PLAN LOCAL D'URBANISME DE PALEY

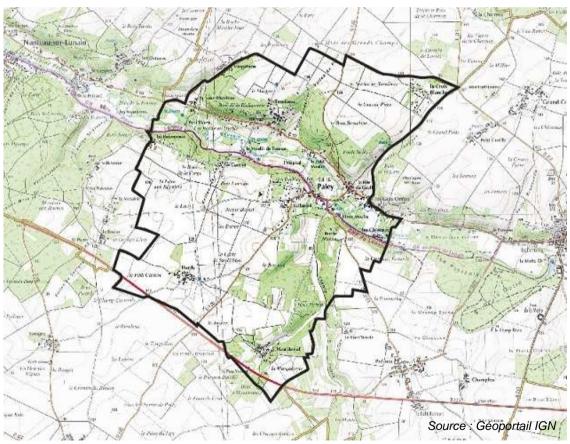
RAPPORT DE PRESENTATION Evaluation environnementale

PARTIE II

- SEPTEMBRE 2016 -







Sommaire

CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT	140
A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES	140
1 : Les articles L.101-1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme	
2 : Le Schéma Directeur Régional, approuvé le 27 décembre 2013	
3 : Autres contraintes réglementaires	146
B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX	149
1. Démographie et logement, activités	150
2. Equipements et Transports	
3. Environnement, espaces naturels et construits :	158
CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U	161
A - PARTI D'AMÉNAGEMENT	161
1. Principes de zonage	161
2. Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables	165
3. Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national	169
4. Protection d'éléments du patrimoine local	171
B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES	175
1. Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions	177
2. Les zones à urbaniser : exposés des motifs et principales dispositions	
3. Les zones agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions	181
C - TABLEAUX DES SUPERFICIES	184
D - COMPATIBILITÉ DE LA REVISION DU P.L.U AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES	186
1. Avec les lois d'aménagement et d'urbanisme	
2. Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)	
3. Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes	198
CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.	201
A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	201
1. Les perspectives d'évolution de l'environnement :	202
2. Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices	
B. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	212
1. Eviter	212
2. Réduire	
C. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLAN SUR LA ZONE NATURA 2000	213
1. Eviter	213
2. Réduire	
D. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET MODALITES DE SUIVI	214

E - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	215
1 - Amélioration du cadre bâti et des espaces publics	215
2 - Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations	
3. La maîtrise du foncier	
4. Les équipements publics et les emplacements réservés	
ANNEXE 1 - LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES	217
ANNEXE 2 - ARGILES	219
ANNEXE 3 - RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	220
A - LES MOTIFS ET ORIENTATIONS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME :	220
1. Délibération du 1 ^{er} octobre 2014	220
2. PADD débattu en Conseil Municipal le 16 décembre 2015	220
B – LES « ENTREES » POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS COMMUNAUX	221
1 - Démographie, logement et activités	221
2 - Equipements et transports	223
3 - Environnement, espaces naturels et construits :	223
C - Perspectives d'evolution previsibles et objectifs du PLU	224
D - LA ZONE NATURA 2000	225
E - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET L'INCIDENCE DU P.L.U	226
F - INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES CORRECTRICES	227
G. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLAN	229
1. Sur l'environnement	229
2. Sur la zone NATURA 2000	229
H - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	230

CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de Paley.

L'ARTICLE L.111-1 DU CODE DE L'URBANISME :

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois:

- 1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
- 2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »
- L'ARTICLE L.111-2 DU CODE DE L'URBANISME :
- « Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement.»
- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment (Porter A la Connaissance du 30 octobre 2015) la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de Paley, ainsi que les articles L101-1 et L121-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme).

* *

1: Les articles L.101-1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme

• L'ARTICLE L.101-1 DU CODE DE L'URBANISME :

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

L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME :

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

- 1° L'équilibre entre :
- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité :
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

2 : Le Schéma Directeur Régional, approuvé le 27 décembre 2013

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les dispositions du SDRIF.

Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent «permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application» desdits documents ou décisions et «ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure». Ce rapport de compatibilité «doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF» (avis CE n°349 324 du 5 mars 1991).

RELIER ET STRUCTURER

1 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

2 LES AEROPORTS ET LES AERODROMES

3 L'ARMATURE I OGISTIQUE

4 LES RESEAUX ET LES EQUIPEMENTS LIES AUX RESSOURCES

POLARISER ET ÉQUILIBRER

1 ORIENTATIONS COMMUNES

2 LES ESPACES URBANISES

3 LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

PRÉSERVER ET VALORISER

1 LES FRONTS URBAINS

2 LES ESPACES AGRICOLES

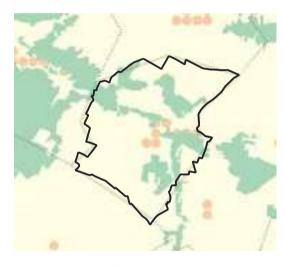
3 LES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS

4 LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES DE LOISIRS

5 LES CONTINUITES : ESPACES DE RESPIRATION, LIAISONS AGRICOLES ET

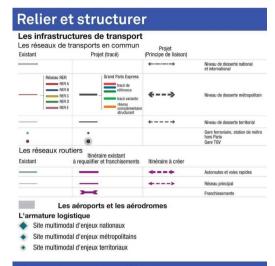
FORESTIERES, CONTINUITES ECOLOGIQUES, LIAISONS VERTES

6 LE FLEUVE ET LES ESPACES EN EAU



D'après cet extrait de la carte de destination générale du SDRIF, les orientations concernant Paley sont :

Thème	Types d'espaces	Spatialisation dans la commune
Polariser et équilibrer	Espaces urbanisé à optimiser	Agglomération villageoise de Paley
Préserver et valoriser	Espaces agricolesEspaces boisés et espaces naturels	 Surfaces cultivées de la commune Forêts marécageuses le long du Lunain Boisements



Polariser et équilibrer

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

Préserver et valoriser

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

PRÉSERVER ET VALORISER

LES ESPACES AGRICOLES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 38)

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, sont également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Selon leur localisation et le degré de pression subie, les espaces agricoles comprennent :

- dans l'espace rural, de grands territoires agricoles et ruraux homogènes;
- en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement (les continuités agricoles), ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant :
- en trame verte d'agglomération, des unités agricoles urbaines fonctionnelles malgré leur enclavement.

<u>Orientations</u>: Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause.

Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;

- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité;
- l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ;
- à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu' à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Ces aménagements et ces constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Ils ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le chapitre 3.5 («Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liai- sons vertes »), la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

LES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 40)

Les espaces boisés franciliens permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole.

Les espaces naturels, souvent de faible emprise, n'en sont pas moins des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser :
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Orientations : Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités conformément au chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin ;
- l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés.

Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou disposant de moins de 10% en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains. (cf. 2.1 «Orientations communes »).

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. 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 éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multi- fonctionnelle 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.

POLARISER ET EQUILIBRER

LES ESPACES URBANISES A OPTIMISER (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 27)

Orientations: A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 %:

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / ha) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La densité des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat de la commune. Par espaces d'habitat, on entend les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif, y compris les espaces privatifs et les espaces communs.

L'EXTENSION MODEREE DES BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 33)

Paley figure dans la carte des Grandes entités géographiques en tant que appartenant à la catégorie « bourg, village et hameau ».

Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boises et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Orientations : 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.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) 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 projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.

3 : Autres contraintes réglementaires

Dans sa lettre en date du 30 octobre 2015 le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires (autres que celles du Schéma Directeur régional) qui s'imposent au document d'urbanisme :

- Le PLU devra être approuvé avant le 27/03/17. Sinon, après cette date, le POS devient caduc et le règlement national d'urbanisme s'applique.
- De nouvelles dispositions sont instaurées par la loi ALUR :
 - 1. Suppression de la taille minimale des terrains.
 - 2. Suppression du COS.
 - 3. Institution d'un coefficient de biotope (un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle en passe d'être construite).
- Pour plus de lisibilité, le règlement sera structuré en 4 thèmes (un décret d'application est nécessaire pour traduire cette nouvelle forme):
 - 1. Usage du sol et destination des constructions
 - 2. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
 - 3. Equipements des terrains
 - 4. Emplacements réservés.
- Le PLU doit être compatible avec le <u>SCoT Seine et Loing</u> en cours d'élaboration. Dans l'hypothèse où le SCoT serait approuvé après le PLU, le PLU devra, le cas échéant, se mettre en compatibilité avec les orientations de ce dernier dans un délai de 3 ans (article L.11-1-1 du CU).
- Le PLU doit être compatible avec le nouveau SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, et en traduire les objectifs de :
 - 1. densification (en permettant une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat),
 - 2. lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SDRIF préconise en outre de préserver les espaces agricoles, boisés et naturels, et de protéger les lisières des espaces boisés.

- Le PLU doit être compatible avec le <u>plan de déplacements urbains d'Ile-de-France</u> (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Le rapport de présentation et le PADD du PLU devront inclure une analyse et des orientations concernant les modes de déplacements à l'échelle intercommunale.
- Le PLU doit être compatible avec le <u>Plan Local de l'Habitat</u> (PLH) de la CC Moret Seine-et-Loing en cours d'élaboration (délibération de la CC du 16 octobre 2006). Le PLU aura l'obligation, le cas échéant, de se mettre en compatibilité avec le PLH, dans un délai de 3 ans.
- Le PLU doit être compatible avec le <u>SDAGE du bassin Seine Normandie</u>, approuvé le 20 novembre 2009. La commune de Paley est située sur l'unité hydrographique dénommée « SAM 3 unité hydrographique Loing ».
- Le PLU devra prendre en compte les orientations du <u>schéma régional de cohérence écologique</u> (SRCE) de l'Ile-de-France, approuvé le 26 septembre 2013, définissant une trame verte et bleue à l'échelle régionale. Le PLU devra préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre du document de planification est susceptible d'entraîner.
- La gestion des eaux pluviales présente un triple enjeu : la limitation du ruissellement à la source, la préservation des axes d'écoulement et le traitement qualitatif des eaux pluviales. Le SDAGE définit des objectifs de réduction, de maitrise et de traitement des ruissellements. Il préconise aussi des prescriptions fortes en termes de traitement rejets d'eaux pluviales, afin de respecter les objectifs de qualité des rivières fixés.
- Des enveloppes de classe 2 et 3 d'alerte <u>potentiellement humide</u> (autour du Lunain) ainsi que des mares « potentielles » et une mare « vue », sont idertifiées dans la commune. Le PLU doit intégrer ce sujet afin de limiter la régression des zones humides et être compatible avec le SDAGE.

- Concernant l'habitat, la Commune n'est pas soumise à l'obligation de production de 20% de logements sociaux (article 55 de la loi SRU). Cependant, elle doit veiller à la mixité sociale : le PLU pourra prévoir la création de quelques logements sociaux selon les besoins estimés.
- Le nombre de ménages propriétaires occupant un logement construit avant 1975 est estimé à 38 à Paley, soit 18,81 % des résidences principales (la moyenne départementale est 7,3%). Ces ménages sont potentiellement concernés par le programme « Habiter mieux » : des travaux de rénovation thermique particulièrement rentables, en lien avec l'Anah, pourraient être effectués.
- La Commune est concerné par le <u>site Natura 2000</u> « Rivière du Loing et du Lunain », dont le document d'objectifs (DOCOB) a été approuvé le 22 mars 2012. La structure animatrice est la CC de Moret-Seine-et-Loing, accompagnée par le Fédération de Seine-et-Marne pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique (FDPPMA). Le PLU devra contenir les dispositions appropriées de préservation de l'état des sites, et sera l'objet d'une évaluation environnementale.
- Paley est concernée par deux <u>Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique</u> (ZNIEFF) de type II « Vallée du Lunain entre Episy et Lorrez-le-Bocage ». Le PLU devra prendre en compte les enjeux de protection des espèces et des habitats de ces sites.
- Le territoire communal couvre la nappe 3218 Albien Néocomien captif, qui constitue la réserve ultime d'approvisionnement de secours en eau potable. C'est pourquoi elle est classée en ZRE (zone de répartition des eaux) et tout prélèvement est soumis à autorisation préfectorale.
- Paley est traversée par le Lunain, classé au titre de la liste 1 (L. 214-17 du CE) : aucun nouvel ouvrage barrant le cours d'eau ne sera autorisé.
- Paley est concernée par le captage « des Avantoires » de Nanteau-sur-Lunain, dont les périmètres de protection s'étendent jusqu'au territoire communal. La lettre de l'Agence Régionale de Santé (ARS) mets en évidence que la commune présente également un captage d'eau potable dans son territoire (« Paley 1 »), qui n'est pas encore protégé par une DUP (en cours d'instruction).
- La Commune a été identifiée à l'inventaire dressé par le BRGM pour le risque retrait-gonflement des argiles.
- L'établissement « ACY PALEY » (situé à l'est de la Commune, en bordure du Lunain) est soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées.
- 2 sites potentiellement pollués ont été recensés dans la Commune (entreprise ACI et Multilame S.A., dans le hameau des Closeaux).
- Le territoire communal est concerné par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses : il s'agit des canalisations de transport de gaz (DN 500 et PMS 67,7 bar) exploitées par la société GRT Gaz, qui traversent en direction Nord-Sud la partie occidentale de Paley.
- 4 monuments historiques ont été recensés : l'église et le château de Paley, le polissoir de la Roche aux Diables et le polissoir de la Forêt Noire.
- Le <u>Schéma Régional Climat, Air, Energie</u> (SRCAE) de l'Ile-de-France, adopté le 14 décembre 2012, fixe des objectifs et engagements visant à lutter contre la pollution atmosphérique, maitriser la demande énergétique, développer les énergies renouvelables, réduire les gaz à effet de serre et adapter le territoire aux changements climatiques.
- Une demande de permis de recherches d'hydrocarbures a été faite en 2010 (pétitionnaire : REALM, nom : Samois-sur-Seine).

Liste des servitudes d'utilité publique dans la Commune de Paley :

Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées	
CONSERVATION DES EAUX TERRAINS RIVERAINS COURS D'EAU	Articles L.211-7 et L.215-4 du code de l'environnement et L.151-37-1 et R. 152-29 à R.152-35 du code rural	A4	Libre passage sur les Berges du Lunain	Arrêlé Préfectorul n 89/DDAF/HY/064 du 17 Avril 1989	Direction Départementale des Terroitoires de Seine et Marne	288 rue Georges Clemenceau - BP 596 - 77005 Melun cedex - 01 60 56 71 71	
PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	ACI	Inscrits à l'inventaire des MH - périmètre de protection du Château ; Enceinte médiévale et pigeonnier	Arrêté du 16 février 1987	SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	Pavillen SULLY /77300 / FONTAINEBLEAU / 01 64 22 27 02	
PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	ACI	Classé MH - Polissoir de la Forêt- Noire	Arrêté du 28 février 1923	SERVICE TERRITORIAL, DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	Pavillon SULLY /77300 / FONTAINEBLEAU / 01 64 22 27 02	
PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	AC1	Classé MH - Polissoir de la Roche- aux-Diables	Arrêté du 28 février 1923	SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	Pavillon SULLY / 77300 / FONTAINEBLEAU / 01 64 22 27 02	
PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	ACI	Inscrits à l'inventaire des MH - Eglise Saint Georges	Arrêté du 22 août 1949	SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	Pavillon SULLY / 77300 / FONTAINEBLEAU / 01 64 22 27 02	
PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES	Articles L1321-2 et R 1321-6 et suivants du Code de la Sante Publique et Article L.215-13 du Code de l'environnement	ASI	Captage de Nanteau sur Lunain "des Avantoires"	Arrêté Préfectoral N 82/DDA/A§2/110 du 30 Juin 1982	Direction Départementale des Terroitoires de Seine et Marne	288 rue G.Clemenceau BP 596/ 77005 Melun cedex \ 01 60 56 71 71	
GAZ CANALISATIONS DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	13	500 CHATEAU LANDON VILLIERS LE BEL	Conv. Amiables	Groupe Gazier Région ILE DE FRANCE	14 rue Pelloutier Croissy- Benubourg / 77437 / Marne La Vallée Cédex 02 / 01 64 73 69 40	
ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	14	Lignes à : 2 X 400 kV LE CHESNOY - TABARDERIE 2 et 3 400 kV LE CHESNOY - TABARDERIE J 225 kV LE CHESNOY - VILLEMANDEUR	Conv. Amiables	RTE - Réseau de Transport d'électricité - TENP - GET EST - Section relation tiers	66 avenue Anatole France - 94781 VITRY-SUR-SEINE /01 45 73 36 46	
PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES EMISSION RECEPTION CONTRE LES OBSTACLES	Articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	P12	Paisceau hertzien : Egreville à Treuzy-levelay-Passif - Stations de Treuzy-Levelay - Passif	Décret du 31 Octobre 1990 - Abrogé par décret en date du 11 Septembre 1998	FRANCE TELECOM - Unité Pilotage reseau IDF	110 rue Edouard Vaillant - 94815 VILLEJUIF Cedex / 01 49 87 81 09	

B-LES OBJECTIFS COMMUNAUX

- Ont été retenus comme objectifs prioritaires pour réviser le P.L.U : (délibération du 1^{er} octobre 2014)
- Préserver l'habitat rural et le bien être des habitants, et assurer la pérennité des activités économiques.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
- Observation générale quant aux enjeux du P.L.U : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le nouveau P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population habitat équipements (et de dynamique économique du centre-ville).

Les trois « entrées » identifiées pour préserver la ruralité du village sont :

- . L'habitat (politique du logement et qualité architecturale),
- . Les facteurs de bien-être (développement et équipements),
- . La trame Verte et Bleue (espaces et aménagements).

* *

Les chapitres suivants déclinent plus précisément ces objectifs thème par thème.

1. Démographie et logement, activités

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif et contrôlé du tissu urbain existant, ainsi que le maintien d'une croissance démographique, ont été retenus comme objectifs pour cette élaboration du P.L.U.

Objectif démographique retenu :

L'objectif, en termes socio-démographiques, est de dynamiser la démographie actuelle du village (443 habitants en 2011), en dépit d'une décohabitation (diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) persistante, qui devrait continuer à produire ses effets dans le futur. L'objectif démographique qui a été retenu est donc d'atteindre **environ + 115 habitants à l'horizon 2030** (passer de 443 habitants en 2011 à 560 habitants en 2030, soit environ + 25%).

Calcul théorique de l'incidence démographique et du point mort prospectif :

Les hypothèses suivantes ont été prises en compte afin d'estimer un scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030 :

- **Le taux d'occupation des logements** en 2011 était de 2,28 habitants / logement (population des ménages : 443 habitants ; nombre de RP : 194). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme à **2,25 habitants par logement**. En conséquence, afin d'atteindre son objectif démographique, la Commune devra compter environ 250 résidences principales en 2030 (570/2,25 = 249 résidences principales).
- Les résidences secondaires ont diminué de manière irrégulière au cours du temps (de 87 en 1975 à 52 en 2011) : on peut supposer que leur nombre se stabilisera à **50** en 2030 (nombre légèrement plus faible de celui observé en 2011).
- Les logements vacants ont suivi une évolution irrégulière au cours du temps : on peut supposer que, à l'horizon 2030, la Commune comptera 7 logements vacants (c'est-à-dire la même valeur qui a été observée en 2011).
- **Le renouvellement urbain** (partie des logements construits servant à remplacer des logements détruits ou désaffectés) a varié de manière irrégulière au cours du temps : on peut supposer qu'il sera égal à **10** en 2030 (taux raisonnable par rapport à la taille de la Commune).

Compte tenu de ces hypothèses, le **point mort prospectif** pour la période 2011 – 2030 est évalué égale à **11** : au moins 11 logements devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population. Dans l'objectif d'une croissance plus importante, telle que celle affichée dans l'objectif démographique, **63 logements** devrons être construits.

Rappel : la Commune est comprise dans le bassin de Nemours, dont l'**objectif territorialisé de production de logements (TOL)** s'élève à 278 logements par an. 44 communes de différentes tailles font partie du bassin : avec 457 habitants en 2011, Paley constitue 0,9 % de la population totale de ce territoire.

En première approche, on pourra retenir que l'objectif territorialisé au niveau de la Commune correspond ainsi à 0,9 % de l'objectif global, c'est-à-dire :

0,9 % de 278 logements / an = environ 2,5 logements / an = environ 48 logements sur une période de 19 ans (2011 – 2030).

→ L'objectif de l'habitat de la Commune, envisageant de construire plus que 48 logements sur la période, est cohérent avec le TOL du bassin de Nemours.

Le tableau suivant résume l'évolution des indicateurs pris en compte et le calcul du point mort prospectif :

Le point mort actualisé 2011	1975	1982	1990	1999	2011	2030	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2011	delta 2011/30
population sans double compte	264	321	394	411	443	560	57	73	17	32	117
taux d'occupation	2,75	2,63	2,64	2,54	2,28	2,25	-0,12	0,01	-0,11	-0,25	-0,03
résidences principales	96	122	149	162	194	249	26	27	13	32	55
résidences secondaires	87	98	88	75	52	50	11	-10	-13	-23	-2
logements vacants	4	12	10	12	7	7	8	-2	2	-5	0
parc total	187	232	247	249	253	306	45	15	2	4	53
logements construits							26	38	19	49	63
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)						-19	23	17	45	10	
variation RS + LV							19	-12	-11	-28	-2
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0					4	-1	6	-18	3		
point mort							4	10	12	35	11
effet démographique						22	28	7	14	52	

* *

• Concernant la capacité d'accueil en densification et en extension :

Le tableau suivant résume les hypothèses prises en compte, qui prévoient un potentiel total d'environ 60 nouveaux logements construits (qu'ils soient réalisés dans d'anciennes fermes, ou en densification ou bien en extension).

Urbanisation (habitat)	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en densification	2,0	20	45	10,1	22,8	
Reconversion fermes		15	34			
Parcelles en extension	3,5	25	56	7,2	16,2	
POTENTIEL TOTAL de Paley	5,5	60	135			
Parcelles en densification	0,92	7	16	7,6	17,2	Coeff. 50 %
Reconversion fermes	0,92	1	2	7,0	17,2	Coeff. 50 %
Parcelles en extension	0,49	6	14	12,3	27,6	000111 00 70
Parcelles en extension pour des activités	0,60			12,0	21,0	
POTENTIEL du village de Paley	1,4	14	32			
Parcelles en densification	0,35	3	7	8,6	19,4	Coeff. 50 %
Reconversion fermes		2	5			Coeff. 50 %
Parcelles en extension	0,33	2	5	6,0	13,5	2 parcelles
POTENTIEL de la Croix Blanche	0,7	7	16			
Parcelles en densification	0,38	5	11	13,1	29,5	Coeff. 50 %
Reconversion fermes		3	7			Coeff. 50 %
Parcelles en extension	0,99	5	11	5,1	11,4	Parcelles au sud
POTENTIEL du lieu-dit Tesnières	1,4	13	29			
Parcelles en densification	0,18	2	5	11,0	24,7	Coeff. 50 %
Reconversion fermes		2	5			Coeff. 50 %
Parcelles en extension	0,25	3	7	12,1	27,2	
POTENTIEL des Gros ormes	0,4	7	16			
Parcelles en densification	0,14	3	7	20,8	46,9	Coeff. 50 %
Reconversion fermes		1	2			Coeff. 50 %
Parcelles en extension	0,20	3	7	15,4	34,5	
POTENTIEL du hameau de Hautiboeuf	0,3	7	16			
Reconversion fermes HARDY		4	9			Coeff. 50 %
Reconversion fermes LES CLOSEAUX		2	5			Coeff. 50 %
Parcelles en extension LES CLOSEAUX	0,40	3	7	7,6	17,1	
Parcelles en extension GUERLOT	0,22	3	7	13,9	31,3	
POTENTIEL des hameaux isolés	0,61	12	28			

Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la Commune a été évalué.

Le potentiel théorique de densification a été évalué via l'analyse de photos aériennes superposées au cadastre. D'autres parcelles libres situées dans les zones constructibles, pouvant vraisemblablement accueillir de nouvelles constructions en compatibilité avec les dispositions du règlement et les conditions des terrains (surface assez importante, facilité d'accès,...), ont été répertoriées. Il s'agit de friches et/ou grands jardins de l'habitat situés à l'intérieur du périmètre bâti.

S'agissant d'un potentiel théorique et très dépendant de facteurs aléatoires (volonté des propriétaires, évolution du marché immobilier local, successions de propriétés, etc.), un facteur de rétention de 50% a été appliqué : seule la moitié des logements potentiels a été comptabilisée.

Le scénario estimé prévoit donc environ 2 ha de foncier pouvant accueillir une vingtaine de nouveaux logements.

- Dans les différents sites de la commune on observe la présence de plusieurs *corps de fermes* pouvant être, a priori, réhabilités. Etant donné que seulement une partie de ceux-ci seront réellement concernés, le potentiel a été estimé autour d'une **quinzaine de logements**.

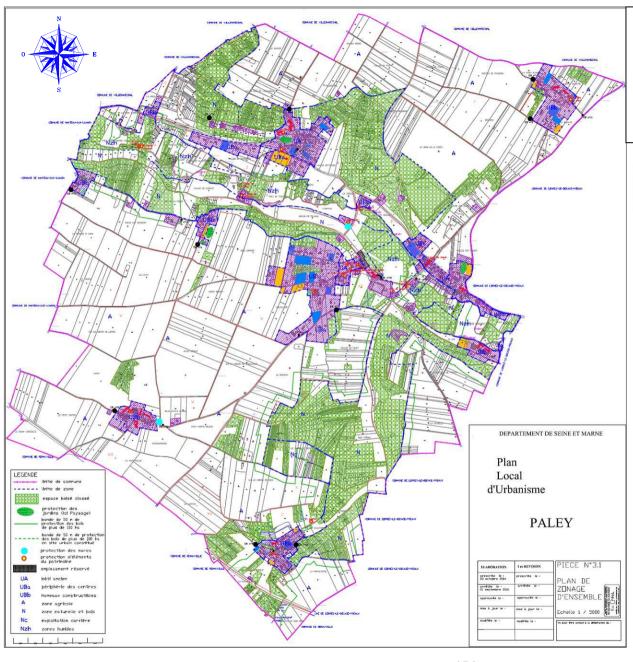
Nota bene : si on considère également qu'une partie de nouvelles résidences principales pourront être créées grâce à la reconversion des résidences secondaires ou de logements vacants, ce potentiel peut paraitre plus élevé. Le phénomène de reconversion de logements existants, toutefois, ne contribue pas à l'augmentation du parc total des logements de la Commune.

- Ainsi, environ 35 nouveaux logements pourront potentiellement être créés dans le tissu construit de Paley (densification).
- → Une augmentation de la densité humaine et de de la densité de l'espace d'habitat actuelles est donc possible, et elle est supérieure à 10 % (voir détail dans la suite du document).
- Concernant les besoins en extension :

Afin d'atteindre complètement l'objectif démographique de la Commune, il est envisageable de prévoir des possibilités de construction ultérieures.

En effet, la densification permettrait, selon les hypothèses prises en compte, de réaliser environ 35 nouveaux logements : un certain écart existe encore entre ce potentiel et l'objectif communal de renforcement de l'offre (60 logements). Ces nouvelles résidences pourront se construire dans les extensions prévues à cet effet.

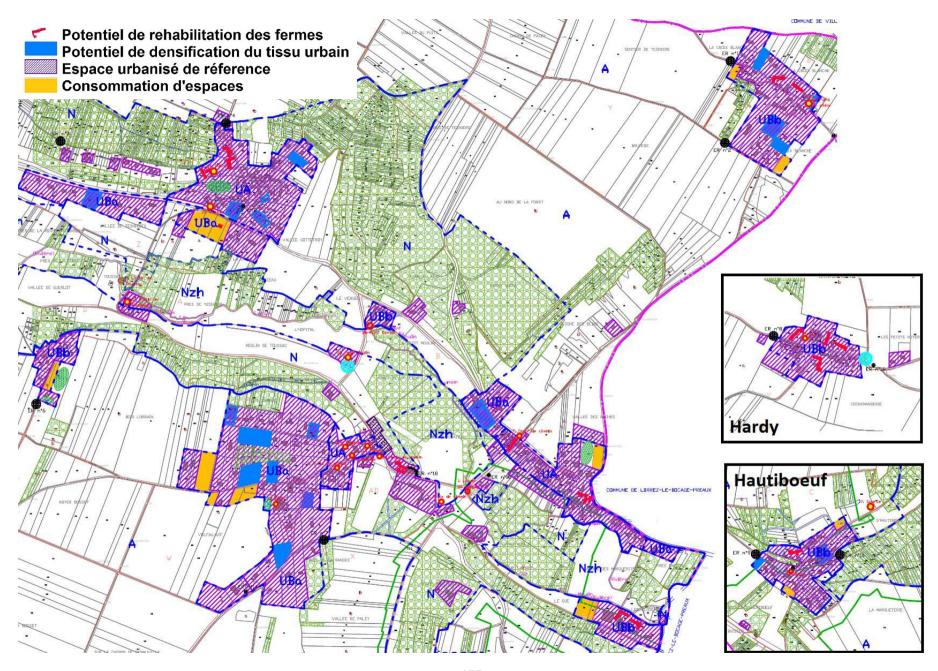
- Le potentiel lié à la **consommation d'espaces** permettrait d'accueillir, selon le scénario considéré, jusqu'à **25 logements** sur environ **3,5 ha** (7 logements à l'hectare en moyenne, à l'échelle de la Commune). Il s'agit de certains terrains, dont l'occupation du sol était du type « agricole » ou « espace ouvert » en 2012, qui ont été maintenus ou classés en zone urbaine dans le PLU. L'urbanisation y parait particulièrement propice en raison de la facilité d'accès, de la continuité avec le tissu bâti du village, de l'absence de contraintes majeures, de la présence des VRD.



Carte de synthèse des parcelles prises en compte dans l'estimation du potentiel de densification et d'extension, ainsi que les anciennes fermes pouvant, à terme, être réhabilitées en logements.

Nota : les justifications concernant l'espace urbanisé de référence seront détaillées par la suite du document.

Potentiel de rehabilitation des fermes
Potentiel de densification du tissu urbain
Espace urbanisé de réference
Consommation d'espaces



Concernant les activités :

L'objectif est principalement de répondre aux besoins de création et développement d'activités artisanales ou touristiques exprimés à l'échelle communale.

La Commune a choisi d'autoriser l'implantation d'activités non nuisantes (bruits, rejets, odeurs) dans le tissu construit, de manière à permettre l'accueil et l'extension de nouvelles entreprises. En conséquence, une légère augmentation du nombre d'emplois est prévue à l'horizon 2030 (de 55 à 65 emplois).

Conclusions

Le scénario des possibilités constructives considéré :

- permet une croissance de la population de + 115 habitants (plus ou moins, selon les facteurs de variabilité déterminants : taux d'occupation des logements, division de propriétés, niveau d'occupation des bâtiments des fermes, etc.) ;
- est cohérent avec l'objectif territorialisé de production de logements du bassin de Nemours (via la possibilité de réaliser plus que 48 nouveaux logements à l'horizon 2030).

En conformité à la fois au principe de développement recherché par la Municipalité <u>et</u> à l'obligation de densification prescrite par le SDRIF (+ 10%), le scénario théorisé permet :

- une croissance de +14% de la densité humaine à l'intérieur du périmètre urbanisé de référence (2012);
- une croissance de +14 % de la densité des espaces d'habitat existants (2012).

Le règlement permet par ailleurs, en termes de hauteur comme d'emprise au sol, une diversité dans l'offre des types de logements.

Le tableau suivant présente les valeurs (actuelles et à l'horizon 2030) des principaux indicateurs discutés :

SCENARIO	2011/2012	2030	delta	taux
Nombre logements	253	306	53	21%
dont Résidences Principales	194	249	55	28%
dont Résidences Secondaires	52	50	-2	-4%
dont Logements Vacants	7	7	0	0%
Population	443	560	117	26%
Taux d'occupation	2,28	2,25	-0,03	-1%
Emplois	55	65	10	18%
∑ (habitants + emplois)	498	625	127	26%
Espace urbanisé (ha)	71,0	74,5	3,5	5%
Espaces d'habitat (ha)	64,9	67,8	2,9	4%
Densité humaine	7,0	8,4	1,38	20%
Densité espaces d'habitat	3,9	4,5	0,62	16%

Dans l'espace déjà urbanisé/d'habitat existant en 2012				
Densité humaine 2030				
Population	504			
Emploi	60			
Espace urbanisé en 2012	71			
Densité humaine	7,9			
taux d'augmentation	13% > 10%			

Densité d'habitat 2030	
Logements	288
Espaces d'habitat en 2012	64,9
Densité de l'habitat	4,4
taux d'augmentation	14% > 10%

2. Equipements et Transports

• Transports:

La commune, bien que très accessible par les infrastructures routières, manque d'une desserte structurante en transport en commun pouvant assurer un rabattement efficace vers les gares ferroviaires de proximité.

L'effort portera sur le **développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle** (TAD, covoiturage, transports en commun, voitures électriques partagées,...) ainsi que sur l'amélioration des aménagements dédiés aux circulations des modes doux (piétons et vélos).

D'autre part, la problématique du stationnement automobile est traitée via le règlement.

Equipements:

La commune dispose d'une desserte suffisante en ce qui concerne les équipements de base (eau potable et défense - incendie, déchets, administration), les équipements de culte, du tourisme, socio-culturels, sportifs et de loisirs. En revanche, dans les secteurs de la santé et du commerce, le taux d'équipement est très faible.

L'assainissement est individuel dans l'ensemble du territoire communal : le règlement impose la réalisation d'équipements conformes à la règlementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les services scolaires sont gérés à travers un RPI avec Nanteau-sur-Lunain, Remauville et Villemaréchal.

La salle des fêtes communales ainsi que les autres équipements communaux sont classés en zone urbaine.

On note aussi que la Commune poursuit un objectif de limitation des apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, et de traitement de celles-ci à la parcelle.

Par ailleurs, la Commune a inscrit des emplacements réservés pour aménager des conteneurs enterrés pour la collecte des ordures ménagères.



La salle des fêtes de Paley (source : photo sur site).

3. Environnement, espaces naturels et construits :

La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. L'objectif de la Commune est de ne pas *grignoter* sur les espaces naturels, ce qui justifie de densifier le tissu construit existant. Au même temps, il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales typiques des parties anciennes du bourg de Paley, ainsi que des hameaux.

L'analyse du tissu construit a permis de mettre en évidence les aspects suivants.

Dans le centre ancien du bourg :

- un comble utilisé pour stocker le grain ;
- un nombre limité de fenêtres ;
- les toitures à 35 ou 45° le plus souvent couvertes de petites tuiles plates ;
- les souches de cheminées en briques rouges ;
- les huisseries peintes ;
- les murs alignés le long des voies ;
- les façades en pierres plus ou moins à vue avec enduit ;
- de petites ouvertures à la limite du toit.

Dans les extensions plus récentes :

- l'hétérogénéité des clôtures,
- l'implantation des constructions au milieu d'un jardin privatif de vastes dimensions, toujours cloisonné ;
- la simplification des formes (gabarits, volumétrie) et des décors de façades ;
- l'apparition de quelques panneaux solaires sur les toits de quelques maisons du village.
- Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les sujets suivants :
- préserver la forme du tissu bâti actuel, en limitant les extensions,
- préserver le bâti ancien et travailler l'intégration architecturale des bâtis récents (en définissant un règlement qualitatif pour les nouveaux bâtiments),
- améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de village ainsi que la sécurité des usagers.









• Les espaces boisés classés: la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts (déjà protégées dans le POS), mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée).

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- Soit le *classement* au titre de **l'article L113-1** du code de l'urbanisme -, lequel a pour effet de soumettre à autorisation les *coupes et abattages* et d'interdire tout *défrichement*. C'est donc une protection *dure*, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.
- Soit une identification au regard de **l'article L151-23** du code de l'urbanisme, lequel correspond à un régime de déclaration en Mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente). En outre, cet article précise que : lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.¹

Il a été proposé de <u>classer</u> la totalité les boisements identifiés en tant que EBC.

- Les mares : les mares sont identifiées dans le porter-à-connaissance des zones humides de Seine-et-Marne Environnement. Parmi les 8 mares potentielles signalées dans le territoire communal :
- 2 ont été identifiées dans le zonage afin d'être protégées (Hardy, le Petit Moulin),
- 3 sont comprises dans la zone Nzh, dédiée aux zones humides.

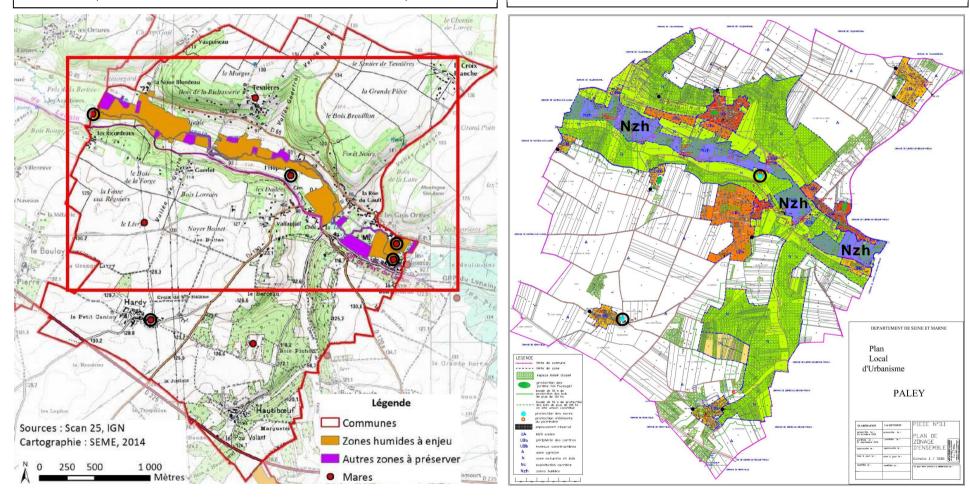
Les autres mares (à Tesnières ou dans le site des carrières) ne sont pas avérées dans la réalité du terrain.

- Les zones humides: les « zones humides à enjeux » ainsi que d'autres « zones humides à préserver » sont répertoriées dans le porter-à-connaissance de Seine-et-Marne Environnement. Dans la Commune de Paley, une continuité humide a été identifiée le long du cours du Lunain et ses abords: ces espaces ont été classées en zone Nzh, afin de leur dédier un règlement spécifique pouvant garantir leur préservation. En zone agricole et naturelle, une bande de 50 m de largeur permet de protéger les berges du Lunain. En zone urbaine, ces sont les marges de recul par rapport aux limites séparatives (autres que celles aboutissant aux voies) qui s'appliquent (12 m en zone UA et 15 m en zone UB).
- Les lisières des massifs boisés de plus que 100 ha sont protégées via une bande d'inconstructibilité de 50 m, qui est représentée dans le plan de zonage via une ligne verte continue. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de sites urbains constitués (constructions existantes actuellement) ou dans le cas de la présence d'une route ou d'autres éléments artificiels déjà existants dans la bande de 50 m : dans ces cas, la bande est matérialisée dans le plan de zonage via une ligne discontinue.

Article L151-23. Le règlement peut 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. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Carte des zones humides à enjeux et des mares (PAC de Seine-et-Marne Environnement).

Plan de zonage des zones humides (Nzh) et mares identifiées dans le projet de PLU.



CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Principes de zonage

• Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, etc.

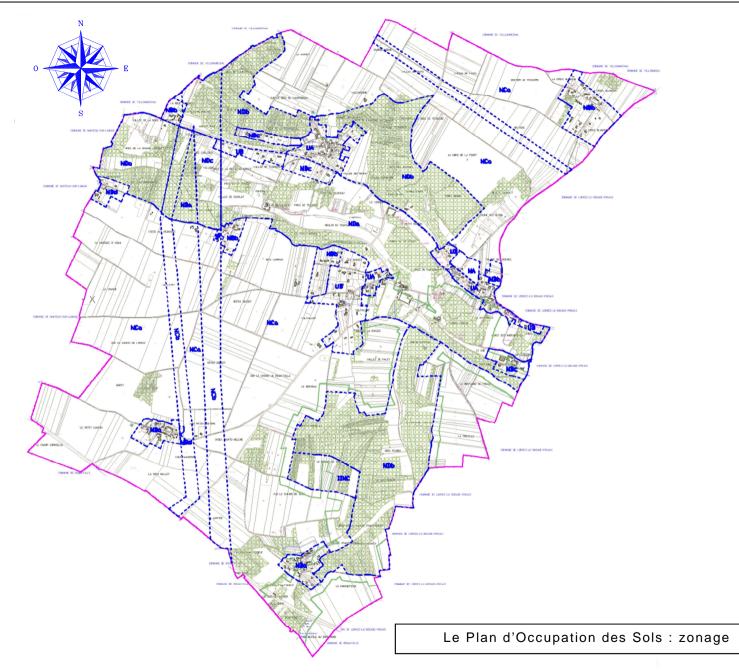
La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA: les noyaux villageois historiques de Paley, Tesnieres et les Gros Ormes,
- zone UB: les extensions de Paley, et des hameaux de Tesnieres et des Gros Ormes, ainsi que des hameaux de Hautiboeuf, Hardy, la Croix Blanche, Guerlot, les Ricordeaux, la Noue Blondeau et les Closeaux.

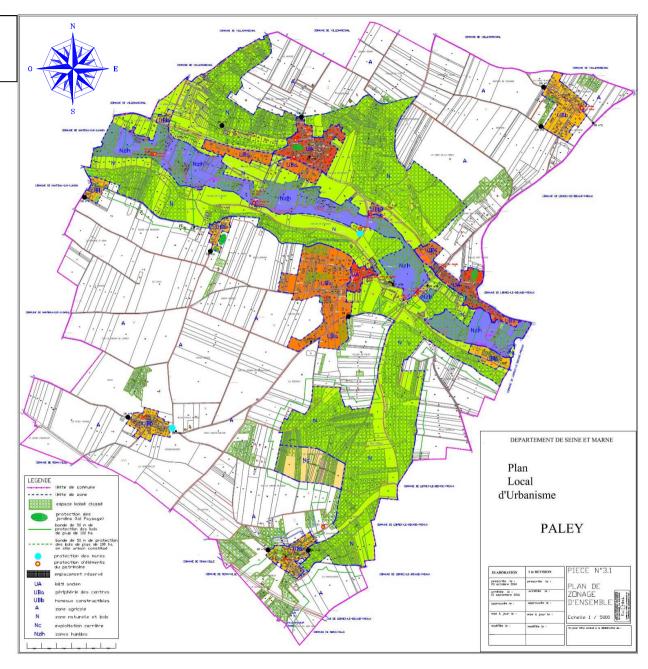
 Cette zone comprend deux sous-secteurs:
 - zone UB a, correspondant à Paley, et aux hameaux de Tesnieres et des Gros Ormes, et à l'ancienne zone UB du plan d'occupation des sols ;
 - zone UB b, correspondant aux hameaux de Hautiboeuf, Hardy, la Croix Blanche, Guerlot, les Ricordeaux, la Noue Blondeau et les Closeaux, et à l'ancienne zone NB du POS.
- zone A : les terres agricoles,
- zone N : les espaces boisés et protégés,
 - zone Nc : sous-secteur qui identifie un secteur d'une ancienne exploitation de carrière,
 - zone Nzh : sous-secteur dédié aux zones humides,
- → Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

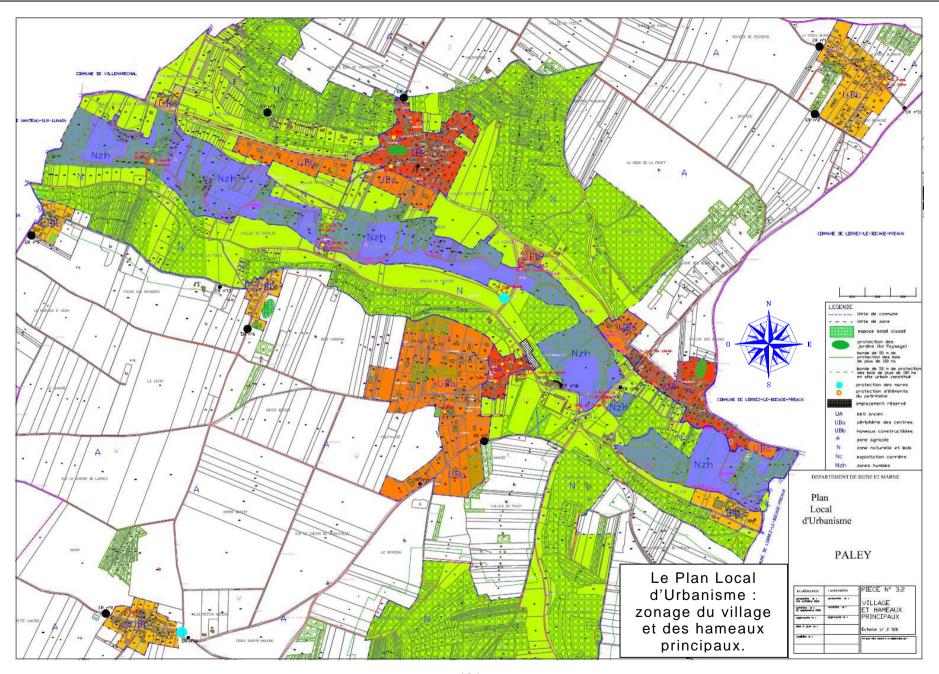
Le nouveau P.L.U acte les changements suivants :

- Suppression de certaines zones d'extension future afin de réduire la consommation d'espaces (NA, NB,...).
- Suppression des zones dédiées aux lignes HT.
- Rectifier le contour de certains périmètres pour s'adapter à la réalité du terrain, aux projets communaux ou afin de réduire la consommation d'espaces.
- Reclassement de l'activité située à l'ouest du village de Paley afin de la rattacher à l'agglomération villageoise (zone UBa).
- Suppression des ER déjà acquis et inscription de nouveaux ER (notamment pour des aires de retournement et des conteneurs enterrés de déchets).
- Intégration des zones húmides définies dans le Porter-à-Connaissance de Seine-et-Marne Environnement sous la forme de zones Nzh.
- Identification et protection des mares, d'espaces de jardins (Loi Paysage), ainsi que d'éléments du patrimoine communal local (Loi Paysage).



Le Plan Local d'Urbanisme : zonage.





2. Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

- Le PADD (conseil municipal du 16 décembre 2015) a permis de faire émerger les objectifs suivants, dans le contexte de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010:
- L'aménagement : maintenir l'attractivité résidentielle de la Commune et mettre en valeur son identité rurale.
- Mettre en valeur les richesses et les atouts de la commune (...), afin garantir un bon cadre de vie pour les habitants actuels et futurs.
- Tenir en compte les contraintes (risques naturels, sites protégés, infrastructures) dans l'aménagement du territoire, afin de composer avec l'existant.
- Définir une composition urbaine qui garantisse la qualité de vie des habitants, dans l'objectif d'un développement durable du territoire communal et du maintien de sa vocation résidentielle et rurale.
- Réduire la fracture numérique afin de rendre le territoire attractif.
- Justifications: une attractivité qui s'exerce principalement en raison d'un cadre de vie exceptionnel pour les habitants de la Commune, qui peuvent profiter d'espaces ouverts, de la proximité des milieux ruraux et naturels, ainsi que du cadre de vie villageois. L'enjeu sera donc de maintenir ces atouts, afin d'assurer la qualité du développement futur du territoire.
- L'équipement : mutualiser les équipements avec les communes limitrophes et rechercher les complémentarités.
- Améliorer l'offre en équipements en concertation avec les territoires voisins, en recherchant les complémentarités à l'échelle intercommunale.
- Développer/compléter certains équipements de base afin d'en améliorer l'efficacité et les performances.
- Prévoir des possibilités de réorganisation du RPI en fonction des effectifs scolaires attendus à l'horizon 2030.
- → Justifications : certains équipements de base nécessitent des améliorations : des travaux sur le réseau de distribution de l'eau potable (ponctuels) pourront s'avérer nécessaires.

D'ailleurs, en raison de la faible densité de population et du caractère rural de la Commune, celle-ci n'a pas vocation à émerger en tant que polarité fortement développée en termes d'équipements de loisir, sportif, etc. Il s'agit cependant de maintenir une offre de base pour les habitants, en recherchant davantage des complémentarités et des mutualisations avec les territoires voisins. Quant à l'équipement scolaire de la commune, il parait suffisant pour les besoins actuels, mais son adéquation par rapport aux besoins futurs (2030) dépendra des évolutions des effectifs scolarisés.

- L'urbanisme : préserver le style de l'architecture rurale et la qualité urbaine des sites construits.
- Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages, en préservant la forme du tissu bâti.
- Bien gérer la densification du tissu urbain existant afin de ne pas compromettre le cadre de vie des habitants de la commune et de maintenir la configuration actuelle des villages.
- Valoriser le site construit du point de vue paysager : préserver le bâti ancien, travailler l'intégration architecturale des bâtis récents et définir des règlements qualitatifs pour les nouveaux bâtiments.
- Favoriser les aménagements pour les modes de déplacements doux, améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite au sein de la trame bâtie.
- Améliorer la qualité des entrées de village, en intégrant mieux les bâtis récents dans le paysage rural. Au même temps, améliorer la sécurité des usagers empruntant les entrées de village.
- Justifications: Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre résidentiel et urbain), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions: il apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du village. Les maisons anciennes bénéficient parfois d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des entrées de village et des franges urbaines en contact avec des espaces naturels sensibles qui méritent une attention particulière.

- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : protéger l'ensemble des espaces naturels de la Commune.
- Protéger les espaces naturels remarquables et les sites classés (zone Natura 2000).
- Protéger et restaurer les zones humides.
- Justifications: L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la biodiversité, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Le Lunain et ses abords (zones humides) constituent un milieu naturel sensible à protéger.
- La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : préserver les continuités écologiques.
- Favoriser le maintien de la biodiversité dans les espaces forestiers, limiter le fractionnement des habitats naturels et assurer la continuité des surfaces cultivées. Préserver les bosquets, les alignements d'arbres et les haies caractérisant le milieu agricole.
- Préserver la qualité et les caractéristiques du Lunain et des habitats environnants typiques (zones humides). Prendre en compte la présence des zones humides dans les aménagements des hameaux à proximité.
- Réfléchir à des aménagements des infrastructures et du tissu urbain adaptés à la sensibilité de ces milieux naturels dont la continuité doit être garantie, et en réduire les impacts négatifs (nuisances, pollution, coupures,...).
- Justifications : il sera nécessaire d'atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes. Les zones urbanisées et les axes routiers (D69, D120) traversant le territoire peuvent engendrer des nuisances et des coupures de la trame verte et bleue.
- L'habitat : maintenir dans la commune une offre de logements adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Stabiliser, à termes, le niveau démographique et le nombre de logements : 115 habitants supplémentaires d'ici 2030.
- Préserver le patrimoine bâti et éviter l'étalement urbain sur les surfaces agricoles et naturelles, en facilitant la réhabilitation des anciens corps de fermes désaffectés, la transformation des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales.
- Répondre aux besoins des habitants voulant s'installer en milieu rural, en préservant la configuration et la typologie d'habitat typiques du village.
- → Justifications : une population en légère croissance (solde naturel positif) mais un « desserrement des ménages » assez marqué.

 Cette évolution de la démographie nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U), afin de maintenir la population communale et attirer de nouveaux actifs.

 L'offre de logements parait actuellement peu diversifiée : la réhabilitation de logements vacants et résidences secondaires constitue une « réserve de capacité ».
- Les transports et les déplacements : améliorer la mobilité au sein du territoire, et favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle.
- Développer des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, mais adaptés au territoire (TAD, covoiturage, vélos électriques,...).
- Résoudre la problématique du stationnement au sein de la Commune.
- Justifications : la Commune est concernée par de forts besoins de mobilité (en raison des équipements manquants et du nombre insuffisant d'emplois). Elle est bien accessible par les infrastructures routières, en revanche la desserte locale en transports en commun est très limitée et le réseau des circulations douces absent. Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale...
- Le manque de places de stationnement dans certains secteurs constitue une autre problématique à prendre en compte dans le cadre du règlement du PLU.
- <u>Le développement des communications numériques</u> : augmenter l'attractivité du territoire en développant davantage les communications numériques.
- Généraliser à terme la desserte par le haut ou très haut débit au sein de la commune, afin de ne pas compromettre son attractivité [...].
- Justifications : La desserte adsl (et ou en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.

- L'équipement commercial : réfléchir à une amélioration de l'offre commerciale de proximité à l'échelle intercommunale.
- Ne pas mettre en cause la vocation résidentielle de la commune, mais l'accompagner et améliorer le cadre de vie des habitants en réfléchissant à un développement d'une offre en commerces de proximité et équipements à l'échelle intercommunale.
- Favoriser le maintien et l'installation de petits commerces, artisans et gîtes, tout en préservant le caractère rural et l'identité de la commune.
- Justifications: la commune, compte tenu de sa taille et de son caractère rural, est peu développée en termes de commerces et services de proximité, ainsi qu'en matière d'équipements touristiques. En conséquence, on constate une évasion commerciale des habitants et une augmentation des besoins de mobilité. C'est pour cette raison que le potentiel de développement de petits commerces et artisans doit être accompagné, à l'échelle communale et au-delà de celle-ci.
- <u>Le développement économique et les loisirs</u> : permettre un développement de l'économie local adapté au caractère rural de la commune et à sa vocation principale résidentielle.
- Conforter et favoriser l'implantation d'autoentrepreneurs et artisans.
- Maintenir la population active et permettre le développement d'emplois ne créant pas de nuisances au cadre de vie local (...).
- Justifications: la vocation résidentielle de Paley comporte un faible taux d'emploi. Néanmoins, on constate la présence d'environ 27 établissements actifs dans la commune, soit 55 postes d'emploi (2011): il s'agit essentiellement d'entrepreneurs indépendants ou de petites unités. Afin de contrarier quelque peu la décroissance du nombre d'actifs et la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, l'un des enjeux du P.L.U sera le développement des entreprises existantes (via notamment le changement d'affectation de bâtiments existants, le développement des activités économiques implantées dans le territoire communal,...).
- La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : maitriser la consommation d'espaces.
- Préserver et valoriser le patrimoine agricole [...] en limitant l'étalement urbain et en priorisant les opérations à l'intérieur du tissu bâti.
- Limiter les extensions urbaines à environ 3,5 ha à l'horizon 2030.
- → Justifications : les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel). Ce phénomène, s'il n'est pas maitrisé, risque de d'engendrer une consommation injustifiée des terres cultivables du territoire communal.

C'est pour cette raison que Paley a choisi un développement axé sur :

- une densification modérée du tissu villageois,
- une urbanisation effectuée en priorité dans les « dents creuses »,
- une limitation des extensions urbaines à environ 3,5 ha (= 5% du périmètre construit en 2012).

* *

→ Justifications détaillées de la consommation d'espaces :

Le périmètre urbanisé de référence, étudié sur la base du cadastre et des photographies aériennes, croisées avec le MOS 2012, représente une superficie de l'ordre de **71 hectares** en 2012 (dont environ 65 hectares d'habitat).

L'analyse des dents creuses comprises dans le tissu construit (intégrant un potentiel de division des propriétés bâties) dégage une surface totale de l'ordre de 2 ha (une fois un coefficient de rétention de 50% appliqué). Les extensions envisagées représentent une superficie de l'ordre de 3,5 ha, dont 2,9 ha dédiés à l'habitat et 0,6 ha dédiés à l'extension d'activités.

Le scénario pris en compte à l'horizon 2030 est le suivant :

- une consommation d'espaces de 3,5 ha (dont 2,9 ha à destination de l'habitat) : le nouveau espace urbanisé en 2030 représente une superficie de l'ordre de 71 + 3,5 = **74,5 hectares** (dont 64,9 + 2,9 = 67,8 hectares d'habitat) ;
- un taux de 2,25 personnes par logement (hypothèse qui tient en compte de la tendance négative observée dans les dernières décennies);
- une densification du tissu villageois pouvant accueillir environ 20 nouveaux logements (et donc 20 x 2,25 = 45 habitants potentiels);
- un potentiel de réhabilitation d'environ 15 logements dans les bâtiments existants des anciennes fermes (et donc 15 x 2,25 = 34 habitants potentiels);
- environ 25 logements pouvant être construits dans les parcelles en extension (et donc 25 x 2,25 = 56 habitants potentiels);
- un potentiel de reconversion du bâti existant (par hypothèse le nombre de résidences secondaires diminuera légèrement) ;
- un nombre d'emplois qui s'accroit légèrement, grâce entre outre aux possibilités de développement des activités existantes (+ 10 emplois par hypothèse) ;
- un renouvellement urbain sur la période 2011-2030 égal à 10 logements (par hypothèse).

Par conséquent, à l'horizon 2030 on obtient (voir le détail des valeurs dans le tableau du point mort) :

- un parc de logements ≈ 306 logements ;
- une population ≈ 560 habitants ;
- un nombre d'emplois ≈ 65 emplois.
- Calcul de la densité :

Situation actuelle (2011 - 2012) : (calculée sur 71 hectares d'espace urbanisé, dont 64,9 hectares d'habitat)

- (443 habitants + 55 emplois) / 71 ha = 498 / 71 \approx **7,0 habitants + emplois / ha** (densité humaine moyenne).
- 253 logements / 64,9 ha d'habitat ≈ **3,9 logements /ha d'habitat** (densité moyenne des espaces d'habitat).

Situation à terme (2030) dans l'espace urbanisé ou d'habitat actuel (2011 - 2012) : (71 hectares d'espace urbanisé, dont 64,9 hectares d'habitat)

- 288 logements / 64,9 ha d'habitat ≈ 4,4 logements /ha d'habitat (densité moyenne des espaces d'habitat)
- On observe que le potentiel d'augmentation de :
- la densité humaine nette, est de l'ordre de 13 % (> 10%)
- la densité moyenne des espaces d'habitat, est de 14 % (> 10%)

Le rapport de l'extension du tissu constructible projeté par rapport au périmètre bâti est donc de (3,5 / 71 ≈) 5 %. Cette valeur correspond à un « développement modéré ». Elle est égale à 5% et proportionnée avec les nécessités de développement démographique retenues par Paley.

3. Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

• Convention de Florence sur les paysages

Elle promeut la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine

Extrait de la Convention (article 5, mesures générales) :

Chaque Partie s'engage :

- a) à reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité :
- b) à définir et à mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;
- c) à mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage mentionnées à l'alinéa b ci-dessus ;
- d) à intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.

Au sujet de la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, le P.L.U de Treuzy-Levelay a pour objectifs dans son PADD de :

- Protéger les espaces naturels remarquables et les sites classés (zone Natura 2000).
- Limiter le fractionnement des habitats naturels et assurer la continuité des surfaces agricoles. Préserver les bosquets, les alignements d'arbres et les haies caractérisant le milieu agricole.
- Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages, en préservant la forme et la compacité du tissu bâti.
- Valoriser le site construit du point de vue paysager : préserver le bâti ancien, travailler l'intégration architecturale des bâtis récents et définir des règlements qualitatifs pour les nouveaux bâtiments.
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de village en intégrant mieux les bâtis récents dans le paysage rural, et améliorer la sécurité des usagers empruntant les entrées de village.

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable sera amélioré, en raison des dispositions réglementaires prises pour préserver le style traditionnel du village (particulièrement en zone UA, dans les hameaux et les anciennes fermes) de même que grâce aux orientations d'aménagement et de programmation.

Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989

Les Etats (dont la France) se sont engagés à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement.

Le zonage du P.L.U permet de renforcer la protection des espaces naturels et de gérer leur utilisation (classement des bois et des bosquets en EBC). Les espaces naturels d'accompagnement de ces bois sont eux aussi identifiés en zone N, protégée. Une bande de protection de 50 m est définie autour des bois de plus que 100 ha. Les zones humides sont protégées via le classement en zone Nzh.

La protection et préservation des continuités écologiques et des espaces naturels fait partie des objectifs énoncés dans le PADD de la Commune.

Plan climat de la France 2009

Il fait la synthèse de l'ensemble des mesures prises par la France pour atteindre les objectifs fixés dans le Grenelle en matière de réduction d'émissions des gaz à effet de serre. Le plan climat national vise notamment le développement du bois-matériaux, les mesures permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, les mesures en faveur du développement de l'énergie renouvelable.

Le règlement du P.L.U favorise l'implantation de constructions bioclimatiques et la mise en place de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales. De plus, il permet l'implantation d'ouvrages techniques de production d'énergie (panneaux solaires, etc.) et les pompes à chaleur s'ils ne sont pas visibles de la rue.

De plus, le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique, en raison notamment des choix de densité et de localisation des futures zones d'habitat (en relation de proximité avec le centre actuel) et de développement modéré des hameaux isolés. Le développement des transports alternatifs à la voiture, objectif énoncé dans le PADD, va également dans ce sens.

• Stratégie nationale de développement durable 2009-2013 : Elle définit un cadre de référence et d'orientation pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

L'aménagement du territoire est identifié comme levier pour relever le défi n°1 « Changement climatique et énergies », le défi n°2 « Transports et mobilité durable », le défi n°4 « Conservation et gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles », le défi n°5 « santé publique, prévention et gestion des risques » et le défi n°6 « Démographie, immigration, inclusion sociale ».

Le présent P.L.U répond au défi n°1 en permettant l'installation dans le territoire communal d'éco-constructions et d'ouvrages techniques de production d'énergie (panneaux solaires, etc.) et pompes à chaleur (cf. justifications du paragraphe précédent). Le développement des transports alternatifs à la voiture, objectif énoncé dans le PADD, va également dans ce sens.

Le PADD de Paley affirme en effet un objectif de développement des transports alternatifs à la voiture, allant également dans le sens du défi n°2 « Transports et mobilité durable ».

La prise en compte du défi n°4 « Conservation et gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles » s'inscrit dans l'objectif du PADD de préservation des continuités écologiques et dans le zonage du document (cf. paragraphe Convention de Berne).

Concernant le défi n°5, les orientations du P.L.U sont neutres quant à l'exposition de la population au risque d'inondation (pas de zone à risque réellement identifiable aux abords du site construit).

Au sujet du défi n°6 « Démographie, immigration, inclusion sociale », la commune de Paley a pour objectif de poursuivre la diversification de son offre de logements, notamment : par réhabilitation des corps de fermes, par construction de logements de taille petite-moyenne (taille minimale fixée à 40 m²).

* *

4. Protection d'éléments du patrimoine local

Dans le cadre de l'étude du PLU, certains éléments du patrimoine local ont été identifiés au plan de zonage, dans l'objectif d'assurer leur préservation.

Les images et les descriptions sont issues de documents produits par l'association AHVOL, à l'exception de l'image n°19 (Google Street View).

1. LAVOIR ET POMPE (RD 69, à la hauteur du pont).

Ce lavoir (XIXème siècle) est construit en pierre sur trois côtés et présente un toit en tuiles plates, à une pente. Sur l'un des pignons, on trouve une pompe aspirante à volant ; sur l'autre, un passage permettant l'accès en contrebas de la route.

2. LAVOIR COMMUNAL (par le chemin d'accès face à la Noue Blondeau).

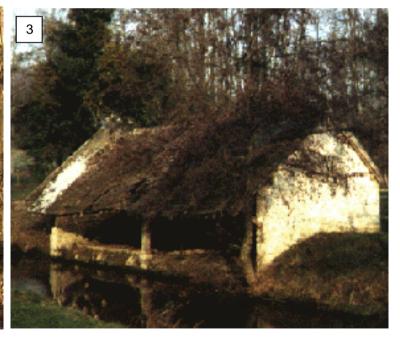
Ce lavoir communal (XIXème siècle) est une construction en pierre sur trois côtés, avec une porte d'accès en pignon et un toit en tuiles plates. La margelle et le poteau central sont en bois.

3. LAVOIR DE TOUSSAC (à côté du Moulin de Toussac, au bord du Lunain).

Ce lavoir communal (XIXème siècle), construit en pierre sur trois côtés, possède une porte, un poteau central et une charpente en bois. Sa toiture à deux pentes est recouverte de tuiles plates.







4. SARCOPHAGE (jardin de la Mairie à Paley).

Il s'agit d'un grand cercueil monolithe de l'époque mérovingienne, en pierre calcaire tendre, dite « tufeau ».

5. CROIX DE CHEMIN (au carrefour, près du château).

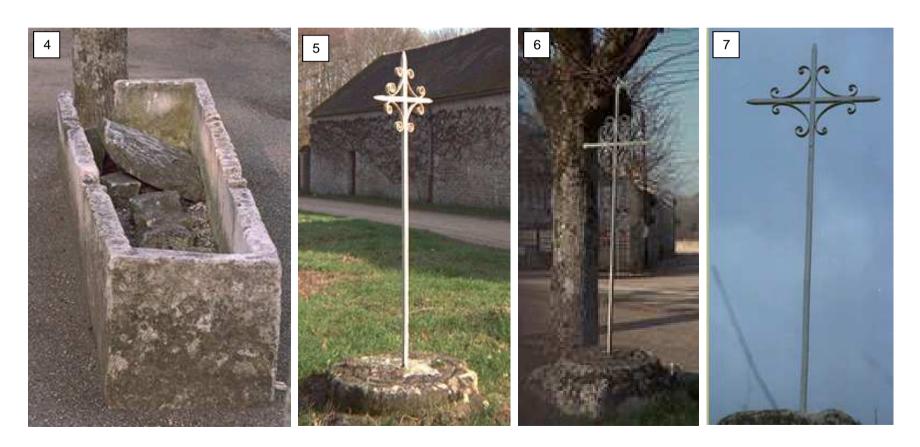
Cette croix en fer forgé peinte en blanc, mesure 1,42 m de hauteur et repose sur un socle circulaire, lui-même posé sur un bloc de grès enfoui dans le sol. Elle est composée de quatre volutes à noyau roulé en fer plat.

6. CROIX DE CHEMIN (Place de la Mairie, Paley).

Cette croix de type Saviard (XIXème siècle) en fer forgé mesure 1,90 m de hauteur. Elle repose sur un socle, carré à la base, d'un seul bloc, terminé par une circonférence de 70 cm de diamètre.

7. CROIX DE CHEMIN (carrefour RD 69 et RD 120).

Cette croix en fer forgé, à quatre volutes à l'œil, mesure 1,47 m et repose sur un socle en grès. Elle date du XIXème siècle et est de type « Saviard ».



8. PUITS ET POMPE (17, rue de la Mairie, Paley).

Le puits et sa pompe permettent de tirer l'eau claire et limpide, d'une source couvert et enterrée. La pompe (datant du 1900) à bras aspirante, de 1,15 m, est fixée sur le dosseret vertical en bois du pilier en briques. La porte plein cintre est en chêne peint.

9. PUITS (Hautiboeuf, à l'intersection de rue de la Fontaine et du chemin de la Grande Borne).

Puits public se composant de quatre blocs de grès façonnés et d'un toit à deux pentes en shingle. Sur le côté, deux autres blocs supportent l'axe du treuil.

10. PUITS (Hardy).

11. PUITS (hameau de Valfaujuif, 4 rue du Puits).

Puits du XIXème siècle composé de deux blocs en mitre d'évêque et d'une margelle en pierre de grès. Deux traverses en bois supportent le tambour, sa chaîne et la manivelle.

12. PUITS COMMUNAL (Croix Blanche, face au n° 4 de l'impasse de la Croix Blanche).

Puits communal en grès, avec son toit à deux pentes inégales en shingle et son treuil en bois avec une manivelle. Restauré en 1962, la base en grès du puits est très ancienne.

- 13. PUITS (Paley, à proximité de la Mairie).
- 14. PUITS (Tesnières, chemin des Bergers).

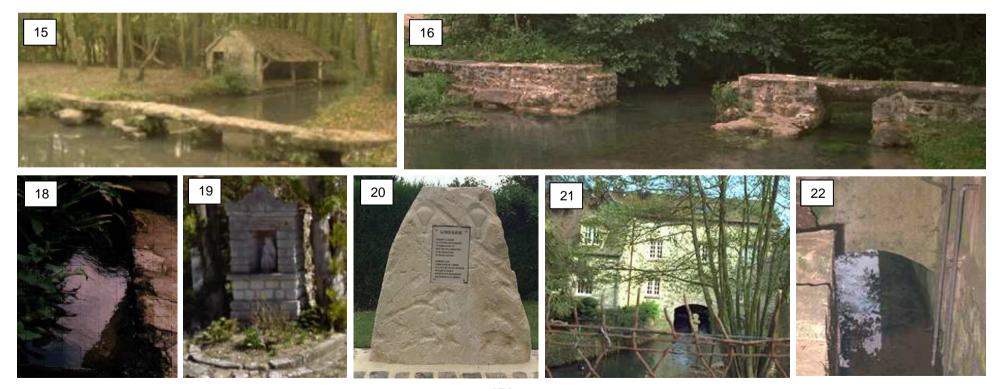








- **15. PONT THIERRY** (sur le chemin d'accès face à la Noue Blondeau). Ce pont romain, dit « Pont Thierry », est formé de dnq dalles sur quatre piliers fasciculés, qui enjambent le cours du Lunain, peu profond à cet endroit.
- 16. PONT CAESAR (lieudit « le Petit Moulin »). Vestige du Moyen Age, le pont a été restauré en 1994, sous l'influence de la municipalité et de l'association AHVOL.
- 17. SOURCE (Hautiboeuf, à proximité de la Route de la Fontaine).
- 18. SOURCE (près du Petit Moulin, à quelques mètres du Lunain). Source située au pied d'un petit escalier de pierre, entourée d'une végétation luxuriante.
- 19. STATUE (Tesnières, à l'intersection de la Route de Nemours et de la Rue Grande). Petite édicule avec une statuette de la Vierge.
- **20. STELE** (hameau de la Croix Blanche, à la hauteur du n° 5 de l'impasse de la Croix Blanche). Cette stèle de 1,50 m sur 0,50 m en grès blanc et ocre, dédiée au maquis de Voulx, a été inaugurée en 1995.
- 21. MOULIN DE TOUSSAC (entre Guerlot et Tesnières, sur un bief alimenté par le Lunain).
- 22. LE PETIT MOULIN (route de la Vallée).



B-PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en trois catégories :
- les zones urbaines dites zones U (UA, UB), qui sont correctement desservies en V.R.D., au regard des projets envisageables ;
- les zones d'urbanisation futures (AU) qui sont insuffisamment desservies en V.R.D.
- les zones agricoles ou naturelles (A et N), qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

- Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant toutes les zones :
- <u>Article 1.1</u>: des interdictions sont ajoutées, afin de préserver les zones humides, en accord avec les orientations du SAGE.

Sont interdits [...] notamment :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.
- Article 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : suppression du C.O.S. (loi ALUR).
- <u>Article 4.1</u> Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus : introduction d'une règle visant à préserver les caractéristiques architecturales et volumétriques typiques de la Commune.

La hauteur des bâtiments devra être inférieure leur longueur.

- <u>Article 4.2</u> - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : reprise de règles qualitatives concernant les toitures, les parements extérieurs, les clôtures,... et obligation de préserver les murs de clôture en maçonnerie pleine existants, dans un objectif de préservation du style architectural local (objectif de la rubrique n°3 « Urbanisme » du PADD). Introduction de disposition pour réguler l'installation et l'aspect extérieur des ouvrages de production d'énergie. Introduction d'exceptions concernant les projets utilisant des techniques bio-climatiques.

(Voir le règlement, article 4.2)

- <u>Article 4.3</u> - Performances énergétiques et environnementales : prise en compte des objectifs de développement durable.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

- Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : introduction d'une règle d'implantation concernant les aires de jeux.

Les aires de jeux devront présenter une hauteur maximale de 3,60 mètres et être implantées à 2,50 mètres minimum des limites de propriété.

- <u>Article 5.5</u> - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir : ajout de dispositions pour préserver les éléments paysagers remarquables.

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

- <u>Article 5.7</u> -Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement : introduction d'une règle pour assurer l'insertion paysagère des installations dédiées à la gestion de l'eau.

Toutes les installations supérieures à 1 000 litres ne devront pas être visibles de la voie publique.

- <u>Article 6</u> Stationnement : définition plus détaillée des exigences en matière de stationnement (objectif n°7 du PADD : les transports et les déplacements). (Voir le règlement, article 6)
- <u>Article 7</u> Desserte par les voies publiques ou privées : définition plus détaillée des exigences en matière de desserte des terrains constructibles. L'interdiction de création de desserte automobile sur un chemin rural non viabilisé répond à la nécessité de limiter l'étalement urbain (objectif de la rubrique n°11 du PADD : La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain) et la construction de bâtiments dans des terrains mal desservis.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de facon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les créations et modifications de voies (...) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

- <u>Article 8.2</u> Assainissement : introduction de nouvelles règles pour gérer les eaux pluviales dans la parcelle, en accord avec les orientations du SAGE et dans l'objectif de préserver la qualité des cours d'eau.
 - b) Eaux pluviales : Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

 100% des eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle sauf pour les rampants de toiture dont l'égout est implanté sans retrait du domaine public.

 Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.
- <u>Dispositions générales article 2</u> Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols : introduction d'un renvoi à la Loi sur l'Eau afin de protéger les zones humides.

Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée (...) fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

1. Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés 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.

- → Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant toutes les zones urbaines (U) :
- <u>Article 1.1</u> <u>Interdictions</u>: nouvelles interdictions dans un objectif de préservation du paysage et du cadre de vie des habitants (certaines typologies d'éoliennes, certaines typologies d'activités nuisantes...). Introduction d'une superficie minimale des logements égale à 40 m², dans l'objectif de favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T1.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 m de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.
- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m2 de surface de plancher.
- Article 1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, dans l'objectif de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- <u>Article 3.2</u> - Hauteur maximale des constructions : introduction d'une recommandation concernant les sous-sols, en raison notamment de la présence d'un risque lié aux remontées des nappes dans certaines parties du territoire.

Les sous-sols sont autorisés sous réserve des dispositions à prendre au regard du caractère éventuellement inondable ou instable du terrain.

- <u>Article 3.3</u> - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : introduction de règles pour bien gérer la densification, et également favoriser le stationnement des véhicules dans la parcelle (objectif de la rubrique n°7 du PADD : les transports et les déplacements).

Implantation en retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur d'une bande définie par rapport à l'alignement de la voie de desserte existante, soit 45 mètres.

Au-delà de cette bande constructible, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement, dans la limite globale de 40 m2 par propriété, ainsi que les piscines sans limitation de surface. Les constructions à usage exclusif d'activité professionnelle sont aussi autorisées.

En outre, un recul du portail, de 2,50 mètres minimum, sera obligatoire, pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

- <u>Article 3.4</u> - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété : reprise et ajustement de règles pour bien gérer la densification et la construction d'annexes, en définissant des distances par rapport aux limites séparatives et aux voies.

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

- <u>Article 3.5</u> Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : introduction de règles pour gérer la densification.

 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition que la distance entre les deux constructions soit supérieure à 4 mètres.

 Il est fixé une distance minimale de 2,50 mètres entre les constructions principales et les annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).
- <u>Article 5.2</u> Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : introduction d'une règle pour gérer la mise en place de plantations. Maintien de la préconisation concernant les essences locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

- <u>Article 7</u> - Desserte par les voies publiques ou privées : en zone urbaine, interdiction de création de nouveaux appendices d'accès afin de limiter la diffusion des « lots arrière ».

Cet accès s'effectuera par une façade directe sur rue, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès. Cette disposition ne s'applique pas aux appendices d'accès existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Article 8.3 – Autres réseaux : introduction de nouvelles précisions quant à l'aménagement des réseaux.

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents. Les coffrets techniques seront posés sur les clôtures.

* *

La zone UA :

La zone UA correspond aux parties centrales de Paley, et des hameaux de Tesnieres et des Gros Ormes. Des exploitations agricoles y ont leur siège, elles pourront se développer normalement.

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La densité urbaine est relativement forte et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu à l'alignement des voies ou en cœur de parcelle.

Les formes urbaines traditionnelles seront conservées, tout en permettant la réhabilitation de bâtiments et l'amélioration des logements.

- Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant <u>la zone urbaine UA</u>:
- Article 3.1 Emprise au sol : l'emprise au sol maximale est égale à 40 %.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

- <u>Article 3.4</u> - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété : reprise et ajustement de règles pour bien gérer la densification et la construction d'annexes, en définissant des distances par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales aboutissant aux voies, en respectant (...) des marges de reculement d'au moins 8 mètres.

Cette distance pourra être réduite à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baies présentant une surface globale supérieure à 1 m2 par façade. Cette distance est portée à 12 mètres pour les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies.

- <u>Article 5.1</u> - Coefficient de biotope : introduction d'un coefficient de biotope de 50%, justifié par : la densité actuelle du tissu construit existant, la volonté de maintenir le cadre rural des villages et hameaux (objectif de la rubrique n°3 « Urbanisme » du PADD), ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

La zone UB :

La zone UB comprend les extensions de Paley, et des hameaux de Tesnieres et des Gros Ormes, ainsi que des hameaux de Hautiboeuf, Hardy, la Croix Blanche, Guerlot, les Ricordeaux, la Noue Blondeau et les Closeaux. L'urbanisation est de type pavillonnaire.

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La densité urbaine est peu importante. Les habitations sont exclusivement implantées en retrait d'alignement par rapport à la voie, et en ordre continu.

Cette zone comporte deux sous-secteurs :

- un secteur UB a, correspondant à Paley, et aux hameaux de Tesnieres et des Gros Ormes, et à l'ancienne zone UB du plan d'occupation des sols ;
- un secteur UB b, correspondant aux hameaux de Hautiboeuf, Hardy, la Croix Blanche, Guerlot, les Ricordeaux, la Noue Blondeau et les Closeaux, et à l'ancienne zone NB du plan d'occupation des sols..
- > Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone urbaine UB:
- <u>Article 3.4</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété : reprise et ajustement de règles pour bien gérer la densification et la construction d'annexes, en définissant des distances par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des 2 limites séparatives latérales aboutissant aux voies, en respectant (...) des marges de reculement d'au moins 8 m.

Cette distance pourra être réduite à 3 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baies présentant une surface globale supérieure à 1 m2 par façade. Cette distance est portée à 15 mètres pour les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies.

- <u>Article 5.1</u> - Coefficient de biotope : introduction d'un coefficient de biotope de 60%, justifié par : la densité actuelle du tissu construit existant, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

2. Les zones à urbaniser : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

→ Aucune zone à urbaniser n'est instituée dans le territoire de Paley.

3. Les zones agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-22. – Les <u>zones agricoles</u> sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A:

- 10 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- Art. R. 151-24. Les <u>zones naturelles et forestières</u> sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
- 10 Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 20 Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 30 Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 40 Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 50 Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

- 10 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone A :

La zone A correspond à une zone naturelle protégée, non équipée, à vocation agricole ou d'élevage.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone N :

La zone N correspond à une zone naturelle, pour l'essentiel non équipée, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les vastes espaces boisés classés et la vallée du Lunain.

Cette zone se divise en 3 secteurs :

- La zone N proprement dite, correspondant à la vallée et aux coteaux boisés de la vallée.
- La zone Nc, correspondant à l'emprise d'une exploitation de carrière.
- La zone comporte aussi un secteur Nzh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.
- > Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant les zones agricoles et naturelles :
- Article 1.1 Interdictions : prise en compte des objectifs de protection des lisières des massifs boisés, ainsi que des berges du Lunain (objectifs des rubriques n°4 « La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » et n°5 « La préservation des continuités écologiques » du PADD).

Sont interdits en zone A (N) [...] le stationnement des caravanes et mobile homes.

De plus, dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance de 50 mètres par rapport au haut de la berge du Lunain.

ı

- Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant exclusivement la zone naturelle (N):
- <u>Article 1.1</u> <u>Interdictions</u>: prise en compte des objectifs de préservation des zones humides dans le sous-secteur Nzh (rubriques n°4 « La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » et n°5 « La préservation des continuités écologiques » du PADD). Introduction de règles spécifiques à la zone Nc.
- En outre, dans le secteur Nzh, sont interdits :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont interdits en zones Nzh:

- → tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- → les comblements, affouillements, exhaussements.
- → la création de plans d'eau artificiels,
- → le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- → le défrichement des landes ripisylves pour tout autre motif que l'entretien courant,
- → l'imperméabilisation des sols,
- → la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- En outre, dans le secteur Nc, sont interdits :
- Le comblement ou remblaiement autre qu'en terre saine.
- Article 1.2 Sont soumis à conditions : renvoi à l'application de la Loi sur l'Eau pour tous travaux concernant les zones humides.

Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

En outre, dans le secteur Nzh, sont autorisés sous condition :

Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

C - TABLEAUX DES SUPERFICIES

5,1 2,3 9,2
9,2
3, 1
- 8,0
)
- 2,0
9,1
9,1 + 30,6
9,5
,6
3,6
2,6 - 6,1
9, 3

EBC 200,0	EBC	197,1	- 2,9
-----------	-----	-------	-------

NOTA BENE 1 : la superficie communale du P.L.U (930,2 hectares) est donnée par le référentiel territorial de l'IAU-IdF.

NOTA BENE 2 : les zones du POS ont été transcrites dans le tableau de manière à reprendre à la nouvelle nomenclature du PLU.

→ JUSTIFICATIONS DES VARIATIONS DE SUPERFICIE

Concernant les zones urbaines (U)

La superficie totale de l'ensemble des zones urbaines a diminué, en raison du fait que certaines zones NB n'ont pas été reclassées en zone U, afin de limiter l'étalement urbain. En outre, certains limites ont été modifiés afin de répondre aux objectifs communaux ou de s'adapter à la réalité du terrain.

Concernant les zones d'urbanisation future (AU)

Aucune zone AU n'est créée dans le PLU de Paley, et la zone NA a été supprimée.

• Concernant les zones agricoles (A) et naturelles (N)

La surface des zones agricoles a augmenté en raison du déclassement des superficies urbaines ou en zone à urbaniser. De plus, certains écarts peuvent être expliqués en raison d'un manque de précision dans la mesure des superficies des zones du POS.

Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)

La diminution des surfaces en EBC est liée principalement au déclassement des parcelles comprises dans les bandes des lignes HT.

185

D - COMPATIBILITÉ DE LA REVISION DU P.L.U avec les plans et programmes

1. Avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

- Compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (rappel de la page 118)
- A travers la révision du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :
- 1° L'équilibre entre :
- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :
- → Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation dans le bourg, sans pour autant interdire toute évolution (corps de fermes, densification, reconversion des bâtiments) dans les hameaux.
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :
- → Le P.L.U. favorise la réaffectation des corps de fermes et la diversification de leur usage, notamment à travers leur intégration en zone urbaine. Il limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U intègre la possibilité d'installation de commerces, activités et petits artisans dans le tissu urbain, et le maintien d'une offre suffisante en équipements généraux (scolaires, sportifs, culturels, etc.).
- c) <u>Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :</u>
- → Le zonage du P.L.U consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Dans un objectif de limitation de l'étalement urbain, le PLU prévoit de ne « consommer » que 3,5 hectares d'espaces agricoles ou naturels, permettant d'accueillir quelques possibilités d'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activité, en continuité avec le tissu construit actuel.
- d) <u>La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :</u>
- → Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes du tissu construit dans une zone spécifique (zone UA). Le règlement du PLU tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales historiques de la commune. Plusieurs monuments du patrimoine local sont identifiés et protégés au titre de la Loi Paysage.
- e) <u>Les besoins en matière de mobilité :</u>
- → Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la mobilité au sein du territoire, dans l'objectif de favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle (objectif du PADD, rubrique n°2 « les transports et les déplacements »). La problématique du stationnement est également traitée dans le PLU. Les OAP dédiées à la mise en valeur des chemins pédestres de la Commune soulignent l'intérêt d'un potentiel développement des circulations douces au sein du territoire. En outre, des emplacements réservés ont été institués, afin de créer des aires de retournement pour faciliter la circulation dans certaines voies.

- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :
- → Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale des zones urbaines. En matière de protection des entrées de ville, les OAP décrivent les accompagnements paysagers à mettre en œuvre afin de traiter l'aspect du site.
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :
- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :
- → Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour développer ou reconvertir les corps de fermes et les logements vacants tout en favorisant, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs des zones UA et UB.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 71 ha, l'offre de logement potentielle, en densification, s'élève à environ 35 nouveaux logements (densification et réhabilitation d'anciennes fermes).

- → L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement. L'introduction d'une superficie minimale des logements égale à 40 m² favorise la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T1.
 - D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :
- → Les équipements collectifs sont pour la plupart callés en zone urbaine (la Mairie, l'école, la salle des fêtes, les terrains sportifs,...); les commerces et les activités sont autorisés en zone U.
- 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 :
- Le règlement contient des dispositions favorisant les bonnes performances énergétiques des constructions, et permet l'installation de panneaux solaires. Quant à la diminution des déplacements motorisés, l'objectif de la commune est de développer les transports alternatifs à la voiture individuelle (rubrique « transports et déplacements » du PADD). La densification du tissu bâti, ainsi que les choix de localisation des surfaces dédiées à de nouvelles urbanisations, permettent de favoriser les déplacements de proximité.
- 4° La sécurité et la salubrité publiques :
- → Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière, défense incendie,...), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :
- → Le zonage (Nzh) protège le cours du Lunain de toute urbanisation potentiellement nuisante. Le règlement des zones A et N interdit toute construction ou installation nouvelle dans une bande de 50 mètres par rapport au haut de la berge du Lunain.
- → Le règlement de toutes les zones interdit toute activité ayant des nuisances (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse,...)
- → Les dispositions prises par le Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) de la Vallée du Loing répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

- PREDMA: consacré aux déchets ménagers et assimilés,

- PREDD: consacré aux déchets dangereux,

- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :
- → Le règlement prescrit la préservation des zones humides (Nzh), ainsi que celle des espaces cultivés et des ensembles boisés existant. Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux espaces boisés classés). Par ailleurs, la présence d'un SPANC pouvant gérer les systèmes d'assainissement individuels contribue à protéger la qualité de l'eau. Les restrictions retenues en termes de consommation d'espaces participent elles aussi à préserver les ressources naturelles comme les continuités écologiques.

Le règlement du P.L.U intègre les prescriptions du SDAGE et du Schéma d'Assainissement :

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- 100% des eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle sauf pour les rampants de toiture dont l'égout est implanté sans retrait du domaine public.
- Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :
- → Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions.

• Compatibilité avec le plan de déplacements urbain :

Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (19 juin 2014) sont exposées dans la première partie du rapport de présentation.

La compatibilité du P.L.U de Paley avec le PDUIF est détaillé dans le chapitre dédié à l'évaluation environnementale du PLU.

Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au présent rapport.

• Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend l'ensemble des servitudes qui s'imposent à la commune (pièces n° 5.D.1 et 5.D.2), telles que rappelées dans le porter à la connaissance.

• Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Sans objet.

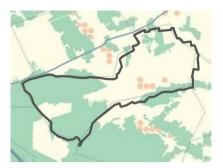
*

* *

2. Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

D'après cet extrait de la carte de destination générale du SDRIF du 28 décembre 2013, les orientations concernant Paley sont les suivantes :

Thème	Types d'espaces	Spatialisation dans la commune
Polariser et équilibrer	Espaces urbanisé à optimiser	 Agglomération villageoise de Paley
Préserver et valoriser	Espaces agricolesEspaces boisés et espaces naturels	 Surfaces cultivées de la commune Forêts marécageuses le long du Lunain Boisements



EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 38)

Le territoire communal a une forte vocation agricole : il comprend de grands territoires agricoles et ruraux homogènes, ainsi que quelques unités agricoles situées dans des secteurs très proches des milieux forestiers ou urbains.

Orientations:

- Les grandes unités d'espaces agricoles cohérentes sont préservées via le classement en zone A. Ici, le règlement interdit tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sont toutefois autorisés, sous conditions (compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Toute fragmentation des espaces agricoles est évitée.
- Les boisements présents dans les espaces à dominante agricole sont identifiés via le classement en EBC, afin de préserver ces éléments d'intérêt écologique et paysager.

• EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 40)

La trame boisée du territoire communal est constituée principalement par des ensembles forestiers de la vallée du Lunain, par le Bois Pichon (au Sud), et par des boisements isolés de différentes tailles. Les espaces naturels, fondamentaux en raison de leur qualité écologique, sont constitués des bandes herbeuse et prairies longeant les champs agricoles et les lisières boisées du plateau.

Orientations:

- Les espaces naturels, les bois et les forêts de la Commune sont préservés intégralement, via le classement en zone N ou en EBC. Les petites entités boisées résiduelles (bosquets) sont protégées via des EBC. Ces dernières couvrent parfois de faibles superficies, mais jouent un rôle écologique important.
- Les lisières des espaces boisés sont protégées : une bande de 50 mètres, matérialisée dans le zonage, protège les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares de toute nouvelle urbanisation.
- Les zones humides sont protégées via le classement en zone Nzh, ainsi que les berges du Lunain (bande inconstructible de 10 m dans le règlement).
- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

EN MATIERE D'OPTIMISATION DES ESPACES URBANISES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 27)

Le SDRIF identifie l'agglomération villageoise de Paley en tant qu'espaces urbanisés à optimiser.

Le développement des villages est mis en œuvre en fonction des potentialités du territoire communal, localisées :

- dans le tissu urbain existant que constitue l'ensemble des espaces bâtis des « bourgs » et les différents hameaux ou implantations isolées ;
- en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement.

Orientations: A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Pour le calcul de référence :

- la population, l'emploi et le nombre de logements sont issues du recensement INSEE de 2011 ;
- la superficie de l'espace urbanisée est celle identifiée selon la méthode détaillée par la suite ;
- la superficie des espaces d'habitat est celle identifiée par le MOS 2012 dans les catégories de l'habitat individuel et collectif plus la surface des jardins.

Informations sur la Commune	Valeur	Unité de mesure
Surface totale	930,2	ha
Nombre logements	253	logements
Population en 2011	443	habitants
Emplois en 2011	55	emplois

Objectifs d'augmentation de la densité humaine	
∑ (habitants + emplois) en 2011	498
Superficie urbanisée (ha) en 2011	71,0
Densité humaine	7,0
Densification (+ 10%)	+ 0,7
Horizon 2030 (densité humaine)	

Objectifs d'augmentation de la densité d	des espaces d'habitat
Nb logements en 2011	253
Espaces d'habitat (ha) en 2011	64,9
Densité des espaces d'habitat	3,9
Densification (+ 10%)	+ 0,4
Horizon 2030 (densité d'habitat)	4,3

La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La densité des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat de la commune. Par espaces d'habitat, on entend les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif, y compris les espaces privatifs et les espaces communs.

L'EXTENSION MODEREE DES BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 33 DU SDRIF)

Paley figure dans la carte des Grandes entités géographiques en tant que appartenant à la catégorie « bourg, village et hameau ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boises et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Orientations: le PLU de Paley permet de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation : le PLU crée des conditions d'évolution du tissu urbain permettant l'accueil d'une nouvelle population, notamment en optimisant l'espace déjà urbanisé (densification, reconversion des fermes, urbanisation des dents creuses,...) ;
- répondre aux obligations de mixité sociale : le PLU permet le développement d'une offre de logements diversifiée ;
- répondre au renouvellement du parc de logements dégradés : le PLU permet la mutation et la réhabilitation du bâti existant ;
- maintenir et valoriser l'économie locale : le règlement autorise l'implantation d'activités et artisans au sein du village ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité : les équipements actuels sont maintenus (zone U) ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles : aucune urbanisation n'engendre d'enclavement de terres agricoles, les chemins ruraux existants sont maintenus en zone A ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles : la commune souhaite conforter le village ancien (zone UA), la pérennité de son image et plus particulièrement de son bâti quasi continu, implanté à l'alignement. Le développement du centre-village pourra se faire en le densifiant (mais en restant dans des limites de hauteur acceptables). La régulation de la densification des quartiers d'habitat pavillonnaires est régie par des règles adaptées (hauteur limitée et implantation sans lots arrière).

Les espaces de respiration entre villages et hameaux sont respectés : aucune nouvelle urbanisation prévue ne relie des hameaux ou villages aujourd'hui séparés.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible (la méthode d'estimation de l'espace urbanisé est détaillée par la suite du document) :

Objectifs de modération de la consommation de	l'espace
Superficie urbanisée (ha) en 2012	71 ha
Consommation maximale (5%)	+ 3,6 ha
Horizon 2030 (superficie urbanisée maximale)	74,6 ha

NOTA : LA SUPERFICIE DES ESPACES URBANISES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 34) 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 supra-communal, 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.).



Conclusions

Le scénario théorisé permet, conformement au principe de développement modéré de la Municipalité et à l'obligation de densification prescrite par le SDRIF :

- dans les espaces déjà urbanisé en 2011, une croissance de la densité humaine de + 13 %;
- dans les espaces déjà dédiés à l'habitat en 2011 une croissance de la densité des espaces d'habitat de + 14 %.

Concernant les extensions, on note également que le PLU permet d'attendre une densité humaine (17,7 habitants et emplois à l'hectare d'espace urbanisé) et une densité des espaces d'habitat (8,7 logements à l'hectare d'habitat) largement supérieures à celles observées dans la commune actuellement.

Le règlement permet par ailleurs, en termes de hauteur comme d'emprise au sol, une diversité dans l'offre des types de logements.

Densité humaine 2030 (dans l'espace déjà urba	nisé en 2011 : 71 ha)
Population	~ 505
Emploi	~ 60
Densité humaine	7,9
Taux d'augmentation	+ 13 %

Densité d'habitat 2030 (dans l'espace d'habitat	en 2011 : 64,9 ha)
Logements	~ 288
Densité de l'habitat	4,4
Taux d'augmentation	+ 14%

Densité humaine 2030 (dans l'espace urbanis	é en extension : 2,4 ha)
Population	~ 55
Emploi	5
Espace urbanisé	3,5
Densité humaine	17,7

Densité d'habitat 2030 (dans l'espace d'habita	t en extension : 2,4 ha)
Logements	~ 25
Espaces d'habitat	2,9
Densité de l'habitat	8,7

NOTA: pour le détail des calculs des densités, se référer au tableau à la page 160.

LA METHODE D'EVALUATION DE L'ESPACE URBANISE UTILISEE DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLU

Afin de calculer la superficie des espaces urbanisés, la source utilisée en première approche est le MOS 2012 à 24 postes du territoire communal, mis à disposition par l'IAU-IdF. La superficie urbanisée comptabilisée comprend les surfaces identifiées par les postes listés dans le premier tableau :

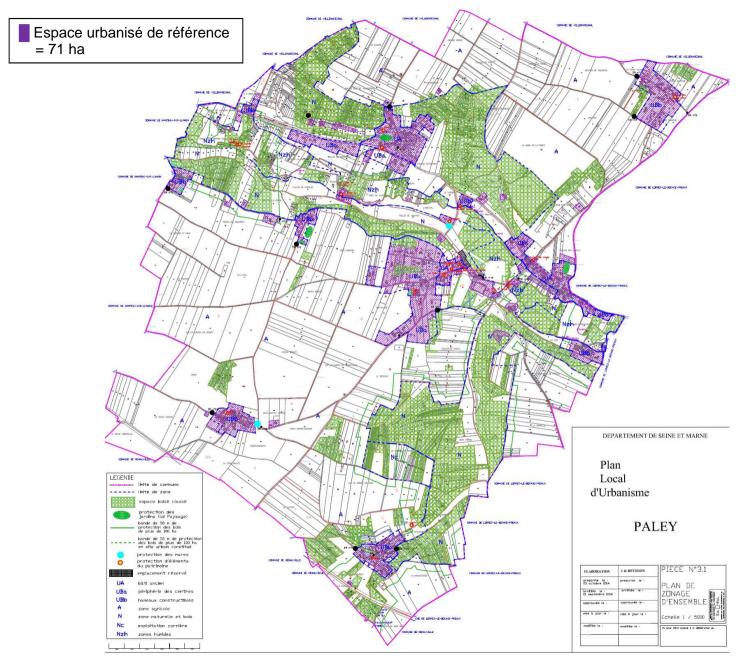
Post	es du MOS à inclure	ha
9	Cimetières	0,3
11	Habitat individuel	37,8
12	Habitat collectif	0,4
13	Habitat autre	0
15	Entrepôts logistiques	0
16	Commerces	0
17	Bureaux	0,0
18	Sport (construit)	0,6
19	Equipements d'enseignement	0,2
20	Equipements de santé	0
21	Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0
22	Autres équipements	0,3

Outre cela, certaines surfaces comprises dans les postes suivants (voir tableau ici-bas) ont été ajoutées au calcul :

Post	tes du MOS à inclure SELON LES CAS	ha	Motivation des choix	
6	Espaces verts urbains	26,5	La plupart des surfaces ont été comptabilisées, car il s'agit de jardins des maisons individuelles. Des exceptions ont été faites : il s'agit de jardins très grands et/ou isolés par rapport à l'espace bâti, ou situés dans les bois.	6 Espaces verts urbains 7 Espaces ouverts à vocation de sport 14 Activités économiques et industrielles 23 Transports
7	Espaces ouverts à vocation de sport	1,4	Toutes les surfaces ont été considérées, car il s'agit de terrains de sport en plein air.	
14	Activités économiques et industrielles	0,7	Toutes les surfaces ont été considérées, car il s'agit d'activités économiques.	
23	Transports	0,17	Toutes les surfaces ont été considérées, car il s'agit de parkings.	

Enfin, certaines surfaces (environ 2,7 ha) classées en tant que « agricoles » ou « espaces naturels » dans le MOS ont été comptabilisées dans la surface urbanisée, car il s'agit de jardins des maisons individuelles (voir photos aériennes dans les pages suivantes).

En conclusion, la surface urbanisée de la commune en 2012 a été évaluée à environ **71 ha**. Elle est représentée par un aplat violet dans la carte de la page suivante. (Pour mémoire, l'IAU-IDF estime que la surface urbanisée de la Commune est égale à environ 48,6 ha).



Nota : justification de l'interprétation du MOS 2012

Dans le territoire communal on constate que certaines surfaces identifiées en tant qu'agricoles dans le MOS ne le sont pas dans la réalité observée : il s'agit souvent des jardins des maisons.

A titre d'exemple, les secteurs du village de Paley (1, 2, 3, 4), de Tesnières (5, 6, 9, 10) et de la Croix-Blanche (7, 8), ont été considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbanisée, alors que dans le MOS 2012 ils étaient classés en tant que « agricoles » ou « milieux semi-naturels ».



Les surfaces mises en évidences dans les images ont été considérées en tant que déjà urbanisées, car il s'agit des jardins des maisons individuelles ou de dents creuses de dimensions réduites (voir photos aériennes).

De plus, les surfaces 2 et 10 sont complètement enclavées par le tissu construit (voir photos aériennes).



3. Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes

COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF (article L.131-4 du code de l'urbanisme)². Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (approuvées le 19 juin 2014) sont exposées dans un premier temps (dans le Rapport de Présentation) et dans un second temps les dispositions décrites dans le PADD apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique de Paley.

Le premier PDU de la Région Ile-de-France avait été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2000, soit plus de six ans après le SDRIF. La révision et l'évaluation environnementale du PDUIF. Le projet de PDUIF avait été proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011. La *loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie*, de décembre 1996, obligeait en effet les agglomérations de plus de 100 000 habitants à établir un plan de déplacements urbains, y compris en Ile-de-France, laquelle n'était pas concernée précédemment.

C'est un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport. Son examen fait apparaître principalement les éléments suivants, lesquels doivent être pris en considération dans les documents d'urbanisme.

Quant aux objectifs généraux, il s'agit essentiellement d'organiser autrement les déplacements, au service du développement durable et dans le respect de six orientations :

- la diminution de la circulation automobile :
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et peu polluants (bicyclette et "marche à pied");
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- le transport et la livraison de marchandises ;
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel.

De plus, un nouvel objectif avait été ajouté dans le contexte de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (dans son article 96) : l'amélioration de la sécurité des déplacements. Ces différentes orientations doivent ainsi concourir à diminuer le trafic automobile, à augmenter la part des transports collectifs et à favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transports urbains à part entière.

Article L131-5 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air- énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Article L131-6 - Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L.131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

² Article L131-4 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

^{1°} Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1;

^{2°} Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

^{3°} Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;

^{4°} Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

^{5°} Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

^{1°} Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;

^{2°} Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;

^{3°} Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Le P.L.U est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il prévoit de nouvelles zones d'urbanisation déjà reliées ou intégrées au sein de la trame construite.

En matière de déplacements, le PADD présente comme objectifs de développer des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, mais adaptés au territoire (TAD, covoiturage, vélos électriques, véhicules électriques partagés,...), ainsi que d'améliorer la circulation des « modes doux » entre les sites construits de la Commune.

Ces sujets, ainsi que les enjeux de sécurité routière, sont également traité dans les OAP.

Pistes d'action du PDUIF ayant un enjeu moyen ou fort pour la commune	Exemples d'enjeux au niveau communal	
A sir our los formes curboines. Por és occupant et Pour es public	 Le PLU permet de réduire les distances entre logements, emplois et services, en priorisant la densification des sites construits. 	
Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public	- Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux et de la sécurité routière dans les futurs projets d'aménagement.	
	- Développer l'accessibilité pour les piétons (OAP).	
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements	 Favoriser les aménagements pour les modes de déplacements doux et améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite au sein de la trame bâtie (objectif du PADD). 	
Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	- Développer des transports alternatifs (objectif du PADD).	
Rendre les transports collectifs plus attractifs	- Développer des transports alternatifs mais adaptés au territoire (TAD, covoiturage,) : objectif du PADD.	
	- Prendre en compte la problématique du stationnement.	
Agir sur les conditions d'usage de l'automobile	 Inscrire des ER pour des aires de retournement, afin de faciliter la circulation dans certaines voies. 	
Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements	- Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux (piétons et vélos),	
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	notamment dans les OAP.	

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX PREVUS PAR LES ARTICLES L. 212-1 ET L. 212-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

La commune est concernée par les nouveaux SDAGE Seine-Normandie et plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), entrés en vigueur pour la période 2016-2021. Le préfet coordonnateur de bassin a approuvé le SDAGE et le PGRI respectivement par arrêtés du 1er décembre et du 7 décembre 2015.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

Cette politique repose sur plusieurs niveaux :

- au niveau national : la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation approuvée en octobre 2014
- au niveau du bassin Seine-Normandie :
- 1. l'évaluation préliminaire du risque d'inondation (EPRI) : diagnostic relatif aux enjeux des risques passés, actuels et futurs élaborée en 2011
- 2. l'identification de territoires à risques importants d'inondation (TRI) réalisée en 2012
- la cartographie des surfaces inondables et des risques à l'échelle de ces TRI réalisée de 2013 à 2014
- 4. le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) adoption en décembre 2015.

Source: www.eau-seine-normandie.fr

Les 10 principaux objectifs du SDAGE sont :

- 1. Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques.
- 2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- 3. Réduire les pollutions des milieux par les substances dangereuses.
- 4. Protéger et restaures la mer et le littoral,
- 5. Protéger les captages pour l'alimentation AEP actuelle et future.
- 6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- 7. Gérer la rareté de la ressource en eau.
- 8. Limiter et prévenir les risques inondation,
- 9. Accueillir et partager les connaissances,
- 10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le P.L.U. s'inscrit dans le respect de ces prescriptions :

- La présence d'un SPANC permet de gérer l'assainissement des eaux usées, qui se fait par système non collectif dans toute la Commune.
- Le PLU ne permet aucune interruption des continuités aquatiques ou humides (classement en zone Nzh) ni dégradation des milieux naturels associés.
- En zone agricole et naturelle, le Lunain est protégé d'une urbanisation à proximité immédiate par l'institution d'une bande de 50 m de part et autre de son lit. Par ailleurs, la plupart du cours d'eau est intégré dans le classement Nzh.
- En zone urbaine, les marges de recul par rapport aux limites séparatives (autres que celles aboutissant aux voies) permettent d'éviter toute construction en contact direct avec le cours d'eau (12 m en zone UA et 15 m en zone UB).
- L'article 8 du règlement de chaque zone impose des normes pour gérer correctement les eaux usées et favoriser le traitement des eaux pluviales « à la parcelle ». Le coefficient de biotope va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
- Dans les OAP, des espaces sont prévus afin de gérer les eaux pluviales des opérations projetées.

*

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPELS : Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **neuf ans** à compter de son approbation. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale est présenté en fin de volume.

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...). De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels et des continuités écologiques ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés, la rivière du Lunain et les zones humides ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

- Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de Paley ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que trois types de projets :
- la mutation dans l'usage des bâtiments, notamment des bâtiments d'exploitation agricoles (ou anciens bâtiments d'exploitation),
- la densification au sein du périmètre construit, ou des dents creuses,
- la réalisation de quelques opérations d'habitation sur des terrains agricoles situés en toute continuité du site construit.
- Protection de l'espace naturel :

Le plan local d'urbanisme participe à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires.

Celles-ci sont, principalement, au nombre de trois.

- 1 La protection des boisements, à travers l'inscription en **Espaces Boisés Classés**, qui protège ces bois au titre de l'article *L.113-1 du Code de l'Urbanisme* : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à 197 hectares.
- 2 La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zone N (et Nzh), essentiellement inconstructibles et qui conforte les principaux boisements et leurs abords, pour une superficie totale de l'ordre de 347 hectares (soit 37 % du territoire communal).
- 3 La **zone A**, agricole, limitant les occupations du sol aux seules constructions liées à cette activité, pour une superficie de l'ordre de 505 hectares (soit 54 % du territoire communal).
- Au total (avec les zones A et N), ce sont environ 860 hectares, soit 93 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation et de toute modification importante de l'état des lieux. L'urbanisation se voit, d'une part, confortée et relativement densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles, et étendue principalement pour organiser à terme l'accueil de quelque nouvelle opération d'habitat (zone UA et UB).

Quant à **l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que le potentiel d'augmentation démographique (avec un objectif d'environ 560 habitants à échéance du P.L.U), constitue, au regard de la population actuelle (443 habitants), + 26 % (au maximum). L'augmentation démographique est compatible avec l'offre en équipements actuelle de la Commune.

1. Les perspectives d'évolution de l'environnement :

Celles-ci sont exposées ci-après, en suivant les thématiques définies pour le projet d'aménagement et de développement durables ; elles reposent sur les paragraphes dédiés aux *impacts prévisibles ou perspectives d'évolution* du PADD, pour chaque rubrique ainsi examinée.

L'aménagement de l'espace :

- L'enjeu sera de maintenir l'attractivité du territoire communal, en préservant son cadre de vie rural et en mettant en valeur ses atouts. Le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble des sites construits de la Commune contribuera à maintenir son attractivité.
- → Les aménagements futurs devront prendre en compte les contraintes du territoire (risques de remontées des nappes, secteurs soumis à un aléa moyen des argiles,...), afin de réaliser des opérations cohérentes avec l'existant et bien insérées dans leur site.

Les équipements :

- → Le manque d'équipements dans certains secteurs engendre un rabattement des habitants sur les communes voisines.
- → L'équipement scolaire de la commune parait suffisant pour les besoins actuels, mais son adéquation par rapport aux besoins futurs (2030) est dépendante des évolutions des effectifs scolarisés (une réorganisation du RPI sera être prévue, si besoin).
- → Le PLU envisage, à terme, l'amélioration de certains équipements de base (notamment quant au réseau d'eau potable) et de l'offre en équipements dédiés à la santé, au tourisme, aux activités sportives,... en concertation avec les territoires voisins.

L'urbanisme :

- → Les évolutions urbaines au sein du territoire de Paley ont comporté certaines transformations du tissu bâti originaire et montrent une tendance à l'étalement urbain. Ainsi, en l'absence d'une volonté de maitrise de l'urbanisation, les futures extensions de l'habitat pourraient continuer à engendrer des modifications de la forme bâtie qui ne sont pas cohérentes avec le caractère originaire des lieux.
- Le PLU poursuit l'objectif ne pas compromettre, par une urbanisation mal organisée, ce qui représente la spécificité et la richesse même de Paley, à savoir la qualité des types architecturaux et la morphologie bâtie des constructions anciennes. Le maintien du tissu bâti ancien engendre également la prise en compte des opérations de réhabilitation et réaffectation. L'amélioration de la qualité urbaine et paysagère des entrées de village constituent également un objectif du PLU.
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des continuités écologiques :
- Des zones humides, liées à la Vallée du Lunain, sont proches de certains sites construits de Paley : leurs évolutions urbaines devront tenir en compte ces aspects. Les extensions de la surface urbanisée, si elles sont mal gérées, peuvent avoir des conséquences sur l'intégrité de ce patrimoine.
- Des potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et les écosystèmes. La présence de zones habitées et d'axes routiers traversant le plateau agricole et les espaces boisés peut engendrer des nuisances et des coupures du réseau écologique terrestre. Les impacts de la présence humaine sur le territoire peuvent avoir également des effets sur la trame bleue, c'est-à-dire le Lunain (franchissement d'infrastructures, sites construits à proximité).
- → Le PLU permet de ne pas compromettre la qualité de ces éléments, en protégeant les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les sites classés (zone Natura 2000) et les zones humides, via un classement adapté (en zone N, Nzh, A).

L'habitat :

- La situation démographique actuelle parait dans une dynamique relativement positive : population en légère croissance, solde migratoire positif, augmentation des tranches d'âges des très jeunes. En revanche, on observe également des phénomènes négatifs : une forte tendance au « desserrement des ménages » (de 2,8 occupants par RP en 1975 à 2,4 en 2011). L'offre en logements devra s'adapter afin de répondre aux besoins de potentiels nouveaux ménages.
- → Le PLU permet une diversification du parc des logements, et encourage la réhabilitation des logements vacants et des fermes, constituant une « réserve de capacité » à exploiter dans le futur. L'objectif est de maintenir une dynamique positive de la population, afin d'atteindre environ 560 habitants à l'horizon 2030. Il s'agira également de répondre aux besoins des habitants voulant s'installer en milieu rural, en préservant la typologie d'habitat typique du village.

• Les transports et les déplacements :

- → Les équipements manquants, tout comme le nombre limité d'emplois sur la commune, génèrent des besoins de mobilité. Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale.
- → Le PLU a pour objectif de favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle, de favoriser les circulations des modes douces, de résoudre la problématique du stationnement riverain via un traitement à la parcelle.
- Le développement des communications numériques :
- → La disponibilité d'une desserte internet à haut débit influence l'attractivité de la commune. Paley est suffisamment équipée par rapport aux besoins actuels, mais des développements futurs seront souhaitables.
- → L'objectif sera de généraliser, au plus tard à l'horizon 2030, la fibre optique au sein de la commune.
- L'équipement commercial :
- Paley se situe dans la catégorie des communes rurales à vocation résidentielle, peu développées en termes de commerces et services de proximité ainsi qu'en matière de services liés au tourisme. En conséquence, les habitants se tournent vers les polarités alentour, en générant une mobilité supplémentaire.
- → Le PLU favorise le maintien et l'installation de petits commerces et artisans dans le village et les hameaux. Cela dit, une réflexion au sujets du développement de commerces et services de proximité devrait être menée à l'échelle intercommunale.
- Le développement économique et les loisirs :
- → En l'absence de politiques adéquates, la population active va poursuivre la tendance constatée dans la dernière décennie : une décroissance des actifs, une recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, et des flux alternants qui s'accroissent.
- → Le PLU poursuit un développement de l'économie local adapté au caractère rural de la commune, en favorisant l'implantation d'autoentrepreneurs et artisans dans le village, afin de permettre le développement d'emplois ne créant pas de nuisances au cadre de vie local.
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :
- Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel). Ce phénomène, s'il n'est pas maitrisé, risque d'engendrer une consommation injustifiée de la précieuse ressource communale que sont les terres cultivables.
- → A l'horizon 2030, le PLU permettra de préserver le patrimoine agricole du territoire, en priorisant la densification à l'intérieur du tissu bâti et en limitant la consommation d'espaces à 3,5 ha (< 5% de l'espace urbanisé en 2012).

2. Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices

Les sites qui ont été considérés en tant que consommation d'espaces sont reportés dans la carte aux pages 158 - 159. Leur incidence sur l'environnement se traduit dans une suppression d'espaces agricoles (3,5 ha au total).

Un de principaux sites d'extension possibles (zone UBa à sud de Tesnières) a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

• Le secteur au sud de Tesnières (presque 1 ha)

Ce secteur, situé en continuité du village et entouré sur trois côtés de sites construits, était déjà constructible dans le POS (zone NBc).

L'objectif est de répondre à la politique démographique de la Commune (augmentation de la population d'environ + 110 habitants d'ici 2030), en permettant l'implantation de 4 à 6 logements dans ce secteur (densité humaine et de l'habitat plus importante par rapport à celle moyenne observée actuellement à Paley).

Le site présente de nombreux enjeux :

- 1 l'interface avec des espaces naturels au sud (prairies, bois, vallée du Lunain).
- 2 la sensibilité paysagère particulière de l'entrée du village,
- 3 un risque lié aux remontées des nappes,
- 4 l'accessibilité depuis la RD 69.

→ Ces enjeux sont pris en compte dans les OAP :

- <u>insertion paysagère et impacts sur les milieux naturels</u> : la bande de constructibilité de 45 m de la zone UB s'applique à ce terrain. Cela permettra de préserver des espaces perméables en fond de parcelle, pouvant accueillir plusieurs fonctions : gestion des eaux pluviales (point bas du terrain), assainissement individuel, couture paysagère.
- <u>risque des remontées des nappes</u> : les sous-sols sont autorisés sous réserve des dispositions à prendre au regard du caractère éventuellement inondable ou instable du terrain (règlement zone UB).
- <u>accessibilité et déplacements</u> : un seul accès pour l'ensemble du secteur (raisons de sécurité routière), via la création d'une voie d'accès longeant la RD 69 (recul des clôtures d'au moins 4 m). Gestion des besoins en stationnement à l'intérieur de l'opération.



• Incidences du P.L.U sur l'environnement :

Les types d'incidences que le plan local d'urbanisme présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- <u>Incidence démographique</u>: suivant les évolutions générales de la démographie et le rythme d'urbanisation, on observera une augmentation démographique potentielle d'environ 117 habitants, c'est-à-dire + 26% (en termes d'augmentation relative). Toutefois, il faut souligner que cette augmentation est théorique, et très dépendante de facteurs peu prévisibles (taux de renouvellement urbain, volonté des propriétaires des parcelles à urbaniser, reconversion des fermes,...).
- <u>Incidence sur les équipements généraux</u> : la capacité des équipements collectifs est actuellement suffisante pour permettre l'accueil de cette nouvelle population dans de bonnes conditions, qu'il s'agisse des réseaux divers ou des équipements de superstructure.
- <u>Incidence sur les conditions de circulation et de transport</u> : un effort en termes de développement de transports alternatifs et de services et commerces de proximité (à l'échelle intercommunale) devra être fait, afin de limiter l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture individuelle.
- La commune de Paley est concernée par une <u>zone NATURA 2000</u>. Appellation : RIVIERES DU LOING ET DU LUNAIN. Statut : Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Code : FR1102005.

La procédure de révision du P.L.U doit de ce fait être justifiée, au regard de son incidence sur le milieu ainsi protégé.

L'impact du P.L.U sur la zone NATURA 2000 être évalué au regard des dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement : "I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site."

La désignation du site repose en particulier sur la présence des habitats et espèces suivantes :

- Lamproie de Planer,
- Loche de rivière,
- Chabot,
- Bouvière,
- Grande alose,
- Mégaphorbiaies (habitat),
- Rivières à Renoncules (habitat).

Autres espèces d'intérêt communautaire identifiées sur le site : Mulette épaisse.

Autres espèces d'intérêt communautaire identifiées sur le site : Agrion de mercure ; Cordulie à corps fin ; Vertigo de Des Moulins ; Vertigo étroit.

Les pages suivantes contiennent des rappels concernant les menaces potentielles identifiées sur ces espèces et les recommandations générales préconisées sur le site (source : DOCOB du site Natura 2000, février 2012, et site de l'INPN).

• Espèces justifiant la désignation du site et autres espèces d'intérêt communautaire identifiées sur le site

Espèce	Principales menaces / altérations	Recommandations générales sur le site	Enjeux du PLU
Chabot	- <u>La présence d'ouvrages infranchissables</u> . Ils cloisonnent la population en micro populations, détruisent les habitats au niveau du remous (colmatage des milieux, réchauffement de l'eau, destruction des faciès d'écoulement);	FAVORISER: - Les actions de diversification du lit de la rivière, de coupe d'arbres en zones boisées (pour restaurer l'éclairement du lit de la rivière), de restauration de la ripisylve dans les zones où les berges en sont dépourvues; - Réduire le piétinement bovin. SUIVRE ET LIMITER: - Les impacts liés aux prélèvements d'eau (propriétaires privés, Eau de Paris,).	- Le classement des zones humides (Nzh) et leur règlement spécifique permet de préserver les habitats
Lamproie de Planer	- <u>L'eutrophisation de l'eau</u> (enrichissement en azote, phosphore et matières organiques) liée aux activités humaines (agriculture intensive, rejets d'eaux usées peu ou pas traitées)		favorables à ces espèces. - La bande de protection du Lunain (50 m en zone A et N) assure le maintien de l'état naturel des berges.
Loche de rivière	entraîne un déséquilibre du développement de la végétation aquatique et du concrétionnement calcaire du lit de la rivière par la précipitation du carbonate de calcium; - Les travaux hydrauliques réalisés par l'homme ces 25 dernières années ont altéré les habitats (suppression de la granulométrie, réduction des habitats,).	FAVORISER: - Les actions de diversification du lit de la rivière; - Réduire le piétinement bovin.	- Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution Aucun nouvel ouvrage n'est prévu à proximité du Lunain.
Bouvière		LIMITER: - Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses.	
Mulette épaisse		FAVORISER: - Les actions de diversification du lit de la rivière. LIMITER: - Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses.	
Grande alose	Aucunes	Aucunes	

Autres espèces d'intérêt communautaire identifiées à proximité du site

Espèce	Principales menaces / altérations	Recommandations générales sur le site	Enjeux du PLU
Agrion de mercure	- Il est particulièrement sensible aux perturbations de son habitat (<u>fauchage</u> , <u>curage</u> , <u>atterrissement</u> ,) et de la qualité de <u>l'eau</u> (pollutions diffuses diverses).	La préservation de cette espèce passe par la gestion extensive de son habitat, la connectivité avec le cours d'eau, l'acquisition et l'échange de données sur cette espèce. Ainsi, il a été inscrit dans la liste du Plan National d'Action Odonates 2011-2015 (PNA), lancé par le MEDDTL en 2009 et décliné au niveau régional. []	- Le classement des zones humides (Nzh) et leur règlement spécifique permet de préserver les habitats
Cordulie à corps fin	 Pressions anthropiques sur son habitat (<u>extraction de granulats, marnage,</u> <u>rectification des berges</u>); Dégradation de la qualité de l'eau (<u>pollutions</u> <u>diffuses diverses</u>). 	Les enjeux de préservation résident dans la gestion conservatoire de son habitat, la connectivité avec les autres habitats et l'amélioration des connaissances sur sa répartition. Ainsi, elle a également été inscrite dans la liste du Plan National d'Action Odonates 2011-2015 (PNA) décliné au niveau régional.	favorables à ces espèces. - La bande de protection du Lunain assure le maintien de l'état naturel des berges.
Vertigo de Des Moulins Vertigo étroit	Drainage des sols, comblement des zones humides, remblaiement ou extraction de matériaux.	Sa préservation dépend surtout du maintien des zones humides et des niveaux d'eau. Des habitats favorables à son développement sont présents sur le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ».	- Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau et à diminuer la pollution.

Habitats justifiant la désignation du site

	Actions défavorables à l'espèce	Recommandations générales sur le site	Enjeux du PLU
Mégaphorbiaies	 - Activités agricoles et forestières intensives (fauches et coupes forestières répétitives, fertilisation) qui conduisent à des types de mégaphorbiaies très eutrophes, composées d'espèces prairiales banales pour le groupement; - Artificialisation de berges (béton, palplanches,) qui limite les inondations et le développement de l'habitat; - Rejets eaux usées et pluviales qui altèrent la qualité de l'eau; - Fréquentation parfois dense des loisirs sur les berges (baignade, canoë, pêche) et piétinement important en berge; - Propagation d'espèces invasives () entraînant une perte de diversité; - Fermeture du milieu par des espèces de fruticées ou de forêts riveraines vers lesquelles cet habitat évolue naturellement. 	FAVORISER: - La conservation de cet habitat par dynamique naturelle sur les zones exemptes d'activités anthropiques; - Une fauche tardive et périodique sur les secteurs agricoles. LIMITER: - L'embroussaillement et le développement des ligneux par des interventions espacées de quelques années (fauche, gyrobroyage, coupes d'arbres et arbustes,); - Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses; - Les travaux hydrauliques et artificialisation du lit mineur.	- Le classement des zones humides (Nzh) et leur règlement spécifique permet de favoriser ces typologies d'habitat La bande de protection du Lunain (50 m en zone A et N) assure le maintien de l'état naturel des berges Les dispositions du
Rivières à Renoncules	 - Activités agricoles intensives (fertilisation) et rejets eaux usées et pluviales, qui conduisent à une hypertrophisation et/ou pollution des eaux et tendent à faire disparaître l'habitat; - Artificialisation de berges, chenalisation (secteur canalisé) et modifications hydrauliques du lit () provoquent l'envasement par les vases à l'amont des barrages et qui modifient le cycle hydrologique naturel du cours d'eau; - Impacts des curages et faucardages à étudier (). - Propagation de macro algues et mousses dans les sites très eutrophes; - Milieu fermé par les boisements environnants ou ripisylve trop dense créant un fort ombrage, non favorable aux phanérogames. 	FAVORISER: - L'éclairement par l'entretien des ripisylves et l'ouverture en milieu boisé; - La réduction des pollutions issues du bassin versant; LIMITER: - Le faucardage régulier; - Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses; - Les travaux hydrauliques et artificialisation du lit mineur du cours d'eau.	règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution. - Aucun nouvel ouvrage n'est prévu à proximité du Lunain, ni aucune nouvelle activité de loisir sur ses berges.

Dans le cas de la révision du P.L.U, l'incidence sur la zone NATURA 2000 ne peut être regardée comme "notable".

- Le périmètre très restreint de l'extension d'urbanisation programmée par le nouveau document d'urbanisme,
- la localisation de ces nouvelles urbanisations en continuité du tissu construit du bourg et des hameaux existants,
- les assainissements individuels des habitations, contrôlés et gérés par la Commune via un SPANC,
- les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées,
- l'imposition d'un coefficient de biotope, permettant de limiter la surface imperméabilisée (et donc les rejets d'eaux pluviales dans les cours d'eau).

→ ...plaident pour un faible impact sur l'écologie du Lunain et sur les habitats associés.

La principale disposition prise, vis-à-vis du P.L.U initial, pour renforcer la prise en compte de la protection du Lunain, est la définition (en zone A et N) d'une bande de 50 mètres de part et d'autre du lit du cours d'eau, afin de protéger ses berges de toute nouvelle urbanisation.

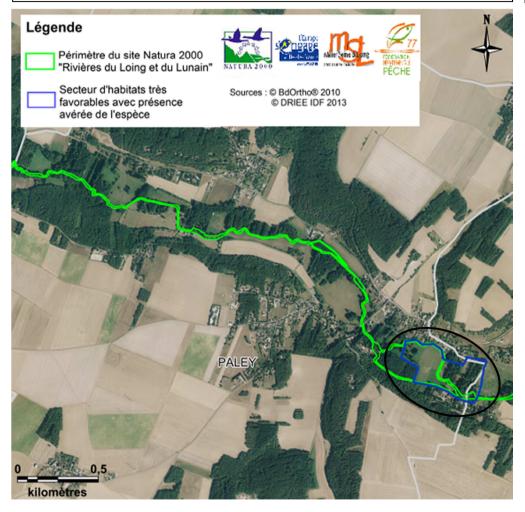
De plus:

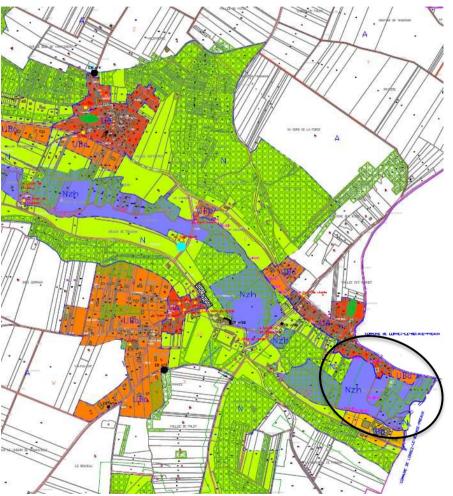
- l'insertion de la plupart du secteur Natura 2000 en zone Nzh, assure sa correcte protection ainsi que celle de ses zones humides,
- le classement en EBC des massifs existants actuellement dans les environs du Lunain, permet de maintenir ces habitats boisés du secteur.
- en zone urbaine, les marges de recul par rapport aux limites séparatives permettent d'éviter toute construction en contact direct avec le cours d'eau.

Toutefois, le sous-chapitre ci-après expose quoi qu'il en soit des justifications en termes de mesures réductrices des impacts potentiels ou prévisibles.

Cartographie du secteur à enjeux pour l'espèce Agrion de Mercure à Paley (FDAAPPMA 77, juin 2016)

Plan de zonage des zones humides (Nzh) - Projet de PLU





Réponses aux critères thématiques :

BIODIVERSITE ET MILIEUX :

Préserver la biodiversité :

Le territoire de Paley compte plusieurs zones particulièrement intéressantes pour la biodiversité : la zone NATURA 2000, les ZNIEFF, les zones humides et les massifs forestiers. Aucune urbanisation supplémentaire ou projet n'est prévu à l'intérieur des sites ainsi identifiés. Le zonage du P.L.U préserve au contraire ces espaces par un règlement restrictif (notamment avec les zones N et, en ce qui concerne les zones humides, avec le zonage Nzh).

De plus, en zone N sont interdits par le règlement : « les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains ; le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides ». En outre, en zone A et N, une bande de 50 m protège les berges du Lunain de toute urbanisation supplémentaire.

Conserver des continuités écologiques :

Les actions prévues préservent celles-ci, notamment en ce qui concerne les continuités entre les différentes parties des zones boisées et la continuité des sites naturels entourant le Lunain. La zone naturelle englobe tous les espaces de grande qualité paysagère et écologique identifiés à partir de l'occupation du sol.

De plus, un objectif de préservation des continuités écologiques est inscrit dans le PADD.

Préserver les massifs boisés et leurs lisières :

Les massifs boisés sont classés (en EBC et/ou à l'intérieur de la zone N ou Nzh), dans la mesure où le classement est compatible avec les objectifs de gestion de ceux-ci. Les lisières des espaces boisés de plus que 100 ha ne sont pas concernées par des projets d'urbanisation, et elles sont identifiées sur le plan de zonage dans une bande de protection de 50 m de largeur.

• EAU:

Garantir l'approvisionnement en eau potable :

La commune de Paley est alimentée en eau potable par le réseau de Nanteau/Lunain. La production et le traitement de l'eau sont effectués à Lorrez-le-Bocage, par le SIAAEP du Bocage. L'eau d'alimentation du réseau communal est résulté conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (prélèvement en janvier 2015).

Les ressources en eau potable sont estimées suffisantes pour garantir l'approvisionnement actuel et futur, étant donné que l'augmentation de la population prévue est modérée. Les travaux d'amélioration du réseau de distribution de l'eau potable seront effectués en tant que de besoin.

Gérer les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées :

Le nouveau P.L.U engendrera une légère augmentation des apports d'eaux pluviales et une augmentation des rejets d'eaux usées, par l'extension des zones urbaines, et par l'urbanisation des dents creuses. Cependant, le rejet d'eaux pluviales n'engendrera aucune augmentation du risque d'inondation à l'aval du territoire communal, grâce à une gestion « à la parcelle ». Le traitement des eaux usées par système d'assainissement non collectif (géré en régie Communale) n'engendrera pas a priori de risques de pollution.

Des eaux souterraines à préserver :

Le P.L.U n'aura *a priori* aucune incidence quant au risque de pollution des ressources souterraines (chronique ou accidentelle) notamment liées à l'utilisation de produits phytosanitaires, comme au regard de la qualité de l'eau potable.

• AIR : Preserver la qualite de l'Air :

Le P.L.U de Paley n'aura pas a priori d'incidence au regard du risque de pollution de l'air (chronique et accidentelle) ou aux nuisances olfactives, compte tenu du caractère limité de l'urbanisation prévue dans le P.L.U.

Les changements de destination autorisés pour les fermes le sont sous réserve qu'ils n'aient pas d'incidence en termes de nuisances (bruit, rejets, odeurs, etc.). La principale nuisance à gérer, en termes de flux de polluants, est celle générée par le trafic routier sur les RD. Elle dépend donc de facteurs exogènes.

DECHETS:

Collecter, traiter et valoriser les déchets :

La Commune de Paley fait partie du Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) de la Vallée du Loing, assurant le service de collecte et traitement des déchets. La compétence relative à ces sujets est de la CCMSL. Le P.L.U est neutre par rapport au tri ou à la collecte sélective : les modalités de ramassage et de traitement sont conformes aux plans en vigueur.

Par ailleurs, la Commune a inscrit des emplacements réservés pour aménager des conteneurs enterrés pour la collecte des ordures ménagères.

Limiter la production de déchets à la source :

Les orientations du P.L.U sont neutres par rapport à la réduction des déchets à la source (cette question, de même que la précédente, étant gérée par d'autres instances que la Commune).

SOL ET SOUS-SOL :

Limiter l'étalement urbain :

Le P.L.U prévoit un comblement des espaces interstitiels (environ 2 ha en zones UA et UB) et la possibilité de reconversion des bâtiments existants (le potentiel est estimé autour d'une dizaine de logements). Il prévoit également une faible extension de l'urbanisation (environ 3,5 ha en zones UA et UB), en stricte continuité du périmètre construit existant.

Préserver les milieux agricoles :

Le P.L.U permet de garantir la qualité des sols existante et leurs usages. Les milieux agricoles sont situés en zone agricole. Cette superficie représente environ 500 hectares (soit 54 % du territoire communal).

Préserver la ressource en matériaux :

L'accès à la ressource est préservé par des zonages agricoles (A) ou naturels (N). Le site de la carrière est intégré dans la zone Nc.

RISQUES MAJEURS :

Prévenir et gérer le risque d'inondation,

- Certains secteurs situés le long du cours du Lunain, parfois urbanisés, sont exposés aux risques de remontées des nappes.
- Les dispositions du règlement (quant à la réalisation des sous-sols notamment) permettent de maitriser ces risques.

Prévenir et gérer le risque de mouvement de terrain :

- On peut observer des bandes d'aléa moyen en proximité de certains espaces bâtis. Les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles seront pris en compte lors des futures constructions sur le territoire par les maîtres d'œuvre. Les recommandations à mettre en œuvre sont exposées en annexe du présent rapport.
- CLIMAT ET ENERGIE: LUTTER CONTRE L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE ET MAITRISER LA DEMANDE ENERGETIQUE
- Le P.L.U engendrera une diminution de l'émission de gaz à effet de serre par habitant, à travers principalement une incitation à la construction économe en énergies.
- PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE : Preserver et valoriser la qualite paysagere du territoire

Les espaces essentiels du patrimoine naturel sont préservés (massifs forestiers, milieu agricole,...), et ainsi le paysage qui en découle.

La problématique des lisières de l'urbanisation se traduit à Paley à travers la protection des fonds de parcelles (bandes constructibles), de manière à favoriser la conservation des jardins et leur trame arborée. De plus, de nombreux éléments du patrimoine architectural et naturel de la Commune (lavoirs, croix de chemin, puits, moulins, sources,...) ont été identifiés et protégés via le règlement.

Il conviendra toutefois de favoriser une amélioration du traitement actuel des entrées de chaque agglomération, en termes de traitement de la voirie et de paysage construit (plantations d'alignement, constructions et clôtures). Ces sujets sont traités dans le cadre des OAP de la zone au sud de Tesnières.

CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE: Developper La CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE

La Commune souhaite communiquer et développer sur la connaissance de la zone Natura 2000 et les zones humides, en leur dédiant un zonage spécifique (Nzh) et en insérant des objectifs de préservation d'espaces naturels et continuités écologiques dans son PADD.

- → Ainsi, on peut conclure à une incidence potentielle faible du P.L.U de Paley sur le site Natura 2000.
- Aucun projet important n'est prévu au sein du secteur, ni dans ses environs, ni dans les zones humides.

 Les petites extensions prévues en zones U, <u>situées à proximité de sites déjà construits</u>, auront pour effet de conforter le développement démographique communal, dans un objectif de croissance démographique raisonnable (560 habitants à l'horizon 2030), sans cependant avoir d'incidences majeures sur l'environnement.

B. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

• <u>Au regard des nécessités de prise en compte de l'environnement, les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants.</u>

Le développement démographique du PLU sera modéré : le nombre de logements est limité par les possibilités d'épuration des assainissements individuels comme par la capacité de la desserte en eau potable, autres réseaux de voirie et stationnement.

- <u>Cependant des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont les suivantes</u> : il s'agit des différents secteurs densifiables ou les extensions en zone U, lesquels vont présenter un impact en termes d'apport brut de population et de minéralisation de l'espace.
- Au regard des sites directement concernés par l'application du P.L.U, les dispositions réductrices ou compensatoires retenues sont les suivantes :

1. Eviter

Les quelques extensions urbaines des secteurs UA et UB sont limitées et ne menaceront pas la qualité des milieux naturels de la commune ni la continuité de la trame verte et bleue. En effet, elles se localisent principalement au sein de sites déjà construit ou en stricte continuité de ceux-ci, et leur superficie totale est faible (max 3,5 ha en « extension »). L'implantation de nouvelles activités en zone U est possible, sous réserve qu'elles ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs...).

2. Réduire

Des prescriptions concernant l'aspect architectural, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement, afin de réduire l'impact paysager vis-à-vis du le caractère rural du village. De plus, les OAP de la zone U au sud de Tesnières prennent en compte l'intégration paysagère de l'opération.

Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intensifs, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ».

Pour les secteurs densifiables en zone U, l'assainissement individuel (contrôlé via le SPANC) permettra de maîtriser l'impact sur la qualité de l'eau.

De plus, le règlement encourage la construction de bâtiments économes en termes de dépenses énergétiques et les énergies renouvelables, afin de réduire les besoins énergétiques des futurs habitants de la commune.

* *

C. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur la zone NATURA 2000

Les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les espèces visées par la zone NATURA 2000, relèvent principalement de la gestion écologique du cours d'eau et de ses abords.

Celles qui sont proposées ci-après sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

• Les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

1. Eviter

En zone A et N, la bande de protection de 50 m (interdiction de construction ou installation nouvelle) assure le maintien de l'état naturel des berges du Lunain.

Le classement de secteurs humides en zone Nzh permet de protéger ces milieux associés à l'écosystème du cours d'eau.

En général, les extensions urbaines prévues (à vocation principale d'habitat) sont limitées. Elles ne menaceront pas la qualité des habitats environnant le Lunain, car elles se localisent principalement dans les sites déjà construits ou en continuité de ceux-ci.

Aucun nouveau franchissement du Lunain n'est en projet.

2. Réduire

Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante dans le Lunain. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intensifs, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ».

La gestion et le contrôle, de la part des autorités communales, de l'assainissement individuel sur la qualité de l'eau permettra de maitriser les impacts sur l'environnement.

Les zones urbaines historiquement situées à proximité de la zone Natura 2000 (du Lunain) sont maintenues. Ici, des projets de densification, de comblement des dents creuses ou d'urbanisation de terrains disponibles seront possibles. Cependant, le règlement (tout comme les OAP) permettront de bien gérer les futurs aménagements, notamment en matière de :

- gestion des eaux pluviales dans la parcelle,
- maintien d'espaces verts et de surfaces non imperméabilisées (coefficient de biotope, emprise au sol, marges de recul,...),
- marges de recul par rapport aux fonds de parcelles en zone UA (12 m) et UB (15 m),
- préconisation de plantations d'espèces indigènes (en zone UA et UB),
- favorisation de bâtiments économes en termes de consommations énergétiques,
- interdiction d'activités nuisantes,
- protection de mares et zones humides.

D. Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi

Etat Initial de l'environnement et perspectives d'évolution. L'état initial de l'environnement a été dressé avec une approche terrain que permet l'échelle du P.L.U et les perspectives d'évolution sont définies pour chaque thème environnemental. Pour le site Natura 2000, un état initial spécifique a été effectué.

L'état initial de l'environnement a été rédigé à partir d'analyses bibliographiques (différentes études : schéma directeur d'assainissement, études diverses, etc.) et d'accès aux cartographies de l'IGN, de l'IAU-IDF et (ou) disponibles sur l'Internet. Les données BASIAS et BASOL ont été sollicitées, de même que le DOCOB de la zone NATURA 2000. L'analyse de la trame bâtie et de l'occupation du sol a été effectuée par exploitation des cartes du MOS 2012, des photos aériennes et par visite de terrain (reportagés photographiques, visites avec les membres de la commission d'urbanisme). Toutes les données démographiques et relatives à l'emploi sont issues des recensements généraux de la population (INSEE).

- Analyse des incidences: Elle a consisté à établir une approche théorique des incidences notables favorables ou défavorables du projet sur l'environnement.
- Motivation des choix d'aménagement : Le document explique en quoi les choix retenus prennent en compte les objectifs de protection de l'environnement.
- Mesures compensatoires : Prioritairement, le projet a veillé à éviter les impacts ou à les réduire le cas échéant, et enfin à les compenser s'il demeurait malgré tout des impacts négatifs. L'évaluation explique la raison de l'absence de réduction ou suppression d'impacts et propose des mesures compensatoires.
- Le dispositif de suivi : Les mesures de suivi peuvent être de plusieurs ordres : suivi des prescriptions en matière d'environnement, de suppression ou de réduction des incidences négatives. Des indicateurs de suivi suffisamment clairs et adaptés au territoire sont mis en place.

Le suivi : les indicateurs de suivi proposés ici sont les suivants :

- Transports: évolution du niveau de trafic routier sur les principaux axes, du niveau de fréquentation des TC routiers.
- Démographie, logement : évolution du nb d'habitants, de la structure par âge, des effectifs scolaires, des résidences principales, de la demande en logement.
- Espèces et habitats protégés dans la zone NATURA 2000 : évolution de l'état des populations des espèces justifiant la désignation du site, évolution de la surface d'habitat favorable à ces espèces, évolution de l'état de conservation de ces habitats (relevé terrain ou Corine Biotope ou EUNIS).
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des continuités écologiques : suivi de l'évolution des surfaces consacrées à chacune de ces catégories par le biais d'une numérisation des plans, suivi des résultats du DOCOB, suivi du nombre de contrats, chartes et MAE signés par un inventaire en Mairie.
- Préservation des zones humides : suivi de l'évolution des surfaces des zones humides avérées par le biais de plans de surfaces numérisés, suivi de de l'état de conservation des espèces caractéristiques de ces milieux.
- Le P.L.U objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du document de planification notamment du point de vue de l'environnement au plus tard au bout de 9 années d'application (L153-27 du code de l'urbanisme³)

³ Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. 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.

E-LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins des habitants. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier. Elles sont exposées dans le PADD (*moyens*).

1 - Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

- L'objectif principal, quant à la restructuration du cadre bâti du village, portera sur la préservation des éléments faisant partie du patrimoine bâti et naturel de la commune (identifiés au titre de la LOI Paysage).
- La Commune envisage également de réorganiser l'offre de stationnement, d'améliorer le traitement paysager des entrées de village (via les OAP).
- En matière d'urbanisme, architecture et paysages, le règlement d'urbanisme impose des préconisations qualitatives aux nouvelles constructions, afin de préserver le style rural traditionnel. Il favorise également les logements ayant de bonnes performances énergétiques.

2 - Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

- L'objectif principal de la municipalité, en termes de développement démographique, porte principalement sur la densification du tissu construit, la reconversion des fermes et l'urbanisation des secteurs prévus à cet effet, en continuité du périmètre du village.
- Les principes d'aménagement retenus pour un de ces secteurs d'urbanisation figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Selon des hypothèses prises en compte, la croissance démographique à échéance de réalisation du P.L.U (2030) est de ≈ 560 habitants. Sous réserve d'un phasage progressif, cet apport démographique (couplé à la décohabitation) ne devrait présenter aucune incidence notoire sur les besoins en équipements.

3. La maîtrise du foncier

Un Droit de Préemption Urbain sera institué, sur l'ensemble des zones U du plan local d'urbanisme. Il sera mis à jour lors de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme.

4. Les équipements publics et les emplacements réservés

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés. La municipalité en a créé 18 dans la présente élaboration du P.L.U.

numéro	bénéficiaire	superficie approchée en m²	destination
1	Commune	707 m²	Aire de retournement
2	Commune	707 m²	Aire de retournement
3	Commune	707 m²	Aire de retournement
4	Commune	707 m²	Aire de retournement
5	Commune	707 m²	Aire de retournement
6	Commune	707 m²	Aire de retournement
7	Commune	707 m²	Aire de retournement
8	Commune	707 m²	Aire de retournement
9	Commune	707 m²	Aire de retournement
10	Commune	707 m²	Aire de retournement
11	Commune	100 m²	Installation conteneur enterré de déchets
12	Commune	100 m²	Installation conteneur enterré de déchets
13	Commune	100 m²	Installation conteneur enterré de déchets
14	Commune	100 m²	Installation conteneur enterré de déchets
15	Commune	100 m²	Installation conteneur enterré de déchets
16	Commune	100 m²	Installation conteneur enterré de déchets
17	Commune	100 m²	Installation conteneur enterré de déchets
18	Commune	302 m²	Tour de l'Eglise

ANNEXE 1 - Les secteurs archéologiques

CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle 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. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 - Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive : Articles L523-1 à L523-1 - Financement de l'archéologie préventive : Articles L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine

Article L114-2 (Loi nº 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3º Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ciaprès reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1º Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2º Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3º Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique;
- 4º Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Découvertes fortuites

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.

ANNEXE 2 - Argiles

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

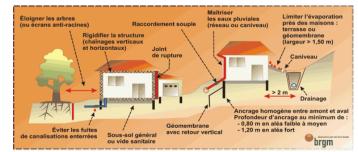
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



ANNEXE 3 - Résumé non technique de l'évaluation environnementale

A - Les motifs et orientations de la révision du plan local d'urbanisme :

• La municipalité avait prescrit, en date du 1^{er} octobre 2014, la révision de son POS, afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1. Délibération du 1er octobre 2014

Cette révision est axée sur les **objectifs** suivants :

- Préserver l'habitat rural et le bien être des habitants, et assurer la pérennité des activités économiques.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.

2. PADD débattu en Conseil Municipal le 16 décembre 2015

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a permis de faire émerger les objectifs suivants :

- L'aménagement : maintenir l'attractivité résidentielle de la Commune et mettre en valeur son identité rurale.
- <u>L'équipement</u>: mutualiser les équipements avec les communes limitrophes et rechercher les complémentarités.
- <u>L'urbanisme</u> : préserver le style de l'architecture rurale et la qualité urbaine des sites construits.
- <u>La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</u> : protéger l'ensemble des espaces naturels de la Commune.
- <u>La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques</u> : préserver les continuités écologiques.
- <u>L'habitat</u> : maintenir dans la commune une offre de logements adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Les transports et les déplacements : améliorer la mobilité au sein du territoire, et favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle.
- <u>Le développement des communications numériques</u> : augmenter l'attractivité du territoire en développant davantage les communications numériques.
- <u>L'équipement commercial</u> : réfléchir à une amélioration de l'offre commerciale de proximité à l'échelle intercommunale.
- <u>Le développement économique et les loisirs</u> : permettre un développement de l'économie local adapté au caractère rural de la commune et à sa vocation principale résidentielle.
- <u>La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain</u> : maitriser la consommation d'espaces.



B – LES « ENTREES » POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 - <u>Démographie, logement et activités</u>

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif et contrôlé du tissu urbain existant, ainsi que le maintien d'un développement démographique positif, ont été retenus comme objectifs pour cette élaboration du P.L.U.

Objectif démographique retenu

L'objectif, en termes socio-démographiques, est de dynamiser la démographie actuelle du village (443 habitants en 2011), en dépit d'une décohabitation (diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) persistante, qui devrait continuer à produire ses effets dans le futur. L'objectif démographique qui a été retenu est donc d'atteindre **environ + 117 habitants** à l'horizon 2030 (passer de 443 habitants en 2011 à 560 habitants en 2030, soit environ + 26%).

Afin d'estimer un scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030, les hypothèses suivantes ont été prises en compte :

- taux d'occupation = 2,25 habitants par logement (~250 résidences principales sont nécessaires afin d'accueillir une population de ~560 habitants en 2030);
- 50 résidences secondaires et 7 logements vacants en 2030 ;
- renouvellement urbain = 10 logements.

Le **point mort prospectif** pour la période 2011 – 2030 est évalué égal à **11** : au moins 11 logements devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population. Dans l'objectif d'une croissance démographique, environ **60 logements** devront être construits.

Selon les hypothèses prises en compte, la Commune dispose d'un potentiel total d'environ **60 nouveaux logements construits** (qu'ils soient réalisés dans d'anciens bâtiments à réhabiliter, en densification ou bien en extension).

Capacité d'accueil en densification

Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été évalué à partir d'informations communales et d'une analyse de photos aériennes superposées au cadastre.

Le scénario estimé prévoit environ 2 ha de foncier pouvant accueillir une vingtaine de nouveaux logements.

De plus on observe la présence de *corps de fermes ou autres bâtiments* (la Tuilerie notamment) pouvant être, a priori, réhabilités : le potentiel de réhabilitation a été estimé égal à une **quinzaine de logements**.

- → Ainsi, environ 35 nouveaux logements pourront potentiellement être créés dans le tissu construit de Paley (densification).
- → Une augmentation de la densité humaine et de de la densité de l'espace d'habitat actuelles est donc possible, et elle est supérieure à 10 % (voir détail dans la suite du document).

Concernant les besoins en extension.

Afin d'atteindre complètement l'objectif démographique de la Commune, il est envisageable de prévoir des possibilités de construction ultérieures. En effet, la densification permettrait de réaliser environ 35 nouveaux logements : un écart d'environ 25 résidences existe encore entre ce potentiel et l'objectif communal (~60 logements). Ces logements pourront se construire dans les « extensions » prévues à cet effet.

Le potentiel lié à la **consommation d'espaces** permettrait d'accueillir, selon le scénario considéré, jusqu'à **25 logements sur environ 3,5 ha**. L'urbanisation y parait particulièrement propice en raison de la facilité d'accès, ainsi que de la continuité avec le tissu bâti du village.

Concernant les activités

L'objectif est principalement de répondre aux besoins de création et développement d'activités artisanales ou touristiques exprimés à l'échelle communale.

La Commune a choisi d'autoriser l'implantation d'activités non nuisantes (bruits, rejets, odeurs) dans le tissu construit. De plus, la transformation de certains bâtiments à usage agricole (fermes ou anciennes fermes) est autorisée, de manière à permettre l'accueil et l'extension de nouvelles entreprises, sous réserve du respect de certaines conditions (absence de nuisances).

→ En conséquence, une légère augmentation du nombre d'emplois est prévue à l'horizon 2030.

Conclusions

Le scénario des possibilités constructives considéré permet une croissance de la population jusqu'à **560 habitants en 2030** (plus ou moins, selon les facteurs de variabilité déterminants). Le règlement permet, en termes de hauteur comme d'emprise au sol, une diversité dans l'offre des types de logements.

En conformité au principe de développement de la Municipalité et à l'obligation de densification prescrite par le SDRIF (+ 10%), le scénario théorisé permet : une croissance de +14 % de la densité humaine à l'intérieur du périmètre urbanisé de référence (2011) :

- une croissance de +15 % de la densité des espaces d'habitat existants (2011).

SCENARIO	2011/2012	2030	delta	taux
Nombre logements	253	306	53	21%
dont Résidences Principales	194	249	55	28%
dont Résidences Secondaires	52	50	-2	-4%
dont Logements Vacants	7	7	0	0%
Population	443	560	117	26%
Taux d'occupation	2,28	2,25	-0,03	-1%
Emplois	55	65	10	18%
∑ (habitants + emplois)	498	625	127	26%
Espace urbanisé (ha)	71,0	74,5	3,5	5%
Espaces d'habitat (ha)	64,9	67,8	2,9	4%
Densité humaine	7,0	8,4	1,38	20%
Densité espaces d'habitat	3,9	4,5	0,62	16%

Dans l'espace déjà urbanisé/d'habitat existant en 2012		
Densité humaine 2030		
Population	504	
Emploi	60	
Espace urbanisé en 2012	71	
Densité humaine	7,9	
taux d'augmentation	13% > 10%	

Densité d'habitat 2030	
Logements	288
Espaces d'habitat en 2012	64,9
Densité de l'habitat	4,4
taux d'augmentation	14% > 10%

2 - Equipements et transports

Transports :

La commune, bien que très accessible par les infrastructures routières, manque d'une desserte structurante en transport en commun pouvant assurer un rabattement efficace vers les gares ferroviaires de proximité.

L'effort portera ainsi sur le **développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle** (TAD, covoiturage,...) ainsi que sur l'amélioration des aménagements dédiés aux circulations des modes doux et des PMR à l'intérieur des villages. D'autre part, la problématique du stationnement automobile est traitée via le règlement.

Equipements:

Les équipements collectifs sont préservés et classés, pour la plupart, en zone urbaine UA ou UB.

En général, le **réseau d'eau potable** (réseau de Nanteau/Lunain, géré par le SIAAEP du Bocage) et les **systèmes d'assainissement** (non collectifs, gérés par la commune via un SPANC) sont suffisants par rapport aux besoins actuels et futurs de la Commune. Cependant, des améliorations ponctuelles seront éventuellement à prévoir (réfections ponctuelles du réseau d'eau potable).

La Commune poursuit aussi un objectif de limitation des apports d'eaux pluviales (via des dispositions du règlement du PLU).

3 - Environnement, espaces naturels et construits :

Les paysages construits

La préservation des caractéristiques architecturales typiques de Paley, ainsi que des hameaux, est un objectif important de la Municipalité. Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les points suivants :

- préserver la forme du tissu bâti actuel, en limitant les extensions,
- préserver le bâti ancien et travailler l'intégration architecturale des bâtis récents (en définissant un règlement qualitatif pour les nouveaux bâtiments),
- améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de village ainsi que la sécurité des usagers,
- préserver les éléments faisant partie du patrimoine local.
- Les espaces naturels
- Les principaux boisements de la commune ont été classés en EBC (Espace Boisé Classé) et en outre reclassés en zone N (Naturelle).
- Une continuité de zones humides, identifiée le long du cours du Lunain et ses abords, a été classée en zone Nzh, avec un règlement spécifique.
- Certaines mares, répertoriées par Seine-et-Marne Environnement, ont été identifiées. D'autres sont intégrées dans la zone Nzh.
- En zone A et N, une bande de 50 m de largeur permet de protéger les <u>berges du Lunain</u>. De plus, dans toutes les zones, le règlement interdit « *le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides* ».

C - Perspectives d'évolution prévisibles et objectifs du PLU

- L'aménagement de l'espace : L'enjeu sera de maintenir l'attractivité du territoire, en préservant son cadre de vie rural et en mettant en valeur ses atouts.
- → Les aménagements futurs devront prendre en compte les contraintes du territoire, afin de réaliser des opérations cohérentes avec l'existant.
- Les équipements: Le manque d'équipements dans certains secteurs engendre un rabattement des habitants sur les communes voisines.
- → Le PLU envisage, à terme, l'amélioration de certains équipements de base et de l'offre en équipements dédiés à la santé, au tourisme, aux activités sportives,... en concertation avec les territoires voisins.
- L'urbanisme: Les évolutions urbaines au sein du territoire de Paley ont comporté des transformations du tissu bâti originaire et un l'étalement urbain.
- → Le PLU poursuit l'objectif ne pas compromettre la qualité des types architecturaux et la morphologie bâtie des portions anciennes des sites construits.
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques : Les extensions urbaines, si elles sont mal gérées, peuvent avoir des conséquences sur le patrimoine naturel communal. Des potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et les écosystèmes.
- → Le PLU permet de protéger ces espaces, ainsi que les sites classés (zone Natura 2000) et les zones humides, via un classement adapté (en zone N, Nzh, A).
- L'habitat : Population en légère reprise, solde migratoire positif, augmentation des tranches d'âges des très jeunes. En revanche, on observe un fort desserrement des ménages : le parc des logements devra s'adapter pour répondre aux exigences de nouveaux ménages.
- → Le PLU permet une diversification du parc des logements, encourage la réhabilitation des bâtis désaffectés, et il maintien des possibilités de densification et d'urbanisation de secteurs en continuité de l'espace urbanisé existant. L'objectif étant d'atteindre environ 560 habitants à l'horizon 2030.
- Les transports et les déplacements : Les équipements manquants, le nombre limité d'emplois, génèrent des besoins de mobilité (en voiture).
- → Le PLU a pour objectif de favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle, les circulations des modes douces et des PMR, de gérer le stationnement.
- Les communications numériques : Paley est suffisamment équipée pour les besoins actuels, mais des développements futurs seront souhaitables.
- → L'objectif sera de généraliser, à terme, la fibre optique au sein de la commune.
- L'équipement commercial : Paley est une commune rurale à vocation résidentielle, peu développée en termes de commerces.
- → Le PLU favorise le maintien et l'installation de petits commerces et artisans dans le village et les hameaux.
- Le développement économique/loisirs : En l'absence de politiques adéquates, les actifs vont poursuivre une recherche d'emploi à l'extérieur de la commune.
- → Le PLU poursuit un développement de l'économie local en favorisant l'implantation d'autoentrepreneurs et artisans dans le village.
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel).
- → A l'horizon 2030, le PLU permettra limitera la consommation d'espaces à 3,5 ha (< 5% de l'espace urbanisé en 2012).

D - La Zone NATURA 2000

Dans Paley, un secteur est intégré, depuis 2006, au réseau Natura 2000. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Rivières du Loing et du Lunain » (FR1102005). Avec une superficie de 382 ha, elle s'étend sur 23 communes, de la confluence du Loing avec la Seine jusqu'à la limite départementale avec le Loiret. Le site compte 58 km de deux rivières - le Loing et le Lunain - sans compter les bras secondaires, affluents et canaux.

Description générale du site (sources : https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR1102005 et DOCOB du site Natura 2000)

Classes d'habitat	Couverture
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	75%
Forêt artificielle en monoculture (ex: plantations de peupliers ou d'arbres exotiques)	15%
Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	10%

La Vallée du Loing est constituée de milieux naturels diversifiés tels que des bras morts, prairies humides, boisements inondables. Le Lunain est caractérisé par la présence de nombreuses résurgences dans sa partie amont, à l'origine de la richesse de la faune aquatique.

Qualité et importance

Situé dans la partie sud du département de Seine et Marne, le Site Natura 2000 des « Rivières du Loing et du Lunain » constitue un ensemble de milieux naturels riches et diversifiés. La désignation du site repose en particulier sur la présence des habitats et espèces suivantes : Lamproie de Planer, Loche de rivière, Chabot, Bouvière, Grande alose, Mégaphorbiaies, Rivières à Renoncules.

Vulnérabilité

Le site peut être menacé par : des changements des conditions hydrauliques induits pas l'homme ; l'artificialisation des berges, le curage et de recalibrage du lit mineur ; des pollutions accidentelles des eaux.

Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site :

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

Régime de propriété :

Domaine public de l'état	20%
Propriété privée (personne physique)	80%

Images des habitats du site « Rivières du Loing et du Lunain » (source : DOCOB du site Natura 2000, rédigé par la FDAAPPMA77)

E - La prise en compte de l'environnement et l'incidence du P.L.U

- Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de Paley ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que trois types de projets, outre la densification maîtrisée du tissu construit :
- la mutation dans l'usage des bâtiments (notamment des bâtiments d'exploitation agricoles),
- la densification au sein du périmètre construit, ou des dents creuses,
- la réalisation de quelques opérations d'habitation sur des terrains agricoles situés en toute continuité du site construit.

Aucun projet n'est susceptible d'impacter directement la zone NATURA 2000, dans le P.L.U de Paley.

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...). De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels à vocation récréative ou écologique ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés, le Lunain et les zones humides ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la densification des zones constructibles.

Quant à **l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que le potentiel d'augmentation démographique (avec un maximum d'environ 560 habitants à échéance du P.L.U), constitue, au regard de la population actuelle (443 habitants), + 26 % (au maximum). L'augmentation démographique est compatible avec l'offre en équipements actuelle de la Commune.

Dans le cas de l'élaboration du P.L.U de Paley, l'incidence sur la zone NATURA 2000 ne peut être regardée comme "notable".

Le plan local d'urbanisme participe à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires :

- 1 La protection des boisements, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés (EBC), pour une superficie totale de 197 ha.
- 2 La protection au titre des espaces naturels et des paysages, zone N (et Nzh), pour une superficie totale de 347 ha (soit 37 % du territoire communal).
- 3 La zone A, agricole, limitant les occupations du sol aux constructions liées à cette activité, pour une superficie de l'ordre de 505 ha (soit 54 % du territoire).
- Au total (avec les zones A et N), ce sont environ 860 hectares, soit 93 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation et de toute modification importante de l'état des lieux. L'urbanisation se voit, d'une part, confortée et relativement densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles, et étendue principalement pour organiser à terme l'accueil de quelque nouvelle opération d'habitat (zones U).

En outre:

- le périmètre très restreint de l'extension d'urbanisation programmée par le nouveau document d'urbanisme,
- la localisation de ces nouvelles urbanisations en continuité du tissu construit existant du bourg et des hameaux,
- la présence d'un SPANC contrôlant et gérant régulièrement l'assainissement individuel des habitations,
- les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées,
- l'imposition d'un coefficient de biotope, permettant de limiter la surface imperméabilisée (et donc les rejets d'eaux pluviales dans les cours d'eau).
- → ...plaident pour un faible impact sur l'écologie du Lunain et sur les habitats associés.

Toutefois, le sous-chapitre ci-après expose quoi qu'il en soit des justifications en termes de mesures réductrices des impacts potentiels ou prévisibles.

F - Incidences prévisibles et mesures correctrices

Les types d'incidences que le plan local d'urbanisme présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- <u>Incidence démographique</u>: suivant les évolutions générales de la démographie et le rythme d'urbanisation, on observera une augmentation démographique potentielle d'environ 117 habitants, c'est-à-dire + 26% (en termes d'augmentation relative). Toutefois, il faut souligner que cette augmentation est théorique, et très dépendante de facteurs peu prévisibles (taux de renouvellement urbain, volonté des propriétaires des parcelles à urbaniser, reconversion des fermes,...).
- <u>Incidence sur les équipements généraux</u> : la capacité des équipements collectifs est actuellement suffisante pour permettre l'accueil de cette nouvelle population dans de bonnes conditions, qu'il s'agisse des réseaux divers ou des équipements de superstructure.
- <u>Incidence sur les conditions de circulation et de transport</u> : un effort en termes de développement de transports alternatifs et de services et commerces de proximité (à l'échelle intercommunale) devra être fait, afin de limiter l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture individuelle.
- Un de principaux sites d'extension possible (zone UBa à sud de Tesnières) a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ce secteur, déjà constructible dans l'ancien POS, est situé en continuité du périmètre construit du bourg. Les OAP permettent de traiter les enjeux d'insertion paysagère (interface avec la zone agricole et naturelle), d'impact sur l'environnement (bande de constructibilité, limitation de l'imperméabilisation du sol,...), de sécurité routière et d'accès (un seul accès sur la RD 69), d'urbanisme et habitat (densité urbaine), de gestion des eaux pluviales (à la parcelle), de risque de remontées de nappes (règlement concernant les sous-sols).
- Concernant le site Natura 2000, le PLU contribue à la protection des espèces et habitats du secteur, via des dispositions du règlement.
- Espèces et habitats justifiant la désignation du site et autres espèces d'intérêt communautaire identifiées sur le site

Espèce / Habitat	Enjeux du PLU
Chabot	La algonoment dos zonos humidos (Nzh) et laur ràglament enégifique normat de présenter les habitets favorables à cos conàcce
Lamproie de Planer	- Le classement des zones humides (Nzh) et leur règlement spécifique permet de préserver les habitats favorables à ces espèces.
Loche de rivière	- La bande de protection du Lunain (50 m en zone A et N) assure le maintien de l'état naturel des berges.
Bouvière	- Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à
Mulette épaisse	diminuer la pollution.
Grande alose	'
Mégaphorbiaies	- Aucune nouvel ouvrage n'est prévu à proximité du Lunain, ni aucune nouvelle activité de loisir sur ses berges.
Rivières à Renoncules	

Autres espèces d'intérêt communautaire identifiées à proximité du site

Espèce	Enjeux du PLU	
Agrion de mercure	- Le classement des zones humides (Nzh) et leur règlement spécifique permet de préserver les habitats favorables à ces espèces.	
Cordulie à corps fin		
Vertigo de Des Moulins	de Des Moulins - La bande de 50 m protection du Lunain (en zone A et N) assure le maintien de l'état naturel des berges.	
Vertigo étroit	- Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau et à diminuer la pollution.	

Réponses aux critères thématiques :

- BIODIVERSITE ET MILIEUX: Aucune urbanisation supplémentaire ou projet n'est prévu à l'intérieur de la zone NATURA 2000 (le cours du Lunain étant protégé, en zone A et N, par une bande de 50 m), des ZNIEFF, des zones humides et des massifs forestiers. Le zonage du P.L.U préserve au contraire ces espaces par un règlement restrictif (EBC, zones N et Nzh). Les lisières des espaces boisés de plus que 100 ha sont identifiées sur le plan de zonage dans une bande de protection de 50 m de largeur.
- EAU: Les ressources en eau potable sont estimées suffisantes pour garantir l'approvisionnement actuel et futur prévu. Cependant, des projets ponctuels peuvent être envisagés afin d'améliorer le réseau. Le nouveau P.L.U engendrera une légère augmentation des apports d'eaux pluviales et une augmentation des rejets d'eaux usées, par l'extension et la densification des zones urbaines. Cependant, le rejet d'eaux pluviales n'engendrera aucune augmentation du risque d'inondation à l'aval du territoire communal, grâce à une gestion « à la parcelle ». Le traitement des eaux usées par système d'assainissement non collectif dans la Commune n'engendrera pas a priori de risques de pollution.
- AIR: Le P.L.U de Paley n'aura pas a priori d'incidence au regard du risque de pollution de l'air. Les changements de destination autorisés pour les fermes le sont sous réserve qu'ils n'aient pas d'incidence en termes de nuisances (bruit, rejets, odeurs, chaleur, etc.). La principale nuisance à gérer, en termes de flux de polluants, est celle générée par le trafic routier sur les RD. Elle dépend donc de facteurs exogènes.
- DECHETS: Les orientations du P.L.U sont neutres par rapport à la *gestion* des déchets (compétence de la CCMSL). Cela étant dit, il est à noter que la Commune a inscrit des emplacements réservés pour aménager des conteneurs enterrés pour la collecte des ordures ménagères.
- SOL ET SOUS-SOL: Le P.L.U prévoit un comblement des espaces interstitiels et la possibilité de reconversion des bâtiments existants dans l'objectif de limiter l'étalement urbain. Il prévoit également une faible extension de l'urbanisation (environ 3,5 ha), en stricte continuité du périmètre construit existant. Il permet ainsi de garantir la qualité des sols existante et leurs usages. L'accès à la ressource est préservé par des zonages agricoles (A) ou naturels (N). Le site de la carrière est intégré dans la zone Nc.
- RISQUES MAJEURS: Certains secteurs situés le long du cours du Lunain, parfois urbanisés, sont exposés aux risques de remontées des nappes: les dispositions du règlement (quant à la réalisation des sous-sols notamment) permettent de maitriser ces risques.

 On peut observer des bandes d'aléa moyen en proximité de certains espaces bâtis. Les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles seront pris en compte lors des futures constructions sur le territoire par les maîtres d'œuvre.
- CLIMAT ET ENERGIE : Le P.L.U engendrera une diminution de l'émission de gaz à effet de serre par habitant, à travers une incitation à la construction économe en énergies.
- PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE : Les espaces essentiels du patrimoine naturel sont préservés, et ainsi le paysage qui en découle. La problématique des lisières de l'urbanisation se traduit à Paley à travers la protection des fonds de parcelles (bandes constructibles), de manière à favoriser la conservation des jardins et leur trame arborée. De plus, de nombreux éléments du patrimoine architectural et naturel de la Commune (lavoirs, croix de chemin, puits, moulins, sources,...) ont été identifiés et protégés via le règlement. Il conviendra toutefois de favoriser une amélioration du traitement actuel des entrées de chaque agglomération, en termes de traitement de la voirie et de paysage construit. Ces sujets sont traités dans le cadre des OAP de la zone au sud de Tesnières.
- CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE : La Commune souhaite communiquer et développer sur la connaissance de la zone Natura 2000 et les zones humides, en leur dédiant un zonage spécifique (Nzh) et en insérant des objectifs de préservation d'espaces naturels et continuités écologiques dans son PADD.
- → Ainsi, on peut conclure à une incidence potentielle faible du P.L.U de Paley sur le site Natura 2000.

G. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan

1. Sur l'environnement

1. Eviter

- Les quelques extensions urbaines des secteurs UA et UB sont limitées et ne menaceront pas la qualité des milieux naturels de la commune ni la continuité de la trame verte et bleue. En effet, elles se localisent principalement au sein de sites déjà construit ou en stricte continuité de ceux-ci, et leur superficie totale est faible (3,5 ha en « extension »). L'implantation de nouvelles activités en zone U est possible, sous réserve qu'elles ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs...).

2. Réduire

- Des prescriptions concernant l'aspect architectural, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement, afin de réduire l'impact paysager vis-à-vis du le caractère rural du village. De plus, les OAP de la zone U au sud de Tesnières prennent en compte l'intégration paysagère de l'opération.
- Pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intensifs, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Pour les secteurs densifiables en zone U, l'assainissement individuel (géré par le SPANC) permettra de maîtriser l'impact sur la qualité de l'eau.
- De plus, le règlement encourage la construction de bâtiments économes en termes de dépenses énergétiques et les énergies renouvelables, afin de réduire les besoins énergétiques des futurs habitants de la commune.

2. Sur la zone NATURA 2000

1. Eviter

- En zone A et N, la bande de protection de 50 m (interdiction de construction ou installation nouvelle) assure le maintien de l'état naturel des berges du Lunain. Le classement de secteurs humides en zone Nzh permet de protéger ces milieux associés à l'écosystème du cours d'eau.
- En général, les extensions urbaines prévues (à vocation principale d'habitat) sont limitées. Elles ne menaceront pas la qualité des habitats environnant le Lunain, car elles se localisent principalement dans les sites déjà construits ou en continuité de ceux-ci. Aucun nouveau franchissement du Lunain n'est en projet.

2. Réduire

- Pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intensifs, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». La gestion et le contrôle, de la part des autorités communales, de l'assainissement individuel sur la qualité de l'eau permettra de maitriser les impacts sur l'environnement.
- Les zones urbaines historiquement situées à proximité de la zone Natura 2000 (du Lunain) sont maintenues. Ici, des projets de densification, de comblement des dents creuses ou d'urbanisation de terrains disponibles seront possibles. Cependant, le règlement (tout comme les OAP) permettront de bien gérer les futurs aménagements (gestion des eaux pluviales dans la parcelle, marges de recul par rapport aux fonds des parcelles, maintien d'espaces verts et de surfaces non imperméabilisées, préconisation de plantations d'espèces indigènes, favorisation de bâtiments économes en termes de consommations énergétiques, interdiction d'activités nuisantes, protection de mares et zones humides....).

H - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

1 - Amélioration du cadre bâti et des espaces publics :

- L'objectif principal, quant à la restructuration du cadre bâti du village, portera sur la préservation des éléments faisant partie du patrimoine bâti et naturel de la commune (identifiés au titre de la LOI Paysage).
- La Commune envisage également de réorganiser l'offre de stationnement, d'améliorer le traitement paysager des entrées de village (via les OAP).
- En matière d'urbanisme, architecture et paysages, le règlement d'urbanisme impose des préconisations qualitatives aux nouvelles constructions, afin de préserver le style rural traditionnel. Il favorise également les logements ayant de bonnes performances énergétiques.

2 - Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

- L'objectif principal de la municipalité, en termes de développement démographique, porte principalement sur la densification du tissu construit, la reconversion des fermes et l'urbanisation des secteurs prévus à cet effet, en continuité du périmètre du village.
- Les principes d'aménagement retenus pour un de ces secteurs d'urbanisation figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Selon des hypothèses prises en compte, la croissance démographique à échéance de réalisation du P.L.U (2030) est de ≈ 560 habitants. Sous réserve d'un phasage progressif, cet apport démographique (couplé à la décohabitation) ne devrait présenter aucune incidence notoire sur les besoins en équipements.

3 - Maîtrise du foncier

Un Droit de Préemption Urbain sera institué, sur l'ensemble des zones U du PLU. Il sera mis à jour lors de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme.

4 - Les emplacements réservés

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés. La municipalité en a créé 18 dans la présente élaboration du P.L.U. Ils concernent principalement l'aménagement d'aires de retournement (10), l'installation de conteneurs enterrés pour la collecte des déchets (7), l'aménagement du tour de l'Eglise.

On peut conclure, sous réserve du respect de ces obligations, à une incidence potentielle faible du P.L.U de Paley sur l'environnement, en particulier sur la zone Natura 2000.

* *