

VILLIERS SAINT GEORGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

URBANISME FARHI ALEXANDRINE
Impasse de la Forge 77550 REAU
Tel : 01.60.60.87.98
Courriel : farhi.urbanisme@free.fr
Site : <http://urbanisme.farhi.free.fr>

Etabli le 13 février 2009

SOMMAIRE

1. DONNEES ET PREVISIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES.....	3		
1.1. Présentation du contexte général et dessertes.....	3		
1.2. Les données démographiques.....	4		
1.3. Le logement et la structure familiale.....	5		
1.4. L'activité et l'économie locale.....	5		
1.5. Les tendances.....	6		
1.6. Les équipements.....	7		
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	9		
2.1. Les données géomorphologiques.....	9		
2.1.1. Relief.....	9		
2.1.2. Géologie.....	9		
2.1.3. Hydrologie et géohydrologie.....	10		
2.2. Le paysage et l'occupation du territoire communal.....	11		
2.2.1. La répartition des espaces.....	11		
2.2.2. Les espaces naturels et agricoles.....	11		
2.2.3. Le bourg.....	13		
2.2.4. Le patrimoine.....	14		
2.3. La qualité de l'environnement.....	15		
2.3.1. Les activités para-agricoles et agricoles.....	15		
2.3.2. Les carrières.....	15		
2.3.3. Les nuisances et pollutions liées au trafic routier.....	16		
2.3.4. Le pipeline Lundin-international.....	16		
2.3.5. La qualité de l'eau.....	16		
3. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	17		
3.1. Le PADD.....	17		
3.1.1. Les orientations du schéma directeur de Provins.....	17		
3.1.2. Les choix de développement urbain.....	17		
3.1.3. Les choix de protection des espaces naturels et du patrimoine.....	19		
3.2. la délimitation des zones et secteurs.....	19		
3.2.1. Les délimitations thématiques.....	20		
3.2.2. Les emplacements réservés.....	21		
3.2.3. Le zonage et le règlement sur l'ensemble du territoire.....	22		
		3.2.4. Les zones UA et UB.....	22
		3.2.5. La zone UX.....	24
		3.2.6. Les zones AU.....	25
		3.2.7. Les zones A et N.....	26
		4. LES INCIDENCES - MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	28
		4.1. Description des incidences principales.....	28
		4.1.1. Les incidences géo-et hydro morphologiques.....	28
		4.2. Les incidences sur la diversité des milieux,.....	29
		4.3. Les incidences sur la sécurité et les nuisances et sur la pollution.....	29
		4.3.1. L'application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme....	29
		4.3.2. La prise en compte des autres risques et pollutions.....	30

Il est précisé que l'analyse du site a été effectuée à partir d'une prise de connaissance de l'ensemble des études et documents accessibles au public et une reconnaissance de terrain établie à partir d'espaces publics ou ouverts au public.

Dans la mesure où il n'est pas autorisé d'investir les espaces privés, une part d'inconnu subsiste quant à ce que peuvent receler ces terrains, notamment du point de vue de l'environnement du patrimoine bâti ou écologique et du paysage.

Le diagnostic a été établi essentiellement en 2004. Il a ensuite été actualisé pendant les études. Le rapport de présentation a été formalisé pour le dossier de projet du PLU, fin 2007.

1. DONNEES ET PREVISIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE GENERAL ET DESSERTES

La commune de Villiers-Saint-Georges se situe à l'extrême Est du département de Seine-et-Marne et par conséquent de l'Île-de-France, en limite avec le département de la Marne, dans le canton de Villiers-Saint-Georges et dans l'arrondissement de Provins.

Le territoire communal s'étend sur 3327 hectares, dont la plus grande part est occupée par des terres agricoles. Les espaces urbanisés occupent environ 70 hectares, soit 2 % de la superficie totale de Villiers-Saint-Georges. Ils se situent principalement sur le bourg, grossièrement au centre du territoire communal et le hameau de Champcouelle plus au Nord. Quelques anciens bâtiments agricoles en plaine ont été transformés en habitation (Brasseau, Chamfay, Brantilly, Flaix).

Bien qu'à l'écart des grandes voies de transit, la commune se situe entre deux axes majeurs qui convergent vers Paris : à 5 kilomètres de la route nationale 4 qui relie Metz et Nancy à Paris et à 15 kilomètres de Provins et donc de la route nationale 19 qui relie Troyes à Paris. La RD 403 traverse le territoire communal dans le sens Nord/Sud en passant par le bourg. Elle rejoint Provins au Sud (sous-préfecture) et Montceaux-les-Provins au Nord.

La desserte majeure de la commune s'opère donc :

- par le Nord, via trois voies et notamment la RD 403, qui permettent une liaison aisée à la RN4, axe dont une grande partie est à 2X2 voies circulantes notamment pour les poids lourds et le transport des marchandises,
- par le Sud, via la RD 403, pour relier Provins. Par contre la liaison avec la RN 619 est mal aisée dans la mesure où elle nécessite la traversée de Provins. De plus la RN 619 est moins circulante et traverse en direction de Paris, de nombreux bourgs (Mormant, Guignes...)

Mais, si la commune est correctement desservie par les voies routières, elle reste en marge des grands équipements de transports collectifs.

En effet, la voie ferrée qui relie la commune à Longueville en passant par Provins n'est plus desservie par les lignes régulières et n'est pas gérée par le syndicat des transports Île-de-France (STIF). La gare la plus proche de Longueville est donc à une vingtaine de kilomètres.

Les seuls transports collectifs sont les cars qui desservent essentiellement les transports scolaires et la ville de Provins, mais uniquement à raison de trois allers-retours journaliers. La commune est à l'écart des grandes dessertes départementales (Seine et Marne express) qui passent à Provins, Vaudoy-en-Brie ou La Ferté Gaucher, soit à environ une quinzaine de kilomètres au mieux. Par contre elle bénéficie du réseau de transports à la demande mais qui reste dédié aux déplacements occasionnels.

Le réseau de transports en commun n'étant pas directement accessible, 86% des ménages de Villiers-Saint-Georges ont au moins une voiture.

En effet, les services et commerces restent modestes sur la commune. Si Villiers-Saint-Georges a connu une structure commerciale forte qui lui a donné sa vocation de bourg, les habitants sont désormais obligés de se tourner vers l'agglomération Provinoise pour les achats, les services et les démarches administratives.

Par contre les déplacements à l'intérieur du bourg peuvent s'opérer sans difficultés à pied, les équipements administratifs et les équipements scolaires étant centrés dans l'agglomération.

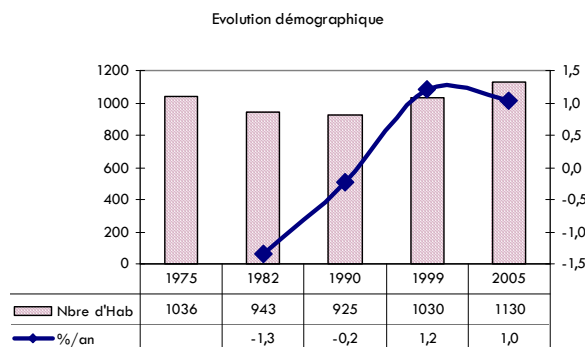
Villiers-Saint-Georges appartient à la communauté de communes du Provinois qui compte 27 communes. Cette structure intercommunale a reçu les compétences en matière de transports à la demande, d'instruction des autorisations d'urbanisme, mais aussi et surtout du développement économique intercommunal.

1.2. LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'étude sociodémographique est établie à partir des données INSEE du recensement de 1999, complétées en 2005, à partir desquelles sont estimées des tendances telles qu'elles peuvent être appréciées en fonction de la situation locale et du décalage des types de données entre 1999 et 2005.

Lors du dernier recensement en 2005, la commune compte 1 130 habitants.

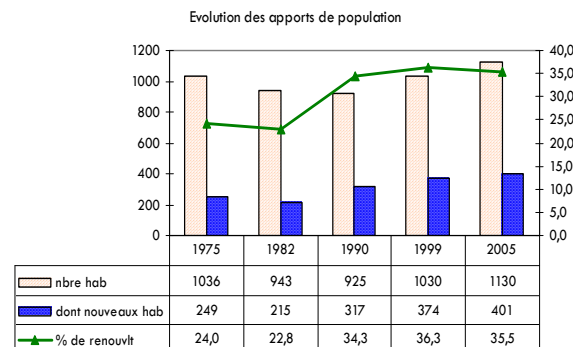
L'évolution démographique de la commune, ces 30 dernières années, se décompose en deux périodes :



La commune qui a longtemps connu une dynamique démographique de bourg, a supporté une désaffection perdant une centaine d'habitants en 15 ans, alors que la première couronne francilienne connaissait elle, une forte pression liée à l'expansion de la région parisienne.

- Il lui a fallu de nouveau 15 ans pour revenir à la situation de 1975, au bénéfice de petites opérations de logements individuels ou collectifs notamment de logements aidés.

Cette croissance est essentiellement due aux nouveaux arrivants qui recherchent les logements à un prix abordable de plus en plus loin de la région parisienne.

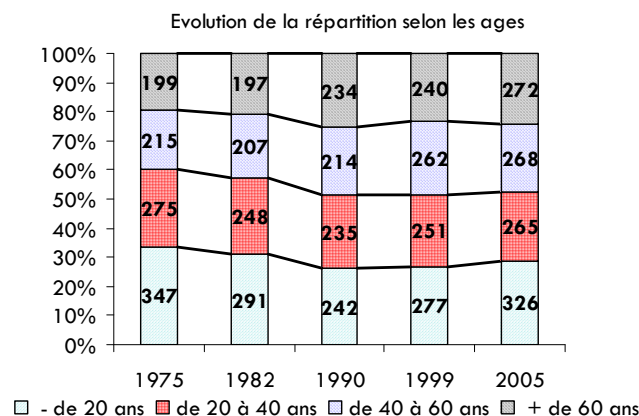


En effet entre chaque recensement la proportion de personnes qui n'habitaient pas la commune précédemment augmente. Les habitants de Villiers-Saint-Georges se renouvellent d'environ un tiers tous les 6 ou 7 ans. Cette augmentation est essentiellement liée à l'évolution des modes

de vie qui fait que les personnes changent désormais de plus en plus de logements et n'hésitent plus à déménager au cours de la vie.

Un renouvellement d'un tiers de la population reste somme toute modeste, et au regard de la situation francilienne, marque une relative stabilité des habitants.

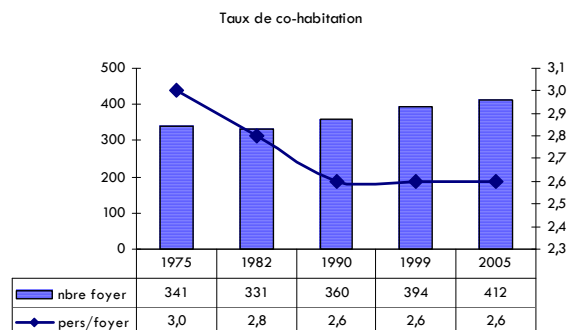
La croissance démographique s'est faite essentiellement au bénéfice des personnes âgées du plus de 40 ans et surtout celles de plus de 60 ans.



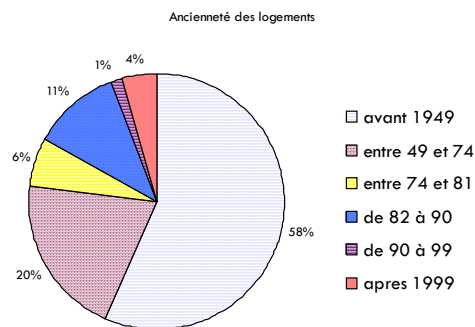
Cependant cette donnée est à pondérer par le fait qu'il existe sur la commune une maison de retraite.

N'en demeure pas moins que le nombre d'habitants entre 20 et 40 ans a baissé quand celui des 40 à 60 ans a notablement augmenté.

1.3. LE LOGEMENT ET LA STRUCTURE FAMILIALE



Villiers-Saint-Georges est marquée par une structure familiale forte avec une remarquable stabilité de la composition familiale. Depuis une quinzaine d'années le nombre de personnes par foyer reste stable à 2,6 personnes.

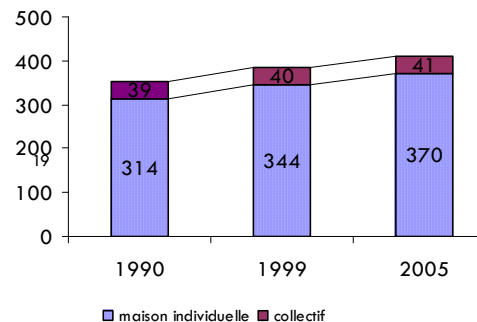


Toutefois cette stabilité fait suite à une baisse du taux de cohabitation qui s'explique par le fait, qu'entre 1975 et 1980, le parc immobilier neuf représentait 17 % alors que dans la deuxième période (1990 à 2005) le parc ne représente plus que 5%.

La stabilité du taux de cohabitation peut donc s'expliquer par :

- le fait que la commune a tout de même connu une extension de son parc de logements,
- le ralentissement de l'offre en logement a été compensé par un renouvellement des occupants dans les logements existants,
- un renouvellement permanent de la population qui est généralement plus important dans le logement collectif.

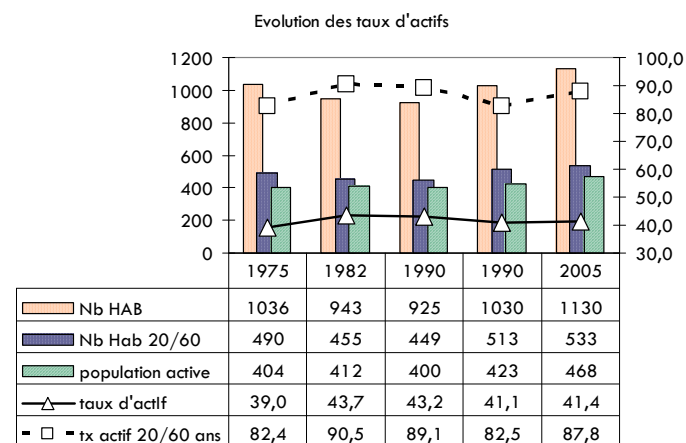
Evolution des types de logements



En effet, même si la croissance en logements s'est faite quasi exclusivement sur du pavillonnaire depuis une quinzaine d'années, la commune garde un pourcentage de logements collectifs relativement important à l'échelle de la commune (environ 10%).

1.4. L'ACTIVITE ET L'ECONOMIE LOCALE

La commune connaît un pourcentage d'actifs qui varie, mais qui a de nouveau notablement augmenté ces dernières années.



Or la commune n'est pas située à proximité de pôle d'emplois majeur. Outre, la commune de Provins qui reste un pôle local, Marne la vallée, Paris ou Roissy en France sont à plusieurs dizaines de kilomètres et reliés uniquement par le transport routier.

Villiers-Saint-Georges est néanmoins elle-même un petit pôle d'emplois tourné essentiellement vers :

- l'activité agricole ou para-agricole (culture céréalière, élevage, accueil touristique et silos....) une quinzaine d'emplois
- les métiers du Bâtiment et Travaux Public répartis sur une demi-dizaine d'entreprises d'une ou deux personnes :
- la fonction publique communale (qui emploie une dizaine de personnes) mais aussi départementale (gendarmes, enseignants ...),
- le commerce et le service qui comprennent une dizaine de structures dont la plus importante (une société d'ambulance) offre une dizaine d'emplois. Un marché se tient une fois par semaine.

Par ailleurs une branche de la société PROCAR a une structure sur la commune qui offre une dizaine d'emplois et qui fonctionne actuellement sur une concession d'espace public, du fait de manque de terrain pour les accueillir.

L'offre en services et commerces est indispensable à la vie locale et notamment aux habitants des petits villages alentour (la plupart des villages situés à moins de 10 kilomètres ont moins de 400 habitants) qui, a défaut, doivent aller jusqu'à Provins pour trouver les produits de première nécessité.

Le bourg est originellement fondé sur une activité rurale essentiellement agriculture céréalière. Même si aujourd'hui ces activités ne sont plus les principaux moteurs économiques en terme d'emplois, elles restent les gestionnaires d'un vaste territoire et les garants du paysage.

En effet l'économie rurale est spatialement la plus développée, assurant la gestion et l'entretien de la plus grande part du territoire communal. Parmi les autres activités agricoles, la commune compte une activité équestre ne constituant pas actuellement une activité professionnelle principale et des élevages. Certaines de ces installations se trouvent à proximité des habitations qui pourraient donc en subir les nuisances.

Un élevage d'autruches participe aussi à l'activité touristique.

L'activité touristique est un complément de l'activité rurale de la commune. La présence de chemin de randonnée et le « petit train » permettent à l'activité touristique de se développer avec des gîtes ruraux.

La plupart des entreprises n'apporte aucune nuisance incompatible avec l'habitat, à l'exception de celle dite « des silos ».

1.5. LES TENDANCES

Villiers-Saint-Georges est un bourg qui offre commerces et services pour une population des petits villages alentour en relais sur la ville centre qu'est Provins.

Alors que malgré une croissance en logements, la commune a connu dans les années 80 une baisse démographique sensible celle-ci a été enrayée ces 10 dernières années.

Jusqu'alors, la faible augmentation de son parc de logements, la désaffectation progressive de ses commerces, le manque de transports et de liaisons vers les pôles d'emplois dominants du département ou de la région fragilisaient cette dynamique. Ajouté à ces constats, le vieillissement des ménages conduit à craindre une baisse du taux de cohabitation qui jusqu'alors s'est maintenu.

Ces tendances lourdes doivent donc être anticipées. Aussi, en projetant une baisse continue du taux de desserrement des ménages, on peut d'ores et déjà calculer le nombre de foyers à accueillir pour simplement maintenir le nombre d'habitants de 2005.

L'hypothèse d'un desserrement des ménages à 2,4 en 2015 conduirait à une baisse démographique d'environ 150 personnes.

A défaut de la réalisation d'une soixantaine de constructions dans les 10 ans (soit environ 6 logements par an) la commune pourrait de nouveau affronter une baisse démographique, ce qui serait fort dommageable pour la vie locale tant associative, que culturelle, économique...

La création d'un petit lotissement de 22 logements en cours, palliera une part de ces besoins, mais ne pourra à lui seul compenser une décohobitation probable.

A défaut d'une démarche visant à organiser l'accueil de logements nouveaux, la commune risque de perdre sa dynamique de bourg indispensable aux villages alentour.

Par ailleurs la satisfaction d'emplois ne peut être mesurée à l'échelle communale. A une époque où les échanges économiques s'accélérent avec le développement des outils de transmission et les facilités de déplacements, non seulement de nombreux habitants des villages alentour viennent trouver un emploi sur Villiers-Saint-Georges mais aussi, les habitants de Villiers-Saint-Georges se dirigent vers d'autres bassins d'emplois. La commune doit maintenir son offre d'emplois pour assurer son rôle de bourg relais.

1.6. LES EQUIPEMENTS

Les équipements de la commune sont répartis sur le bourg.

- La mairie est au centre bourg et fait face à la place centrale. Elle est spacieuse et offre de grandes pièces. Elle accueille une part de la vie associative,
- L'ancien gîte permet la réunion d'associations dans deux petites salles,
- L'église est au coeur du bourg sur la place de la mairie,
- Le cimetière est localisé en frange de l'agglomération,
- Un stade est plus au Sud au sein des quartiers récents. Il est accompagné d'un gymnase,
- Un foyer rural permet des manifestations susceptibles de regrouper jusqu'à 300 personnes.

Au niveau scolaire la commune dispose

- d'un ensemble de 3 classes maternelles qui accueillent environ 55 enfants,
- d'un ensemble de 4 classes primaires qui scolarisent environ 90 enfants,
- d'un collège de 300 élèves.

Toutefois ces dernières années les effectifs sont relativement stables. Les enfants à scolariser suite à la réalisation en cours des 22 nouveaux logements devraient en grande partie être compensés par les départs des plus âgés vers le collège.

Ces structures sont exploitées pleinement et ne disposent pas de locaux susceptibles de permettre la création de nouvelles classes.

La commune possède aussi l'ancienne gare, cependant celle-ci se situe dans la zone de risque générée par les silos et ne peut donc accueillir de façon permanente du public.

La commune accueille de plus sur son territoire des services gérés à l'échelle départementale que sont les pompiers et les gendarmes. Ces deux services majeurs pour la sécurité du canton, sont dans des locaux inadaptés. Ils ne peuvent notamment pas, pour les gendarmes, loger décemment leur personnel.

L'ensemble du bourg est desservi par le réseau collectant les eaux usées qui sont dirigées vers une station d'épuration.

L'alimentation en eau potable est issue d'un forage localisé à Flaix et susceptible de produire 40 m³ heure. L'eau est ensuite dirigée vers trois réservoirs : à Flaix pour 40 m³, aux Granges pour 100 m³ et dans le bourg pour 200 m³. Elle présente des taux de nitrates et surtout de pesticides relativement importants et qui dépassent les seuils admis.

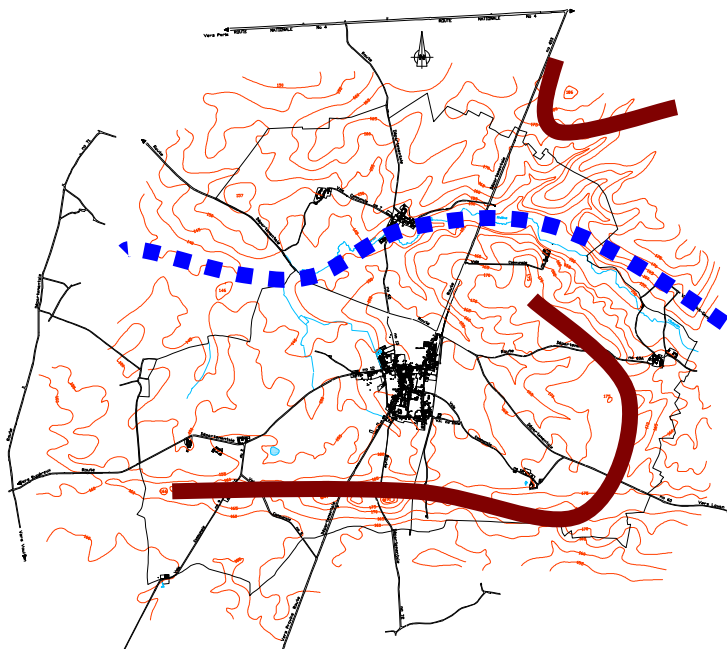
La commune dispose d'un système d'assainissement collectif des eaux usées comprenant :

- un réseau de collecte en grande majorité unitaire (et recevant donc les eaux pluviales et les eaux usées domestiques).
- une station d'épuration à boues activées de capacité 1500 équivalents habitants. Son fonctionnement est satisfaisant. Par contre une partie des eaux usées est rejetée au réseau avant traitement du fait d'une sollicitation trop importante de l'un des déversoirs d'orage due à l'apport trop important des eaux claires (surtout les eaux de ruissellement). On remarquera que la station d'épuration a été édifiée sur un terrain qui n'appartient pas à la commune et dont la maîtrise foncière n'a pas encore été régularisée. Même si cette situation n'est actuellement pas préjudiciable au bon fonctionnement de l'installation, il serait préférable de régulariser la situation.

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LES DONNEES GEOMORPHOLOGIQUES

2.1.1. RELIEF



La commune appartient au plateau de Brie Champenoise. Toutefois le relief est loin d'être strictement tabulaire, mais il ondule autour d'un méplat à la cote 155, 160 NGF.

- au centre une très légère dépression formée par le lit de l'Aubetin se déclinant entre 150 et 140 NGF, est à peine perceptible, sauf aux abords immédiats du cours d'eau.
- au Sud, à l'Est et au Nord-est par une ligne de butte oscillant entre 170 et 190 NGF.

Toutefois cette ligne de butte en entrée Sud étant couverte de boisements, le relief y est moins sensible.

Aussi, même si depuis le centre du territoire on perçoit un paysage de grande couverture agricole relativement plat, un cheminement plus affiné crée deux micro-paysages, l'une aux approches de l'Aubetin, l'autre au sein de l'ensemble boisé.

2.1.2. GEOLOGIE

Le territoire communal fait partie de la Brie Champenoise.

Villiers-Saint-Georges est fondée sur une assise géologique de calcaire. La majeure partie, au centre du territoire, est couverte de calcaire dit « de Champigny », lui-même sur un ensemble de couche calcaire plus ou moins marneux qui se découvre dans la légère dépression formée par le talweg de l'Aubetin.

Cette assise calcaire est une formation stable favorable aux fondations des constructions. Ponctuellement elle peut présenter des fissures facilitant la circulation des eaux superficielles vers les nappes phréatiques.

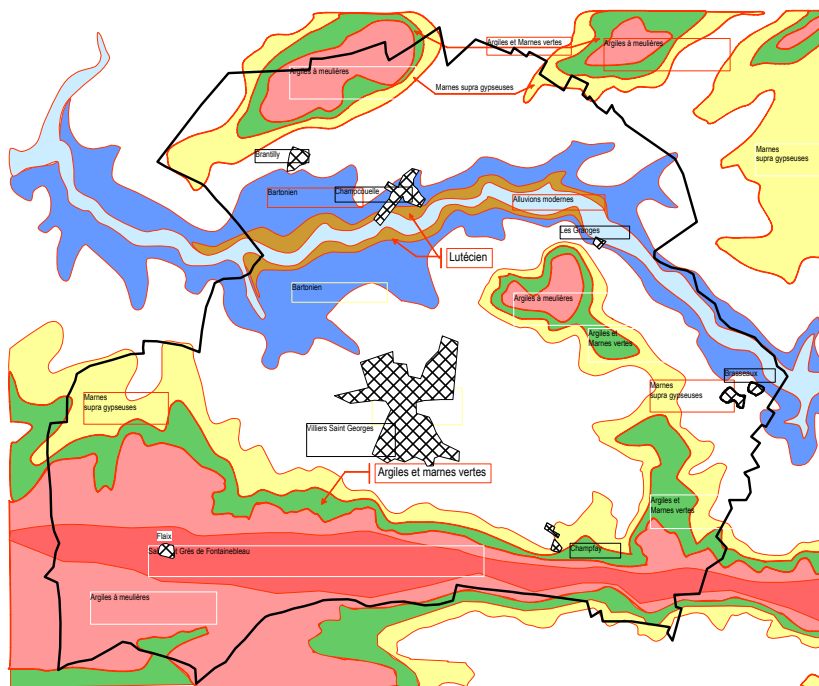
Ce calcaire est couvert par deux types de dépôts quaternaires :

- Au point bas du territoire, les alluvions de l'Aubetin dont la « puissance » est très faible, tant en surface qu'en épaisseur,
- Au point haut du territoire, les sables et de grès de Fontainebleau.

Ces sables forment des monticules appelés « tertres » qui sont ici localisés en chaînes au Sud du territoire dans un axe Est/Ouest, remontant vers le Nord par l'Est du bourg. Ils sont assis sur des couches d'argile verte et de Marne supra gypseuse.

Ces sables sont des matériaux aujourd'hui encore très prisés. Ce gisement est répertorié au schéma départemental des carrières.

Les argiles vertes et les marnes sont des matériaux fluants et imperméables qui sont peu stables (phénomène de rétractation par temps sec) et peuvent donner naissance à de petites mares (Ferme de Verse, Ferme de Flaix, Ferme de Champfay...)



L'argile voit sa consistance modifiée en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable lorsqu'il est humide. Ses modifications de consistance s'accompagnent de variation volumétrique dont l'amplitude peut être forte.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur saturation en eau, si bien que leur potentiel de gonflement est limité. Par contre, en période sèche, l'évaporation de l'eau induit un phénomène de "retrait" de l'argile qui induit un tassement du sol. Ce phénomène s'accroît autour des arbres dont les racines pompent l'eau.

2.1.3. HYDROLOGIE ET GEOHYDROLOGIE

Bien que située plus près de la Seine, Villiers-Saint-Georges appartient au bassin versant du Grand Morin, affluent de la Marne. C'est l'Aubetin, important cours d'eau qui remonte vers le Nord, qui collecte les eaux de ruissellement via des fossés ou talwegs. La qualité des eaux de ce réseau est médiocre.

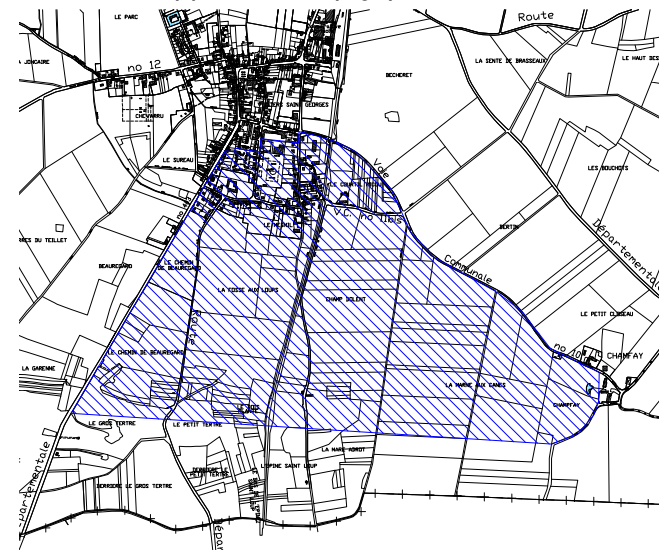
Les eaux superficielles s'infiltrent :

- au niveau des sables et gagnent les couches imperméables des argiles. Il se constitue alors des nappes libres qui peuvent ressurgir au-dessus des marnes et argiles vertes au niveau de leur affleurement et donc essentiellement au Sud et à l'Est du territoire
- dans le calcaire fissuré de Champigny et alimentent alors les nappes profondes (essentiellement nappe de Champigny) utilisées pour l'alimentation en eau potable.

Cette circulation de l'eau depuis les terres intensivement cultivées concourt à drainer les engrais et pesticides vers la nappe de Champigny.

Or l'alimentation en eau potable de la commune provient de cette nappe.

Une étude d'hydrogéologue agréé a été menée concernant la protection du forage, mais elle n'a pas encore donnée suite à l'instauration d'une servitude de protection.



2.2. LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.2.1. LA REPARTITION DES ESPACES

L'occupation humaine du territoire communal est fort ancienne. Elle s'est localisée originellement sur les rives de l'Aubetin et ce n'est que vers le XII^{ème} siècle que le village de Villiers-Saint-Georges s'implante à son emplacement actuel, autour de son église dont le gros œuvre date de cette époque. Au milieu du XIX^{ème} siècle le rattachement des communes de Flaix et de Champcouelle délimite le territoire actuel et explique la présence des deux hameaux qui accompagnent le bourg.

La grande majorité du territoire de Villiers-Saint-Georges est composée d'un damier de parcelles agricoles essentiellement céréalières.

Au sein de cet ensemble on trouve :

- le bourg, grossièrement à l'épicentre du territoire,
- l'Aubetin qui traverse le territoire d'Est en Ouest au tiers Nord,
- un ensemble boisé au Sud,
- un semi de bosquet au Nord,
- des fermes isolées et les deux hameaux de Flaix et de Champcouelle répartis sur le territoire.

2.2.2. LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

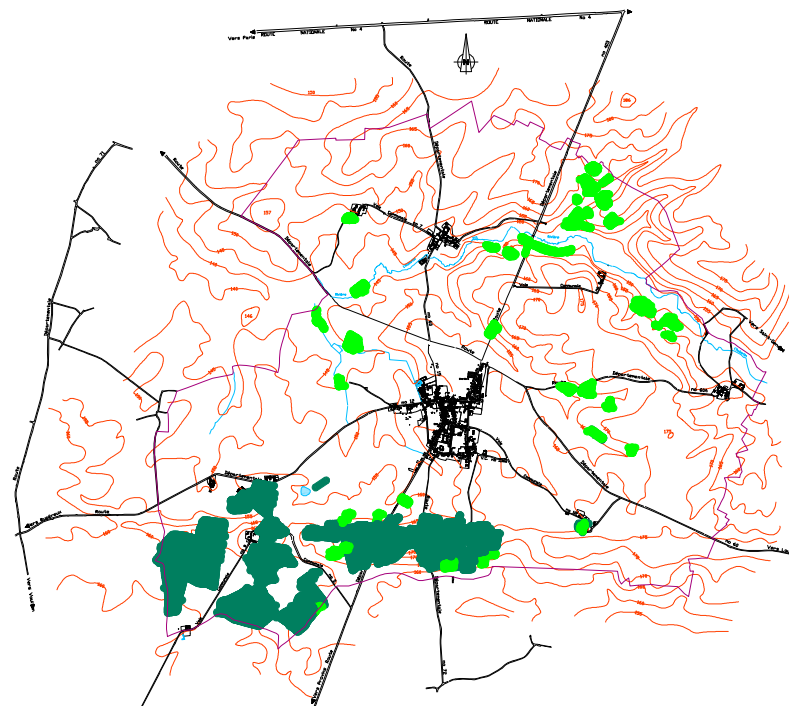
La commune n'est concernée, ni sur son territoire, ni sur des communes voisines ou à proximité, par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristique (ZNIEFF) ou par un site NATURA 2000 ou autre protection institutionnelle concernant les espaces naturels.

Les boisements s'expriment essentiellement sous trois formes :

- Au sud, un ensemble de massifs formant un maillage serré coiffant le sommet des buttes. L'intérêt de ces boisements est lié d'une part à leur superficie suffisante pour la sylviculture, et d'autre part, pour trouver un équilibre écologique et notamment abriter une faune variée. De plus, leur proximité les uns avec les autres permet la constitution d'un ensemble où les espaces interstitiels jouent un rôle aussi important que les

boisements eux-mêmes. Ils sont investis par le gros gibier (chevreuils, sangliers) mais aussi par de nombreux petits mammifères.

- Au Nord des bosquets éparses localisés sur des reliquats de terres agricoles (pointes ...) dont la majeure partie accompagne le cours d'eau, les talwegs ou les hameaux. L'intérêt de ces tout-petits bosquets (1 à 2 hectares) est essentiellement lié à leur éparpillement beaucoup plus qu'à leur localisation précise et à leur relation paysagère avec la plaine agricole.
- Une ripisylve qui accompagne l'Aubetin mais qui présente un caractère discontinu et de faible épaisseur. Par ailleurs, du fait des curages et requalifications successifs, les rives ont été appauvries tant du point de vue paysager que du point de vue écologique.



La très grande majorité des terres a une vocation agricole céréalière. Ces espaces de culture ont une biodiversité très limitée hormis au niveau des quelques bosquets isolés en plaine, refuges de gibiers tels que le chevreuil, des lisières des boisements investis par les oiseaux et les insectes, et des mares lorsque leurs rives ne sont pas trop artificialisées ou abruptes pour permettre l'inféodalisation des espèces amphibiennes (batraciens, reptiles, végétation hydrophile...)

Quelques affleurements sableux anciennement exploités permettent l'émergence de quelques espèces pionnières. Mais ces espaces ont d'ores et déjà fait l'objet d'une recolonisation forestière participant à leur appauvrissement, notamment au lieu-dit des "Granges".

L'ensemble de ces espaces intègre de très beaux édifices. Ce bâti rural a parfois progressivement dû muter. Le regroupement des surfaces agricoles utiles autour d'un nombre de plus en plus restreint de sièges d'exploitation et les contraintes de mécanisation ont conduit à une désaffectation de bâtiments d'exploitation et de logements ruraux.

Ceux-ci ont pour le plus grand nombre été réaffectés vers le logement résidentiel, assurant ainsi la subsistance de ces bâtiments traditionnels dont l'architecture est souvent en parfaite harmonie dans le paysage rural.

L'un d'entre eux au Nord du bourg a fait l'objet d'une reconversion partielle vers du logement et d'une activité équestre personnelle. Les chevaux en pâture en entrée de bourg accentuent le paysage champêtre du bourg.

Le paysage rural est donc mis en valeur par des ensembles bâtis de grande qualité :

- des hameaux (qui sont en fait les anciens villages de Flaix et de Champcouelle) qui forment au sein de l'espace agricole de petits noyaux bâtis ayant connu peu d'évolution. Les constructions sont implantées en ordre discontinu avec un retrait par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives très variables. Sur Flaix la grande part des constructions a perdu sa vocation agricole alors qu'elle l'a conservée sur Champcouelle où les grands corps de ferme gardent leur vocation agricole.

- soit isolés en plaine et qui ont pour leur plus grande part conservé leur vocation agricole. L'une d'entre elle, la ferme de Brasseaux, est accompagnée d'un bel espace en herbe, maillé de jeunes arbres qui mettent en valeur les belles bâtisses.
- soit qui ont déjà fait l'objet d'une reconversion vers l'habitat leur assurant ainsi une pérennité.

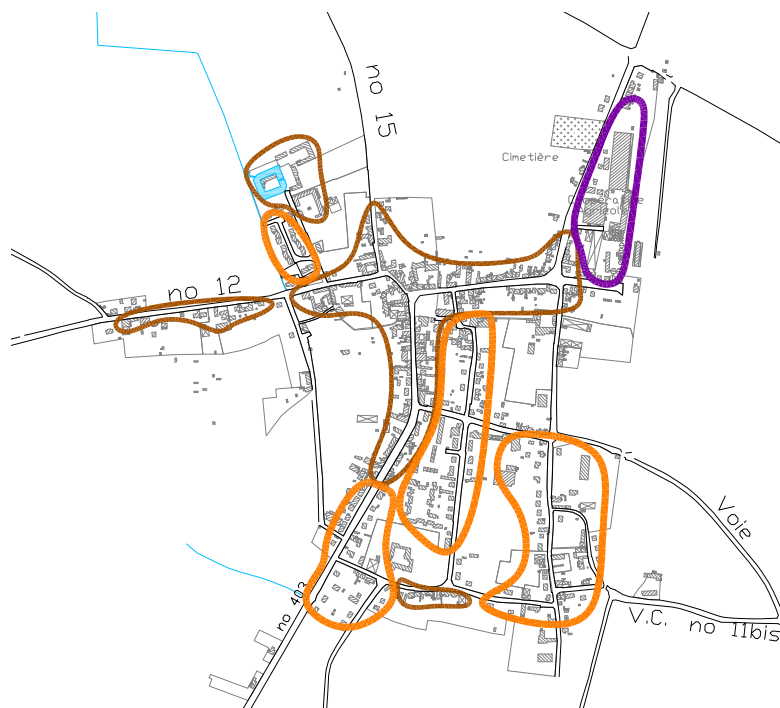


ferme de Brasseaux

2.2.3. LE BOURG

Le bourg est composé de plusieurs formes urbaines bien distinctes :

1. le bourg ancestral (en marron sur la carte) s'articulant à la croisée de la RD 403 et de la route de Rupéreau et des noyaux ruraux qui se sont étoffés autour des fermes situées non loin du bourg.
2. les développements du XX^{ème} siècle (en orange sur la carte) et plus précisément en sa deuxième moitié qui ont joint le bourg à ses écarts agricoles et qui ont grossi le bourg principalement à l'Est et au Sud.
3. le centre industrio-agricole accompagnant les silos (en violet sur la carte) datant du XX^{ème} siècle.



Les constructions traditionnelles du bourg sont des bâtisses le plus souvent en R + encuvement, ou 1 étage plein, couvertes de toitures à deux pans, en tuiles. Les murs sont en moellons de meulières enduits de chaux. Les toitures sont en tuiles de terre cuite dont la couleur rouge foncé s'harmonise avec les briques utilisées couramment en décoration. Les constructions s'organisent pour former le long des voies un front bâti continu et ce n'est que lorsque celui-ci est déjà constitué que des édifices sont implantés en arrière sur les jardins



Les bâtiments d'habitation ou maisons de bourg sont en général entièrement enduits (sans linteaux apparents) et agrémentés d'ornementation de briques ou de modénatures. Seuls les bâtiments ruraux (granges, annexes ...) et les clôtures restaient en moellons « beurrés ».

Sur la périphérie, les évolutions technologiques du XX^{ème} siècle ont permis aux édifices de s'affranchir des règles traditionnelles de construction. De plus le développement des communications a conduit à l'importation de style étranger à la région.

Ces édifices sont donc très disparates avec :

- Une volumétrie parfois complexe,
- Des matériaux le plus souvent enduits en couleur et en granulométrie diverses,
- Des toitures de toutes pentes,
- Des hauteurs réduites (rez-de-chaussée + combles) mais dont parfois le sous-sol surélevé rehausse le tout.

En ce qui concerne la forme urbaine, les différences entre centre traditionnel et extensions récentes sont encore plus frappantes. Jadis, contrainte par

la nécessité d'économiser la terre, de se protéger en se rassemblant, de rationaliser les déplacements (raccourcir les parcours pédestres), la rue conduisait d'un endroit à un autre, limitait la consommation de l'espace, regroupait densément les constructions.

Ces dernières décennies et l'usage du véhicule motorisé ont marqué la rupture avec ces principes ancestraux dans une recherche de « privatisation » de l'espace et de rupture avec la grégarité :

- Les constructions ont cherché à s'isoler et à disposer autour de la construction de terrains d'agrément,
- De ce fait la taille des terrains est devenue nettement plus grande,
- Les constructions n'occupent qu'une faible emprise de terrain (environ 20 à 30%),
- Les voies en impasse se sont généralisées, limitant la circulation hors riverain,
- Les espaces publics se sont excentrés.

La circulation routière a envahi l'espace collectif mais aussi privatif.



Enfin l'architecture industrielle locale est totalement dépourvue de qualité architecturale. Seules subsistent des maisons de maître, non loin des activités et à deux pas de la gare.



L'activité industrielle a une morphologie urbaine (forme et taille de parcelle) sans commune mesure avec le tissu traditionnel. Les contraintes de fonctionnement de l'activité génèrent une implantation des bâtiments sans régularité.

2.2.4. LE PATRIMOINE

Villiers-Saint-Georges n'a aucun monument bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques.

Par contre, elle compte sur son territoire un assez grand nombre d'édifices ou de petits monuments remarquables qui, bien que non protégés, sont des repères locaux.



Si l'église et la mairie ne risquent pas de détérioration du fait de leur importance et de leur caractère public, quelques petits ouvrages doivent être protégés car sur domaines privés ou sur des sites pouvant connaître des aménagements susceptibles d'induire leur disparition.

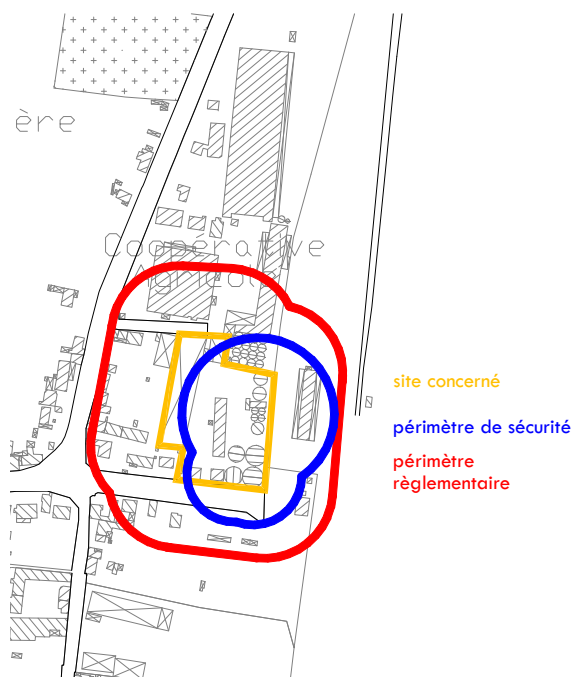
Parmi les autres bâtiments présentant un caractère patrimonial, certains sont des édifices agricoles. La richesse rurale ancestrale d'une part et le fait que nombreux bâtiments ont été édifiés en remplacement de constructions existantes nobles ou religieuses (ex : cave voûtée de la ferme des granges) ont permis l'émergence d'ouvrages remarquables, visibles ou non de la voie publique (porches, caves, granges, ...)

2.3. LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

2.3.1. LES ACTIVITES PARA-AGRICILES ET AGRICOLES

Les principales sources de nuisances et de risques proviennent de l'activité para agricole dite « des silos ». Le stockage de produits et de céréales peut entraîner des risques d'explosions.

Cette entreprise est classée au titre de la protection de l'environnement comme soumise à autorisation. Elle n'engendre toutefois pas de plan de prévention de risque technologique.



Les dépôts d'engrais et le stockage des céréales induisent un classement de cette entreprise au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. Une étude de danger estime les risques à un périmètre de 25 m pour les effets létaux et à 50 m pour des effets graves autour des installations.

Il existe par ailleurs à l'Ouest du bourg un site pouvant avoir, par le passé, supporté un stockage au sol de produits toxiques susceptibles d'avoir induit une pollution des terres. Celle-ci n'a, à ce jour, pas fait l'objet d'étude approfondie : même si une telle pollution n'est pas avérée, par précaution, une utilisation du site nécessiterait une vérification préalable d'autant qu'il y a une construction désaffectée, voire délabrée. Tant qu'une étude n'aura pas attesté de l'innocuité du site, il convient d'éviter une réaffectation de ce bâtiment induisant la présence de personnes.

Par ailleurs, il y a plusieurs élevages sur la commune dont certains, proches des habitations sont susceptibles de générer des nuisances essentiellement olfactives :

- rue de la Basse-cour,
- lieu-dit Chevarru,
- ferme de Champcouelle,
- ferme de la Fontaine.

Ces élevages en fonction de leurs caractéristiques et des nuisances qu'ils sont susceptibles d'engendrer, sont des installations classées pour la protection de l'environnement. L'évolution de la réglementation impose des distances minimales (de 25 à 100 m selon les types d'élevage) autour des espaces (extérieurs ou bâtis) à respecter entre tout nouveaux logements non agricoles et l'exploitation d'élevage. Cette distance vise à ne pas autoriser de nouveaux logements qui seraient alors soumis aux nuisances et à la préservation de l'exploitation.

2.3.2. LES CARRIERES

Il convient aussi de souligner que les boisements subissent de multiples agressions : exploitation de carrières non remises en état, activité de cross aujourd'hui abandonnée, lieu de dépôts de pneumatiques présentant de forts risques de pollution des sols, dépôts d'encombrants en tout genres....

Une ancienne carrière souterraine existe au lieu-dit "le Chêne à la mouche" dont l'emprise exacte est méconnue.

Par contre, la carrière "SIMONNET" au lieu-dit "Le Gros Tertre" a fait l'objet d'un procès verbal de récolement le 5 janvier 1996.

2.3.3. LES NUISANCES ET POLLUTIONS LIEES AU TRAFIC ROUTIER

Le bourg et les hameaux sont à l'écart des grands axes de circulation susceptibles de générer ponctuellement une source de pollution. Toutefois, la commune est traversée par la RD 403 qui, bien que ne supportant qu'un trafic modéré est classée à grande circulation. Il n'y a pas sur la commune de voie répertoriée en infrastructure terrestre susceptible d'engendrer des nuisances sonores.

2.3.4. LE PIPELINE LUNDIN-INTERNATIONAL

Un pipeline exploité par la société LUNDIN INTERNATIONAL traverse la partie Nord du territoire communal.

Cette canalisation est rattachée à la concession de mines d'hydrocarbures liquides de "VILLEPERDUE" accordée par décret du 9 janvier 1987, modifiée par décret du 2 octobre 1992 et mutée au profit de la Société LUNDIN INTERNATIONAL par arrêté ministériel du 12 avril 2006. La validité de la concession échoit le 15 janvier 2037. La canalisation relie le centre de production de VILLEPERDUE (Marne) avec la raffinerie de GRANDPUITS.

Par décision ministérielle du 29 juin 1990 (journal officiel du 24 juillet 1990), le préfet de Seine-et-Marne est compétent pour exercer la police des mines sur cette canalisation.

Il est rappelé que selon l'article R.111-14 du code de l'urbanisme, un permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de prescriptions spéciales si la construction projetée est de nature à compromettre la mise en valeur d'une substance minière. Cette disposition est applicable pour tous travaux qui se situeraient dans la proximité du pipeline susmentionné.

2.3.5. LA QUALITE DE L'EAU

Les phénomènes de pollutions de l'eau sont essentiellement liés

- Aux rejets des eaux usées domestiques éventuellement insuffisamment épurées avant renvoi au milieu naturel.

- A l'activité agricole, très présente sur le territoire communal, qui est indéniablement source de pollution du sol, et par voie de conséquence peut représenter une menace pour la qualité des eaux de surface aussi bien que souterraines, qui se traduit par une forte teneur en nitrates et en atrazine.

L'analyse de l'eau décrite précédemment révèle une fragilité à la pollution à l'atrazine. Cette pollution est essentiellement liée à l'épandage des pesticides et herbicides. Les principales sources de cet épandage sont :

- en premier lieu l'activité agricole,
- en second lieu les désherbants largement épandus en bordure des axes routiers en milieu naturel,
- et, de façon plus marginale, la culture et le jardinage urbains.

Toutefois, l'activité agricole est primordiale pour la commune, celle-ci doit perdurer. De plus, les progrès en matière de composition chimique des produits d'amendement permettent d'espérer une diminution progressive de l'atteinte au milieu naturel.

Enfin les véhicules motorisés déposent en très faible quantité, mais de façon constante, des hydrocarbures sur les voies. A chaque épisode pluvieux, les eaux de ruissellement lessivent les voies et entraînent les hydrocarbures dans les systèmes de collecte des eaux de ruissellement et notamment aux émissaires naturels.

3. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

Sur les bases d'un diagnostic, le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce document traduit un projet global pour la commune, établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestiers dans un souci de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable.

Ce PADD est le fondement des choix et prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal. Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations.

Bien qu'étant la clé de voûte du PLU, il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

3.1. LE PADD

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur une volonté communale de s'inscrire dans un contexte rural dans lequel Villiers-Saint-Georges doit assurer un rôle de bourg relais octroyé par le schéma directeur.

3.1.1. LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR DE PROVINS

Villiers-Saint-Georges a été répertorié au schéma directeur en « *bourg-centre principal ou bourg relais* », au sein d'un grand espace agricole intégrant en frange Sud du territoire communal un ensemble de boisements protégés au sein d'un paysage remarquable à préserver.

Le schéma directeur œuvre pour une armature urbaine hiérarchisée visant à répartir de façon équilibrée les emplois et les services et améliorer ainsi la qualité de vie. Dans cette hiérarchie, Villiers-Saint-Georges est un bourg centre principal devant offrir aux communes rurales du secteur Est, des services, commerces et équipements notamment en matière d'enseignement. Pour cela Villiers-Saint-Georges doit atteindre un objectif de 1350 habitants à échéance de 2015.

Le tissu urbain existant pourra accueillir environ 30% des besoins en logements, et une superficie de 5,4 hectares pourra être mobilisée.

De plus une superficie de 10 hectares peut être affectée à l'activité économique, considérant qu'il appartient à l'intercommunalité de les répartir, sur son aire de compétence.

Le PADD veille à l'application du document intercommunal et se fixe comme objectifs d'en satisfaire les orientations auxquelles la commune adhère pleinement.

3.1.2. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT URBAIN

L'orientation fondamentale qui guide le développement urbain est fondée sur l'affirmation de rôle de bourg centre.

Le diagnostic a mis en avant que la population était vieillissante et que ces dernières années le parc immobilier avait insuffisamment augmenté. Les tendances montrent que dans le meilleur des cas, la poursuite de la situation engagée notamment sur les bases du POS ne permettra que de maintenir le seuil démographique.

En outre ce rôle de bourg ne peut consister en un unique accueil de l'habitat. Le dynamisme passe par une synergie logements activités. S'il est certain que le renforcement de la chalandise locale passe par l'augmentation du nombre d'habitants, les employés sur place constituent aussi une part de la chalandise locale. De plus le développement des entreprises augmente de façon directe ou indirecte l'offre de service aux habitants ou aux autres petites activités du secteur.

Il convient donc pour satisfaire les objectifs du schéma directeur de viser un taux de croissance pour la dizaine d'années à venir qui tienne compte du retard accumulé. Il reste donc à la commune de mobiliser désormais les surfaces pour assurer et organiser l'accueil des habitants et des entreprises qui assureront le dynamisme du bourg centre. Ensuite, une fois ce seuil atteint la commune devra tendre vers une stabilité de sa croissance.

Cette dynamique a pour objet de renforcer l'offre en services, commerces et équipements. Elle doit donc s'organiser en appui du bourg. Le renforcement des hameaux est peu souhaitable. En effet, il conduirait à éparpiller la population qui devrait alors utiliser son véhicule pour rejoindre les équipements.

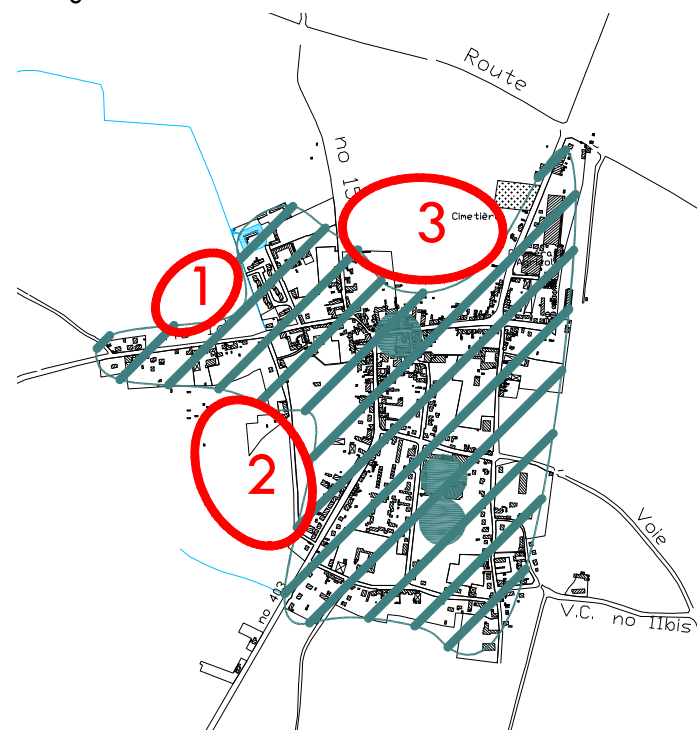
Outre que cet état de fait est générateur de pollution et irait à l'encontre du plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDU), il induit inévitablement une fuite d'une part de ces habitants vers d'autres pôles de services au bénéfice d'un déplacement déjà engagé dans une autre direction.

En matière d'organisation spatiale, la forme urbaine de l'existant ouvrirait trois localisations possibles de développement urbain en remplissage de poche, de façon à recentrer l'urbanisation autour du cœur de bourg.

La localisation 1 ne bénéficie que d'une seule desserte sur la voie communale 12. Elle se situe en emprise sur une entité agricole forte et ne présente qu'une superficie réduite. Elle est de plus relativement éloignée des pôles d'équipements.

La localisation 2, plus importante en matière de potentiel permet d'établir une liaison entre la RD 402 et la voie communale 12. Elle est cependant mal adaptée au développement de l'activité dans la mesure où pour

rejoindre la RN 4 au Nord, elle conduirait à la traversée de l'ensemble du bourg.



La localisation 3 est en jonction entre la RD 403 et la RD 60 qui toutes deux relient la RN 4 au Nord. La partie Sud de cette emprise est en relation directe et proche avec le centre ville (mairie, église, commerces). Ce site constitue donc une opportunité d'organiser l'accueil de l'activité et du logement dans un seul aménagement cohérent et de restructurer le paysage de l'entrée Nord du bourg.

3.1.3. LES CHOIX DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DU PATRIMOINE

Par ailleurs, les orientations du PADD vont dans le sens d'une préservation des zones naturelles et agricoles qui sont le gestionnaire du paysage et qui dans le cadre des énergies renouvelables, sont le gisement des productions indispensables à l'économie nationale.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à mettre en œuvre un subtil équilibre entre le développement urbain, le maintien des logements et activités existants et la préservation des espaces agricoles, naturels et écologiques, ainsi que du paysage.

La qualité de vie sur la commune passe aussi par l'assurance d'un développement urbain à la fois protecteur de son patrimoine et qui s'ancre dans son terroir et donc :

- assure la préservation des sites naturels d'intérêt et donc de l'Aubetin et de ses rives,
- protège les boisements en distinguant leur protection selon leur rôle dans le paysage,
- insère l'urbanisation sur un espace qui reste à requalifier notamment du point de vue paysager,
- la mise en place des liaisons et des maillages de voie poursuivant des modalités de développement urbain instaurant progressivement les liaisons inter quartiers.

En conclusion le PADD organise :

- une utilisation économe et équilibrée des espaces en veillant à prendre en compte tous les potentiels et atouts révélés au diagnostic,
- la préservation de la qualité des cours d'eau et des espaces de production rurale,
- la sauvegarde des bâtiments remarquables et des éléments ponctuels du patrimoine,
- une structure urbaine préservant la qualité de vie et de service pour les habitants.

3.2. LA DELIMITATION DES ZONES ET SECTEURS

Le règlement du PLU comprend :

- des documents graphiques présentant les éléments réglementaires à des échelles différentes,
- Un document rédactionnel.

Le règlement se décompose en :

- une délimitation graphique des zones U, AU, A et N et d'un règlement attaché à chacune des zones et éventuellement de secteurs, conformément à l'article R.123.9 du code de l'urbanisme.
- une délimitation graphique avec quelques prescriptions attachées aux différents espaces, secteurs et périmètres énumérés à l'article R.123.11, dénommés au document "dispositions thématiques".

Le titre 1 du document rédactionnel rappelle, la structure du document et les dispositions législatives et réglementaires qui se superposent au PLU. Pour éviter toute confusion entre la réglementation thématique et celle par zone, et tout risque d'interprétation contradictoire, il est précisé que les réglementations thématiques qui font, semble-t-il d'après l'énumération de l'article R.123.11, référence à des intérêts généraux majeurs qui de surcroît sont susceptibles d'intéresser une grande partie du territoire, priment sur la réglementation par zone.

Enfin, les modalités d'application ont pour unique objet de lever des ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle. Elles définissent de plus ce que sous-tendent ces termes :

- la voie ne peut être qu'un espace comprenant toutes les composantes de l'espace collectif et présentant un état de viabilité permettant la circulation des véhicules ; à défaut c'est un passage commun.
- l'article 6 régit l'implantation des constructions par rapport aux voies (privées ou publiques) et par rapport aux autres emprises publiques comme par exemple des chemins piétonniers, l'emprise de l'école, de la mairie, du cimetière...)
- les baies doivent permettre au sens du PLU, de voir l'extérieur et notamment les fonds voisins ou les espaces collectifs. C'est la raison pour laquelle sont reprises les notions définies au code civil, à savoir qu'une

ouverture à une hauteur supérieure à 1,90 m du plancher ou qui est en deçà de cette hauteur mais en verre translucide et non ouvrante, dans la mesure où elle ne permet pas de vue directe n'est pas considérée comme baie.

Ce titre 1 précise par ailleurs explicitement les modalités d'application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

La plus grande part du tissu urbain étant et devant rester de l'habitat individuel, il est préférable pour l'unité de la forme urbaine que les règles s'appliquent à chaque parcelle qui sera issue du projet et non au projet dans son ensemble. Ceci permettra, de plus une évolution homogène du tissu urbain sans distinction entre les parcelles qui se sont construites par détachement d'une propriété, de celles provenant d'une opération d'ensemble.

Une telle disposition est par ailleurs dans l'esprit du schéma directeur de Provins qui préconise que les extensions urbaines se réalisent en respectant la forme et le rythme du bâti existant.

3.2.1. LES DELIMITATIONS THEMATIQUES

Les dispositions thématiques correspondent aux « secteurs » définis à l'article R 123-11 du code de l'urbanisme. Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques explicites.

Les dispositions thématiques sont issues des alinéas a) à i) de l'article R.123.11 du code de l'urbanisme.

3.2.1.1. Les espaces boisés classés (a) de l'article R.123.11)

Ces espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Il convient de les conserver ou de les protéger dans des conditions précisées au règlement et s'adaptant à la situation à protéger.

La trame couvre les massifs situés au Sud du territoire communal et que le schéma directeur de Provins préconise de classer et qu'il convient de conserver pour des raisons écologiques et paysagères.

Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de boisements à créer et que donc ces boisements n'ont pas vocation à s'étendre, (même à l'intérieur de la partie couverte par la trame) et surtout pas sur les clairières ou sur les milieux humides. Ces petits espaces non boisés sont en effet très difficiles à localiser sur des propriétés privées. L'étendue du territoire boisé et le statut privé d'une part d'entre eux n'a pas permis de localiser et de faire figurer au document graphique d'éventuelles clairières. Pourtant ces trouées sont indispensables à l'équilibre écologique du milieu et doivent être conservées. Le règlement précise donc que l'article L.130.1 n'a pas pour objet de favoriser la création de boisements sur ces milieux.

En outre, de ce fait, les occupations et utilisations du sol qui n'induisent pas de défrichement restent donc autorisées selon les dispositions réglementaires de chaque zone.

Le schéma directeur de Provins précise de plus que « la gestion agricole est le meilleur moyen de garantir l'intégrité de l'espace boisé ».

Or, la procédure de remembrement qui vient de s'achever sur Villiers-Saint-Georges prévoit la possibilité, dans le cadre des échanges nécessaires au regroupement de parcelles, de supprimer quelques petites parcelles, langues ou bosquets interstitiels. Ceux-ci n'ont donc pas été classés au titre de l'article L 130-1 mais ils ont été protégés en terme de surface au titre des espaces boisés protégés justifiés ci-dessous.

3.2.1.2. Les espaces boisés protégés (h) de l'article R.123.11)

Les boisements parsemés au Nord du territoire communal doivent être conservés dans leur ensemble comme démontré à l'analyse ci-dessus. En effet leur présence participe à la qualité paysagère du territoire communal sans que leur localisation précise ne rentre en ligne de compte. Ils sont donc protégés au titre du paysage et peuvent en tout ou en partie être défrichés en échange de reboisement attenant à un autre boisement ou de façon isolée pour conserver l'équilibre général des masses boisées.

3.2.1.3. Le secteur à risque de pollution (b) de l'article R.123.11)

L'analyse a mis en évidence un secteur sur lequel de possibles pollutions de sols pourraient rendre le terrain impropre à recevoir une activité humaine. De ce fait l'aménagement et l'extension des ruines de bâtiments existants sont interdits tout comme des installations, même sans construction, recevant du public.

De ce fait le règlement y interdit tout ce qui est affouillement et exhaussement de sol qui pourraient :

- soit enterrer des terres souillées et donc rendre plus difficile des opérations de dépollution
- soit mettre à l'air libre des terres souillées et donc fragiliser les nappes par lessivage des polluants remontés à la surface.

3.2.1.4. Les édifices à protéger

Il s'agit des édifices mis en évidence dans l'analyse.

Le bâtiment, l'ouvrage ou les parties significatives de ces édifices doivent être conservés. Il ne peuvent être détruits et sont donc soumis à permis de démolir.

Ils peuvent toutefois être légèrement déplacés lorsque cela est possible sans nuire à leur intégrité et à condition qu'ils conservent le même rôle paysager. (ex : le calvaire)

Leur évolution ne doit pas nuire à l'homogénéité du bâtiment et notamment à son décorum.

Cette protection concerne les bâtiments autres qu'agricoles, les règles d'évolution de ces derniers étant régies au règlement de la zone agricole (A).

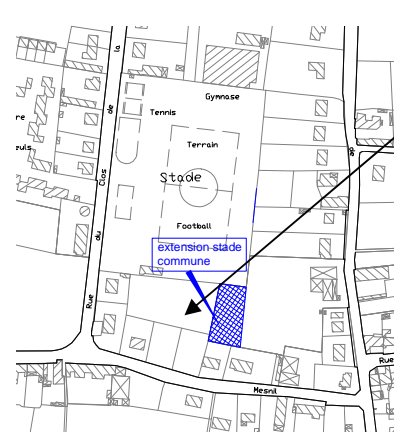
3.2.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont destinés aux équipements pour :

1. La commune

Ils restent d'emprise très modeste et à l'échelle des moyens financiers de la commune :

- l'élargissement de la rue du Chat qui pêche à son tronçon le plus étroit et dans la zone constructible.
- l'emplacement pour la station d'épuration vise à permettre à la commune d'acquérir les terrains sur lesquels existe d'ores et déjà la station d'épuration.
- l'extension du cimetière de façon à préserver l'avenir et pour que la commune puisse satisfaire ses obligations en matière d'inhumation.



- L'extension du stade dans la mesure où la commune est déjà propriétaire des terrains au Sud et que l'aménagement de terrain de sport nécessite une largeur importante.

2. La communauté de communes

Dans le cadre d'un aménagement cohérent de la future zone d'urbanisation, les emplacements réservés ont pour objet de préserver les potentiels de maillage des opérations des zones AU. Ces espaces ont été localisés dans la mesure du possible sous la ligne électrique existante de façon à ce que de futures constructions puissent se réaliser sans gêne à la distribution de l'énergie.

3.2.3. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le PLU reprend la logique de partition de zone du Plan d'Occupation du Sol. Toutefois, les évolutions dans la partition spatiale et le contenu réglementaire qu'entraîne le passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme ont conduit à :

- la disparition de la zone UY anciennement affectée à la voie ferrée et qui se retrouve donc désormais dans la zone que cette voie traverse, d'autant que cette voie ferrée a perdu toute vocation au titre des transports collectifs.
- la disparition des zones NB du POS fait que celles d'entre-elles qui présentent une densité et un caractère apparenté au milieu urbain ont été classées en zone U et celles qui s'apparentent au milieu naturel en zone N éventuellement spécifique.

Le règlement vise à simplifier les règles du POS de façon à les rendre compréhensibles et à homogénéiser les droits à construire sur la commune.

La reconstruction à l'identique après sinistre est désormais régie par le code de l'urbanisme et ne figure donc plus dans le corps de règles.

Sur l'ensemble du territoire, des dispositions visent à prendre en compte les capacités d'évolution du bâti existant quelle que soit sa localisation ou sa vocation, et des mesures de bonne gestion de voisinage. Ainsi sur la plupart des zones :

- Les aménagements sont autorisés y compris avec changement de destination compatible avec la réglementation de la zone afin de favoriser la diversité des usages du bâti, même si la partie existante ne respecte pas la règle de la zone,
- Dans le même esprit, les extensions modérées sont autorisées parfois en exception à la règle générale pour faciliter l'évolution du bâti,
- Le règlement impose un retrait des limites séparatives, pour les piscines qui conduisent à bousculer les terrains en profondeur et peuvent entraîner des désordres aux fondations des constructions riveraines,
- Des règles de desserte des terrains par les réseaux visent à rentrer dans une démarche d'aménagement durable. Ainsi le raccordement au

réseau n'est plus obligatoire pour les eaux pluviales. Tout au contraire, les puisards sont autorisés permettant le retour des eaux de ruissellement au sous-sol et donc à la nappe phréatique.

Il est rappelé que depuis la loi SRU, il n'est plus possible de fixer une taille minimale de terrain constructible sauf impératif d'assainissement, de protection paysagère spécifique ou de prise en compte d'un patrimoine.

3.2.4. LES ZONES UA ET UB

3.2.4.1. La délimitations de zones et de secteurs

Les limites de zones U ont été redéfinies pour :

- Sortir de la zone U des terrains qui ne sont pas desservis et dont les abords non construits ne les apparentent pas à l'agglomération proprement dite au lieu-dit « le Chat qui pêche »
- Intégrer conformément à l'article R.123.5, tous les terrains constitutifs d'une zone urbaine que ceux-ci soient ou non desservis par la totalité des équipements publics. Ont été considérés comme appartenant à une zone urbaine, des terrains enserrés dans le tissu et desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic :
 - Les constructions au Sud du bourg le long de la RD 403 et de la rue du Mesnil,
 - L'ensemble bâti au bout de la rue de la Basse Cour qui n'a pas de vocation agricole,
 - Les terrains au croisement entre la rue de Chamfaix et de la voie ferrée,
 - Les terrains au croisement entre la rue du Gué et de la voie ferrée.
 - La gare du fait de son appartenance au tissu bâti et de son rôle dans la perspective en bout de la rue de la gare reliant cet ancien équipement au centre ville. Toutefois, tant que la protection liée à la présence des silos existera, la vocation de ce bâtiment sera limitée à des usages n'induisant pas une occupation humaine permanente.

Etant considéré que la limite de l'agglomération à l'Est était constituée par la voie ferrée.

- Dans la mesure du possible, se caler sur les limites parcellaires ou des limites parcellaires de terrains riverains et notamment au secteur du Mesnil.
- Sur les terrains en limite d'agglomération caler la zone constructible aux limites parcellaires de la dernière construction existante soit en limite le long de la voie, soit sur l'autre côté de cette voie lorsque celle-ci a une configuration urbaine, pour éviter une urbanisation linéaire le long des voies et recentrer l'urbanisation conformément aux orientations du PADD.
- Incorporer des zones qui étaient urbanisables au POS et dont l'urbanisation est désormais effective (NA de part et d'autre du Nord de la rue de Nogent).
- Incorporer des terrains ou des constructions qui étaient dépendantes de l'activité agricole mais qui ne s'avèrent plus indispensables à l'exploitation, voire qui n'ont plus de vocation agricole, et qui sont desservis par les réseaux publics et enserrés dans le tissu urbain.

La sectorisation de la zone U reprend celle du POS

- UA pour les ensembles à dominante traditionnelle,
- UB pour les quartiers aux caractéristiques d'architecture et d'urbanisme du XX^{ème} siècle

Les limites entre secteurs sont justifiées par la prise en compte de la situation effective liée notamment au caractère architectural et aux modes d'implantation du bâti. Toutefois, lorsque quelques constructions discordantes se trouvent enserrées dans un ensemble aux caractères différents, elles n'ont pas fait l'objet d'un zonage spécifique et doivent s'harmoniser autant que faire se peut dans l'ensemble dans lequel elles s'incluent.

Ces limites de secteur ont été adaptées à la marge pour tenir compte de la réalité

- à dominante pavillonnaire au Sud de la RD 403 (intégration à la zone UB),
- à dominante patrimoniale en face de la placette de la rue du Parc (intégration à la zone UA),
- se caler sur les limites parcellaires quant une délimitation spécifique ne se justifie pas.

3.2.4.2. Les dispositions réglementaires de UA

Les dispositions spécifiques à la zone UA concernent :

- Quelques limitations d'usage pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti.
- L'obligation d'implantation à l'alignement et en continuité sur au moins une limite séparative, des édifices principaux, les petites constructions et annexes pouvant au contraire se dissimuler à l'arrière, tout en respectant les règles par rapport aux emprises publiques ferrées ou sportives qui visent à préserver le bon fonctionnement du service public ainsi que la tranquillité des riverains au regard des éventuelles nuisances pouvant être induites par ces équipements publics. Il est constaté qu'une fois l'alignement bâti composé, il n'est plus nécessaire de limiter le recul des constructions venant derrière le front bâti.
- Les marges de recul par rapport aux limites séparatives ont été réduites pour favoriser le maintien de la densification caractéristique du centre bourg.
- Les règles de hauteur et d'aspect visent à favoriser le maintien des caractères traditionnels.
- Des mesures visent à réduire l'impact visuel des petites constructions (moins de 20 m² comme par exemple les abris de jardins et autres annexes non maçonnées),
- Enfin, des dispositions en matière de stationnement visent à faciliter la réhabilitation de constructions anciennes qui le plus souvent ne peuvent intégrer de place de stationnement sauf à nuire au bâtiment,
- Le caractère dense du tissu bâti, l'édiction de règles de hauteur, de volumétrie, les minima d'espaces verts, les règles de stationnement, ont rendu inutiles des restrictions en COS et coefficient d'emprise au sol.

Une disposition spécifique concerne la conservation des vitrines. En corrélation avec le PADD qui œuvre pour le maintien des commerces et services sur le bourg, il convient de préserver les attributs des commerces.

Une telle disposition :

- d'une part dissuade du changement de destinations de la construction,
- d'autre part dans le cas où le bâtiment ou partie de bâtiment perd sa vocation de commerce, la conservation de la vitrine permet de lui redonner aisément sa destination première ultérieurement.

Dans le même objectif, afin de favoriser l'implantation du commerce en centre ancien où la création de places de stationnement est le plus souvent impossible sauf à détruire une partie du bâti ancestral, ces vocations ont été exonérées des règles de stationnement.

3.2.4.3. Les dispositions règlementaires de UB

Les occupations et utilisations du sol autorisées à la zone UB sont identiques à celles de la zone UA puisque ces deux secteurs se différencient par leur architecture et leur forme urbaine et non par leur vocation.

Par contre, les règles d'implantation, de densité et d'aspect des constructions sont adaptées au tissu plus lâche et à l'architecture pavillonnaire :

- Les constructions présentes étant le plus souvent en retrait par rapport aux voies, les constructions nouvelles doivent respecter un recul d'au moins 6 m. Afin d'éviter une densification anarchique en arrière de parcelle, il a aussi été fixé une limite maximale d'implantation. Ainsi l'urbanisation en profondeur des parcelles ne pourra se faire que par l'intermédiaire d'une voie.
- Afin de favoriser l'évolution et l'extension des constructions le plus souvent en milieu de parcelle, les constructions pourront désormais s'implanter en limite séparative.
- Pour conserver le caractère aéré de cette zone il est fixé une limitation de l'emprise au sol. Cette limite est toutefois plus importante (40%) que la densité effective actuellement constatée de façon à ne pas bloquer l'évolution du bâti existant.
- Enfin, les dispositions concernant l'aspect des édifices et des clôtures sont notablement allégées pour prendre en compte la très grande

diversité architecturale. Restent néanmoins imposée la conservation ou reprise des caractères architecturaux traditionnels essentiels.

- Les habitants de Villiers-Saint-Georges étant tributaires des voitures pour leur déplacement en dehors de la commune, et dans la mesure où la forme urbaine moins dense qu'en zone UA le permet, il est imposé la réalisation de places de stationnement, de façon plus rigoureuse.
- Comme en zone UA, les règles de prospect, de volumétrie et de hauteur rendent inutiles des règles de limitation de la densification (COS et emprise au sol).

3.2.5. LA ZONE UX

Elle couvre les terrains de la zone d'activité para-agricole qui étaient déjà au POS avec un tel classement.

Toutefois cette zone a été étendue à l'ensemble des terrains appartenant à l'activité et sur lesquelles elle peut donc s'étendre. Elle intègre de plus les emprises ferrées qui en ont été dépendantes ainsi que les terrains non bâtis au Sud de la rue de la gare.

En effet du fait de la zone de protection générée par cette installation classée et décrite précédemment, ces deux terrains ne peuvent recevoir des habitations ou des bâtiments accueillant du public. En les classant en zone UX, ils peuvent au moins recevoir une activité économique si tant est qu'elle soit compatible avec la proximité de l'installation classée.

Les règles visent à s'adapter aux contraintes de l'architecture d'entreprise. Celle-ci est en effet contrainte par :

- les obligations liées à la production qui induit des formes spécifiques à chaque bâtiment et une grande rationalité des espaces internes et externes.
- la volumétrie importante des bâtiments.
- les nécessités de circulation et de stationnement importantes notamment en ce qui concerne les poids lourds.

rendant inadaptées les règles d'implantation et d'aspect, des tissus urbains traditionnels.

3.2.6. LES ZONES AU

Les zones AU se répartissent entre les zones AU, immédiatement urbanisables et les zones 2AU dont l'urbanisation est différée mais dont les vocations sont définies et prises en compte dans l'économie générale du projet et dans le PADD. La dénomination de ces zones permet de préciser les vocations dominantes de ces zones.

La moitié de ces zones AU est en lieu et place d'une zone d'urbanisation future du POS (NAX). L'autre moitié se développe sur une zone agricole. Ces zones d'urbanisation sont situées dans une poche laissée par l'urbanisation qui s'est développée en « U ».

Les zones AU avec un indice « B » sont affectées à l'habitat et à la mixité urbaine et sont destinées à terme à devenir de la zone UB.

Les zones AU avec un indice « X » sont affectées à l'activité et destinées à terme à devenir de la zone UX.

En application de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, les zones qui ont à leur périphérie immédiate les réseaux avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter doivent être immédiatement urbanisables. C'est le cas des zones 1AUX qui bordent la rue de Sancy et de celles qui se situent, rue de Montceaux derrière les constructions au Sud du cimetière.

Cette zone rentre dans le cadre d'un aménagement intercommunal qui sera conduit par la communauté de communes du Provinois. En effet, le schéma directeur octroie une capacité d'urbanisation à vocation d'activité économique de 10 hectares à répartir au sein de la Brie Champenoise. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la communauté de communes qui a été associée aux travaux a constaté la volonté de la commune d'assumer pleinement son rôle de bourg relais et a donc affecté à Villiers-Saint-Georges environ 6 hectares parmi les 10 qui peuvent être affectés sur ce secteur.

Cette zone est par ailleurs susceptible de recevoir les nouveaux locaux (y compris les logements y afférant) des gendarmes, voire des pompiers qui

sont actuellement dans des locaux mal adaptés. Ces services qui ont une vocation intercommunale trouveraient donc judicieusement leur place au sein d'un aménagement conduit par la communauté de communes.

Les zones AUX (1, immédiatement urbanisable et 2, d'urbanisation différée) mettent en œuvre ce potentiel.

Les modalités d'urbanisation de ces zones sont définies par le règlement. Il n'y a pas d'orientation d'aménagement dans la mesure où les emplacements réservés inscrits au PLU guident parfaitement l'organisation urbaine.

Les zones à urbaniser ont été localisées en cohérence avec le PADD qui préconise un développement vers le Nord comme il en a été justifié ci-dessus.

Les espaces situés à l'arrière des zones 1AU ont été classés en 2AU dans la mesure où ils ne disposent pas des réseaux suffisants au droit des terrains tant que les zones 1AU ne sont pas réalisées.

Cette zone 2AU se répartit en :

- une zone 2AUB à proximité du centre et en frange des habitations existantes et de la zone UA. Cette zone 2AUB pourra se desservir en routier par l'intermédiaire de la voie qui sera réalisée en liaison entre les deux emplacements réservés et en piétonnier directement sur le centre ville par l'intermédiaire de la sente de Beauland. Elle se localisera au Sud de cette future voie de liaison Est/Ouest et sera donc en grande partie préservée d'un contact direct par limite séparative avec les activités. Elle remplace une zone NAX et évite ainsi que des entreprises viennent en contact direct avec une zone d'habitat et d'autre part réserve les terrains situés proches du centre et des équipements aux développements du logement. Les modalités précises de son aménagement seront définies lors de la procédure qui permettra son ouverture à l'urbanisation.
- une zone d'activité qui se développera en continuité de celle en 1AUX au Nord de la future voie qui assurera la liaison entre les deux zones AUX.

Le règlement de la zone est apparenté à celui de la zone UX. Les constructions seront réalisables au coup par coup pour faciliter un aménagement progressif de la zone au fur et à mesure des demandes d'installations de nouvelles entreprises ou d'équipements.

3.2.7. LES ZONES A ET N

3.2.7.1. La délimitation de zones

La partition entre les zones A et N est essentiellement liée à l'application des articles R123.7 et 8 du code de l'urbanisme :

Tous les boisements de plus de 4 hectares constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière, ont donc été classés en zone N.

Les terres agricoles devant être protégées du point de vue paysager ou écologique ont aussi été classées en zone N. C'est le cas :

- des terrains en rive de l'Aubetin pour des raisons essentiellement écologiques.
- des espaces interstitiels des boisements au Sud du territoire communal et qui participent à l'entrée et la vue sur le bourg depuis le Sud
- des lisières des massifs qu'il convient de protéger conformément aux dispositions du schéma directeur de Provins

L'ensemble des terres de culture subsistant a été classé en zone A, c'est-à-dire la plus grande partie du territoire communale.

Ces limites ont été recalées notamment aux abords ou dans le bourg pour :

- en sortir les parcelles ou les bâtiments qui n'avaient plus d'usage agricole.
- en sortir des parcelles ou bâtiments qui certes sont encore à vocation agricole mais dont l'imbrication dans le bourg et le fonctionnement agricole les rendent mal adaptés au maintien dans l'exploitation agricole.
- intégrer en zone A des terrains qui étaient en zone d'urbanisation future qui ne se sont pas réalisés. Lorsqu'ils ne répondent plus aux orientations du PADD en matière de développement ils doivent donc retrouver une vocation agricole. et qui ne répondent plus aux orientations du PADD

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le règlement de zone N est une stricte protection.

Deux secteurs spécifiques de zone N prennent en compte des situations particulières

- NA couvre des constructions isolées ou de petits ensembles de constructions au sein de la zone agricole ou d'une zone naturelle N. Le règlement vise à permettre une évolution de cet existant.
- NB couvre un bel ensemble bâti en limite Nord du bourg dans lequel il serait opportun de voir se créer une activité touristique fondée sur l'accueil hôtelier et l'activité équestre.

3.2.7.2. Les dispositions des zones A

L'activité agricole doit nécessairement se diversifier pour assurer sa viabilité économique. C'est aussi le moyen de conserver des bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial mais qui n'ont plus de fonctionnalité au regard des contraintes modernes d'exploitation. Y sont donc autorisées les activités au sein ou non de l'activité agricole, qui sont compatibles, voire qui mettent en valeur ou s'appuient sur le milieu naturel ou qui nécessitent un bâtiment de caractère.

L'implantation des bâtiments doivent respecter un recul de 10 m par rapport aux voies dans la mesure où, en dehors des zones urbaines et donc sans rapport avec les implantations traditionnelles ce recul permet d'assurer la sécurité à l'accès du bâtiment et une bonne visibilité depuis la voie.

Le recul de 75 m par rapport à la RD 973 a pour objet le respect de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme.

Les règles d'aspect visent à prendre en compte d'une part la protection du patrimoine par la conservation des éléments traditionnels et les contraintes économiques qui induisent la production de bâtiment fonctionnel de type hangar. Toutefois ceux-ci doivent avoir des couleurs qui favorisent leur intégration dans un environnement où dominent les tons vert des végétaux, marron de la terre et gris du ciel.

3.2.7.3. Les dispositions des zones N

La zone N est répartie entre la zone dénommée « N » de stricte protection et les zones NA et NB. En zone N, ne sont autorisés que les aménagements et extension des constructions existantes.

Les zones NA et NB ont pour objet d'autoriser des constructions en taille et capacités limitées pour satisfaire des besoins ne pouvant trouver place qu'en zone naturelle.

Dans ces zones les articles R 123-8 et R 123-9 du code de l'urbanisme imposent de :

- limiter la hauteur des bâtiments : elle ne pourra être supérieure à 10 m correspondant grossièrement à celle existante.
- Les constructions présentant (cf. l'analyse) une très grande variété dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, il serait inadapté de fixer une bande d'implantation et les constructions nouvelles (les extensions et les annexes) peuvent donc s'implanter à n'importe quelle distance de la voie ou des limites sous réserve du respect du code civil. Il s'agit là de prendre en compte une situation existante et l'opportunité de la pérenniser et non pas de s'exonérer de l'obligation de fixer une règle
- limiter la densité : l'article L 123-1 du code de l'urbanisme précisant que seules les zones U, AU et les zones « N de transfert de COS » pouvant être pourvues d'un COS, la densité est ici limitée par le coefficient d'emprise au sol qui est limité à 5% pour éviter une mutation profonde de ces espaces. Toutefois pour la zone NB, les constructions accueillant le matériel ou des animaux (et donc éventuellement les boxes à chevaux) cette emprise est portée à un maximum de 20%.

4. LES INCIDENCES - MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La plupart des effets et incidences du PLU ont été exposés par le biais de leur justification. Ils ne sont donc qu'éventuellement rappelés dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'un exposé par ailleurs.

4.1. DESCRIPTION DES INCIDENCES PRINCIPALES

Les incidences principales sont :

- les mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine,
- les urbanisations à créer (zone AU).

4.1.1. LES INCIDENCES GEO-ET HYDRO MORPHOLOGIQUES

Ces incidences en la matière peuvent être liées aux constructions et aux désordres qu'elles engendrent, aux effets d'imperméabilisation ou de pollution.

En interdisant les constructions sur les sols instables des buttes témoins (elles sont classées en N et couvertes d'espaces boisés classés) et en ne favorisant celles-ci que sur des terrains présentant des assises géologiques stables (autour du bourg), le PLU limite les incidences géomorphologiques néfastes.

Le schéma départemental des carrières préconise de ne pas porter atteinte aux richesses minières et notamment au sable qui forme les tertres. Il n'existe pas actuellement de projet d'exploitation sur ces gisements. Par contre, le schéma directeur de Provins préconise une protection des boisements et des paysages de l'ensemble de ce secteur. Il n'a donc pas été autorisé a priori d'exploiter le gisement, car une telle activité porterait atteinte à la qualité paysagère, mais par un classement en zone N qui interdisant toute nouvelle construction ou installation, on préserve le gisement et maintient donc intact son potentiel.

Le PLU ne prévoit donc aucun mouvement de terre notable (carrière, centre d'enfouissement) qui serait de nature à perturber notablement la structure

géomorphologique, ni d'établissement susceptible de perturber la climatologie.

Sinon le principal impact en matière géo et hydro morphologique est lié à l'imperméabilisation qui accompagne le développement urbain. Les zones d'extension urbaine sont de moins de 10 hectares (toutes zones AU confondues) ce qui correspond à environ 0,3% du territoire. L'imperméabilisation reste donc dérisoire.

Afin d'éviter que l'apport d'eau claire ne fasse fonctionner la surverse du bassin d'orage en amont de la station, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau collectif. Seules, les eaux usées domestiques peuvent être raccordées aux réseaux. De ce fait les urbanisations nouvelles ne viendront pas polluer les eaux de l'Aubetin par apport des eaux usées non traitées.

La mise en place de système d'infiltration des eaux pluviales est désormais autorisée de façon à réduire les apports aux réseaux et donc aux cours d'eau et pour améliorer la percolation vers les nappes phréatiques (article 4).

Le PLU prescrit des dispositifs d'épuration des eaux de ruissellement dès que les surfaces sont susceptibles de concentrer des polluants (hydrocarbures surtout). Notamment, en zone d'activité (UX et AUX) le règlement impose le traitement des eaux de ruissellement en provenance des aires de stationnement pour limiter les risques de pollutions aux hydrocarbures et protéger les nappes aquifères et la qualité des eaux de surface.

La protection des rives de l'Aubetin assure, outre la conservation d'un potentiel écologique, la protection des eaux circulantes et les possibilités d'accessibilité au cours d'eau pour son entretien.

Un emplacement réservé permettra à la collectivité d'acquérir le terrain sur lequel est la station d'épuration et donc d'en assurer la pérennité.

4.2. LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITE DES MILIEUX,

La très grande majorité du territoire reste en espace naturel (A ou N) et est donc amenée à conserver son état actuel.

Les milieux les plus riches écologiquement rencontrés sur le territoire communal sont le réseau de boisements et leurs lisières.

L'ensemble de ces sites est protégé de tout développement urbain par un classement en zone N qui couvre les boisements, leurs espaces interstitiels où circule la faune et qui s'étendent sur 50 m des lisières lorsque celles-ci ne sont pas dans les espaces interstitiels. Toutefois il existe deux corps de ferme en exploitation en appui du boisement : la ferme de Flaix et la ferme de Verse. La zone N a donc détourné la ferme de Flaix qui reste en zone agricole pour pouvoir conserver ses capacités d'exploitation et d'évolution.

La ferme de Verse est située au Nord de la RD 12 vers Rupéreau. Cette voie qui borde le bois est de fait une limitation au phénomène de lisière et justifie donc la limite de la zone N.

En outre le règlement de la zone N interdit le comblement des rus et autres zones humides. De ce fait les petites mares qui s'y trouvent et qui participent d'une part à l'alimentation de la faune et qui d'autre part sont des milieux à protéger à part entière, sont préservées.

4.3. LES INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LES NUISANCES ET SUR LA POLLUTION

4.3.1. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME

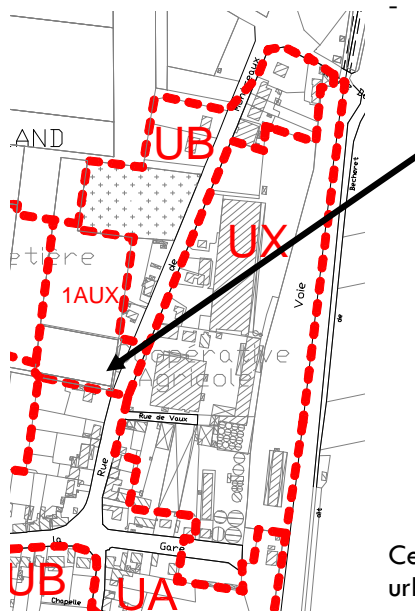
La RD 403 est classée voie à grande circulation. Ceci qui induit en dehors des espaces urbanisés, soit une inconstructibilité (étendue aux installations) sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de cette voie, soit la mise en place d'un règlement du PLU visant à prendre en compte les nuisances et la sécurité et la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

Toutefois cette obligation de recul à défaut d'étude spécifique ne s'applique pas :

- aux constructions, installations et services publics exigeant la proximité de la voie,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, changement de destination et extension de constructions existantes.

Les espaces concernés par cette législation sont les suivants et prennent en compte les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

- La zone N n'autorise que les aménagements et les extensions des constructions existantes : Aucune construction n'est autorisée qui serait soumise à l'obligation de recul.
- La zone NA elle aussi n'autorise que les aménagements et les extensions des constructions existantes, aucune construction n'est autorisée qui serait soumise à l'obligation de recul.
- La zone A l'article 6 impose un recul de 75 m pour les constructions autre que d'exploitation agricole ou celles nécessaires aux services publics routiers. Cette distance de 75 m a été fixée par rapport à l'alignement, plus facile à cerner que l'axe de la voie.
- Les zones UB et UA qui sont du tissu urbain et donc exonérées de l'obligation de recul.



- La zone AUX qui en sa partie le long de la RD 403 est en fait en tissu urbain. En effet,
- elle est enserrée dans la zone urbaine coincée entre deux zones U d'habitat (UA et UB), elle fait face à une zone UX déjà entièrement bâtie,
- elle ne concerne que 50 m au milieu d'un linéaire bâti de 490 m soit 10% du linéaire de la voie à un tiers de son linéaire et du côté le plus proche du centre ville
- Il s'agit de jardins attenants à des parties bâties et qui serviront d'accès à la zone pour son aménagement.

Cette zone fait donc partie du tissu urbanisé.

déjections, générant des nuisances olfactives. Ce type d'installation est indispensable et est un des fondements de l'activité économique locale. En outre le PADD affiche la nécessité de pérenniser les activités rurales. Les élevages existants sont installés depuis de nombreuses années bien avant que la réglementation n'instaure des règles de distance entre l'élevage et les habitations. Aussi le PLU signale par un icône la localisation de ces élevages, ce qui impose la consultation de la chambre d'agriculture pour toute construction à proximité tant que l'élevage existe.

4.3.2. LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES ET POLLUTIONS

Les terrains sur lesquels un risque de pollution est connu ont été couverts d'un secteur spécifique où la réglementation interdit toute présence humaine ainsi que les mouvements de terre comme indiqué ci-dessus.

En ce qui concerne l'installation classée au titre de la protection de l'environnement, Le PLU exclut des zones destinées à recevoir des habitants (UA et UB) les secteurs qui sont dans le périmètre de danger de l'installation classée au titre de la protection de l'environnement.

Ce type d'installation est indispensable et ne peut être supprimé. Le PLU n'autorise pas de notable extension de l'installation existante, tout en permettant sa pérennité.

Les autres nuisances et risques de pollution émanent des installations d'élevages, dont le principal effet néfaste est lié aux stockages des