

# Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

## 1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Modification de PLU	Commune de Saint-Pierre-du-Perray

## 2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Maire de Saint-Pierre-du-Perray
Courriel	mairie@stpdp.com
Personne à contacter + courriel	Thomas Bebin Thomas.bebin@stpdp.com

## 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Saint-Pierre-du-Perray
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	10 835 habitants en 2017. La commune a connu une croissance continue et structurellement forte de sa population depuis 1970, due à la construction progressive de la ville nouvelle.
Superficie du territoire	1 175 hectares

### 3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

La présente procédure de modification du PLU a pour objectif d'encadrer plus finement la constructibilité dans le quartier dit du « vieux bourg », et plus largement sur le secteur des coteaux de la Seine. En effet, la procédure de révision du PLU n'étant pas encore finalisée, il devient urgent pour la collectivité de revoir la réglementation dans le quartier ancien de la commune afin de prendre en compte les différents risques et aléas qui impactent fortement ce secteur du territoire, et de ce fait, de limiter les constructions de grande envergure qui ne correspondent pas aux caractéristiques de ce secteur.

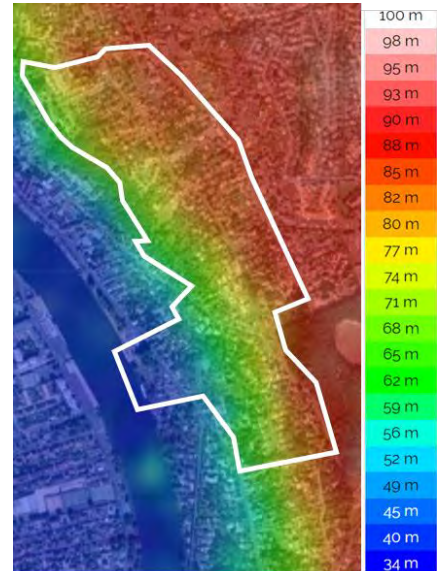


**Justification du projet de modification :**

**Un secteur concerné par différents risques et aléas (voir détails dans les parties suivantes du formulaire) :**

Le secteur des coteaux de la Seine et du Vieux Bourg est concerné par un certain nombre de risques et d'aléas qui, si l'urbanisation de ce secteur n'est pas maîtrisée, peuvent s'accroître et augmenter l'exposition des populations et des biens aux risques.

**Un dénivelé important :** le dénivelé est d'environ 60 mètres entre la Seine et la rue de la Mairie, avec une déclivité particulièrement importante à partir de la rue Pasteur jusqu'à la Seine.



**Un risque de remontée de nappe et un aléa fort lié au risque de retrait et gonflement des sols argileux :** la majorité du secteur concerné par la présente procédure est concernée par un fort aléa lié au risque de retrait et gonflement des sols argileux (limite du risque située entre les rues de la Mairie et Pasteur). Cet aléa est couplé au risque de remontée de nappe qui concerne tout le coteau, et plus fortement aux abords de la Seine.



**Risque lié aux remontées de nappe**

-  1 : nappe sub-affleurante
-  2 : sensibilité très forte
-  3 : sensibilité forte
-  4 : sensibilité moyenne
-  5 : sensibilité faible

**Aléa lié au retrait-gonflement des argiles**

-  Fort

**Des zones potentiellement humides** sont également identifiées par la DRIEE (classe 3) sur l'ensemble du secteur du coteau.



Zone potentiellement humide (classe 3)

Enfin, l'extrême ouest du secteur du coteau est concerné par **un risque d'inondation** (plan de prévention des risques d'inondation de la Seine (PPRI))



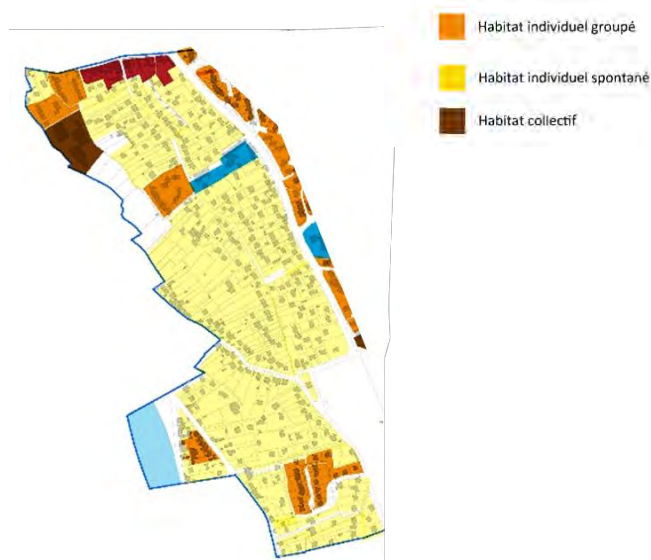
La combinaison de l'ensemble de ces risques justifie la mise en place de règles adaptées au secteur, qui permettent d'une part de respecter les caractéristiques urbaines de ce secteur de coteau, et d'autre part de ne pas aggraver les risques et aléas identifiés.

### Un coteau paysager et urbanisé qui subit de nombreuses pressions

Le secteur du vieux bourg et des coteaux de la Seine est urbanisé majoritairement sous la forme d'habitat individuel spontané et d'un tissu ancien le long de la rue du Vieux Marché, en limite avec la commune de Saint Germain-les-Corbeil.

En dehors des abords de la rue du Vieux Marché où les emprises au sol bâties sont plus importantes car le tissu bâti ancien est traditionnellement plus dense, les emprises au sol constatées sur ces secteurs sont assez faibles (de l'ordre de 5 à 20 % de la superficie de l'unité foncière en moyenne), laissant une large place aux espaces de jardins. Le secteur du coteau est ainsi marqué par une forte dimension paysagère.

#### Extrait de la carte des formes urbaines



#### Extraits 3D des formes urbaines identifiées

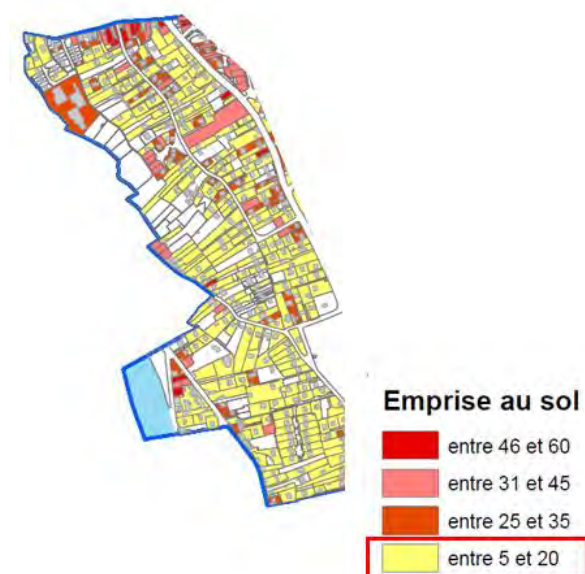


Un tissu ancien à préserver.



Un tissu pavillonnaire faisait l'objet de **divisions trop peu encadrées**, conduisant à l'augmentation de l'imperméabilisation du coteau.

#### Extrait de la carte des emprises au sol





Or, le règlement actuel du PLU permet la construction de nouvelles unités bâties au gabarit bien plus important que ceux des maisons existantes dans le quartier (hauteurs et emprises au sol plus importantes). Cela conduit d'une part à de nouvelles constructions en rupture avec les formes urbaines existantes et d'autre part à une augmentation de l'imperméabilisation des sols, donc des risques identifiés sur ce secteur.

**Exemple de projet potentiellement réalisable avec les règles actuellement opposables :**



### **3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?**

#### **Quelles sont les motivations de ce choix de procédure ?**

*Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme, motivations citées dans la délibération lançant la procédure*

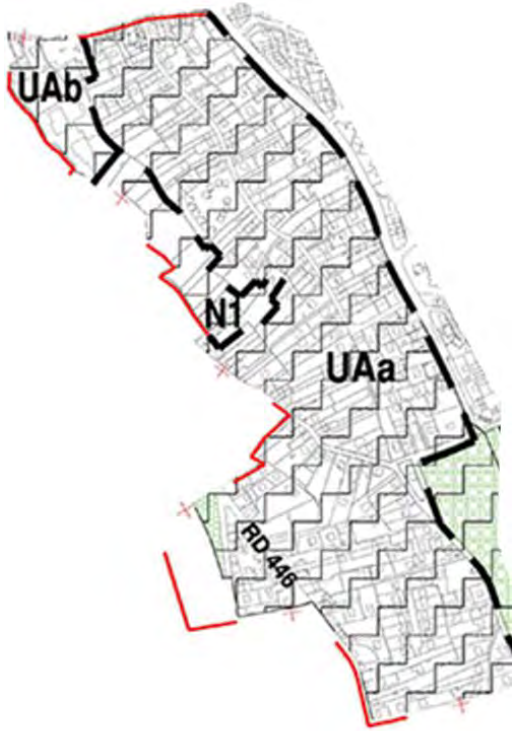
#### **Modifications de zonage**

Tout d'abord, la mise en place d'un dispositif réglementaire adapté au secteur du Vieux bourg et du coteau implique la délimitation de zones spécifiques, qui permettront la mise en place de règles d'urbanisme adaptées.

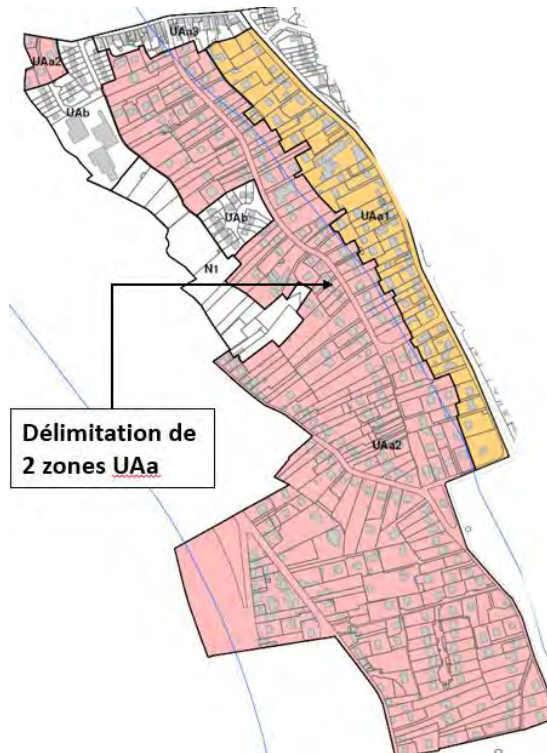
Il est ainsi envisagé de délimiter d'une part de nouvelles zones qui permettent **d'adapter la constructibilité au niveau de risque et d'aléas**, et d'autre part de délimiter une **zone spécifique au Vieux bourg** pour protéger les formes urbaines traditionnelles :

1/ Adapter la constructibilité au niveau de risque et d'aléas

**Zonage actuel :**



**Proposition de modification**



Deux zones pavillonnaires (UAa) sont délimitées :

- UAa1 : secteur pavillonnaire peu soumis aux différents risques et aléas
- UAa2 : secteur pavillonnaire situé en zone de risque, aléas et pente

De plus, une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est envisagée sur la partie la plus paysagère du coteau, afin de garantir sa protection :

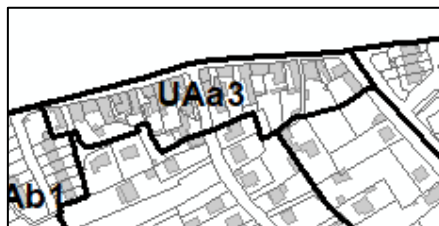


2/ Protéger les typologies traditionnelles du Vieux bourg

Zonage actuel :



Proposition de modification



Une zone UAa3 est délimitée aux abords de la rue du Vieux Marché, englobant les constructions anciennes de ce secteur.



## Modifications de règlement

	<b>Dispositif actuel (UAa)</b>	<b>Modification envisagée UAa1 (secteur pavillonnaire peu soumis aux risques)</b>
<b>Emprise au sol</b>	40% Extensions : 8 % de l'unité foncière avec un maximum de 60 m <sup>2</sup>	Diminuer l'emprise au sol maximale à 25 % de la superficie de l'unité foncière (en cohérence avec les emprises au sol existantes observées).  Limiter l'emprise au sol à 120m <sup>2</sup> par bâtiment isolé d'un seul tenant pour éviter des constructions trop massives.
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Retrait de 7 m minimum par rapport à la rue	Pas de modification envisagée.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 12,5 m, implantation autorisée sur les limites séparatives Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 12,5 m, implantation autorisée sur une seule limite séparative Retrait : 2,5 m/8 m si vues	Pour les unités foncières créées postérieurement à la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives : 2,5 m / 8 m  Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement : conservation des règles actuelles avec ajout d'une règle complémentaire En cas d'implantation en limite séparative : celle-ci est limitée à un linéaire de façade max de 15 m. Sur 10 m linéaire : possibilité d'être au maximum de la hauteur autorisée et sur les 5 m restants, celle-ci est limitée à 4 m.  Imposer un retrait de 8 m des limites de fond de parcelle.  Ces règles proposées ont pour objectif de limiter la densification excessive des terrains.
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	5 m/8 m si vues entre les constructions sur une même parcelle	Doubler la distance d'implantation entre deux constructions en cas de vues pour ne pas inciter à la division parcellaire a posteriori du projet : <b>16 m.</b>
<b>Hauteur des constructions</b>	7 m à l'égout du toit 12 m au point le plus haut	Réduire la hauteur maximale autorisée pour correspondre aux hauteurs communément observées au sein d'un quartier pavillonnaire : 6 m à l'égout, 9 m au point le plus haut.



<b>Espaces verts</b>	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées	Imposer que 60 % minimum de l'unité foncière soient aménagés en espace vert de pleine terre et que 60 % minimum des espaces libres restants (15 % minimum de l'unité foncière) soient aménagés en espace perméable
	<b>Dispositif actuel</b>	<b>Modification envisagée</b>
	<b>(UAa)</b>	<b>UAa2 (secteur pavillonnaire en pente soumis aux risques)</b>
<b>Emprise au sol</b>	40% Extensions : 8 % de l'unité foncière avec un maximum de 60 m <sup>2</sup>	Emprise au sol de la construction existante + une extension de 30 m <sup>2</sup> , dans la limite de 130 m <sup>2</sup> d'emprise. OU Démolition et reconstruction dans la limite de 130 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Retrait de 7 m minimum par rapport à la rue	Pas de modification envisagée.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 12,5 m, implantation autorisée sur les limites séparatives Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 12,5 m, implantation autorisée sur une seule limite séparative Retrait : 2,5 m/8 m si vues	Pour les unités foncières créées postérieurement à la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives : 2,5 m / 8 m  Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement : conservation des règles actuelles avec ajout d'une règle complémentaire En cas d'implantation en limite séparative : celle-ci est limitée à un linéaire de façade max de 15 m. Sur 10 m linéaire : possibilité d'être au maximum de la hauteur autorisée et sur les 5 m restants, celle-ci est limitée à 4 m.  Imposer un retrait de 16 m des limites de fond de parcelle.  Ces règles proposées ont pour objectif de limiter la densification excessive des terrains.
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	5 m/8 m si vues entre les constructions sur une même parcelle	Doubler la distance d'implantation entre deux constructions en cas de vues pour ne pas inciter à la division parcellaire a posteriori du projet : 16 m.

<b>Hauteur des constructions</b>	7 m à l'égout du toit 12 m au point le plus haut	Réduire la hauteur maximale autorisée pour correspondre aux hauteurs communément observées au sein d'un quartier pavillonnaire : 6 m à l'égout, 9 m au point le plus haut.
<b>Espaces verts</b>	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées	Imposer que 70 % minimum de l'unité foncière soient aménagés en espace vert de pleine terre et que 70 % minimum des espaces libres restants (15 % minimum de l'unité foncière) soient aménagés en espace perméable
	<b>Dispositif actuel (UAa)</b>	<b>Modification envisagée UAa3 (Vieux Bourg)</b>
<b>Emprise au sol</b>	40% Extensions : 8 % de l'unité foncière avec un maximum de 60 m <sup>2</sup>	Dans une bande de 25 m à compter de la rue : emprise au sol non règlementée Au-delà d'une bande de 25 m : emprise au sol limitée à 15 % de la superficie de l'unité foncière  Cette nouvelle règle a pour objectif de préserver les fonds de jardins en privilégiant l'urbanisation du front de rue, en cohérence avec les implantations traditionnelles existantes.
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Retrait de 7 m minimum par rapport à la rue	Imposer l'implantation des constructions à l'alignement de la voie, en cohérence avec les implantations traditionnelles existantes.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 12,5 m, implantation autorisée sur les limites séparatives Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 12,5 m, implantation autorisée sur une seule limite séparative Retrait : 2,5 m/8 m si vues	Dans une bande de 25 m à compter de la rue : implantation possible sur les limites séparatives Au-delà d'une bande de 25 m : implantation en retrait des limites séparatives
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	5 m/8 m si vues entre les constructions sur une même parcelle	Pas de modification envisagée.
<b>Hauteur des constructions</b>	7 m à l'égout du toit 12 m au point le plus haut	Réduire la hauteur maximale autorisée pour correspondre aux hauteurs communément observées au sein de ce secteur ancien : 7 m à l'égout, 10 m au point le plus haut.

<b>Espaces verts</b>	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées	Imposer que 40 % minimum des espaces libres de toute construction soient traités en espaces verts de pleine terre.
----------------------	--	--

D'une manière générale, il est proposé de revoir le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente afin d'assurer une meilleure insertion paysagère des nouvelles constructions et notamment sur les coteaux « Rives de Seine ». Il est ainsi envisagé la modification suivante : « **En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée à partir du point médian du terrain naturel et non à partir du point haut comme c'est le cas actuellement** », afin d'empêcher la construction de bâtiment de trop grande hauteur dans les secteurs de pente.

**D'autres modifications mineures du règlement sont envisagées :**

- Dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme pour imposer l'appréciation des règles lot par lot en cas de lotissement.
- Ajout de dimensionnements supplémentaires de places de stationnement pour garantir la réalisation de vraies places de stationnement utilisables et ainsi réduire le stationnement sur la voie publique.

La procédure de modification se justifie car les orientations du PADD actuel ne sont pas remises en cause, et les modifications de règlement de la zone UAa conduisent à une diminution des droits à construire de plus de 20 %.

De plus, les orientations du PADD débattu, issu du PLU en cours de révision, ne sont pas non plus remises en cause au sein de ce secteur : la protection du paysage de coteau et la protection des secteurs soumis aux risques en bord de Seine font partie des orientations de ce PADD (débattu en Conseil Municipal le 5 juillet 2017) :

Extraits du PADD :

**« d. Protéger les secteurs soumis aux risques :**


- Prendre en compte le risque inondation notamment en bords de Seine
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Maitriser l'écoulement des eaux de pluie
- Prendre des précautions constructives par rapport au retrait/gonflement des argiles

**e. Valoriser la diversité des paysages**

- Affirmer le paysage de « ville nature, ville à la campagne » (plateau agricole, massif forestier...)
- Protéger le paysage de coteau (vallée de la Seine)
- Préserver le paysage de bords de Seine (Quai des Platanes) »

**3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.**

**Le projet fait-il l'objet d'une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) de**

l'Ademe ?	
Non.	
<b>3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...</b>	
<p>- un <b>ScoT</b> ? un <b>CDT</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>- ce(s) document(s) a-t- il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?</p>	<p>Le territoire n'est pas concerné par un SCoT.</p> <p>Le territoire est concerné par le CDT de Sénart 2012-2027</p> <p>Le territoire est couvert par le SDRIF qui identifie la zone concernée par la modification comme un espace urbanisé à optimiser.</p>  <p>Le PLU applicable a été élaboré antérieurement à la loi Grenelle2.</p>
- un (ou plusieurs) <b>SAGE</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Le territoire n'est pas concerné par un SAGE
- un <b>PNR</b> ? Si oui, lequel ?	Le territoire n'est pas concerné par un PNR

**3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets est-elle prévue ?**

Le PLU actuel n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, cependant, la procédure de révision du PLU en cours, à ce jour est soumise à évaluation environnementale.

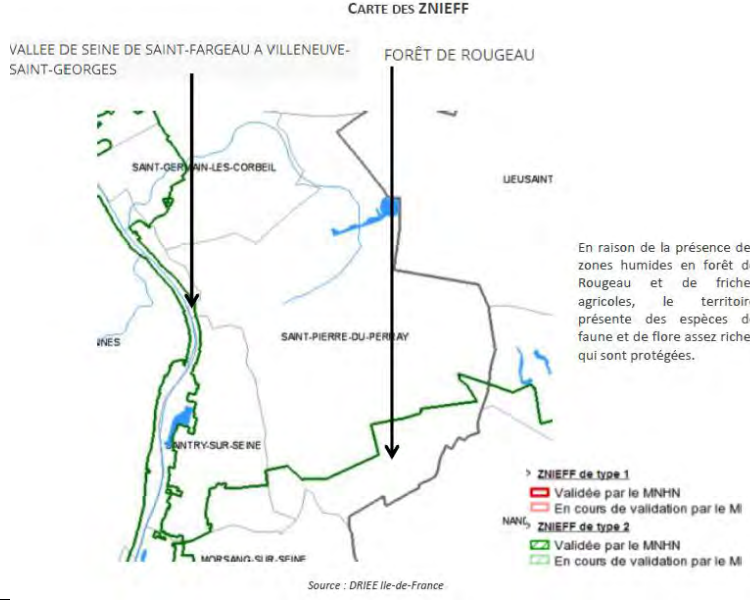
De plus, des études d'impacts des différentes ZAC en cours ont été réalisées. Celles-ci ne concernent pas le secteur faisant l'objet de la modification.

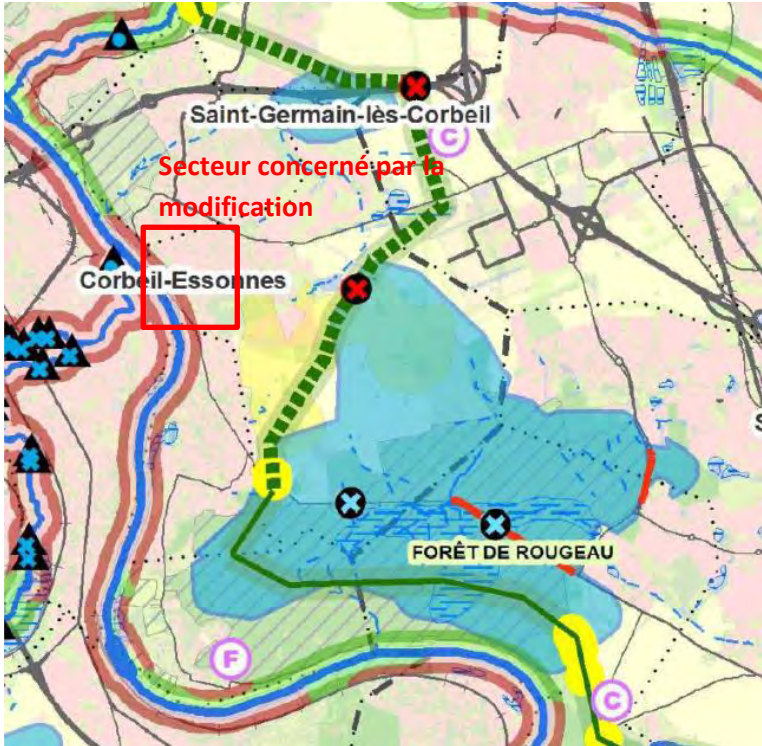


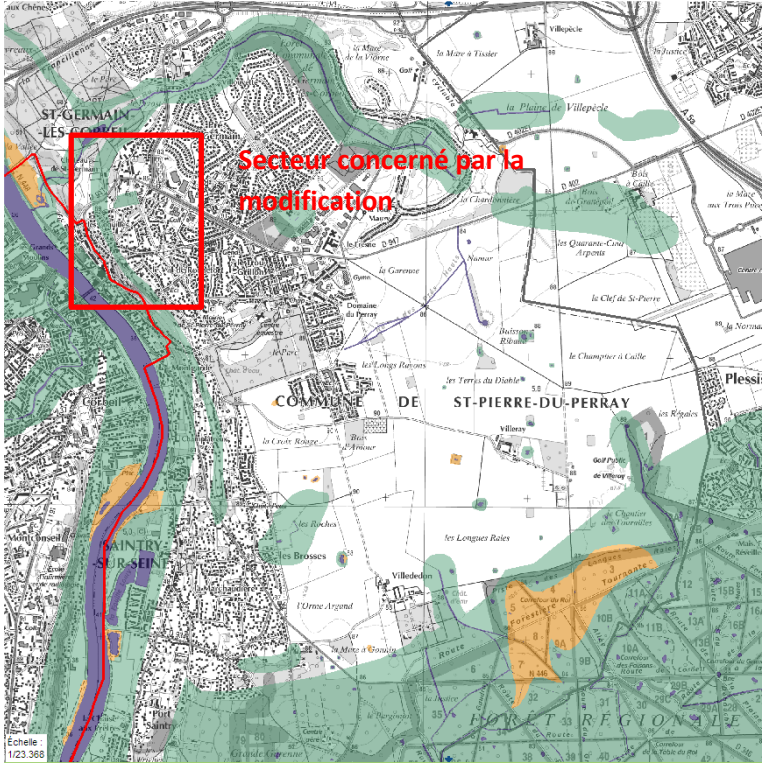


#### 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

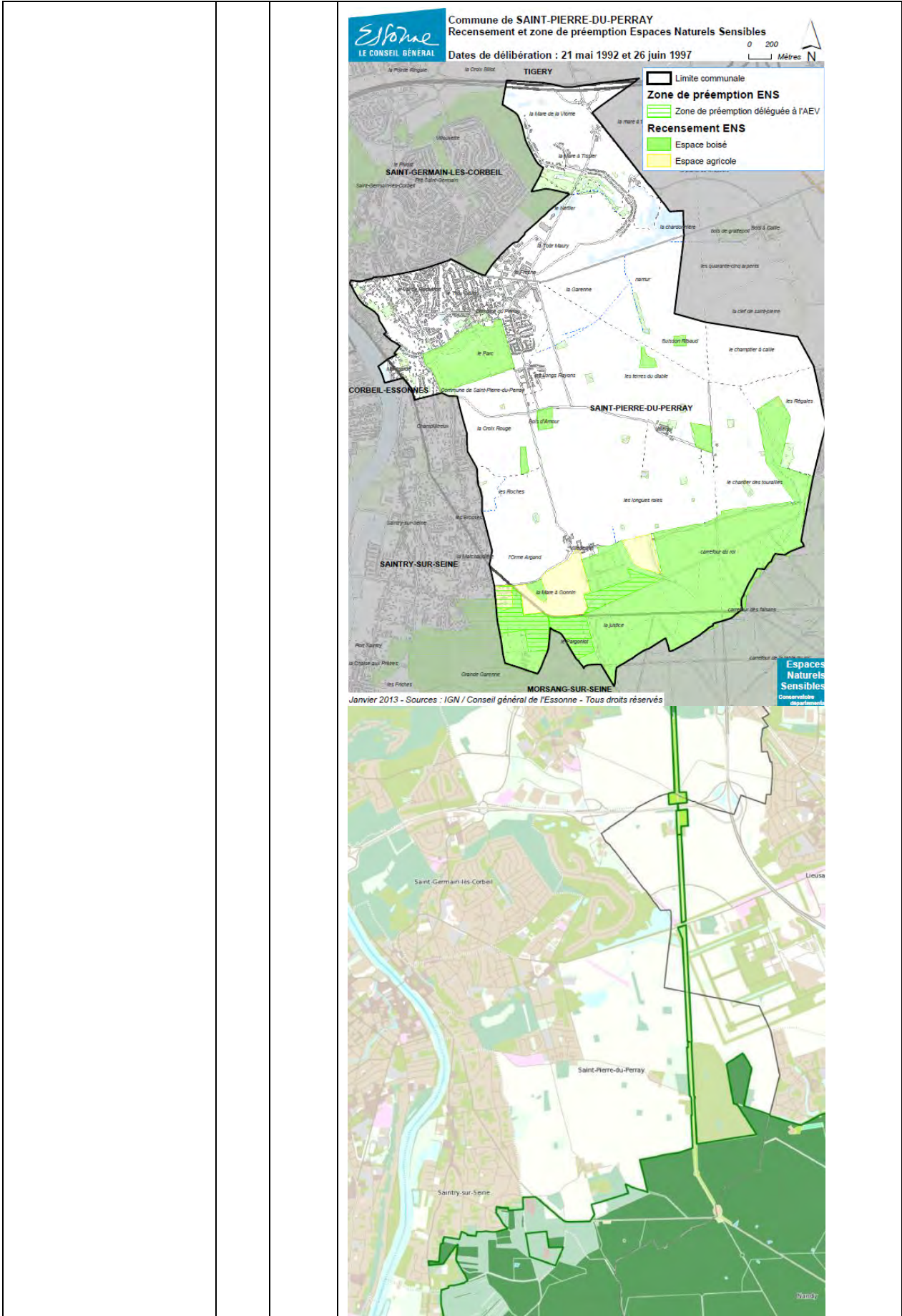
Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

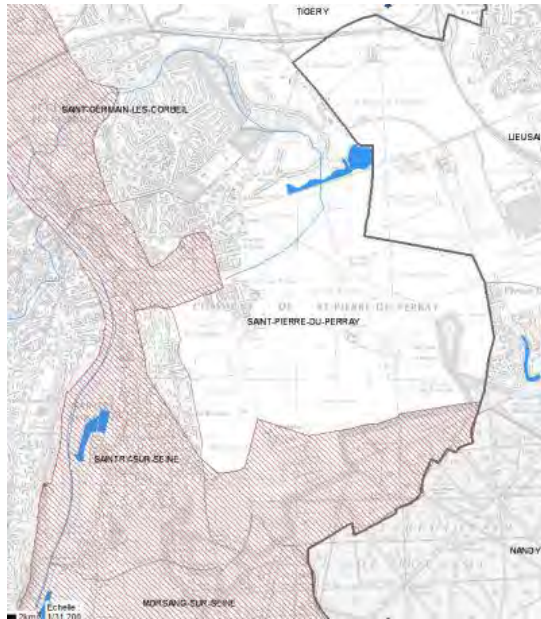
4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		<p>Saint-Pierre-du-Perray comprend 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) : Une ZNIEFF de type 1 : « plan d'eau et milieux associés à Saint-Pierre-du-Perray » et une ZNIEFF de type 2 : « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne »</p>  <p>Source : DRIEE Ile-de-France</p> <p>En raison de la présence des zones humides en forêt de Rougeau et de friches agricoles, le territoire présente des espèces de faune et de flore assez riches qui sont protégées.</p>
Arrêté préfectoral de protection de biotope		X	
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou	X		<p>Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•La Seine : corridors alluviaux multitrames en contexte urbain à préserver</li> </ul>

<p>l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>•Plusieurs cours d'eau intermittents à préserver ou restaurer</li> <li>•Un corridor de la sous-trame arborée à restaurer entre la forêt de Rougeau et la forêt communale de Saint-Germain-les-Corbeil en passant par un réseau de bosquets dans la plaine. Ce corridor fait l'objet d'un point de fragilité</li> <li>•Un secteur de concentration des mares et mouillères dans toute la frange Sud du territoire</li> </ul>  <p>Le SDRIF identifie par ailleurs, une liaison verte et un espace de respiration sur l'allée royale et une liaison agricole et forestière entre la vallée de la Seine et le plateau agricole de Saint-Pierre-du-Perray.</p>
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>		<p><b>X</b></p>	
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document</p>	<p><b>X</b></p>		<p>L'étude réalisée par la DRIEE identifie les éléments suivants :</p> <p>On retrouve des zones humides de classes 2, 3 et 5. La classe 2 correspond à des zones humides, la classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau. Une grande partie du territoire est classée en zone potentiellement humide, en raison de la présence de la Seine, de la forêt de Rougeau et du ru des Prés Hauts et ses abords. Les abords de mares font également l'objet d'un pré-repérage sur une largeur définie numériquement.</p>

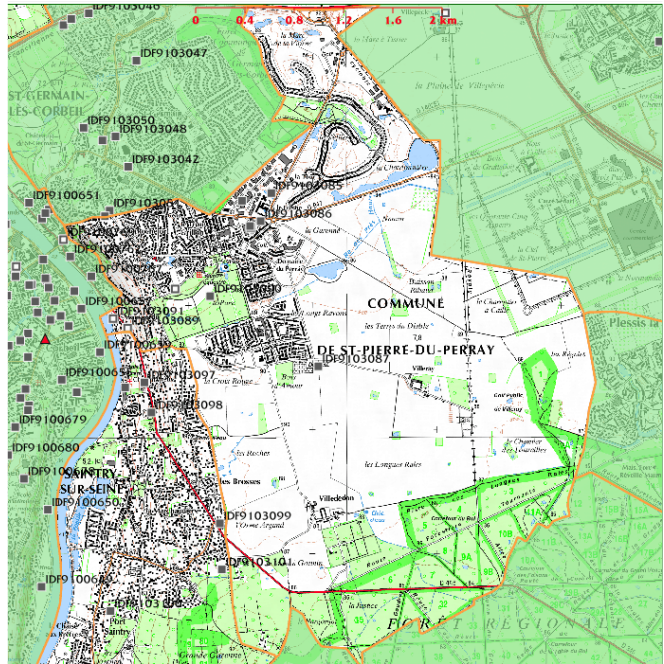
		 <p data-bbox="657 967 1423 1037">Le secteur de coteau concerné par la modification est concerné par des zones humides de classe 3.</p>
<p data-bbox="183 1048 466 1187">Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>	<p data-bbox="497 1048 528 1081"><b>X</b></p>	<p data-bbox="657 1048 1423 1261">Des EBC sont identifiés dans le cadre du PLU actuel. Il n'est pas prévu de remettre en cause ces EBC. Des ENS sont identifiés à l'échelle régionale sur le parc, la forêt de Rougeau et les espaces agricoles attenants. Un PRIF est également présent sur l'allée royale et la forêt de Rougeau.</p>



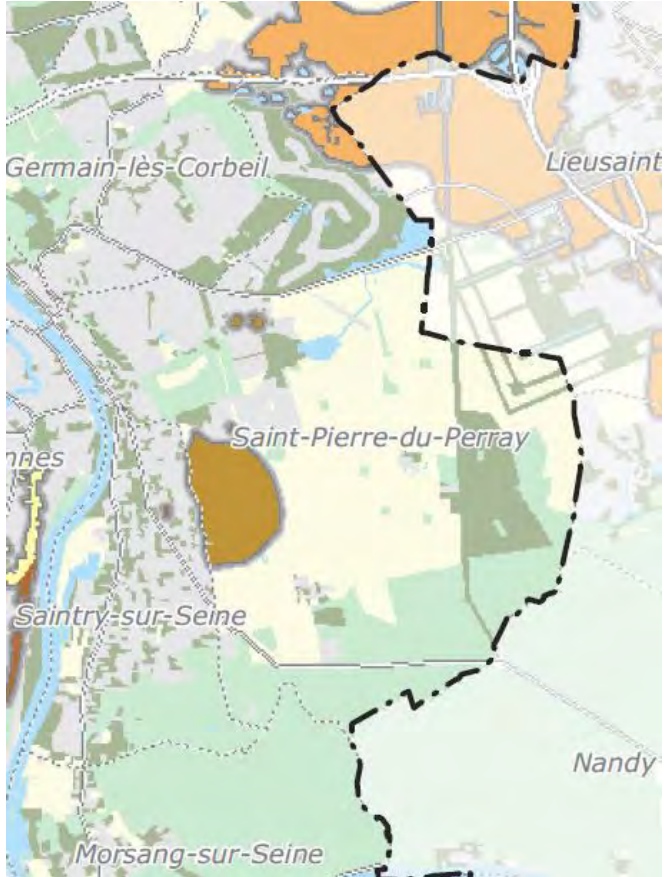


4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologiques) ?		X	
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		<p>Les rives de la Seine, site inscrit</p>  <p>Font partie du site inscrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les berges et coteaux urbanisés de Seine,</li> <li>- la forêt de Rougeau,</li> <li>- le hameau de Villededon,</li> <li>- le parc François Mitterrand.</li> </ul> <p>La présente procédure vise à maîtriser l'urbanisation des coteaux de Seine pour éviter une densification du coteau et conserver des échappées visuelles sur la vallée et la Seine.</p> <p>Ce point avait été avancé dans l'avis de la MRAE sur la procédure de révision du PLU pour justifier une évaluation environnementale. Le projet de</p>

			modification a pour but de mieux encadrer la protection des coteaux de la Seine.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		<b>X</b>	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		<b>X</b>	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		<b>X</b>	
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		<b>X</b>	

4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?	X		<p>9 sites sont identifiés. Il s'agit principalement de stations-service, de déchetteries, de garages,...</p> 
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	X		<p>Sur le territoire de Saint-Pierre-du-Perray, un secteur principal de gisements de matériaux de carrières est identifié au nord du hameau de Villededon (actuel espace agricole cultivé). Un autre secteur est identifié au nord du Garden golf de Sénart mais paraît dans la réalité totalement inexploitable.</p>




			
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		<b>X</b>	

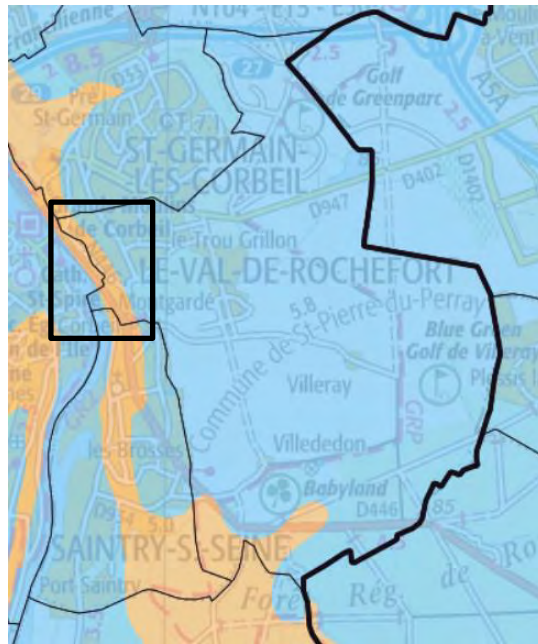
4.4. Ressource en eau			
<b>Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		<b>X</b>	
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	<b>X</b>		<b>La qualité de l'eau</b> Une station de mesure de la qualité de l'eau installée à Ris-Orangis, en aval de St Pierre du Perray donne des résultats plus précis sur la qualité de l'eau (données 2013). L'état écologique de l'eau est bon en 2013, mais moyen en 2012 (notamment pour la physico-chimie et plus spécifiquement les nutriments (paramètre déclassant : ammonium). On note une amélioration générale de l'état écologique de l'eau depuis 1994. L'état chimique de l'eau est mauvais, les paramètres déclassants étant les HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques).

Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		<b>X</b>	
--	--	----------	--

<b>Usages :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>Si oui, précisez</b>
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	<b>X</b>		D'une manière générale, le réseau présente une capacité suffisante pour assurer les besoins futurs
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	<b>X</b>		La commune est concernée par deux ZRE pour la nappe de Champigny et de l'Albien.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	<b>X</b>		D'une manière générale, le réseau présente une capacité suffisante pour assurer les besoins futurs. De nouvelles canalisations seront réalisées pour desservir les projets de ZAC de La Clé de Saint Pierre et de Villeray.  Le hameau de Villededon est aujourd'hui en assainissement autonome, le projet d'extension limitée du hameau (2 ha) sera a priori réalisé également en assainissement autonome.

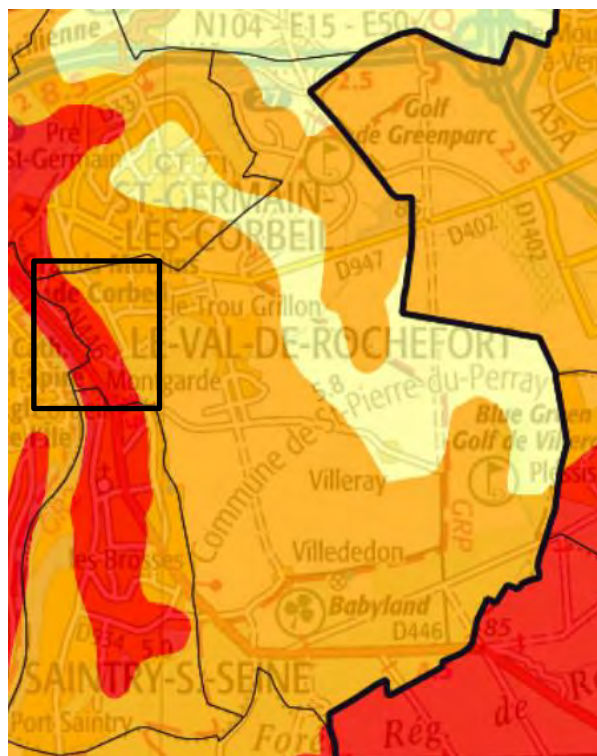
4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels ( <i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i> ), industriels, technologiques, miniers connus ?	<b>X</b>		<p>Inondation</p>  <p>L'extrémité ouest du secteur concerné par la modification est soumise au PPRI de la Vallée de la Seine, et donc à un risque d'inondation par débordement de la Seine.</p>

Remontée de nappe



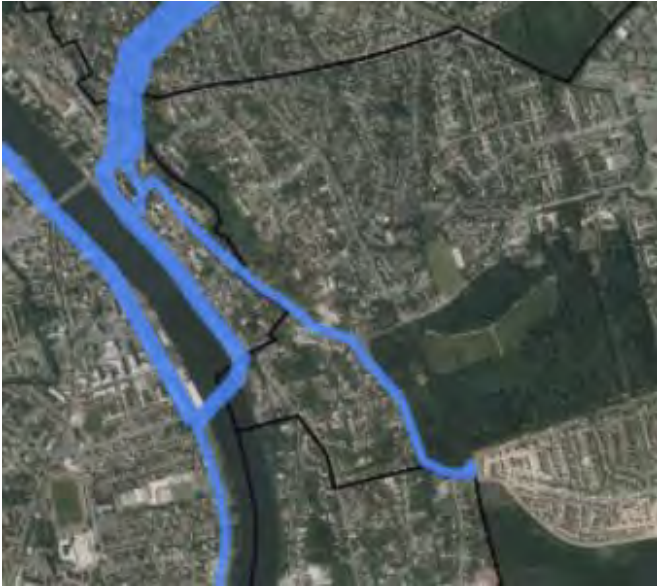
Le secteur concerné par la modification est soumis à un risque de remontée de nappe.

Mouvement de terrain par tassements différentiels (retrait-gonflement des argiles)



Le secteur concerné par la modification est soumis à un risque de retrait ou gonflement des sols argileux moyen à élevé.



		<p>Transport de matières dangereuses.</p>  <p>Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de modification est concerné par le passage de canalisation de transport de gaz naturel.</p> <p><u>Incidences sur l'aléa :</u></p> <p>Le projet de modification a pour principal objet la prise en compte des risques existants sur le secteur du Coteau afin de ne pas les aggraver et exposer davantage de population.</p> <p>Les constructions en bord de Seine et sur les coteaux seront limitées afin de prendre en compte les risques d'inondation et de limiter l'imperméabilisation des sols ce qui permet également de limiter les ruissellements.</p> <p>Dans les secteurs de retrait gonflement d'argiles les constructions nouvelles seront limitées et devront prendre en compte le risque afin de bien stabiliser le sol et limiter de nouvelles expositions.</p> <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u></p> <p>Le projet de modification a été défini pour réduire les incidences sur les populations, en limitant les constructions nouvelles dans les secteurs les plus impactés par ces risques.</p>
<p>Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?</p>	<p><b>X</b></p>	<p>PPRI de la Seine approuvé en octobre 2003.</p>

Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		X	<p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u></p> <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u></p>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?		X	<p>Arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres de transport routier national qui impactent les abords de la RN 104 et arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres de transport routier départemental qui impactent uniquement la RD 446</p> <p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u></p> <p>Le projet de modification du PLU a pour objet l'encadrement de la constructibilité dans le secteur du coteau, et permettra de réduire le trafic routier (en comparaison avec ce qu'il est possible de construire avec le PLU actuellement opposable) et donc de réduire les nuisances sonores.</p> <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u></p> <p>Le projet de modification n'aura pas d'incidence sur l'exposition des populations au bruit.</p>

#### 4.6. Air, énergie, climat

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
--	-----	-----	---

Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?	X		Saint-Pierre-du-Perray est identifiée dans la zone sensible pour la qualité de l'air par le SRCAE. Cette zone se définit par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2). Les actions en faveur de la qualité de l'air sont donc prioritaires.
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

#### 4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

##### Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)

Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?

Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ?

Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?

Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?

Sur quelles perspectives de développement (*démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée*) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?

L'objectif du projet de révision de PLU est de poursuivre le développement de la ville nouvelle afin de trouver un équilibre en termes de population, de parc de logements, d'offre en équipements, d'activités économiques, de commerce... Néanmoins ce développement doit être encadré et maîtrisé afin de rechercher une cohérence d'aménagement d'ensemble et d'accompagner ce développement par les équipements nécessaires à cette évolution pour répondre au mieux aux besoins des générations actuelles et futures.

C'est pour cette raison qu'une procédure de modification est engagée parallèlement à la procédure de révision du PLU, afin d'encadrer rapidement l'évolution du secteur des coteaux, de manière limitée et respectueuse de l'environnement.

**Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :**

Non.

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?

Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?

Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (*sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...*).

### 5. Liste des pièces transmises en annexe

- Le PLU opposable approuvé en date du 14 décembre 2006 (PADD, zonage, règlement)
- Le PADD débattu dans le cadre de la révision du PLU en cours

### Conclusion

Au regard :

- De l'objet de la procédure de modification, qui vise à :
  - o prendre en compte les risques et limiter les impacts sur l'environnement sur un secteur très contraint,
  - o préserver davantage les coteaux de la Seine, le paysage et les typologies bâties existantes,
- des éléments exposés ci-dessus,

Il ne semble pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure relative à la modification du PLU dans le secteur des coteaux de la Seine et du Vieux bourg.