

# VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

## **Projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**

Projet d'aménagement des Bords de Seine –  
Saint-Fargeau-Ponthierry  
Résumé non-technique






# SOMMAIRE



<b>Projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU</b>	<b>1</b>
<b>1 Le projet et son intérêt général</b>	<b>3</b>
<b>2 Les principales évolutions du PLU</b>	<b>5</b>
<b>3 Mise en compatibilité du plu et évaluation environnementale : rappel de procédure</b>	<b>8</b>
<b>4 Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement</b>	<b>10</b>
<b>5 Evaluation des incidences des prescriptions réglementaires sur l'environnement</b>	<b>13</b>
<b>6 Compatibilité et articulation du PLU avec les objectifs et enjeux environnementaux des documents cadres</b>	<b>23</b>
<b>7 Indicateurs de suivi</b>	<b>26</b>





# 1

## LE PROJET ET SON INTERET GENERAL

Le projet de requalification des Bords de Seine à Saint-Fargeau-Ponthierry vise la transformation d'une friche industrielle de 12 hectares, située entre le centre-ville, la gare RER de Ponthierry-Pringy et la Seine. Ce site, occupé historiquement par l'usine de papiers peints Leroy et le site Henkel, est aujourd'hui désaffecté ou faiblement valorisé. Le projet porté par la commune, en partenariat avec la SPL Melun Val de Seine Aménagement, prévoit la création d'un quartier mixte et durable, structuré autour d'environ 595 logements, de commerces et d'activités, d'équipements publics (dont une maison de santé) et de près de 3 hectares d'espaces publics végétalisés.

Situé à proximité immédiate d'une gare et majoritairement artificialisé, le site présente un potentiel de reconversion stratégique, tant au regard des ambitions locales qu'au regard des orientations des documents de planification supra-communaux. Il s'inscrit pleinement dans les axes du PADD de la commune (résorption de friche, production de logements accessibles, valorisation du patrimoine industriel, désimperméabilisation et renaturation) ainsi que dans les orientations du SDRIF-E, qui en fait un secteur d'urbanisation préférentiel. Il permet en outre d'éviter l'extension urbaine et de préserver les espaces naturels et agricoles.

Au regard de ses objectifs – accueil de logements diversifiés, valorisation du patrimoine, reconquête écologique et requalification d'un site enclavé – et de son inscription dans des documents de planification approuvés, ce projet présente un **caractère d'intérêt général** au sens de l'article L.102-1 du Code de l'urbanisme.



# 2

## LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PLU



Afin de rendre possible la mise en œuvre du projet urbain, plusieurs modifications sont apportées aux pièces opposables du PLU. Ces ajustements, évalués dans le cadre de l'évaluation environnementale, portent à la fois sur le règlement graphique et le règlement écrit, selon les points suivants :

#### **Évolutions du règlement graphique :**

- Levée du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur une partie du secteur UF, précédemment instauré pour éviter les mutations non coordonnées dans l'attente d'un projet global.
- Création d'un secteur spécifique UFa au sein de la zone UF, destiné à encadrer réglementairement le projet urbain des Bords de Seine par des dispositions adaptées aux caractéristiques de ce quartier en renouvellement.
- Suppression de l'emplacement réservé n°8, initialement prévu pour la création d'une aire de covoiturage, afin de permettre la réalisation d'un cœur d'îlot vert central au sein du futur quartier.
- Maintien des protections liées à la zone humide et aux arbres remarquables existants.

#### **Évolutions du règlement écrit :**

- Suppression des dispositions relatives au PAPAG dans les dispositions générales et dans les règles applicables à la zone UF.
- Création de règles spécifiques au secteur UFa, intégrées aux articles UF1 à UF7 du règlement de zone, concernant :
  - La prise en compte de la qualité environnementale des terrains dans le cadre de projet d'aménagement, notamment en présence d'anciens sites et sols pollués (étude de sol, travaux de dépollution, mesures de gestion)
  - La mixité fonctionnelle et sociale (prise en compte de la production de logements sociaux à l'échelle de l'opération d'ensemble).
  - L'emprise au sol des constructions est contrôlée : celle-ci doit varier obligatoirement entre 28% et 70%.
  - Les règles de hauteur (les hauteurs des constructions doivent être comprises entre R+2 et R+5).

- Les implantations par rapport à la voie, aux limites séparatives et entre constructions, différenciées selon la bande de constructibilité principale (20 m) ou secondaire.
- Les dispositions en faveur du développement durable : les nouvelles constructions devront être bioclimatique et favoriseront l'emploi des énergies renouvelables.
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, avec des exigences renforcées en matière de surfaces perméables, de végétalisation et de mutualisation des usages (aires de jeux, jardins de pluie).
- Les dispositions en faveur du développement durable, élargies pour inclure plusieurs techniques alternatives à la simple citerne de récupération d'eaux pluviales (noues, bassins paysagers, etc.).
- Le stationnement, avec l'ajout de la norme pour les logements sociaux, et la possibilité de mutualiser ou de reporter certaines places à proximité (dans un rayon de 500 m).
- La desserte et voirie, avec des ajustements des largeurs minimales selon le sens de circulation (sens unique ou double sens) et des prescriptions sur les aménagements piétons, cyclables et paysagers.

#### **Évolutions du lexique :**

- Ajout de la définition des bandes de constructibilité principale et secondaire, introduites pour différencier certaines règles selon la profondeur par rapport à la voie.
- Précision de la définition de la limite de voie, pour assurer la bonne application des règles de retrait.
- Ajout de la définition de la notion d'opération d'ensemble, afin de clarifier les modalités d'application des obligations (notamment en matière de logement social).



# 3

## **MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : RAPPEL DE PROCEDURE**



## 3.1 LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

La procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet d'adapter le document d'urbanisme pour rendre possible la réalisation d'un projet d'intérêt général qui ne serait pas conforme en l'état aux règles ou orientations du PLU en vigueur. Prévue aux articles L.153-54 à L.153-58 du Code de l'urbanisme, cette procédure peut être engagée à l'initiative de l'État ou d'une collectivité, notamment dans le cadre d'une déclaration de projet. Elle donne lieu à une évaluation environnementale, qui vise à analyser les effets notables du projet et de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement, la santé humaine et le cadre de vie.

## 3.2 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : CADRE ET METHODE GLOBALE

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions »<sup>1</sup>

La première étape consiste à relever les enjeux soulevés par l'état initial de l'environnement (EIE). L'état initial de l'environnement est une analyse synthétique de la situation environnementale sur un territoire donné.

Il s'agit ensuite d'analyser les enjeux des évolutions du PLU et leurs possibles incidences sur l'environnement. Les enjeux sont analysés au regard des prescriptions réglementaires du PLU modifié (le règlement graphique et le règlement écrit). Les incidences peuvent être positives, faibles, modérées ou fortes.

Négligeable ou positives	Faible	Modéré	Forte
--------------------------	--------	--------	-------

Enfin, il s'agit d'**assurer la compatibilité** du document avec les orientations environnementales des documents cadres supra-communaux et d'**établir des indicateurs de suivi** permettant d'opérer un suivi et une analyse des incidences du PLU sur le long terme.

---

<sup>1</sup>

<https://www.ecologie.gouv.fr/levaluation-environnementale>



# 4

## SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Thématiques	Synthèse	Enjeux
<b>Caractéristiques physiques du territoire</b>		
Topographie	Le territoire communal présente trois entités paysagères : la vallée de la Seine (alt. 37 m), les coteaux aux pentes marquées (jusqu'à 15 %), et le plateau culminant à 85 m, entaillé par les vallées de l'École et du ru de Moulignon.	Faible
Géologie	La commune s'inscrit dans le plateau du Hurepoix, constitué principalement de formations calcaires (calcaires et meulières de Brie de l'Oligocène), recouvertes de limons fertiles, d'argiles et de sables. On y trouve également des alluvions anciennes et récentes, des formations marneuses (Éocène, Oligocène), ainsi que des calcaires plus profonds comme ceux de Champigny en fond de vallée.	Faible
Le réseau hydrographique	Le territoire est traversé par six cours d'eau, dont la Seine (qui forme la limite nord et est de la commune), l'École, le ru de Moulignon, le ru de la Saussaie, un bras de la Seine, et la Grande Vidange. La commune s'inscrit dans trois bassins versants liés à ces cours d'eau, totalisant environ 14 km de linéaire.	Fort
Les zones humides	Plusieurs inventaires (DRIAT, SAGE Nappe de Beauce, SEMEA) ont identifié la présence de zones humides sur la commune, notamment autour des cours d'eau, au sud-ouest du territoire et dans les boisements du plateau agricole. Certaines zones sont reconnues comme réglementaires, d'autres présentent une forte probabilité d'humidité mais nécessitent des vérifications de terrain.	Fort
Masse d'eau souterraine	Trois masses d'eau souterraines traversent la commune : les « Calcaires tertiaires libres de Beauce » (FRGG092) et le « Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais » (FRHG103), toutes deux en état quantitatif et qualitatif médiocres, et « l'Albien-néocomien captif » (FRHG218), en bon état qualitatif et quantitatif. La commune est en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), impliquant une gestion renforcée des prélèvements.	Modéré
<b>L'environnement naturel</b>		
Zonages réglementaires	La commune est intégrée au Parc Naturel Régional du Gâtinais français et dans la réserve de biosphère UNESCO « Fontainebleau et Gâtinais ». Aucun site nature 2000 n'est identifié au sein du périmètre communal.	Fort
Zonages d'inventaires	La commune est concernée par une ZNIEFF de type II (Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges) sur une petite partie de son extrémité nord, deux ZNIEFF de type I (Mares et mouillères du Bois de la Guiche et de la Mare aux Loups) et un Espace Naturel Sensible au niveau du parc Raymond Sachot).	Modéré
Les continuités écologiques	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes, des corridors à continuum de la sous-trame bleue, à fonctionnalité réduite, distingués au niveau de la Seine, du ru de Moulignon, et de l'École. Le PNR du Gâtinais Français précise ces éléments en identifiant des continuités écologiques prioritaires telles que la Seine et le long de l'A6. Des obstacles à ces continuités sont identifiés, notamment l'autoroute A6, la RD607 et plusieurs seuils sur les cours d'eau.	Fort
Bases de données biodiversité	Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), 814 espèces de faune et de flore sont recensées sur la commune dont 112 sont protégées et 51 menacées. Il s'agit principalement d'espèces d'oiseaux, amphibiens et d'insectes.	Modéré
<b>La composition du territoire</b>		
Occupation du sol	Le territoire est occupé à 54 % par des espaces non artificialisés, dont 45 % par des terres agricoles (principalement céréalières : blé, orge, colza) situées sur le plateau à l'ouest. Les espaces boisés représentent 6 % de la surface communale, les milieux aquatiques environ 3%, et l'urbanisation (46%) se constitue le long de la Seine.	Modéré
Paysage et patrimoine	La commune s'inscrit dans la ceinture verte francilienne et constitue une porte d'entrée du Parc naturel régional du Gâtinais français. On y trouve des paysages diversifiés : vallée de la Seine, coteaux boisés, plateau agricole. Un monument historique est inscrit (la centrale de l'usine Leroy), et plusieurs éléments paysagers (lavoires, venelles, arbres, mares) sont identifiés.	Modéré
<b>Climat, air, énergie et réseau</b>		
Qualité de l'air	La commune est intégrée dans le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France. D'après les mesures Airparif et le PCAET 2021-2026, la qualité de l'air est globalement bonne et les niveaux de pollution en baisse. Le secteur des transports est la principale source d'émissions de GES (57,8 %), suivi du résidentiel (28 %)	Faible

Le climat	Le climat est tempéré atlantique mais subit peut les effets océaniques. Les enjeux sont faibles : les écarts thermiques entre les saisons hivernales et estivales sont faibles, tout comme les écarts de pluviométrie entre les saisons pluvieuses et sèches.	Faible
Energie	Le territoire est encore largement dépendant des énergies fossiles, notamment dans les secteurs résidentiels et des transports. La production locale d'énergies renouvelables reste faible néanmoins on recense 61 installations photovoltaïques.	Modéré
Les réseaux	L'eau potable est gérée par la Communauté d'Agglomération via Suez, avec deux forages principaux. Le réseau est conforme aux normes. Le territoire est également desservi en électricité, gaz et dispose d'un accès à la fibre optique. Les déchets sont gérés par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, déléguée au Syndicat intercommunal SMITOM-LOMBRIC. La production totale de déchets hors gravats est de 521 kg / an / habitant (Données 2021).	Faible
<b>La commune face aux risques et aux nuisances</b>		
Les risques naturels	La commune est exposée à plusieurs aléas : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inondations : par débordement de la Seine, du ru de Moulignon et du ru de la Saussaie ; par ruissellement dans des secteurs urbanisés (ZAC de l'Europe, centre-ville), et par remontée de nappes sur la partie est du territoire.</li> <li>- Retrait-gonflement des argiles, un PPRN est prescrit sur l'ensemble communal.</li> <li>- Érosion des berges : moyenne le long de la Seine, constatée par le SIARCE.</li> </ul>	Fort
Les risques technologiques	Il n'existe aucune canalisation de transport de matières dangereuses. La commune compte néanmoins 17 installations classées (ICPE) mais non SEVESO et deux stations-service, sans proximité immédiate avec les secteurs d'habitat. 3 sites BASOL (dont l'usine Heinkel) et 46 anciens sites industriels et activités de service (sites BASIAS) sont identifiés.	Modéré
Les nuisances sonores	Six infrastructures sont concernées par un classement sonore : l'A6 (cat. 1), la voie ferrée RER D (cat. 2), la RD 607 (cat. 2 et 3), la RD 50 (cat. 3), la rue de la Saussaie (cat. 4), et l'ex-RD50E2 (cat. 5). Le territoire est également concerné par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Seine-et-Marne	Modéré



# 5

## **EVALUATION DES INCIDENCES DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES SUR L'ENVIRONNEMENT**



Ce chapitre vise à synthétiser le tableau d'analyse des incidences et mesures mises en place au sein du projet de PLUi. Seules les incidences modérées et fortes nécessitant la mise en place de mesures sont reprises ici. Le tableau complet est à retrouver dans l'évaluation environnementale.

Thématiques	Résumé de l'EIE	Enjeu	Incidence		Mesures ERC	Incidence résiduelle
			Prescription	Incidence-brute		
Caractéristiques géophysiques						
Réseau hydro-graphique	Le territoire est traversé par six cours d'eau, dont la Seine (qui forme la limite nord et est de la commune), l'École, le ru de Moulignon, le ru de la Saussaie, un bras de la Seine, et la Grande Vidange. La commune s'inscrit dans trois bassins versants liés à ces cours d'eau, totalisant environ 14 km de linéaire.	Fort	<p>L'intensification de l'urbanisation dans le secteur des Bords de Seine, notamment à travers la levée du PAPAG, la densification autorisée en zone UFa (jusqu'à R+5), et la modification des règles de constructibilité, peut accroître significativement les surfaces imperméabilisées si les aménagements ne sont pas correctement maîtrisés.</p> <p>Cela peut induire :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une augmentation du ruissellement pluvial,</li><li>- un risque accru de pollution des cours d'eau en cas de mauvaise gestion des eaux usées ou pluviales,</li><li>- une altération de la qualité physique des milieux aquatiques par les travaux (réalisation de voiries ou d'ouvrages proches des cours d'eau)</li></ul> <p>Cette intensification pourrait compromettre les équilibres hydrauliques locaux.</p>	Forte	<p><b>Eviter :</b></p> <p>Les dispositions du règlement écrit modifié assurent :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le maintien des prescriptions de retrait vis-à-vis des cours d'eau (10 m minimum), permettant de préserver une bande tampon fonctionnelle.</li></ul> <p><b>Réduire :</b></p> <p>Les dispositions du règlement écrit modifié assurent :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le renforcement des obligations d'infiltration des eaux pluviales via la prescription d'aménagements spécifiques dans le règlement écrit (noues, chaussées-réservoirs, jardins de pluie, bassins paysagers).</li><li>- Une surface perméable obligatoire portée à 25 % minimum dans le secteur UFa, avec obligation d'espaces végétalisés.</li><li>- Une prise en compte des anciens sites et sols pollués par la réalisation d'étude préalable et la réalisation de travaux de dépollution et de gestion des sols. Cette prescription réduit les risques de pollution des eaux en cas de travaux de remblaiement en sites et sols pollués.</li><li>- La limitation de l'imperméabilisation avec l'encadrement de l'emprise au sol, comprise entre 28% et 70% selon les îlots, et un minimum de surface perméable de 25% participant à la préservation des surfaces naturels et par conséquent, à la préservation de la qualité de l'eau</li></ul>	Modérée

Zones humides	Plusieurs inventaires (DRIEAT, SAGE Nappe de Beauce, SEMEA) ont identifié la présence de zones humides sur la commune, notamment autour des cours d'eau, au sud-ouest du territoire et dans les boisements du plateau agricole. Certaines zones sont reconnues comme réglementaires, d'autres présentent une forte probabilité d'humidité mais nécessitent des vérifications de terrain.	Fort	Le secteur UF devenu le secteur Ufa comprend une zone humide. La levée du PAPAG et l'urbanisation du secteur Ufa peuvent impliquer la réalisation de travaux à proximité immédiate de cette zone. Ces interventions peuvent dégrader ou mettre en péril les zones humides si celles-ci ne sont pas bien identifiées et protégées.	Fort	<p><b>Eviter :</b></p> <p>Le règlement maintient des protections réglementaires strictes, et le PLU impose des conditions cumulatives pour toute intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction explicite de toute construction ou installation portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, sauf démonstration de l'impossibilité d'une localisation alternative, du caractère d'intérêt général du projet, et engagement de mesures compensatoires.</li> <li>- Prescription de retrait de 6 mètres minimum des zones humides pour toute construction ou imperméabilisation, y compris dans le secteur Ufa.</li> <li>- Obligation de réaliser une étude préalable environnementale pour tout projet en interaction avec une zone humide, conformément à la doctrine « éviter, réduire, compenser » (ERC) du Code de l'Environnement.</li> <li>- Intégration des dispositions du SDAGE (orientation 1.1) et du SAGE Beauce (disposition 18) relatives à l'identification et la protection des zones humides.</li> </ul>	Faible
Masse d'eau souterraine	Trois masses d'eau souterraines traversent la commune : les « Calcaires tertiaires libres de Beauce » (FRGG092) et le « Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais » (FRHG103), toutes deux en état quantitatif et qualitatif médiocres, et « l'Albien-néocomien captif » (FRHG218), en bon état qualitatif et quantitatif. La commune est en Zone de Répartition des Eaux (ZRE),	Modéré	L'intensification de l'urbanisation dans le secteur des Bords de Seine, notamment à travers la levée du PAPAG et la densification autorisée en zone Ufa pourraient accentuer la pression sur la ressource, favoriser la concentration de polluants dans les eaux d'infiltration et diminuer la capacité de recharge naturelle des nappes.	Modérée	<p>Les prescriptions du règlement écrit modifié participent à la préservation des masses d'eau par le maintien ou l'ajout de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'obligation de maintien de 25 % de surface perméable par terrain dans le secteur Ufa.</li> <li>- L'introduction d'un panel de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales : noues, chaussées drainantes, toitures végétalisées, bassins paysagers (article UF4.5), en remplacement ou en complément des citernes.</li> </ul>	Faible

	impliquant une gestion renforcée des prélèvements.				<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'interdiction de piscines en période de restriction préfectorale, visant à limiter les prélèvements domestiques excessifs.</li> <li>- Les nouvelles opérations d'aménagements impliquant un changement de la nature des sols devront prendre en compte la qualité environnementale des terrains, notamment en cas de sites et sols pollués. Les prescriptions ajoutées réduisent le risque de pollution des masses d'eaux en cas de travaux sur des anciens sites et sols pollués.</li> </ul> <p>Ces prescriptions permettent de réduire significativement l'impact sur les masses d'eau souterraines, en favorisant l'infiltration, la rétention à la parcelle et une gestion économe de la ressource.</p>	
<b>Environnement naturel</b>						
Continuités écologiques	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes, des corridors à continuum de la sous-trame bleue, à fonctionnalité réduite, distingués au niveau de la Seine, du ru de Moulignon, et de l'Ecole. Le PNR du Gâtinais Français précise ces éléments en identifiant des continuités écologiques prioritaires telles que la Seine et le long de l'A6. Des obstacles à ces continuités sont identifiés, notamment l'autoroute A6, la RD607 et plusieurs seuils sur les cours d'eau.	<b>Fort</b>	L'urbanisation de certains secteurs, notamment la zone UFa peut impacter les continuités écologiques existantes (notamment les éléments de la trame bleue identifiés le long de la Seine) sur le territoire et ainsi impacter le mouvement des espèces sur le territoire.	<b>Modérée</b>	<p><b>Réduire :</b></p> <p>Les dispositions du règlement graphique et écrit modifiés prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La suppression de l'emplacement réservé n°8 permettant de libérer une emprise constructible de 2 519 m² et ainsi d'éviter une artificialisation supplémentaire.</li> <li>- L'obligation de plantations d'arbres de haute tige (1 pour 500 m²), même pour les stationnements extérieurs, permettant de créer des corridors végétalisés.</li> <li>- Le maintien de 25 % de surface perméable et traitement paysager obligatoire de ces surfaces.</li> <li>- Un traitement paysager obligatoire des espaces non bâtis, y compris sur dalle (substrat de 60 cm minimum).</li> </ul>	<b>Faible</b>

					Ces prescriptions permettent de limiter la rupture des continuités écologiques, notamment par l'instauration de trames végétales internes.	
Base de données biodiversité	Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), 814 espèces de faune et de flore sont recensées sur la commune dont 112 sont protégées et 51 menacées. Il s'agit principalement d'espèces d'oiseaux, amphibiens et d'insectes.	Modéré	Les évolutions apportées au PLU (notamment la création du secteur UFa et la levée du PAPAG) visent la requalification du secteur, peut avoir pour conséquence la destruction ou la perturbation des habitats des espèces présentes sur le secteur.	Modérée	<p><b>Réduire :</b></p> <p>Les nouvelles dispositions du règlement permettent d'encadrer les possibles atteintes à la biodiversité, notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maintien des protections réglementaires existantes (arbres remarquables);</li> <li>- l'obligation d'espaces verts plantés sur 25 % des parcelles (UF5), même pour les parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- l'obligation de perméabilité minimale, combinée à la végétalisation des toitures ou dalles ;</li> <li>- des prescriptions relatives à la localisation des annexes, balcons, et stationnements, visant à préserver des marges de recul non construites (UF3).</li> </ul> <p>Ces règles réduisent les incidences résiduelles en assurant un maillage végétal minimal compatible avec le maintien d'une biodiversité urbaine.</p>	Faible
<b>Composition du territoire</b>						
Paysage et patrimoine	La commune s'inscrit dans la ceinture verte francilienne et constitue une porte d'entrée du Parc naturel régional du Gâtinais français. On y trouve des paysages diversifiés : vallée de la Seine, coteaux boisés, plateau agricole. Un monument historique est inscrit (la centrale de l'usine Leroy), et plusieurs éléments paysagers (lavoirs, venelles, arbres, mares) sont identifiés.	Modéré	La hauteur accrue des constructions (jusqu'à R+5) peut avoir un impact paysager mais reste limitée au secteur central (UFa) et justifiée par la densité attendue.	Modérée	<p><b>Réduire :</b></p> <p>Le règlement écrit adapte les règles dans le sens d'un encadrement de la qualité urbaine et architecturale. Ainsi, les implantations sont possibles en limite de voie et en retrait. Le retrait est imposé en cas de rez-de-chaussée dédié au logement afin de maintenir des marges visuelles (article UF3.3).</p> <p>Le traitement des façades et vitrines est encadré (article UF4.3), notamment avec un encouragement de linéaire commercial en front de voie, assurant une animation qualitative des fronts bâtis visibles.</p>	Faible



					<p>L'obligation de plantation d'arbres, l'intégration de toitures végétalisées et les exigences de traitement paysager renforcent la qualité d'insertion visuelle des constructions (UF5).</p> <p>Les arbres remarquables identifiés sont maintenus comme éléments protégés au règlement.</p> <p>Par ailleurs, la hauteur des constructions est encadrée. Les hauteurs devront être comprises entre R+2 et R+5 ce qui permet de réduire la visibilité des constructions dans le paysage.</p> <p>Ainsi, l'ensemble de ces mesures encadre l'évolution du secteur tout en préservant les caractéristiques paysagères et patrimoniales existantes.</p>	
<b>Climat, air, énergie et réseaux</b>						
Les réseaux	L'eau potable est gérée par la Communauté d'Agglomération via Suez, avec deux forages principaux. Le réseau est conforme aux normes. Le territoire est également desservi en électricité, gaz et dispose d'un accès à la fibre optique. Les déchets sont gérés par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, déléguée au Syndicat intercommunal SMITOM-LOMBRIC. La production totale de déchets hors gravats est de 521 kg / an / habitant (Données 2021).	Faible	D'éventuelles nouvelles constructions (liées à la levée du PAPAG) induisent une pression supplémentaire sur les réseaux existants.	Modérée	<p><b>Réduire :</b></p> <p>Les dispositions générales du règlement écrit précisent que les extensions doivent être raccordées aux réseaux existants.</p> <p>La collecte et l'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sur toutes les voies nouvelles (UF7.2), en cohérence avec le SDAGE.</p> <p>Il est à noter que le PLU n'augmente pas la constructibilité hors emprise urbaine, ce qui limite l'étalement des réseaux techniques.</p> <p>Ainsi, les incidences sur les réseaux sont fortement encadrées par les dispositions du règlement modifié.</p>	Faible
Le climat	Le climat est tempéré atlantique mais subit peut les effets	Faible	L'augmentation des gabarits constructibles (jusqu'à R+5 dans	Faible	<b>Réduire :</b>	Négligeable

	océaniques. Les enjeux sont faibles : les écarts thermiques entre les saisons hivernales et estivales sont faibles, tout comme les écarts de pluviométrie entre les saisons pluvieuses et sèches.		UFa), combinée à la densification permise par les nouvelles règles d'implantation, pourrait entraîner un renforcement des îlots de chaleur urbains et une diminution de la capacité d'évapotranspiration si la végétalisation est négligée.		<p>Le règlement modifié prévoit des dispositions spécifiques au secteur UFa permettant de prendre en compte les enjeux climatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions seront de conception bioclimatique, et de ce fait, faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.</li> <li>- Des matériaux de réemplois et recycler devront être utilisés</li> </ul> <p>Les constructions favoriseront le recours aux énergies renouvelables et prendront en compte les objectifs de développement durable.</p> <p>Par ailleurs dispositions du règlement écrit modifié visent également à maintenir 25 % de surface perméable et de les traiter en espaces verts ainsi qu'imposer la végétalisation sur dalle ou toiture avec substrat de 60 cm, permettant un rafraîchissement urbain minimum ;</p> <p>Les matériaux perméables imposés pour les stationnements extérieurs permettent également de réduire les surchauffes locales.</p>	
Energie	Le territoire est encore largement dépendant des énergies fossiles, notamment dans les secteurs résidentiels et des transports. La production locale d'énergies renouvelables reste faible néanmoins on recense 61 installations photovoltaïques.	Modéré	Aucune disposition du règlement modifié ne renforce ou diminue les exigences en matière de performance énergétique ou d'intégration des énergies renouvelables. Cependant, la construction de nouveaux bâtiments entraînera de ce fait une augmentation de la consommation énergétique	Modéré	<p>Le règlement modifié prévoit des dispositions spécifiques au secteur UFa permettant de prendre en compte les enjeux climatiques et par définition, la consommation énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions seront de conception bioclimatique, et de ce fait, faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.</li> <li>- Des matériaux de réemplois et recycler devront être utilisés</li> </ul> <p>Les constructions favoriseront le recours aux énergies renouvelables et prendront en compte les objectifs de développement durable.</p>	Négligeable

La commune face aux risques et nuisances						
Risques naturels	<p>La commune est exposée à plusieurs aléas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inondations : par débordement de la Seine, du ru de Moulignon et du ru de la Saussaie ; par ruissellement dans des secteurs urbanisés (ZAC de l'Europe, centre-ville), et par remontée de nappes sur la partie est du territoire.</li> <li>- Retrait-gonflement des argiles, un PPRN est prescrit sur l'ensemble communal.</li> </ul> <p>Érosion des berges : moyenne le long de la Seine, constatée par le SIARCE.</p>	Fort	<p>Les évolutions du PLU – notamment la levée du PAPAG, la création du secteur UFa, et la reconfiguration des règles d'implantation et de hauteur – permettent une constructibilité accrue dans un périmètre urbanisé exposé à plusieurs aléas naturels tels que l'inondation fluviale (Seine), le ruissellement pluvial, la remontée de nappe et le retrait-gonflement des argiles, pour lequel un PPRN est prescrit sur l'ensemble de la commune.</p> <p>En l'absence de règles spécifiques renforcées, une intensification de l'occupation du sol pourrait accroître la vulnérabilité des constructions à ces aléas.</p>	Fort	<p><b>Réduire :</b></p> <p>Règles de retrait vis-à-vis des zones inondables et cours d'eau maintenues.</p> <p>Le règlement du PLU intègre plusieurs prescriptions limitant l'exposition directe aux risques naturels telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le recul obligatoire de 10 m des berges de cours d'eau et fossés, et 6 m des zones humides (article UF3.4) ;</li> <li>- L'infiltration locale des eaux pluviales imposée sur les voies nouvelles (UF7.2), permettant de réduire le ruissellement concentré ;</li> <li>- La hauteur minimale et largeur des dessertes internes prévues, assurant un accès sécurisé en cas d'événement extrême (UF7.3) ;</li> </ul> <p>Les zones les plus exposées (zones inondables identifiées dans les documents de prévention) ne voient pas leur constructibilité élargie.</p>	Modérée
Risques technologiques	<p>Il n'existe aucune canalisation de transport de matières dangereuses. La commune compte néanmoins 17 installations classées (ICPE) mais non SEVESO et deux stations-service, sans proximité immédiate avec les secteurs d'habitat.</p> <p>3 sites BASOL (dont l'usine Heinke) et 46 anciens sites industriels et activités de service (sites BASIAS) sont identifiés.</p>	Modéré	<p>Les nouvelles constructions dans les zones urbaines, notamment la zone UFa, peuvent exposer des populations à ces risques technologiques.</p>	Forte	<p><b>Réduire :</b></p> <p>Le règlement du PLU ne modifie pas les prescriptions existantes, mais des garanties sont apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles opérations d'aménagements impliquant un changement de la nature des sols devront prendre en compte la qualité environnementale des terrains, notamment en cas de sites et sols pollués. Il est précisé dans le règlement écrit la nécessité de réaliser une étude de pollution. En cas avéré de pollution, la réalisation de travaux de dépollution est nécessaire, avec la mise en place de mesure de gestion.</li> </ul>	Modérée

					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU n'assouplit pas les règles de distance ou de compatibilité d'usage à proximité des installations classées ;</li> <li>- Le retrait du PAPAG ne supprime pas les obligations réglementaires (étude de pollution éventuelle ou diagnostic environnemental, à instruire au cas par cas lors des autorisations d'urbanisme) ;</li> <li>- La limitation de la hauteur des annexes et les distances imposées entre constructions, même assouplies dans le secteur UFa, permettent de conserver des marges de sécurité.</li> </ul> <p>Ainsi, les évolutions du PLU n'entraînent pas une aggravation de la vulnérabilité au regard des risques technologiques identifiés.</p>	
Nuisances sonores	Six infrastructures sont concernées par un classement sonore : l'A6 (cat. 1), la voie ferrée RER D (cat. 2), la RD 607 (cat. 2 et 3), la RD 50 (cat. 3), la rue de la Sausaie (cat. 4), et l'ex-RD50E2 (cat. 5). Le territoire est également concerné par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Seine-et-Marne	Modéré	La requalification via la création du secteur UFa et la levée du PAPAG pourrait exposer davantage de constructions nouvelles à des nuisances sonores, en particulier si les implantations sont trop proches des voies.	Modérée	<p><b>Réduire :</b></p> <p>Le règlement écrit modifié intègre toutefois plusieurs mécanismes de réduction passive de l'exposition au bruit tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation en retrait obligatoire de 2 m par rapport à la voie pour les constructions dans le secteur UFa (UF3.3), ce qui permet un certain éloignement des axes bruyants ;</li> <li>- Les règles de hauteur favorisent une orientation des pièces principales en étage, ce qui peut réduire l'exposition directe aux sources sonores les plus basses ;</li> <li>- Les alignements végétalisés imposés sur les voies nouvelles, participant à l'atténuation acoustique par la végétation (UF7.2) ;</li> </ul>	Faible



# 6

**COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU  
PLU AVEC LES OBJECTIFS ET ENJEUX  
ENVIRONNEMENTAUX DES DOCU-  
MENTS CADRES**



Les plans, schémas et programmes supra-communaux avec lesquels le PLU de Saint-Fargeau-Ponthierry doit être compatible sont présentés dans le tableau ci-dessous :

<b>Articulation du PLU vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme</b>	
<b>Document</b>	<b>Commentaires</b>
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1	<b>Schéma de cohérence territoriale - Air Énergie Climat (SCoT-AEC) de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine en cours d'élaboration.</b>
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983	PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports	PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car il ne tient pas lieu de plan de mobilité (article 131-8 du code de l'urbanisme)
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement	<b>PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le PCAET de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.</b>
Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports	PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1	PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1	<b>PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec les orientations du SDRIF 2013-2030 et du SDRIF-E.</b>
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné

Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement

**PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet concerné par la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français en vigueur et la version arrêté en date du 14 février 2025.**

Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'Environnement

PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ;

**PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027.**

Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'Environnement

**PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce.**

Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7

**PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondation PGRI) Seine-Normandie 2022-2027**

Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4

PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné.

Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement

PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné

Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement

PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné

Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier

PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné

Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement

**PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France**

Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports

**PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le plan de mobilité d'Ile-de-France 2030**

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement

PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné



# 7

## INDICATEURS DE SUIVI

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans) et si nécessaire de le faire évoluer.

Ce dispositif doit rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Thème	Objectifs	État 'Zéro'	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteurs de la donnée	Temporalité
La biodiversité et les milieux naturels  Le paysage	Suivi des mesures de protection (L.113-1)	Entités naturelles identifiées au règlement graphique du PLU	Présence/Absence	Entités naturelles identifiées au règlement graphique du PLU	Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry	6 ans
	Préservation des sous-trames vertes et bleues	Trames identifiées au règlement graphique du PLU	Respect de la coupure d'urbanisation et des espaces boisés	Trames vertes et bleues du PNR Gâtinais français	Commune / PNR Gâtinais français	À chaque opération d'aménagement (hors exemption)
	Insertion paysagère des constructions	« Aménagement paysager » identifié en OAP	Présence/Absence	OAP des zones à urbaniser	Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry	À chaque ouverture à l'urbanisation d'une zone
fon-  La consommation  cière	Lutter contre la consommation d'ENAF	Superficies des zones A et N	Suivi de l'évolution	Tableau des superficies dans le rapport de présentation	Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry	6 ans
	Suivi de l'artificialisation des sols	Superficies des zones à urbaniser	Suivi de l'évolution	Tableau des superficies dans le rapport de présentation	Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry	À chaque ouverture à l'urbanisation
	Suivi de l'artificialisation - emprise au sol	Zones à urbaniser	Respect des emprises au sol maximales	Emprises définies par le règlement	Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry	À chaque ouverture à l'urbanisation
Le ressource en eau	Suivi de l'état des masses d'eau	Masses d'eau superficielles et souterraines	État des masses d'eau	SDAGE Seine-Normandie	Agence de l'eau, Syndicat de rivière, Commune / CA	Nouvel état des lieux du SDAGE
	Approvisionnement en eau potable de qualité	Eau conforme aux normes (2023)	Analyse de l'eau potable	Site de l'ARS	ARS	Annuel
	Gestion des eaux usées	STEP Saint-Fargeau-Ponthierry	Suivi du fonctionnement et de la capacité	Bilan annuel du réseau	Commune / CA	Annuel



