

COMMUNE DE FONTENAY-TRESIGNY

Plan Local d'Urbanisme



Révision allégée n°2 *Le Manoir de Chaubuisson*

NOTICE EXPLICATIVE de la RÉVISION ALLÉGÉE Document n°1

Vu pour être annexé à la
délibération du :

Cachet de la Mairie
et Signature du Maire :

arrêtant le projet
de révision allégée du
Plan Local d'Urbanisme



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr


**Fontenay
Trésigny**

VILLE D'HISTOIRE, VILLE D'AVENIR

Sommaire

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE	4
A. RAPPEL DES PROCEDURES ANTERIEURES	4
B. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE	5
C. TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE	8
D. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	9
2. NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE	11
A. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU	11
B. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE SUR LE PLU	13
1. Modification du plan de zonage	15
2. Modification du règlement	18
3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	19
3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	23
A. SCHEMA DIRECTEUR DE REGION ENVIRONNEMENTAL	23
B. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	24
C. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX	24
D. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX	25
E. PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS	26
4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU	27

A. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL LOCAL.....	27
1. Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)	27
2. Natura 2000	28
3. Zones Humides	31
4. Biodiversité	34
B. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	44
1. Aléa de retrait/gonflement des argiles	44
2. Site SEVESO – seuil bas.....	45
C. INCIDENCES DE LA REVISION ALLEE DU PLU EN L'ABSENCE DE MESURE ERC	46
1. Incidence sur les zonages environnementaux.....	46
2. Incidence sur la biodiversité locale.....	46
3. Incidence sur les Zones Humides	47
4. Services écosystémiques.....	47
D. MESURES D'ÉVITEMENT, REDUCTION ET COMPENSATION (ERC)	49
1. Avant-propos	49
2. Mesures d'Évitement	50
3. Mesures de Réduction	53
4. Mesures de Compensation	54
5. Mesures d'Accompagnement.....	54
E. SYNTHESE.....	57
F. INDICATEURS DE SUIVI.....	59
1. Identification des cibles à évaluer	59
2. Indicateurs retenus	60

1. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de FONTENAY-TRESIGNY a été approuvé par délibération, en date du 18 octobre 2018. Depuis, le document d'urbanisme a fait l'objet de deux procédures d'évolution :

- Une **Révision Allégée**, approuvée le 24 septembre 2020. Celle-ci visait à :
 - Rétablir les capacités de développement pour les grands domaines, afin d'assurer la pérennité de leur activité (hébergement hôtelier, restaurant, location de salles) et ainsi permettre la préservation d'ensembles patrimoniaux d'intérêt architectural et paysager, trop contraints par un classement en N et en secteur de corridor écologique ;
 - Réajuster le secteur de corridor écologique et la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ;
 - Permettre la réalisation du projet d'intérêt communautaire d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Une **Modification Simplifiée** approuvée le 23 septembre 2022, qui avait pour objectifs de :
 - Adapter le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Parc Briard Frégy-Bertaux ;
 - Adapter le règlement pour permettre la rénovation et l'extension des équipements scolaires et bâtiments de service public ;
 - Rectifier une erreur matérielle.

*En parallèle, la municipalité accompagnée par l'Architecte des Bâtiments de France, a également conduit une procédure de **Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques**. Cette procédure a été approuvée par le Préfet de Région, le 15/07/2020, pour définir des périmètres pertinents autour des quatre monuments classés, en lieu et place des périmètres des 500 mètres, habituels. Sont concernés les abords de l'ancien Château du Duc d'Epéron (dit aussi « Ancien Château des Sources »), l'Eglise Saint-Martin, La Fontaine Morin et le Château du Vivier (classé).*

Le Plan Local d'Urbanisme a également fait l'objet d'une mise à jour¹, pour y annexer le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat instauré par délibération du 05/10/2023.

A noter également la **déclaration de projet** en cours, emportant mise en compatibilité du PLU de FONTENAY-TRESIGNY, pour la réalisation d'un parc photovoltaïque sur le secteur dit « Bois de la Garenne », sur une emprise de 22ha.

Par délibération en date du 15/11/2024, le conseil municipal a prescrit une nouvelle procédure de révision allégée du PLU de FONTENAY-TRESIGNY pour permettre la réhabilitation du site du Manoir de Chaubuisson, en centre de séminaire, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables défendu en 2018.

Classé en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés, un STECAL Nm est déjà identifié au PLU. Ses limites et dispositions réglementaires, l'Orientation d'Aménagement du secteur ainsi que les Espaces paysagers doivent être adaptés pour faciliter la mise en œuvre du projet. Des Espaces Boisés Classés devront également être supprimés.

B. Présentation de la procédure de révision allégée

Contexte réglementaire

Article L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme

Article L.153-31 : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions

¹ Arrêté du Maire portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de FONTENAY-TRESIGNY en date du 26/08/2024.

foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Conformément à l’Article L.153-34 du code de l’urbanisme, cette révision peut être conduite selon une procédure « allégée », lorsque sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- « 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Le projet de la Commune de FONTENAY-TRESIGNY entre bien dans le cadre de la procédure de révision dite « allégée » puisqu’il impacte la zone naturelle N, des espaces à préserver et des Espaces Boisés Classés, au niveau du lieu-dit de Chaubuisson.

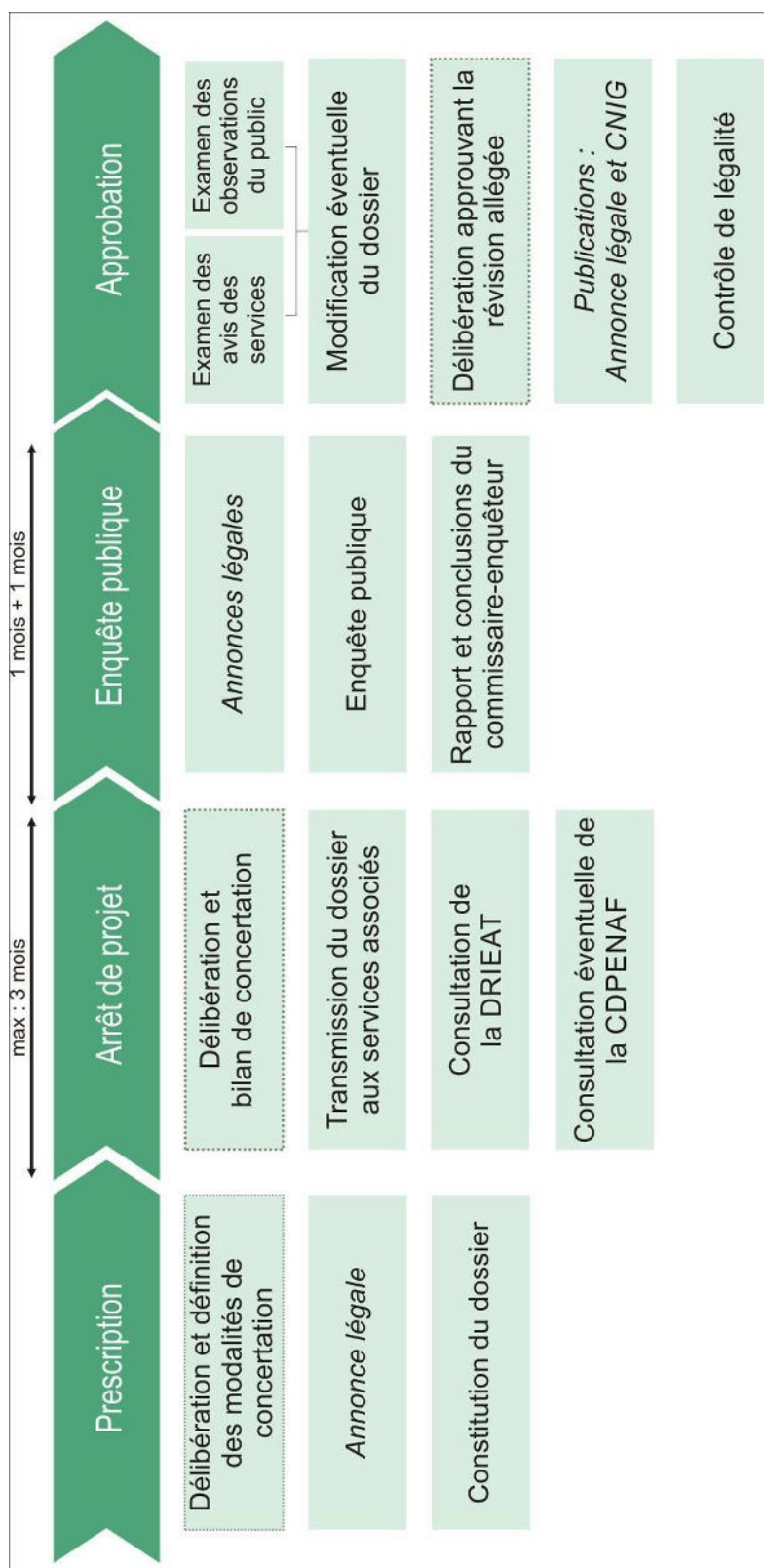
Ces corrections ne portent pas atteintes aux objectifs du Projet d’Aménagement et de Développement Durables défini par les élus, en 2018, lors de l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme. Dans une démarche de long terme, le PADD s’est fondé sur les objectifs suivants :

AMENAGEMENT		- Maintenir les grands équilibres du territoire ; - Conforter le rôle de bourg dans son cadre naturel ; - Renforcer l'efficacité économique du territoire ;
ENVIRONNEMENT	LA PROTECTION ET LA PRESERVATION DES RESSOURCES	- Donner toute sa place à l'agriculture ; - Maintenir l'outil agricole ; - Préserver les ressources sylvicoles ; - Préserver les secteurs de richesse en matériaux non renouvelables ;
	LE PAYSAGE	- Protéger les boisements ; - Maintenir des franges végétales en pourtour de l'urbanisation ;
	LA PRESERVATION	- Protéger les composantes de la trame verte et bleue ;

	ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	- Des jardins privés aux espaces verts publics : une trame verte et bleue renforcée ; - Préserver le patrimoine des grands parcs ;
	LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	- Prendre en compte les nuisances sonores ; - Exclure les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain des potentiels de développement ;
DÉVELOPPEMENT URBAIN	URBANISME	- Temporiser la croissance démographique ; - Circonscrire le développement urbain à vocation d'habitat dans les limites actuelles du tissu bâti ou à sa marge ; - Freiner le développement des écarts ; - Conserver la possibilité d'un développement en appui de la ferme de Sourdeau ;
	HABITAT	- Maintenir le parcours résidentiel ; - Protéger le patrimoine bâti ;
	ÉCONOMIE	- Conforter les zones d'activités économiques et promouvoir leur développement ; - Rééquilibrer le commerce à l'échelle de la commune ; - Pérenniser l'activité agricole et les outils de production ;
EQUIPEMENTS	LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS	- Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune ; - Accompagner le développement urbain en adaptant l'offre de services ; - Conforter les activités touristiques et de loisirs ;
	LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	- S'inscrire dans une démarche de mobilité renforcée ; - Répartir les stationnements entre espaces privés et publics ; - Améliorer l'accessibilité à la gare et aux pôles d'emplois locaux ;
	LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	- Renforcer la desserte en télécommunications numériques.

La présente procédure de révision allégée s’inscrit au travers de plusieurs orientations du PADD. Elle vise à favoriser la reprise d’une activité économique, tout en valorisant le patrimoine local, en s’appuyant sur le site remarquable du Manoir de Chaubuisson.

C. Tableau synoptique de la procédure de révision allégée



D. Évaluation environnementale

Conformément à l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Les services de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) d'Île-de-France considèrent que la révision allégée porte sur l'emprise totale du périmètre du STECAL Nm déjà existant et impacte donc une surface supérieure à 1‰ de la surface du territoire communal, soumettant la procédure à une évaluation environnementale systématique.

Ainsi, la présente notice explicative intègre les éléments nécessaires à la bonne conduite de cette démarche, à savoir :

- Une approche naturaliste globale de la commune et de ses environs ;
- La synthèse de l'expertise écologique, incluant notamment une étude Zone Humide, menée spécialement dans le cadre de l'évaluation environnementale et dont le contenu complet est consultable en annexe du dossier de révision allégée ;
- Une analyse des incidences sur la biodiversité et les services écosystémiques, réalisée à la lumière de ces deux premiers éléments ;
- Le cas échéant, le développement de mesures d'Évitement, Réduction et Compensation proportionnées aux enjeux identifiés.

Au passage, il convient de rappeler que, tel que défini par l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement, **le contenu de l'étude « est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. ».**

2. Notice explicative et justificative

A. Objectifs et justifications de la procédure de révision allégée du PLU

La révision allégée du PLU de FONTENAY-TRESIGNY vise à permettre la reprise d'activités sur le site remarquable du Manoir de Chaubuisson, à proximité de l'aérodrome.

Bâti en 1893, au lieu-dit de *Chaubuisson*, sur le modèle des manoirs normands, il a d'abord été habité par des exploitants de bois et a servi de relais de chasse au XIX^e siècle. Dans les années 1950, il a été transformé en Relais & Château, se spécialisant dans l'accueil de séminaires d'entreprises et de mariages en 2000. Les bâtiments annexes se trouvant sur le site permettent également l'hébergement des visiteurs. Les 14 ha de la propriété, dont 7 ha de jardin, proposent une piscine, un étang et des terrains de sports.

Depuis 2015, il n'abrite plus d'activité.



*Manoir de Chaubuisson
Façade Nord-Est*



*Manoir de Chaubuisson
Façade Sud-Ouest*

Le domaine connaît l'attention d'un nouveau projet. La qualité architecturale des bâtiments ainsi que l'environnement naturel qualitatif le rend attractif pour l'organisation d'événements. Une société propose aujourd'hui un projet d'opération hôtelière, dédié à l'organisation de séminaires et d'événements d'entreprises. Il s'inscrit dans la continuité des activités menées sur le site entre 2000 et 2015.

Ce projet permettrait le développement de l'activité économique et touristique, tout en préservant le site remarquable, situé dans le secteur Nm du PLU.

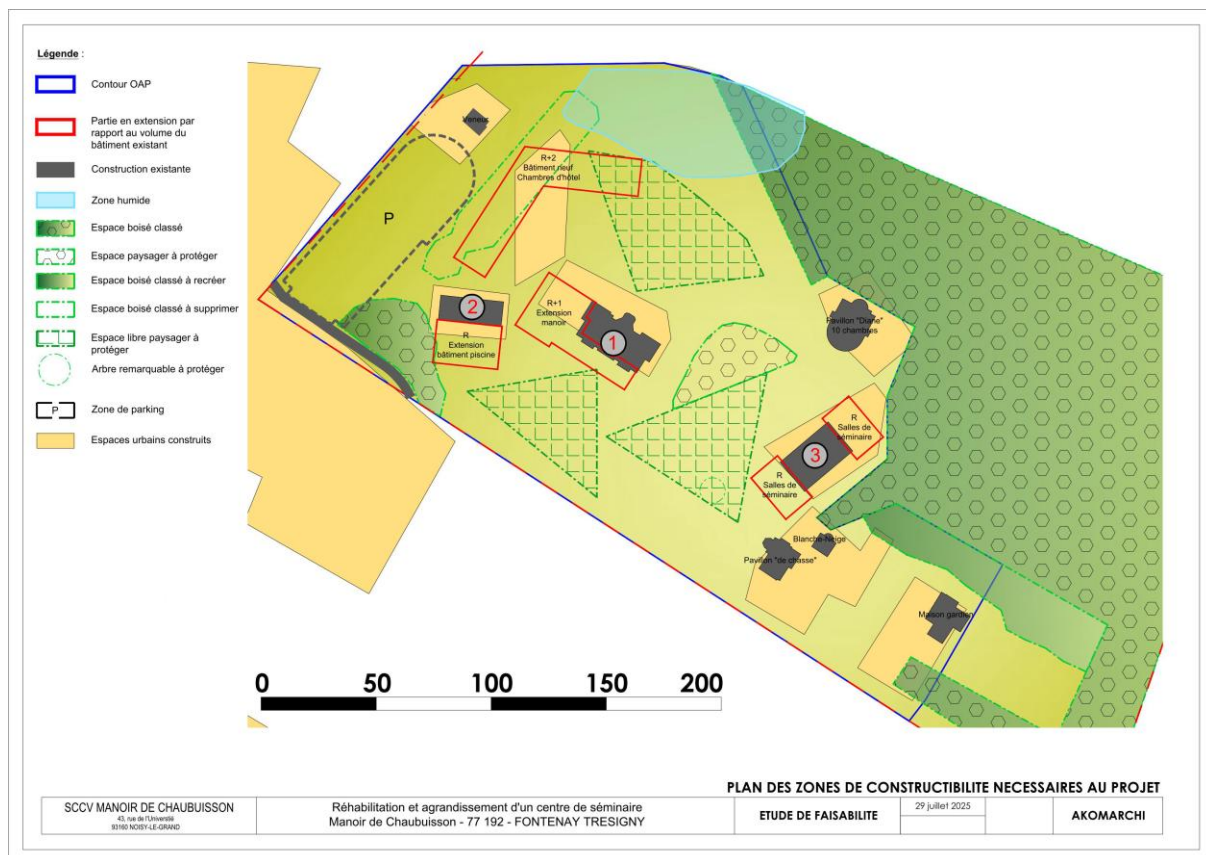
Sont prévues la réalisation de 150 chambres et la construction/réhabilitation de locaux pour de l'événementiel, travail, sport et remise en forme, avec :

- La conservation et l'extension des trois principaux bâtiments : Manoir de Chaubuisson, Bâtiment « Piscine » (suppression de la piscine à terme) et Pavillon « Le Peuplier » ;
- La construction d'un bâtiment neuf de 128 chambres d'hôtel ;

- La rénovation des pavillons mineurs déjà présents sur le site : Pavillon de chasse, Pavillon du Veneur, Pavillon Blanche-Neige, Pavillon Diane et Maison de Gardien ;
- La réalisation d'un parking d'une capacité de près de 120 places.

Ce projet impliquerait la création d'une emprise au sol de l'ordre de 3 500m².

À noter la proximité immédiate de l'aérodrome de Chaubuisson qui participe également à l'activité touristique de la commune, proposant de nombreuses activités aéronautiques (baptême de l'air, formation de pilotage, excursion de jour ou de nuit...)².



*Projet à l'étude, susceptible d'évolution
(Version juillet 2025)*

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, une étude spécifique a été conduite, en particulier pour préciser les contours des enveloppes d'alerte Zones Humides de la DRIEAT, ainsi que la richesse écologique du site potentiellement impacté par le projet.

Les études de sol ont permis de préciser la localisation de la zone humide au Nord du

² Cet équipement n'engendre pas de « zone de bruit » tel que défini aux articles L. 112-3 et L.112-4 du code de l'urbanisme.

secteur Nm (et d'exclure la zone supposée à l'Est du site). Face à ces enjeux environnementaux, le porteur de projet s'est adapté ; La nouvelle construction sera réalisée à l'extérieur de la zone humide confirmée.

B. Incidences de la procédure de révision allégée sur le PLU

Le site se situe au Nord-Est du territoire communal, à l'écart du bourg-centre. Compte tenu de sa localisation et de son environnement, le site a été classé en zone Naturelle au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Un secteur spécifique a été délimité pour tenir compte des constructions existantes et du potentiel de développement économique du site : Le secteur Nm.



Au sein de ce secteur Nm, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement, sont autorisées :

- ➔ Les constructions pour l'hébergement hôtelier (dont les salles à louer), restaurant, pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique ;
- ➔ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le porteur de projet souhaite pouvoir étendre fortement les bâtiments existants, tout en respectant leur caractère d'origine et y construire un nouveau bâtiment.

Les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas un tel développement. Doivent donc être modifiés dans le cadre de la présente révision allégée :

- Le plan de zonage ;
- Et l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation.



1. Modification du plan de zonage

Le secteur Nm a été créé lors de la révision allégée approuvée en 2020, en vue notamment de rétablir des capacités de développement sur les domaines. Sa surface est ici tendancielle ment augmentée.

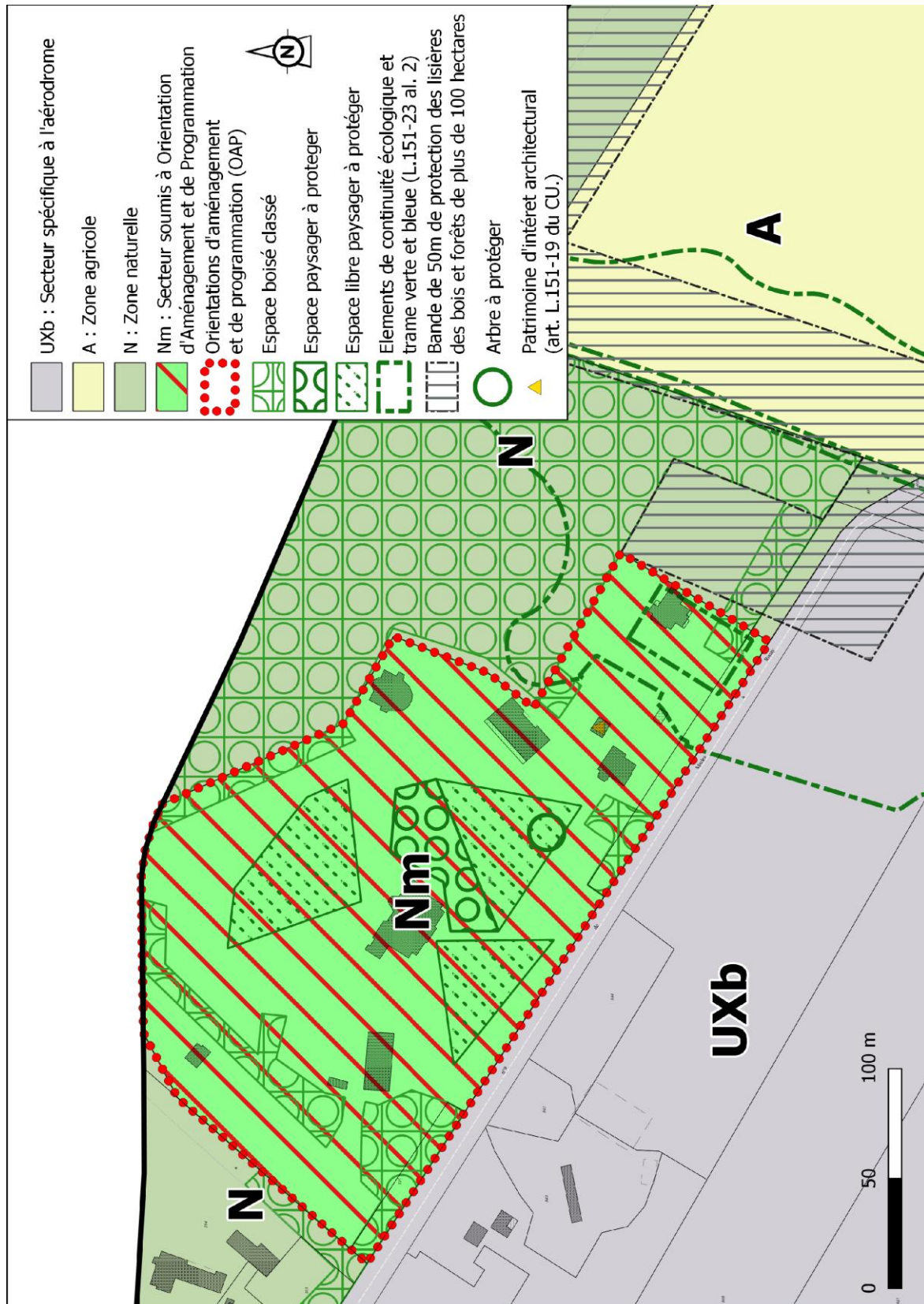
Compte tenu du projet, le plan de zonage est modifié pour :

- Etendre légèrement le secteur Nm, sur 320 m², à l'arrière du bâtiment « Le Peuplier », pour y permettre l'extension du bâtiment existant ;
- Supprimer les Espaces Boisés Classés au niveau du parking ;
- Réduire les Espaces Boisés Classés pour permettre l'extension du bâtiment « Le Peuplier », de manière harmonieuse (extension du bâtiment des deux côtés, de manière symétrique) ;
- Réduire les Espaces Boisés Classés pour tenir compte des accès déjà existants, non boisés ;
- Réduction des espaces paysagers près du Manoir, pour permettre son extension vers le Sud ;
- Déplacement du cône de vue / Espaces libres paysagers au Sud du Manoir ;
- Réduction du cône de vue / Espaces libres paysagers au niveau du nouveau bâtiment, au Nord du site.

Conscients des enjeux environnementaux, les élus ont souhaité maintenir autant que possible les outils de protection de l'environnement offerts par le PLU actuel. Sont également prévus, de nouveaux Espaces Boisés Classés à créer, pour renforcer la qualité écologie du site et maintenir la trame végétale du secteur.

Compte tenu des modifications apportées au plan de zonage, les tableaux des surfaces des zones présentés dans le rapport de présentation initial et dans la notice de la révision doivent être mis à jour.

Extrait du plan de zonage AVANT révision allégée

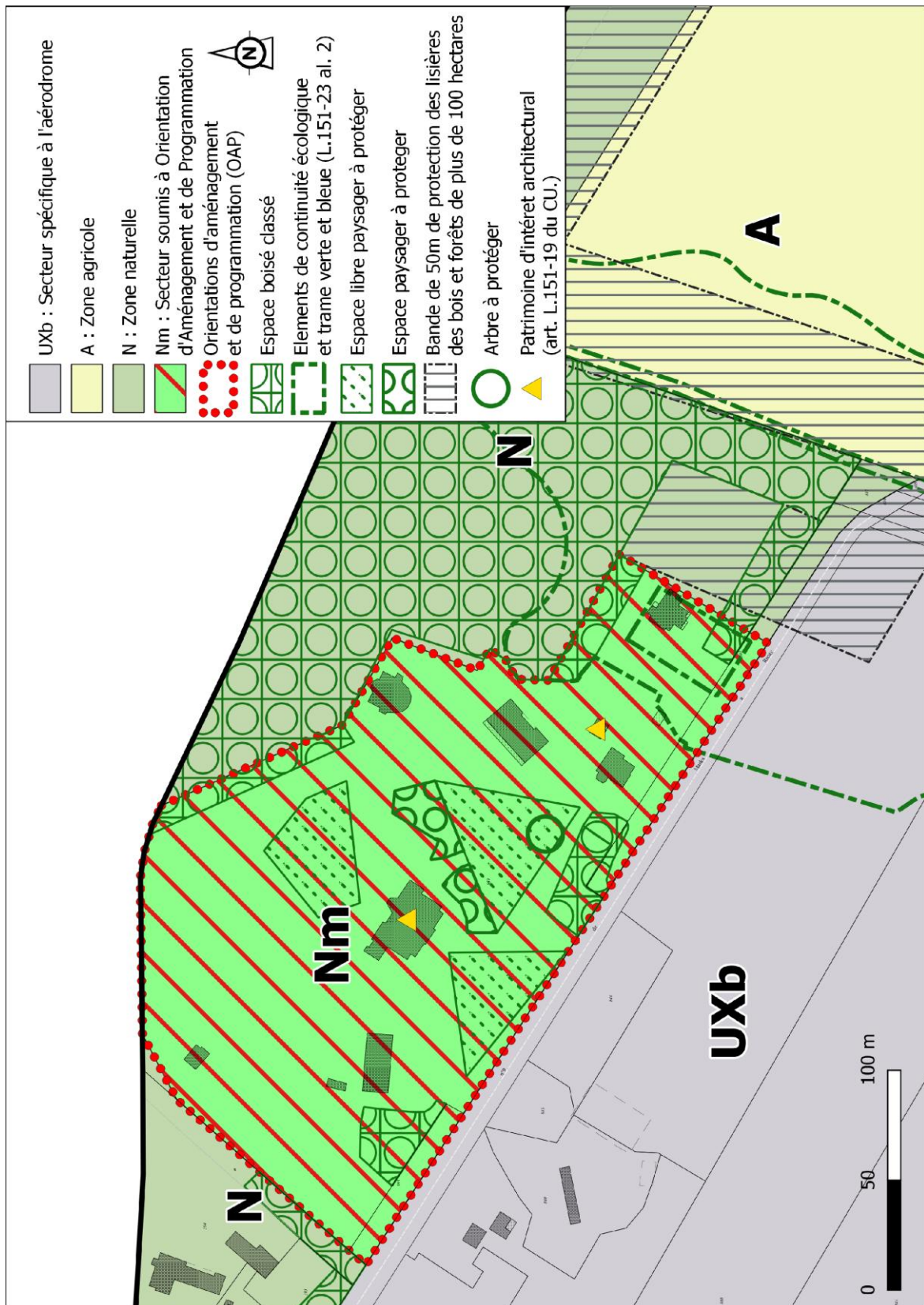


Notice explicative de la Révision allégée

Bureau d'études GEOGRAM

Aout 2025

Extrait du plan de zonage APRES révision allégée



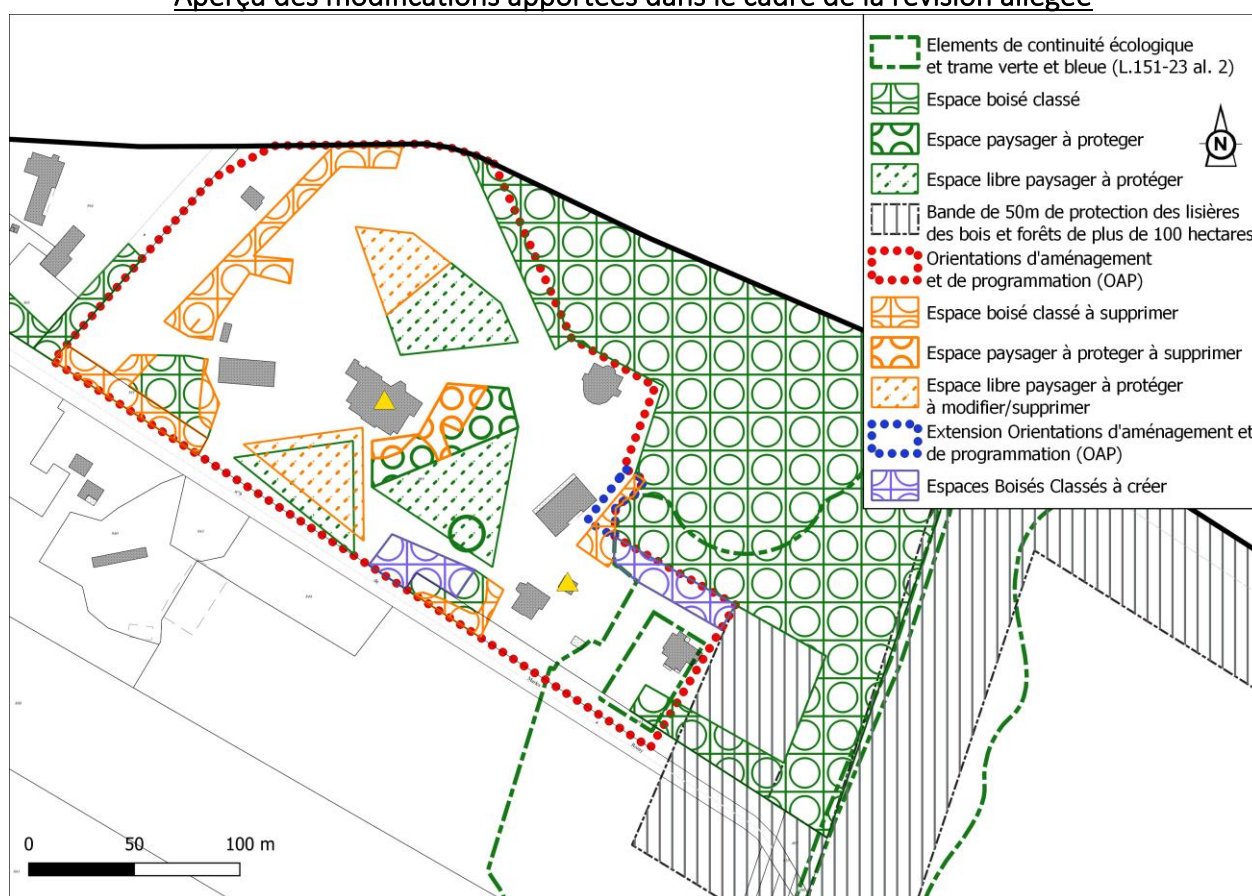
Notice explicative de la Révision allégée

Bureau d'études GEOGRAM

Aout 2025

Dénomination	Surface AVANT révision allégée ³	Surface APRES révision allégée	Variation
Zone N	668,56 ha	668,56 ha	---
dont Secteur Nc	38,08ha	38,08ha	
dont Secteur Ne	1,94ha	1,94ha	
dont Secteur Nm	4,53ha⁴	4,56ha	+320m²
dont Secteur Np	1,95ha	1,95ha	
dont Secteur Nv	3,12ha	3,12ha	
dont Secteur Nzh	44,12ha	44,12ha	
Espaces Boisés Classés	547,32 ha	547,1 ha	- 2 200m²

Aperçu des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée



2. Modification du règlement

Le règlement écrit n'est pas modifié. Concernant le secteur Nm, des dispositions

3 Sources : Tableau des Surfaces – Notice de la révision allégée approuvée le 20/09/2020 – Pages 23 (EBC) et 66 (Zone Naturelle) et Ta

4 Source : Orientation d'Aménagement et de Programmation, page 17.

complémentaires sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, comme indiqué dans les différents articles du règlement : N7, N8, N9, N10, N12 et N13.

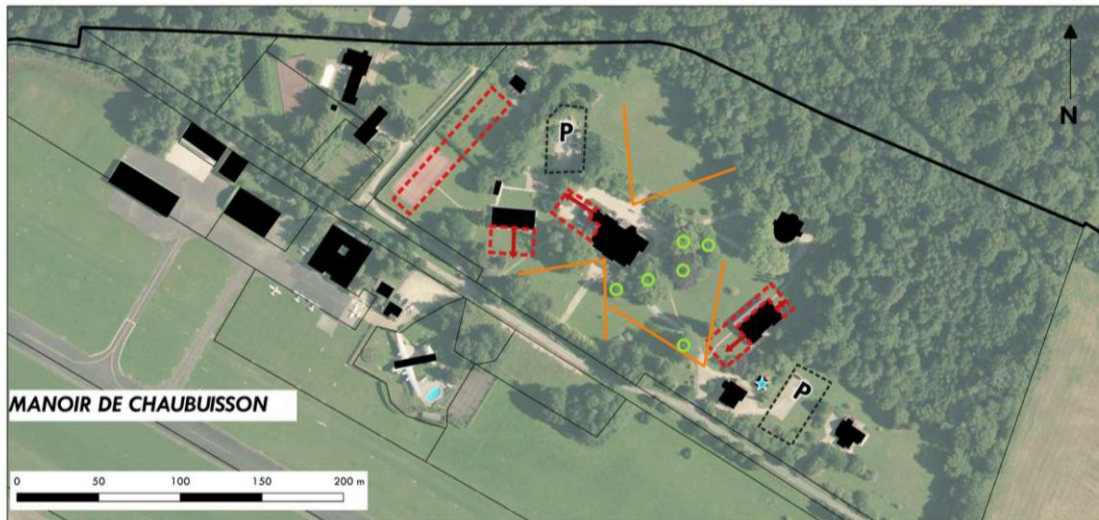
3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être modifiée, pour tenir compte du projet et de la modification du plan de zonage. Les élus souhaitent, néanmoins, préserver la qualité environnementale du site. Le développement économique et touristique du site ne doit pas se faire au détriment de cet écrin de verdure :

- L'arbre remarquable identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sera maintenu ;
- L'identification du Manoir et du pavillon Blanche-Neige au titre de l'article L.151-19 est maintenue ;
- Les Espaces libres paysagers / Cônes de vue à protéger seront adaptés, pour tenir compte du futur hôtel au Nord du site et de l'aménagement du Manoir central ;
- Les Espaces Boisés Classés sont réduits sur une surface de 3 700m², pour permettre les extensions/constructions des bâtiments ainsi que les zones de circulation et les espaces de stationnement. De nouveaux Espaces Boisés Classés seront à créer sur une surface de 1500 m², le long de la route au Sud ainsi qu'aux abords du bois déjà classé à l'est du site. La surface totale des Espaces Boisés Classés ne s'en trouvera réduite que de 2 200m² ;
- La zone humide nouvellement identifiée au Nord du secteur sera préservée inconstructible.

Orientation d'Aménagement et de Programmation AVANT révision allégée

4.3 ENJEUX ET OBJECTIFS



Préconisations

- Espace potentiel pour de nouvelles constructions
- Direction pour l'extension des constructions existantes
- ★ Bâtiments à protéger
- Éléments végétaux à protéger
- Cônes de vue à préserver

Les aménagements récents ont préservé la lisibilité du manoir comme élément repère emblématique de l'identité du site. Il s'agit donc :

- de pérenniser cette lisibilité en préservant les espaces situés dans les cônes de vues qui la qualifie et d'une manière générale l'intégrité de la structure paysagère du site
- donner des possibilités d'extensions à certains bâtiments dont le Manoir pour en consolider les capacités potentielles
- permettre la création d'un bâtiment répondant aux normes de rentabilité d'un hébergement hôtelier



Orientations d'aménagement et de programmation

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation potentielle des constructions
- Zone d'implantation potentielle du stationnement
- Accès principal existant
- Accès secondaire

Rappel des éléments du document graphique réglementaire au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.113-1 du C.U.

- ▲ Patrimoine d'intérêt architectural
- Arbre à protéger
- Espace boisé classé (article L.113-1 du C.U.)
- Espace paysager à protéger
- Espace libre paysager à protéger

Cadastre

- Limite communale
- Limite de parcelle
- bâti dur
- bâti léger

Constructibilité :

- Hauteur :
- 1 Hauteur maximale de l'extension égale à la hauteur au faîte de la construction e
 - 2 Hauteur maximale de l'extension égale à la hauteur maximale à l'égal du toit de
 - 3 Hauteur maximale de l'extension égale à R
 - 4 Hauteur maximale égale à R+1

Emprise au sol : 2 100 m² maximum à répartir

Manoir de Chaubuisson

Superficie Zone NM	45 309 m²
Superficie bâti dur existant : emprise au sol	2 153 m²
Bâti existant : estimation de la surface de plancher	3 200 m²
Superficie des zones d'implantation des constructions nouvelles	2 901 m²
Superficie des zones d'implantation du stationnement	1 956 m²

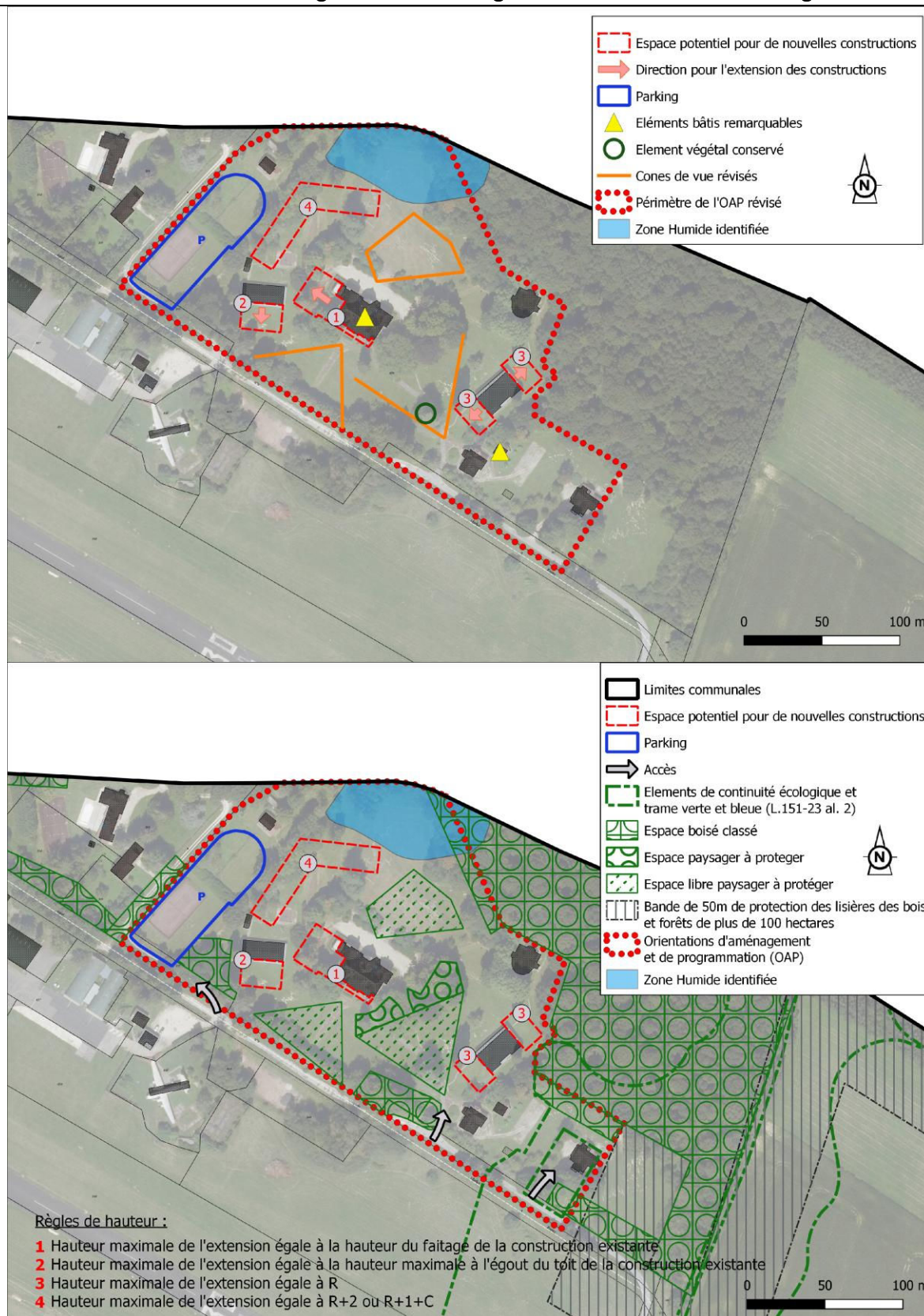
4.4 TRADUCTION REGLEMENTAIRE : CARTOGRAPHIE

Notice explicative de la Révision allégée

Bureau d'études GEOGRAM

Aout 2025

Orientation d'Aménagement et de Programmation APRES révision allégée



Notice explicative de la Révision allégée

Bureau d'études GEOGRAM

Aout 2025

- 21 -

Les espaces potentiels pour de nouvelles constructions sont adaptés au projet.

Dénomination	Surface AVANT révision allégée	Surface APRES révision allégée
Superficie du secteur Nm	45 309 m ²	45 629m ²
Superficie bâti dur existant : Emprise en sol	2 153 m ²	
Bâti existant : Estimation de la surface de plancher	3 200 m ²	
Superficie des zones d'implantation des constructions nouvelles	2 901 m ²	3 500m ²
Superficie des zones d'implantation du stationnement	1 956 m ²	3 240m ²

Suite à l'expertise environnementale et l'évaluation conduite dans le cadre de la procédure de révision notamment, d'autres prescriptions et propositions sont également indiquées dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation révisée, concernant ce secteur.

Les autres Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur la commune sont inchangées.

Les autres documents composant le PLU demeurent inchangés.

3. Compatibilité avec les documents supracommunaux

Le Plan Local d'Urbanisme est encadré par différents documents, plans et programmes supracommunaux avec lesquels il doit être compatible.

A. Schéma Directeur de Région Environnemental

Commune de Seine-et-Marne, FONTENAY-TRESIGNY est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental : SDRIF-E 2040, approuvé par le Conseil Régional le 11 septembre 2024.

Le PLU de FONTENAY-TRESIGNY approuvé le 18 octobre 2018, a été élaboré dans le cadre du précédent SDRIF approuvé le 27/12/2013.

Néanmoins, la procédure de révision allégée ne remet pas en question les objectifs de ce document supra communal, qui a pour objectifs :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ;
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ;
- De favoriser le rayonnement international de la région.

Compte tenu des modifications apportées au PLU, la présente procédure demeure compatible avec le SDRIF-e. L'objet de la révision du PLU ne va pas à l'encontre des orientations générales d'aménagement définies par le document régional :

- Les objectifs de développement du PLU ne sont pas modifiés par la présente procédure ;
- Elle ne modifie que marginalement l'affectation des zones (extension du secteur Nm) ;
- Le secteur est maintenu en zone Naturelle (N), sous la forme d'un STECAL qui, s'il autorise les constructions nouvelles, les encadre très étroitement. Bien qu'il s'agisse d'un site urbain constitué, les espaces potentiels pour la construction sont délimités graphiquement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Elle tient compte de la protection de l'armature paysagère (OR 1) ;

- La révision vise la reprise d'activité du Manoir de Chaubuisson (OR 25) ;
- Les éléments de continuité écologique sont maintenus en dehors du périmètre du STECAL (OR 3) et autant que possible au sein de son emprise ;
- Le projet vise en premier lieu la réhabilitation du bâti existant, présentant un caractère patrimonial remarquable (OR 76) ;
- Le développement économique se fait prioritairement dans les espaces urbains existant (OR 101) ;
- Le STECAL Nm est considéré comme un site urbain constitué (révision allégée approuvée le 24 septembre 2020) ;
- Une évaluation environnementale, impliquant la réalisation de relevés floristiques et faunistiques, a été conduite pour préserver au mieux le site et ses abords ;
- La zone humide identifiée au Nord du site est intégralement préservée (OR21).

B. Schéma de COhérence Territoriale

La commune de FONTENAY-TRESIGNY n'est pas couverte par un SCOT approuvé.

C. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de FONTENAY-TRESIGNY est couverte par le SDAGE 2022-2027 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands⁵. Le document vise 5 orientations fondamentales :

1. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
3. Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
4. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le projet ne remet pas en cause les objectifs du SDAGE :

⁵ Lors de l'élaboration du PLU, c'était le SDAGE 2016-2024 qui était applicable.

- Une grande vigilance a été accordée à la problématique des zones humides (enveloppe d'alerte de classe B⁶ définies par la DRIEAT en limite Est du site). Une étude spécifique a été menée en conséquence et le projet a été adapté à ses conclusions, de sorte à n'impacter aucune Zone Humide avérée (au sens de l'arrêté du 24/06/2008) ;
- Faute de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront faire l'objet d'un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins, conformément à l'article N4 du règlement du PLU.

D. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La déclinaison du SDAGE au niveau des bassins versants s'effectue par le biais de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le SAGE constitue donc un outil réglementaire à la disposition des acteurs locaux, leur permettant d'atteindre les objectifs de qualité et de remplir l'obligation de résultat, imposés par l'Europe dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Le territoire communal de FONTENAY-TRESIGNY est concerné par le **SAGE de l'Yerres (SyAGE)**, approuvé depuis octobre 2011. Il s'étend sur 1 030 km² et regroupe 118 communes des départements de l'Essonne, du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne. Ce document a pour principaux enjeux :

- La protection qualitative de la ressource en eau souterraine en particulier vis-à-vis des nitrates et des phytosanitaires ;
- La réduction des incidences des prélèvements en nappes sur les débits d'étiages et la qualité des rivières ;
- La réduction des impacts des inondations en basse vallée ;
- La préservation des milieux naturels et aquatiques⁷.

Compte tenu des modifications apportées au document, le projet ne remet pas en cause les objectifs du SAGE :

⁶ Zones de classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser.

⁷ À noter que, dans le cadre de sa mission, le SyAGE a mené une étude « inventaire-diagnostic des zones humides du bassin versant de l'Yerres » entre 2013 et 2026. Ont ainsi été identifiées 8 550 ha de zones humides potentielles et 1 919 ha de zones humides avérées. Quelles qu'elle soient, toutes ont été intégrées à la cartographie des enveloppes d'alerte de la DRIEAT mentionnée plus haut.

- Si des zones humides prioritaires sont identifiées à proximité du site, en accompagnement du ru, celles-ci sont toujours exclues du STECAL Nm ;
- Le zonage de protection des zones humides défini au PLU à partir des unités fonctionnelles identifiées en « Eléments de continuité écologique et trame et bleue », sont entièrement conservées ;
- Faute de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront faire l'objet d'un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins, conformément à l'article N4 du règlement du PLU ;
- Aucune zone inondable n'est définie sur le territoire.

E. Plan de Déplacements Urbains

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014. Le document fixe 9 défis à relever :

- **DÉFI 1** : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- **DÉFI 2** : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- **DÉFIS 3 et 4** : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- **DÉFI 5** : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- **DÉFI 6** : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- **DÉFI 7** : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- **DÉFI 8** : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF ;
- **DÉFI 9** : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le projet risque d'accroître localement la circulation, au niveau du débouché du Chemin de Marles à Rozay, sur la RD 402.

4. Évaluation environnementale de la révision allégée du PLU

Les éléments développés ci-après sont extraits de l'expertise écologique menée préalablement à la présente évaluation environnementale. Afin d'alléger le présent document, celle-ci figure en annexe : il convient de s'y reporter pour une information plus détaillée.

A. Contexte environnemental local

1. Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) identifient les parties du territoire présentant un intérêt faunistique et floristique particulier, dont la conservation est très fortement conseillée. Cet inventaire est permanent et aussi exhaustif que possible. On distingue :

- les ZNIEFF de type 2, qui correspondent à de grands ensembles naturels riches, dont les potentialités biologiques sont remarquables ;
- les ZNIEFF de type 1, homogènes et localisées et dont l'intérêt écologique est particulièrement marqué par des espèces rares et généralement fragiles, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional.

La carte page suivante identifie le site du projet dans le contexte des ZNIEFF locales, dont on retiendra :

- La ZNIEFF 2 de la *Forêt de Crécy* (n°110020158), 4 km au Nord de l'aire d'étude. Descriptif de la ZNIEFF selon le lien suivant : <https://inpn.mnhn.fr/docs/ZNIEFF/zniefpdf/110020158.pdf>
- La ZNIEFF 2 de la *Basse vallée du Bréon* (n°110020155), 4 km au Sud. Descriptif de la ZNIEFF selon le lien suivant : <https://inpn.mnhn.fr/docs/ZNIEFF/zniefpdf/110020155.pdf>

Bien qu'il n'existe **pas d'interface directe entre l'aire d'étude et ces ZNIEFF**, le bois de Lumigny (bois des Dames, bois de Pavant, bois de Nesles) sur lequel s'adosse l'aire d'étude constitue une forme d'espace relais entre ces deux ZNIEFF 2. Une attention particulière a donc été portée à l'avifaune du site lors de nos prospections.

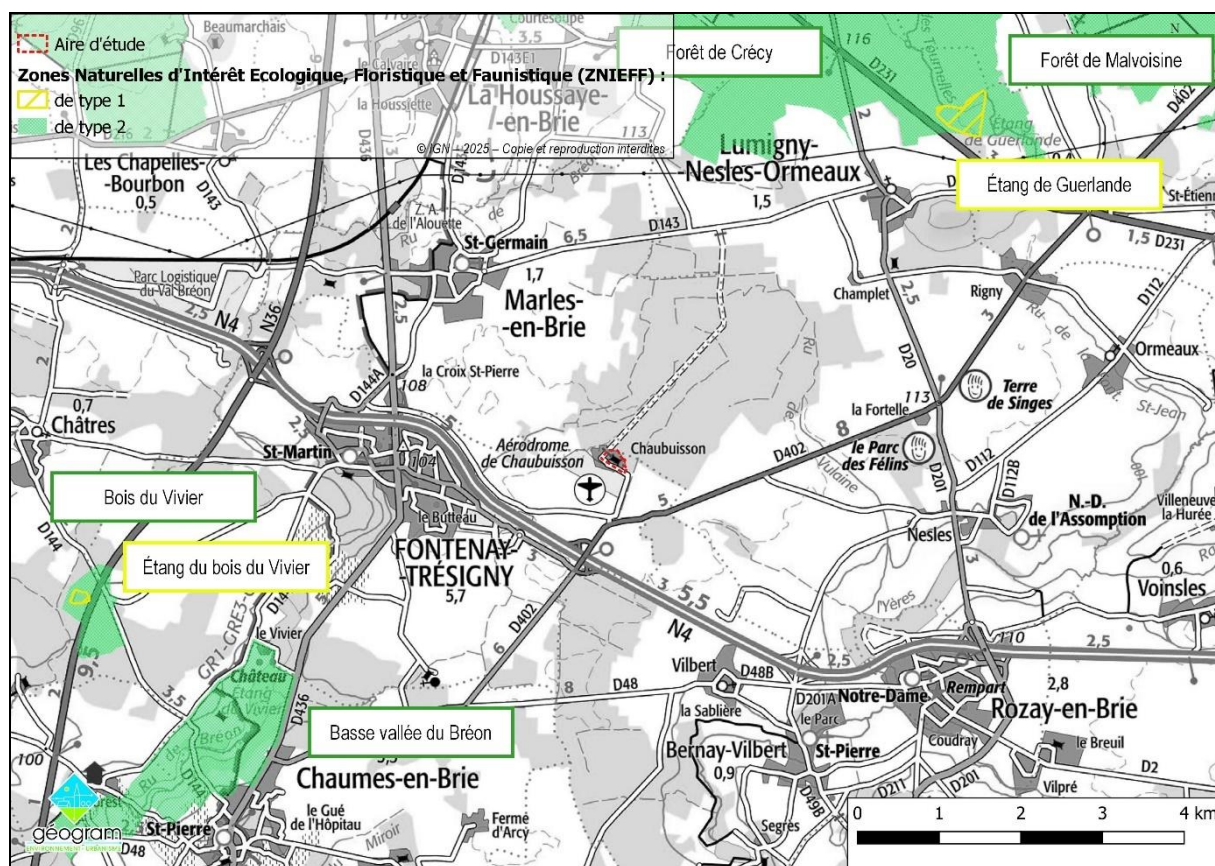


Figure 1 : ZNIEFF les plus proches de l'aire d'étude

2. Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable. Ce réseau est composé des sites relevant de :

- La directive européenne 92/43/CEE dite "**Directive Habitats**" : elle identifie les **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**, créées en faveur des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;
- La directive européenne 2009/147/CE du 30 novembre 2009 dite "**Directive Oiseaux**", qui désigne les **Zones de Protection Spéciale (ZPS)**, créées en faveur de la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent.

Le réseau Natura 2000 francilien compte 33 sites dont : 23 Zones Spéciales de Conservation

(ZSC) et 10 Zones de Protection Spéciale (ZPS)⁸. L'ensemble de ces sites représente un peu plus de 8% du territoire régional (100 848 ha), pourcentage un peu faible au regard du pourcentage national (12,66 %).

**

Aucun site Natura 2000 ne recoupe le ban communal de Fontenay-Trésigny. Cependant, selon le « *Mode d'emploi pour la rédaction d'un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000* » (DREAL Picardie, 2012)⁹, pour chaque espèce animale (fiche EI 2) ou végétale (fiche EI 5) comme pour chaque habitat (fiche EI 4), l'évaluation des incidences se fait selon « une aire d'évaluation spécifique » – la plus importante étant de 15 km autour des sites de reproduction pour la Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*) et pour la Cigogne noire (*Ciconia nigra*). C'est pourquoi, du point de vue de l'évaluation environnementale, deux échelles sont à prendre en considération :

- les sites Natura 2000 dont le périmètre recoupe les limites communales, sur lesquels le PLU est susceptible d'avoir des effets directs ;
- mais également les sites Natura 2000 en dehors des limites communales, sur lesquels le PLU est susceptible d'avoir des effets indirects.

Ainsi, dans un rayon de 20 km autour de Fontenay-Trésigny, sont à signaler :

- la ZSC de « L'Yerres de sa source à Chaume-en-Brie » (FR1100812), environ 3,5 km au Sud-Est de l'aire d'étude ;
- et la ZPS du « Massif de Villefermoy » (FR1112001), un peu plus de 17 km au Sud.

⁸ Dont un partagé et géré par la région Hauts-de-France : la ZPS des *Forêts picardes : Massif des trois forêts et bois du Roi* (n°FR2212005).

⁹ Bien qu'élaboré par les services de l'État d'une autre région (DREAL Picardie), ce mode d'emploi reste tout autant adapté et applicable au contexte francilien.

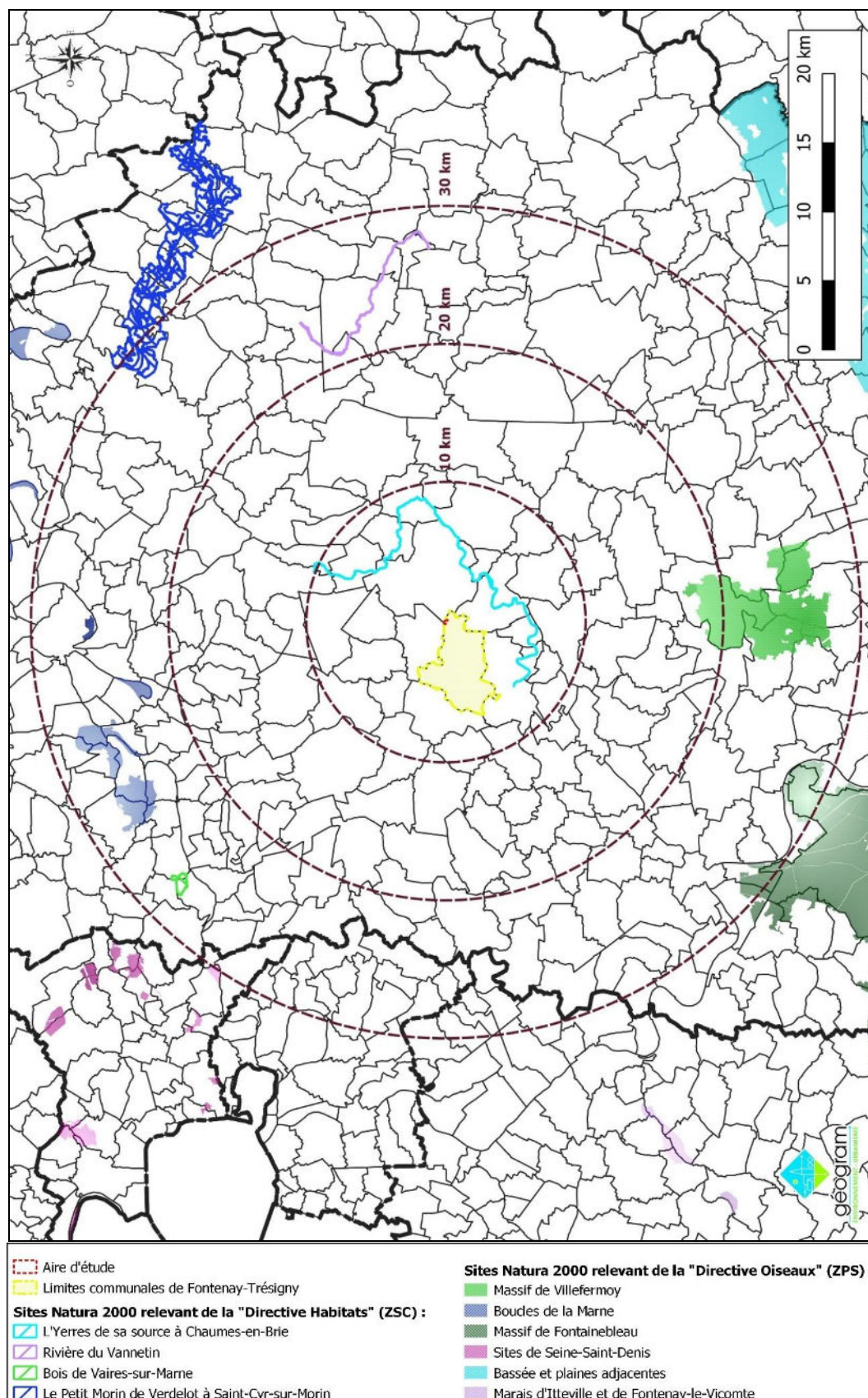


Figure 2 : Sites Natura 2000 dans un rayon de 30 km autour de l'aire d'étude

Notice explicative de la Révision allégée

Bureau d'études GEOGRAM

Aout 2025

Compte tenu de leur localisation (distance, appartenance à des bassins versants isolés de ceux de Fontenay-Trésigny) et de la nature des espèces ayant justifié le classement Natura 2000, la présente révision allégée du PLU semble susceptible d'impacter uniquement la **ZSC de l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie** – cela strictement du point de vue des espèces aquatiques et en particulier de la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), dont l'aire d'évaluation spécifiques couvre le bassin versant lié à l'habitat.

Les autres sites Natura 2000 identifiés ne seront pas détaillés, mais l'ensemble des Formulaires Standard de Données (FSD) sont consultables depuis le site de l'INPN : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/recherche-de-donnees/natura2000>

3. Zones Humides

La loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, met l'accent sur la préservation des zones humides, que ce soit dans un but de gestion des eaux (gestion de la ressource en eau, prévention des inondations...) ou pour préserver la biodiversité.

Cela se traduit notamment au niveau des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), documents cadres auxquels il convient de se conformer. Par son orientation 1.1., le **SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands** s'engage ainsi à « identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux [...] et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement »¹⁰.

**

Selon l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

¹⁰ Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin Seine-Normandie, le 23 mars 2022. L'arrêté portant approbation a été publié au Journal Officiel, le 6 avril 2022.

Compte tenu de l'enjeu qu'elles représentent, plusieurs cartographies d'alerte ont été développées au cours des dernières années. Zoomées sur l'emprise du STECAL, sont présentées ci-dessous les « enveloppe d'alerte » identifiées par PatriNat¹¹ et la DRIEAT¹².

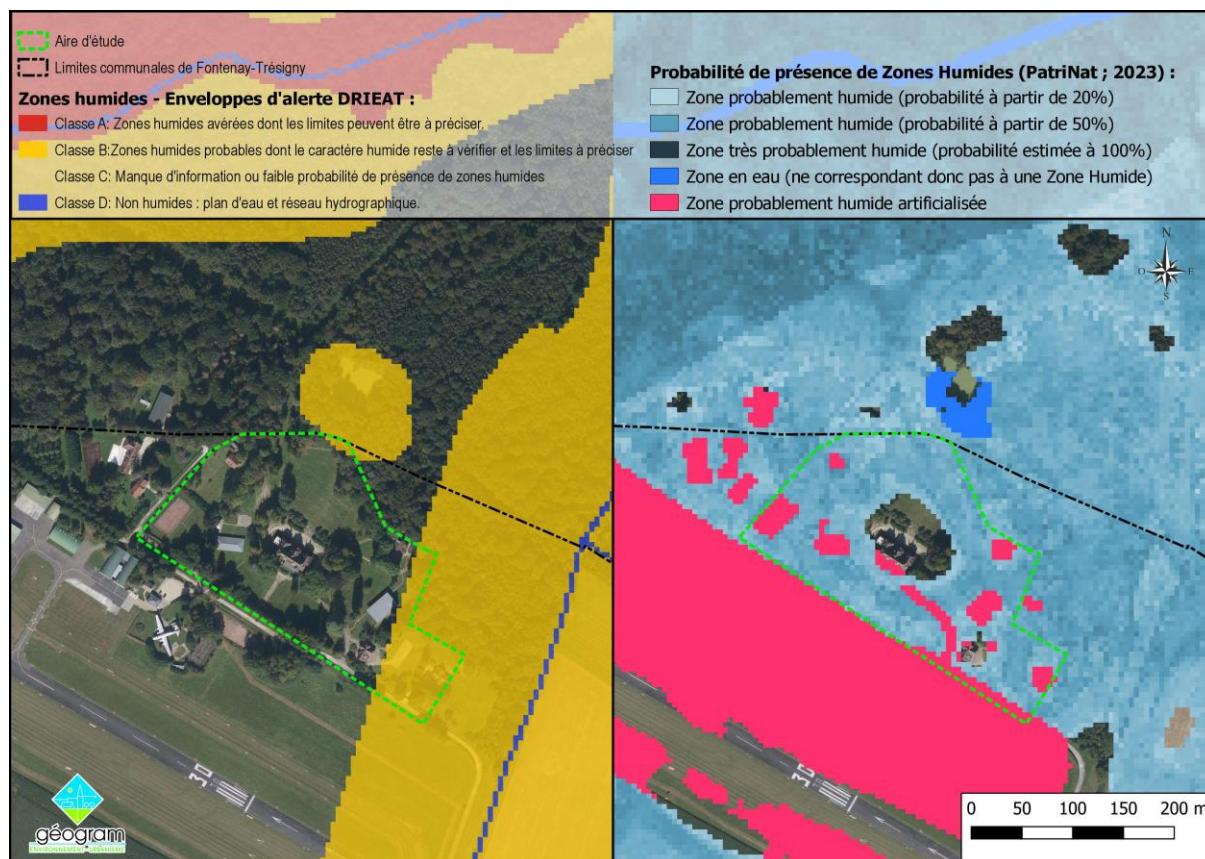


Figure 3 : Zones Humides – enveloppe d'alerte développées par PatriNat et la DRIEAT

Compte tenu de ces différents éléments bibliographiques, étant données la présence d'une « Zone Humide probable » (DRIEAT) couvrant un cinquième de l'emprise du STECAL, au Sud-Est, ainsi que de la proximité immédiate d'un tel zonage au Nord, une étude Zone Humide spécifique¹³ a été réalisée le 11 juin 2025.

Il en résulte l'identification d'une Zone Humide avérée prolongeant le zonage nord de la DRIEAT, ainsi que l'infirmer du secteur sud-Est (au sein de l'enveloppe du STECAL tout du moins) – voir carte ci-après.

¹¹ Depuis février 2023, PatriNat (OFB, MNHN, CNRS, IRD) propose une carte de probabilité de présence des zones humides transcrite en pourcentages.

¹² Mise à jour en 2021, la cartographie des « enveloppe d'alerte zones humides » de la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France définit la probabilité de présence de zones humides selon 3 classes.

¹³ Réalisée selon la méthodologie définie par l'arrêté du 24 juin 2008.

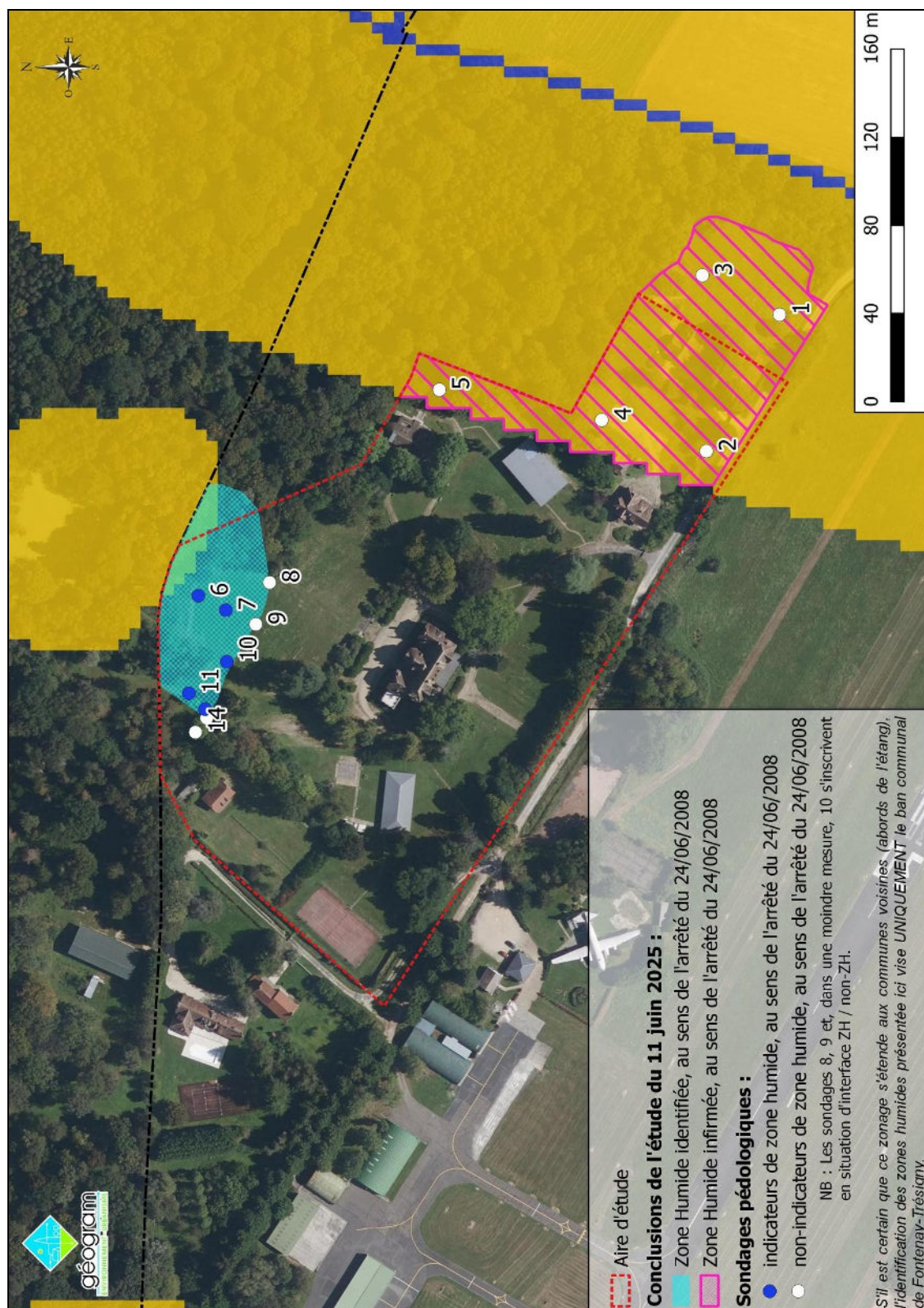


Figure 4 : Zones Humides identifiées et infirmées¹⁴ dans le cadre de l'étude du 11 juin 2025

¹⁴ Par rapport à la carte des enveloppes d'alerte de la DRIEAT (aplats orange).

4. Biodiversité

Dans le cadre de la présente évaluation environnementale, des relevés floristiques et faunistiques ont été menés le 11 juin 2025. Préalablement à cette phase de terrain, de sorte à anticiper certains points de vigilance, une étude bibliographique (à l'échelle communale) avait été menée : celle-ci est consultable dans l'expertise écologique annexé au dossier de révision allégée du PLU. Toutefois, ce sont les observations de terrains, dont la synthèse est présentée, ci-après qui priment.

Le tableau ci-dessous identifie les périodes les plus propices à l'observation de la flore et de la faune. L'encart rouge situe le jour de prospection faune/flore réalisée dans le cadre de la révision allégée du PLU de Fontenay-Trésigny.

	MOIS DE L'ANNÉE											
TAXONS	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Flore				Floraison								
Amphibiens			Sortie d'hibernation puis reproduction, recherches nocturnes par temps doux et pluvieux									
Chauve-souris	Hibernation comptages en gîtes		Gestion, transit printanier, mise bas et élevage des jeunes, reproduction, transit automnal, recherches par routes nocturnes									Hibernation, comptages en gîtes
Autres mammifères				Reproduction et déplacements								
Insectes				Par temps chaud, prospections diurnes souhaitables si présence d'espèces protégées ou présence d'habitats de ces espèces								
Invertébrés aquatiques				Période de basses eaux								
Oiseaux	Hivernage		Migration pré-nuptiale, reproduction				(1)	Migration post-nuptiale				Hivernage
Poissons			Période de fraie									
Reptiles				Sortie d'hibernation, recherches par temps chaud								

(1) : à maintenir selon le contexte local (recherche rapaces diurnes)

Tableau DREAL – Périodes d’inventaires les plus propices selon les groupes d’espèces

Dates	Objectifs des inventaires Taxons <u>principalement</u> recherchés	Conditions météorologiques
11 juin 2025	Observation globale faune/flore Sondages pédologiques (étude Zone Humide)	Ciel dégagé ; température : 13 à 26°C Vent globalement faible (<10 km/h)

a. Flore et Habitats

Au sein de l’aire d’étude, un total de **131 espèces** a été recensé au cours des relevés du 11 juin 2025. Il s’agit essentiellement d’espèces assez communes à très communes (62,6%) ou ornementales (26%) et aucune n’est considérée comme patrimoniales¹⁵.

Au contraire, **9 Espèces Exotiques Envahissantes** signalées dans l’« Actualisation de la liste hiérarchisée d’Île-de-France » (CBNBP, J. WEGNEZ ; 2022) ont été identifiées.

¹⁵ Le Prunier du Portugal (*Prunus lusitanica*), protégé et vulnérable à l’échelle national correspond ici à une plantation ornementale, au même titre que les Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) ou le Cerisier tardif (*Prunus serotina*), qui, n eux, font figure d’Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

Espèces observées	Espèces patrimoniales 0					Espèces invasives ¹⁶ 9		
	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Prot. ¹⁷	LR ¹⁸ nationale	LR ¹⁹ régionale	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut
131	-	-	-	-	-	<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	A
	-	-	-	-	-	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune	A
	-	-	-	-	-	<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	A
	-	-	-	-	-	<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif	A
	-	-	-	-	-	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs	A
	-	-	-	-	-	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	A
	-	-	-	-	-	<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas commun	A
	-	-	-	-	-	<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia faux-Houx	P
	-	-	-	-	-	<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine blanche	P

À noter que 18 des 131 espèces (13,7%) recensées sont indicatrices de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, **jamais en situation de (co)dominance**.

**

Les habitats naturels d'intérêt communautaire sont des habitats référencés à l'annexe I de la Directive européenne 93/43/CEE. Plus généralement appelée « Directive Habitats », cette directive concerne la conservation des habitats naturels ainsi que celle des espèces de faune et de la flore sauvages en Europe. L'annexe I de cette directive liste les habitats naturels ou semi-naturels d'intérêt communautaire, c'est-à-dire des sites remarquables qui sont en danger de disparition dans leur aire de répartition naturelle, qui présentent une aire de répartition réduite du fait de leur régression ou de caractéristiques intrinsèques et/ou qui présentent des caractéristiques remarquables.

Parmi ces habitats, la directive en distingue certains dits « prioritaires » du fait de leur état de conservation très préoccupant. L'effort de conservation et de protection de la part des états membres doit être particulièrement intense en faveur de ces derniers.

¹⁶ Selon « Les Plantes Exotiques Envahissantes d'Île-de-France – actualisation de la liste hiérarchisée » (J. WEGNEZ, CBNBP ; 2022). Celle-ci cible 65 espèces, qui ont été classées en 2 catégories (et 4 sous-catégories) selon l'impact environnemental occasionné :

- Espèce exotique envahissante avérée (A) ; - Espèce exotique potentiellement envahissante (P).

¹⁷ Protection au titre de l'Arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire (PN) ou au titre de l'Arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France complétant la liste nationale (PR).

¹⁸ « Liste rouge des espèces menacées en France – Flore vasculaire de France métropolitaine », 2018.

¹⁹ « Liste Rouge régionale de la flore vasculaire d'Île-de-France », 2014.

Nom	CORINE biotopes	EUNIS	Localisation	Remarques	Directive Habitat ²⁰
2. Milieux aquatiques non marins					
Eaux douces	22.1	C1.	Principalement étang forestier nord (Lumigny-Nesles-Ormeaux) et petites mares carrées dans le jardin du gardien – <u>toutes hors périmètre du STECAL.</u>	RAS	-
3. Landes, fruticées et prairies					
Fruticées à <i>Prunus spinosa</i> et <i>Rubus fruticosus</i>	31.811	F3.111	Lisières forestières les plus ensauvagées.	RAS	-
Ronciers	31.831	F3.131	« Inclusion » forestière, au Nord du parc de Chaubuisson	RAS	-
« Prairies à fourrage des plaines »	38.2	E2.2	« Délaissé » herbeux à l'Ouest du parc de Chaubuisson	Le cortège floristique est ici incomplet et assez peu diversifié, <u>limitant grandement l'intérêt écologique de cet espace</u> – la présence de l'Ophrys abeille ne représentant qu'une « curiosité naturelle » sans réelle patrimonialité.	X
4. Forêts					
« Chênaies-charmaies »	41.2	G1.A1	Boisement sur lequel s'appuie le domaine de Chaubuisson, dont la frange sud très entretenue intègre le parc.	Localement, ce bois présente des traits clairement humides.	-
8. Terres agricoles et paysages artificiels					
Vergers (septentrionaux)	83.15(1)	G1.D4	Plantations ponctuelles d'arbres fruitiers : à l'Ouest et au Sud-Est du STECAL.	RAS	-
Alignements d'arbres	84.1	G5.1	Alignements paysagers.	Peupliers, Thuyas, Épicéas...	-
Bordures de haies	84.2	FA	Haies ornementales.	Exclusivement constituées de thuyas.	-
Grands parcs	85.1	X11	Essentiel de l'aire d'étude.	C'est là qu'a été observé l'ensemble des Espèce Exotique Envahissante (EEE), toutes plantées, au moins initialement, à des fins ornementales.	-
Parcelles boisées de parcs	85.11	G5.2			-
Pelouses de parcs	85.12	E2.64			-
Parterres de fleurs, avec arbres et avec bosquet en parc	85.14	I2.11			-
Jardins potagers de subsistance	85.32	I2.22	Potager au Sud de la maison du gardien.	RAS	-

Les habitats strictement indicateurs de zone humide au sens de l'arrêté du 24/06/2008 sont surlignés en bleu.

Ainsi, aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été strictement identifiés au sein du périmètre du STECAL. Du point de vue floristique, les milieux concernés ne présentent aucune patrimonialité particulière.

La Figure 5 page suivante identifie et délimite les milieux inventoriés.

²⁰ Quand la Directive Européenne du 21/05/1992 « concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages » (Directive Habitat) désigne un habitat comme étant d'**intérêt communautaire**, cette colonne est cochée d'un « X ». La présence d'un astérisque (*) signifie qu'il s'agit même d'un **habitat prioritaire**.

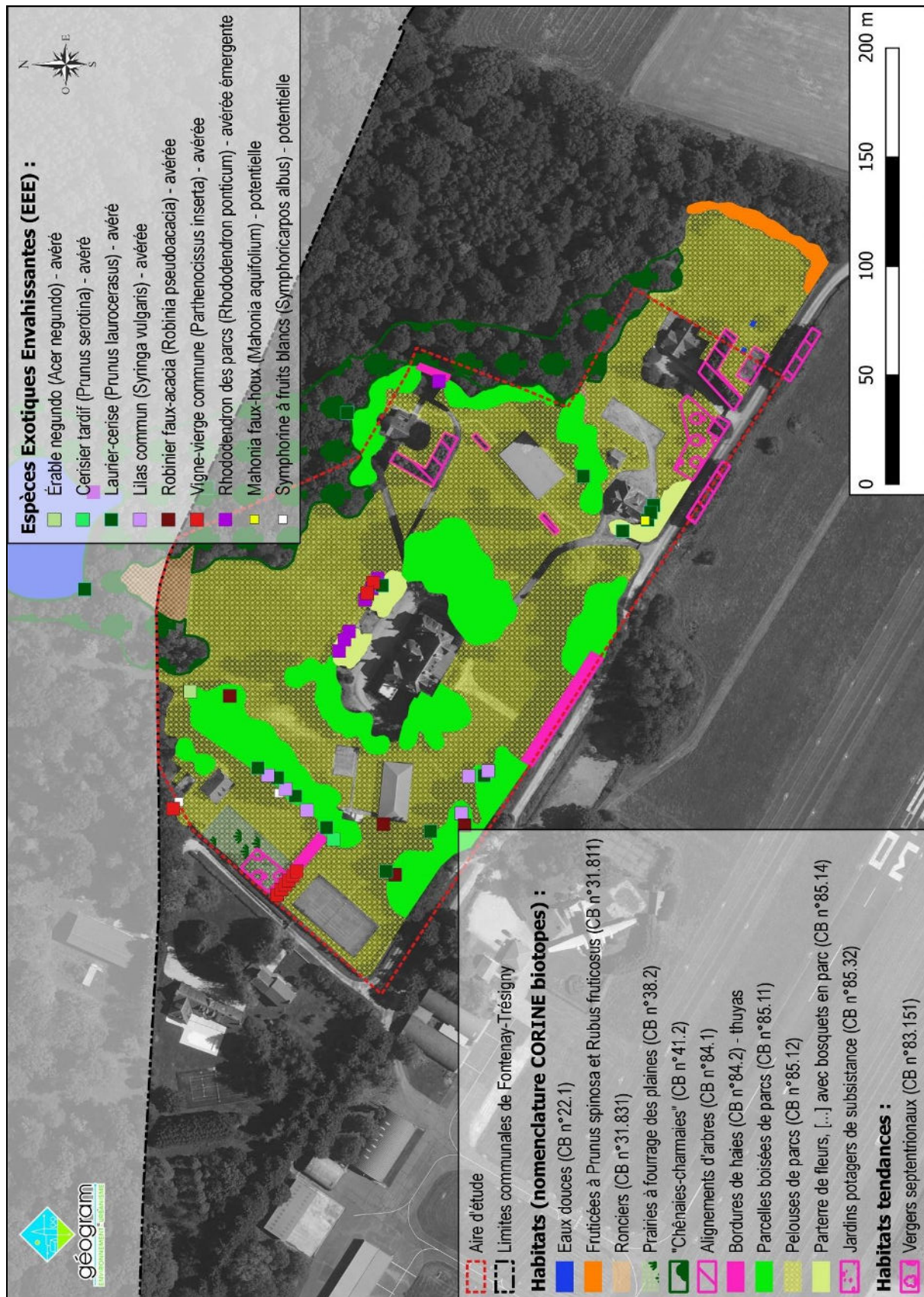


Figure 5 : Carte des habitats au 11 juin 2025

Notice explicative de la Révision allégée

Bureau d'études GEOGRAM

Aout 2025

b. Faune

Plus encore que pour la flore, un passage unique ne permet pas de prétendre à l'exhaustivité concernant la faune – pour certains taxons, ce passage était un trop précoce (Orthoptères), tandis que pour d'autres il était un peu trop tardif (certains amphibiens, oiseaux chantant moins). Quoiqu'il en soit, les enjeux identifiés l'ont été en tenant compte des espèces observées et des espèces potentiellement présentes. La synthèse en est dressée ci-après.

Comme pour la flore, le détail complet des observations réalisées le 11 juin 2025 est consultable dans l'expertise écologique, annexée au dossier de révision allégée du PLU.

i. Avifaune

Même à l'intérieur du périmètre du projet de STECAL, l'intérêt avifaunistique du site tient en premier lieu à l'omniprésence de la forêt. En effet, les espèces contactées le 29 mai 2024 étaient principalement forestières avec, pour ne citer qu'elles, le Pinson des arbres, la Fauvette à tête noire, le Pouillot véloce, les Mésanges, le Rougegorge familier, le Troglodyte mignon ou encore le Grimpereau des jardins. D'autres espèces plus généralistes²¹ s'ajoutent à cette liste, comme le Pigeon ramier et le Merle noir...

Il s'agit globalement d'espèces assez communes à très communes dans les contextes boisés.

Le Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*) et la Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*), mais également le Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*), le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et l'Effraie des clochers (*Tyto alba*) constituent toutefois une exception notable avec un statut de conservation « vulnérable », à l'échelle régionale et/ou nationale. Entre milieux ouverts plus ou moins arborés et lisières forestières, ces oiseaux trouvent ici un habitat favorable, qu'il s'agisse des passereaux ou de la chouette. Schématiquement, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe²², Linotte mélodieuse²³ et Tarier pâtre²⁴ profitent de la végétation arbustive à arborer pour nidifier, tandis que l'Effraie des clochers pourra occuper les éléments bâtis du domaine de Chaubuisson, les combles par exemple. Concernant les granivores (Chardonneret, Linotte et Verdier), ceux-ci peuvent profiter des milieux prairiaux de l'aérodrome (notamment), mais également des cultures proches. Insectivores (Tarier pâtre) et carnivores (Effraie des clochers) trouvent également un terrain de chasse propice au sein même du domaine de Chaubuisson, tout comme à ses abords immédiats.

²¹ Une espèce dite généraliste dispose d'une niche écologique très large et peut être rencontrée dans différents contextes et milieux. Par exemple ici, le Pigeon ramier et le Merle noir peuvent tout autant fréquenter les jardins et petits parcs, à la campagne comme en cœur de ville...

²² Celui-ci pouvant également nidifier dans le couvert que forme les lianes telles que le lierre ou la vigne-vierge, y compris le long de murs.

²³ Dans les buissons denses et épineux, de prunelliers ou d'aubépine par exemple – ici, plutôt en lisière de site.

²⁴ Chez le Tarier pâtre, le nid est construit au pied d'un arbuste, mais aussi au sein d'une touffe herbacée.

ii. Mammifères

En dépit du caractère limité de nos observations, en particulier directes, **l'attractivité pour les mammifères des lisières au contact du parc est évidente**. Outre le Chevreuil européen, ou le Renard roux, la zone apparaît attractive pour le Hérisson d'Europe et les mustélidés (avec probablement, en plus des espèces identifiées, la Martre des pins). Concernant ces derniers, cette attractivité est renforcée par la proximité des bâtiments vis-à-vis de la lisière forestières – ces animaux opportunistes utilisant greniers et caves pour se loger les mois les plus froids.

De même, selon les espèces, **les chauves-souris** chassent le long des linéaires boisés, mais également en sous-bois ou au-dessus de la canopée. Comme les mustélidés, elles peuvent occuper certaines constructions humaines (combles, greniers, caves, cages à stores...). D'ailleurs, sans que l'espèce précise ait été identifiée, le gardien du domaine nous a signalé en observer parfois derrière les volets.

Ainsi, en plus de l'Écureuil roux, plusieurs espèces bénéficiant d'une protection réglementaire sont susceptibles de fréquenter l'emprise du STECAL :

→ Hérisson d'Europe (*Erinaceus europæus*)

Le hérisson est présent dans les milieux bocagers, dans les grands parcs, les jardins, etc, jamais très loin de l'homme... Déceler sa présence en journée reste très difficile, mais sa présence reste probable, ponctuellement ou régulièrement – les lisières et les sous-bois étant potentiellement favorables.

→ Muscardin (*Muscardinus avellanarius*)

Le Muscardin est une espèce plutôt forestière, où il fréquente plutôt la strate basse : il évite d'ailleurs les futaies dépourvues de sous-bois. De même ce petit rongeur apprécie les linéaires et fourrés arbustifs denses, notamment en présence de noisetiers. Dans le cas présent, les lisières comme les sous-bois délimitant sont apparues trop clairsemées et *a priori* dépourvus de noisetiers. La présence du Muscardin reste assez improbable.

→ CHIROPTERES

Aucune expertise spécifique n'a été réalisée et c'est une approche généraliste, suffisante dans le cadre de l'évaluation du présent projet de STECAL, qui est proposée ci-après.

Tout au long de l'année, les gîtes fréquentés par les chauves-souris sont de natures diverses en fonction des espèces, des disponibilités et de la phase du cycle biologique : il s'agira ainsi de bâtiments (combles, caves, fissures de murs, ponts...), d'arbres (creux, fissurés) et de milieux rocheux (failles dans les falaises, grottes ...). Schématiquement, en été, les chauves-souris se répartissent selon deux modes : les femelles se rassemblent en colonie pour la mise-bas et l'élevage des jeunes et les mâles vivent isolément ou par petits groupes dans des gîtes séparés.

Ainsi, les combles du manoir et des bâtiments, constituent par exemple un habitat potentiellement favorable, en particulier à la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrelles*), qui compte parmi les espèces les plus contactées dans les contextes urbanisés. Sans en avoir identifié l'espèce, le gardien du domaine de Chaubuisson nous a d'ailleurs signalé l'observation de chauves-souris sur le site, notamment derrière les volets.

Au sein du parc, très peu d'arbres véritablement âgés ont été constatés. Cependant dans le boisement qui borde le parc plusieurs sujets sont susceptibles de disposer d'anfractuosités favorables aux chauves-souris "forestières". Tous n'ont cependant pas été inventoriés.

Le parc arboré du manoir de Chaubuisson présente donc le plus d'enjeux potentiels vis-à-vis de ce taxon.



Arbre mort à la lisière du boisement au Nord du parc – Fontenay-Trésigny, le 11 juin 2025 (GÉOGRAM)

iii. Amphibiens

Avec uniquement la « Grenouille verte » (*Pelophylax kl. esculentus*)²⁵ et la Grenouille agile (*Rana dalmatina*)²⁶, aucune espèce « de premier ordre » n'a été contactée au sein du STECAL, le 11 juin 2025. Pour autant, compte tenu de la proximité immédiate d'un bois comprenant au moins un étang (~2 500 m²) et plusieurs rus, ainsi, probablement, que quelques ornières forestières en eau lors des périodes plus fraîches, le contexte local apparaît globalement favorable aux amphibiens.

C'est pourquoi la fréquentation occasionnelle du site par d'autres espèces par ailleurs signalées par la bibliographie à l'échelle de Fontenay-Trésigny (voir expertise écologique en annexe), reste plausible.

iv. Reptiles

La zone d'étude s'inscrit dans un contexte favorable aux reptiles, offrant milieux herbacés, lisières arbustives et abords des bâtiments. Le 11 juin 2025, seul **5 à 6 lézards des murailles** ont été observés dans les décombres d'un escalier, au pied du pavillon « Blanche-Neige », mais le site reste potentiellement attractif pour d'autres espèces.

→ Orvet fragile (*Anguis fragilis*)

Ce lézard sans patte est une espèce très discrète, passant la majeure partie de sa vie dans des petits terriers abandonnés, caché parmi la végétation, sous des tas de feuilles et de branchages, sous une pierre ou tout autre objet au sol. Même s'il préfère les milieux plutôt humide, l'Orvet fragile fréquente très certainement le Domaine de Chaubuisson et/ou ses abords immédiats.

→ Lézard des souches (*Lacerta agilis*)

Le Lézard des souches fréquente les lisières forestières (ou de haie) – les secteurs exposés disposant d'aires propices aux bains de soleil, ainsi que de nombreux abris (trous, pierres, galeries abandonnées) étant particulièrement propices à l'espèce.

→ Couleuvre à collier (*Natrix helvetica*)

La Couleuvre à collier fréquente en premier lieu les milieux humides et, à l'échelle de Fontenay-Trésigny, sera plus probablement présente le long du vallon plus ou moins boisé du ru de Bréon. Ce serpent peut toutefois également fréquenter des milieux plus secs, comme la lisière du parc de Chaubuisson, d'autant qu'il est au contact des bois plus ou moins humides *des Dames* et *de Pavant*.

²⁵ Présence de plusieurs individus constatée dans 2 petites mares carrées, à l'arrière de la maison du gardien – hors STECAL.

²⁶ Un individu observé traversant la pelouse au moment des sondages pédologiques effectués au Nord du domaine de Chaubuisson.

Avérée ou supposée, les espèces citées présentent les statuts détaillés dans le tableau suivant :

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste Rouge nationale ²⁷	Liste Rouge régionale ²⁸	Protection ²⁹
<i>Anguis fragilis</i>	Orvet fragile	LC	LC	Article 3
<i>Lacerta agilis</i>	Lézard des souches	NT	NT	Article 2
<i>Natrix helvetica</i>	Couleuvre à collier	LC	LC	Article 2
<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles	LC	LC	Article 2

LC : préoccupation mineure / NT : quasi-menacée

Article 2 : Protection des individus (œufs compris) et de leur habitat / Article 3 : Protection des individus (œufs compris) / Article 4 : interdiction de mutilation des individus, ainsi que de leur commercialisation

v. → Entomofaune

Même en considérant notre unique passage comme relativement précoce pour ce taxon (et en particulier les Orthoptères), l'aire d'étude ne présente, **de façon générale, pas spécialement d'enjeu de patrimonialité entomologique**. Elle reste cependant favorable aux insectes, particulièrement dans le contexte de « mosaïque » d'habitats qui la caractérise : cela concerne pour l'essentiel des espèces communes à très communes, qui ne présentent pas d'enjeu particulier de conservation dans le contexte local. **Toutefois, les insectes et mollusques n'en constituent pas moins l'un des premiers maillons de la chaîne alimentaire – au profit par exemple de l'avifaune décrite plus haut.**

Dans le détail, il convient de souligner la probable fréquentation du site par certaines des **espèces patrimoniale** (inscrites sur la Liste Rouge régionale et/ou protégée à l'échelle régionale voire nationale).

- Parmi les **Orthoptères**, le Conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula*), qui apprécie les zones herbeuses ou à arbustives basses, idéalement plutôt humide et bien exposées, est très envisageable en lisière du parc, d'autant qu'elles sont exposées Sud parc (notamment dans le roncier relativement ouvert, au Nord).
- Concernant les **Odonates**, dont 12 espèces patrimoniales sont signalées à Fontenay-Trésigny par la bibliographie, ceux-ci sont tributaires des milieux aquatiques pour leur reproduction – le plus proche ici étant l'étang nord, en dehors de l'emprise du STECAL. Pour autant, d'autant qu'ils peuvent voler à bonne distance des milieux aquatiques qui les ont vu émerger³⁰, ce taxon affectionne également les linéaires arbustifs à arborés, notamment pour la chasse. Là encore, ce sont les lisières du parc, et donc la périphérie du STECAL, qui se montrent les plus attractives.

²⁷ Selon « la Liste Rouge des espèces menacées en France – Reptiles et Amphibiens de France métropolitaine » - 2015.

²⁸ Selon « la Liste Rouge Régionale – Amphibiens et Reptiles d'Île-de-France » - 2023.

²⁹ Arrêté du 8/01/2021 fixant les listes des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection.

³⁰ Et donc ne pas provenir uniquement de l'étang nord.

c. Synthèse des intérêts naturalistes

Selon les taxons concernés, le niveau d'enjeu s'avère relativement hétérogène. Quoiqu'il en soit, ces enjeux sont exclusivement faunistiques (et principalement avifaunistiques). Du point de vue de la flore, le seul élément notable est l'omniprésence et la diversité des Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) implantées, de façon *a priori* totalement délibérée (plantations ornementales) et sous contrôle.

- Qui plus est associé à un étang (en dehors du périmètre du STECAL et même de la commune de Fontenay-Trésigny), **le boisement et ses lisières** qui ceignent le parc de Chaubuisson, constitue vraisemblablement l'unité la plus patrimoniale du périmètre d'étude. Au premier rang des taxons concernés figure l'avifaune et son cortège d'espèces protégées –la plus notable parmi celle contactée le 11 juin étant le Gobemouche gris (« vulnérable » en Île-de-France et « quasi-menacé » à l'échelle nationale–, mais également les mammifères, avec en premier lieu les chiroptères, l'Écureuil roux et le Hérisson d'Europe, tous protégés. Enfin, cet habitat est également propice aux insectes, potentiellement patrimoniaux (Odonates et Orthoptères menacés et/ou protégés), particulièrement en situation de lisière.
- Assurant une transition avec le boisement précédemment décrit, le parc arboré du domaine de Chaubuisson présente des intérêts assez proches, que ce soit pour l'avifaune (avec des espèces plus ou moins similaires) ou les chauves-souris (gîte et chasse).
- Même **le bâti** est propice à une certaine faune patrimoniale, avec à nouveau le cortège de chauves-souris susceptibles d'y nicher et ou hiberner (combles, caves, murs creux, fissures³¹...), mais aussi l'avifaune, dont on retiendra en particulier ici l'Effraie des clochers, ou encore le Léopard des murailles, dont le statut de conservation n'est pas menacé mais qui reste protégé comme tous les reptiles.

Plus généralement, c'est la mosaïque formée par ces différents éléments qui confère l'intérêt faunistique du site.

³¹ Un trou d'environ 6 x 15 mm suffit à une pipistrelle.

B. Risques naturels et technologiques

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

Approuvé par arrêté préfectoral du 19 février 2024, le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Seine-et-Marne** cite FONTENAY-TRÉSIGNY pour le seul risque lié au retrait/gonflement des argiles, ainsi que, en termes de risques technologiques, du fait de l'implantation d'un site FM LOGISTIC sur le ban communal – site SEVESO (seuil bas) ne faisant l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

À noter que, au même titre que toutes les communes du département, FONTENAY-TRÉSIGNY est classée en risque de sismicité « très faible » (1).

1. Aléa de retrait/gonflement des argiles

Du fait des propriétés physiques des argiles, les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux induisent des gonflements en périodes humides et des tassements en périodes sèches. Ce phénomène de retrait-gonflement provoque des tassements différentiels qui affectent essentiellement les constructions d'habitations individuelles, notamment pour les raisons suivantes :

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

Du fait des argiles à meulière de Brie sous-jacentes, une grande partie du territoire communal, dont le bourg-centre, présente un aléa de retrait/gonflement des argiles élevé. **Concernant l'emprise STECAL, il n'est « que » moyen, comme c'est également le cas pour la ZAC de Frégy. Il en résulte donc les mêmes mesures de précaution.**

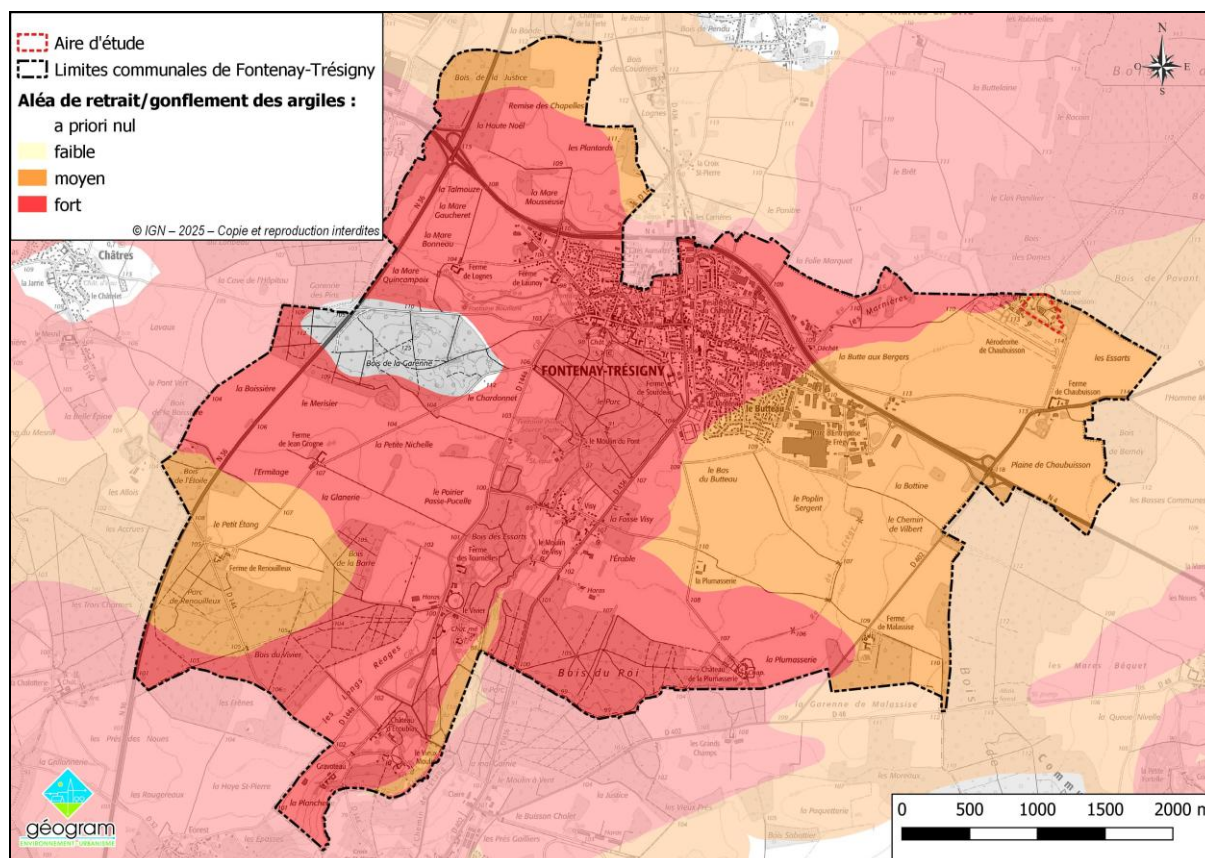


Figure 6 : Aléa de retrait/gonflement des argiles à Fontenay-Trésigny

2. Site SEVESO – seuil bas

Implantée ZAC de Frégy, environ 2 km au Sud-Ouest du manoir de Chaubuisson, le site FM LOGISTIC de Fontenay-Trésigny est classé SEVESO (seuil bas). Y sont fournis des services de gestion de la chaîne d'approvisionnement pour de grandes entreprises des secteurs de la grande consommation, de la distribution, des parfums et cosmétiques, de l'industrie, ainsi que de la santé.

Il ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

C. Incidences de la révision allégée du PLU en l'absence de mesure ERC

1. Incidence sur les zonages environnementaux

a. Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

La définition d'un STECAL permettant, sous contrôle, de nouvelles constructions, cela en dehors de toutes ZNIEFF sera **sans incidence directe sur de telles zonages**.

b. Natura 2000

Comme détaillé au 2. p28 et suivantes, aucune incidence directe, que ce soit sur les habitats ou les individus, ne saurait être imputable à la mise en œuvre du présent projet de STECAL, en particulier compte tenu de la distance qui la sépare de ces sites.

En revanche, **de façon indirecte**, ce projet pourrait porter préjudice à la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) – espèce signalée au sein de la ZSC de l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie, dans le bassin versant de laquelle s'inscrit l'emprise du projet.

2. Incidence sur la biodiversité locale

Concernant la flore et les habitats, aucun enjeu de patrimonialité n'a été identifié. De ce point de vue, quels que soit l'emplacement, la nature et l'ampleur des aménagements permis par la présente révision allégée, ceux-ci ne sauraient être impactant.

Même dépourvus de patrimonialité propre, les milieux mosaïques caractérisant le domaine de Chaubuisson³² constituent l'habitat d'une **faune** plutôt diversifiée, dont un cortège d'espèces protégées, qu'il soit avéré (avifaune, mammifère, amphibiens et reptiles) ou potentiel (insectes). Toute atteinte aux éléments constitutifs de ces milieux est susceptible d'impacter les intérêts faunistiques locaux, plus ou moins selon l'ampleur de ces atteintes. Il convient cependant de souligner que le cadre arboré fait partie des intérêts du site sur lequel le porteur de projet souhaite s'appuyer.

³² Milieux arborés ouverts (le parc) au contact de la forêt (intérêt des lisières).

3. Incidence sur les Zones Humides

Suite aux prospections de terrain, il apparaît que près de 7% de l'emprise du STECAL s'inscrit en Zone Humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 (~3 145 m² - voir carte p33). **En l'absence de prescription, les aménagements permis par la présente révision allégée du PLU pourraient directement porter atteinte à cet enjeu.**

La définition du présent STECAL n'est pas de nature à remettre en cause la gestion des eaux pluviales comme des eaux usées, telle qu'elle a déjà cours sur le Domaine de Chaubuisson en respect de l'article N 4. du règlement du PLU. **Aucun impact indirect n'est donc à envisager sur ce point.**

4. Services écosystémiques

Le principe de « service écosystémique » est un concept anthropocentré consistant à considérer l'écosystème en fonction des profits, matériels ou immatériels, que l'Homme en tire. Ils sont divisés en services d'approvisionnement, services de régulation et services à caractère social (voir figure ci-dessous).

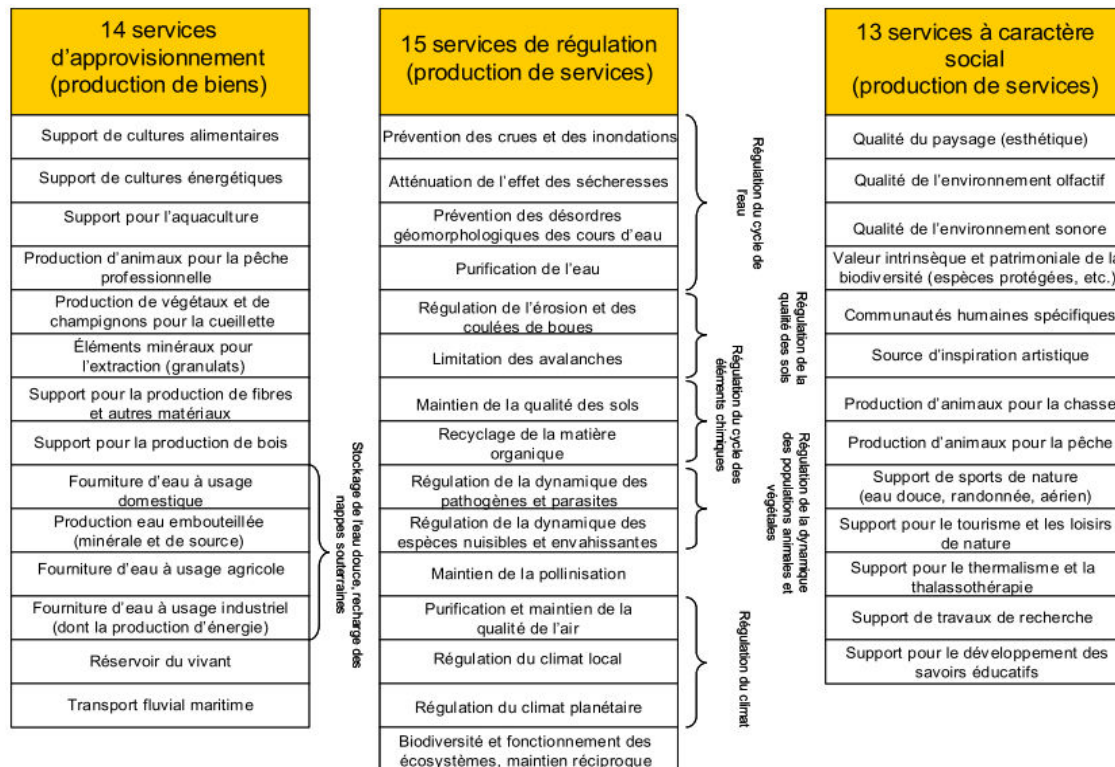


Figure 7 : Services rendus par les écosystèmes en France

(source : « Évaluation des services rendus par les écosystèmes en France » ; Ministère de l'Écologie, de l'Énergie du Développement durable et de la Mer ; septembre 2009)

Ci-après sont détaillés les services écosystémiques attribuables aux habitats compris dans l'emprise du STECAL, à savoir le parc de Chaubuisson associé à la lisière forestière nord.

IDENTIFICATION ET SURFACE		
Pelouses faisant l'objet d'une tonte « intensive », plantations ornementales et espace arboré ~4,3 ha ³³		Lisière forestière ³⁴ ~3 150 m ²
PRINCIPAUX SERVICES ECOSYSTEMIQUES ³⁵		
SERVICES D'APPROVISIONNEMENT	SERVICES DE REGULATION	SERVICES A CARACTERE SOCIAL
<u>Support de culture alimentaire :</u> Sans constituer la fonction première du site, celui-ci compte un petit potager ainsi que quelques petits « vergers » (voir carte p37). <u>Support pour la production de bois :</u> Bien qu'il n'entre pas dans une logique d'exploitation, la présence d'arbres (alignements ou portion arborée du parc) constitue une ressource potentielle.	<u>Prévention des crues et des inondations :</u> En l'état, les terrains participent à l'absorption des eaux de pluie -cela d'autant plus qu'une Zone Humide y est identifiée, mais également à la retenue des eaux de ruissellement pour ce qui est des éléments arborés. <u>Régulation de la dynamique des pathogènes et parasites / Maintien de la pollinisation :</u> De façon générale, les milieux mosaïques sont propices au développement de la biodiversité et au maintien des équilibres écologiques, limitant ainsi les risques de prolifération et/ou de transmission à l'Homme des pathogènes et parasites. De même, offrant un habitat favorable aux insectes, le parc de Chaubuisson constitue un « pool » pour les différents pollinisateurs. <u>Régulation du climat :</u> <u>À l'échelle locale</u>, ce service écosystémique est difficilement quantifiable, sinon de souligner que ces milieux semi-naturels sont plus aptes à tempérer le climat qu'une zone urbanisée³⁶ <u>À l'échelle globale</u>, ce service de régulation apparaît négligeable, compte tenu de la nature de l'occupation des sols et de l'emprise concernée. Reste toutefois les émissions de GES directement émises par le projet urbain projeté (aménagement puis fonctionnement) ...	<u>Qualité du paysage (esthétique) :</u> C'est la fonction première de cet ensemble. <u>Qualité de l'environnement sonore :</u> En particulier de par sa localisation à l'écart du bourg-centre et des voies de circulation, en lisière forestière, le parc offre un agréable cadre sonore. <u>Source d'inspiration artistique³⁷ :</u> Voir ci-avant. <u>Support pour le tourisme et les loisirs de nature :</u> Le cadre y est propice et cela constitue pour partie l'objet du projet à l'origine du STECAL.
<u>Réservoir du vivant/Biodiversité et écosystèmes : maintien réciproque :</u> Sans être d'une grande richesse, l'emprise du STECAL est fréquentée par des espèces protégées et/ou plus ou moins menacées. C'est en particulier le cas du Verdier d'Europe, de la Linotte mélodieuse, du Tarier pâtre, du Chardonneret élégant, de l'Effraie des clochers, mais également de l'Écureuil roux ou de Lézard des murailles pour ne citer que ces espèces. Il convient également de souligner que, de par sa configuration, le parc reste très perméable aux espèces forestières alentours.		
IMPACT DU PLU		
Particulièrement dans ce cas, la définition d'un STECAL en zone N n'est pas synonyme de défrichement et imperméabilisation intégrale des terrains. Pour autant, le développement d'un projet, tel qu'autorisé par le règlement du PLU, sera nécessairement à l'origine de la réduction des habitats (semi-)naturels en place, ainsi que, potentiellement, de la destruction de certains éléments arborés. Ainsi, en l'absence de mesures (voir chapitre D ci-après), l'application du PLU une fois révisé sera nécessairement à l'origine d'une réduction, voire d'une perte totale, des services énumérés plus haut : en particulier, ceux liés à la biodiversité.		

³³ Dont certaines plantations ornementales inscrites en situation de lisière, et emprises des bâtiments comprises.

³⁴ Roncier compris.

³⁵ Le principe de « service écosystémique » est un concept anthropocentré consistant à considérer l'écosystème en fonction des profits, matériels ou immatériels, que l'Homme en tire.

³⁶ Comparativement aux milieux naturels ou agricoles, les agglomérations humaines forment des îlots de Chaleur Urbains (ICU), à savoir des secteurs où la température est plus élevée. Cela s'explique par la nature émettrice de chaleur de ces agglomérations (isolation relative des bâtiments, moteurs thermiques...), mais également par l'imperméabilisation partielle du sol qui limite l'évapotranspiration et donc le rafraîchissement naturel de l'air, ainsi que par un *albedo* inférieur.

L'albedo fait état de la réflectivité d'une surface : il s'agit du rapport entre l'énergie lumineuse réfléchie et l'énergie lumineuse incidente : plus la valeur est faible plus l'énergie est absorbée.

³⁷ Michel Polnareff y a d'ailleurs séjourné plus d'un an, à partir de 1985.

D. Mesures d'Évitement, Réduction et Compensation (ERC)

L'objet de ce chapitre est de présenter les moyens mis en œuvre, dans le cadre de la présente modification du PLU, pour limiter autant que possible les effets prévisibles du projet sur les habitats, la flore et la faune. Ces moyens suivent la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (séquence ERC). Conformément à la doctrine nationale, le suivi de cette séquence signifie une priorisation des différents types de mesures :

1. La première option recherchée est toujours celle de l'évitement de l'impact, qui permet d'annuler un impact écologique global ou spécifique ;
2. À défaut, certaines mesures peuvent permettre de le réduire de manière à le rendre acceptable par le milieu (impact non significatif). Il s'agit généralement de mesures à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du projet et de sa mise en œuvre sur le terrain (calendrier des travaux, recommandations techniques, etc) ;
3. S'il subsiste des impacts résiduels malgré les mesures d'évitement et de réduction retenues, des mesures compensatoires peuvent être proposées en contrepartie aux effets dommageables du projet, que ce soit sur un habitat menacé, une ou plusieurs espèces patrimoniales.
4. Enfin, des mesures d'accompagnement peuvent s'ajouter aux précédentes : elles sont souvent définies pour assurer un suivi de site, selon des objectifs variés et définis en fonction des enjeux naturalistes et des impacts identifiés.

1. Avant-propos

Comme précisé par l'article N 2 du règlement, au sein du secteur Nm (dans l'emprise du STECAL), **ne sont admises que les constructions pour l'hébergement hôtelier (dont les salles à louer), restaurant, pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique** ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

Ce projet est susceptible d'évoluer (avant son lancement, puis avec le temps et l'évolution du site). Toutefois, au moment de la rédaction du présent document, le projet implique :

- La rénovation et l'aménagement intérieur de bâtiments déjà existants, sans incidence sur l'environnement ;

- Les extensions du manoir, du « bâtiment piscine » et du bâtiment « Peuplier » générant une emprise de l'ordre de 2 000m². Comme il s'agit d'extensions, ces nouvelles emprises sont situées dans le prolongement du bâti existant, limitant les incidences éventuelles ;
- La construction d'un nouvel hôtel représentant une nouvelle emprise au sol de 1500m² ;

Si ces nouvelles emprises conduisent à la réduction d'espaces boisés et à l'adaptation des cônes de vue, elles demeurent encadrées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, fixant spatialement les possibilités de constructions nouvelles ;

- « Un cadre respectueux de l'environnement » partie intégrante du projet.

2. Mesures d'Évitement

a. Préserver la Zone Humide identifiée au Nord

Pour rappel, « ***la préservation et la gestion durable des zones humides*** [...] [étant] ***d'intérêt général*** » (article L. 211-1-1 du Code de l'Environnement), celle-ci ne peut être mise en cause que pour des projets présentant un intérêt supérieur.

De ce fait, suite à l'identification d'une Zone Humide, le 11 juin 2025, le porteur de projet, intéressé par la reprise du Domaine de Chaubuisson, a révisé son projet de sorte à l'éviter – ce que ne faisait pas le projet initial (voir illustration page suivante). **Afin de sécuriser cet évitement, il a été pris en compte par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle développée dans le cadre de la présente révision allégée.**



Figure 8 : Évolution du projet afin d'éviter la Zone Humide identifiée le 11 juin 2025

Notice explicative de la Révision allégée

Bureau d'études GEOGRAM

Aout 2025

b. Protéger la lisière forestière

Interface entre la forêt, au Nord, et le parc de Chaubuisson, au Sud, **la lisière a été identifiée comme l'un des enjeux écologiques les plus important du STECAL**, que ce soit en termes d'habitat *stricto sensu* ou en termes de fréquentation avérée ou potentielle (corridor écologique, aire de chasse).

Sa pérennité est assurée par l'inscription du boisement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), interdisant tout défrichement. De plus, son attrait comme sa fonctionnalité pourront être renforcés par les dispositions définies en mesure d'accompagnement (voir par ailleurs).

À noter que la réduction des EBC à leur marge, induite par la présente révision allégée du PLU de Fontenay-Trésigny, n'est pas de nature à interrompre les lisières : elle en modifie uniquement les contours.

c. Préserver le cadre arboré du parc

En plus d'abriter, de manière avérée ou potentiellement, des espèces patrimoniales, le cadre arboré du Domaine de Chaubuisson participe à l'intérêt du site du point de vue du projet hôtelier ayant motivé la présente modification du PLU. **Il convient donc de préserver ce cadre, sans qu'il devienne une contrainte pour le développement de l'activité.**

Ainsi, sans exclure intégralement l'abattage³⁸ ou la plantation³⁹ d'arbres, il conviendra de **conserver l'actuelle densité arborée, à savoir environ 30 arbres par hectare non-imperméabilisé.**

Les interventions sur ces éléments boisés devront respecter certaines conditions (voir par ailleurs).

³⁸ Que ce soit pour cause de maladie/sécurité, pour éliminer une Espèce Exotique Envahissante (EEE – voir par ailleurs), pour contenir l'avancée de la forêt ou afin de libérer de l'espace pour un aménagement ultérieur.

³⁹ Que ce soit dans un but de compensation ou paysager.

3. Mesures de Réduction

a. Limiter les possibilités de constructions

La première des mesures visant à conserver l'intérêt écologique (et paysager) du site consiste à en limiter l'urbanisation. Ainsi, la nature et l'emprise des constructions permises ont été strictement définies et **seront exclusivement limités aux éléments figurant en OAP.**

Les périodes à respecter dans le cadre des travaux préalables à l'urbanisation du site sont détaillées dans les OAP.

b. Respecter une période et d'une méthodologie adaptées en phases de travaux

Que ce soit dans le cadre de l'aménagement ou de l'entretien de l'emprise du STECAL, plusieurs interventions peuvent engendrer des incidences directes sur la flore et la faune locales : débroussaillage voire défrichement, terrassement et, dans le cas présent, potentiel réaménagement ou démantèlement du bassin. **Cette incidence peut être limitée en intervenant à la période la plus propice.**

Un calendrier est intégré à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du présent PLU.

Ainsi, les porteurs de projet seront tenus d'anticiper et intégrer cette mesure dans leur calendrier opérationnel.

*

**

Cette mesure consiste, au moins pour la faune, à éviter sinon rendre négligeable tout risque de dérangement et de destruction d'individus au printemps et en été, ainsi qu'à permettre la dispersion juvénile des animaux qui seraient impactés sans cette mesure. Elle tient notamment au **respect de l'article L. 411-1 du Code de l'Environnement**, qui, en particulier, interdit la « *destruction ou l'enlèvement des œufs ou des nids, la mutilation, la destruction [...]* » d'espèces protégées – les oiseaux, reptiles et amphibiens étant ici les premières espèces visées. **Pour autant, elle ne constitue en rien une garantie.**

Aussi est-il rappelé ici que, PLU ou non, **les différents travaux et aménagements restent soumis au cadre légal commun à tous**. Cela implique en particulier, pour les espèces protégées et selon les différents arrêtés de protection de la faune (et de la flore), l'interdiction de :

- Détruire intentionnellement individus, œufs ou nids
- Perturber intentionnellement ces espèces, en particulier en période de nidification ou d'hibernation ;
- Détruire, altérer ou dégrader les sites de reproduction et les aires de repos de ces espèces.

En cas d'atteintes non-évitable à ces espèces protégées, le porteur de projet sera tenu de réaliser un dossier de dérogation à la protection des espèces protégées.

NB : Cette remarque vise également les interventions sur le bâti existant, susceptible d'abriter, outre l'Effraie des clocher, des chauves-souris, dont toutes les espèces sont protégées par l'article L.411-1 du Code de l'Environnement depuis 1976, ainsi que par l'arrêté ministériel du 23 avril 2007, ainsi que l'arrêté modificatif du 15 septembre 2012, fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

4. Mesures de Compensation

Les mesures d'évitement et de réduction développées plus haut suffisent à préserver au mieux le cadre naturel du STECAL et de ses environs. Aucune mesure de compensation n'a donc été développée.

5. Mesures d'Accompagnement

*Dans l'intérêt écologique et paysager du site, et en complément des mesures ERC édictées précédemment, plusieurs mesures sont **préconisées**.*

a. Concevoir un éclairage adapté

Compte tenu des probables enjeux chiroptérologiques, des indications sont données en Orientation d'Aménagement, pour limiter la nuisance, en encadrant **en particulier**

l'implantation et le nombre des éclairages à l'intérieur du site, ainsi que leurs caractéristiques techniques.

*Dans le cadre de l'élaboration de son prochain document d'urbanisme (idéalement intercommunal concernant cette thématique), la commune de Fontenay-Trésigny sera amenée à réfléchir à la mise en place d'une **Trame noire**⁴⁰.*

b. Optimiser l'intérêt écologique du site

i. Mise en place de micro-habitats pour la petite faune

L'objectif recherché est de rendre les éléments végétaux existants et/ou à créer encore plus attractifs pour la petite faune locale, en particulier pour les amphibiens et reptiles (notamment pour le lézard des murailles, dont la présence est avérée).

Le secteur visé ici est la lisière arborée, au Nord du domaine de Chaubuisson.

La réalisation de ces micro-habitats dépendra de la disponibilité des matériaux localement. Ils sont "simples" à élaborer avec par exemple des tas de branchages et des tas de bois empilé, ainsi que des tas de pierre, tous servant d'abris aux reptiles, aux petits mammifères (parmi lesquels le Hérisson d'Europe), et potentiellement aux amphibiens...

ii. Gestion écologique du site

Idéalement, il conviendrait de **limiter le nombre de fauches** et de tendre vers une fauche unique et tardive (si possible en octobre). Un tel entretien se révélera favorable aux insectes, notamment aux papillons ayant pour plantes hôtes les graminées et pour lesquels les fauches répétées sont rédhibitoires, mais également pour l'avifaune nichant au sol, comme c'est le cas par exemple du Tarier pâle – espèce « vulnérable » à l'échelle régionale contactée lors de la prospection du 11 juin 2025.

Cette mesure pourrait être généralisée à l'ensemble des pelouses du domaine de Chaubuisson, avec simplement une fauche régulière localisée pour matérialiser des chemins au sein de la propriété. Toutefois, compte tenu du contexte de parc propre au projet de

⁴⁰ Démarche mise en place, afin de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne.

STECAL, un tel choix peut paraître extrême et devrait finalement dépendre de la « philosophie » des futurs gestionnaires du site.

A minima, cette fauche unique pourra être appliquée uniquement localement, par exemple selon un ourlet de 3 à 6 m (comme présenté sur le schéma page précédente) doublant la lisière forestière, intégralement ou pour partie.

*Concernant la **gestion des ligneux**, il conviendra de respecter le calendrier d'intervention indiqué en OAP.*

c. Lutte contre les Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

Dans le contexte périurbain de parc où elles s'inscrivent et dont l'entretien régulier semble contenir leur expansion, le caractère invasif de ces espèces ne semble pas représenter un enjeu écologique majeur. Pour autant, le secteur n'en constitue pas moins un « pool » d'Espèces Exotiques Envahissantes, dont la dissémination pourrait finir par menacer des milieux plus préservés : les EEE sont en effet reconnues comme l'une des cinq causes majeures d'érosion de la biodiversité.

Toutes arbustives ou arborescentes, les 9 EEE identifiées au sein de l'emprise du STECAL pourront **être éliminées progressivement, selon une méthodologie adaptée à chaque espèce et veillant à ne pas participer à leur propagation à l'extérieur du domaine de Chaubuisson** (élimination par incinération ou évacuation « étanche » vers des centre de traitement adaptés : méthanisation, compostage professionnel).

Se référer à l'annexe du règlement du PLU, pour plus de précisions (Liste des essences végétales locales et des espèces invasives, réalisée par Seine-et-Marne Environnement

E. Synthèse

Synthèse de l'état initial de l'environnement	Enjeux	Mesures ERC
M I L I E U X N A T U R E L S		
À l'échelle communale, FONTENAY-TRESIGNY bénéficie un cadre environnemental encore relativement préservé, avec en particulier le vallon du ru de Bréon et le parc de Renouilleux, <u>partiellement inscrit en ZNIEFF</u>. Cependant, alors qu'il s'inscrit dans un écrin de verdure, <u>le périmètre du STECAL, ne constitue pas pour autant un secteur d'intérêt écologique majeur</u>. Du point de vue de la flore et des habitats, <u>aucun élément protégé ou patrimonial</u> d'une manière ou d'une autre n'y a été observée. Du point de vue de la faune, <u>plusieurs espèces patrimoniales (protégées et/ou inscrites sur Liste Rouge) ont été contactées</u> dans l'emprise du STECAL ou à ses abords immédiats. Ces espèces relèvent <u>pour l'essentiel de l'avifaune</u> et sont <u>inféodées aux espaces plus ou moins densément arborés</u>. À ce titre, <u>la lisière forestière délimitant le parc de Chaubuisson au Nord fait figure d'élément majeur</u>. <u>Le bâti existant offre également des habitats d'intérêt</u> pour au moins 2 espèces protégées et un taxon : l'Effraie des clochers, le Léopard des murailles et les chauves-souris. <i>En revanche, compte tenu notamment de la distance, aucune incidence de la mise en œuvre de la présente révision allégée du PLU de FONTENAY-TRESIGNY n'est envisageable sur les sites Natura 2000 les plus proches.</i>	Les enjeux naturels identifiés au droit du STECAL sont imputables : - au caractère arboré, qui plus est entouré de forêt, du site ; - dans une moindre mesure, au bâti ancien..	Considérant ces enjeux naturalistes, le STECAL fait l'objet de plusieurs mesures précisées en OAP, mais également, selon le cas, dans le règlement du PLU. Il s'agit de : - <u>Protéger et même renforcer la lisière forestière (EBC, implantations de micro-habitats, entretien de sorte à maintenir un ourlet herbacé) ;</u> - <u>Préserver le cadre arboré du site, sans entraver les possibilités de développement de l'activité projetée</u>. Cela se traduit par la suppression et création d'EBC, mais surtout par une définition stricte des aménagements à venir (OAP). La densité arborée des espaces non-imperméabilisés (~30 arbres/ha) est également appelée à être maintenue ; - <u>Respecter un calendrier d'intervention</u> écartant le risque de destruction d'espèces protégées. Il est en outre préconisé de mener des mesures d'entretien adaptées, que ce soit - en termes de gestion des Espèces Exotiques Envahissantes constatées - ou pour optimiser l'intérêt écologique du parc.

Synthèse de l'état initial de l'environnement	Enjeux	Mesures ERC
ZONES HUMIDES ET GESTION DES EAUX		
Au sein du STECAL, une étude spécifique a identifié une Zone Humide, au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, au Nord. <i>(et infirmé le caractère humide, présenté comme probable par la carte des enveloppes d'alerte de la DRIEAT, à l'Est)</i>	Il convient donc de s'assurer que la mise en œuvre du PLU ne soit pas de nature à impacter la Zone Humide identifiée.	La première des mesures est un évitement surfacique, formalisé en OAP : aucun aménagement ne sera permis au droit de la Zone Humide. Par ailleurs, l'article N 4 du règlement, relatif à la desserte par les réseaux, annihile le risque d'atteinte indirecte aux zones humides en : - impose le <u>raccordement au réseau public de distribution d'eau potable</u> ; - autorise l'assainissement individuel ; Celui-ci devra être conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins, pour en garantir l'entretien. - impose la prise en charge des eaux pluviales par <u>infiltration à la parcelle</u>.
SANTÉ ET RISQUES		
La nature des activités ayant induit la présente révision allégée du PLU, à savoir de l'hôtellerie, ne saurait exposer la population alentours à un quelconque risque. ** D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Seine-et-Marne 2024, FONTENAY-TRESIGNY est concernée par le seul risque retrait/gonflement des argiles, qualifié de <u>moyen</u>.		Pour ce qui est de l'aléa de retrait/gonflement des argiles, un guide de recommandations est joint au dossier composant le PLU.

F. Indicateurs de suivi

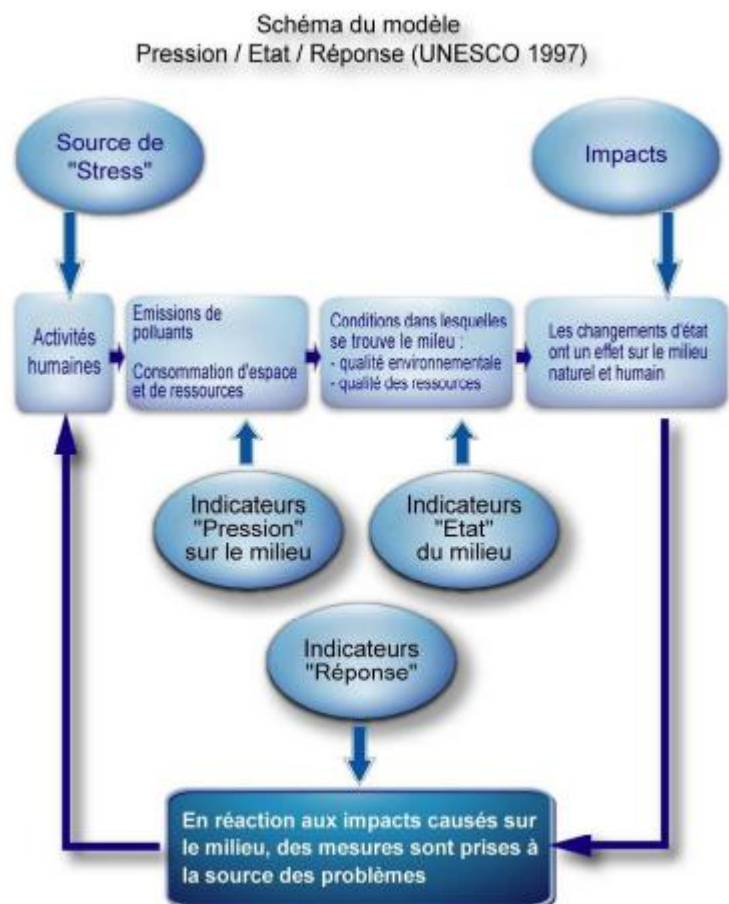
1. Identification des cibles à évaluer

En application des dispositions de l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27. En effet, ce dernier article prévoit qu'un débat, portant sur les résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, soit organisé au sein du conseil municipal, au plus tard 9 ans après l'approbation de ce document d'urbanisme (ou après la dernière délibération portant révision).

La mise en place d'indicateurs environnementaux s'appuie sur le modèle « Pression – État – Réponse » (PER) de l'UNESCO, tel qu'illustré ci-contre.

Ainsi, trois catégories d'indicateurs permettent le suivi des éventuelles incidences qu'occasionne la mise en œuvre du PLU :

- les indicateurs de pressions (espace consommé, évolution de l'espace boisé...)
- les indicateurs d'état (niveau de la nappe, qualité de l'eau, de l'air...)
- les indicateurs « réponses » (volume d'eau potable produit, volume de déchets traités...).



Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

2. Indicateurs retenus

Compte tenu des enjeux identifiés, les indicateurs suivants ont été retenus :

	Indicateur	en 2025	Sources
Habitats (semi-)naturels et Biodiversité	✓ Évolution de l'occupation des sols (en particulier, s'assurer de l'intégrité de la Zone Humide identifiée le 11 juin 2025)	- Parc arboré : ~3,5 ha avec une densité d'environ 30 arbres/ha dont Zone Humide (globalement en herbe) de ~1 600 m ² - « Vergers » plus ou moins densément plantés : ~1 160 m ² - Boisements « naturels » (dont roncier) : ~3 150 m ² dont Zone Humide de ~1 500 m ² - Lisière : ~450 m linéaires	CORINE Land Cover IGN (photographies aériennes ou vues satellitaires)
	✓ Évolution du patrimoine écologique à l'échelle du STECAL : nombre d'espèces signalées ⁴¹ , et, surtout, présence d'espèces protégées et/ou patrimoniales.	Voir détail de l'expertise écologique, jointe au dossier de révision allégée du PLU.	"Environnementaliste » Professionnel ou amateur éclairée
Eau	✓ Bon fonctionnement des installations autonomes de traitement des eaux usées et qualité des eaux rejetées	NC	SPANC de Fontenay-Trésigny

⁴¹ Cet indicateur ne vaudra qu'au fur et à mesure des années, quand les prospections seront suffisamment conséquentes : les données issues de la prospection du 11 juin 2025 ne sauraient être considérée comme exhaustives.