

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE
DE LA COMMUNE DE VILLIERS-SAINT-GEORGES
(77560)**



Enquête publique du 9 octobre au 10 novembre 2023 inclus

**Partie N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**Partie N°2
AVIS ET CONCLUSIONS**

**Partie N°3
PIECES JOINTES**

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
PARTIE N°1	7
RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	7
1 – LA PRESENTATION DE L’ENQUETE ET DE LA COMMUNE	9
1.1) LE CONTEXTE ET L’OBJET DE L’ENQUETE	9
1.2) LE CADRE JURIDIQUE	11
1.3) LES DONNEES COMMUNALES	12
1.3.1) La géographie.....	12
1.3.2) La démographie.....	13
1.3.3) L’urbanisme et l’habitat.....	14
1.3.4) L’activité économique et l’emploi	16
1.3.5) La Trame Verte et Bleue.....	16
1.3.6) La consommation foncière et le potentiel de densification urbaine	20
2 – LA PRESENTATION DU PROJET DE PLU	25
2.1) LES OBJECTIFS COMMUNAUX.....	25
2.2) LE PARTI D’AMENAGEMENT	26
2.3) LES DOCUMENTS DU PLU	28
2.3.1) Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables.....	28
2.3.2) Les Orientations d’Aménagement et de Programmation	38
2.3.3) Les règlements littéral et graphique	45
2.3.4) L’évaluation environnementale du projet de PLU	58
3 – L’ENQUETE, LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	61
3.1) LA COMPOSITION DU DOSSIER D’ENQUETE.....	61
3.2) LES MODALITES DE L’ENQUETE	62
3.2.1) L’organisation de l’enquête	62
3.2.2) L’information effective du public.....	63
3.2.3) La concertation préalable	63
3.2.4) Le déroulement de la procédure.....	64
3.2.5) Le décompte des observations	65
3.3) L’ANALYSE DES OBSERVATIONS	65
3.3.1) Les observations du public	66
3.4) L’AVIS DES PPA ET LA REPONSE DE LA COMMUNE.....	93

3.4.1) Les Avis des Personnes Publiques Associées	93
3.3.2) L'analyse et les axes de réponse de la Commune aux avis des PPA	102
PARTIE N°2.....	111
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	111
1.1) LE CONTEXTE ET L'OBJET DE L'ENQUÊTE	113
1.2) LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET LE PARTI D'AMENAGEMENT	116
1.3) LE CONTENU DU PLU.....	118
1.3.1) Les Orientations du PADD et leur traduction	118
1.3.2) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	123
1.3.3) Les règlements littéral (écrit) et graphique	125
1.3.4) L'évaluation environnementale.....	128
1.4) LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	128
1.5) LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	129
PARTIE N°3.....	152
ANNEXES	152
ANNEXE n°1 : Publications d'annonces légales.....	153
ANNEXE n°2 : Certificat d'affichage et de publication	157
ANNEXE n°3 : Mémoire en réponse de la Commune du 25 avril 2024 intégrant le PV des observations du CE	158

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du Commissaire-Enquêteur titulaire (CE) chargé de procéder à l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-Saint-Georges (Seine-et-Marne).

Le Commissaire-Enquêteur titulaire a été désigné, de même que Madame Monique Delafosse au titre de Commissaire-Enquêteur suppléant, par Décision n°E23000049/77 du 06 juin 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Le Commissaire-Enquêteur a été choisi sur une liste d'aptitude départementale aux fonctions de Commissaire-Enquêteur révisées annuellement. Par ailleurs :

« Ne peuvent être désignées comme Commissaires-Enquêteurs ou comme membres d'une commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du Commissaire-Enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice de l'enquête que de l'administration ou du public.

S'agissant des aptitudes exigées des Commissaires-Enquêteurs, la loi n'en fait pas mention, se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitude départementales aux fonctions de Commissaire-Enquêteur.

La compétence et l'expérience des Commissaires-Enquêteurs ne s'apprécient pas seulement sur le plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout Commissaire-Enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le Commissaire-Enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le Commissaire-Enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et son inscription dans le respect des principes du développement durable ; il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même, le Commissaire-Enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort des juridictions administratives compétentes. Il n'est donc pas du ressort du Commissaire-Enquêteur de dire le droit.

Le Commissaire-Enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres d'enquête en version papier et électronique ou des courriers adressés à son intention, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public et sur les avis rendus par les Personnes Publiques Associées, le Commissaire-Enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu *in-fine* un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

Dans ce cadre, il tient à remercier les services de l'Etat, plus particulièrement les agents de la Direction Départementale des Territoires de Melun et de l'antenne de Provins ainsi que le secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour la disponibilité dont ils ont fait preuve à son égard.

Le Commissaire-Enquêteur titulaire tient par ailleurs à souligner la grande attention portée par Monsieur le Maire de Villiers-Saint-Georges aux demandes d'information ou de compléments formulées par ce dernier.

Bien évidemment, cette disponibilité ne préjuge en rien de l'avis final du Commissaire-Enquêteur, rendu selon les principes susmentionnés, et en particulier dans le respect de celui de son indépendance.

N.B : Les illustrations qui figurent dans le présent rapport sont toutes issues des documents constitutifs du projet de PLU révisé et de géo-portail pour l'illustration des pages de garde sauf mention particulière.

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE
DE LA COMMUNE DE VILLIERS-SAINT-GEORGES
(77560)**



Enquête publique du 9 octobre au 10 novembre 2023 inclus

Partie N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1 – LA PRESENTATION DE L'ENQUETE ET DE LA COMMUNE

1.1) LE CONTEXTE ET L'OBJET DE L'ENQUETE

La Commune de Villiers-Saint-Georges est une commune rurale située dans le département de la Seine-et-Marne, à 14 km au Nord de Provins (77) et à 95 km de Paris, limitrophe du département de la Marne et de la Région Grand Est.

Elle est voisine des communes suivantes :

- Au Nord, les Commune de Sancy-les-Provins, Montceaux les Provins ;
- A l'Est, les communes de Saint-Bon, Bouchy-Saint-Genest (51), Louan-Villegruis-Fontaine
- Au Sud, la commune de Beauchery-Saint-Martin ;
- A l'Ouest, les communes de Augers-en-Brie et de Voulton.

La commune couvre une superficie de 3372 ha et comptait 1189 habitants en 2019, soit une densité de population de 37 habitants/km² contre 237 hab/km² pour la moyenne départementale et 1001hab/km² pour la Région Ile-de-France.

Villiers-Saint-Georges dispose d'une bonne accessibilité routière du fait qu'elle est principalement desservie par la route départementale (RD) n°403 qui relie la commune à la Route Nationale (RN) n°4 au Nord et à Provins au Sud, axe le long duquel le bourg s'est développé historiquement.

La RD n°60 relie également la commune à la RN4 plus à l'Ouest et à la commune de Villenauxe-la-Grande au Sud Est. D'autres RD plus secondaires (n°72,15,12) participent au maillage de la commune avec les voies communales.

La RD n°403 est la route la plus empruntée au niveau de l'espace urbanisé mais n'est pas classée Route à Grande Circulation contrairement à la RN4.

La commune de Villiers-Saint-Georges appartient à l'arrondissement et au canton de Provins ainsi qu'à la Communauté de Communes du Provinois regroupant 39 communes et comptant environ 36.600 habitants sur un territoire de 63.000 ha.

Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) a choisi de ne pas exercer la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme réglementaire, c'est-à-dire de ne pas établir un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Par conséquent, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) reste de la seule compétence de chacune des communes-membres dont Villiers-Saint-Georges.

Dès lors, le Conseil Municipal de Villiers Saint Georges a par délibération en date du 20 septembre 2019, prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2009.

Toutefois, la commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Provinois porté par un Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation (SMEP) qui regroupe les Communautés de Communes du Provinois et Bassée-Montois.

Ce document de planification urbaine recouvre 81 communes, pour 59 327 habitants (au 1er janvier 2021).

La commune de Provins est la plus peuplée avec 12 000 habitants, suivi de Donnemarie-Dontilly avec 2 790 habitants et Bray-sur-Seine avec 2 276 habitants (INSEE 2018).

L'armature urbaine du territoire est composée de trois entités :

- le pôle de centralité constitué par Provins,

- deux pôles intermédiaires que sont les communes de Donnemarie-Dontilly et Bray-sur-Seine,
- neuf communes considérées comme des pôles relais de proximité dont Villiers-Saint-George, ancien chef-lieu de canton jusqu'en 2014, qui disposait à ce titre de certaines infrastructures notamment en termes d'équipements scolaires.

Le territoire dispose d'atouts non négligeables, en particulier d'un patrimoine architectural et urbain à Provins, dont le centre médiéval a été reconnu au titre de patrimoine Mondial de l'UNESCO, ainsi que d'un cadre naturel riche, avec la présence de nombreux réservoirs de biodiversité, notamment au niveau de la Vallée de la Bassée qui s'écoule au Sud du territoire.

Il présente des enjeux forts visant à :

- Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire ;
- Développer les activités et valoriser l'agriculture ;
- Ouvrir le territoire (désenclavement routier et ferroviaire) ;
- Organiser le développement urbain.

Ainsi le PLU révisé de Villiers-Saint-Georges devra, contrairement à celui en vigueur approuvé en 2009, être compatible avec ce document de planification approuvé le 20 octobre 2021 dont les principales orientations contenues dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui concernent la commune sont les suivantes :

Les orientations paysagères
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Créer une Trame Paysagère. <input type="checkbox"/> Conforter cette Trame Paysagère par une préservation des paysages emblématiques et la promotion d'un mode d'urbanisation de qualité. <input type="checkbox"/> Associer à la Trame Paysagère, les espaces de liaisons. <input type="checkbox"/> Décliner la Trame Paysagère à l'échelle de chaque grande entité paysagère.
Les orientations environnementales
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB). <input type="checkbox"/> Favoriser le principe de Nature dans les espaces urbanisés des villes, bourgs et villages. <input type="checkbox"/> Favoriser la transition énergétique. <input type="checkbox"/> Préserver les ressources en eau. <input type="checkbox"/> Prendre en compte les risques naturels et technologiques. <input type="checkbox"/> Gérer les nuisances.
Les orientations sur les secteurs économiques et l'urbanisme commercial
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Conforter la vocation agricole du territoire. <input type="checkbox"/> Pérenniser l'exploitation des carrières. <input type="checkbox"/> Conforter le tissu artisanal et industriel. <input type="checkbox"/> Les localisations préférentielles des commerces
Les orientations sur l'armature urbaine
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Prendre appui sur les pôles. <input type="checkbox"/> Limiter le développement des hameaux. <input type="checkbox"/> Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles.
Les orientations sur le développement résidentiel
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Programmer une offre maîtrisée de nouveaux logements. <input type="checkbox"/> Améliorer le confort du parc et poursuivre le réinvestissement du parc vacant. <input type="checkbox"/> Rechercher une diversification dans la typologie des logements. <input type="checkbox"/> Poursuivre la politique locale de l'habitat.
Les orientations sur un développement résidentiel économe en foncier

<input type="checkbox"/> Optimiser les enveloppes urbaines existantes. <input type="checkbox"/> Permettre un développement résidentiel économe en foncier. <input type="checkbox"/> Renforcer l'offre en équipements et services à la population.
Les orientations sur les modes actifs (marche, vélo) et le réseau routier
<input type="checkbox"/> Encourager les modes actifs de déplacement (marche, vélo). <input type="checkbox"/> Inciter au développement des pratiques de co-voiturage.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document cardinal du PLU révisé, a fait l'objet le 14 juin 2022, du débat prévu par le code de l'urbanisme.

Le projet de PLU révisé a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2022 qui tirait également le bilan de la concertation.

Le projet de PLU révisé, soumis à la présente enquête publique par arrêté n°43/2023 de Monsieur le Maire de Villiers-Saint-Georges, du 11 septembre 2023, a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis délibéré n°MRAe APPIF-2023-030 de l'Autorité Environnementale en date du 6 avril 2023.

1.2) LE CADRE JURIDIQUE

La présente enquête est organisée en application et/ou sur le fondement de (du) :

Au titre de la législation et de la réglementation de l'urbanisme :

* Code de l'urbanisme, en particulier ses articles L.153-19 : « *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire* », et L.153-31 à 33 relatifs à la révision du PLU.

Et R.153-8 : « *Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure [...]* ».

Et complémentirement, le contenu du projet de PLU se fonde sur les Principes Généraux de l'Urbanisme (PGU) contenus à l'article L.101-2 du même code, issus notamment sur la période plus récente de :

* La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle II ;

* La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

* La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ;

* La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et son décret d'application n°2022-1673 du 27 décembre 2022.

Au titre des dispositions générales relatives aux enquêtes publiques dans le cadre du droit de l'environnement :

* Les droits d'information et de participation du public prévus à l'article 7 de la Charte de l'Environnement à valeur constitutionnelle ;

* Le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-2, L.123-9 à L.123-13 et L.123-15 ;

R.123-2, R.123-8 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
[...]

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

[...]

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan [...] de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision » ;

Et R.123-9 et suivants.

Et complémentaiement :

* La loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

1.3) **LES DONNEES COMMUNALES**

1.3.1) **La géographie**

* La géographie et la géologie

La commune de Villiers-Saint-Georges se situe sur le plateau de la Brie Champenoise au sein de la grande région naturelle de la Brie, plus précisément de la Brie de Provins.

Les altitudes les plus basses se situent le long de l'Aubetin avec des cotes souvent inférieures ou égales à 100 mètres alors que les cotes les plus élevées sont situées au Sud-Est de la commune (supérieures à 170 m).

Cette ligne de crête est couverte par des boisements ce qui atténue la perception de ce relief.

Du point de vue géologique, le territoire communal repose essentiellement sur les couches du calcaire de Champigny dans les fonds de vallée de l'Aubetin, cours d'eau qui traverse la commune d'Est en Ouest, et des argiles à meulière.

* Le paysage

Le village se situe au Nord-Est de l'entité paysagère de la Brie de Provins, constituant par sa dorsale une des limites de l'entité paysagère au même titre que la vallée de la Voulzie et les reliefs du Montois au Sud.

Depuis le centre du territoire communal, on perçoit un paysage de grande couverture agricole, l'Aubetin et l'ensemble boisé au Sud rompent cette grande étendue agricole relativement plane.

A une échelle plus fine, quatre paysages différents se distinguent sur le ban communal :

- L'unité urbaine principale (le bourg) marquée dans sa silhouette par le site agro-industriel et ses volumes imposants (présence de silos) au Nord-est du bourg et par le manque global de ceinture verte (vergers, haies, plantations diverses...).
- La vallée de l'Aubetin, cours d'eau au tracé et à la ripisylve peu marqués.
- Un vaste ensemble agricole sur les $\frac{3}{4}$ du territoire à l'Ouest, à l'Est et de part et d'autre de la vallée de l'Aubetin dans une vaste partie Nord où seul l'horizon arrête le regard et où quelques éléments végétalisés (haies, bosquets, arbres isolés) ou bâtis (hameaux, constructions isolées, fermes) ponctuent le paysage. Les éléments bâtis disposent encore pour la plupart d'une vocation agricole.
- Un chapelet de boisements au Sud-Ouest sur les hauteurs les plus marquées du territoire, entrecoupé de surfaces cultivées, arrêtant le regard vers le Sud.

* Les risques naturels

A l'exception d'un arrêté de catastrophe naturelle portant sur un phénomène ponctuel de coulées de boue lié à la tempête de décembre 1999, la commune n'est pas concernée par des risques naturels marqués sauf concernant le phénomène de retrait et de gonflement des argiles.

En effet, si la zone bâtie du bourg n'est pas concernée, à l'inverse c'est le cas du hameau de Champcouelle situé en zone de risque modéré. Les secteurs de Verse et Flaix sont également en risque modéré alors que ceux de Champfay et La Fontaine sont en zone de risque fort.

Dès lors, le projet de PLU indique que certaines prescriptions devront être prises en compte lors de la réalisation des projets susceptibles d'être autorisés au regard du contenu du règlement écrit.

1.3.2) La démographie

Durant la première moitié du 19^{ème} siècle, la population de Villiers-Saint-Georges se situait aux alentours de 450 habitants. A partir de 1850, avec le contexte d'industrialisation et de croissance, la population a fortement augmenté pour atteindre 1 023 habitants en 1861 puis 1 126 habitants en 1911.

Villiers-Saint-Georges comptabilise 1 168 habitants en 1962 avant de connaître une période de décroissance démographique jusqu'en 1990. La population atteint alors 926 habitants à cette date. La commune a été marquée par le phénomène d'exode rural.

Dès 1990 cependant, la périurbanisation a engendré un nouvel apport de population extérieure (solde migratoire de 1,1% à 1,6% entre 1990 et 2013) en lien avec les disponibilités et les prix du foncier sur les secteurs plus éloignés de Paris avant de connaître une stabilisation voire une légère décroissance depuis 2013.

En 2019, la population de Villiers-Saint-Georges atteint donc 1 189 habitants.

La population de Villiers-Saint-Georges représente 3,5% de la population de la Communauté de Communes du Provinois mais constitue l'une des communes les plus peuplées parmi les 39 qui composent le territoire et fait partie des neuf pôles relais du territoire au niveau du SCOT.

La tranche d'âges la plus représentée au sein de la démographie communale en 2018 est celle des 45-59 ans avec 21,3%. En 2013, il s'agissait de la tranche d'âges des 0-14 ans avec 22,7%, qui reste néanmoins importante, à environ 20%.

Ainsi, la part de la population âgée de moins de 20 ans est supérieure à celle âgée de 65 ou plus. Ceci est illustré par un indice de vieillissement de 0,74. Toutefois cet indice est légèrement supérieur à celui observé sur le territoire de la Seine-et-Marne (0,52 en 2018), indiquant une population municipale globale plus âgée.

La taille moyenne des ménages est en nette diminution sur les cinquante dernières années, passant de 3,31 en 1968 à 2,64 en 2018. Elle reste cependant supérieure à celle observée en Seine-et-Marne (2,48), illustrant une part un peu plus importante de familles.

Bien que le cas de Villiers-Saint-Georges soit un peu spécifique en raison notamment de la présence d'équipements scolaires et périscolaires qui constituent un facteur d'attractivité pour les familles, s'agissant d'un phénomène structurel, le desserrement de la taille des ménages devrait se poursuivre dans les années à venir, et au regard des perspectives démographiques attendues (notamment pour ce qui est de la structure de la population), le rapport de présentation du projet de PLU révisé prévoit une taille de ceux-ci de 2,5 personnes/ménage à l'horizon 2040.

1.3.3) L'urbanisme et l'habitat

*** L'urbanisme, l'architecture et le patrimoine bâti**

L'occupation humaine du territoire communal 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.

Aujourd'hui, le tissu urbain se répartit entre différentes entités.

Le bourg

Il s'est développé comme mentionné ci-avant, autour de son église puis s'est étoffé au fil du temps, en intégrant progressivement les fermes les plus proches par un développement linéaire le long des voies, à travers un habitat plus diffus et constitue l'unité urbaine principale.

Il est composé de plusieurs formes urbaines bien distinctes :

- Le bourg ancestral qui s'articule à la croisée de la RD 403 et de la RD 12, et les noyaux ruraux qui se sont étoffés autour de fermes situées non loin du bourg.
- Le développement diffus du XX^{ème} siècle qui a abouti à une jonction entre le bourg ancestral et les proches écarts agricoles ; les nouvelles constructions ont épaissi le bourg principalement à l'Est et au Sud.
- Le centre agro-industriel et ses silos datant eux aussi du XX^{ème} siècle.

Les principaux services marchands et non marchands comme les équipements ou services publics, sont localisés dans le bourg ancestral ou ses extension contemporaines notamment : le pôle santé, la mairie et l'agence postale, une aire de co-voiturage et une borne de recharge des véhicules électriques, le centre de secours du SDIS 77, la brigade de gendarmerie mais aussi les équipements sportifs (stade, gymnase) ainsi que les équipements scolaires (école élémentaire et maternelle, collège) et périscolaires (cantine, relais assistantes maternelles).

Les hameaux

Ils sont principalement constitués par les anciens villages de Flaix et de Champcouelle et forment au sein de l'espace agricole, de petits noyaux bâtis ayant connu peu d'évolution.

A Flaix, la plupart des constructions a perdu sa vocation agricole alors que Champcouelle l'a conservée.

Les constructions sont implantées en ordre discontinu avec un retrait par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives très variables.

Les écarts

En dehors de ces deux entités urbaines, certains bâtiments restent isolés en plaine et ont pour certains conservé leur vocation agricole et pour d'autres fait l'objet d'une reconversion vers de l'habitat leur assurant une certaine pérennité.

Dans le tissu urbain ancien, l'implantation des constructions est peu éloignée de la voie, pour former le long du réseau viaire un front bâti continu.

Les murs sont en moellons de meulières enduits à la chaux et la brique rouge est utilisée comme décoration.

La hauteur des constructions est cohérente (R+C ou R+1) et les toitures en tuiles plates à deux pans, sont à pente moyenne, environ 35° à l'horizontale dont la couleur rouge s'harmonise avec la brique utilisée comme décoration.

L'urbanisation plus récente fait apparaître des constructions plus en retrait de la voie publique (5 à 10 m en moyenne) et l'espace libre en avant de la construction est très souvent végétalisé et arboré.

La contiguïté des constructions dont la hauteur est comprise entre 6 et 8 m (R+C), est très peu marquée dans le bâti récent et les toitures sont hétérogènes avec des pentes moyennes d'environ 35/45°.

La commune ne bénéficie d'aucune protection au titre des monuments historiques mais possède un petit patrimoine vernaculaire dont l'emblème principal reste l'église et qui compte également quelques autres édifices :

- ▲ La mairie au centre-bourg ;
- ▲ Deux maisons remarquables au niveau du bourg rue du Pont-aux-Dames et rue de la Basse-cour ;
- ▲ La croix au carrefour RD 60 et RD 15 ;
- ▲ Le monument aux morts au cimetière militaire (nécropole nationale) ;
- ▲ Le pont sur l'Aubetin à Champcouelle ;
- ▲ L'ancienne gare au centre-bourg rue de la gare.

* L'habitat

En matière de logements, le village a connu une période de croissance modérée mais continue de 1968 à 2018, passant de 401 à 529 logements sur cette période, soit 128 nouveaux logements en 50 ans avec un rythme de production relativement homogène qui oscille, selon les périodes, entre 1 et 4 nouveaux logements par an en moyenne (excepté entre 1990 et 1999). Il est un peu plus important sur la période récente 2013-2018 avec en moyenne 6 nouveaux logements par an.

En 2018, sur les 529 logements comptabilisés à Villiers-Saint-Georges, la répartition était la suivante :

- 443 résidences principales (84%)
- 18 résidences secondaires (3%)
- 92,5% de maisons individuelles

Et :

- 68 logements vacants (13% du parc)

Toutefois ce chiffre est contesté par la Commune qui en lien avec le bureau d'études a retenu suite à une étude, un chiffre de 28 logements vacants (5,74%), composé essentiellement de logements individuels localisés en centre-bourg.

Les trois quarts des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et le logement individuel constitue l'immense majorité du parc, tendance qui se renforce depuis 2008 alors même que le besoin en appartements de petite taille et de taille intermédiaire est relativement important, en lien notamment avec le phénomène de vieillissement de la population pour permettre le maintien des personnes âgées dans le village mais aussi à l'inverse pour attirer de jeunes ménages.

Par ailleurs, une part très importante du parc de logements de Villiers-Saint-Georges est très ancien. En effet, 46,9% des résidences principales ont été achevées avant 1945 (soit 203 résidences principales) dont 34,9% avant 1919.

Il représente un enjeu en termes de patrimoine bâti local (préservation, valorisation, réhabilitation...) et forment parfois des logements vacants.

Les résidences principales récentes (1991-2015) représentent 16,6% du parc.

En outre, les logements de grande taille, c'est-à-dire comportant au moins 5 pièces sont les plus présents à Villiers-Saint-Georges, représentant respectivement 52,3% en 2018, ce qui est en corolaire avec la prépondérance de logements individuels.

Toutefois, depuis quelques années, l'on constate une diversification du parc de logements en termes de taille. Entre 2013 et 2018, la part des résidences principales de 5 pièces ou plus a en effet diminué au profit de celle des 2 pièces et des 4 pièces. En 2018, l'on recense donc 26 résidences principales de 2 pièces soit 14% du parc et 120 résidences principales de 4 pièces soit 27,1% du parc.

Les logements de taille intermédiaire (2-3-4 pièces) permettent de répondre aux besoins d'une population plus large (jeunes, familles, personnes âgées...) et favorisent le parcours résidentiel local. Ils permettent donc de stabiliser la population communale voire d'attirer de nouveaux habitants.

Au sujet des logements locatifs sociaux, il importe d'indiquer que bien que la Commune de Villiers-Saint-Georges n'entre pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée qui prévoit pour les communes et/ou EPCI concernés, une part minimale de 25% de logement social parmi les résidences principales à l'horizon théoriquement de 2025, celle-ci dispose d'un parc de logements aidés.

En effet, en 2018, l'INSEE recense 47 logements locatifs sociaux soit 10,5% du parc des résidences principales qui sont essentiellement situés square des Tilleuls (environ 25 logements) et cité des Tournelles (environ 15 logements) et qui sont tous occupés. Ils forment un habitat dit « intermédiaire », composé de maisons accolées.

Enfin, il importe de signaler que la commune abrite également un habitat spécifique à destination des personnes âgées, constitué par une maison de retraite sous la forme d'un EHPAD de 50 places.

1.3.4) L'activité économique et l'emploi

*** L'activité économique**

L'activité agricole est encore très présente avec une Surface Agricole Utile (SAU) quasiment égale en 2020 à celle de 2010.

Au 1^{er} janvier 2022, la commune comptait 19 exploitations agricoles, un nombre supérieur à la moyenne départementale, principalement céréalières mais avec toutefois une exploitation d'élevage classée comme ICPE, générant un périmètre de réciprocity de 100 mètres autour de chaque bâtiment mais qui n'est en conflit avec aucune zone à enjeux du PLU

A noter également la présence d'un centre équestre.

A l'exception de l'activité agricole, les autres secteurs économiques marchands sont relativement modestes sur le territoire communal sachant que l'offre commerciale (11 commerces) tend à se réduire ses dernières années même si la commune conserve un niveau de services dont peu de communes disposent aux alentours. Le rôle de bourg relais dans la géographie du Provinois reste assumé et les services proposés ne font que renforcer cette situation.

Cette offre commerciale est complétée par un tissu artisanal de 11 entreprises et trois autres entreprises dont deux coopératives agricoles avec leurs installations de stockage de céréales qui génèrent un risque technologique, et un transporteur routier.

*** La population active et l'emploi**

En 2018, 79,9% des actifs de Villiers-Saint-Georges travaillent en dehors de la commune, un taux en augmentation ces dernières années (73,5% en 2013). La part des actifs résidant et travaillant à Villiers-Saint-Georges est en effet passée de 26,5% en 2013 (120 actifs) à 20,1% en 2018 (102 actifs).

Le territoire est donc pleinement concerné par les migrations pendulaires. Le principal flux domicile-travail de Villiers-Saint-Georges est celui rejoignant la ville de Provins.

Cette augmentation des migrations pendulaires est en partie due à la diminution du nombre d'emplois sur la commune.

En effet, l'INSEE recensait 226 emplois à Villiers-Saint-Georges en 2018 contre 268 en 2013 et 266 en 2008, soit une diminution sensible ces dernières années, après une période plus stable mais le taux de chômage se situait dans la moyenne départementale.

1.3.5) La Trame Verte et Bleue

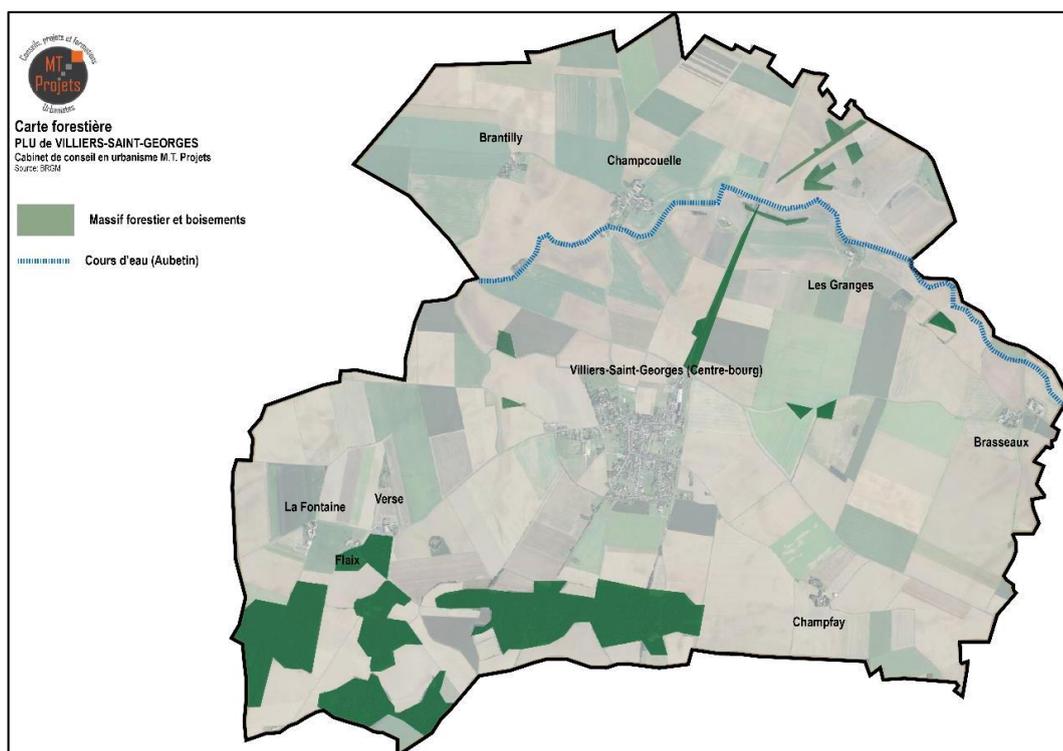
La Trame Verte et Bleue (TVB) présente sur le territoire communal se décline de la façon suivante.

*** La Trame Verte**

La Trame Verte se décompose sous deux 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 pour trouver un équilibre écologique et notamment abriter une faune et une flore variée d'autre part. 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.

- Au Nord des bosquets éparsés 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 bosquets est lié à leur éparpillement, beaucoup plus qu'à leur localisation précise et à leur relation paysagère avec la plaine agricole.

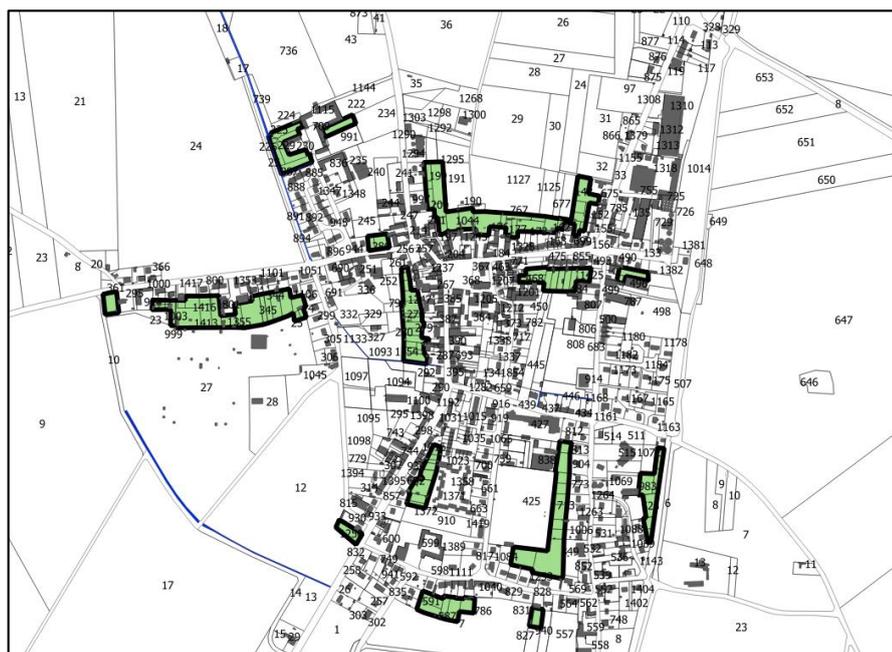


La trame verte sur le territoire communal

Par ailleurs, l'espace bâti, offre des espaces de respiration, généralement à caractère privé, qui constituent souvent un espace de transition entre les habitations et les espaces agricoles et qui peuvent être considérés comme une composante la TVB au travers d'une trame verte « urbaine ».

Ces espaces souvent situés à l'arrière des constructions dont ils constituent les jardins d'agrément, sont composés de potagers, d'espaces de jeux et de détente et de plantations parfois sous forme de vergers.

Ainsi, ce ne sont pas moins de 7,73 ha que le projet de PLU souhaite globalement préserver au niveau du bourg afin de maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants.



Les espaces de respiration au niveau du bourg – jardins et vergers

* La Trame Bleue

La Trame Bleue pour sa part est composée par :

- Les cours d'eau, principalement l'Aubetin.
- Les mares.
- Les zones humides.

Plus précisément le système hydrographique de la commune se compose de cinq cours d'eau référencés au niveau de la cartographie départementale :

- La rivière l'Aubetin qui est un affluent du Grand Morin sur la rive gauche et prend sa source à Les Essarts le Vicomte dans la Marne pour rejoindre le Grand Morin à Pommeuse en Seine-et-Marne.
- Le cours d'eau du Gravier (0,58 km), y prend sa source et conflue avec un bras de l'Aubetin ;
- Le fossé des Paraclins (1,25 km), affluent de l'Aubetin ;
- Le fossé du Bois Letrée (2,17 km), affluent de l'Aubetin ;
- Le fossé des Terres des Carreaux (1,89 km), qui conflue avec le fossé du Bois Letrée.

La longueur linéaire globale des cours d'eau est de 11,35 km et quelques mares ponctuent le territoire et complètent le réseau hydrographique.

* Les zones humides

La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Ile-de-France a publié en 2021, une nouvelle cartographie et classification (A à D) des enveloppes d'alerte zones humides pour la région dont la typologie est la suivante.

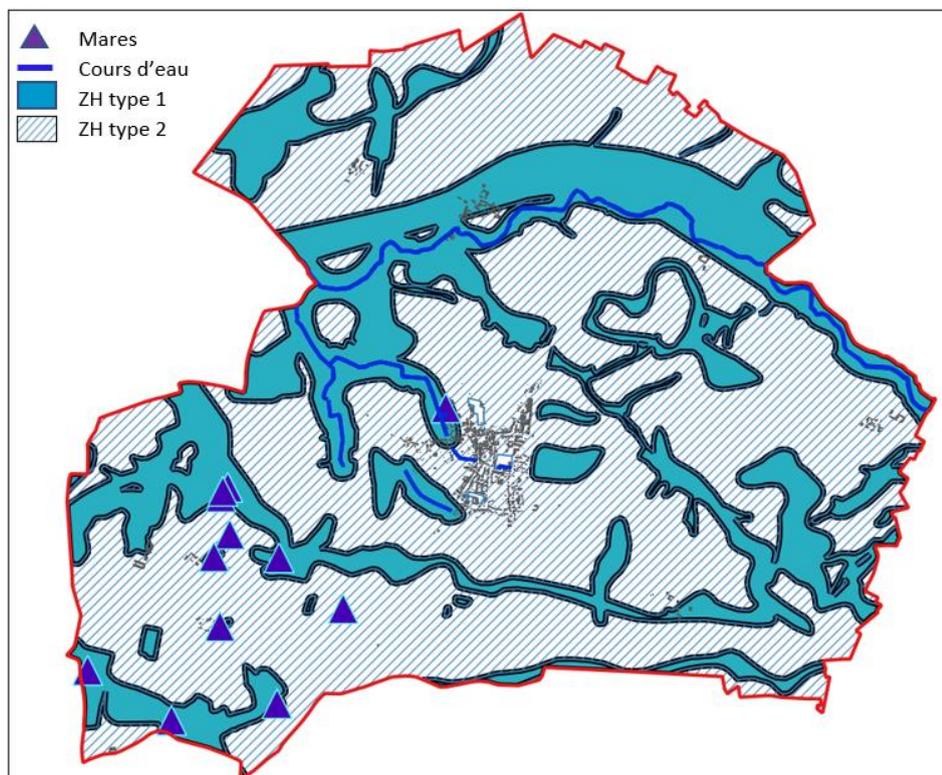
Classe 2010	Classe 2021	Description
1 et 2	A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : - zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l' arrêté du 24 juin 2008 ; - zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ; - zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.
3	B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
4	C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
5	D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

La commune présente sur son territoire plusieurs enveloppes d'alerte zones humides de type A (ou 1 et 2), notamment à proximité des cours d'eau qui la traverse, en particulier le long de l'Aubetin et des autres cours d'eau identifiés. Il y a un certain nombre de zones pour lesquelles le caractère humide est avéré.

Le reste du territoire est classé en B (ou 3), c'est-à-dire comme étant probablement une zone humide, mais donc le caractère humide reste à vérifier.

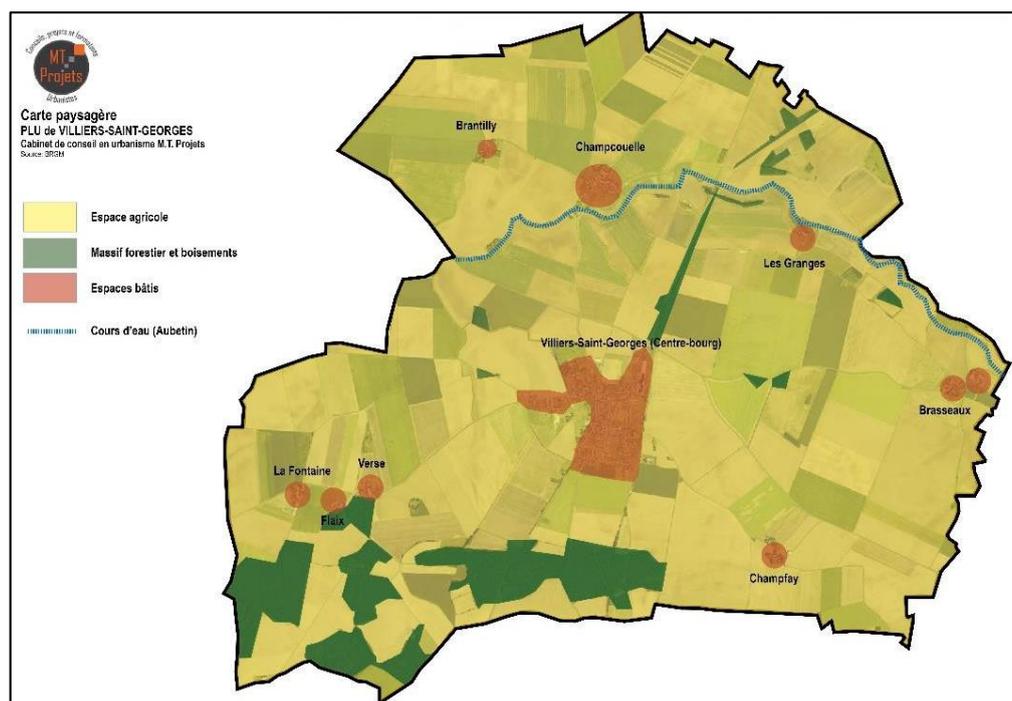
Par ailleurs, le SAGE des 2 Morin a établi un relevé des zones humides qui ont ensuite été hiérarchisées.

Sur la commune, les deux sources de données ont été fusionnées et synthétisées en deux types de zones humides (type 1 et type 2). Le type 1 est la fusion de la classe A de la région et des zones à enjeux du SAGE, le type 2 concentre les zones humides de classe B et C de la région et des autres zones potentielles du SAGE.



Aucun espace de Villiers-Saint-Georges n'est inventorié comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou au titre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) selon le rapport de présentation ou ne fait l'objet d'un classement en site Natura 2000.

La synthèse partielle du paysage communal est donc la suivante.



1.3.6) La consommation foncière et le potentiel de densification urbaine

* La consommation foncière

L'analyse de la consommation foncière qui s'est opérée sur la commune ces dernières années, figurant dans le rapport de présentation du PLU, est fondée sur les données transmises par la Municipalité et issues du registre des permis de construire pour la période allant de 2011 à 2021.

La consommation foncière au cours des dix dernières années a été principalement localisée au niveau du bourg. Elle représente une superficie totale de 0,64 ha (99 % à destination de l'habitat).

Toutefois, cette donnée est contestée par l'Etat dans son avis, qui retient lui un chiffre sensiblement supérieur de 1,73 ha.

Au total, sept logements ont été créés, exclusivement sous la forme de maisons individuelles. La densité résidentielle moyenne réalisée est de 12 logements/ha.

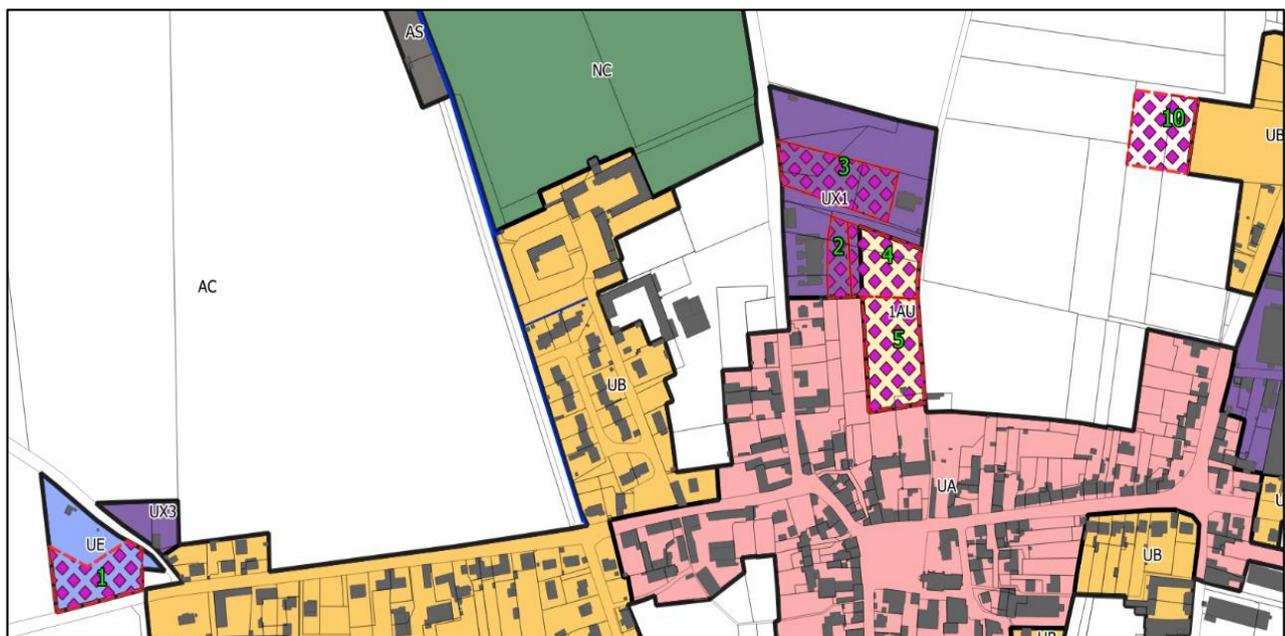
Selon le rapport de présentation, tous les logements ont été réalisés au sein de l'enveloppe urbaine globale du village, sur des terrains enherbés mais n'engendrant pas de consommation en extension au détriment d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF).

* La consommation foncière et le MOS

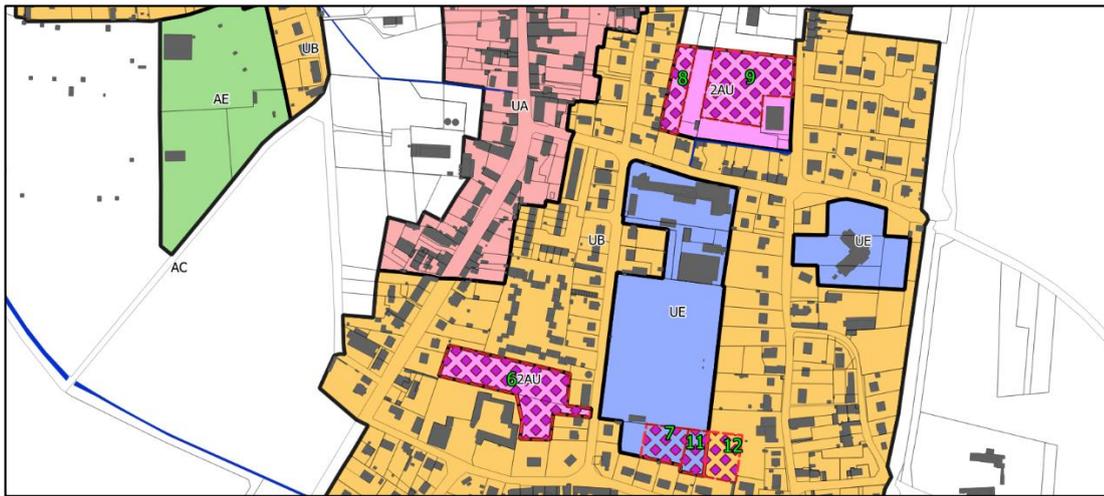
L'espace urbanisé de référence, calculé sur la base du Mode d'Occupation des Sols (MOS) établi par l'Institut Paris-Région, permet d'avoir une idée assez claire de l'occupation des sols parcelle par parcelle, et de déterminer avec précision ce qui est consommé en Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) dans les projets communaux.

Toutefois, si le MOS77 est une très bonne base de travail, il convient que celui-ci soit précisé ou confondu dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme local, ne serait-ce que pour affiner certains classements ou certaines évolutions postérieures récentes.

Or un nombre conséquent d'espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg sont sujets à interprétation selon le rapport de présentation.



Les espaces analysés au regard du MOS77 au Nord du centre-bourg



Les espaces analysés au regard du MOS77 au Sud du centre-bourg

Ils sont identifiés de manière précise dans le tableau suivant :

Type classement MOS		Id.	Surface en m ²				Commentaires			Maitrise foncière	Notion de PAU
MOS agricole	MOS naturel		Déjà occupé	Vouée à l'habitat	Vouée à l'équipement	Vouée à l'économie	1	2	3		
3516		1			3516		Véritable culture	Développement programmé de la déchetterie	Echelle communautaire	Oui	Non
	1387	2	1387				Bâche incendie	Terrain viabilisé situé au sein de la ZA		Oui	Oui
	4519	3				4519	Friche / herbe	Terrain viabilisé situé au sein de la ZA	Doit accueillir également le parking de covoiturage, un point d'apport volontaire pour le verre et un arrêt de bus	Oui	Oui
	3545	4	645	2900			Friche / herbe	Terrain viabilisé situé au sein de la ZA	Changement de destination souhaité	Oui	Oui
5096		5		5096			Friche / herbe	Entouré d'un mur d'enceinte de 2 mètres	Inexploitable en l'état au niveau agricole	Oui	Non
6853		6		6853			Friche / herbe			Non	Oui
1750		7	1750				Jardin collectif géré par une	Volonté d'extension du jardin Id.11		Oui	Oui

							associatio n				
1954		8		1954			Friche / herbe	Terrain non cultivé	Parcelle adjacente identique classée en espace vert urbain	Non	Oui
6186		9		6186			Friche / herbe	Terrain non cultivé		Non	Oui
3863		10			3863		Véritable culture			Non	Non
1151		11			1151		Extension du jardin collectif			Non	Oui
1850		12	1850				Arrière de parcelle utilisable en jardin	Terrain non cultivé	Inexploitable en l'état au niveau agricole	Non	Oui
32219	9451		5632	22989	8530	4519					

Au final, le rapport de présentation adopte la lecture suivante en termes de surface quant à la véritable nature de ces espaces et leur véritable classification par rapport à celle figurant dans le MOS, parfois similaire mais souvent différente.

- 22372 m² qui devrait raisonnablement être considéré comme de l'agricole ou du naturel [contre 41670(32219 + 9451)] bien que certains de ces espaces soient au sein des limites urbaines du centre bourg (Id. 1 + 5 + 6 + 8 + 9).
- 12475 m², ce qui est véritablement hors des limites urbaines du centre bourg (Id. 1 + 5 + 10).
- 20089 m², ce qui devrait être considéré comme de l'extension de l'habitat au sens du MOS77 bien que certains de ces espaces soient à l'intérieur des limites urbaines du centre bourg (Id. 5 + 6 + 8 + 9).
- 5096 m², ce qui est une véritable extension des limites urbaines du centre bourg en matière d'habitat (Id. 5).
- 3516 m² ce qui doit être assumé par le SCOT dans une enveloppe "équipement" concernant notamment l'extension de la déchetterie.
- 9451 m² ce qui est comptabilisé comme "naturel" dans le MOS alors qu'il s'agit de terrains viabilisés voire déjà occupés (id.2 bâche incendie) à l'intérieur de la Zone d'Activités.
- 1850 m² ce qui est classé en agricole alors qu'il s'agit de l'arrière de parcelle d'une construction qui est actuellement en friche et/ou en herbe est qui est classé en trame jardin dans le règlement graphique en cohérence avec les espaces environnants.

Pour Villiers-Saint-Georges, selon la Commune, trois particularités viennent complexifier les justifications en lien avec l'habitat au regard des prescriptions du SCOT.

- L'absence de compte foncier pour le renforcement de l'activité économique alors que la commune est pourvue d'une zone artisanale (gérée foncièrement par la communauté de communes) et d'une zone agro-industrielle. Le fait est que la volonté communale n'est pas d'étendre ces deux zones mais que le MOS77 vient mettre en avant une théorique consommation foncière agricole pour la zone artisanale (Id. 2, 3 et 4) alors même que les parcelles visées sont soit viabilisées (trottoirs, réseaux, voies d'accès) ou occupées (bâche incendie).

- La présence au sein de l'enveloppe urbaine d'espaces en lien avec le monde agricole (ancienne ou actuelle exploitation) qui sont parfois classés dans le MOS77 en agricole ou naturel et parfois en zone urbaine de jardin ou tout du moins comme anthropisés, ce qui reviendrait parfois à comptabiliser ces espaces mobilisés en zone AU en extension, parfois en densification de type dent creuse.
- La 3^e particularité qui découle de la 2^e, c'est la nécessité malgré tout d'avoir classé par cohérence ces espaces en zone de type AU. Ainsi, selon la méthodologie du MOS77, nous serions en présence à la fois de zone AU en développement et de zone AU en densification... Dans tous les cas, la somme des zones AU ne pourrait être considérée comme de la seule extension ou consommation.

* La consommation foncière et sa compatibilité avec le SCOT

Cette 3^e particularité oblige la Commune selon elle, à présenter la notion de consommation de manière différente pour Villiers-Saint-Georges, à travers un tableau à double entrée afin de déterminer ce qui est vraiment de l'extension dans les zones AU, au sens du MOS77 et ce qui serait à considérer comme du développement.

Au final, elle retient donc les chiffres suivants :

Au regard du MOS77, la Commune estime que 2,00 ha sont à comptabiliser comme de la consommation foncière au titre de l'habitat. Sur ces 2 hectares, 1,49 sont à l'intérieur des limites urbaines du centre bourg. Le SCOT parle de 2,34 ha bruts d'ici 2040.

De plus, les zones 2AU sont bloquées au sein des OAP jusqu'en 2030 afin de répondre aux demandes en matière de logement au fur et à mesure de l'échéance du PLU fixée à 2040 et aux problématiques foncières en matière de maîtrise de l'urbanisation. La Commune souhaite sur ce dernier point mener d'ici 2030 une politique d'acquisition foncière permettant de se soustraire des conséquences de l'article L153-31-4° du code de l'urbanisme en matière d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Par ailleurs, ce sont 49 logements (22 + 27) qui sont prévus en renouvellement urbain sur les 81 unités nécessaires pour répondre au besoin estimé. Soit une réponse à hauteur de 60,3% contre 39,7% en extension, en respectant les critères du MOS77 sans prendre en compte les limites urbaines du centre bourg (où seulement 0,51 ha pourrait être considéré comme de la consommation en dehors des limites urbaines du centre bourg).

Enfin, une 4^e particularité demeure présente au niveau du projet de Villiers-Saint-Georges, c'est l'absence de compte foncier pour le renforcement des équipements alors que la commune est classée en bourg relais dans l'armature urbaine du SCOT et a donc des besoins fonciers propre comme l'extension du cimetière mais aussi se voit imposer des réalisations en la matière au titre de l'intercommunalité, à savoir l'extension de la déchetterie.

Ces deux nécessités ont pour conséquence une mobilisation de 7379 m² (id. 1 + 10 dans le tableau ci-dessus).

Toutefois ces interprétations et les chiffres qui en découlent propres à la Commune, sont remis en question par l'Etat dans son avis qui retient une consommation foncière potentielle d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au titre de l'extension urbaine, au regard du zonage du projet de PLU, de 3,87 ha en lieu et place des 2,34 ha fixés par le SCOT et qui devraient être selon le document supra-communal, uniquement à vocation d'habitat.

* **Le potentiel de densification**

La réhabilitation

Ce sont 10 à 12 logements qui ont été créés en réhabilitation sur la dernière décennie, ce qui en prolongeant cette tendance, permettrait la création de 25 logements d'ici 2040 qui répondront en partie au besoin total estimé par la Commune à 81 unités soit 30,9% des besoins mais à seulement 40 unités par l'Etat.

Les espaces urbains résiduels dits « dents creuses »

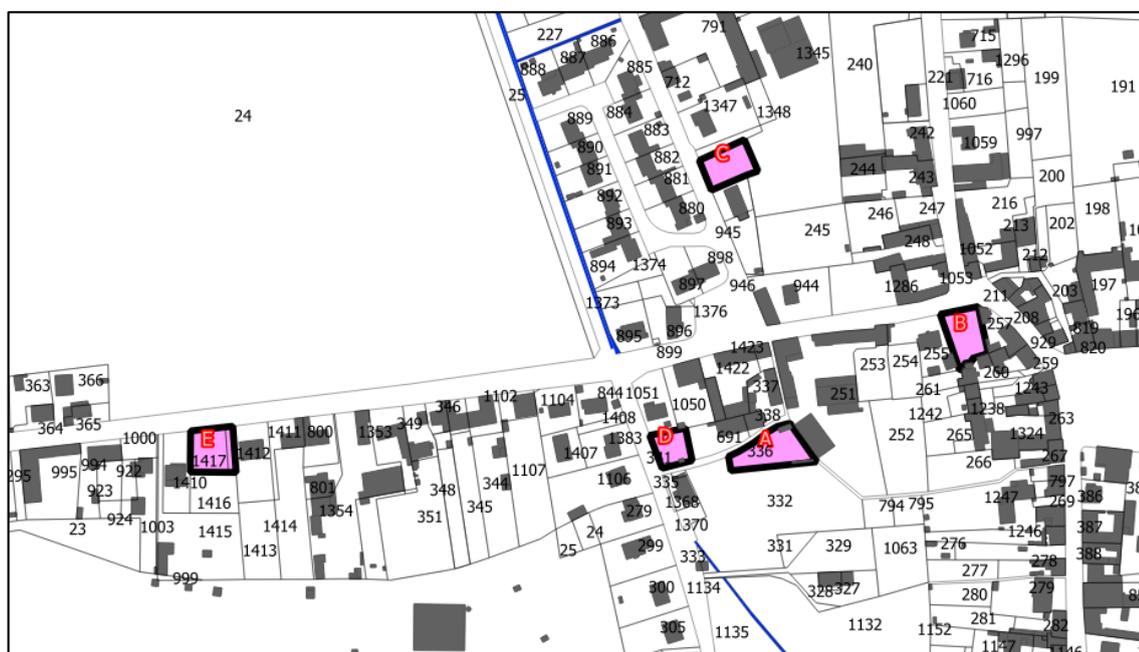
Chaque espace potentiellement disponible pour accueillir un nouveau logement a été analysé avec soin sur l'ensemble du territoire communal selon la Commune.

Les hameaux et les écarts ont été exclus de cette analyse puisqu'ils n'auront pas règlementairement la possibilité d'accueillir de nouveaux logements hors réhabilitation.

Par ailleurs, d'autres espaces ont été exclus pour diverses raisons comme leur proximité avec une installation agro-industrielle classée ICPE, leur parcellaire ou la volonté de préserver des espaces tampons.

Finalement ce sont l'équivalent de 7188 m² qui sont retenus comme « dents creuses » et qui doivent participer à répondre au besoin en matière de logements.

A titre d'illustration, figure ci-dessous le potentiel de densification à ce titre sur une partie du bourg.



Rue de Rupereux et environs

Le taux de comblement

Les onze dents creuses à destination d'habitat ne peuvent être prises en compte pleinement en imaginant qu'elles seraient aménagées d'ici 2040.

Le taux de comblement enregistré sur la période 2011-2020 était de 33 %, ce qui traduit à la fois une certaine demande et une importante rétention foncière. Appliquer le même taux de comblement sur les décennies suivantes serait compréhensible (puisqu'en lien avec une certaine réalité récente) voire surévalué tant les dernières dents creuses sont souvent voire systématiquement les plus difficiles à combler.

1	Consommation 2011-2020 (2+3)	0,57 ha
2	Consommation habitat en densification (d'après le MOS)	0,35 ha
3	Consommation habitat en extension (d'après le MOS)	0,22 ha
4	Surface des dents creuses en 2021	0,72 ha
5	Surface des dents creuses en 2011	1,07 ha
6	Taux de comblement 2011-2020 (2x ₁₀₀ /5)	32,63 %
7	Taux de rétention 2011-2021 (₁₀₀ -6)	67,37 %

2 – LA PRESENTATION DU PROJET DE PLU

Le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé comporte les objectifs issus de la délibération du Conseil Municipal de Villiers-Saint-Georges du 20 septembre 2019, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 avril 2009, auxquels s'ajoutent le parti d'aménagement retenu, les axes clefs du projet communal contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement littéral (écrit) et graphique (plans de zonage) ainsi que les servitudes particulières à certains espaces stratégiques.

Je me propose de les examiner successivement.

2.1) LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les objectifs assignés au projet de révision du PLU sont issus de la délibération du Conseil Municipal de Villiers-Saint-Georges du 20 septembre 2019 et ont pour objet de :

- Protéger l'identité rurale du bourg ;
- Prendre en compte les évolutions concernant le règlement ;
- Protéger les espaces agricoles et naturels ;
- Protéger le patrimoine naturel et le patrimoine bâti ;
- Définir un projet d'aménagement communal ;
- Doter la commune d'un plan local d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle 2 » de la loi dite « ALUR » et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Organiser le renouvellement urbain dans les parties bâties de la commune pour qu'il ne porte pas atteinte au caractère du tissu bâti existant tout en favorisant la mixité urbaine ;
- Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable, tant pour le logement que pour l'activité économique ;
- Favoriser l'accueil de quelques foyers nouveaux, en restant dans des proportions modérées ;
- Assurer l'implantation d'activités artisanales ;
- Permettre aux agriculteurs de valoriser les corps de ferme par l'aménagement de gîtes, chambres d'hôtes ;
- Protéger les espaces boisés, les cours d'eau, le petit patrimoine et les espaces agricoles ;
- Prendre en compte des espaces à dominante humide.

2.2) LE PARTI D'AMENAGEMENT

A partir de ces objectifs initiaux, la Commune a déterminé un parti d'aménagement reposant sur une hypothèse démographique raisonnée aboutissant à une réceptivité en termes de logements.

Le projet de révision du PLU en vigueur étant de rendre ce dernier compatible avec le SCOT du Grand Provinois, le parti d'aménagement en termes de logements est axé sur les périodes du SCOT afin de faciliter le rapport de compatibilité avec le document d'urbanisme supra-communal.

Ainsi, l'objectif démographique du PLU à l'horizon 2040 est de 1310 habitants, en retenant un taux de variation annuel (+0,36%) identique à celui observé sur la commune sur la période 2008-2018, date à laquelle la commune comptait 1210 habitants.

D'ici 2040, pour atteindre 1310 habitants à raison de 2,5 personnes par ménage (taux de desserrement des ménages en augmentation), il convient d'occuper en résidence principale 524 logements soit 81 de plus qu'en 2018.

Ces perspectives déboucheraient sur la structure suivante à l'horizon 2040 pour le parc de logements :

- 524 résidences principales.
- 17 résidences secondaires.
- 28 logements vacants (4,92 % du parc).

Il a été mentionné précédemment qu'une surface de 7188 m² est retenue comme « dents creuses » qui doit participer à répondre au besoin en matière de logements et le taux de comblement enregistré sur la période 2011-2020 était précisément de 32,63 % arrondi à 33%.

Toutefois, ce n'est pas mécaniquement un taux de comblement de 33 % qui sera appliqué sur la décennie 2021-2030 mais un taux de comblement de 65 % afin d'encourager la densification en limitant par ailleurs l'étalement urbain. Ce même taux sera appliqué également la décennie suivante pour arriver à un comblement total d'ici 2040 de 0,63 ha soit un taux de comblement absolu de 88 %.

A raison d'une densité souhaitée de 16 logements/ha au sein des zones urbaines (densité préconisée par le SCOT), cela permet la création de 10 logements (7188 m² x 88 % x 16 / 10000 m²) par densification urbaine.

Le nombre de logements prévus au sein du projet communal en renouvellement urbain est donc estimé à 37 unités (logement vacant « 0 » + réhabilitation « 27 » + dents creuses « 10 ») sur les 81 nécessaires soit 45,7 % des besoins, ce qui induit un besoin de 44 unités à construire dans le cadre de l'extension urbaine.

A raison d'une densité de 16 logements à l'hectare, cela donne une mobilisation foncière théorique nécessaire en zone de type A Urbaniser (AU) de 2,75 ha et brute de 3,23 ha.

Cette mobilisation foncière se traduirait selon la Commune, au vu des interprétations du MOS mentionnées précédemment, de la façon suivante en matière de consommation d'espaces :

- Urbanisation attendue de 1,50 ha de friches agricoles en herbe au niveau des secteurs 2AU, le reste de la surface consommée dans ces secteurs est classé en jardins urbains.
- Urbanisation attendue de 0,80 ha de friches agricoles en herbe au niveau du secteur 1AU.
- Modération de l'étalement urbain :
 - Sur 2,86 ha de zone AU pour l'habitat, seulement 0,51 ha sont en dehors des limites du village (id. 5 sur l'analyse MOS77).
 - 60,3 % des besoins en logements sont considérés en renouvellement urbain, ce pourcentage peut monter à 90,1 % si l'on considère l'intérieur des limites du village comme potentiel de renouvellement urbain.

Ainsi, la délimitation des secteurs d'urbanisation future en extension (1AU et 2AU), par leur localisation et leur superficie, ont selon la Commune, une incidence modérée sur la consommation d'espace.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue sur ces secteurs, permettent de maîtriser le développement urbain, de traduire les objectifs de densité et de qualité paysagère et environnementale.

En outre, comme prévu dans le PADD, les zones AU sont délimitées dans le but de limiter l'étalement urbain. Le zonage du PLU ne permet pas la poursuite de l'étalement urbain linéaire.

Plus globalement au-delà de cette réceptivité en termes de logements et de sa localisation, la Commune a déterminé un parti d'aménagement dont les orientations générales visent à la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Grand Provinois et à la prise en compte d'autres thématiques plus patrimoniales et/ou environnementales.

Ce parti d'aménagement se traduit dans des évolutions par rapport au PLU actuellement en vigueur qui seront détaillées ultérieurement dans le rapport.

Les objectifs communaux et le parti d'aménagement, sont déclinés au sein des différents documents constitutifs du PLU : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlement littéral (écrit) et graphique (plans de zonage) que vont être examinés ci-après.

2.3) LES DOCUMENTS DU PLU

2.3.1) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet de territoire communal déterminé par les élus notamment à partir des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune, et qui comporte au-delà de l'aménagement et de l'urbanisme au sens strict, d'autres orientations générales en matières : de paysage, d'habitat, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques, en compatibilité avec les prescriptions du SCOT du Grand Provinois, et est divisé en deux volets : les orientations générales et les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

2.3.1.1) Les orientations générales

Il se décline en trois grandes thématiques ici regroupées et résumées.

THEME n° 1 : L'AMENAGEMENT, L'URBANISME, L'HABITAT ET LA MOBILITE
--

Au-delà de la synthèse de la monographie communale présentée ci-avant, il peut être rappelé que le territoire communal est composé d'une agglomération principale qui s'est développée depuis le milieu du XXème siècle par des opérations de lotissement et un développement linéaire le long des voies de communication, reliant le centre ancien aux structures agricoles actuelles ou anciennes, ponctuée d'exploitations agricoles et d'activités économiques parfois assez lourdes.

La zone urbaine dispose de services, d'équipements et de commerces structurants, faisant de Villiers-Saint-Georges un pôle de référence dans l'armature urbaine du Grand Provinois. Quelques hameaux (Champcouelle, Brasseaux) et écarts (Brantilly, Champfay, Flaix, les Granges, Verse, la Fontaine, Saint-Barthélemy) complètent la distribution du bâti au sein des espaces agricoles.

La présence des activités (artisanales, agro-industrielles et agricoles) a fortement influencé le développement urbain. Cette composante majeure restera le fil conducteur du développement communal des prochaines années en veillant aux impacts (proximité des activités, nuisances...) et aux potentiels induits (requalification, attractivité...).

L'habitat est composé très majoritairement de constructions individuelles mais le parc de logements est relativement diversifié en termes de taille des logements et compte aussi des logements locatifs sociaux et destinés à l'hébergement de personnes âgées.

En matière de transports, l'utilisation de la voiture individuelle est très majoritaire en particulier dans le cadre des déplacements domicile-travail même si la commune bénéficie tout de même de deux lignes de cars régulières mais à fréquence limitée, de lignes de transport scolaire et du système de transport à la demande qui couvre toutes les communes de la Communauté de communes du Provinois

En outre, Villiers-Saint-Georges ne dispose d'aucune piste cyclable en site propre.

Dans ce contexte, le PADD fixe les orientations générales qui suivent.

En matière d'aménagement et d'urbanisme

En ce qui concerne l'aménagement et l'urbanisme, les orientations générales visent à éviter tout étalement urbain linéaire le long des routes départementales et, de manière plus générale, sur les secteurs d'entrées de village. Prioriser la mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine est un moyen de garantir une utilisation efficace des ressources tout en privilégiant un développement au contact du village, renforçant ainsi la cohésion du tissu urbain.

Le centre ancien, avec ses caractéristiques urbaines et architecturales distinctives, doit être préservé. Cela inclut l'implantation des constructions sur rue, le respect des gabarits et de la typo-morphologie des constructions. Parallèlement, les zones d'urbanisation récentes et futures peuvent bénéficier d'une intégration moderne, tant sur le plan architectural que sur celui de la végétalisation et du développement durable.

L'encadrement du gabarit des futures constructions sur l'ensemble du village est une mesure cruciale pour maintenir l'harmonie visuelle. De plus, il est impératif de protéger certains éléments du patrimoine bâti, garantissant ainsi la préservation des témoins historiques de la commune.

La mobilisation qualitative des "dents creuses" au sein de l'enveloppe urbaine, tout en préservant des espaces verts, constitue une démarche essentielle pour maintenir des respirations villageoises nécessaires. La réalisation d'espaces verts dans les nouvelles extensions urbaines est également imposée, contribuant ainsi à créer des environnements agréables et équilibrés.

Dans le souci de préserver l'environnement, il est important de limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction. Cette mesure s'accompagne de l'incitation à la récupération des eaux pluviales, une pratique durable qui contribue à la gestion responsable des ressources hydriques.

En matière d'équipements publics

En ce qui concerne les équipements publics, les orientations générales mettent l'accent sur plusieurs axes stratégiques visant à renforcer les infrastructures existantes tout en anticipant les besoins futurs de la communauté.

Tout d'abord, il est important de conforter les secteurs d'équipements existants, assurant ainsi la pérennité et l'efficacité des services publics déjà en place. Simultanément, il est nécessaire de laisser des possibilités de développement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics dans les zones urbanisées, afin de répondre aux besoins croissants de la population locale.

En anticipation des évolutions démographiques, il est prévu d'étendre le cimetière, assurant ainsi la disponibilité de lieux de sépulture adaptés aux besoins futurs de la communauté. De manière similaire, répondre à la demande intercommunale en ce qui concerne l'extension de la déchetterie constitue une démarche essentielle pour assurer une gestion efficace des déchets à l'échelle régionale.

L'aménagement d'une aire dédiée au co-voiturage s'inscrit dans une perspective de développement durable en encourageant le partage des véhicules et en réduisant l'impact environnemental des déplacements individuels.

Enfin, pour accompagner le progrès technologique, il est proposé de raccorder toutes les zones à aménager ou à réhabiliter à la fibre optique.

En matière d'habitat

En ce qui concerne l'habitat, les orientations générales mettent en avant plusieurs axes stratégiques visant à assurer un développement résidentiel équilibré et adapté aux besoins de la population.

Tout d'abord, l'accent est mis sur la nécessité de favoriser une offre de logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation. Cette diversification vise à faciliter le parcours résidentiel local en offrant des options variées répondant aux attentes actuelles et futures de la communauté.

Parallèlement, l'encouragement à la réhabilitation qualitative des bâtiments anciens constitue une démarche essentielle. Cela inclut l'amélioration des performances énergétiques, la remise sur le marché de logements vacants, l'entretien du patrimoine bâti, et la conservation des caractéristiques architecturales.

La possibilité de développer des logements aidés est également envisagée, dans le respect des objectifs du SCoT du Grand Provinois. Ces opérations doivent être de taille maîtrisée et cohérente avec la perception même d'un village, assurant ainsi une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Enfin, la planification de capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations destinées à l'habitat est un élément clé pour éviter d'encombrer les voies de circulation. Cette mesure contribue à assurer une mobilité efficace et à préserver la qualité de vie des résidents en limitant les impacts liés au stationnement.

En matière de mobilité

En ce qui concerne la mobilité, les orientations générales mettent l'accent sur des mesures visant à améliorer la circulation, à favoriser les modes de déplacement doux et à renforcer les infrastructures de transport en commun.

Tout d'abord, il est prévu d'encadrer strictement les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination de logement. Cette démarche vise à garantir une gestion efficace du stationnement tout en adaptant les règles en fonction des spécificités de chaque type de construction. Pour les autres destinations de constructions, une approche plus souple sera favorisée, permettant une meilleure flexibilité dans l'utilisation des espaces dédiés au stationnement.

La promotion des liaisons douces, telles que les voies réservées aux piétons et aux cyclistes, constitue une autre orientation importante.

Parallèlement, l'aménagement de parcours de promenades dans les espaces situés autour du village contribuera à offrir des options de loisirs et de détente aux résidents.

La facilitation de l'utilisation des transports en commun est également une priorité, avec la mise en place d'un nouvel arrêt de bus et d'un parking dédié au co-voiturage.

THEME n° 2 : LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DU PAYSAGE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le paysage de Villiers-Saint-Georges se caractérise par une empreinte agricole significative à l'extérieur du village, où la visibilité est rarement limitée. À l'intérieur des limites urbaines, le panorama varie, parfois clairsemé près des bâtiments agricoles, qu'ils soient en activité ou non, et parfois plus étouffant à l'approche des structures agro-industrielles, situées principalement dans le quart nord-est. Malgré ces variations, la distribution du bâti demeure classique et agréable, agrémentée par de nombreuses respirations telles que des jardins d'agrément et des cultures potagères privées.

Cependant, certaines entrées de village, en particulier l'entrée Ouest où se trouve la déchetterie, manquent de traitement paysager. Cette lacune compromet parfois la perception agréable des franges urbaines et du contexte villageois. Ainsi, une attention particulière devrait être accordée à ces points d'entrée afin d'améliorer l'esthétique et l'intégration visuelle dans le paysage communal.

Les espaces agricoles prédominent dans l'occupation du sol sur le territoire, avec quelques éléments naturels, principalement des zones forestières au sud. Ces éléments naturels nécessitent une protection appropriée en fonction de leur intérêt respectif, englobant des éléments tels que les haies, les bosquets, les arbres isolés, la ripisylve, les mares et les zones humides.

Les principales continuités écologiques se manifestent à travers l'Aubetin au nord et les boisements au sud. Cependant, il est à noter que ces boisements sont parfois difficilement connectés avec d'autres formations boisées à une échelle plus

fine. Des corridors plus modestes, présents dans les espaces de jardins et de vergers, contribuent également à la circulation de la microfaune, renforçant ainsi la diversité écologique au niveau local.

A partir de ce constat, le PADD fixe les orientations suivantes.

En matière de protections des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les orientations générales fixées par le PADD soulignent l'importance de préserver la diversité écologique et paysagère du territoire communal.

Il est important de préserver les espaces forestiers et leurs abords au sud du territoire communal. Les ponctuations paysagères, principalement situées au nord du village, sont identifiées comme des éléments essentiels à protéger.

La ripisylve de l'Aubetin, corridor écologique naturel, doit être maintenue afin de préserver la biodiversité le long de ce cours d'eau. De même, la conservation des haies et vergers qualitatifs, situés au sein des espaces agricoles ou en transition entre les espaces agricoles et les espaces bâtis, contribue à maintenir la diversité biologique et à préserver l'esthétique du paysage rural.

Les espaces à forte valeur environnementale, tels que les zones humides, mares et cours d'eau, doivent être préservés et mis en valeur. Cela implique une gestion attentive pour garantir l'intégrité de ces écosystèmes fragiles et leur contribution à l'équilibre écologique local.

Il est également souligné l'importance d'encourager des insertions paysagères de qualité dans les futurs projets, favorisant ainsi le développement de la "nature en ville".

La préservation des espaces agricoles du mitage est un objectif clé, limitant le développement des hameaux et des écarts.

Enfin, il est prévu de permettre le maintien, voire le développement, du site de jardins collectifs à proximité de la zone d'équipements sportifs.

En matière de préservation des continuités écologiques

En matière de préservation des continuités écologiques, les orientations générales mettent en avant des actions visant à sauvegarder et renforcer les liens entre les différents éléments naturels présents sur le territoire communal.

L'une des priorités est de préserver la continuité écologique formée par l'Aubetin, un cours d'eau qui joue un rôle essentiel en tant que corridor biologique. Cette mesure contribue à maintenir la biodiversité en favorisant le déplacement des espèces végétales et animales le long de ce cours d'eau.

Il est également souligné l'importance de préserver de toute urbanisation les coupures agricoles entre les espaces boisés situés au Sud du territoire.

Le développement des éléments contribuant aux continuités écologiques locales sur les pourtours des espaces bâtis est une autre orientation stratégique. Il s'agit de favoriser la création de zones propices à la circulation de la faune et de la flore autour des zones habitées, renforçant ainsi les liens entre les espaces urbanisés et les milieux naturels adjacents.

Enfin, le maintien des espaces de jardins au niveau du centre-bourg est encouragé.

En matière de paysage

En matière de paysage, les orientations générales mettent en avant des mesures visant à améliorer l'esthétique et la qualité du cadre de vie, tout en préservant l'identité paysagère du village.

Une première action consiste à améliorer le traitement des franges urbaines par la réalisation de plantations, notamment lors des futurs aménagements.

Dans le souci de minimiser les impacts paysagers, il est recommandé d'insérer autant que possible les éléments techniques aux abords et/ou sur les constructions, tels que paraboles, citernes, blocs de climatisation, de manière discrète.

La création d'éléments paysagers au niveau des entrées de la ville est encouragée, tout en veillant à une cohabitation harmonieuse avec le monde agricole.

L'encouragement du maintien et du développement des espaces verts et des plantations d'arbres, tant sur les espaces publics que privés, renforce la qualité de vie des habitants en offrant des environnements verdoyants propices à la détente et à la convivialité.

Il est préconisé d'identifier et de protéger certains éléments naturels remarquables sur le territoire, tels que haies, bosquets, ripisylve. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de préserver la biodiversité et la richesse écologique du village.

La préservation des espaces de vergers encore présents et le renforcement du caractère villageois par la restructuration de la silhouette du village contribuent à maintenir une identité visuelle forte, tout en préservant les éléments patrimoniaux qui font la spécificité de Villiers-Saint-Georges.

En matière de développement des énergies renouvelables

En matière de développement des énergies renouvelables, les orientations générales mettent en avant des mesures visant à promouvoir une transition énergétique durable et à exploiter les sources d'énergie renouvelable disponibles.

Une première action consiste à permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables, en lien avec la définition même d'un village. Cette approche intègre la dimension écologique et contribue à l'autonomie énergétique locale, tout en préservant le caractère rural de la commune.

L'encouragement de l'utilisation du photovoltaïque constitue une initiative majeure, tant dans les réhabilitations que dans les nouvelles constructions. Un soutien explicite est également accordé au projet de création d'une centrale photovoltaïque sur le territoire.

THEME n° 3 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

L'offre en commerces et services de proximité à Villiers-Saint-Georges est relativement développée. Deux zones d'activités sont localisées dans la partie Nord du village, avec notamment une zone agro-industrielle qui devra être au cœur des réflexions futures en raison du potentiel de réhabilitation qu'elle offre.

En matière économique et commerciale, le PADD détermine les orientations qui suivent.

Afin de favoriser un tissu économique dynamique et diversifié au sein du village, le plan vise à permettre le maintien, voire le développement, des commerces et services de proximité.

Le projet envisage également le comblement de la zone d'activités artisanale et de service en favorisant une approche novatrice axée sur la mixité des fonctions urbaines.

Un accent particulier est mis sur la recherche de la qualité architecturale et paysagère lors des opérations de densification ou de réhabilitation des zones d'activités. Cette orientation souligne l'importance de créer un environnement urbain esthétique et fonctionnel, en harmonie avec le caractère du village.

Dans le cadre du développement agricole, le PADD propose un encadrement spécifique visant à préserver l'équilibre entre l'activité agricole et la proximité de l'habitat. Ce faisant, le plan s'engage à encadrer le développement des exploitations agricoles existantes dans le village tout en autorisant leur mise aux normes et/ou leur expansion, sous réserve de compatibilité avec l'environnement résidentiel avoisinant.

2.3.1.2) Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

Villiers-Saint-Georges présente une organisation de son tissu urbain offrant des perspectives d'aménagement assez significatives. Certains espaces, en particulier à proximité de bâtiments agricoles, doivent jouer un rôle prépondérant dans le développement de la commune, englobant des aspects tels que les activités, les équipements, et les habitats, tout en veillant à ne pas étendre la « tâche urbaine » au-delà des limites actuelles.

Dans ce contexte, il est crucial d'agir de manière réfléchie et stratégique afin de préserver l'équilibre entre le développement urbain nécessaire et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui se situent en dehors des limites du village.

Afin d'atteindre ces objectifs, la commune pourrait envisager des approches novatrices en matière d'aménagement, favorisant une utilisation optimale des espaces disponibles tout en respectant les impératifs de protection de l'environnement. Cela pourrait impliquer des initiatives telles que la densification intelligente, la création d'espaces verts urbains et la mise en place de politiques favorisant le développement durable.

Le PADD détermine dès lors, les orientations ci-dessous.

En matière de renouvellement urbain et de densification urbaine

En matière de renouvellement urbain et de densification urbaine, les orientations générales mettent en avant des mesures visant à optimiser l'utilisation du foncier disponible, tout en respectant les équilibres environnementaux et les besoins de la population.

Il est prévu de réaliser au moins 60% des besoins en logements à l'horizon 2040 en mobilisant les gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et des espaces artificialisés. Cette approche s'appuie sur les recommandations du Mode d'Occupation des Sols 77, soulignant ainsi l'importance d'une gestion judicieuse du territoire pour répondre aux défis du logement.

Une mobilisation en extension de certains espaces estampillés « agricoles » au cœur de l'enveloppe urbaine, notamment les grandes dents creuses, est envisagée. Cette stratégie permettra de faciliter un aménagement respectueux de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) situés en dehors des limites du village, tout en étant en accord avec le positionnement de la commune dans la structure du Grand Provinois.

En parallèle, une reconfiguration à court et à long terme de certains espaces dédiés à l'activité économique est envisagée. Cette démarche s'inscrit dans une vision dynamique du développement urbain, favorisant l'adaptabilité des zones économiques aux évolutions du tissu économique local.

Pour garantir une cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il est essentiel de respecter une densité minimum d'au moins 16 logements par hectare dans chaque zone à urbaniser (AU) dont la vocation principale est l'habitat. Cette densité, alignée sur les recommandations du SCOT, contribuera à créer des quartiers équilibrés et à promouvoir une utilisation judicieuse de l'espace urbain.

En matière d'artificialisation des sols

En matière d'artificialisation des sols, les orientations générales mettent en avant des mesures visant à modérer la consommation des ENAF tout en répondant aux besoins de développement communal.

Il est prévu que la commune participe à la modération de la consommation des ENAF à l'échelle du territoire du SCOT, assumant ainsi son rôle de commune structurante. Cette participation se traduit notamment par une modération de la consommation d'ENAF en réduisant les extensions en dehors des limites du village. Un principe clé consiste à limiter ces extensions à un maximum de 1/3 des besoins de logement, en autorisant uniquement les équipements strictement

nécessaires tels que l'extension du cimetière ou de la déchetterie. De plus, aucune activité économique ne sera permise au-delà des secteurs déjà aménagés à cet effet.

A l'intérieur même de l'enveloppe urbaine du village, il est recommandé d'utiliser une part importante du développement communal nécessaire aux exigences du SCOT en tant que bourg relais.

La mobilisation de moins d'1 hectare de zones à urbaniser en extension des limites du village à l'horizon 2040 témoigne selon la Commune d'une volonté de contenir l'expansion urbaine. En parallèle, en dehors des limites du village, la consommation d'espaces agricoles non fonctionnels est encouragée pour répondre aux enjeux liés à la construction de logements qui ne peuvent être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour optimiser l'utilisation des espaces déjà dédiés au développement économique, la densification de la zone d'activité artisanale et de service dans les limites actuelles est préconisée. Par ailleurs, une anticipation est recommandée pour la réhabilitation à long terme de la zone agro-industrielle, répondant ainsi aux enjeux futurs de la zéro artificialisation nette.

Enfin, il est suggéré de considérer le moins d'espace possible pour les agrandissements potentiels du cimetière (besoin communal) et de la déchetterie (besoin intercommunal).

2.3.1.3) La traduction des orientations du PADD

Les orientations générales fixées dans le PADD sont traduites dans les autres documents constitutifs du PLU que sont le règlement littéral (écrit) et le règlement graphique (plan de zonage) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui doivent tous, selon les dispositions du code de l'urbanisme, être compatibles avec lesdites orientations.

La traduction et la justification de cette compatibilité peuvent être synthétisées pour l'essentiel dans les tableaux suivants.

L'aménagement et d'urbanisme

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Conforter la place de la commune dans l'armature urbaine du Grand Provinois.	Assumer la place dans l'armature urbaine mise en avant par le SCOT aussi bien en matière d'habitat, d'équipements, de services ou d'activités économiques. Proposer des espaces de développement de type AU et privilégier la densification en majorité.
Eviter l'étalement urbain linéaire le long des routes départementales et plus largement sur les secteurs d'entrées de village.	Volonté de recentrer le développement. Seule l'extension de la déchetterie ne répond pas à cette orientation pour une question de localisation de la déchetterie initiale.
Prioriser la mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et privilégier le cas échéant un développement au contact du village.	Volonté de ne pas rogner sur les espaces agricoles fonctionnels situés en dehors des limites du bourg. Seuls les projets d'agrandissement de la déchetterie et du cimetière rognent sur des espaces agricoles fonctionnels sans aucune solution alternative.
Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (<i>implantation des constructions sur rue, gabarit et typomorphologie des constructions...</i>).	Préserver en environnement urbain cohérent tout en permettant des projets innovants et soucieux des questions environnementales. Réglementation des prospects et des aspects extérieurs.
Intégrer de la modernité dans les zones d'urbanisation récentes et futures (<i>architecture, végétalisation, développement durable...</i>).	Proposition d'un règlement adapté sur les aspects extérieurs et les questions environnementales (réseaux, dispositifs énergétiques, isolations, végétalisation...).
Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux sur l'ensemble du village.	Conserver une certaine cohérence dans le paysage communal. Disposer d'un règlement écrit permettant de limiter les abus en imposant globalement un respect de l'environnement immédiat.

Protéger certains éléments du patrimoine bâti.	Mise en place d'une liste des éléments remarquables du paysage bâti avec protection réglementaire au sein du règlement écrit.
Favoriser une mobilisation qualitative des " dents creuses " au sein de l'enveloppe urbaine tout en conservant des espaces verts ; nécessaires respirations villageoises.	Mobilisation des dents creuses au-delà de la réalité observée en matière de libération du foncier. Mise en place d'une protection des jardins et vergers à l'arrière des constructions avec une limitation de la densification dans ces espaces.
Imposer la réalisation d'espaces verts au sein des nouvelles extensions urbaines.	Imposer des projets de végétalisation dans le règlement écrit pour chaque projet.
Limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction.	Imposer des espaces en pleine terre au sein du règlement écrit notamment dans les extensions du centre bourg.

Les équipements publics

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Conforter les secteurs d'équipements existants.	Classement en secteur Ue des secteurs d'équipements structurants. Permettre la densification éventuelle de ces secteurs. Localiser une grande majorité des zones de développement de l'habitat à proximité de ces secteurs.
Laisser des possibilités de développement aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones urbanisées.	Ne pas empêcher la mixité des fonctions au sein des secteurs Ua et Ub. Aucun projet identifié mais ne pas fermer les opportunités. Par ailleurs, la présence du centre de secours et de certains équipements administratifs au sein de ces secteurs doit permettre leur éventuel développement.
Anticiper la nécessaire extension du cimetière.	Instauration d'un emplacement réservé dans le prolongement du cimetière actuel.
Répondre à la demande intercommunale de l'extension de la déchetterie.	Etendre le secteur Ue de la déchetterie sur les espaces adjacents afin de répondre à la demande et au besoin intercommunaux.
Aménager une aire dédiée au co-voiturage.	Répondre aux besoins des usagers et aux préconisations du SCOT. Intégration de cet aménagement au sein de l'OAP sectorielle rue du Général De Gaulle.

L'habitat

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Favoriser une offre de logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation afin de faciliter le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future.	Volonté de faciliter le parcours résidentiel sur le territoire notamment afin de répondre aux volontés du SCOT comme aux besoins des habitants (décohabitation notamment). La mise en place de principes d'aménagement au sein des OAP textuelles et graphiques répond à cette orientation.
Encourager une réhabilitation qualitative des bâtiments anciens (<i>performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti, conservation des caractéristiques architecturales</i>).	Règlement écrit permissif pour les réhabilitations. Mobilisation des projets de réhabilitation à hauteur de 25 unités dans le projet communal. Recensement exhaustif de la vacance et baisse relative programmée (inférieur à 5% du parc de logement à l'horizon 2040).
Permettre le développement du logements aidés dans le respect des objectifs du SCOT du Grand Provinois par des opérations de taille maîtrisée et cohérente avec la perception même d'un village.	Type de logement encouragé au sein des OAP textuelles et au niveau de l'OAP sectorielle « rue du Général De Gaulle ».

Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas encombrer les voies de circulation.	Règlement du stationnement au sein du règlement écrit en fonction des usages attendus. Pré localisation de poches de stationnement au sein des OAP sectorielles. Limiter l'encombrement des espaces voués aux déplacements doux.
--	--

Les transports et déplacements (mobilité)

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination de logement et offrir plus de souplesse pour les autres destinations de constructions.	Règlementation du stationnement en fonction des usages. Objectif de désengorger les trottoirs et les espaces publics de circulation.
Favoriser le développement des liaisons douces (<i>piétons-cyclistes</i>) sur le territoire.	Protection des chemins. Développement des liaisons douces ou adaptées au sein des OAP sectorielles.
Aménager des parcours de promenades dans les espaces situés autour du village.	Protection des chemins. Développement des liaisons douces ou adaptées au sein des OAP sectorielles.
Faciliter l'utilisation des transports en commun (<i>nouvel arrêt de bus, parking de co-voiturage</i>).	Aménagement imposé d'un espace de co-voiturage. Réorganisation de ligne de bus. Création d'un nouvel arrêt de bus. Le tout au sein de l'OAP sectorielle rue du Général De Gaulle.

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Préserver les espaces forestiers et leurs abords au Sud du territoire communal.	Maintenir la biodiversité et les paysages communaux. Maintenir les corridors écologiques. Classement en zone naturelle de ces espaces et de leurs abords.
Protéger les ponctuations paysagères situées principalement au Nord du village.	Mise en place d'une liste des éléments remarquables naturels avec une réglementation permettant leur préservation.
Maintenir la ripisylve de l'Aubetin.	Classement en secteur AP (agricole protégé). Constructibilité très limitée. Conservation du paysage communal et d'un corridor aquatique d'importance.
Conserver les haies et vergers qualitatifs situés au sein des espaces agricoles ou en transition entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.	Mise en place d'une liste des éléments remarquables naturels avec une réglementation permettant leur préservation.
Préserver et mettre en valeur les espaces à forte valeur environnementale (<i>zones humides, mares, cours d'eau...</i>).	Localisation de ces éléments sur le règlement graphique. Préservation totale au niveau du règlement écrit en lien avec la liste des éléments remarquables. Préservation du patrimoine écologique.
Encourager les insertions paysagères de qualité dans les futurs projets afin de faciliter le développement de la « nature en ville ».	Sortir du tout minéral. Améliorer la valeur paysagère des zones d'habitat. Imposer un volet paysager dans les futurs projets.
Préserver les espaces agricoles du mitage en limitant le développement des hameaux et des écarts.	Hameaux et écarts classés en zone agricole classique avec possibilité d'extension de l'existant ou aménagement d'annexe à l'habitat. Aucun nouveau logement par construction d'un nouveau bâtiment. Encourager le renforcement du bourg et limiter les déplacements vers les équipements structurants.

Permettre le maintien voire le développement du site de jardins collectifs à proximité de la zone d'équipements sportifs.	Proposer un emplacement réservé à proximité du jardin collectif existant. Classer le tout au sein du secteur Ue.
---	---

La préservation des continuités écologiques

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Préserver la continuité écologique formée par l'Aubetin.	Classement en secteur AP (agricole protégé). Constructibilité très limitée. Conservation du paysage communal et d'un corridor aquatique d'importance.
Préserver de toute urbanisation les coupures agricoles entre les espaces boisés situés au Sud du territoire pour faciliter les déplacements de la faune.	Classement en zone naturelle des espaces agricoles situés entre les espaces forestiers afin de préserver les coupures et les espaces de déplacement de la faune de toute nouvelle construction.
Développer les éléments contribuant aux continuités écologiques locales sur les pourtours des espaces bâtis.	Développer les aménagements paysagers à l'arrière des constructions et sur certaines entrées de ville. Règlement écrit adapté au niveau de la végétalisation des projets et OAP circonstanciées pour les entrées de ville.
Maintenir les espaces de jardins au niveau du centre bourg.	Conserver les respirations éléments constitutifs d'un paysage urbain comme celui de Villiers-Saint-Georges. Instauration d'une trame jardin au niveau du règlement graphique en lien avec les éléments remarquables du paysage et les règles sur les emprises au sol et les hauteurs.

Le paysage

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Améliorer le traitement des franges urbaines par la réalisation de plantations (<i>notamment lors des futurs aménagements</i>).	Imposer des volets paysagers plus développés que ceux imposés jusqu'alors (règlement écrit + OAP des zones AU). Encourager les traitements de certaines entrées de ville au niveau des OAP.
Eviter les impacts paysagers trop importants en insérant autant que possible les éléments techniques aux abords et/ou sur les constructions (<i>paraboles, citernes, blocs climatisation...</i>).	Ne pas accentuer les pollutions visuelles dans le paysage urbain. Conserver ou améliorer une identité visuelle sur le territoire.
Permettre la création d'éléments paysagers au niveau des entrées de ville en veillant à la cohabitation avec le monde agricole.	Insérer le centre bourg dans un écrin paysager permettant de retravailler la silhouette du bourg. Mise en place d'OAP au niveau de certaines entrées de ville.
Encourager le maintien et le développement des espaces verts et des plantations d'arbres au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés.	Développer la végétalisation. Limiter le tout « minéral ». Imposer des volets paysagers dans le règlement écrit.
Identifier et protéger certains éléments naturels remarquables sur le territoire (<i>baies, bosquets, ripisylve...</i>).	Mise en place d'une liste des éléments remarquables naturels et paysagers avec une réglementation protectrice au sein du règlement écrit.
Préserver les espaces de vergers encore présents.	Conserver les respirations au sein du village. Mise en place d'une trame « jardins » à travers les éléments remarquables du paysage.
Renforcer le caractère villageois en restructurant la silhouette du village.	Insérer le centre bourg dans un écrin paysager permettant de retravailler la silhouette du bourg. Mise en place d'OAP au niveau de certaines entrées de ville.

Le développement des énergies renouvelables

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement en lien avec la définition même d'un village.	Encadrement réglementaire adapté et permissif.
Encourager l'utilisation du photovoltaïque aussi bien dans les réhabilitations que dans les nouvelles constructions.	Encadrement réglementaire adapté et permissif. Localisation d'un projet de centrale photovoltaïque (secteur Ne).

Le développement économique et commercial

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Permettre le maintien voire le développement des commerces et services de proximité au sein du village.	Règlement permissif en la matière. Part belle à la mixité des fonctions dans les zones urbaines.
Permettre le comblement de la zone d'activités artisanale et de service en imaginant en son sein une mixité et une réarticulation des fonctions urbaines.	Maintien des possibilités de densification de la ZA au niveau des parcelles déjà viabilisées. Nouveau classement d'une partie de la ZA en zone de développement de l'habitat en lien avec les espaces voisins, les circulations douces, les espaces de respiration et la proximité des services et des commerces.
Rechercher une qualité architecturale et paysagère dans le cadre de la densification ou de la réhabilitation des zones d'activités.	Réglementation plus aboutie des secteurs Ux pour ne pas accentuer l'hétérogénéisation des aménagements (notamment au niveau des aspects extérieurs des constructions et des aménagements paysagers).
Encadrer le développement des exploitations agricoles existantes dans le village et autoriser leur mise aux normes et/ou leur développement lorsqu'ils sont compatibles avec la proximité de l'habitat.	Permettre réglementairement le développement des activités agricoles au sein des limites urbaines du village lorsqu'elles sont déjà présentes dans le respect du règlement sanitaire départemental et/ou de la législation sur les ICPE.

2.3.2) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.3.2.1) Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations d'aménagement

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes, garantissant ainsi des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations. Cette approche vise à préserver l'identité visuelle et architecturale du territoire tout en permettant son évolution.

Dans cette perspective, la recherche de la diversité des formes architecturales est une considération centrale. La densité brute moyenne visée dans les zones de développement ne pourra être inférieure à 16 logements à l'hectare, reflétant l'ambition d'un développement équilibré et maîtrisé. Pour atteindre cette densité, différentes formes d'habitat pourront être envisagées, qu'il s'agisse d'habitat individuel, collectif, ou intermédiaire.

Il est prévu que l'habitat collectif se présente sous la forme de cellules comprenant au maximum 6 logements. Cette limitation vise à préserver une échelle humaine et à favoriser un cadre de vie convivial au sein des nouveaux ensembles résidentiels.

L'habitat intermédiaire, défini comme l'agrégation horizontale ou verticale de logements, chacun ayant une entrée privative et un espace extérieur privatif, sera également considéré. Ces espaces extérieurs, tels que terrasses ou jardins, sont conçus comme des prolongements du logement, offrant aux résidents des lieux de vie supplémentaires. La disposition réfléchie des logements permettra de contrôler les vis-à-vis, minimisant ainsi les perturbations entre les occupants.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- Hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- Intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- Aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 0,5 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- Prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Dans une perspective de développement durable, l'accent sera mis sur la qualité environnementale et le confort thermique des logements. Les moyens à mettre en œuvre, laissés à l'appréciation du pétitionnaire, englobent des aspects tels que les économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...) et la gestion des eaux pluviales, tout en respectant les normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration, de la diversité biologique du site. Ils auront un rôle crucial dans la préservation ou la création de continuums écologiques, en relation

avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, la priorité sera donnée aux essences locales, avec un accent sur la diversité en privilégiant les haies constituées d'au moins trois espèces distinctes.

Quant à l'orientation des bâtiments à usage d'habitation, elle sera soigneusement planifiée pour permettre aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et d'assurer une régulation efficace de la température à l'intérieur. La gestion des eaux pluviales sera également une préoccupation majeure, favorisant systématiquement l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. En cas d'aménagement de bassins de rétention, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager global. Des noues pourront également être aménagées pour une gestion harmonieuse des eaux pluviales.

2.3.2.2) Les principes d'aménagement des zones AU

Le projet de PLU comporte plusieurs OAP, à caractère sectoriel, qui couvrent chacune des zone 1AU et 2AU et très marginalement les secteurs Ub et Ux.

Dans le cadre de la période de programmation de 2021 à 2030, une opération d'urbanisation (1AU) est prévue pour la "rue du Général De Gaulle". Pour la période de 2031 à 2040, deux opérations d'urbanisation (2AU) sont planifiées, l'une pour la "rue de Nogent" et l'autre pour la "rue du Clos de la Ferme". Il est essentiel de souligner que l'aménagement total des secteurs liés à l'habitat ne pourra se réaliser qu'à travers deux opérations distinctes, à l'exception du secteur 2AU de la "rue de Nogent", qui devra être aménagé d'un seul tenant.

De plus, la programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est intrinsèquement liée à l'obtention potentielle des permis de construire : « Cela implique que les permis d'aménager pourront être accordés en amont de ces dates et être purgés de tout recours ».

Ces OAP incluent également celle relative aux entrées de villes.

L'OAP zone 1AU « Rue du Général de Gaulle »

L'OAP dédiée à la zone 1AU « rue du Général de Gaulle » vise à guider et encadrer le développement urbain de cette zone de manière à concilier harmonieusement les impératifs d'aménagement avec les objectifs définis par le PADD.

Dans cette perspective, la revitalisation de la « rue du Général de Gaulle » doit s'inscrire dans une démarche visant à préserver et renforcer le caractère villageois de Villiers-Saint-Georges. Les futures opérations d'aménagement devront donc restructurer de manière cohérente la silhouette du village en intégrant des éléments architecturaux et paysagers favorisant une identité propre et harmonieuse.

Parallèlement, l'OAP encourage la diversification de l'offre de logements au sein de la zone 1AU, tant en termes de taille que de typologie et de statut d'occupation. Cette diversité contribuera à répondre aux besoins variés de la population locale, favorisant un parcours résidentiel adapté et cohérent avec les spécificités du village.

Dans une perspective de préservation de la fluidité de la circulation, les projets d'habitat dans cette zone devront intégrer des capacités de stationnement adéquates. Ceci vise à éviter tout encombrement des voies de circulation, assurant ainsi une cohabitation harmonieuse entre les besoins en stationnement et la mobilité dans la zone.

L'OAP favorise également l'intégration d'insertions paysagères de qualité au sein des projets d'aménagement. Cette approche vise à promouvoir le développement de la « nature en ville » en concevant des espaces verts et aménagements paysagers qui contribuent à l'identité verte du village. La préservation des continuités écologiques est au cœur des préoccupations de l'OAP. Les aménagements dans cette zone devront contribuer au renforcement des éléments favorables à la biodiversité, notamment en assurant la protection et le développement des corridors écologiques locaux.

La promotion des liaisons douces, destinées aux piétons et cyclistes, est un élément clé de l'OAP. L'aménagement de la « rue du Général de Gaulle » devra faciliter ces modes de déplacement alternatifs pour promouvoir une mobilité durable au sein de la zone. En outre, l'OAP encourage la mise en place de nouvelles infrastructures pour faciliter l'utilisation des transports en commun. Cela inclut la création d'un nouvel arrêt de bus et d'un parking de co-voiturage pour renforcer l'accessibilité de la zone.

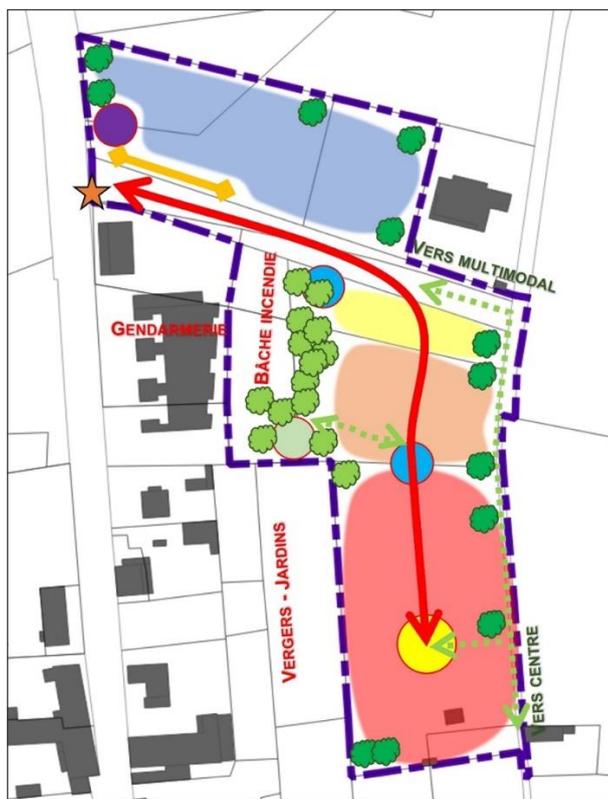
La zone d'activités artisanale et de service de la « rue du Général de Gaulle » devra être comblée en imaginant une mixité et une réarticulation des fonctions urbaines. Ceci favorisera une utilisation optimale de l'espace tout en contribuant à la vitalité économique et sociale de la zone.

Enfin, l'OAP encourage la création d'une aire dédiée au co-voiturage au sein de la zone « rue du Général de Gaulle ». Cette initiative vise à soutenir et promouvoir les pratiques de co-voiturage pour favoriser une mobilité partagée et réduire l'impact environnemental.

En résumé, l'OAP présente les caractéristiques suivantes :

- Surface de l'OAP : 16.630 m².
- Secteurs concernés : UX et 1AU.
- Surface du secteur concerné par l'habitat : 7.988 m².
- Densité liée à l'habitat : 16 logements à l'hectare.

Elle aboutit au schéma d'aménagement ci-après :



Pour ce schéma et ceux qui suivent la légende est la suivante :

LEGENDE	
	Périmètre de l'OAP
	Zone préférentielle d'habitat individuel
	Zone préférentielle d'habitat intermédiaire et/ou collectif
	Zone préférentielle de mixité urbaine
	Artisanat compatible avec la proximité d'habitation, commerce de détails ou service à la population
	Poche de stationnement et/ou point d'apport volontaire
	Place de retournement
	Arrêt de bus à aménager
	Espace public de loisirs à créer
	Voirie principale qui devra être doublée d'un cheminement piéton sécurisé lorsqu'aucun cheminement de cet ordre n'est prévu au sein de l'OAP
	Cheminement piétonnier sécurisé
	Espace de covoiturage à aménager
	Stationnement à prévoir le long de la voie principale
	Aménagement paysager / transition paysagère
	Verger accessible au public à créer
	Sécurisation du carrefour et connexion aux liaisons piétonne existante
	Bâtiment à détruire
	Places de parking existantes à conserver

L'OAP zone 2AU « rue de Nogent »

L'OAP dédiée à la zone 2AU « rue de Nogent » vise à encadrer de manière structurée le développement urbain de cette zone, conformément aux objectifs énoncés dans le PADD.

L'OAP impose la réalisation d'espaces verts au sein des nouvelles extensions urbaines. Cette mesure vise à préserver et renforcer la présence de zones vertes au cœur des opérations d'aménagement, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie et à la création d'îlots de verdure au sein du tissu urbain.

Le maintien et le développement des espaces verts et des plantations d'arbres au sein du village sont encouragés, tant sur les espaces publics que privés. La diversification de l'offre de logements demeure une priorité dans cette zone, avec l'objectif de faciliter le parcours résidentiel local tout en répondant aux besoins variés de la population actuelle et future.

En matière de stationnement, l'OAP préconise la planification de capacités adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat. Cela vise à éviter tout encombrement des voies de circulation, garantissant ainsi une mobilité fluide au sein de la zone.

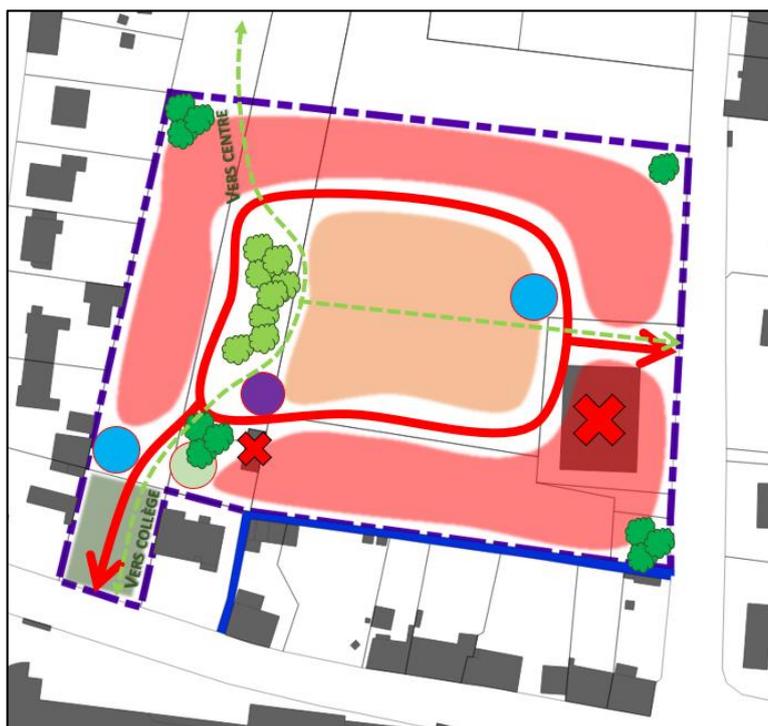
L'OAP encourage vivement les insertions paysagères de qualité dans les projets futurs, favorisant le développement de la « nature en ville ». La préservation des continuités écologiques locales est un enjeu central. Les éléments contribuant à ces continuités, notamment sur les pourtours des espaces bâtis, devront être développés pour renforcer la biodiversité locale.

Enfin, l'OAP favorise le développement des liaisons douces, destinées aux piétons et cyclistes, ainsi que la facilitation de l'utilisation des transports en commun. La création d'un nouvel arrêt de bus et d'un parking de co-voiturage s'inscrit dans cette perspective, visant à promouvoir une mobilité durable et accessible au sein de la zone.

En résumé, l'OAP présente les caractéristiques suivantes :

- Surface de l'OAP : 14.274 m².
- Secteurs concernés : UB et 2AU.
- Surface du secteur concerné par l'habitat : 13.678 m².
- Densité liée à l'habitat : 16 logements à l'hectare.

Elle aboutit au schéma d'aménagement ci-après :



L'OAP zone 2AU rue du « Clos de la Ferme »

L'OAP dédiée à la zone 2AU « rue du Clos de la Ferme » constitue une feuille de route importante pour orienter le développement urbain de cette zone conformément aux aspirations du PADD.

L'OAP encourage vivement le maintien et le développement des espaces verts et des plantations d'arbres aussi bien sur les espaces publics que privés.

La diversification de l'offre de logements demeure une priorité, visant à faciliter le parcours résidentiel local et à répondre aux besoins variés de la population actuelle et future. L'OAP prévoit également des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat, évitant ainsi d'encombrer les voies de circulation.

Les insertions paysagères de qualité dans les futurs projets sont fortement encouragées par l'OAP, facilitant ainsi le développement de la "nature en ville". Ces initiatives contribuent à créer des espaces attrayants, en harmonie avec le cadre environnant.

Enfin, le développement d'éléments contribuant aux continuités écologiques locales, particulièrement sur les pourtours des espaces bâtis, est promu. Cette approche renforce la biodiversité et préserve les équilibres écologiques au sein de la zone.

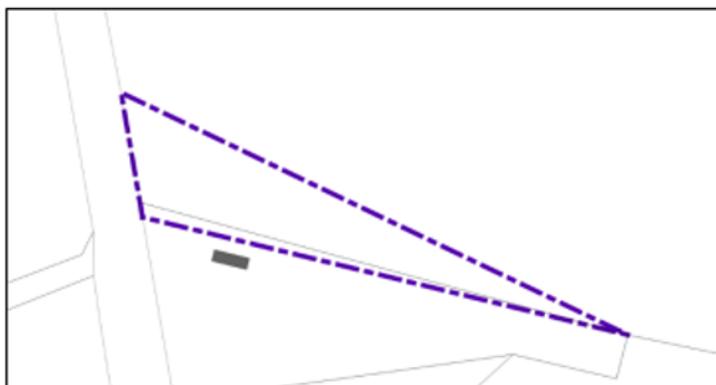
En résumé, l'OAP présente les caractéristiques suivantes :

- Surface de l'OAP : 7.689 m².
- Secteurs concernés : UB et 2AU.
- Surface du secteur concerné par l'habitat : 6.864 m².
- Densité liée à l'habitat : 16 logements à l'hectare.

Elle aboutit au schéma d'aménagement ci-après :



L'OAP « entrées de ville »



Objectifs poursuivis au sein des périmètres OAP « entrées de ville » :

- Marquer les transitions.
- Donner une limite à l'urbanisation future.

Orientations :

- Signaler les entrées de ville par des plantations le long des routes et des aménagements (déchetterie ou zone d'activités).
- Valoriser l'espace (éclairage, mobilier, massif de fleurs...).

Il s'agit bien ici de retravailler ces deux entrées de ville d'un point de vue paysager ce qui ne semble pas avoir été suffisamment abordé dans les aménagements récents de la ZA ou des abords de la déchetterie.

2.3.3) Les règlements littéral et graphique

Les règlements littéral et graphique, du projet de PLU de Villiers-Saint-George, délimitent quatre catégories de zones :

- La zone Urbaine dite zones U (secteurs Ua, Ub, Ue et Ux), qui présente comme caractéristique essentielle d'être correctement desservie en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;
- La zones A Urbaniser (zone 1AU et 2AU), qui correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat à court, moyen terme en raison de sa localisation au sein du tissu urbain existant et de la capacité suffisante des voies et réseaux publics pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ;
- La zone Agricoles (A), qui doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles ;
- La zone Naturelle (N), qui doit être protégée en raison de ses richesses écologiques ou paysagères ou de la nécessité de prévenir un risque notamment naturel.

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

Il est précisé que le règlement littéral contient une disposition applicable aux zones U et AU qui vise à l'application du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme qui prévoit pour ce dernier que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

2.3.3.1) Le règlement littéral (écrit)

■ La Zone Urbaine (U)

Les dispositions de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme prévoient que : « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone U recouvre les espaces bâtis existants qui constituent le centre bourg de Villiers-Saint-Georges.

Le règlement prescrit au sein de cette zone, vise à assurer à la fois la préservation de la trame urbaine existante, des éléments du bâti et le maintien du caractère rural du village, tout en recherchant une densification adaptée, rendue obligatoire en particulier par les prescriptions du SCOT du Grand Provinois.

À ce titre, les principales dispositions réglementaires relatives à la zone U portent sur divers aspects :

- La présence de limitations quant à un coefficient d'emprise au sol maximal des constructions.
Par exemple, dans le secteur Ua, l'emprise au sol est limitée à 20%, tandis qu'en secteur Ub, cette limitation est de 10%.
En secteur Ue, aucune réglementation spécifique n'est imposée.
Quant au secteur Ux, elle varie entre 30% en UX1, 50% en UX2, et 70% en UX3.
- La définition pour chaque secteur de gabarits des constructions formé par une verticale limitée à 7 mètres en Ua, tandis qu'en Ub, elle est de 5 mètres. Les secteurs Ue et Ux ne présentent pas de réglementation spécifique sur ce point.
- Les hauteurs maximales des constructions varient également en fonction du secteur. En secteur Ua, la hauteur maximale est de 12 mètres, tandis qu'en Ub, elle est de 9 mètres. En secteur Ue, la hauteur maximale est de 15 mètres.
En secteur Ux, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres en Ux1, 12 mètres en Ux2, et 15 mètres en UX3.

- La régulation des clôtures, du stationnement, de l'aménagement d'espaces verts, et de la gestion des eaux pluviales est également prise en compte. Pour les clôtures, la hauteur maximale autorisée varie de 1,8 mètre en zone Ub à 2 mètres pour les autres sous-zones.

En ce qui concerne la surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, elle est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres).

En matière d'aménagement d'espaces verts, une superficie minimale dédiée est imposée, allant de 70% de la surface non bâtie du terrain pour Ua, 80% pour Ue et Ux, à 90% pour Ub.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, chaque nouvelle construction principale doit mettre en place des dispositifs de gestion à la parcelle, favorisant l'infiltration sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

La zone U est divisée en trois secteurs distincts :

* Le secteur Ua

Le secteur Ua constitue le centre ancien de la commune, regroupant harmonieusement des fonctions résidentielles, des activités économiques de proximité, et des équipements administratifs. La réglementation appliquée dans cette zone se caractérise par une certaine permisivité, autorisant la mixité des fonctions, une densification mesurée, le respect des gabarits, ainsi que la préservation de l'architecture locale. Cet ensemble reflète l'équilibre entre le patrimoine historique et les besoins contemporains de Villiers-Saint-Georges, contribuant à forger son identité urbaine.

Ci-dessous, se trouvent résumés les usages, affectations des sols, constructions ou activités interdits, autorisés ou soumis à des conditions particulières au sein du secteur Ua.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

* Le secteur Ub

Le secteur Ub se caractérise par des extensions pavillonnaires mettant principalement l'accent sur l'habitat. Cette zone, qui englobe le centre ancien de la commune, abrite une diversité architecturale résultant de l'articulation entre les bâtiments historiques et les récentes extensions pavillonnaires. Elle couvre l'intégralité de l'enveloppe urbaine du village, à l'exception des écarts composés principalement de constructions agricoles.

La réglementation définie par le projet de PLU adopte une approche relativement permissive en ce qui concerne la mixité des fonctions, la densification, le respect des gabarits et l'architecture locale. Cette volonté globale s'aligne sur l'objectif de préserver l'articulation des bâtiments et de favoriser l'aération du paysage au sein du secteur Ub.

Les usages, affectations des sols, constructions ou activités sont précisément encadrés, et les détails de ces régulations sont présentés ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			

	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

***Le secteur Ue**

Le secteur Ue est principalement dédié à l'accueil d'équipements tels que la déchetterie, le collège, les installations sportives, ainsi que l'EHPAD.

La réglementation de cette zone est caractérisée par une interdiction générale de toute construction et exploitation des sols, à l'exception des logements qui peuvent être autorisés sous certaines conditions.

Les constructions d'intérêt collectif et les services publics, tels que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, ainsi que d'autres équipements recevant du public, peuvent également être autorisés dans cette zone, sous réserve de certaines conditions.

Le secteur Ux

Il recouvre un secteur d'activités économiques et commerciales sans habitat, réparti entre trois espaces Ux1, Ux2 et Ux3 localisés tous deux au Nord de la commune en sortie de village mais le long d'axes routiers différents.

Ux1

Ux1 constitue l'emprise du site agro-industriel localisé à l'est de la zone bâtie. Le règlement de ce secteur restreint toutes les destinations, à l'exception de l'artisanat, du commerce de gros et de détail, de la restauration, de l'industrie et des entrepôts, qui sont autorisés ou soumis à certaines conditions.

Ux2

Ux2 correspond à la zone artisanale de la commune.

Ux3

Ux3 est dédié à une entreprise de transport.

Ci-dessous, se trouvent résumés les usages, affectations des sols, constructions ou activités interdits, autorisés ou soumis à des conditions particulières au sein du secteur Ux.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	UX1		UX2 / UX3
	Hébergement	X		
	Artisanat et commerce de détails			X

Commerce et activités de service	Restauration	UX1 / UX3	UX2	
	Commerce de gros	UX1		UX2 / UX3
	Activités de service (accueil clientèle)	UX1 / UX3	UX2	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	UX1		UX2 / UX3
	Entrepôt			X
	Bureau	UX1	UX2 / UX3	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

■ Les Zones A Urbaniser (AU)

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (...)* ».

La zone AU compte plusieurs secteurs, un à règlement immédiat 1AU, il est à vocation de développement de l'habitat à court terme (2030) et deux à règlement différé 2AU, qui font tous l'objet des OAP mentionnées précédemment.

Du point de vue réglementaire les destinations suivantes sont interdites, autorisées directement ou sous conditions.

Zone 1AU

La zone 1AU présente des caractéristiques réglementaires similaires à celles du secteur Ub, à l'exception notable de la destination des constructions à usage de bureaux, qui est interdite dans le secteur 1AU alors qu'elle est autorisée dans le secteur Ub.

Cette zone, dédiée à des extensions urbaines, est soumise à des régulations spécifiques visant à encadrer les usages, affectations des sols, constructions ou activités.

Le détail précis des destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières au est résumé ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Zone 2AU

La zone 2AU, puisqu'à règlement différé, est soumise à des restrictions strictes en ce qui concerne les destinations qui sont toutes interdites sauf les usages et affectations des sols permettant d'aménager la zone (voirie, réseaux...) et les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

■ La Zone Agricole (A)

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme dispose que : « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

La zone agricole (A) recouvre la majeure partie du territoire communal affecté aux exploitations rurales, plus particulièrement agricoles. La valeur élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol, de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Ce classement a pour objet d'assurer la préservation de ces espaces de production, leur mise en valeur et de lutter contre l'étalement urbain notamment à proximité immédiate du tissu urbain existant.

Ainsi, les destinations interdites, autorisées directement ou sous conditions sont les suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AP / AS	AC	AE
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	AP / AS		AC / AE
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	AC / AP / AS	AE	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les dispositions réglementaires visent donc à permettre le développement de l'agriculture (installation et développement des exploitations existantes) et des activités situées dans le prolongement de l'acte de production, ainsi la hauteur des constructions et installations à usage agricole est portée à 15 m pour répondre aux besoins spécifiques de cette activité.

Toutefois des règles sont instaurées pour : l'implantation des constructions en retrait par rapport aux voies publiques et aux cours d'eau mais aussi le stationnement, similaires à celles figurant en zone U, la bonne insertion paysagère des bâtiments ou installations, y compris d'activités notamment quant aux couleurs de leurs façades et leur traitement paysager et quant à la gestion des eaux pluviales à la parcelle éventuellement complétée d'un dispositif de prétraitement adapté.

Enfin l'approvisionnement énergétique grâce aux énergies renouvelables est fortement encouragé.

La zone A comprend quatre secteurs spécifiques.

*** Le secteur Ac**

Il s'agit d'un secteur agricole avec une constructibilité axée sur les exploitations agricoles. Les constructions à usage d'habitation peuvent néanmoins envisager des extensions et des annexes à l'habitat dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

En outre, sont autorisées sous conditions les constructions et installations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les changements de destination des bâtiments repérés au règlement graphique à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve que :

- ▲ L'emprise au sol totale de l'extension du bâtiment d'habitation, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 40% d'emprise supplémentaire au regard de l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 80 m².
- ▲ Les annexes isolées, désignant des constructions détachées de la construction principale et les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol totale, créée en une ou plusieurs fois, et soient implantées intégralement à moins de 30 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

*** Le secteur Ae**

Il constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme et est relatif à un secteur agricole concerné par la présence d'un centre équestre dont il s'agit d'assurer la pérennité.

A ce titre, le règlement de ce secteur prévoit d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre à condition :

- ▲ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ▲ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ▲ d'être liées à l'activité économique en place au moment de l'approbation du PLU ;
- ▲ que la densité de l'emprise de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie de la zone soit égale ou inférieure à 0,1.

*** Le secteur Ap**

Le secteur Ap se caractérise en tant que secteur agricole protégé, dépourvu de toute constructibilité en raison de la présence significative de l'Aubetin.

Dans cette zone, seuls les aménagements directement liés à la mise en valeur des milieux naturels ou en relation avec le cours d'eau sont autorisés.

Les constructions et aménagements spécifiquement dédiés à la gestion du milieu aquatique et aux ouvrages nécessaires en lien avec la présence d'un cours d'eau sont les seuls éléments autorisés au sein de ce secteur.

*** Le secteur As**

Le secteur AS se positionne au sein de l'espace agricole de la commune et est dédié principalement à la localisation de la station d'épuration, le règlement n'y autorise que la présence d'équipements d'intérêt collectif et de services

publics, à condition qu'ils soient directement liés à la gestion, l'entretien ou le développement de la station d'épuration.

■ La Zone Naturelle (N)

Les dispositions de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme prévoient que : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée d'espaces naturels qui doivent être protégés de l'urbanisation en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels qui les composent et notamment d'espaces boisés, de vergers et de jardins.

Les possibilités de construire sont extrêmement réduites au sein de cette zone, en se limitant aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la forêt, aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone N comprend en effet deux secteurs spécifiques :

* Le secteur Nc

Il correspond à un secteur naturel avec une constructibilité généralement axée sur les exploitations forestières avec toutefois une hauteur des constructions limitée à 15 m.

Dans le cadre de cette zone Nc, les constructions d'habitat existantes peuvent envisager des extensions dans des conditions identiques à celles du secteur Ac.

* Le secteur Ne

Le secteur Ne, est destiné à l'accueil des constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque.

Les servitudes spécifiques instaurées par le PLU

- Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés sont prévus à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, ils peuvent être institués par le règlement du PLU et sont destinés notamment à la réalisation de : voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, de programmes de logements s'inscrivant dans le cadre du respect des objectifs de mixité sociale, d'espaces verts à créer ou à modifier ou encore d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le règlement du projet de PLU de Villiers-Saint-Georges comporte deux délimitations d'emplacements réservés.

Parmi les deux emplacements réservés présents sur le règlement graphique de la commune, le premier concerne l'agrandissement du cimetière, occupant une superficie de 3862 m².

L'emplacement réservé n°2 est dédié à l'extension du jardin collectif au sein du secteur UE, couvrant une superficie de 1151 m².

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :

L'objet d'un classement est d'assurer une protection optimale de la couverture boisée tant en raison des enjeux environnementaux qui la caractérise que des enjeux paysagers que peuvent présenter ces boisements.

En effet, un tel classement a pour seule conséquence principale mais fondamentale, d'interdire tout changement de la destination forestière du sol et subsidiairement de soumettre à déclaration préalable, les coupes et abattages sauf en cas de Plan Simple de Gestion signé par le propriétaire du boisement.

La plupart des boisements situés au Sud du territoire communal sont classés en EBC. Les autres éléments boisés moins importants d'un point de vue surfacique sont classés en Eléments Remarquables Paysagers (ERP).

- Les Espaces Remarquables Paysagers (ERP)

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Le règlement du projet de PLU identifie la ripisylve de l'Aubetin sur laquelle toute coupe et défrichage d'arbres sont interdits ; les arbres, alignements d'arbres et haies vis-à-vis desquels les coupes, l'arrachage et le défrichage d'arbres ou d'arbustes sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique ; les mares et des sources, qui doivent être préservées et entretenues et dont tout comblement est interdit.

- Les Zones Humides

Enfin, le projet de règlement identifie et assure la protection des zones humides (ZH) qui se répartissent en deux catégories :

- **Zones humides de type 1** : elles correspondent aux zones humides de type A identifiées par la DRIEAT et celles à enjeux du SAGE des deux Morin. Leur protection réside dans une inconstructibilité totale en dehors des zones U et l'obligation de réaliser une étude ZH dans les zones U avant toute réalisation de projet.

- **Zone humide de type 2** : elles correspondent aux zones humides de type B identifiées par la DRIEAT et pour lesquelles il est prévu une obligation de réaliser une étude ZH avant tout projet.

À ce titre une étude a été réalisée pour les zones AU.

- Les Eléments Remarquables bâtis

Selon l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Les éléments du patrimoine vernaculaire figurant au sein du rapport de présentation et mentionnés au début du présent rapport ont été identifiés à ce titre au sein du règlement graphique. Ces éléments bâtis disposent d'une réglementation adaptée au niveau du règlement écrit permettant d'assurer leur protection.

Pour ce qui est des édifices, tout aménagement et toute réhabilitation doit se faire dans le respect de l'ambiance patrimoniale et architecturale du bâtiment principal.

Pour ce qui est du calvaire, aucun aménagement et aucune construction ne pourra venir obstruer la visibilité du calvaire depuis l'emprise publique. Le déplacement est autorisé à condition d'être réinstallé sur l'emprise publique à la vue des usagers du territoire.

- Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Sur le fondement de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial avéré, ce qui exclut les hangars, ont été identifiés afin de permettre un changement de leur destination.

Une quarantaine de bâtiments agricoles ou liés aux activités rurales sont recensés sur le territoire communal.

- Les chemins à préserver

Conformément aux possibilités offertes par l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, les liaisons douces à préserver permettant un accès à l'ensemble du territoire et une alternative à l'utilisation de la voiture ont été repérées et sont protégées règlementairement au sein du règlement littéral.

Le règlement précise que ces voies devront rester ouvertes à la circulation (modes doux de circulation), être entretenues et garantir autant que possible les liaisons entre elles.

En complément, l'aléa retrait gonflement des argiles est pris en compte dans les zones U, AU, A, et N, conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme et le règlement écrit comprend une documentation avec des recommandations spécifiques sur ce sujet, dans ses annexes.

Par ailleurs, le règlement graphique identifie l'aléa retrait gonflement des argiles de niveau fort et moyen.

Enfin, l'oléoduc, conformément à l'article R151-34, est clairement identifié au nord du territoire communal et se voit accorder une inconstructibilité totale de ses abords. Cette mesure vise à préserver l'intégrité et la sécurité de cette infrastructure essentielle, en empêchant toute construction ou aménagement à proximité qui pourrait compromettre son bon fonctionnement ou présenter des risques potentiels.

2.3.3.2) Le tableau des surfaces et les évolutions par rapport au document en vigueur

Le tableau de répartition des surfaces s'établit de la façon suivante.

Zones	Surface en ha	Secteurs	Surface en ha	
U	60,11	UA	14,81	
		UB	34,39	
		UE	4,94	
		UX	UX1	1,99
			UX2	3,76
UX3	0,22			
AU	2,90	1AU	0,80	
		2AU	2,10	
A	2830,37	AC	2778,09	
		AE	2,66	
		AP	49,15	
		AS	0,47	
N	426,48	NC	421,00	
		NE	5,48	
TOTAL			3319,86	

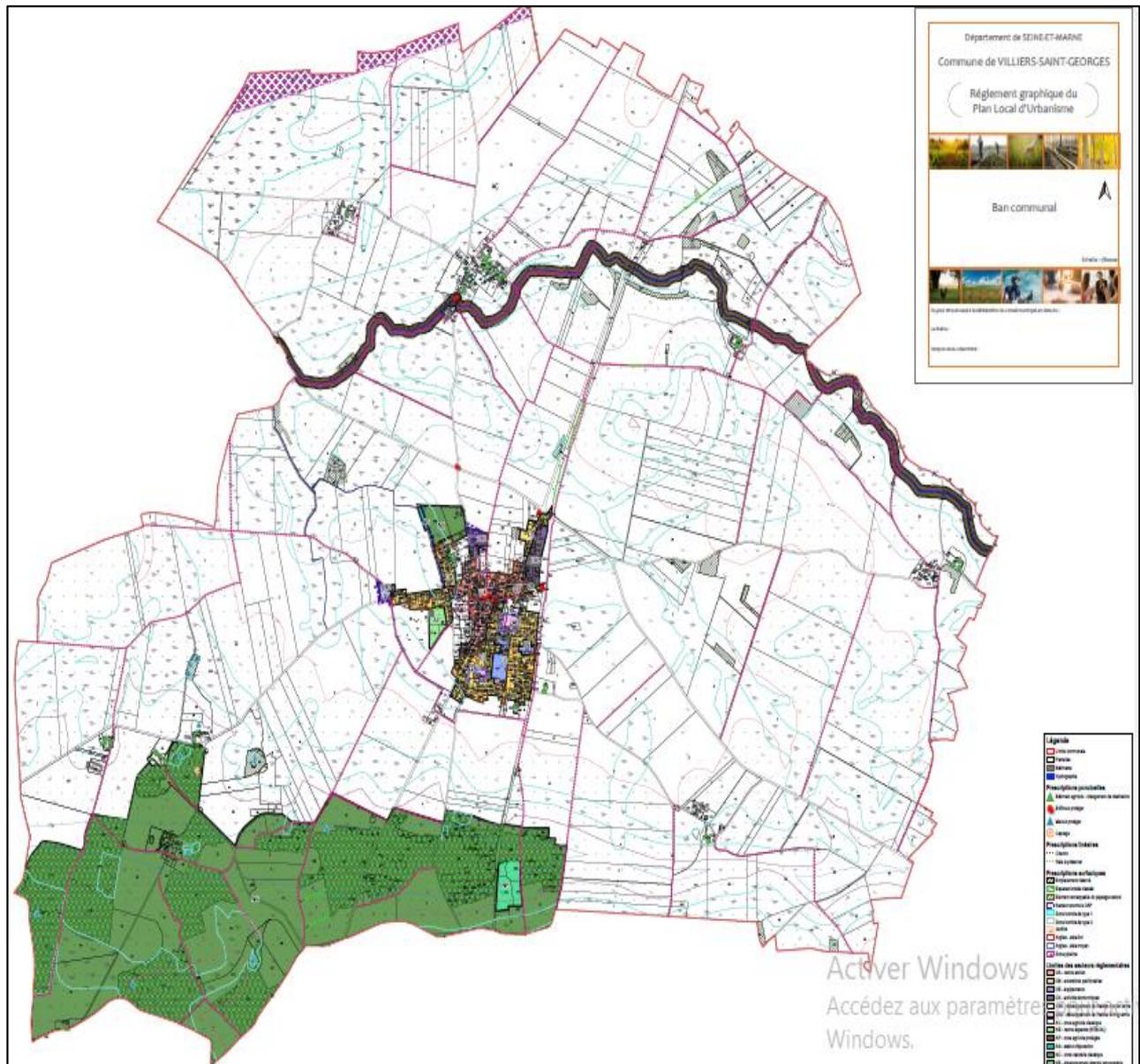
Outre un rapport de présentation plus détaillé et un PADD plus étoffé, le nouveau PLU présente les évolutions suivantes par rapport au PLU en vigueur approuvé en 2009, en matière de règlement graphique :

- Suppression des zones de développement liées à l'activité. Seules les zones déjà aménagées et/ou urbanisées sont maintenues.
- Augmentation des protections patrimoniales et/ou environnementales (protection des haies, des mares, des zones humides, de certains édifices, des jardins et autres respirations urbaines...).
- Intégration des spécificités communales (centre équestre, STEP, zones d'équipements...).
- Limitation des possibilités de développement externes aux hameaux et écarts.
- Encadrement des zones à développer à travers des OAP.
- Maintien des zones de développement de l'habitat dans les limites urbaines de la commune ou dans des secteurs permettant de refermer l'urbanisation.
- Prise en compte des entrées de ville (au niveau des OAP et des extensions linéaires proscrites).
- Encadrement des espaces vierges au sein de la partie actuellement urbanisée (classement en zone AU et création d'OAP).

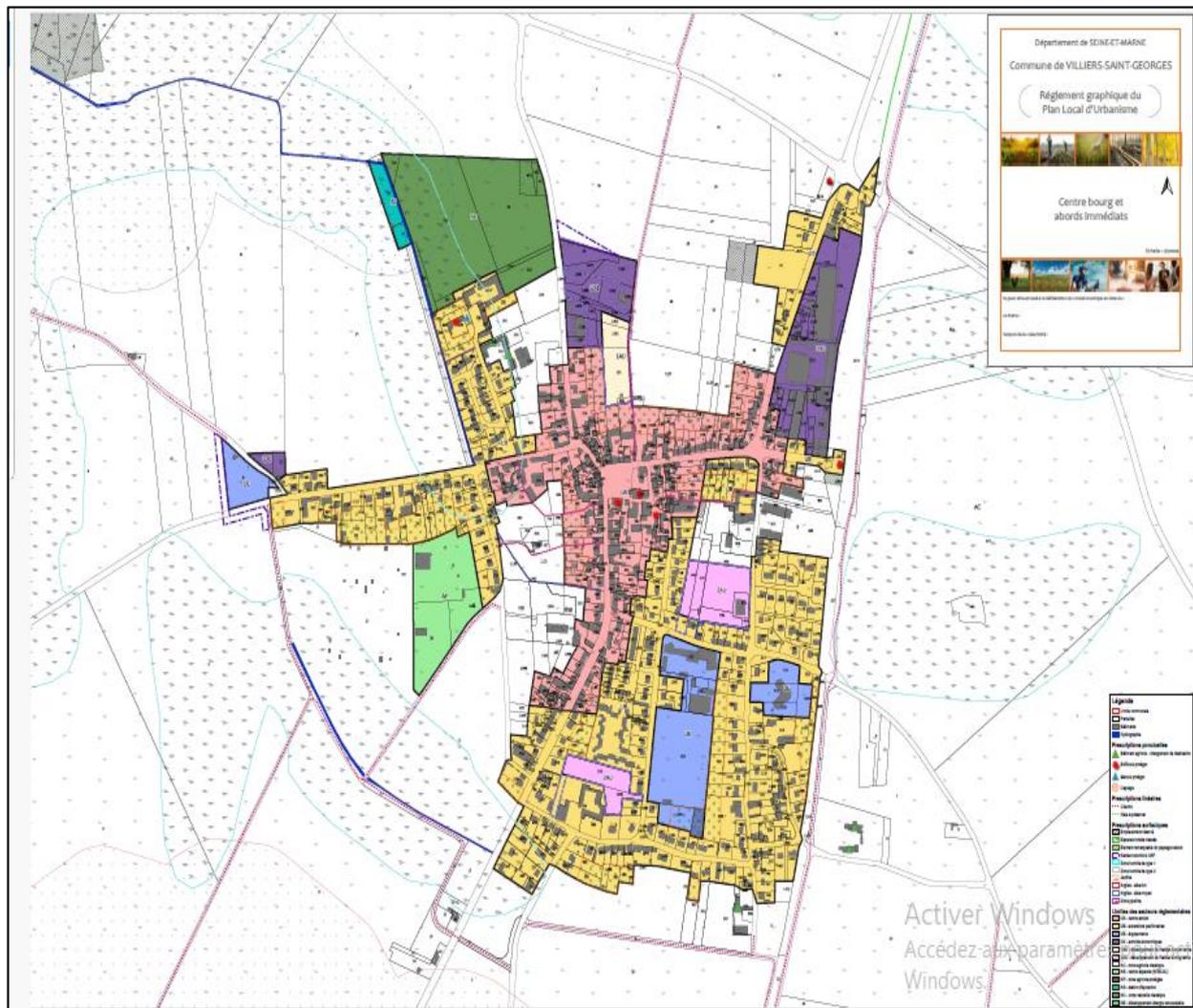
2.3.3.3) Le règlement graphique

Le règlement graphique comporte deux plans de zonage.

L'un porte sur le ban communal à l'échelle 1/8000^{ème}.



L'autre est focalisé sur le centre-bourg et ses abords immédiats à l'échelle 1/2000ème



2.3.4) L'évaluation environnementale du projet de PLU

Comme tout projet susceptible de présenter des impacts sur le milieu naturel, le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale s'inscrivant selon la Commune, dans le cadre de la séquence "Eviter, Réduire, Compenser" (ERC).

■ Démarche ERC

Cette démarche ERC s'est construite de manière itérative concernant l'aboutissement du projet de zonage et de règlement du PLU.

□ Evitement

La mise en œuvre du principe d'évitement s'est traduite tout d'abord par l'identification précise des zones à enjeux écologiques ou paysagères dès le diagnostic et le PADD avec un état initial de l'environnement.

De plus, les différentes réflexions en cours de procédure ont permis de localiser les zones d'extension urbaines envisagées au départ, dans des secteurs plus propices à la notion de renouvellement urbain.

Ainsi, toute une partie de zone AU, actuellement fonctionnelle et cultivée a été supprimée au niveau de l'entrée Ouest de la commune.

De même par rapport aux documents d'urbanisme précédents et en lien avec le SCOT notamment en matière de développement de l'activités économique, il a été procédé à une non-reconduction de plusieurs hectares de zones de développement pour l'activité économique

Le cœur du projet situé sur le centre bourg permet d'éviter tout étalement et toute artificialisation au sein des hameaux et des écarts.

Les périmètres constructibles sur le bourg marquent une tache urbaine qui n'impacte pas les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés.

En outre, la délimitation des zones d'urbanisation future n'entraîne pas de fragmentation du territoire car elle renforce la centralité urbaine du centre bourg.

Enfin, l'aménagement des zones AU notamment du secteur 1AU, ne portera pas atteinte aux zones humides puisque selon l'expertise conduite sur ces secteurs, figurant en annexe du rapport de présentation, ceux-ci sont exempt de toute zone humide.

□ Réduction

Les zones urbaines ont été réduites fortement aux sorties de village pour éviter les développements linéaires même selon le principe d'équité spatiale et la localisation du cœur du développement urbain en centre bourg, permet d'éviter tout étalement et toute artificialisation au sein des hameaux et des écarts.

D'une manière générale, l'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée, avec des extensions localisées en continuité des zones déjà urbanisées ainsi que dans les dents creuses.

En outre, le projet de développement urbain de la commune a été dimensionné (limitation de la consommation foncière, détermination du besoin exact en nouveaux logements, encadrement du développement urbain, développement des liaisons douces) pour modérer les sources de pollutions.

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement ainsi que des espaces verts.

Les corridors écologiques que forment les haies et réseaux de bosquets ou bois et forêts pour la trame verte, les cours d'eau et leurs ripisylves, les mares, les sources et les zones humides pour la trame bleue sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone N ou A et bénéficient d'une protection réglementaire supplémentaire forte par le biais de la liste des éléments remarquables naturels ou paysagers.

Ces corridors s'étendent parfois sur les territoires voisins. Ainsi, le projet participe au maintien de ces continuités à une échelle supra-communale. Les espaces identifiés par le SCOT sont préservés de l'urbanisation.

Enfin plus précisément, plusieurs mesures sont prises dans le PLU afin de préserver et mettre en valeur le site et l'environnement et limiter ses incidences sur le paysage :

- Constructibilité limitée et encadrée au sein des espaces agricoles ;
- Préservation des rares espaces forestiers dans leur ensemble et des autres secteurs naturels dont :
 - Préservation des zones de jardins en lien avec la TVB locale ;
 - Préservation des zones humides (trame graphique et inscription comme élément remarquable du paysage) ;
 - Préservation des mares et des sources (inscription comme élément remarquable du paysage) ;
 - Préservation de la ripisylve de l'Aubetin et de ses abords immédiats (inscription comme élément remarquable du paysage) ;
 - Préservation des haies, arbres et alignement d'arbres (inscription comme élément remarquable du paysage).
 - Prise en compte dans les OAP de la configuration géométrique des sites et de leur insertion dans le tissu urbain afin de proposer une intégration harmonieuse des futures constructions. La réglementation des hauteurs des bâtiments permettra également de conserver plus globalement les perspectives.
 - Encadrement du gabarit et de l'aspect extérieur des futures constructions en vue d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

□ Compensation

La végétation a la capacité d'absorber du CO₂. Le PLU permet la préservation des espaces boisés existants et encourage les nouvelles plantations dans les futurs projets.

De plus, la mise en place d'OAP au niveau des zones AU et sur deux entrées de ville doit permettre d'améliorer la place de la nature au sein des zones urbaines et de compenser l'artificialisation des trois zones de développement sur des secteurs à faible valeur environnementale aujourd'hui.

3 – L'ENQUETE, LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

3.1) LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de Villiers-Saint-Georges mis à disposition du public en mairie (version papier) durant toute la période d'enquête, comportait :

➡ Le dossier technique comprenant les différents fascicules constitutifs du PLU :

▪ Les pièces rédactionnelles :

- 1) Le rapport de présentation.
- 2) L'Expertise « zone humide - Projet de zone ouverte à l'urbanisation à Villiers-Saint-Georges », annexée au rapport de présentation.
- 3) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- 4) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 5) Le règlement littéral (écrit).

▪ Les documents graphiques principaux :

- 6) Le règlement graphique (plan de zonage) « Centre bourg et abords immédiats » à l'échelle 1/2000^{ème}.
- 7) Le règlement graphique (plan de zonage) « Ban communal » à l'échelle 1/8000^{ème}.

▪ Les annexes :

- 8) La Liste des Emplacements Réservés.
- 9) La Liste des Servitudes d'Utilité Publique.
- 10) Le Plan des Servitudes d'Utilité Publique en deux pièces (carte et légende).
- 11) La Carte des réseaux d'Alimentation en Eau Potable sous la forme de 7 plans à l'échelle 1/2000^{ème} et la carte du réseau d'assainissement sous la forme de deux plans à l'échelle 1/2000^{ème}.
- 12) Le livret de l'Etat sur la réglementation et les bonnes pratiques en cas de construction sur un terrain argileux (annexé au règlement littéral)

➡ Les autres pièces jointes au dossier :

- 13) La note de procédure comportant les pièces administratives constituées des extraits du registre des délibérations du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du PLU et arrêtant le projet de PLU révisé et tirant le bilan de la concertation.
- 14) Les Avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA) et/ou consultées sur le projet de PLU arrêté dont celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

- 15) L'analyse et le projet de réponse de la Commune aux avis des PPA (jointe à la demande du CE)
- 16) Les Annonces légales au sein des journaux
- 17) L'arrêté n°43/2023 de monsieur le Maire de Villiers-Saint-Georges du 11 septembre 2023 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de PLU révisé.
- 18) Le registres d'enquête en version papier coté et paraphé (auquel s'ajoute le registre dématérialisé).

Avis sur le dossier :

Le dossier d'enquête publique, comportait sur le principe, toutes les pièces réglementaires prévues à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme relatif au contenu d'un projet de Plan Local d'Urbanisme.

Les nombreux plans, documents graphiques, représentations photographiques en couleur figurant au sein du rapport de présentation apportent une illustration utile et complémentaire à la bonne intelligence des textes.

De plus, le rapport de présentation, d'agréable lecture en raison de l'agencement du texte et d'une présentation soignée, se révèle globalement exhaustif quant à son contenu notamment en ce qui concerne le diagnostic socio-économique et environnemental de la commune, les formes bâties, l'explication des choix retenus pour établir le PADD, l'OAP, le règlement et son zonage ainsi que concernant la traduction des orientations du PADD au sein des autres documents constitutifs du PLU et quant à la justification de la compatibilité du document d'urbanisme communal avec le SCOT, présentée sous la forme de tableaux synthétiques.

Toutefois, le Commissaire-Enquêteur considère que le rapport de présentation souffre tout de même du fait que l'élaboration du PLU a été conduite par deux bureaux d'études successifs en raison de la défaillance du premier, le second opérant certes une reprise de la rédaction mais aussi une synthèse globale.

Par ailleurs, certaines erreurs matérielles ou incohérences sont présentes dans le rapport de présentation comme la mention d'un nombre différents d'habitants ou concernant la superficie communale ainsi que celle de toutes les zones AU en zones 1AU alors qu'il existe deux zones 2AU sur les trois au total et certains calculs opérés dans le rapport de présentation notamment mériteraient d'être clarifiés.

De plus, le Commissaire-Enquêteur regrette que le PADD ne comporte pas une carte synthétique illustrant ses orientations générales à l'échelle du territoire communal, carte qui aurait pu avoir pour fonds de plan celui figurant en page 59 du rapport de présentation présentant la synthèse paysagère du territoire communal, éventuellement complété.

En outre, le CE aurait souhaité que le fascicule « OAP » ne présente aucune ambiguïté dans son intitulé quant au champ d'application géographique de son titre 2 relatif aux orientations applicables aux opérations nouvelles d'aménagement sachant que tout permis d'aménager constitue en soi une opération d'aménagement.

Enfin, le Commissaire-Enquêteur regrette que chaque haut de page ou la numérotation des articles, du règlement écrit ne rappelle pas la zone ou le secteur concerné ceci afin d'avoir une plus grande fonctionnalité d'utilisation grâce à un meilleur repérage dans le document.

3.2) LES MODALITES DE L'ENQUETE

3.2.1) L'organisation de l'enquête

Désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur (CE) titulaire par décision n°E23000049/77 en date du 06 juin 2023 et Madame Monique Delafosse comme Commissaire-Enquêteur suppléant, par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, aux fins de conduire la présente enquête publique, je suis entré en contact rapidement avec les Services de la Mairie de Villiers-Saint-Georges afin de fixer un entretien préalable qui a eu lieu avec Monsieur

l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme.

Puis le 20 septembre 2023, un entretien a eu lieu en présence de Monsieur le Maire et du bureau d'études en urbanisme en charge de la révision du PLU notamment concernant la position définitive de la Commune vis-à-vis de l'avis défavorable de l'Etat et la tenue de l'enquête publique.

Quelques jours auparavant, avaient été planifiées par entretiens téléphoniques entre le CE titulaire en lien avec le CE suppléant et la Commune, les modalités de l'enquête publique, à savoir : les dates de sa tenue toute proche, les dates et les horaires des permanences ainsi que les modalités d'organisation de l'enquête, notamment concernant les locaux mis à ma disposition lors de celle-ci ainsi que pour l'accueil du public et la consultation du dossier d'enquête.

Lors de cet entretien ont également été définies les modalités de transmission préalable du dossier avant l'ouverture de l'enquête ; celui-ci m'ayant été remis postérieurement à la réunion initiale.

Les lieux mis à ma disposition à l'occasion de mes permanences, constitués par la salle du Conseil Municipal, ont permis une réception du public dans des conditions optimales de confort et de confidentialité.

Tous documents écrits complémentaires notamment constitués par le PLU en vigueur ou des plans cadastraux, ont été mis à ma disposition.

Monsieur le Maire, l'Adjoint à l'urbanisme et une seconde adjointe et le personnel communal se sont tenus à ma disposition durant toute la durée de l'enquête, y compris après la clôture de celle-ci, ce qui a facilité ma compréhension du projet et des demandes du public.

3.2.2) L'information effective du public

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels,

- d'une insertion dans les journaux suivants :

* Le Grand Parisien, publié le jeudi 14 septembre 2023 et lundi 9 octobre 2023.

* La République de Seine-et-Marne, publié les lundis 18 septembre et 9 octobre 2023.

(Annexe n°1)

- d'une annonce sur le site internet de la Commune : <https://mairie-villiers-saint-georges.com>

Le Commissaire-Enquêteur a pu vérifier lui-même le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

Monsieur le Maire de Villiers-Saint-Georges a adressé au Commissaire-Enquêteur, une attestation d'affichage et de publication légale en date du 6 décembre 2023, attestant du bon accomplissement de ceux-ci. (Annexe n°2)

3.2.3) La concertation préalable

Dans le respect de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la délibération du Conseil Municipal de Villiers-Saint-Georges du 20 septembre 2019 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 24 avril 2009, a fixé les modalités d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation a été prévue selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition d'un cahier d'observations en mairie ;

- Organisation de réunions publiques ;
- Parution dans les bulletins municipaux

Toutefois en pratique, ces modalités ont été renforcées par la disposition des documents, consultables en mairie. Le bilan tiré de la concertation dans la délibération du 26 novembre 2022 arrêtant le projet de PLU révisé, est le suivant :

- Aucune observation n'a été consignée sur le cahier d'observations ;
- Présence de 15 à 30 personnes à chaque réunion publique suivie de débats
- Insertion d'articles réguliers dans le bulletin d'information municipal qui aurait suscité une attention de la part des habitants.

Enfin, dans le respect des modalités fixées par le projet de PLU révisé au travers du PADD et des règlements graphique et écrit, a été mis à disposition du public en mairie pendant les mois de juillet, août et septembre 2022.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU ont fait l'objet comme indiqué ci-dessus d'une délibération en date du 28 novembre 2022.

Enfin, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat avait eu lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD le 14 juin 2022

3.2.4) Le déroulement de la procédure

L'enquête prescrite par arrêté n°43/2023 du 11 septembre 2023 de Monsieur le Maire de Villiers-Saint-Georges, s'est déroulée normalement du lundi 9 octobre 2023 au vendredi 10 novembre 2023 inclus, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs.

Durant cette période, le dossier d'enquête (version papier) ainsi que le registre à feuillets non mobiles (version papier), paraphés par le Commissaire Enquêteur, ont été tenus à la disposition du public en mairie, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, soit :

Les lundis, mardis et jeudis de 08h45 à 12 h 00 et les vendredis de 14 h00 à 17h 30

Ainsi que lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

Par ailleurs, le dossier d'enquête a été tenu 7 jours /7 et 24h/24 à la disposition du public durant strictement la même période sur le site internet de la Commune <https://mairie-villiers-saint-georges.com> avec un lien dédié

De plus un poste (borne) informatique libre d'accès, permettant la consultation du dossier et la formulation d'observations sur le registre électronique a également été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

En dehors du registre en version papier mentionné précédemment et du registre dématérialisé en effet <https://www.registre-numerique.fr/plu/villiers-saint-georges>, le public a pu également déposer ses observations via le courrier électronique de la Commune villiersst-georges@wanadoo.fr

Enfin, il pouvait également envoyer ses observations par courrier à l'adresse de la mairie à l'attention du Commissaire Enquêteur

Le CE a tenu dans le cadre de la salle Conseil Municipal mise à sa disposition pour revoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

- Lundi 9 octobre 2023 de 15h00 à 18h00
- Samedi 28 octobre 2023 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 10 novembre 2023 de 15h00 à 18h00

L'enquête a été close le vendredi 10 novembre 2023 à 18 h00. Le registre d'enquête en version papier a été signé par mes soins et conservé par devers moi ce jour, ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête.

Préalablement à l'enquête et après la clôture de cette dernière, le Commissaire-Enquêteur a effectué deux visites de la commune en compagnie de Monsieur le Maire et de l'Adjoint en charge de l'urbanisme afin de compléter sa connaissance du dossier, de mieux visualiser les choix opérés dans le projet de PLU notamment par rapport à l'avis défavorable de l'Etat.

3.2.5) Le décompte des observations

Le registre d'enquête (version papier) destiné à recueillir les observations, a été ouvert par Monsieur le Maire, clos par mes soins et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ainsi qu'un registre électronique sans compter le courrier électronique de la Commune comme précisé auparavant.

Deux observations (dont une en double avec la version papier) sont parvenues par voie électronique sur le registre dématérialisé.

L'enquête publique a donc donné les résultats suivants :

- **Dix personnes se sont présentées à mes permanences ;**
- **Quatre observations ont été consignées par le public** soit sous forme d'écrits simples sur le registre lui-même, dactylographiés ou de courriers papier ou électronique dont une identique en double exemplaire émanant de la même personne, décomptée de façon unitaire, évoquée ci-avant.

3.3) L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'ensemble des observations sont traitées dans leur ordre de consignation ou d'insertion au registre d'enquête (version papier).

Certaines observations orales généralement positives vis-à-vis du projet, n'attendent pas de commentaires de la part du Commissaire-Enquêteur, mais n'en sont pas moins des témoignages intéressants dont le CE tient compte dans son avis final.

Toutes les observations ont été examinées par mes soins et portées à la connaissance de Monsieur le Maire de Villiers-Saint-Georges, dans le cadre du procès-verbal transmis le 20 novembre 2023 complété ultérieurement qui incluait également des questionnements du CE concernant des problématiques spécifiques, sur lesquelles il s'interrogeait personnellement notamment à la lecture de l'avis de l'Etat ou qui avaient été soulevées auprès de lui par le public lors de ses permanences ou par le Maître d'Ouvrage lui-même, en particulier au sujet des zones AU.

Ce procès-verbal d'enquête a donné lieu à deux réunions d'examen des observations en dates des 9 décembre 2023 et 20 avril 2024 et à des échanges avec Monsieur le Maire.

La Commune a répondu, à ces observations du public et du CE, en concertation avec le bureau d'études en charge de l'élaboration du projet de PLU et le promoteur du projet de centrale photovoltaïque, par mémoire en réponse en date du 25 avril 2024, en raison de sa volonté de consulter certains acteurs comme le porteur du projet de la centrale photovoltaïque et de poursuivre sa réflexion en vue de répondre au mieux aux avis des Personnes Publiques Associées et du public, pour inscrire son projet dans une logique d'urbanisme durable.

Par conséquent, la date de remise du présent rapport se fonde, en concertation entre le Commissaire-Enquêteur et la Commune, sur l'application de l'article L.123-15 du code de l'environnement.

Les réponses de la Commune mentionnées ci-après, reprennent littéralement celles contenues dans son mémoire en réponse qui figure en annexe 3 du présent rapport.

3.3.1) Les observations du public

Observation n°1

Monsieur Michel Thominet
Monsieur Arnaud Thominet et Madame Séverine Thominet,

Ont écrit :

« Usufructier et nus propriétaires de la propriété au 3 rue de Rupéreau, soit un corps de ferme avec une maison d'habitation cadastrée section D, numéro 251 pour 4036 m², section D n° 252 pour 1480 m², section D n° 253 pour 617 m², le tout clôturé par un grillage de 1,80 m de haut et de la sente de l'éponge, propriété de la Commune, sollicitent le rétablissement de la section n° 252 de 1480 m² et la section D n° 251 contiguë pour partie, dans la même zone du corps de ferme et maison section D n° 251 et section D n° 253, c'est à dire, en zone constructible ».

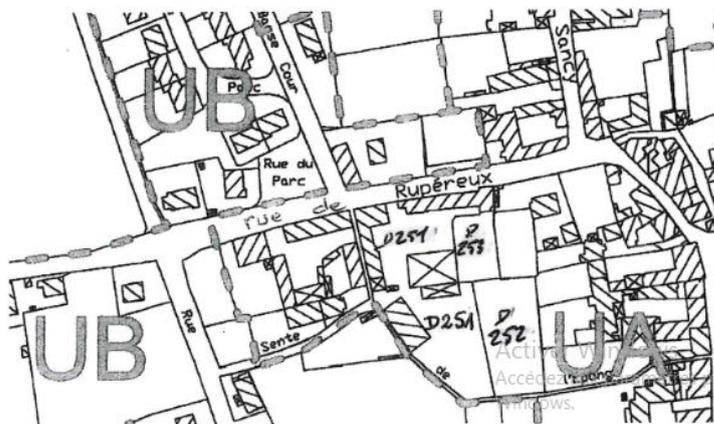
Sont apportées ensuite les précisions suivantes et un extrait du règlement graphique du PLU actuellement en vigueur.

1- Assiette foncière du corps de ferme

Les terrains du corps de ferme sont constitués de trois parcelles cadastrées,

- section D n°251 pour 4 036 m²
 - section D n°252 pour 1 480 m²
 - section D n°253 pour 617 m² (parcelle)
- soit une superficie totale de 6 133 m² ou 0ha 61a 33ca.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme :



Réponse du Maître d'Ouvrage

« Les élus proposent de ne pas accéder à cette demande afin de conserver la distribution du bâti observé et de préserver les arrières de parcelle comme c'est le cas pour l'ensemble des secteurs UA et UB. Les constructions en second rideau bien que malheureusement parfois déjà présentes dans le bourg principal n'ont pas vocation à se développer à la fois pour des raisons urbanistiques (voisinage), paysagères (alignement plus ou moins relatif) et/ou techniques (réseaux). L'instauration d'une trame de protection des jardins sur la plupart du bourg démontre par ailleurs cette volonté communale ».

Position du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur fait sienne la position de la Commune, en retenant ses arguments pour ne pas faire droit à la demande des pétitionnaires mais entend également compléter ces derniers de son point de vue.

Tout d'abord, le CE tient à rappeler que la révision d'un PLU actuellement en vigueur n'ouvre pas droit pour les propriétaires fonciers, à la conservation par principe du bénéficiaire des zonages existants.

En effet, d'une part et de manière générale, il n'existe pas de droits acquis en matière d'urbanisme, le classement d'une parcelle au titre du règlement du PLU, dans telle ou telle zone notamment en zone urbaine ou à urbaniser ou en zone naturelle pour des parcelles totalement ou partiellement non bâties peut évoluer dans le temps. De même, des servitudes d'urbanisme nouvelles peuvent être instaurées à l'occasion d'une révision ou d'une modification du PLU concernant par exemple l'identification et la protection d'éléments paysagers, y compris bâtis, remarquables, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

D'autre part, dans le cas d'espèce la demande porte sur une extension de la zone urbaine, certes non pas par rapport au document d'urbanisme actuellement en vigueur qui inscrivait ces parcelles en zone urbaine, plus particulièrement en secteur UA mais **par rapport au projet de PLU arrêté soumis à l'enquête publique.**

Or, l'article L.151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU respecte les principes énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui lui-même mentionne parmi ses objectifs : « la restructuration des espaces urbanisés, la lutte contre l'étalement urbain et la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme », qui pour ce dernier, est issu de la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et résilience », qui a introduit un objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de la consommation foncière d'ici 2031.

Au surcroît, le PLU révisé doit être compatible avec le SCOT du Grand Provinois qui fixe des objectifs précis en matière de consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en se fondant sur le Mode d'occupation des Sols de 2021, à raison de 0,97 ha pour la période 2020-2030 et 1,37 ha pour la période 2030-2040 soit un total de 2,34 ha à l'horizon 2040.

Or l'Etat rend un avis défavorable sur le projet de PLU révisé, en raison d'un dépassement jugé marqué de cette enveloppe de consommation foncière puisqu'il retient au regard des plans de zonage, une consommation à terme d'environ 3,97ha en lieu et place des 2,34 ha mentionnés dans le document d'urbanisme communal, en intégrant à son calcul, y compris des parcelles ou parties de parcelles situées en zone urbaine, ce qui va contraindre la Commune à révisé à la baisse la superficie des zones urbanisables.

Dès lors, il semblerait particulièrement inadapté d'étendre de façon supplémentaire le secteur UA sur les parcelles des pétitionnaires sachant que celles-ci représentent une superficie totale de 0,61 ha, et ce même partiellement.

En outre, le CE retient également que l'ensemble des bâtiments, historiquement agricoles, présents sur la parcelle cadastrée D n°251, sont situés dans le périmètre de la zone urbaine et plus particulièrement au sein du secteur Ua qui correspond au centre ancien de la commune où la réglementation est relativement permissive en matière de mixité fonctionnelle, de densification ou de respect des gabarits.

Ainsi, le règlement afférent au secteur Ua ne fixe pas de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ni de coefficient d'emprise au sol sauf au niveau de la trame « jardins » sachant que la parcelle en question (D n°251) n'est pas concernée par cette trame alors même que les fonds des parcelles voisines notamment celles limitrophes de la parcelle D n°252, sont frappées par cette servitude d'urbanisme imposée par le PLU révisé ; servitude que le CE juge pertinente en matière d'urbanisme notamment du point de vue paysager et en termes de préservation de la biodiversité car permettant de préserver des espaces de respiration de pleine terre et végétalisés dans le tissu urbain le plus dense ou de liaison avec l'espace agricole limitrophe.

Dès lors, au regard des dispositions applicables en secteur Ua, les pétitionnaires pourront le cas échéant, s'assurer d'une parfaite valorisation foncière de leurs biens à travers un changement de destination pleinement autorisé par le projet de PLU révisé.

En conséquence de l'ensemble de ces considérations, le Commissaire-Enquêteur souhaite que la Commune se conforme à sa propre réponse et ne procède à aucune modification du zonage concernant ces parcelles par rapport au projet de PLU soumis à l'enquête publique.

Observation n°2

Monsieur Josyan Dumur

EARL de la Basse Cour

3, rue de la Basse Cour

77560 Villiers-Saint-Georges

Cette personne a adressé via le registre dématérialisé, l'observation qui suit :

« Dans le cadre de l'enquête publique qui vient d'être lancée en vue de la révision du plan local d'urbanisme, je souhaite attirer votre attention et émettre des réserves sur le bienfondé de classer en zone UB (extensions pavillonnaires) des terrains à proximité des parcelles 791-235-1345 qui sont le siège d'une exploitation agricole.

De par la nature de ses activités, cette exploitation agricole intègre notamment un lieu de stockage de 500 tonnes de céréales avec son lot de nuisances (bruit et poussière) pendant la moisson et au déstockage. Mais aussi le bruit des ventilateurs à différentes périodes de l'année pour garantir la conservation des grains. Sans oublier le désagrément lié à la circulation des véhicules agricoles et l'utilisation du matériel d'entretien de ceux-ci et ce y compris parfois le week-end pendant les périodes travaux agricoles.

Je vous prie de bien vouloir prendre en considération ces réserves et cette situation dans l'intérêt général et pour éviter de provoquer toute situation de tension ou d'incompatibilité de voisinage ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

« Aucune parcelle classée en UB à proximité de l'exploitation évoquée n'a vocation à être densifiée. Le tracé du secteur UB ne fait que reprendre l'existant au niveau de l'occupation des bâtiments. Le caractère du secteur UB intitulé « extension pavillonnaire » n'appelle pas à étendre la distribution des pavillons (hormis dans les dents creuses) mais à acter ces extensions plus ou moins récentes dans un secteur particulier en opposition au centre ancien classé lui en secteur UA.

Le statut quo semble garanti avec le règlement graphique proposé ».

Position du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur entend le sens de la réponse apportée par la Commune mais tient à la nuancer.

En effet, si le CE ne conteste pas que la délimitation du secteur Ub dans le projet de PLU révisé ne fait que reprendre l'existant notamment par rapport à l'occupation actuelle des parcelles en termes de bâtiments, il ne suit pas pleinement la Commune dans son analyse selon laquelle : « aucune parcelle classée en UB à proximité de l'exploitation évoquée n'a vocation à être densifiée », et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, parce que la Commune reconnaît elle-même que le nombre de constructions pourrait s'accroître notamment à travers la construction d'espaces interstitiels (dents creuses) sachant que l'une des parcelles limitrophes de la parcelle n°1345 est une parcelle non bâtie, susceptible donc d'accueillir un bâtiment nouveau.

Ensuite, parce qu'il pourrait intervenir une densification des parcelles déjà bâties, limitrophes du siège de l'exploitation agricole, par exemple par extension des constructions existantes, en particulier concernant la parcelle cadastrée 1347 car les dispositions règlementaires applicables en secteur Ub ne prévoient aucune distance maximale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, permettant ainsi une construction en profondeur proche des parcelles qui sont le siège de l'exploitation agricole, quand bien même les constructions en secteur Ub doivent être comprises à l'intérieur d'un gabarit.

Enfin, parce que cette densification pourrait être renforcée par le fait que ces mêmes dispositions règlementaires ne fixent aucun coefficient d'emprise au sol sauf au niveau de la trame « jardins » mais en sachant que ni la parcelle cadastrée 1347 ni celles situées sur ses limites séparatives notamment la parcelle non bâtie susmentionnée, ne sont frappées par cette servitudes d'urbanisme imposée par le PLU révisé, qui limite l'emprise au sol des constructions à 10% de la surface couverte par cette trame dans le règlement graphique.

Or le pétitionnaire a pleinement raison de veiller à ce que le document d'urbanisme communal prenne pleinement en compte l'activité agricole, de surcroît dans une commune où cette dernière occupe une place notamment en nombre d'exploitations, largement supérieure à la moyenne départementale.

Il a également raison de souhaiter prévenir tout risque d'inconvénients générés par l'activité agricole pour la commodité du voisinage, et ce dans un principe de réciprocité entre l'urbanisation et une activité historique qui a pleinement sa place, y compris en centre-bourg, dans une commune rurale situées aux marches de l'Ile-de-France sachant également qu'un stockage de céréales d'une capacité de 500t peut toujours présenter un risque technologique notamment au regard du risque d'incendie alors même qu'il ne nécessite pas l'obtention d'une autorisation environnementale au titre des ICPE.

Et ce d'autant plus, que parmi les objectifs assignés au document d'urbanisme sur le fondement de l'article L.101-2 du code éponyme, figurent : « la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Dès lors, et afin d'assurer une cohabitation optimale, dans une logique de mixité fonctionnelle, entre deux destinations prévues au code de l'urbanisme que sont celle de l'exploitation agricole et celle de l'habitation, il y a lieu, non pas de modifier le zonage en secteur Ub figurant dans le projet de PLU arrêté **concernant les parcelles limitrophes de l'exploitation agricole en question mais simplement d'ajouter sur ces parcelles au niveau du règlement graphique, une trame « jardins »** qui limitera très fortement le risque de densification urbaine aux abords immédiats du siège de l'activité agricole surtout après modification des dispositions règlementaires afférentes à cette trame comme il sera demandé par le CE dans ses recommandations à venir.

Parallèlement, et en toute logique, il y aurait lieu également de supprimer l'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination sur le fondement de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui sont inclus dans le périmètre du siège de l'exploitation.

Observation n°3

IMERYS CERAMICS FRANCE

Site de Beaujard

77160 POIGNY

Cette entreprise a déposé par voie électronique la contribution suivante :

« Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-Saint-Georges, nous nous permettons de vous présenter la société Imerys, son activité et le gisement des argiles de Provins.

La société Imerys s'efforce d'assurer la pérennité de son activité pour permettre la continuité de l'approvisionnement de son usine de traitement à Poigny (77) et de ses clients industriels. Dans ce contexte, Imerys a identifié une zone d'intérêt sur la commune de Villiers-saint-Georges et sollicite dans le cadre de cette révision ou dans l'ajout d'une sous-section du zonage A , qui permettrait, sous réserve des études et de la concertation avec la commune, d'envisager le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de carrière au motif de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme " secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ".

Nous vous remercions de bien vouloir considérer les propositions de modifications de zonage et de règlement présentées ci-après, préalable nécessaire à une demande d'autorisation environnementale.

Nous restons à votre disposition pour toute demande de renseignement complémentaire, et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en nos sentiments dévoués.

Cordialement,

Julien GROULIER

Directeur des sites Argiles France

Historique de l'exploitation des argiles du bassin de Provins

Réputées pour leurs qualités réfractaires, c'est-à-dire leur résistance à de très hautes températures, le gisement des argiles du bassin de Provins qui s'étend sur trois départements (Seine-et- Marne, Marne et Aube) a été historiquement exploité sous forme de petites exploitations souterraines.

À la fin des années 70, le bassin de Provins a produit entre 400 et 500 000 tonnes par an d'argiles dont 40 % livrées aux industries réfractaires. Cette exploitation était réalisée à ciel ouvert ou en souterrain par au moins sept exploitants répartis sur une vingtaine de carrières. L'exploitation souterraine non mécanisée a décliné en faveur d'autres bassins d'exploitation où les gisements sont affleurants, aujourd'hui l'exploitation est conduite à ciel ouvert grâce à la mécanisation.

Dans les années 80, la production a chuté à 250 000 tonnes par an. Ce volume a continuellement baissé pour se stabiliser à l'heure actuelle à 70 000 tonnes par an extraites par un unique exploitant : le groupe IMERYYS.

Présentation du Groupe IMERYYS

Le groupe IMERYYS, spécialisé dans les préparations minérales pour l'industrie, IMERYYS est présent dans 50 pays et exploite 250 sites industriels. L'activité dans le bassin dit de Provins comprend une usine de préparation sur la commune de Poigny (77) et 5 carrières en activité dont trois en Seine-et-Marne, une dans l'Aube et une

dans la Marne qui fournit à l'usine la majeure partie des argiles de qualité réfractaire (66 %). Ce bassin d'exploitation représente 40 emplois directs (usine et carrières) pour un CA de plus de 7 M€.

Marche des argiles du bassin de Provins

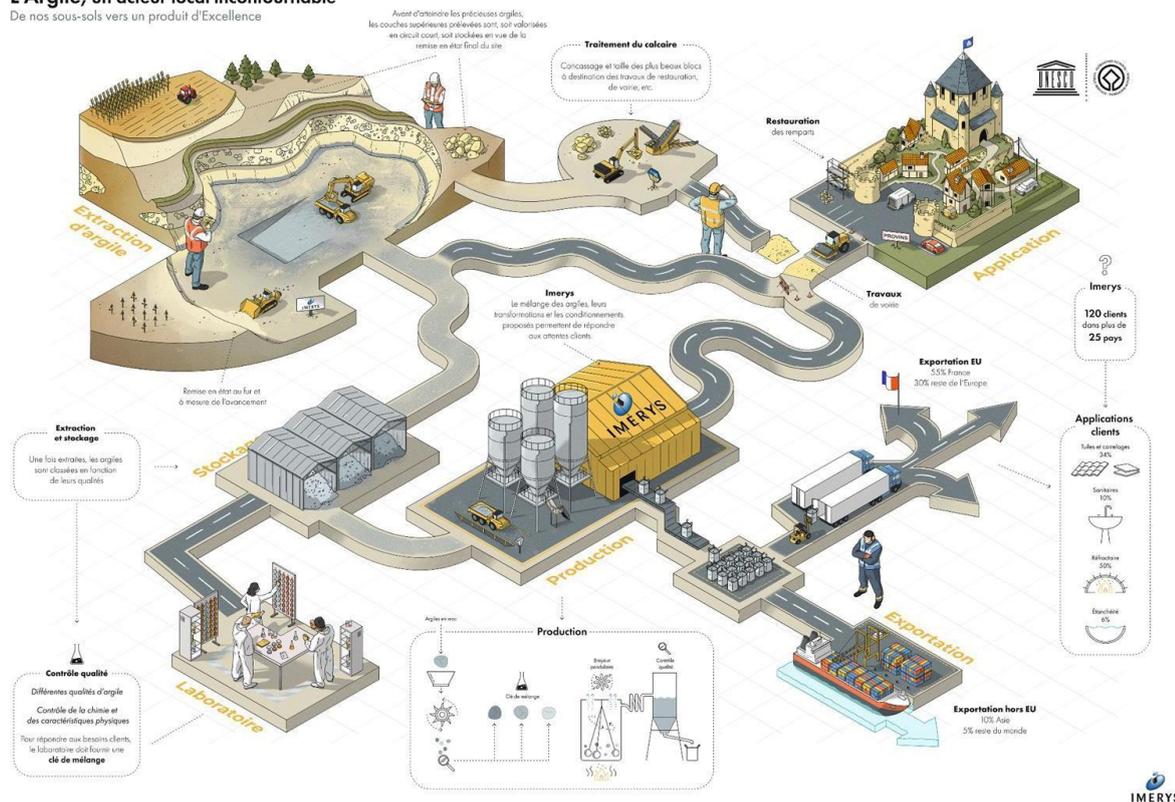
Les argiles de la région de Provins sont caractérisées par leur finesse et leur richesse en kaolinite, elles sont valorisées dans les industries de la céramique et des réfractaires. C'est pour ces dernières qu'elles constituent une matière première exceptionnelle apportant simultanément la résistance à de très hautes températures et la plasticité nécessaires aux produits bruts et façonnés dans lesquels elles sont incorporées.

Les argiles réfractaires constituent 31 % de la production du bassin provinois qui s'élève à 70 000 tonnes, soit environ 22 000 tonnes par an. Les argiles réfractaires de Provins sont particulièrement prisées pour les applications suivantes :

- briques réfractaires, notamment pour les fours à anode (électrolyse de l'aluminium) ;
- pièces d'enfournement (sanitaire, carreaux) ;
- rouleaux pour les fours à cuisson rapide ;
- masses de bouchage pour aciérie : une masse de bouchage est un produit réfractaire qui vient fermer le trou de coulée entre deux coulées ;
- creusets pour la cristallerie.

L'Argile, un acteur local incontournable

De nos sous-sols vers un produit d'Excellence



Les argiles du bassin de Provins : un gisement stratégique d'intérêt national

Le bassin de Provins est une des 4 principales régions françaises productrices d'argiles kaoliniques. Les argiles dites de Provins sont majoritairement sous recouvrement calcaire. Le bassin d'argile plastique de Provins se situe à 80 km environ au sud-est de Paris et s'étend sur trois départements, à savoir la Seine-et-Marne (77), la Marne (51), et l'Aube (10). Il suit l'axe de Montereau à Sézanne sur un fuseau de 70 km de longueur et une vingtaine de kilomètres de largeur.

Prise en compte dans le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma des Carrières.

Compte tenu de leur qualité, le SDRIF 2031 classe les argiles de Provins comme une ressource stratégique dont l'accès doit être préservé : « *l'accès aux gisements de matériaux minéraux régionaux naturels doit être préservé, en particulier au niveau des bassins de gisements considérés comme stratégiques selon trois niveaux d'enjeu : gisements d'enjeu national et européen : buttes de l'Aulnay, de Montmorency et de Cormeilles, et monts de la Goële pour le gypse ; Provinois pour les argiles kaoliniques* ». Le Schéma Régional des Carrières d'Ile-de-France est en cours de rédaction. **Celui-ci classe les argiles de Provins, et notamment celles présentes sur la commune de Villiers-Saint-Georges, en "gisement d'intérêt national".**

Prise en compte dans le SCOT du Grand Provinois.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 15 juillet 2021 à l'échelle du Grand Provinois. Le SCoT est un document d'urbanisme réglementaire intercommunal qui traduit un projet de territoire que les élus se donnent. Il fixe les grandes orientations de l'organisation de l'espace (horizon 10 et 20 ans).

« Le Provinois dispose d'une ressource d'intérêt national au travers des gisements d'argiles. Le SCoT souhaite prendre les mesures favorables à la pérennisation de ces ressources tout en permettant leur exploitation dans le respect de la réglementation en vigueur en matière d'environnement et de santé publique. »



Les argiles réfractaires exploitées (couche gris foncé) sont recouvertes d'une épaisseur de roches calcaires.

Définition d'une Zone Spéciale de carrière (en cours).

Un projet de Zone Spéciale de Carrières (ZSC) pour les argiles plastiques réfractaires est engagé par le Ministère de l'Economie et de l'Industrie sur la base des connaissances géologiques actuelles et des principaux enjeux environnementaux et paysagers. Le périmètre du projet de Zone Spéciale de Carrières correspond au site d'affleurement des argiles plastiques de Provins, sur le plateau de Brie. Il couvre une superficie totale d'environ 37 290 ha et inclut 49 communes (dont la quasi-totalité des territoires communaux sont inclus pour partie).

Le gisement d'argiles kaoliniques présent sur la commune de Villiers-Saint-Georges reconnu et intégré :

- dans le périmètre de la Zone Spéciale de Carrière en cours d'instauration,

- dans le périmètre de “gisement d'enjeu national” du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF),
- dans le périmètre du “gisement d'intérêt national” du Schéma Régional des Carrières en cours de rédaction,
- dans les orientations du SCOT du Grand Provinois

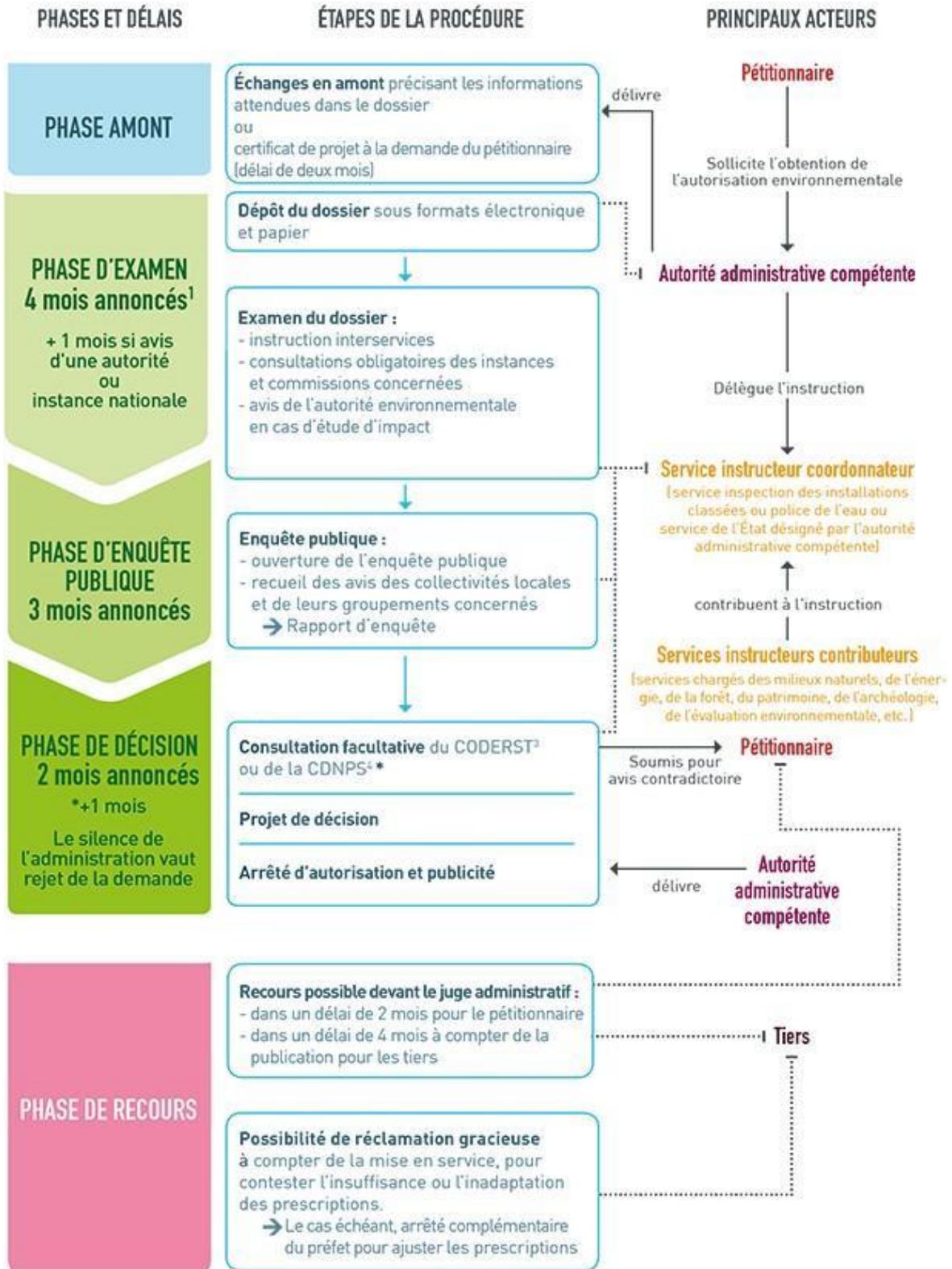
Principe d'exploitation d'une carrière

Autorisation préalable

L'exploitation en carrière d'un gisement nécessite au préalable une autorisation environnementale, au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). La demande d'autorisation environnementale étudie les impacts du projet de carrière, les mesures à mettre en œuvre pour les éviter ou les réduire. Elle définit les conditions d'exploitation et de réaménagement de la carrière. Au moment du dépôt de cette demande d'autorisation, le PLU doit être compatible avec un projet d'exploitation de carrière ou être en cours de révision.

La demande d'autorisation est instruite par les services de l'Etat, incluant une consultation des communes concernées et une enquête publique, dont les étapes sont décrites dans le schéma ci-dessous.

LES ÉTAPES ET LES ACTEURS DE LA PROCÉDURE



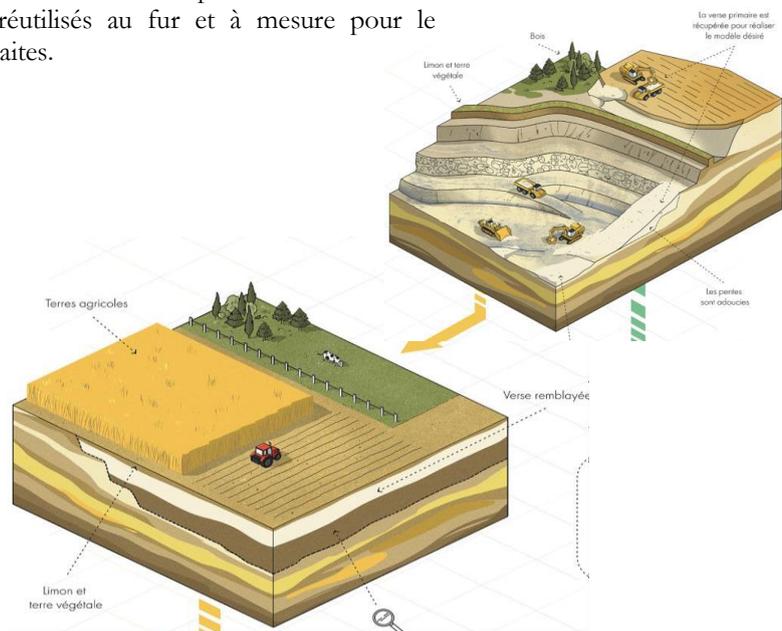
1. Ces délais peuvent être suspendus, arrêtés ou prorogés : délai suspendu en cas de demande de compléments ; possibilité de rejet de la demande si dossier irrecevable ou incomplet ; possibilité de proroger le délai par avis motivé du préfet. 2. CNPN : Conseil national de la protection de la nature. 3. CODERST : Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. 4. CDNPS : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Principe du réaménagement coordonné

L'exploitation et le réaménagement d'une carrière s'effectuent de manière coordonnée. Les matériaux qui recouvrent les argiles ont une épaisseur pouvant atteindre 40 m. Chaque année une nouvelle tranche d'exploitation est ouverte. Les matériaux de découverte sont réutilisés au fur et à mesure pour le réaménagement des parcelles déjà extraites.

En fonction de l'état initial des terrains, des concertations avec les parties prenantes, le réaménagement peut être à vocation agricole, boisé ou en zone naturelle, ou une combinaison de plusieurs usages.

Le remblaiement des terrains est effectué avec les matériaux de découverte du site et éventuellement avec des matériaux inertes extérieurs.



Le réaménagement coordonné permet de restituer les terrains au propriétaire et à ses ayants droit de façon échelonnée.

Sollicitation d'une modification du PLU de la commune de Villiers-Saint-Georges

Afin d'assurer la pérennité de son activité, la société Imerys Ceramics France recherche des gisements d'argiles réfractaires, devant répondre à des cahiers des charges très spécifiques. Différentes campagnes de sondages ont été réalisées sur la Commune de Villiers-Saint-Georges et une zone d'intérêt plus particulier a été identifiée sur la parcelle ZM 11. Cette zone est actuellement classée Agricole (A), dont le règlement interdit actuellement l'utilisation des sols en carrière.

Des sondages ont été effectués à un maillage suffisamment serré, permettant de conclure en la présence d'un gisement important d'argiles plastiques. La zone d'exploitation à ce stade des connaissances aurait une superficie d'environ 12 ha. Néanmoins, Imerys sollicite le classement d'une surface totale d'environ 31 ha pour permettre l'implantation des infrastructures nécessaires à l'exploitation (stockage des argiles, verse primaire) et au respect de la réglementation environnementale (aire étanche, bassins...). Cette surface globale d'environ 31 ha, dont seule une partie serait exploitée, laisse également la possibilité au projet d'évoluer et de s'adapter en fonction des résultats des études techniques et de la concertation.

La société Imerys sollicite dans le cadre de cette révision ou lors d'une procédure ultérieure, l'ajout d'une sous-section du zonage A de 31 ha. Cette modification permettrait d'envisager le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de carrière au motif de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme "secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées".

Ce classement est conforme aux recommandations des différents schémas énoncés ci-avant (SDRIF, SCOT et projets de SRC et de ZSC).

Enfin, comme il a été rappelé dans la partie "principe d'exploitation", le classement d'un secteur en zone d'intérêt est un préalable nécessaire au dépôt d'une demande et ne présage pas de l'issue de la demande d'autorisation environnementale.

Dans la suite des différents échanges qui ont déjà eu lieu avec la Commune, la société IMERYYS s'engage, dans le cadre du développement de son projet, à :

- présenter régulièrement l'avancement des études environnementales du projet ;
- évaluer, en concertation avec la Commune, les mesures d'adaptation du projet avant le dépôt du dossier de demande d'autorisation auprès des autorités compétentes. »

Réponse du Maître d'Ouvrage

« Les élus prennent bonne note des intentions de la société IMERYYS et regrettent qu'elles soient divulguées à ce moment de la procédure.

En effet, à ce stade, une prise en compte éventuelle de cette requête impliquerait la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) conformément aux exigences du code de l'urbanisme à travers son article L151-13.

Or, la création de ce genre de secteur nécessite un passage devant de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dont l'avis doit être tenu à disposition du public durant l'enquête publique.

Ainsi, cela obligerait les élus à revenir significativement en arrière et envisager un nouvel arrêt du document par délibération du conseil municipal afin de reconsulter les Personnes Publiques Associées (PPA), la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et la CDPENAF avant de refaire une nouvelle enquête publique.

Cela n'est pas entendable pour des raisons de calendrier et de finances publiques.

Une fois le PLU en cours de procédure de révision générale approuvé, le sujet pourra éventuellement être réexaminé afin d'envisager son intégration dans une prochaine procédure d'ajustement qui ne manquera pas d'exister sur un tel document à plus ou moins long terme.

Les élus rejettent cette requête ».

Position du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur est pleinement conscient de la richesse en matériaux du sous-sol du Provinois en particulier concernant la ressource en argiles qui est exploitée depuis plus d'un siècle sur le territoire et qui concourt au maintien d'une activité industrielle primaire porteuse de richesses économiques, l'industrie constituant souvent en dehors de l'activité touristique, la base d'un développement économique local.

Il reconnaît sans difficulté le caractère stratégique de ces gisements à l'échelle régionale et à l'échelle nationale eu égard aux particularités des « argiles de Provins » notamment en matière de production de matériaux réfractaires et le fait qu'ils permettent le maintien d'une industrie nationale dans ce domaine.

A ce titre, le groupe IMERYYS, implanté dans le Provinois depuis plusieurs décennies et développant ses activités à une échelle interrégionale entre la Seine-et-Marne en Ile-de-France et les départements limitrophes, de l'Aube et de la Marne appartenant à la Région Grand-Est, constitue le numéro un mondial dans le domaine des spécialités minérales pour l'industrie et présente donc toutes les garanties pour conduire un projet d'ouverture et l'exploitation d'une carrière d'argiles sur la commune de Villiers-Saint-Georges.

De plus, les documents d'urbanisme notamment règlementaires doivent veiller à la capacité de répondre aux besoins présents et futurs de l'ensemble des activités économiques.

Toutefois, le CE retient plusieurs autres éléments.

D'une part, **il remarque que les documents sur lesquels s'appuie le pétitionnaire (Schéma Régional des Carrières, SDRIF-E, Zone Spéciale de Carrières) sont tous en cours d'élaboration et ne sont nullement approuvés** à ce stade.

Pis, il note que contrairement à ce qu'indique le pétitionnaire qui laisse entendre que le gisement d'argiles potentiel situé à Villiers-Saint-Georges, serait protégé au titre du futur SDRIF-E, **il apparaît en réalité que la carte « développer l'indépendance productive régionale » du projet de SDRIF-E arrêté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 12 juillet 2023 et soumis à enquête publique à la fin de l'année 2023, ne fait pas mention d'un gisement stratégique en la matière sur le territoire de Villiers-Saint-Georges.**

En effet, la trame dont la légende est « **Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux** », ne recouvre pas la commune concernant le gisement en argiles mais est positionnée au Sud-Ouest de Provins en direction de la vallée de la Seine, où se situe la région naturelle de la Bassée qui elle aussi fait l'objet d'une identification sur ladite carte, celle-ci au titre de principale ressource régionale de granulats alluvionnaires.

D'autre part, la société IMERYS indique elle-même dans son observation qu'il ne s'agit que d'un projet hypothétique dès lors que même si des sondages ont été effectués et révèlent un gisement potentiel important en argiles plastiques, il ne s'agit pour l'instant que d'une zone d'intérêt d'une superficie de 31 ha mais qui pourra évoluer en fonction des résultats des études techniques et de la concertation.

Par ailleurs, la demande de l'exploitant s'appuie sur l'article R.151-34 du code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement graphique peut identifier : « *Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées* », cela implique donc que comme mentionné, le règlement du PLU autorise sur ce secteur les installations liées à l'exploitation de la carrière.

Or un tel projet d'une telle ampleur, sur une surface importante avec ses impacts environnementaux notamment paysagers, en matière de circulation routière, nuisances acoustiques, de préservation de la ressource en eau ou de risque d'atteinte à des zones humides, ne saurait être inclu dans une simple adaptation du projet de PLU arrêté, faisant suite à l'enquête publique car il remettrait probablement en cause l'économie générale du plan.

En effet, le projet n'était nullement contenu dans le porter à connaissance du Préfet à la Commune lors du lancement de l'élaboration du PLU et n'a, par définition, **pas fait l'objet d'une prise en compte par les Personnes Publiques Associées (PPA) dans leur avis, en particulier dans les avis de l'Etat, de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF** alors même que celle-ci aurait été indispensable.

Une telle prise en compte impliquerait donc comme l'indique la Commune a raison, une nouvelle consultation des PPA, qui ne manquerait évidemment pas de décaler notablement la date prévisible d'approbation du nouveau PLU, **et nécessiterait pour le moins la tenue d'une enquête publique complémentaire** afin d'opérer une modification du projet de PLU arrêté.

De surcroît, un tel décalage dans le temps de l'approbation du PLU révisé ne semble pas indispensable pour apporter une réponse au pétitionnaire.

Ainsi, il peut être soutenu que vis-à-vis de ce projet, le PLU ne sera pas sur le principe, incompatible avec le SCOT car la zone géographique où il se situerait, est classée en secteur Ac dans le règlement du projet de PLU révisé et qu'à ce titre, les dispositions applicables à ce secteur n'autorisent que l'exploitation agricole et aucune autre occupation du sol sauf les équipements d'intérêt collectif et les services.

A ce titre, de fait, le zonage retenu préserve la potentialité d'exploitation future du sous-sol, répondant ainsi au souhait du SCOT de : « prendre les mesures favorables à la pérennisation de ces ressources ».

Et ce d'autant plus que l'exploitation de cette ressource pourra intervenir comme le souligne la Commune grâce à une simple adaptation future du PLU approuvé, en complément de l'obtention de l'autorisation environnementale afférente.

Cette adaptation du PLU pourra intervenir sous une forme simplifiée à travers par exemple une révision allégée ou via une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il n'y a donc pas lieu de procéder à une adaptation du projet de PLU arrêté soumis à l'enquête public afin de répondre à la présente demande.

Observation n°4

SAS Elisabeth et Dominique, Romain Philippe
Ferme de Monglut
77320 Cerneux

Le mandataire social de cette société a déposé l'observation suivante :

« Nous sommes propriétaires de la parcelle n° 1100 située en partie dans la zone UA.
Deux bâtiments actuellement à usage d'atelier agricole seront réhabilités si acceptation du permis, en habitations ou locaux commerciaux ou artisanaux ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

« Les bâtiments situés en UA peuvent faire l'objet de changement de destination sans trop de restriction (dans la limite de la réglementation du secteur en question) même pour ce qui est des bâtiments estampillés agricoles. Les autres bâtiments agricoles situés sur la parcelle 1100 (à l'arrière) n'ont pas vocation à changer de destination au regard de leur caractéristique actuelle ».

Position du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur ne saurait se prononcer sur une éventuelle future demande d'autorisation d'urbanisme dont la délivrance est de la seule compétence du Maire de Villiers-Saint-Georges.

Toutefois, il ne peut que conforter la réponse apportée par la Commune quant aux larges possibilités de destinations des constructions offertes par les dispositions applicables en secteur Ua du futur PLU révisé.

Ces dispositions et ce projet participeraient notamment si ce dernier devait permettre d'accueillir au moins en partie d'activités commerciales ou artisanales, à la nécessaire mixité des fonctions urbaines et rurales prévues notamment à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, gage d'un urbanisme durable.

Le CE note également que le projet envisagé par le pétitionnaire illustre parfaitement la capacité de densification du tissu bâti existant notamment à travers la réhabilitation et le changement de destination du bâti agricole, y compris dans le tissu urbain du centre-bourg.

Une capacité qui est probablement insuffisamment évaluée à ce stade dans le projet de PLU comme le souligne l'Etat dans son avis et dont l'évaluation la plus précise possible, participerait d'un meilleur calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réellement nécessaire à la réalisation du parti d'aménagement communal et donc à la réduction de l'artificialisation des sols.

En complément des observations du public réceptionnées sous forme écrite, le Commissaire-Enquêteur souhaite recueillir l'avis du Maître d'Ouvrage sur deux problématiques spécifiques déclinées en plusieurs thématiques qui l'interrogent personnellement ou ont été soulevées auprès de lui oralement par le public lors de ses permanences, par le Maître d'Ouvrage lui-même ou par les Personnes Publiques Associées (PPA) notamment l'Etat et la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans leurs avis.

* **La programmation en logements, la densification urbaine et la consommation foncière**

- La programmation en logements

L'Etat ainsi que la MRAe dans leurs avis, soulèvent essentiellement les problématiques de la programmation en logements, de la densité urbaine et de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, prévues dans le projet de PLU arrêté notamment quant à la justification voire la comptabilité de celles-ci avec les orientations du SCOT du Grand Provinois.

En matière de programmation du nombre de logements supplémentaires, le SCOT du Grand Provinois fixe pour Villiers-Saint-Georges, le chiffre de 70 logements à l'horizon 2040 dont 33 logements dans une première phase d'ici 2030, répartis entre 20 minimum en densification/réhabilitation et 13 au travers de l'extension urbaine puis 37 logements dans une seconde phase dont 18 au titre de la densification et 19 via l'extension urbaine.

Or d'une part, la MRAe s'interroge sur cette trajectoire découlant de l'objectif démographique de 1310 habitants (soit + 121hab/2019) au regard de l'évolution démographique de la commune depuis 2008 qui présente une grande stabilité voire une décroissance sur la période très récente et elle souligne également tout comme l'Etat, le taux de vacance possible des logements existants qu'il conviendrait de résorber en priorité.

D'autre part, si l'Etat note dans son avis qu'en termes de densification, la programmation de 43 logements d'ici 2040 contre 38 demandés par le SCOT paraît compatible avec ce dernier, de même que la programmation en extension de 13 logements en zone 1AU avant 2030, il retient toutefois que : « *les parties de zones 2AU en extension permettraient de réaliser 25 logements après 2030 ce qui est supérieur aux capacités offertes par le SCOT* ».

De plus, en dehors de l'aspect de la vacance des logements existants mentionné ci-avant, l'Etat évoque également le fait que : « la Commune comprend une quarantaine de fermes en zones A et N dont le PLU permet le changement de destination à vocation d'habitat, mais aucune n'est comptabilisée dans la programmation susvisée ».

Toutefois, le Commissaire-Enquêteur note que ce chiffre est probablement surévalué ou que le terme de « fermes » est imprécis ou inadapté, il s'agit plus probablement de bâtiments agricoles encore fonctionnels ou sans usage, et que ce changement de destination peut ne pas être toujours pertinent en fonction de la localisation de ces bâtiments et du respect des conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Par conséquent, l'Etat indique dans son avis que : « *un effort conséquent de révision de la programmation logements est attendu de la commune afin :*

- *de mieux cerner ses besoins en nombre de logements en fonction de son objectif démographique et du point mort prévisionnel*
- *de repérer les bâtiments au sein de la zone urbaine pouvant muter et de quantifier le nombre de logements potentiels en changement de destination des fermes,*
- *de justifier de la programmation logements et du phasage par période en densification et en extension afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT*
- *de repenser le projet de développement de la commune et notamment le phasage des 3 zones à urbaniser ».*

Comment dès lors la Commune entend-elle traduire cet effort conséquent attendu par l'Etat, en matière de révision de sa programmation de logements ?

Réponse du Maître d’Ouvrage

« En préambule, les élus rappellent que la compatibilité d’un PLU avec un SCOT ne peut pas s’analyser de manière pointilleuse prescription par prescription et que cela a été jugé par le conseil d’Etat. Au-delà des prescriptions du SCOT beaucoup trop précises pour ne pas dire inappropriées, la compatibilité du PLU de la commune avec le SCOT du grand Provinois est démontrée précisément au sein des justifications du PLU.

Par ailleurs, la structure même du bourg principal de Villiers-Saint-Georges permet de mettre l’accent sur la densification de sa partie actuellement urbanisée sans agrandir outre mesure ses limites. En contrepartie, cette situation bien que très efficiente d’un point de vue de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) oblige les élus à faire des choix en matière de mobilisation du foncier en fonction de la situation des différents secteurs (libération, rétention, acquisition...). A noter également l’incongruité de la méthode de détermination de consommation des ENAF basée principalement sur le Mode d’Occupation des Sols du département qui classe certains des espaces situés au cœur de la partie actuellement urbanisée (PAU) en secteur agricole au même titre que les étendues cultivées de qualité situées en dehors des limites du bourg.

Néanmoins, les élus toujours sensibles à cette problématique de consommation de l’espace (cf. évaluation environnementale expliquant la genèse du projet), souhaitent proposer une adaptation de leur projet sur les points suivants :

- Interdiction du changement de destination des bâtiments agricoles vers la destination d’habitation conformément à la demande notamment de la CDPENAF. La crainte mise en avant par l’Etat par rapport au potentiel de développement des logements en dehors du bourg devrait ainsi être levée.
- Réduction de 3000 m² d’une zone 2AU permettant d’abaisser sensiblement le nombre de logement potentiel sur la période 2031-2040.
- Développement du point mort prévisionnel d’une autre manière mais qui aboutira exactement aux mêmes conclusions actuelles pour le besoin de logement nécessaire au desserrement des ménages.
- Présentation d’une cartographie du potentiel de renouvellement urbain (cf. annexe du PV de synthèse) permettant d’ajuster sensiblement le projet en matière de logement.

Par ailleurs, les élus maintiennent leur objectif démographique qui ne doit permettre que de répondre aux prescriptions du SCOT du grand provinois, document devant servir de levier pour atteindre ses propres objectifs dont ceux en lien avec la démographie. Pour rappel, la commune de Villiers Saint Georges occupe une place significative pour ne pas dire prépondérante dans l’armature urbaine du SCOT et la qualité de ses équipements en témoigne si nécessaire ».

Position du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur partage partiellement l’avis de la Commune sur le degré de compatibilité qui lie le PLU au SCOT au titre de la hiérarchie des normes en droit de l’urbanisme et de la jurisprudence de la haute juridiction administrative.

Le CE ne conteste nullement le fait que ce lien n’est point celui de la conformité comme entre une autorisation d’urbanisme et le PLU mais bien celui de la compatibilité mais que la jurisprudence de la haute juridiction administrative sur ce degré de compatibilité est un peu plus complexe.

En effet, si la haute juridiction a fixé dans sa jurisprudence (CE, 18 décembre 2017, n°395216) un considérant de principe selon lequel : « les plans locaux d’urbanisme sont soumis à une simple obligation de comptabilité avec ces orientations et objectifs ; que si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d’urbanisme, qui déterminent les partis d’aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d’avenir, d’assurer, ainsi qu’il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu’ils définissent ; [...] si le plan ne contrarie pas les objectifs qu’impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l’adéquation du plan à chaque

disposition ou objectif particulier », elle a été amenée à préciser ce considérant de principe dans un second arrêt plus récent, relatif au degré de précision de l'orientation du document d'urbanisme supra-communal.

Dans le cas d'espèce, le Conseil d'État relève que l'une des orientations réglementaires du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) comprend un objectif d'augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitats à l'horizon 2030, à l'échelle communale, dans les « *espaces urbanisés à optimiser* » qui couvrent notamment le territoire de la commune.

Compte tenu du degré de précision de l'orientation précitée, la haute juridiction considère que les nouvelles dispositions du règlement du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur et au stationnement, conduisant à réduire de manière très sensible les possibilités de construction sur le territoire de la commune, étaient dès lors incompatibles avec l'orientation réglementaire du SDRIF (CE 6 octobre 2021, n° 441847).

La Commune conteste le degré de précision des prescriptions du SCOT qui seraient selon « inappropriée », or la haute juridiction ne conteste pas le droit d'établir un document supra-communal suffisamment précis dans ses orientations pour parvenir à ces objectifs dès lors qu'il laisse toujours une latitude au document réglementaire communal ou intercommunal pour traduire ses orientations.

En complément, le CE remarque à la fois que le SCOT du Grand Provinois a dû être amendé à la suite du contrôle de la légalité de l'Etat pour l'insuffisance de ses objectifs en matière de réduction de la consommation foncière et aussi que le document supra-communal (adopté à l'unanimité moins une abstention) n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part de la Commune de Villiers-Saint-Georges.

Par ailleurs, elle conteste l'utilisation du MOS comme outil de référence mais même si celui-ci ne constitue qu'une base qui doit être confrontée aux évolutions locales récentes sur la nature réelle de l'occupation du sol, il n'en reste pas moins l'outil foncier de référence, mis en place depuis plusieurs décennies par l'Institut Paris Région, qui servira demain d'observatoire de mise en œuvre de la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) pour la Région Ile-de-France tant au niveau des collectivités locales qu'au niveau de l'Etat notamment dans son contrôle de la légalité.

De plus, dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, l'approche ne peut être celle d'une simple carte communale et encore moins du RNU avec la notion de Parties Actuellement Urbanisées (PAU) qui pourrait conduire à poursuivre les tendances excessives actuelles d'artificialisation des sols surtout dans certaines configurations urbaines comme celle de Villiers-Saint-Georges même si la notion d'enveloppe urbaine reste pertinente.

En outre, le CE rappelle que le PLU doit viser à atteindre de façon optimale les objectifs constituant les Principes Généraux de l'Urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code éponyme parmi lesquels figurent : « une utilisation économe des espaces naturels et la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme » et des capacités de réhabilitation suffisantes pour satisfaire aux besoins de la mixité fonctionnelle.

Sur l'aspect originel de l'observation du CE qui portait sur la thématique de la programmation en logements, celui-ci persiste à penser qu'il y a lieu sans réduire l'objectif démographique communal, de mieux cerner les besoins en nombre de logements que l'Etat fixe sur le principe qui peut évidemment être discuté, à 40 logements notamment en reconsidérant le point mort prévisionnel, le calcul du taux de desserrement des ménages et le taux de vacances qui pour ce dernier, varie

quasiment du simple au triple entre les chiffres de l'INSEE et ceux de la Commune même si celle-ci connaît par définition mieux l'état exact mais qui mériterait peut-être d'être réactualisé.

Le CE note positivement que certaines des propositions formulées par la Commune vont dans ce sens même s'il faudra probablement quelque peu les accentuer en termes de volontarisme sur le sujet.

Il considère également comme positif la proposition d'interdiction du changement de destination des bâtiments agricoles vers la destination d'habitation conformément à la demande notamment de la CDPENAF, qui paraît appropriée afin de ne pas générer une densification humaine excessive des hameaux dont les caractéristiques urbaines ne sont souvent pas appropriées, et alors que le SCOT n'envisage la densification de ces derniers qu'avec une grande prudence, prévoyant même un avis du comité syndical de ce dernier sur ce sujet dans l'une des prescriptions du SCOT.

Enfin, le CE tient à préciser qu'il est pleinement conscient du rôle de pôle relais que le SCOT a assigné à Villiers-Saint-Georges dans le cadre de l'armature urbaine du territoire du Grand Provinois, probablement au regard de son statut d'ancien chef-lieu de canton jusqu'en 2014 et du niveau d'équipements publics présent probablement en raison de cet ancien statut.

Il peut d'ailleurs être regretté que le SCOT n'ait pas prévu d'offrir un rôle accru aux différents pôle relais notamment concernant Villiers-Saint-Georges, du point de vue de la mixité fonctionnelle, en permettant par exemple à la commune d'avoir un plus grand développement économique afin d'éviter une concentration sur le pôle urbain de Provins.

- La densité urbaine

Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le SCOT vise à augmenter les densités humaines et des espaces d'habitat. Le PLU de Villiers-Saint-Georges doit permettre une augmentation minimale de 10 % de ces densités entre 2013 et 2030.

L'Etat demande dans son avis que la compatibilité du futur PLU avec ces dispositions du SCOT soit davantage justifiée notamment en effectuant un repérage exhaustif des espaces non bâtis dans le tissu urbain (« dents creuses ») et des capacités de mutation du bâti existant au titre du changement de destination en particulier au travers de la réalisation d'un inventaire des bâtiments à réhabiliter.

A ce titre, la 4^{ème} observation du public mentionnée précédemment illustre parfaitement ces possibilités qui doivent être prises en compte dans le calcul de la programmation de logements et conséquemment dans celui de l'extension urbaine.

Ceci constitue d'ailleurs la 4^{ème} recommandation contenue dans l'avis de la MRAe qui indique : « *L'Autorité environnementale recommande d'approfondir les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis conformément aux attentes de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme et d'en déduire de nouvelles capacités d'implantation de logements dans le tissu urbain existant* » et se couple avec la 3^{ème} point de ce même avis relatif à la vacance des logements existants qui recommande pour sa part : « *de nourrir des secteurs à l'urbanisation qu'après la résorption sensible de cette vacance* ».

Réponse du Maître d’Ouvrage

« En préambule, la 4^e remarque du public est déjà prise en compte dans le projet actuel ne parlant que des bâtiments situés à l’avant. Si en revanche il s’agit des bâtiments situés à l’arrière, leur structure ne permet pas d’envisager un changement de réhabilitation en habitat (hangars).

Par ailleurs, la cartographie du potentiel de renouvellement urbain évoquée dans le point précédent (cf. annexe du PV de synthèse) répondra à la demande de l’Etat mais ne changera pas grand-chose sur le fond du projet qui restera sensiblement le même en matière de logement et de population.

Quant à la démonstration de l’augmentation de la densité urbaine, elle sera faite dans la version d’approbation.

Les élus précisent également que le repérage exhaustif des espaces non bâtis dans le tissu urbain a été effectué et fait déjà l’objet d’une présentation détaillée dans le rapport de présentation. Il est précisé par ailleurs que celle-ci va nettement plus loin que celle du SCOT (repérage plus complet et surface supérieure) et qu’elle explique pourquoi certains espaces ne sont pas retenus comme tels (square, arrière de parcelle, jardins à protéger...) ce qui rentre totalement dans la marge de manœuvre offerte par la réglementation »

Position du Commissaire-Enquêteur

Le CE considère comme positif et même indispensable de réaliser une évaluation, sous une forme cartographique de la capacité de mutation/réhabilitation du bâti existant notamment dans le bourg, qui est peut-être sous-évaluée comme l’illustre le projet de changement de destination envisagé par l’auteur de l’observation n°4.

Et ce d’autant plus, que l’Etat note dans son avis qu’en termes de densification, la programmation de 43 logements d’ici 2040 contre 38 demandés par le SCOT paraît compatible avec ce dernier sachant que la problématique repose davantage sur la programmation de logements dans le cadre de l’extension urbaine qui pourrait donc être réduite d’autant, que le potentiel de densification urbaine du bourg notamment par la voie du renouvellement urbain aura été affiné.

De même, le CE juge indispensable d’effectuer une meilleure démonstration de l’augmentation de la densité urbaine dans le document final qui sera approuvé comme le propose fort justement la Commune.

A l’inverse, le Commissaire-Enquêteur considère également que certaines explications avancées dans le rapport de présentation pour justifier de la non-retention de certains espaces interstitiels (dents creuses) dans le potentiel de densification, sont recevables notamment quant à une occupation du sol déjà fonctionnelle comme un square ou en raison de la présence d’une installation agro-industrielle génératrice de risques technologiques et de nuisances.

Ces limitations à la densification urbaine pourront d’ailleurs être amenées à être renforcées ou instaurées sur de nouvelles parcelles notamment dans le cadre du principe de réciprocité entre la destination de l’exploitation agricole et l’habitation qui est l’objet de l’observation n°2.

- La consommation foncière des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

Selon l’avis de l’Etat, pour Villiers-Saint-Georges, le SCOT permet les extensions maximales suivantes :

- logements : 0,97 ha maximum pour la période 2020-2030 et 1,37 ha pour 2030-2040, soit un total de 2,34 ha ;
- économie/équipements : aucune extension.

L'Etat précise par ailleurs que si le rapport de présentation du projet de PLU mentionne une surface de 4,16 comme concernée par la consommation d'espaces naturels ou agricoles au titre du Mode d'Occupation des Sols (MOS), il ne : « retient qu'une partie des zones 1AU et 2AU comme étant de la consommation d'espaces, pour un total de 2 ha (0,51 ha en zone 1AU et 1,49 ha en 2 AU). Il n'identifie aucune consommation d'espace agricole et naturel dans les zones U, ni pour le développement économique et des équipements ».

Or selon lui : « ce chiffre de 2 ha est sous-estimé car de nombreuses parcelles ont été omises ou exclues à tort du calcul.

Il s'agit de :

- l'extension du cimetière pour 0,38 ha (ER2 en Ac) ;
- d'une partie de la zone UX1 non encore imperméabilisée pour 0,55 ha ;
- du nord de la zone UX2 qui correspond à un « parc ou jardin » au MOS pour environ 0,4ha ;
- du parc autour de la maison de retraite pour environ 0,24 ha en UE ;
- une partie de la zone 1AU non comptabilisée en extension mais située en zone de grande culture pour 0,30ha.

L'ensemble de ces parcelles ainsi que l'ensemble des zones à urbaniser représente environ 3,87 ha de zones actuellement agricoles, naturelles ou forestières, bien au-delà de ce que permet le SCOT.

De plus cette consommation excessive est due à des extensions à vocation d'équipement ou d'activités alors que le SCOT n'en prévoit pas ».

Il en conclue que : « le PLU de Villiers-Saint-Georges est donc incompatible avec les prescriptions du SCOT du Grand Provinois en termes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers hormis pour la consommation à usage d'habitat. L'ensemble du projet doit être réétudié afin de respecter la programmation foncière prévue au SCOT ».

Ce qui le conduit à émettre sur le projet de PLU soumis à enquête publique : « un avis défavorable de l'Etat au motif qu'il ne respecte pas les prescriptions du SCOT du Grand Provinois en termes de modération de la consommation d'espaces.

Les capacités d'extension devront être réduites et ne comporter que des terrains à vocation d'habitat ».

De plus, la MRAe dans son avis, mentionne comme 5^{ème} recommandation : « d'approfondir la justification des calculs d'extension urbaine [...] et de préciser de manière détaillée les surfaces comptabilisées, et de reconsidérer à la hausse l'effort de densification, notamment celle de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT pour la commune ».

Au vu de cet avis défavorable argumenté de l'Etat, quelles réponses la Commune entend-elle apporter pour rendre le futur PLU approuvé compatible avec les dispositions du code de l'urbanisme et les orientations du SCOT du Grand Provinois en matière de consommation d'ENAF notamment le cas échéant, en termes de reclassement d'assiettes foncières en zone A ou N, de suppression d'Espaces Réservés ou d'ajout d'une trame de prescription surfacique de type « jardin », par rapport au projet de PLU arrêté soumis à l'enquête publique ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

« Les élus ne reviennent pas sur la manière de certaines PPA d'appréhender les justifications du PLU également argumentées, détaillées et circonstanciées et la propension de la part de l'Etat à interpréter les prescriptions du SCOT d'un point de vue plus conforme que compatible et plus détaillé que globalement.

Ils proposent ainsi les ajustements suivants :

- Réduction de 3000 m² d'une zone 2AU.
- Réduction de sous-secteur UX2.
- Suppression de l'emplacement réservé du cimetière.

- Réduction du secteur UE « déchetterie » pour la partie espace agricole.
- Ajout d'une protection « jardin » à l'arrière de l'EHPAD.
- Création d'un secteur AJ (qui n'est pas un STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) au niveau des jardins collectifs au sud des équipements sportifs.

En matière de consommation des ENAF, avec les ajustements consentis en matière de zonage (cf. règlement graphique potentiellement approuvable en annexe du PV de synthèse), nous arrivons, en totale cohérence avec le mode d'occupation des sols 77, aux données suivantes :

- Consommation autorisée par le SCOT : 2,34 ha
- Espaces agricoles ou naturels consommés d'après le MOS77 (classé en U ou AU) : 2,69 ha
- Espace réellement consommé (car 2 endroits sont déjà consommés depuis longtemps) : 2,42 ha (dont 0,45 ha dans la ZA actuelle avec présence des réseaux et de la voie d'accès avec trottoir).
- Sur les 2,42 ha consommés, seulement 1,27 ha (en comptant magnanimement les 0,45 ha en ZA...) sont en dehors de la partie urbanisée.

Par ailleurs et puisque nous sommes dans les ajustements graphiques, les élus précisent que les espaces classés en zone humide ont été totalement revus en cohérence avec les demandes des PPA (cf. règlement graphique potentiellement approuvable en annexe du PV de synthèse) ».

Position du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur rappelle la nécessité au titre de la compatibilité du futur PLU avec le SCOT, quand bien même certaines PPA auraient une approche réductrice de la notion de compatibilité la rapprochant de celle de conformité, **de la réduction de la consommation d'Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).**

En effet, au-delà des objectifs fixés en la matière aux collectivités publiques par l'article L.101-2 au titre des Principes Généraux de l'Urbanisme applicables aux documents d'urbanisme, l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, constitue l'un des objectifs principaux, repris dans l'article susmentionné, de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et son décret d'application n°2022-1673 du 27 décembre 2022, complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023.

Ces législations et réglementation visent ainsi à atteindre le "Zéro Artificialisation Nette des sols" (ZAN) en 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF d'ici 2031, quand bien dans le cas précis de l'Ile-de-France, le futur SDRIF avec lequel dans un lien de hiérarchie des normes, le SCOT du Grand Provinois puis dans un second temps, le PLU de Villiers-Saint-Georges devront être compatibles d'ici à 2028, module quelque peu cet objectif.

Le CE a mentionné ci-avant sur le fondement de l'avis de l'Etat, les espaces problématiques en termes de consommation d'ENAF, venant s'ajouter à la surface dédiée aux zones AU, sachant que l'Etat retient sur le fondement du MOS, un total de 3,87 ha en lieu et place des 2,34ha prévus par le SCOT comme l'indique la Commune elle-même.

Il note accessoirement que la présentation dans le rapport de présentation des principales évolutions du zonage entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le futur PLU révisé, ne fait pas apparaître un tableau comparatif qui aurait permis de mieux juger de l'effort accompli par la Commune en matière de lutte contre l'étalement urbain notamment au niveau des superficies des zones AU.

Le CE tient à préciser au regard de l'avis de l'Etat, qu'il considère aussi qu'il faut tenir compte de l'occupation réelle des sols notamment concernant le secteur zone Ux1 où d'évidence, il a pu constater lors de ces différentes visites que cet espace était viabilisé, qu'il accueillait déjà certaines activités notamment médicales et que des aménagements étaient affichés comme la création de l'aire de co-voiturage ou en cours de préparation comme sur certains lots de la Zones d'Activités.

Dès lors, les propositions mentionnées ci-avant par la Commune dans sa réponse, en termes d'atténuation de cette consommation foncière, semblent positives notamment par exemple quant à l'instauration d'une trame « jardins » même si l'emprise au sol autorisée des constructions au sein de cette trame devrait être revue en particulier en secteur Ua, **sur le parc de la maison de retraite-EHPAD** au regard également de l'aménité paysagère que constitue ce parc pour les résidents de l'établissement.

La suppression de l'emplacement réservé destiné à l'agrandissement du cimetière, alors que d'autres modes d'inhumation peu consommateurs d'espace se développent depuis plus d'une décennie, **paraît appropriée**.

Il en est de même de l'agrandissement de la déchetterie, dès lors que la réalisation de ces équipements peut intervenir en zone A au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois le CE s'assurera au travers de ses réserves et recommandations que ces propositions soient pleinement mises en œuvre.

De plus, il considère qu'au regard de l'avis de l'Etat qui indique que la programmation en extension de 13 logements en zone 1AU avant 2030 est compatible avec le SCOT mais que : « *les parties de zones 2AU en extension permettraient de réaliser 25 logements après 2030, ce qui est supérieur aux capacités offertes par le SCOT* », **la réduction de 3000 m² de la superficie d'une zone 2AU ne permettra pas totalement de s'assurer d'une pleine compatibilité du PLU avec le SCOT.**

Il retient donc que la réduction nécessaire est plutôt de 4500m², ce qui permettrait de rejoindre totalement la capacité totale à l'horizon 2040 offerte par le SCOT de 2,34 ha.

Cette réduction devrait se réaliser en priorité au niveau de la zone 2AU « Rue de Nogent » eu égard à la rétention foncière marquée qui la caractérise, **et préférentiellement dans sa partie Sud qui est identifié par une étude du SMAGE comme abritant un axe de ruissellement des eaux pluviales.**

Le CE pense également qu'un phasage dans la programmation de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU quand bien même elles sont par définition à règlement différé, **serait utile** afin de ne pas procéder à une ouverture simultanée pouvant entraîner des conséquences sur la capacité de réception des équipements publics.

Enfin, le CE prend bonne note de la refonte de la délimitation des zones humides au règlement **graphique** sur le fondement des demandes formulées notamment par l'Etat et le SMAGE des deux Morin dans leurs avis respectifs.

*** L'installation d'un parc photovoltaïque en secteur Ne**

Un projet de parc photovoltaïque de 5.48 ha est prévu à l'extrême sud du territoire en zone naturelle, secteur Ne où sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Selon l'avis de l'Etat, le terrain projeté présente les caractéristiques suivantes là où il est situé :

- « sur une ancienne carrière classée au MOS en « carrière, décharge et chantier » ;
- sur des boisements existants classés au SDRIF en « espaces boisés et espaces naturels » au MOS en « bois et forêts » et en EBC au PLU de 2009.
Ces boisements font également partie de la Trame Verte du SCOT (réservoir de biodiversité et continuité écologiques locales de la commune) »

Le terrain étant majoritairement boisé (boisement de plus de 30 ans), le projet nécessitera le défrichement d'un grand nombre de parcelles en bois et forêt situées au sein de cette trame verte.

Or le SCOT du grand Provinois protège les éléments de la TVB par plusieurs prescriptions », ainsi tout nouvel aménagement en zones couvertes par la TVB devra être justifié.

Sachant en outre que l'Etat précise que selon le SCOT : « les petits bois et bosquets inclus dans une continuité écologique locale devront être préservés au sein des documents d'urbanisme afin de maintenir la continuité écologique (prescription 31) ».

Par ailleurs, toujours selon l'avis de l'Etat : « les projets d'aménagements chercheront prioritairement à éviter d'impacter les milieux les plus sensibles en apportant notamment une connaissance suffisante en termes de biodiversité et de fonctionnement des milieux naturels ».

A défaut d'évitement, les étapes Réduire et Compenser du principe ERC seront mis en œuvre.

De plus, l'Etat indique dans son avis que : « le SCOT précise que l'implantation des parcs photovoltaïques se fera prioritairement sur les friches industrielles et que l'implantation des parcs photovoltaïques au sol ne sera possible que sur des sites où aucune remise en état agricole et forestière n'est possible (prescription 43). La remise en état forestière de la partie en ancienne carrière n'est pas abordée.

Il en conclut que : « le défrichement d'espaces boisés existants pour l'implantation d'un parc solaire au sein d'une continuité écologique de la TVB porte atteinte à la qualité de l'environnement et est donc incompatible avec le SCOT ».

Enfin, la MRAe pour sa part, recommande de : « reconsidérer le choix d'implanter la centrale photovoltaïque au sein d'un espace boisé à enjeu ».

Dès lors, la Commune souhaite-elle poursuivre le projet d'implantation de cette centrale photovoltaïque sur ce secteur et sur quels fondements ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

« Les élus souhaitent poursuivre le projet d'implantation de cette centrale photovoltaïque et des éléments de justification supplémentaires seront apportées dans la version d'approbation du PLU.

Ils précisent d'ores et déjà qu'un tel projet sur une telle surface n'est pas de nature à remettre en cause la TVB à l'échelle du SCOT et qu'il est demandé d'une manière générale de privilégier ce genre de site (ancienne décharge) pour le développement des énergies renouvelables.

1- Sur les conditions d'implantation de la centrale,

L'avis indique concernant l'exploitation d'une centrale photovoltaïque que « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité n'y sont pas règlementées* ».

Pour répondre à cette observation, le règlement de la zone NE peut être complété par les dispositions suivantes :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul de 3 m minimum depuis l'alignement des voies et emprises publiques hormis contrainte technique liée à l'injection de l'électricité sur le réseau publique ».

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives : « Toute construction nouvelle et installation doivent être implantées soit en limite séparatives, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres. »

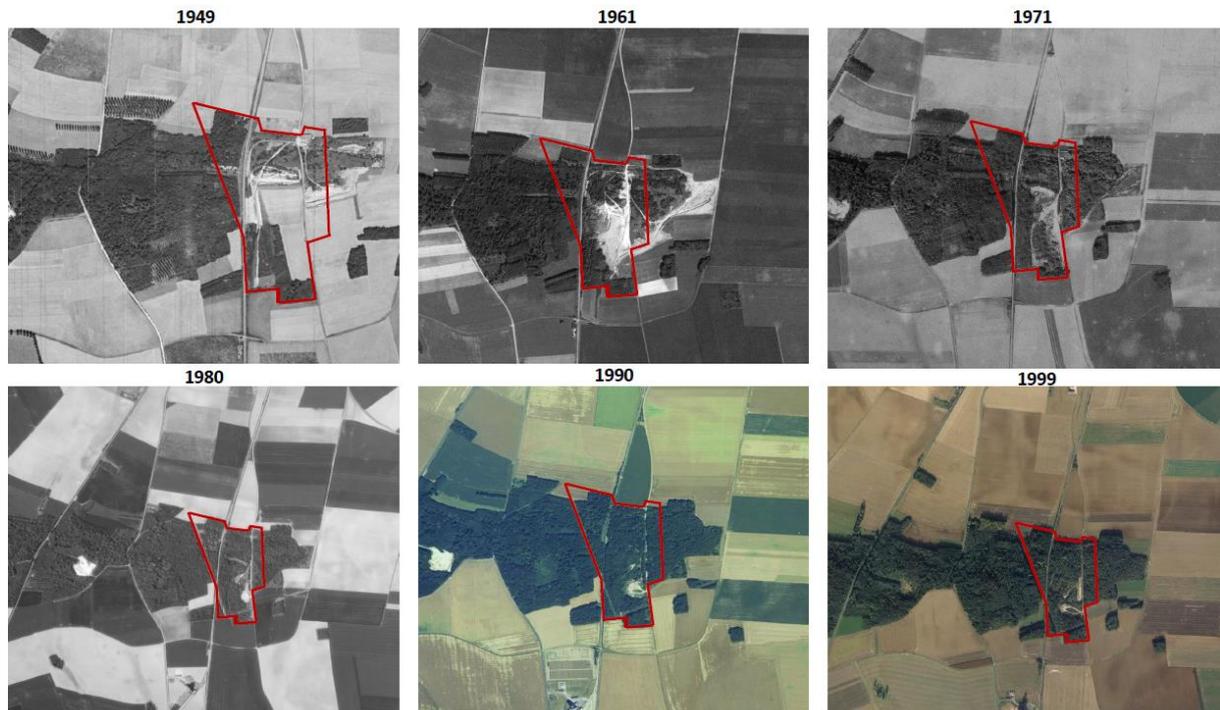
Hauteur maximale des constructions :

« La hauteur des constructions est limitée à 4,5m »

Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords : « Les clôtures sont limitées à 2.00 mètres maximum sauf justifications liées à la sécurité. La clôture sera obligatoirement de type « grillage » de couleur foncée identique aux poteaux. »

2 - Sur la localisation du projet de parc photovoltaïque,

Le terrain d'assiette du parc photovoltaïque est localisé sur des terrains d'une superficie d'environ 8.5 hectares qui appartiennent à la commune de Villiers-Saint-Georges. Les terrains du projet se situent à sur une ancienne carrière. A la fin de l'exploitation de cette dernière, le site est devenu une décharge d'ordures ménagères.



La fiche BASIAS IDF7701221 indique que le site a servi de dépôt communal d'ordures ménagères de 1972 à 2005. Depuis 2005, les terrains ne font l'objet d'aucune activité et l'usage du site ne prévoit pas de réaménagement forestier ou agricole. Le site répond aux conditions de l'appel d'offres de la Commission de Régulation de

l'Energie (CRE) portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité au titre du cas 3 « site de moindre enjeux foncier ».

Dans ce sens, un certificat d'éligibilité a été délivré par les services de la DRIEAT au pétitionnaire choisi par la commune de Villiers Saint Georges pour porter le futur projet photovoltaïque en date du 15 octobre 2021.

Par ailleurs, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Grand Provinois a inscrit dans son action 22 : « *Promouvoir les projets d'EnR&R sur le territoire* » spécifiquement le projet photovoltaïque au sol de Villiers-Saint-Georges :

C'est en projet :

- **A Villiers Saint Georges, un projet de centrale photovoltaïque au sol** est en phase de développement.

L'étude d'impact environnementale s'est déroulée en 2021 et le projet se poursuivra en 2022 pour des travaux prévus en 2023 pour une puissance photovoltaïque d'environ 4,3 MWc et une surface clôturée de 3,9 hectares, soit une production annuelle d'environ 4 829 MWh qui représente la consommation annuelle d'environ 2 257 personnes

Le projet permettra une production électrique équivalente d'environ 6,6 % des besoins (chauffage compris) des habitants de la Communauté de communes du Provinois

Le secteur Ne répondra donc directement à l'objectif du PCAET et le projet qui y est déjà identifié permettra de contribuer prévisionnellement à 11% de l'objectif 2030 fixé à 44GWh ».

Position du Commissaire-Enquêteur

Le CE prend bonne note de la volonté des élus de Villiers-Saint-Georges de poursuivre le projet de création d'une centrale photovoltaïque, qui fait l'objet d'un STECAL à travers un secteur Ne destiné à cette implantation.

Il note tout de même que la réponse de la Commune, qui indique que ce seul projet, vu sa surface, ne saurait mettre en cause la TVB, ne peut être retenue dans son principe car si telle était l'approche de chaque commune concernée, au final, la TVB ne deviendrait que très partielle alors que les continuités écologiques constituent un élément indispensable au maintien de la biodiversité, en particulier dans les espaces ruraux caractérisés par une activité agricole intensive au sein de vastes espaces cultivés comme la plaine de Brie.

Au-delà de cette considération générale, le CE pense qu'au-delà de sa localisation au sein de la TVB, le projet de centrale photovoltaïque peut être justifié sous certaines conditions.

En effet d'une part, sur le plan global il s'inscrit dans l'obligation faite à la France au niveau international, en particulier au titre de la Convention Cadre des Nations Unies contre les Changements Climatiques, et de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, et au niveau européen dans le cadre des pactes énergie-climat successifs, de développer les sources de production d'énergies renouvelables.

Cette obligation est également faite aux collectivités publiques notamment dans le cadre des objectifs de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui prévoit en son 7° : « La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Par ailleurs, la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables invitent les collectivités locales notamment au travers des OAP de leurs PLU, à délimiter des zones d'accélération de la production de ces sources d'énergie.

Dans le même esprit, le CE note que le projet de centrale photovoltaïque localisé sur le secteur Ne du projet de PLU révisé, est bien inscrit dans les projets du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Provinois dont il constitue l'action 22, comme il a pu lui-même le vérifier à la lecture dudit document, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2023.

D'autre part, le CE retient que si le secteur Ne est bien localisé au sein de la TVB, il est vrai qu'il ne représente qu'une emprise modeste de 5,47 ha dont l'intégralité ne devrait pas être occupée par les constructions et installations de la centrale photovoltaïque.

D'avantage, le site du projet et donc le secteur Ne, se situe sur une ancienne carrière devenue par la suite une décharge communale d'ordures ménagères jusqu'en 2005, référencée en tant que tel comme site Casias, signifiant la présence d'un site potentiellement pollué comme l'indiquent indirectement la MRaE et l'ARS dans leurs avis.

Il s'agit donc d'un site qui certes, est recouvert assez largement par un espace boisé qui s'est constitué naturellement sur cette ancienne décharge mais qui n'a pas fait l'objet d'un réaménagement agricole ou forestier en tant que tel et qui constitue tout de même un : « site de moindre enjeux foncier » dans la classification établie par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE).

Or la politique générale de l'Etat est de favoriser l'implantation de ce type d'installation sur des sites dégradés, ce que prévoit également le SCOT du Grand Provinois.

De plus, il est très important de noter que le projet bénéficie d'un certificat d'éligibilité en date du 15 octobre 2021, délivré par les services de la DRIEAT au pétitionnaire choisi par la commune de Villiers Saint Georges.

Or d'une part la délivrance de ce certificat est intervenu à la suite d'une instruction de la part des services de l'Etat en charge de la protection de l'environnement et que la DRIEAT ne pouvait ignorer à cette date l'existence de la TVB et le fait que cet espace était boisé et même en EBC dans le PLU toujours en vigueur.

De plus, le CE peut ajouter que suite à ses visites sur le terrain, il a pu noter qu'une partie du site comme en atteste les photos aériennes n'est pas boisé, et que les boisements ne présentent pas à cet endroit un caractère remarquable quant aux espèces ou aux caractéristiques des sujets arborés et que le site subit une utilisation partielle peu respectueuse de l'environnement au travers d'une activité ponctuelle de moto-cross avec un terrain à l'aménagement sommaire à cet effet.

En outre, il n'est pas signalé la présence d'espèces protégées (hormis par définition l'avifaune) au niveau national ou régional ou d'intérêt communautaire sur le site notamment dans le rapport de présentation mais davantage dans l'avis de l'Autorité Environnementale, présence qui reste malgré tout toujours possible.

Enfin, le CE note également que le projet de centrale photovoltaïque ne devrait être autorisé que pour une certaine durée, certes assez longue d'environ deux à trois décennies mais pas à durée indéterminée, ce qui peut permettre un retour à l'état initial de l'environnement à l'issue de son exploitation.

Réponse du Maître d'Ouvrage

« 3 - Concernant les mesures ERC

Comme indiqué dans l'avis susvisé, le terrain d'assiette de la centrale est « *majoritairement boisé, le projet nécessitera le défrichement d'un grand nombre de parcelles en bois et forêt situées au sein de cette trame verte.* » Les enjeux environnementaux seront intégrés à la conception du futur projet à l'aide de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC), qui sera prise en considération sur l'ensemble des phases de déroulement de l'opération. En effet, les projets photovoltaïques au sol sont soumis à la réalisation d'une étude d'impact régie par les articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du code de l'environnement dans leur rédaction issue de :

- L'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2018 (ratifiée par la loi n°2018-148 du 2 mars 2018) ;

- Du décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
- Du décret n°2018-435 du 4 juin 2018 modifiant des catégories de projets, plans et programmes relevant de l'évaluation environnementale.

Les articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement rassemblent l'ensemble des dispositions relatives au champ d'application, au contenu et au contrôle de l'étude d'impact.

Ainsi, conformément à la réglementation en vigueur, et notamment la rubrique 30 de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement « *Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire* », le projet de parc photovoltaïque sera soumis à une évaluation environnementale systématique (étude d'impact).

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
Energie		
30. Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire	Installations au sol d'une puissance égale ou supérieure à 1 MWc.	Installations sur serres et ombrières d'une puissance égale ou supérieure à 250 kWc.

L'implantation de la centrale fera l'objet d'un travail continu de concertation entre le porteur de projet et des écologues en charge de la réalisation de l'étude d'impact et des inventaires naturalistes.

A ce titre, le pétitionnaire du futur dossier devra veiller à conserver un corridor écologique de part et d'autre de l'emprise afin de permettre à l'installation de s'intégrer à la TVB local et préserver une lisière avec les espaces forestiers. Ceci également dans l'intérêt d'une bonne intégration avec le paysage au sud du territoire communal :



Au besoin ces corridors devront être renforcés par des végétaux types haies afin de renforcer la lisière boisée. Cette haie devra reprendre les essences variées présentes afin de composer un ensemble le plus naturel possible au sein de l'environnement existant.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le projet de centrale ne soit pas de nature à porter atteinte à la qualité environnementale de la continuité écologique de la TVB qui doit être vue à une échelle plus globale.

La préservation des espaces forestiers sur le territoire de VSG mise en avant au sein du PADD n'est pas remise en cause par ce projet. C'est une question d'échelle ».

Position du Commissaire-Enquêteur

En dépit de ce que le CE vient de mentionner auparavant, il n'en reste pas moins incontestable que le secteur Ne se situe bien au sein de la TVB et d'un espace boisé au moins pour partie.

Il apparaît dès lors indispensable que comme le souligne l'Etat dans son avis, le projet fasse déjà dans le cadre du PLU, l'objet d'une évaluation environnementale minimale avant que celle-ci ne soit approfondie dans le cadre de la constitution du dossier de demande d'autorisation dudit projet, qui au regard de ses caractéristiques de puissance installée de production d'énergie devra faire l'objet selon les dispositions actuelles du code de l'environnement, d'une étude d'impact qui devra s'inscrire dans la séquence ERC.

Par ailleurs, **afin de minimiser l'impact du projet, il est important que le schéma des principes d'aménagement figurant ci-dessus dans la réponse de la Commune et son développement littéral, soient pleinement mis en œuvre, voire complétés.**

A ce titre, le CE retient la pertinence de l'élaboration d'une OAP consacrée à ce secteur Ne.

En outre, il convient que les conditions d'implantation des constructions et installations de la centrale photovoltaïque au sol par rapport aux voies, aux limites séparatives, de hauteur, d'aspect et d'aménagement de leurs abords au titre notamment de leur insertion environnementale et paysagère, soient pleinement règlementées, ce qui n'est pas le cas dans le projet de PLU arrêté comme le souligne l'Etat dans son avis.

De plus, il est nécessaire que ces dispositions règlementaires permettent d'appliquer pleinement et avec efficacité le schéma susmentionné notamment quant à la conservation d'un corridor écologique de part et d'autre des installations, et ce d'une largeur suffisante, bien supérieure à celle proposée par la Commune et dont la nature de pleine terre, plantée ou non doit être assurée.

De même, il s'agit de permettre une insertion paysagère optimale de la centrale, qui est déjà en partie assurée par le maintien à ses abords d'un espace boisé classé dont il convient toutefois d'assurer la pleine prise en compte notamment quant à la préservation de ses lisières, qui présentent également un grand intérêt écologique en termes de biodiversité même en cas d'absence d'espèces protégées.

Enfin, le CE note que dans tous les cas de figure, le permis de construire des installations, eu égard à leur caractère de production énergétique dépassant un certain seuil, sera délivré ou non par les services de l'Etat, de même que toute autorisation de défrichement, ce qui fait que l'Etat sera seul décideur final de l'impact environnemental du projet et de sa compatibilité avec le PLU et avec le SCOT indirectement, dès lors qu'il aura procédé au contrôle de la légalité de ce dernier.

3.4) L'AVIS DES PPA ET LA REPONSE DE LA COMMUNE

3.4.1) Les Avis des Personnes Publiques Associées

Le résumé des avis figurant ci-après, n'intègre bien évidemment que les éléments les plus importants des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus par la Commune sur le projet de PLU, d'autres Personnes Publiques bien que destinataires du projet, n'ayant pas souhaité se prononcer.

* **L'Agence Régionale de Santé (ARS)**

L'Agence Régionale de Santé indique que la commune est alimentée en eau souterraine par un forage situé sur son territoire mais qu'il ne fait pas l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ayant instauré des périmètres de protection et qu'il devrait être abandonné à moyen terme.

A l'inverse la commune est impactée par le Périmètre de Protection Eloignée d'un captage d'alimentation en eau potable situé sur une commune voisine dont les servitudes afférentes, fixées par arrêté préfectoral, devront être ajoutées dans les annexes du PLU.

De plus, L'ARS indique que la commune n'est pas située dans la « zone sensible » pour la qualité de l'air, définie dans le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France et l'agence note favorablement que le projet de PLU prévoit un encouragement à l'utilisation de l'énergie d'origine photovoltaïque, le soutien à un projet de création d'une centrale photovoltaïque et un développement des liaisons douces.

Elle rappelle que le territoire communal est concerné par des risques technologiques au travers d'une infrastructure de Transport de Matière Dangereuse (TMD), de la présence d'ICPE et de son inclusion dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention (PPI) de la centrale nucléaire de Nogent-sur-Seine située à 20 km.

Elle indique également que le territoire de Villiers-Saint-Georges est susceptible d'être concerné par des sites et sols pollués et que par conséquent, la Commune devra s'assurer que le projet d'agrandissement d'un jardin collectif qui fait l'objet d'un emplacement réservé, ne présente pas de risques sanitaires en lien avec une pollution du sol.

Par ailleurs, elle rappelle que les futures constructions devront respecter les nouvelles dispositions en matière de performance énergétique (RE2020).

Enfin, elle demande qu'une attention particulière soit portée à la présence d'espèces végétales allergisantes et que par conséquent le choix des essences pour la végétalisation soit pensé au regard des problématiques d'allergie.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, elle émet un **avis qui peut être considéré comme favorable** sur le projet de PLU arrêté même cette mention n'apparaît pas formellement dans la contribution de l'agence.

* **La Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** sous réserve de la prise en compte de trois remarques : l'élaboration d'un schéma de circulation des engins agricoles ; le reclassement en zone A de parcelles cartographiées, situées au sud du finage communal, classées en zone N, ce qui ne reflète pas l'affectation réelle des sols, sachant que des sous-zonages de types Ap (protection paysagère) ou Azh (zone humide avérée) sont possibles et la modification du règlement graphique afin que ne soient cartographiées (dans les plans de zonage) que les zones humides avérées, les zones humides présumées ne devant figurer que dans les annexes du PLU.

*** La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)**

La Chambre Consulaire émet un **avis qui peut être considéré comme favorable** avec deux remarques visant à : compléter le recensement des activités économiques et commerciales mentionné dans le rapport de présentation en incorporant une cartographie des deux ZAE existantes identifiées sur le territoire communal et des établissements avec vitrine et à ajouter aux orientations du PADD, des orientations relatives aux activités économiques existantes telles que l'activité de transport ou le centre équestre.

Elle formule cependant une réserve sur la compatibilité du PLU avec le SCOT quant à la localisation possible de commerces en dehors de la polarité commerciale du centre-ville.

*** La Chambre de Métiers et de l'Artisanat**

La chambre n'a pas d'observation à formuler sur le projet de PLU.

*** Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)**

Le CNPF a émis un **avis** qui doit être considéré comme **favorable sous la réserve expresse** qu'une propriété boisée dotée d'un Plan Simple de Gestion qui est malgré tout classée en EBC, soit reclassée simplement en zone N.

En outre, il joint à son avis une note générique sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

*** La Commune de Beauchery-Saint-Martin**

Cette Commune donne un **avis favorable** au projet de PLU de Villiers-Saint-Georges sans aucune remarque.

*** Le SMAGE des deux Morin**

Le syndicat en charge de l'application du SAGE des deux Morin considère que **le projet de PLU arrêté est incompatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** des Deux Morin pour plusieurs raisons :

- L'absence d'identification aux plans de zonage de secteurs « Azh ou Nzh pour les zones humides avérées et identifiées des enveloppes DRIEAT et des secteurs à enjeux humides du SAGE avec un règlement interdisant tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides (imperméabilisation, remblaiement, affouillement...) et à titre d'information dans le préambule du règlement, des zones présentant une probabilité de présence de zone humide accompagné d'un rappel selon lequel pour tous projets, une vérification du caractère humide du terrain est demandé ;
- L'absence d'identification d'un cours d'eau dans le plan de zonage et du rappel de la bande d'inconstructibilité de 6 m de part et d'autre du cours d'eau ainsi que celle d'une carte du réseau hydrographique complet au sein du rapport de présentation ;
- L'absence de mention du risque d'inondation dans le rapport de présentation alors même que si la commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques (PPRi) en la matière, elle est traversée par deux cours d'eau qui en eux-mêmes peuvent présenter des risques de débordement.
- La nécessité de s'assurer de l'absence d'aggravation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales sur la commune au niveau de deux zones A Urbaniser (1AU et 2AU) qui seraient concernés par la présence d'axes de ruissellement ;
- La nécessité d'une vigilance quant à l'infiltration des eaux pluviales issues des secteurs ouverts à l'urbanisation afin de prévenir tout risque de pollution des nappes d'eaux souterraines, celles-ci présentant sur le territoire une très forte vulnérabilité intrinsèque.
- La nécessité de faire figurer au sujet des clôtures dans le règlement des zones A et N, la mention que celle-ci doivent être perméables à la faune et à la libre circulation des eaux.

*** Le Département de Seine-et-Marne**

Le Conseil départemental donne un **avis favorable** sous réserve de la prise en compte de remarques qui portent sur les éléments ci-après :

- L'élargissement du périmètre de l'OAP sectorielle n°1 secteur 1AU « Rue du Général de Gaulle » pour inclure la RD n°15 afin de prévoir le réaménagement et la sécurisation du carrefour actuel, le tout à la charge du futur aménageur.
- L'étude du réaménagement du secteur 2AU « Rue du Clos de la Ferme » afin d'envisager une inversion des flux routiers au travers d'une entrée depuis la RD n°72 et d'un accès à double sens via la rue du Clos de la Ferme ainsi que l'élargissement du périmètre de l'OAP sectorielle n°3 afférente, afin d'y inclure le carrefour avec la RD n°72 en vue de réaliser un aménagement sécurisé, celui-ci étant à la charge du futur aménageur.

Il indique par ailleurs qu'eu égard à la modestie des emprises foncières du domaine public routier départemental, la mise en œuvre de l'OAP sectorielle n°4 « Entrées de ville » au niveau de la RD n°12, nécessitera des acquisitions foncières pour la réalisation des plantations et que celles-ci ainsi que celles relatives à la RD n° 15, ne feront pas l'objet d'un portage de la part du Département qui toutefois souscrit à l'ambition de qualité paysagère fixée par le PLU concernant ces espaces d'entrée dans l'agglomération.

- L'actualisation de la liste et de la carte des SUP en ce qui concerne les plans d'alignement des Routes Départementales.
- La primauté à donner à un phasage aussi progressif que possible des projets d'extension urbaine, de telle sorte à pouvoir rendre des espaces à l'agriculture ou à la nature en cas d'imprévu.
- La correction de la répartition entre zone A et N dans les plans de zonage afin de refléter l'occupation des sols réelle, la présence d'une prairie ou une proximité avec la trame boisée impliquant préférentiellement un classement de ces espaces en zone naturelle (N) notamment au Sud du finage communal, les sols arables devant à l'inverse être classés majoritairement en zone A au PLU.
- La modification du rapport de présentation afin d'inclure, au sein du chapitre « énergie-climat » un bilan des évènements marquants (tempêtes, sécheresses, inondations), et un schéma des circulations agricoles.
- La gestion des espèces invasives à travers l'adjonction en annexe du règlement, de la liste des essences locales préconisées sur le territoire.

*** L'agence environnementale départementale Seine-et-Marne Environnement**

L'agence émet un **avis favorable** au projet de PLU et adresse un satisfecit à la Commune concernant la prise en compte des zones humides et de la biodiversité dans le projet de PLU arrêté notamment au sujet des zones humides, au travers d'un zonage spécifique et d'un règlement adéquat.

Toutefois, elle fait part de quelques remarques à prendre en compte notamment en raison de la fusion des classes de zones humides qui nécessiterait le cas échéant une correction de la délimitation des zones de type 1 et 2 et l'apport d'une précision dans le règlement, résidant dans la vérification pour tout projet, de la réalité du caractère humide du terrain d'assiette selon la méthode de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

De plus, l'agence recommande que le règlement précise que les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune et que soient ajoutées en annexe de ce dernier dans le cadre de la plantation de végétaux, les listes respectives d'essences locales et invasives fournies par ses soins en complément de son avis.

*** La Région Ile-de-France**

La collectivité régionale émet un **avis favorable** en indiquant que le projet de PLU répond aux grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire notamment en matière de mobilités à travers le développement des liaisons douces, au niveau du projet spatial qui fait une part importante au renouvellement urbain et limite par conséquent les extensions urbaines, et en matière de logements car il encourage la réhabilitation qualitative des bâtiments anciens et favorise une offre diversifiée en termes de tailles, de typologie et de statut d'occupation afin de faciliter le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Elle souhaiterait toutefois que : certaines principes d'aménagement des zones AU contenus au sein des OAP afférentes soient déclinés plus précisément, les objectifs de développement économique soient renforcés, la création de pistes cyclables en site propre soit envisagée et que soit intégré un objectif général de diversification du parc de logements notamment pour accueillir de jeunes ménages et pour permettre le maintien à domicile des seniors mais aussi contribuer à la production de logements aidés.

*** L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

L'INAO indique qu'il n'a pas de remarque à formuler, il précise que la commune est située dans les aires d'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Brie de Meaux et de Melun » et au sein des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Brillat Savarin » et « Volailles de la Champagne ».

*** La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF a rendu un avis favorable sur le projet de PLU, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles, assorti des réserves expresses suivantes :

- Réduire le nombre de fermes identifiées comme étant susceptibles de changer de destination ;
- Restreindre les changements de destination possibles notamment afin d'éviter la multiplication des logements isolés ;
- Porter une attention particulière sur l'évaluation environnementale du STECAL Ne destiné à l'implantation d'un parc photovoltaïque ;
- Classer en zone A plutôt qu'en zone N, les parcelles agricoles situées entre les boisements ;
- Prévoir une bande de 5 m de zone de non-traitement dans les emprises des zones AU ;
- Reconsidérer le règlement relatif aux zones humides afin de le différencier entre les zones de type 1 et celles de type 2 ;
- Faire figurer uniquement les zones humides avérées ;
- Prendre en compte le risque de ruissellement dans les projets d'urbanisation prévus sur les zones 1AU et 2AU situées sur des axes de ruissellement.

Enfin la CDPENAF s'interroge sur le calcul du desserrement des ménages aboutissant à un besoin en nombre de logements aussi important.

*** La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE)**

L'Autorité Environnementale a rendu un avis délibéré n°MRAe APPIF-2023-030 en date du 6 avril 2023 sur le projet de PLU de Villiers-Saint-George.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe concernent :

- Les espaces agricoles, naturels, et forestiers, en lien avec la consommation d'espace ;
- Les risques accidentels et sanitaires, en lien avec la présence d'usages dangereux et de sites potentiellement pollués, et avec la nécessité de mieux encadrer les futurs usages polluants près des captages d'eau.

Elle indique par ailleurs que : « *Le rapport de présentation est insuffisant concernant l'analyse de l'état initial de l'environnement, la justification des choix opérés, le respect des attendus législatifs et la prise en compte de certains enjeux (biodiversité, risques accidentels et sanitaires, etc...)* ».

L'Autorité environnementale formule dès lors plusieurs recommandations principales :

- Mettre en compatibilité le projet de PLU révisé avec le SCoT du Grand Provinois ;
- N'ouvrir des secteurs à l'urbanisation qu'après la résorption sensible de la vacance de logements ;
- Justifier les évolutions envisagées sur les zones d'activités artisanales et industrielles (densification, mixité d'usages, requalification) ainsi que les raisons conduisant le pétitionnaire à planifier l'aménagement d'une centrale photovoltaïque au sein d'un espace boisé à enjeu ;

- **Inventorier les habitats naturels, de la faune et de la flore, sur les sites dont le projet de PLU révisé prévoit l'artificialisation, et évaluer et prendre en compte des incidences écologiques correspondantes ;**
- **Prévoir au règlement écrit des mesures opérationnelles de protection des zones humides de « type 1 » ;**
- Evaluer et gérer les risques accidentels et sanitaires induits par :
 - la proximité d'usages dangereux ou polluants (agro-industrie notamment) et d'usages vulnérables (logements, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, etc.) ;
 - l'implantation d'usages sensibles (logements, écoles, etc.) sur des sites potentiellement pollués ;
 - l'implantation d'usages polluants sur les aires d'alimentation/périmètres de protection de captages.

*** L'Etat**

Le projet de PLU de Villiers-Saint-Georges reçoit **un avis défavorable de l'Etat car : « il ne respecte pas les prescriptions du SCOT du Grand Provinois en termes de modération de la consommation d'espaces. Les capacités d'extension devront être réduites et ne comporter que des terrains à vocation d'habitat ».**

Ainsi, **« les activités et les équipements nouveaux ne pourront être réalisés que dans les espaces déjà urbanisés de la commune ».**

En conséquence et complémentaiement, **« la programmation communale des logements est à réétudier par rapport aux besoins communaux et le phasage des zones AU est à revoir ».**

De plus, l'Etat demande que des réserves et des observations soient prises en compte au travers de la modification ou de l'apports de compléments au sein des différents fascicules constitutifs du PLU.

Le rapport de présentation

Certaines thématiques n'étant pas traitées, le rapport de présentation doit être modifié et complété afin d'être conforme dans son contenu aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

D'une manière générale

Il doit :

- Expliquer les choix retenus pour établir le règlement et exposer les dispositions qui favorisent la densification ;
- Analyser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix années précédentes et justifier le chiffre retenu ;

En l'espèce, l'Etat retient sur le fondement du Mode d'Occupation des Sols (MOS) d'Ile-de-France, une consommation de 1,73 ha alors qu'il est mentionné dans le rapport de présentation un chiffre de 0,64 ha pour la période 2011-2021.

- Analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble du tissu bâti notamment en intégrant dans le calcul du potentiel de densification, des espaces interstitiels (« dents creuses ») supplémentaires qui n'ont pas été pris en compte et en présentant et localisant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation puisqu'elle celle-ci est prévue dans le document d'urbanisme communal à hauteur de 10-12 logements par décennie ;
- Justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation fixés par le SCOT ;
- Identifier précisément et justifier le changement de destination des bâtiments identifiés en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- justifier de l'augmentation de la densité humaine.

En matière de programmation logements

Le PLU doit :

- **Mieux cerner les besoins en nombre de logements en fonction de l'objectif démographique et du point mort prévisionnel ;**
- Repérer les bâtiments au sein de la zone urbaine pouvant muter ;
- **Justifier la programmation logements et le phasage par période en densification et en extension,**
- **Repenser le projet de développement de la commune et notamment le phasage des trois zones AU.**

La compatibilité avec les dispositions du SCOT en termes d'augmentation de la densité habitat pour la période de 2013-2030 doit être justifiée. Elle devra se baser sur un repérage exhaustif des dents creuses et des capacités de mutation/changement de destination.

En matière de consommation d'ENAF

L'examen des plans de zonage, au vu des données du Mode d'Occupation des Sols 2021, montre que le chiffre de 2 ha retenu par la Commune est sous-estimé car de nombreuses parcelles ont été omises ou exclues à tort du calcul.

Il s'agit de :

- **l'extension du cimetière pour 0,38 ha (ER2 en Ac),**
- **d'une partie de la zone UX1 non encore imperméabilisée pour 0,55 ha,**
- **du nord de la zone UX1 qui correspond à un « parc ou jardin » au MOS pour environ 0,4 ha,**
- **du parc autour de la maison de retraite pour environ 0,24 ha en Ue,**
- **une partie de la zone 1AU non comptabilisée en extension mais située en zone de grande culture pour 0,30 ha.**

L'ensemble de ces parcelles ainsi que l'ensemble des zones AU représente environ 3,87 ha de zones actuellement agricoles, naturelles ou forestières, bien au-delà de ce que permet le SCOT.

De plus, cette consommation excessive est due à des extensions à vocation d'équipement ou d'activités alors que le SCOT n'en prévoit pas :

- une consommation d'espace de 0,62 ha pour des extensions à usage d'équipement
- une consommation d'espace de 0,95 ha pour des extensions à vocation d'activités.

Le PLU de Villiers-Saint-Georges est donc incompatible avec les prescriptions du SCOT du Grand Provinois en termes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers hormis pour la consommation à usage d'habitat. L'ensemble du projet doit être réétudié afin de respecter la programmation foncière prévue au SCOT.

Complémentairement, le PLU doit également mettre à jour les informations concernant le SDAGE, les cours d'eau présents sur le territoire communal, la qualité de l'eau destinée à l'alimentation humaine, le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) et préciser le projet touristique.

Le PADD

Il doit être complété afin d'être conforme dans son contenu aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme et ce, en quantifiant la part du développement urbain qui se réalisera au sein de l'enveloppe urbaine du village afin de définir précisément l'objectif de consommation foncière de la Commune.

Les OAP

L'Etat indique que les trois OAP, sur les quatre au total, portant sur des extensions urbaines, prévoient une densité de 16 logements par hectare, compatible avec la prescription 95 du SCOT.

Toutefois l'OAP intitulée « Rue du Général de Gaulle » devra être modifiée afin de ne pas interdire la construction de logements dans son périmètre couvrant le secteur UX1.

Par ailleurs, l'Etat mentionne que le secteur 1AU compris dans cette OAP ne semble pas être un secteur à privilégier en termes d'extension urbaine car situé à l'extrême Nord du bourg, en « second rang » et accessible en voiture par une voie unique se terminant en impasse ne facilitant l'intégration du nouveau quartier au reste du bourg.

De plus, concernant les deux OAP sectorielles principalement classées en zones 2AU dites « Rue de Nogent » et « Rue du Clos de la Ferme », l'Etat indique que le secteur qui fait l'objet de l'OAP « Rue de Nogent » devrait être à favoriser car il dispose d'une position centrale en cœur de bourg à proximité des services marchands et non marchands sachant qu'au surcroît l'opération d'aménagement serait compatible avec les dispositions du SCOT en termes de consommation d'espaces liée à l'habitat et de programmation de logements 2020-2030.

Ainsi il convient selon lui de revoir le phasage des zones AU et de privilégier dans un premier temps l'une des zones 2AU.

Le règlement écrit

Le règlement du PLU doit être complété afin de :

- Mentionner l'existence des OAP afin qu'elles soient pleinement opposables aux autorisations d'urbanisme ;
- Préciser la hauteur des annexes en zone A et N ;
- Restreindre les destinations futures possibles des constructions en zone A et N et notamment au sein du STECAL classé en secteur Ae, accueillant un centre équestre existant, et des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme afin que celles-ci soient cohérentes avec leur inclusion dans ces zones, la capacité des réseaux, leur éloignement du bourg et ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- Simplifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'appliquer à toutes les limites et non à une seule comme dans le projet de PLU arrêté ;
- Appliquer des dispositions règlementaires spécifiques aux zones concernées par la trame « jardins » afin de correspondre avec la vocation de ces fonds de parcelles notamment en termes de destinations autorisées ;
- Restreindre la destination des constructions à usage d'habitation en secteur Ux ;
- Mentionner les périmètres de danger du site ICPE des silos de stockage de céréales ;
- Distinguer clairement les zones humides avérées par ex sous la forme d'un unique zonage de type Azh ou Nzh doté d'un règlement adapté interdisant tout aménagement qui conduirait à leur dégradation, de celles potentiellement humides ;
- Harmoniser la terminologie entre le règlement et les plans de zonage concernant les éléments paysagers remarquables identifiés et protégés.

Le règlement graphique (plans de zonage)

Les plans de zonage doivent eux-aussi être réajustés afin de :

- Renforcer la protection des espaces boisés, des haies et des éléments arborés des continuités écologiques locales et des réservoirs de biodiversité au niveau du STECAL Ne, destiné à l'implantation d'une centrale photovoltaïque ;
- Corriger la délimitation des zones humides de type 1 et 2 afin d'être en harmonie avec la description contenue au sein du rapport de présentation ;
- Affiner les contours du secteur Ap en fonction de l'enveloppe de la zone d'expansion des crues définie par le SMAGE sur les territoires non couverts par un PPRi ;
- Ajouter dans les plans de zonage ou dans le rapport de présentation les périmètres de danger du site ICPE des silos de stockage de céréales ;

Enfin, l'Etat demande de s'assurer de la cohérence entre les différentes pièces du PLU.

Par ailleurs

L'OAP en zone 1AU et UX1 « rue du General de Gaulle »

L'OAP respecte la densité minimum de 18 logements à l'hectare demandé par le SCOT du Grand Provinois, soit pour cette OAP un minimum de 13 logements.

Le STECAL du secteur Ne

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité n'y sont pas réglementées ce qui n'est pas conforme à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Le terrain projeté est situé :

- sur une ancienne carrière classée au MOS en « carrière, décharge et chantier » ;
- sur des boisements existants classés au SDRIF en « espaces boisés et espaces naturels » au MOS en « bois et forêts » et en EBC au PLU de 2009.

Ces boisements font également partie de la trame verte au SCOT (réservoir de biodiversité locale et continuité écologique locale de la commune).

Le terrain étant majoritairement boisé (boisement de plus de 30 ans), le projet nécessitera le défrichage d'un grand nombre de parcelles en bois et forêt situées au sein de cette trame verte.

De plus, aucune étude relative à la séquence E-R-C n'est présentée dans le rapport.

Enfin, le SCOT précise que l'implantation des parcs photovoltaïques se fera prioritairement sur les friches industrielles et que l'implantation des parcs photovoltaïques au sol ne sera possible que sur des sites où aucune remise en état agricole et forestière n'est possible (prescription (43).

La remise en état forestière de la partie en ancienne carrière n'est pas abordée.

Par conséquent, le secteur Ne, est incompatible avec le SCOT et il va à l'encontre des orientations du PADD qui entend « préserver les espaces forestiers et leurs abords au sud du territoire communal ».

3.3.2) L'analyse et les axes de réponse de la Commune aux avis des PPA

La Commune a analysé les avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées et a apporté, au sein d'un document que le CE a fait joindre au dossier d'enquête mis à disposition du public, des axes de réponse synthétiques qui seront développés dans la future version approuvée du PLU révisé et dont le contenu est repris littéralement ci-après, à l'exception des avis favorables tacites ne nécessitant aucune réponse de la Commune.

Précisons que contrairement à ce qui est indiqué, la chambre des métiers de l'artisanat a bien adressé un avis formel à caractère favorable d'où la légère modification du tableau initial par le CE.

Synthèse des avis

PPA et autres	Réponse	Avis
CDPENAF	Oui	Favorable sous réserve
Chambre d'agriculture	Oui	Favorable sous réserve
Chambre de commerce et d'industrie	Oui	Favorable sous réserve
Chambre des métiers et de l'artisanat	Oui	Favorable
CNPF	Oui	Favorable sous réserve
Comcom du Provinois	Non	Tacite
Autres communes	Oui et Non	Favorable ou tacite
Conseil départemental	Non	Tacite
INOQ	Oui	Tacite
MRAE	Oui	Ce n'est pas un avis
Préfecture	Oui	Défavorable
<i>dont ARS</i>	<i>Oui</i>	Favorable
Région Ile-de-France	Non	Favorable
Sage des Deux Morins	Oui	Défavorable
Seine-et-Marne Environnement	Oui	Favorable
Syndicat mixte du SCOT	Non	Tacite

La Commune a donc apporté les réponses suivantes :

« Avis de l'Agence Régionale de la Santé : favorable »

Commentaire :

- ▲ L'ARS demande principalement des compléments à envisager au niveau du diagnostic.

Sauf avis contraire suivant, toutes les demandes sont acceptées.

L'ARS précise que le SRCAE d'Ile de France ne fait pas apparaître la commune comme étant un territoire à privilégier pour la géothermie. Pour autant le potentiel existe, le rapport ne sera pas modifié.

Les qualités environnementales des logements ne sont pas forcément à définir dans un règlement de PLU. Ce n'est qu'une possibilité.

La liste des essences à privilégier voire à proscrire sera annexé au PLU (ou au règlement écrit).

Il est précisé qu'un jardin collectif est déjà présent sur le territoire et que la volonté communale est de permettre son agrandissement.

Les élus notent avec satisfaction le positionnement de l'ARS.

Avis de la CDPENAF : favorableCommentaire :▲ La commission demande de :

- réduire le nombre de fermes susceptibles de changer de destination,
- d'éviter la multiplication des logements isolés dans le cadre de ces changements de destination,
- d'améliorer l'évaluation environnementale du STECAL Ne,
- prévoir une bande de 5 mètres de zone de non traitement au sein des OAP,
- de revoir le classement N au niveau des espaces agricoles au sud du territoire malgré l'intérêt écologique du corridor,
- d'assouplir la règle sur les zones humides,
- de prendre en compte le risque ruissellement dans les zones AU.

Toutes les demandes sont acceptées.

Les élus notent avec intérêt le positionnement favorable de la CDPENAF sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Avis de la chambre d'agriculture : favorable sous réserveCommentaire :

- ▲ La chambre d'agriculture demande de réaliser un schéma des circulations agricoles et à ce que soit seulement cartographiées les zones humides avérées de la carte d'enveloppes d'alertes des zones humides du la DRIEAT et celles définies par le SAGE des 2 Morin.

Ces demandes sont acceptées.

- ▲ Sur le reclassement des parcelles agricoles situées au Sud du territoire en zone A, il est précisé que le classement en zone N avait été proposé du fait de l'appartenance de ces parcelles agricoles au corridor écologique en lien avec les boisements adjacents et que l'occupation des sols n'est pas forcément de nature à remettre en cause ce choix. Un secteur Agricole protégé sera toutefois proposé sur ces parcelles afin de limiter la création de nouvelles exploitations à cet endroit.

Avis de la chambre de commerce et d'industrie : favorable sous réserveCommentaire :

- ▲ Compléter le rapport de présentation sur les données de l'observatoire des ZAE et du centre-ouest.
- ▲ Compléter le PAAD au niveau des ambitions économiques.
- ▲ Compléter le règlement écrit sur les prescriptions du SCOT quant aux limites de surface de vente maximale de certains commerces bien que le risque soit très limité pour la commune.

Les demandes sont principalement acceptées.

En revanche, le PADD ne sera pas complété par les représentations graphiques demandées, ces représentations seront ajoutées au rapport de présentation afin de ne pas engager la collectivité sur le long terme (modifications ultérieures du PLU).

CNPF : favorable sous réserveCommentaire :

- ▲ Demande le déclassement de certains EBC en lien avec le plan de gestion en cours de validité.

Les élus prennent acte de cette demande et se rapprocheront de la CNPF pour connaître les espaces boisés concernés.

Avis de la commune de BEAUCHERY-SAINT-MARTIN : favorable sans réserve

Sans Commentaire.

Avis de la Région Ile-de-France : favorable

Il est noté bien que ce ne soit pas une obligation du fait de la hiérarchie des normes que le projet du PLU de la commune répond aux grandes orientations en matière d'aménagement durable du territoire.

La commune apprécie le positionnement de la région sur la préservation des terres agricoles et son parti d'aménagement aussi bien global que sectorialisé (au sein des OAP).

Commentaire :

Sur la traduction plus fine des OAP : les limites d'un tel outil au regard du rapport de compatibilité et des récentes jurisprudences ne permettent pas toujours d'avoir des traductions très fines notamment d'un point de vue spatial. Les élus se concentrent sur des objectifs forts, tenables et cohérents à une échelle aussi adaptée soit-elle permettant de garantir la traduction de ces grands principes dans le temps.

Sur la création de pistes cyclables en site propre : les élus ne disposent pas à ce jour de projet suffisamment abouti (itinéraire, finances, etc.) pour le traduire dans cette version de leur PLU. Il est à noter que si un tel projet viendrait à voir le jour, l'absence d'indication dans cette version de PLU ne serait pas un obstacle pour autant.

Sur la diversification du parc de logement : l'OAP rue du Général De Gaulle préconise une zone préférentielle d'habitat intermédiaire et/ou collectif ce qui aurait pour conséquence le développement de la typologie des logements.

Les trois préconisations ne seront pas traduites dans la version approuvée au regard des explications précédentes.

Retour de la MRAECommentaire :

★ Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier le projet de règlement et notamment, préciser les évolutions avec le règlement en vigueur, mettre en cohérence les règlements graphique et écrit (concernant notamment les zones UX et les éléments remarquables du paysage naturel), et décrire l'usage prévisionnel du secteur NC localisé dans le bourg;
- Les précisions seront apportées mais il est précisé que l'usage prévisionnel du secteur NC est clairement affiché et que les zones UX et les ERP sont cohérents entre la version écrite et graphique.
- mettre en compatibilité le projet de PLU révisé avec le SCoT du Grand Provinois ;
- La demande est rejetée. Le PLU fait la démonstration de la compatibilité avec le SCOT du grand Provinois. Les élus estiment que le PLU répond à travers une lecture globale à 98,7% des prescriptions du SCOT. Certaines explications seront toutefois renforcées.
- dans ce contexte de décroissance démographique et de forte vacance de logements, de n'ouvrir des secteurs à l'urbanisation qu'après la résorption sensible de cette vacance ;
- Le projet de PLU prend en compte la problématique de vacances sur le territoire et sa résorption sensible est déjà mise en avant dans le projet. Le taux de vacance à l'horizon 2040 est attendu en dessous des 5% du parc total de logement.
- justifier les évolutions envisagées sur les zones d'activités artisanales et industrielles (densification, mixité d'usages, requalification), ainsi que les raisons conduisant le pétitionnaire à planifier l'aménagement d'une centrale photovoltaïque au sein d'un espace boisé à enjeu ;
- Des précisions seront apportées sur ces sujets bien que les justifications soient déjà sans équivoque pour la plupart.

- inventories les habitats naturels, de la faune et de la flore, sur les sites dont le projet de PLU révisé prévoit l'artificialisation, et évaluer et prendre en compte des incidences écologiques correspondantes ;
- Des compléments seront apportés sur ces sujets à la hauteur de ce qui est attendu au sein d'un PLU. Il est précisé qu'un document de planification n'est pas rédigé dans une phase opérationnelle et que certains éléments sont attendus au moment des projets en tant que tels.
- prévoir au règlement écrit des mesures opérationnelles de protection des zones humides de « type 1 » ;
- Les zones humides de type 1 sont totalement protégées au niveau du règlement écrit, aucune protection supplémentaire n'est possible. Un allègement de la protection des zones humides est même demandé par la DDT et le SAGE des Deux Morin sur la problématique globale.
- évaluer et gérer les risques accidentels et sanitaires ;

Des précisions seront apportées dans ce sens.

Avis de la préfecture : défavorable

En préambule, les éléments de la société Soufflet seront ajoutés au sein du rapport de présentation.

Commentaire :

▲ Sur les SUP.

Il est à noter que la liste et le plan ont été fournis par les services de l'Etat qui demandent qu'ils soient mis à jour et/ou présenter d'une autre manière. Les demandes sont acceptées, la mise à jour sera demandée à la préfecture... Si cela s'avérait impossible pour une raison inconnue, les ajustements seraient réalisés par le BE.

▲ Sur les différences de données sur la consommation des sols.

Les élus maintiennent les chiffres mis en avant qui sont le reflet de la réalité observée sur le territoire. Des vérifications seront une nouvelle fois réalisées néanmoins.

▲ Sur les dents creuses.

Toutes les justifications ont été apportées sur les moindres dents creuses du territoire. Un échange important a été réalisé avec les services de la DDT à ce sujet. Les espaces « vierges » restants ne sont pas à être considérés comme des dents creuses et les justifications sont données dans le rapport de présentation. Il est précisé que les élus sont allés nettement plus loin que le repérage du SCOT et ce sont attachés à coller à la réalité du terrain (square, îlots de jardin à protéger, bâche incendie...).

▲ Sur les bâtiments à réhabiliter.

La cartographie sera présentée pour la version approuvable.

▲ Sur le PADD.

Des précisions seront apportées mais les élus affirment que les éléments attendus sont bien présents au sein du PADD. Une confusion est faite au niveau de l'avis entre zone de développement et zone consommée. Il est rappelé qu'au regard du MOS77 tous les espaces classés en AU, au niveau du PLU ne sont pas considérés comme des ENAF et ne sont donc pas comptabilisés en consommation.

▲ Sur les OAP.

Les élus rappellent utilement que leur existence est déjà mentionnée dans les dispositions générales du règlement écrit page 7. Ils consentent néanmoins à le rappeler une énième fois dans les secteurs concernés.

▲ Sur le fait que l'OAP interdise les logements au niveau de sa partie classée en UX1.

Il est précisé que cela contrevient aux dispositions du SCOT. Les élus ne voient pas le problème. Le logement (en dehors des logements de fonction) peut très bien être interdit dans des zones spécifiquement dédiées à l'activité économique.

- ▲ Sur le choix des élus à privilégier le secteur 1AU.

Les élus maintiennent ce choix stratégique de leur PLU et précisent à nouveau l'utilité de l'aménagement de cette zone afin de relier l'espace d'activités à proximité de la Gendarmerie et de le redéfinir par rapport aux volontés précédentes d'en faire une zone exclusivement dédiée à l'activité économique. Sa proximité immédiate avec le cœur du bourg à moins de 5 minutes à pied en fait un emplacement idéal répondant à de nombreux principes du SCOT.

- ▲ Sur zones AU de manière globale et de leur programmation.

Les élus prennent bonne note que les zones AU ne sont pas remises en causes et que les demandes de l'Etat se font sur l'ordre d'aménagement de ces zones. Ils précisent qu'ils pourraient partager globalement le positionnement de l'Etat (cela reste une question de point de vue) mais que la situation foncière ne permet pas d'envisager une autre possibilité. Il est à noter que la collectivité maîtrise le foncier pour le secteur 1AU ce qui permettra plus aisément et plus assurément de respecter les objectifs du SCOT en matière de logement pour la première période de référence qui se terminera pour 2030 (ce qui va vite arriver et ne laisse pas le temps à la tergiversation).

Ainsi, sur un temps plus long, les deux autres secteurs 2AU permettront de répondre à la seconde phase du SCOT jusqu'en 2040.

- ▲ Sur les emplacements réservés.

La coquille soulevée sera effacée pour la version d'approbation.

- ▲ Sur le STECAL NE (centrale photovoltaïque).

Les précisions seront apportées pour la version d'approbation.

Quant aux compléments attendus sur la réglementation, les demandes sont acceptées.

Les élus précisent toutefois que le projet de centrale photovoltaïque est situé sur une ancienne décharge et que la remise en état agricole ou forestière n'est pas souhaitable. Le développement d'un tel équipement ne remet pas en cause l'orientation du PADD qui demande la préservation des espaces forestiers et de leurs abords au Sud du territoire communal. L'ensemble de la zone boisée ne va pas être rasée loin de là. Une redéfinition plus fine du secteur pourrait être envisagée. Un rapprochement avec le porteur de projet sera fait dans ce sens.

- ▲ Sur le STECAL AE (centre équestre).

Les élus maintiennent les destinations possibles et rappellent que toutes les destinations autorisées doivent être en lien avec l'activité économique en place au moment de l'approbation du PLU. La crainte soulevée par l'Etat sur l'artisanat est infondée. Si une activité artisanale devait voir le jour sur ce site, ce serait en lien avec le centre équestre et son emplacement serait totalement légitime en comparaison avec la zone d'activité. Idem pour le logement.

- ▲ Sur la hauteur des annexes en zone naturelles et agricoles.

Les précisions seront apportées pour la version d'approbation.

- ▲ Sur le changement de destination des bâtiments en zone A.

Une réduction du nombre de bâtiment sera proposée. Quant à la justification de la présence de ces bâtiments, elle sera complétée. Les élus précisent néanmoins à ce stade que ces bâtiments ne sont que des bâtiments en pierre pouvant un jour ne plus servir à l'activité agricole (ou ne servant déjà plus). Une seconde vie potentielle leur est offerte avec ce classement.

Il est rappelé également à toute fin utile que la CDPENAF dispose d'un avis conforme sur les projets de réhabilitation au cas par cas. Les élus ne font que permettre les projets, ils ne les acceptent pas.

- ▲ Sur la destination équipement public ou d'intérêt général jugée trop large.

La demande est acceptée bien que le risque soit plus que limité. Les élus n'avaient aucunement l'intention d'envisager une salle d'art et spectacle, un établissement d'enseignement ou établissement de santé surtout au regard du reste de la réglementation dans ces zones...

- ▲ Sur la règle en rapport avec les limites séparatives.

La règle sera simplifiée.

- ▲ Sur les zones de jardins.

La demande est acceptée.

- ▲ Sur les logements en secteur UX et sur les places de stationnement.

Les demandes sont acceptées.

- ▲ Sur la compatibilité avec le SCOT.

Les élus persistent sur le fait que leur PLU est plus que compatible avec le SCOT. Des précisions seront apportées lorsqu'elles seront jugées nécessaires notamment au niveau du tableau très complet qui a été réalisé au niveau des justifications.

- ▲ Sur le point mort des logements.

La manière implicite de présenter le point mort ne convient visiblement pas. Les compléments seront apportés et déboucheront strictement sur le même résultat. Les besoins affichés en matière de logement au sein du PLU sont confirmés par les élus.

Le changement de destination des fermes en habitat sera interdit dans la version d'approbation.

Quant à la compatibilité en matière de besoin en nombre de logement avec le SCOT, les élus rappellent que leur projet intègre la notion de desserrement des ménages ce que le SCOT ne fait pas. A partir du moment où ce léger écart est justifié, il est tout à fait possible de le traduire différemment dans un PLU. Par ailleurs, les élus rappellent à toute fin utile qu'une compatibilité avec un SCOT n'a pas à être jugée prescription par prescription notamment quand une soi-disant non-compatibilité sur un point reste justifiée. Le conseil d'Etat s'est prononcé sur ce sujet.

- ▲ Sur les notions de densité humaine et d'habitat.

Les précisions seront apportées.

- ▲ Sur le comblement des dents creuses.

L'intégration de la rétention foncière est prise en compte et sera maintenue. Cependant, les élus précisent que cette rétention est intégrée dans les espaces retenus comme tels et qu'en aucun cas les espaces non retenus comme dent creuse le sont pour ce motif. La cartographie des dents creuses sera maintenue en l'état et il est rappelé que les espaces mentionnés par la préfecture ou par le SCOT ne sont pas à être considérés comme tel. Les précisions sont présentées dans le rapport de présentation qui sera éventuellement complété si nécessaire.

Si cela devait une nouvelle fois être précisé, le repérage des dents creuses est exhaustif ; il va plus loin que celui du SCOT et il se base sur l'occupation des sols et sur les repérages sur le terrain.

- ▲ Sur la consommation d'espaces.

Les élus regrettent que les besoins intercommunaux soient imputés à la commune. L'extension de la déchetterie est une nécessité et le SCOT ne le prévoit pas en permettant à la commune une enveloppe dans ce sens pour les équipements. Ceci est une aberration. Ce genre d'incongruité peut très bien être réglé dans un document d'urbanisme communal sans pour autant remettre en cause la compatibilité avec le SCOT. Cette notion de compatibilité semble être vue comme une notion de conformité par les services de l'Etat et qui plus est point par point.

Il est rappelé à toute fin utile que :

- *La notion de compatibilité ne doit pas être confondue avec la notion de conformité.*
- *Un PLU doit respecter les fondamentaux d'un SCOT (objectifs généraux) mais il n'a pas pour obligation de se caler strictement à son contenu.*

Il convient de mettre en avant l'importance du rapport de présentation. En effet, la partie sur les justifications du parti d'aménagement est suffisamment développée et démontre au regard des exigences du code de l'urbanisme les choix communaux et leurs conséquences en matière de zonage ou de règles écrites.

Néanmoins une solution sera proposée pour la version d'approbation que ce soit pour l'extension du cimetière comme pour celle de la déchetterie. Quant aux jardins collectifs, ils seront classés en zone agricole et l'emplacement réservé en lien avec ce jardin sera supprimé ce qui n'empêchera nullement le projet de se faire...

Par ailleurs :

- *la pointe en UX2 sera supprimée,*
- *le parc autour de la maison de retraite bien que non agricole et non naturel sera supprimé également...*

Il est regrettable que le MOS soit vu comme quelque chose de figé par les services de l'Etat et que le travail de terrain ne puisse remettre en cause certains classements en toute bonne foi.

Les élus précisent à nouveau :

- *Que les extensions ne sont pas excessives.*
- *Que l'espace maintenu au sein de la zone d'activité ne peut être considéré comme de la consommation agricole. Les parcelles étant déjà artificialisées avec la présence des trottoirs, des réseaux, voire d'une bâche incendie...*

Les élus notent toutefois que la consommation en matière d'habitat est jugée compatible avec le SCOT par les services de l'Etat. Pour le reste, les précisions et les ajustements seront réalisés et des arbitrages seront proposés sans exclure le maintien de certains choix communaux.

▲ Autres demandes.

Les précisions seront apportées. Les différentes demandes sont acceptées.

Avis du SAGE des 2 Morin : avis défavorable

L'avis défavorable du SAGE ne semble pas être un problème au regard des engagements suivants de la part des élus qui permettront de régler les problèmes soulevés.

Commentaire :

▲ Sur l'obligation de vérifier le caractère humide avant toute ouverture à l'urbanisation.

Les études de détermination de zone humide ont été réalisées sur les trois zones de type AU. Elles sont annexées au PLU et alimentent les justifications. Le caractère humide a été écarté pour les trois zones par un bureau d'études spécialisé.

▲ Sur les cours d'eau.

Une solution sera proposée pour contenter les différentes PPA qui ont fait cette remarque sachant que le cadastre ne peut être modifié aussi facilement.

Nota : la redondance de cette remarque dans les autres avis pousse la commune à trouver une solution acceptable pour tout le monde.

▲ Sur les coquilles.

Elles seront rectifiées.

▲ Sur les zones humides.

La confusion sera levée. Aucune zone Nzh ou Azh ne sera néanmoins proposée, la trame utilisée dans le projet de PLU est totalement adaptée.

▲ Sur les clôtures.

La demande est acceptée.

▲ Sur les inondations et les nappes d'eaux souterraines.

Les compléments seront apportés en fonction des données éventuellement disponibles.

▲ Sur la sensibilisation au ruissellement.

Il est regrettable de découvrir ces informations à ce moment de la procédure. Néanmoins, les élus sont sensibles à ces indications et prennent bonne note de ces risques théoriques. La présence effective sera vérifiée en fonction de la présence ou non des éléments suivants (fossé, haie, réseau pluviale, aménagements récents...) qui n'ont pas été pris en compte dans la détermination de ces risques.

A ce stade, les élus précisent que la zone 1AU n'est pas concernée par ce risque théorique et que les arguments seront apportés pour lever toute ambiguïté. En revanche, l'POAP de la rue de Nogent (zone 2AU) sera complétée pour prendre en compte ce phénomène qui semble ici avéré (exemple : noue, réduction de la zone...).

▲ Sur les espèces invasives.

La liste sera annexée au règlement écrit.

Seine-et-Marne-Environnement : avis favorable sous réserve

Les élus prennent bonne note des compliments de Seine-et-Marne-Environnement.

Commentaire :

▲ Sur la confusion sur les zones humides.

Cette confusion sera levée et les ajustements seront réalisés pour la version d'approbation.

▲ Sur les espèces invasives.

La liste sera annexée au règlement écrit.

▲ Sur les clôtures.

La demande est acceptée. »

Fait à Provins, le 13 mai 2024

Le Commissaire-Enquêteur

Jean-Luc RENAUD

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Renaud', is written over a light pink rectangular background.

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE
DE LA COMMUNE DE VILLIERS-SAINT-GEORGES
(77560)**



Enquête publique du 9 octobre au 10 novembre 2023 inclus

Partie N°2

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1.1) LE CONTEXTE ET L'OBJET DE L'ENQUETE

La Commune de Villiers-Saint-Georges est une commune rurale située dans le département de la Seine-et-Marne, à 14 km au Nord de Provins (77) et à 95 km de Paris, limitrophe du département de la Marne et de la Région Grand Est.

Elle est voisine des communes suivantes :

- Au Nord, les Commune de Sancy-les-Provins, Montceaux les Provins ;
- A l'Est, les communes de Saint-Bon, Bouchy-Saint-Genest (51), Louan-Villeguis-Fontaine
- Au Sud, la commune de Beauchery-Saint-Martin ;
- A l'Ouest, les communes de Augers-en-Brie et de Voulton.

La commune couvre une superficie de 3372 ha et comptait 1189 habitants en 2019, soit une densité de population de 37 habitants/km² contre 237 hab/km² pour la moyenne départementale et 1001hab/km² pour la Région Ile-de-France.

Villiers-Saint-Georges dispose d'une bonne accessibilité routière du fait qu'elle est principalement desservie par la route départementale (RD) n°403 qui relie la commune à la Route Nationale (RN) n°4 au Nord et à Provins au Sud, axe le long duquel le bourg s'est développé historiquement.

Les espaces agricoles et naturels occupent la majorité du territoire communal.

Dans la partie Nord du territoire coule la rivière l'Aubetin, qui traverse la commune d'Est en Ouest et constitue le principal élément de la Trame Bleue communale, la Trame Verte étant formée principalement par un chapelet de boisements situés au Sud.

Le tissu urbain se répartit entre différentes entités.

Le bourg

Il est composé de plusieurs formes urbaines bien distinctes :

- Le bourg ancestral qui s'articule à la croisée de la RD 403 et de la RD 12, et les noyaux ruraux qui se sont étoffés autour de fermes situées non loin du bourg.
- Le développement diffus du XX^{ème} siècle qui a abouti à une jonction entre le bourg ancestral et les proches écarts agricoles ; les nouvelles constructions ont épaissi le bourg principalement à l'Est et au Sud.
- Le centre agro-industriel et ses silos datant eux aussi du XX^{ème} siècle.

Les principaux services marchands et non marchands comme les équipements ou services publics, sont localisés dans le bourg ancestral ou ses extension contemporaines notamment : le pôle santé, la mairie et l'agence postale, une aire de co-voiturage et une borne de recharge des véhicules électriques, le centre de secours du SDIS 77, la brigade de gendarmerie mais aussi les équipements sportifs (stade, gymnase) ainsi que les équipements scolaires (école élémentaire et maternelle, collège) et périscolaires (cantine, relais assistantes maternelles).

Les hameaux

Ils sont principalement constitués par les anciens villages de Flaix et de Champcouelle et forment au sein de l'espace agricole, de petits noyaux bâtis ayant connu peu d'évolution.

A Flaix, la plupart des constructions a perdu sa vocation agricole alors que Champcouelle l'a conservée.

Les écarts

En dehors de ces deux entités urbaines, certains bâtiments restent isolés en plaine et ont pour certains conservé leur vocation agricole et pour d'autres fait l'objet d'une reconversion vers de l'habitat leur assurant une certaine pérennité.

Par ailleurs, la commune possède un patrimoine vernaculaire au travers : d'une église, de la mairie, d'un monument aux morts au cimetière militaire (nécropole nationale), d'une croix à un carrefour, d'un pont sur l'Aubetin, de deux maisons remarquables au niveau du bourg et de l'ancienne gare au centre-bourg.

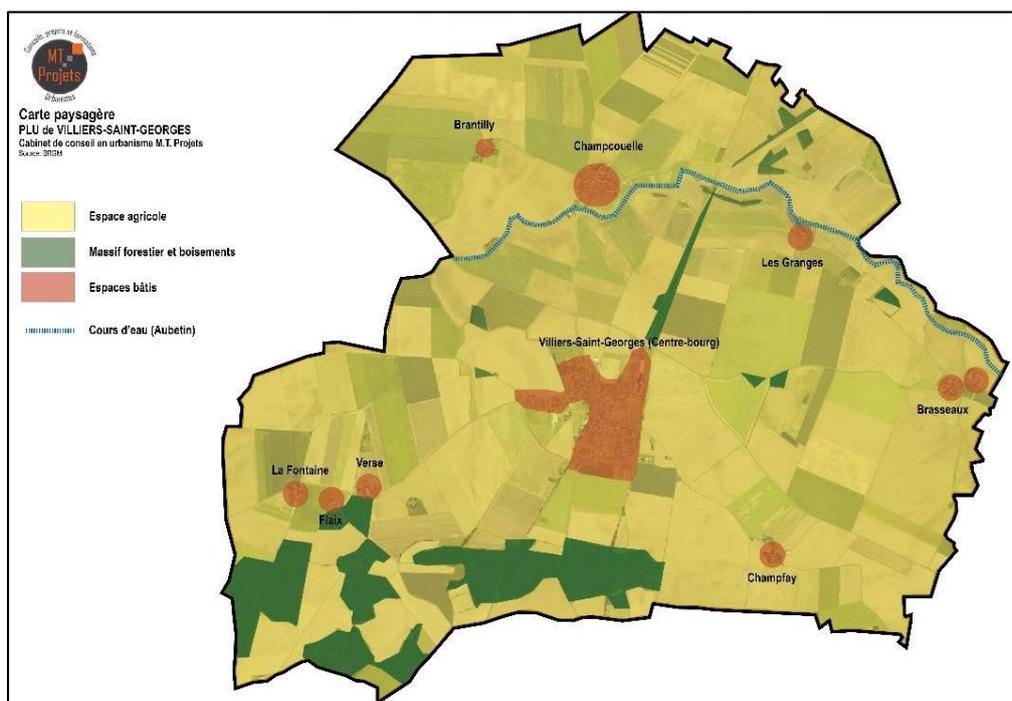
En 2018, elle comptabilisait 529 logements dont plus de 80% de résidences principales et de maisons individuelles ainsi qu'un parc de logements locatifs sociaux de 47 logements soit 10,5% du parc des résidences principales. Ils forment un habitat dit « intermédiaire », composé de maisons accolées.

La commune abrite également un habitat spécifique à destination des personnes âgées, constitué par une maison de retraite sous la forme d'un EHPAD de 50 places.

La consommation foncière au cours des dix dernières années a été principalement localisée au niveau du bourg. Elle représente une superficie totale de 0,64 ha (99 % à destination de l'habitat). Toutefois, cette donnée est contestée par l'Etat dans son avis, qui retient lui un chiffre sensiblement supérieur de 1,73 ha.

Au total, sept logements ont été créés, exclusivement sous la forme de maisons individuelles au sein de l'enveloppe urbaine globale du village.

La densité résidentielle moyenne réalisée est de 12 logements/ha.



La commune de Villiers-Saint-Georges appartient à l'arrondissement et au canton de Provins ainsi qu'à la Communauté de Communes du Provinois regroupant 39 communes et comptant environ 36.600 habitants sur un territoire de 63.000 ha.

Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) a choisi de ne pas exercer la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme réglementaire, c'est-à-dire de ne pas établir un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Par conséquent, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) reste de la seule compétence de chacune des communes-membres dont Villiers-Saint-Georges.

Dès lors, le Conseil Municipal de Villiers Saint Georges a par délibération en date du 20 septembre 2019, prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2009.

Toutefois, la commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Provinois porté par un Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation (SMEP) qui regroupe les Communautés de Communes du Provinois et Bassée-Montois.

Ce document de planification urbaine recouvre 81 communes, pour 59 327 habitants (au 1er janvier 2021).

Il reconnaît Villiers-Saint-Georges comme l'un des neuf pôles relais de proximité, certainement en raison de son ancien statut de chef-lieu de canton jusqu'en 2014, qui disposait à ce titre de certaines infrastructures notamment en termes d'équipements scolaires.

Ainsi le PLU révisé de Villiers-Saint-Georges devra, contrairement à celui en vigueur approuvé en 2009, être compatible avec ce document de planification approuvé le 20 octobre 2021 dont les principales orientations contenues dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui concernent la commune sont les suivantes :

Les orientations paysagères
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Créer une Trame Paysagère. <input type="checkbox"/> Conforter cette Trame Paysagère par une préservation des paysages emblématiques et la promotion d'un mode d'urbanisation de qualité. <input type="checkbox"/> Associer à la Trame Paysagère, les espaces de liaisons. <input type="checkbox"/> Décliner la Trame Paysagère à l'échelle de chaque grande entité paysagère.
Les orientations environnementales
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB). <input type="checkbox"/> Favoriser le principe de Nature dans les espaces urbanisés des villes, bourgs et villages. <input type="checkbox"/> Favoriser la transition énergétique. <input type="checkbox"/> Préserver les ressources en eau. <input type="checkbox"/> Prendre en compte les risques naturels et technologiques. <input type="checkbox"/> Gérer les nuisances.
Les orientations sur les secteurs économiques et l'urbanisme commercial
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Conforter la vocation agricole du territoire. <input type="checkbox"/> Pérenniser l'exploitation des carrières. <input type="checkbox"/> Conforter le tissu artisanal et industriel. <input type="checkbox"/> Les localisations préférentielles des commerces
Les orientations sur l'armature urbaine
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Prendre appui sur les pôles. <input type="checkbox"/> Limiter le développement des hameaux. <input type="checkbox"/> Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles.
Les orientations sur le développement résidentiel

<input type="checkbox"/> Programmer une offre maîtrisée de nouveaux logements. <input type="checkbox"/> Améliorer le confort du parc et poursuivre le réinvestissement du parc vacant. <input type="checkbox"/> Rechercher une diversification dans la typologie des logements. <input type="checkbox"/> Poursuivre la politique locale de l'habitat.
Les orientations sur un développement résidentiel économe en foncier
<input type="checkbox"/> Optimiser les enveloppes urbaines existantes. <input type="checkbox"/> Permettre un développement résidentiel économe en foncier. <input type="checkbox"/> Renforcer l'offre en équipements et services à la population.
Les orientations sur les modes actifs (marche, vélo) et le réseau routier
<input type="checkbox"/> Encourager les modes actifs de déplacement (marche, vélo). <input type="checkbox"/> Inciter au développement des pratiques de co-voiturage.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document cardinal du PLU révisé, a fait l'objet le 14 juin 2022, du débat prévu par le code de l'urbanisme.

Le projet de PLU révisé a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2022 qui tirait également le bilan de la concertation.

Le projet de PLU révisé, soumis à la présente enquête publique par arrêté n°43/2023 de Monsieur le Maire de Villiers-Saint-Georges, du 11 septembre 2023, a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis délibéré n°MRAe APPIF-2023-030 de l'Autorité Environnementale en date du 6 avril 2023.

1.2) LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET LE PARTI D'AMENAGEMENT

Les objectifs assignés au projet de révision du PLU sont issus de la délibération du Conseil Municipal de Villiers-Saint-Georges du 20 septembre 2019 et ont pour objet de :

- Protéger l'identité rurale du bourg ;
- Prendre en compte les évolutions concernant le règlement ;
- Protéger les espaces agricoles et naturels ;
- Protéger le patrimoine naturel et le patrimoine bâti ;
- Définir un projet d'aménagement communal ;
- Doter la commune d'un plan local d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle 2 » de la loi dite « ALUR » et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Organiser le renouvellement urbain dans les parties bâties de la commune pour qu'il ne porte pas atteinte au caractère du tissu bâti existant tout en favorisant la mixité urbaine ;
- Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable, tant pour le logement que pour l'activité économique ;
- Favoriser l'accueil de quelques foyers nouveaux, en restant dans des proportions modérées ;
- Assurer l'implantation d'activités artisanales ;
- Permettre aux agriculteurs de valoriser les corps de ferme par l'aménagement de gîtes, chambres d'hôtes ;
- Protéger les espaces boisés, les cours d'eau, le petit patrimoine et les espaces agricoles ;
- Prendre en compte des espaces à dominante humide.

Le projet de révision du PLU en vigueur étant de rendre ce dernier compatible avec le SCOT du Grand Provinois, le parti d'aménagement en termes de logements est axé sur les périodes du SCOT afin de faciliter le rapport de compatibilité avec le document d'urbanisme supra-communal.

Ainsi, l'objectif démographique du PLU à l'horizon 2040 est de 1310 habitants, en retenant un taux de variation annuel (+0,36%) identique à celui observé sur la commune sur la période 2008-2018, date à laquelle la commune comptait 1210 habitants.

D'ici 2040, pour atteindre 1310 habitants à raison de 2,5 personnes par ménage (taux de desserrement des ménages en augmentation), il convient d'occuper en résidence principale 524 logements soit 81 de plus qu'en 2018.

Par ailleurs, cette mise en compatibilité entraîne des évolutions dans le zonage par rapport au document actuel résidant dans (le) (la) :

- Suppression des zones de développement liées à l'activité. Seules les zones déjà aménagées et/ou urbanisées sont maintenues.
- Augmentation des protections patrimoniales et/ou environnementales (protection des haies, des mares, des zones humides, de certains édifices, des jardins et autres respirations urbaines...).
- Intégration des spécificités communales (centre équestre, STEP, zones d'équipements...).
- Limitation des possibilités de développement externes aux hameaux et écarts.
- Encadrement des zones à développer à travers des OAP.
- Maintien des zones de développement de l'habitat dans les limites urbaines de la commune ou dans des secteurs permettant de refermer l'urbanisation.
- Prise en compte des entrées de ville (au niveau des OAP et des extensions linéaires proscrites).
- Encadrement des espaces vierges au sein de la partie actuellement urbanisée (classement en zone AU et création d'OAP).

La mise en œuvre de ce parti d'aménagement nécessite que le projet de PLU prévoit d'ici à 2040, le développement de l'habitat sur 3,48 ha d'espaces en grande majorité non construits dont 2,85 ha de zones 1AU et 2AU, et 0,63 ha de dents creuses interstitielles.

Sur ces 3,48 ha, la Commune estime que seuls deux hectares constituent de la consommation foncière, et que seuls 0,51 ha constituent de l'extension urbaine car elle ne comptabilise pas certaines parcelles dans ses calculs, aux motifs qu'elles ne constituent pas des « espaces agricoles fonctionnels à l'extérieur du village » et peuvent donc être assimilées à de « grandes dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine ou alors, qu'elles sont déjà viabilisées.

Cette interprétation n'est pas suivie par les services de l'Etat.

Par ailleurs, la réalisation de nouveaux équipements est envisagée sur le territoire communal résidant essentiellement dans l'extension du cimetière et de la déchetterie (sur 0,73 ha d'espaces agricoles) et l'aménagement d'une centrale photovoltaïque sur environ cinq hectares en secteur Ne (Stecal).

Les objectifs communaux et le parti d'aménagement, sont déclinés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui comporte également d'autres orientations générales en matières : de paysage, d'habitat, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques, de mobilité, de développement économique et d'équipements et des orientations en matières de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.3) LE CONTENU DU PLU

1.3.1) Les Orientations du PADD et leur traduction

Les orientations générales fixées dans le PADD sont traduites dans les autres documents constitutifs du PLU que sont le règlement littéral (écrit) et le règlement graphique (plans de zonage) ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui doivent tous, selon les dispositions du code de l'urbanisme, être compatibles avec lesdites orientations.

La traduction et la justification de cette compatibilité peuvent être synthétisées pour l'essentiel dans les tableaux suivants.

L'aménagement et d'urbanisme

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Conforter la place de la commune dans l'armature urbaine du Grand Provinois.	Assumer la place dans l'armature urbaine mise en avant par le SCOT aussi bien en matière d'habitat, d'équipements, de services ou d'activités économiques. Proposer des espaces de développement de type AU et privilégier la densification en majorité.
Eviter l'étalement urbain linéaire le long des routes départementales et plus largement sur les secteurs d'entrées de village.	Volonté de recentrer le développement. Seule l'extension de la déchetterie ne répond pas à cette orientation pour une question de localisation de la déchetterie initiale.
Prioriser la mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et privilégier le cas échéant un développement au contact du village.	Volonté de ne pas rogner sur les espaces agricoles fonctionnels situés en dehors des limites du bourg. Seuls les projets d'agrandissement de la déchetterie et du cimetière rognent sur des espaces agricoles fonctionnels sans aucune solution alternative.
Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (<i>implantation des constructions sur rue, gabarit et typomorphologie des constructions...</i>).	Préserver en environnement urbain cohérent tout en permettant des projets innovants et soucieux des questions environnementales. Réglementation des prospects et des aspects extérieurs.
Intégrer de la modernité dans les zones d'urbanisation récentes et futures (<i>architecture, végétalisation, développement durable...</i>).	Proposition d'un règlement adapté sur les aspects extérieurs et les questions environnementales (réseaux, dispositifs énergétiques, isolations, végétalisation...).
Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux sur l'ensemble du village.	Conserver une certaine cohérence dans le paysage communal. Disposer d'un règlement écrit permettant de limiter les abus en imposant globalement un respect de l'environnement immédiat.
Protéger certains éléments du patrimoine bâti.	Mise en place d'une liste des éléments remarquables du paysage bâti avec protection réglementaire au sein du règlement écrit.
Favoriser une mobilisation qualitative des " dents creuses " au sein de l'enveloppe urbaine tout en conservant des espaces verts ; nécessaires respirations villageoises.	Mobilisation des dents creuses au-delà de la réalité observée en matière de libération du foncier. Mise en place d'une protection des jardins et vergers à l'arrière des constructions avec une limitation de la densification dans ces espaces.
Imposer la réalisation d'espaces verts au sein des nouvelles extensions urbaines.	Imposer des projets de végétalisation dans le règlement écrit pour chaque projet.

Limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction.	Imposer des espaces en pleine terre au sein du règlement écrit notamment dans les extensions du centre bourg.
---	---

Les équipements publics

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Conforter les secteurs d'équipements existants.	Classement en secteur Ue des secteurs d'équipements structurants. Permettre la densification éventuelle de ces secteurs. Localiser une grande majorité des zones de développement de l'habitat à proximité de ces secteurs.
Laisser des possibilités de développement aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones urbanisées.	Ne pas empêcher la mixité des fonctions au sein des secteurs Ua et Ub. Aucun projet identifié mais ne pas fermer les opportunités. Par ailleurs, la présence du centre de secours et de certains équipements administratifs au sein de ces secteurs doit permettre leur éventuel développement.
Anticiper la nécessaire extension du cimetière.	Instauration d'un emplacement réservé dans le prolongement du cimetière actuel.
Répondre à la demande intercommunale de l'extension de la déchetterie.	Etendre le secteur Ue de la déchetterie sur les espaces adjacents afin de répondre à la demande et au besoin intercommunaux.
Aménager une aire dédiée au co-voiturage.	Répondre aux besoins des usagers et aux préconisations du SCOT. Intégration de cet aménagement au sein de l'OAP sectorielle rue du Général De Gaulle.

L'habitat

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Favoriser une offre de logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation afin de faciliter le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future.	Volonté de faciliter le parcours résidentiel sur le territoire notamment afin de répondre aux volontés du SCOT comme aux besoins des habitants (décohabitation notamment). La mise en place de principes d'aménagement au sein des OAP textuelles et graphiques répond à cette orientation.
Encourager une réhabilitation qualitative des bâtiments anciens (<i>performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti, conservation des caractéristiques architecturales</i>).	Règlement écrit permissif pour les réhabilitations. Mobilisation des projets de réhabilitation à hauteur de 25 unités dans le projet communal. Recensement exhaustif de la vacance et baisse relative programmée (inférieur à 5% du parc de logement à l'horizon 2040).
Permettre le développement du logements aidés dans le respect des objectifs du SCoT du Grand Provinois par des opérations de taille maîtrisée et cohérente avec la perception même d'un village.	Type de logement encouragé au sein des OAP textuelles et au niveau de l'OAP sectorielle « rue du Général De Gaulle ».
Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas encombrer les voies de circulation.	Règlement du stationnement au sein du règlement écrit en fonction des usages attendus. Pré localisation de poches de stationnement au sein des OAP sectorielles. Limiter l'encombrement des espaces voués aux déplacements doux.

Les transports et déplacements (mobilité)

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination de logement et offrir plus de souplesse pour les autres destinations de constructions.	Règlementation du stationnement en fonction des usages. Objectif de désengorger les trottoirs et les espaces publics de circulation.
Favoriser le développement des liaisons douces (<i>piétons-cyclistes</i>) sur le territoire.	Protection des chemins. Développement des liaisons douces ou adaptées au sein des OAP sectorielles.
Aménager des parcours de promenades dans les espaces situés autour du village.	Protection des chemins. Développement des liaisons douces ou adaptées au sein des OAP sectorielles.
Faciliter l'utilisation des transports en commun (<i>nouvel arrêt de bus, parking de co-voiturage</i>).	Aménagement imposé d'un espace de co-voiturage. Réorganisation de ligne de bus. Création d'un nouvel arrêt de bus. Le tout au sein de l'OAP sectorielle rue du Général De Gaulle.

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Préserver les espaces forestiers et leurs abords au Sud du territoire communal.	Maintenir la biodiversité et les paysages communaux. Maintenir les corridors écologiques. Classement en zone naturelle de ces espaces et de leurs abords.
Protéger les ponctuations paysagères situées principalement au Nord du village.	Mise en place d'une liste des éléments remarquables naturels avec une réglementation permettant leur préservation.
Maintenir la ripisylve de l'Aubetin.	Classement en secteur AP (agricole protégé). Constructibilité très limitée. Conservation du paysage communal et d'un corridor aquatique d'importance.
Conserver les haies et vergers qualitatifs situés au sein des espaces agricoles ou en transition entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.	Mise en place d'une liste des éléments remarquables naturels avec une réglementation permettant leur préservation.
Préserver et mettre en valeur les espaces à forte valeur environnementale (<i>zones humides, mares, cours d'eau...</i>).	Localisation de ces éléments sur le règlement graphique. Préservation totale au niveau du règlement écrit en lien avec la liste des éléments remarquables. Préservation du patrimoine écologique.
Encourager les insertions paysagères de qualité dans les futurs projets afin de faciliter le développement de la « nature en ville ».	Sortir du tout minéral. Améliorer la valeur paysagère des zones d'habitat. Imposer un volet paysager dans les futurs projets.
Préserver les espaces agricoles du mitage en limitant le développement des hameaux et des écarts.	Hameaux et écarts classés en zone agricole classique avec possibilité d'extension de l'existant ou aménagement d'annexe à l'habitat. Aucun nouveau logement par construction d'un nouveau bâtiment. Encourager le renforcement du bourg et limiter les déplacements vers les équipements structurants.
Permettre le maintien voire le développement du site de jardins collectifs à proximité de la zone d'équipements sportifs.	Proposer un emplacement réservé à proximité du jardin collectif existant. Classer le tout au sein du secteur Ue.

La préservation des continuités écologiques

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Préserver la continuité écologique formée par l'Aubetin.	Classement en secteur AP (agricole protégé). Constructibilité très limitée. Conservation du paysage communal et d'un corridor aquatique d'importance.
Préserver de toute urbanisation les coupures agricoles entre les espaces boisés situés au Sud du territoire pour faciliter les déplacements de la faune.	Classement en zone naturelle des espaces agricoles situés entre les espaces forestiers afin de préserver les coupures et les espaces de déplacement de la faune de toute nouvelle construction.
Développer les éléments contribuant aux continuités écologiques locales sur les pourtours des espaces bâtis.	Développer les aménagements paysagers à l'arrière des constructions et sur certaines entrées de ville. Règlement écrit adapté au niveau de la végétalisation des projets et OAP circonstanciées pour les entrées de ville.
Maintenir les espaces de jardins au niveau du centre bourg.	Conserver les respirations éléments constitutifs d'un paysage urbain comme celui de Villiers-Saint-Georges. Instauration d'une trame jardin au niveau du règlement graphique en lien avec les éléments remarquables du paysage et les règles sur les emprises au sol et les hauteurs.

Le paysage

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Améliorer le traitement des franges urbaines par la réalisation de plantations (<i>notamment lors des futurs aménagements</i>).	Imposer des volets paysagers plus développés que ceux imposés jusqu'alors (règlement écrit + OAP des zones AU). Encourager les traitements de certaines entrées de ville au niveau des OAP.
Eviter les impacts paysagers trop importants en insérant autant que possible les éléments techniques aux abords et/ou sur les constructions (<i>paraboles, citernes, blocs climatisation...</i>).	Ne pas accentuer les pollutions visuelles dans le paysage urbain. Conserver ou améliorer une identité visuelle sur le territoire.
Permettre la création d'éléments paysagers au niveau des entrées de ville en veillant à la cohabitation avec le monde agricole.	Insérer le centre bourg dans un écrin paysager permettant de retravailler la silhouette du bourg. Mise en place d'OAP au niveau de certaines entrées de ville.
Encourager le maintien et le développement des espaces verts et des plantations d'arbres au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés.	Développer la végétalisation. Limiter le tout « minéral ». Imposer des volets paysagers dans le règlement écrit.
Identifier et protéger certains éléments naturels remarquables sur le territoire (<i>baies, bosquets, ripisylve...</i>).	Mise en place d'une liste des éléments remarquables naturels et paysagers avec une réglementation protectrice au sein du règlement écrit.
Préserver les espaces de vergers encore présents.	Conserver les respirations au sein du village. Mise en place d'une trame « jardins » à travers les éléments remarquables du paysage.
Renforcer le caractère villageois en restructurant la silhouette du village.	Insérer le centre bourg dans un écrin paysager permettant de retravailler la silhouette du bourg. Mise en place d'OAP au niveau de certaines entrées de ville.

Le développement des énergies renouvelables

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement en lien avec la définition même d'un village.	Encadrement réglementaire adapté et permissif.
Encourager l'utilisation du photovoltaïque aussi bien dans les réhabilitations que dans les nouvelles constructions.	Encadrement réglementaire adapté et permissif. Localisation d'un projet de centrale photovoltaïque (secteur Ne).

Le développement économique et commercial

Orientations du PADD	Justifications / traductions
Permettre le maintien voire le développement des commerces et services de proximité au sein du village.	Règlement permissif en la matière. Part belle à la mixité des fonctions dans les zones urbaines.
Permettre le comblement de la zone d'activités artisanale et de service en imaginant en son sein une mixité et une réarticulation des fonctions urbaines.	Maintien des possibilités de densification de la ZA au niveau des parcelles déjà viabilisées. Nouveau classement d'une partie de la ZA en zone de développement de l'habitat en lien avec les espaces voisins, les circulations douces, les espaces de respiration et la proximité des services et des commerces.
Rechercher une qualité architecturale et paysagère dans le cadre de la densification ou de la réhabilitation des zones d'activités.	Réglementation plus aboutie des secteurs Ux pour ne pas accentuer l'hétérogénéisation des aménagements (notamment au niveau des aspects extérieurs des constructions et des aménagements paysagers).
Encadrer le développement des exploitations agricoles existantes dans le village et autoriser leur mise aux normes et/ou leur développement lorsqu'ils sont compatibles avec la proximité de l'habitat.	Permettre réglementairement le développement des activités agricoles au sein des limites urbaines du village lorsqu'elles sont déjà présentes dans le respect du règlement sanitaire départemental et/ou de la législation sur les ICPE.

En outre, le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En matière de renouvellement urbain et de densification urbaine

- Réaliser au moins 60% des besoins en logements à l'horizon 2040 par le biais de la mobilisation des gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et des espaces artificialisés (*référence Mode d'Occupation des Sols 77 : cf. justifications du rapport de présentation*).
- Mobiliser en extension certains espaces estampillés « agricoles » au cœur de l'enveloppe urbaine (*grande dent creuse*) afin de faciliter un aménagement soucieux de la préservation des ENAF situés en dehors des limites du village, en accord avec la place de la commune dans la structure du Grand Provinois.

- Envisager une reconfiguration de certains espaces voués à l'activité économique à court comme à long terme.
- Respecter une densité minimum d'au moins 16 logements/ha dans chaque zone AU dont la vocation principale est l'habitat.

En matière d'artificialisation des sols

- Participer à la modération de la consommation des ENAF à l'échelle du territoire du SCOT en assumant la place de commune structurante.
- Modérer la consommation d'ENAF en réduisant les extensions en dehors des limites du village (*maximum 1/3 des besoins de logement en dehors des limites du village / équipements strictement nécessaires comme l'extension du cimetière ou de la déchetterie / aucune activité économique au-delà des secteurs déjà aménagés et déjà destinés à cet effet*).
- Utiliser au sein même de l'enveloppe urbaine du village une part importante du développement communal nécessaire aux exigences du SCOT en matière de bourg relais.
- Mobiliser moins de 1 ha de zones à urbaniser en extension des limites du village à horizon 2040.**
- Favoriser en dehors des limites du village une consommation d'espaces agricoles non fonctionnels pour répondre aux enjeux liés à la construction de logements ne pouvant se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine.
- Densifier la zone d'activité artisanale et de service dans les limites actuellement admises.
- Anticiper la réhabilitation de la zone agro-industrielle à long terme pour répondre aux enjeux à venir de la zéro artificialisation nette.
- Considérer le moins d'espace possible pour les agrandissements potentiels du cimetière (*besoin communal*), de la déchetterie (*besoin intercommunal*).

1.3.2) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLU comporte cinq OAP.

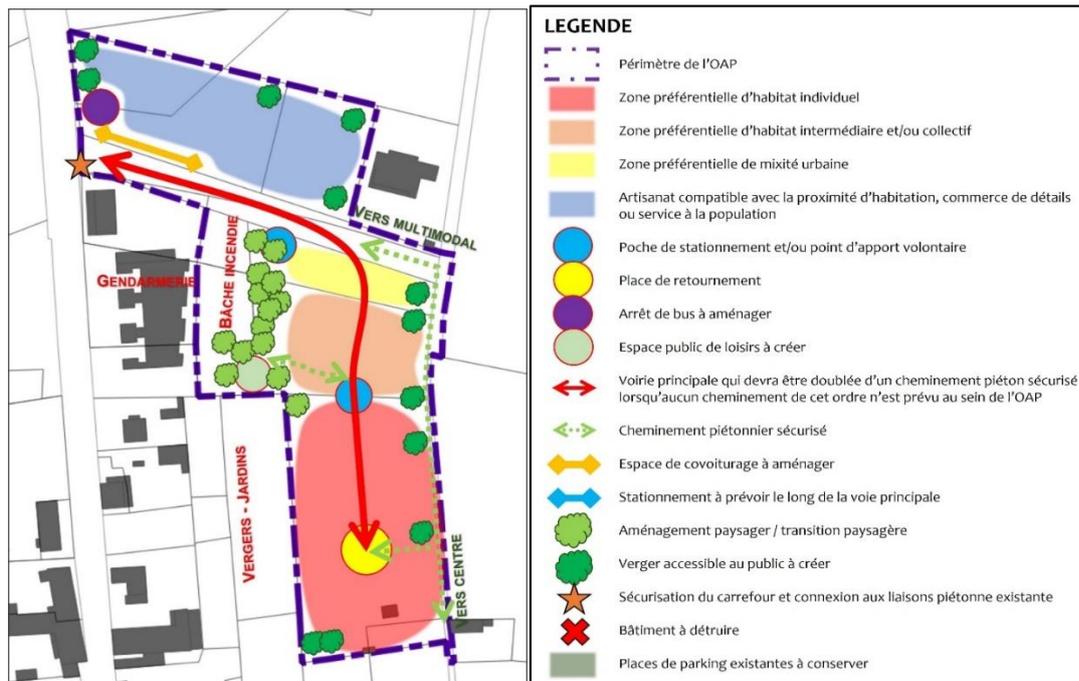
L'une de ces OAP est localisée en partie nord du bourg, sur le secteur de la « rue du Général De Gaulle ». Elle prévoit la création d'habitat et d'activités artisanales sur 1,6 ha.

Elle intercepte une frange agricole du bourg ainsi que la zone d'activités artisanales et de services de la commune (classées respectivement en zones 1AU et Ux du règlement graphique) et est la première programmée pour l'ouverture à l'urbanisation (secteur 1AU).

En résumé, l'OAP présente les caractéristiques suivantes :

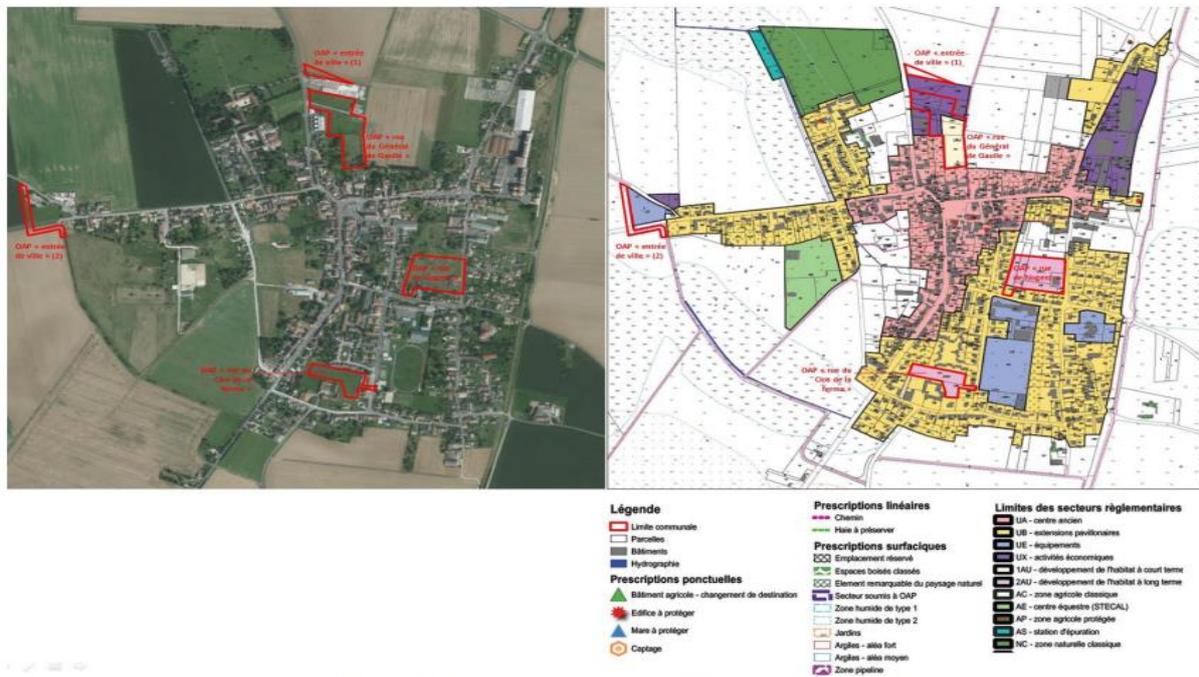
- Surface de l'OAP : 16.630 m².
- Secteurs concernés : UX et 1AU.
- Surface du secteur concerné par l'habitat : 7.988 m².
- Densité liée à l'habitat : 16 logements à l'hectare.

Elle aboutit au schéma d'aménagement ci-après :



Deux autres OAP à destination d'habitat sont localisées sur la moitié sud du bourg, sur les secteurs de la « rue de Nogent » et de la « rue du Clos de la ferme ». Ces deux sites, classés en zones 2AU et UB, totalisent une emprise cumulée de 2,1 ha de terrains naturels précédemment agricoles, insérées ou intercalées dans le tissu urbain.

Deux autres OAP à vocation notamment de qualité paysagère sont prévues en entrées de ville.



(Source : MRAe)

1.3.3) Les règlements littéral (écrit) et graphique

1.3.3.1) Le règlement écrit

Le plan de zonage du PLU divise le territoire communal en quatre zones divisées chacune en plusieurs secteurs.

• La zone urbaine (U) qui comprend les sous-secteurs :

- Ua qui correspond au centre ancien de la commune à vocation principale d'habitat et regroupe les activités économiques de proximité et les équipements administratifs. La réglementation est relativement permissive en matière de mixité des fonctions, de densification, de respect des gabarits et de l'architecture locale.

- Ub qui correspond aux extensions pavillonnaires basées essentiellement sur l'habitat. La volonté globale est de conserver l'articulation des bâtiments et l'aération du paysage.

- Ue : secteurs accueillant principalement des équipements (déchetterie, collège, installations sportives, EHPAD...).

- Ux qui intègre les secteurs d'activités économiques avec absence d'habitat.

Ux1 : correspond à l'emprise du site agro-industriel situé à l'Est de la zone bâtie. Ce site dispose d'un fort potentiel de réhabilitation pour les décennies à venir.

Ux2 : correspond à la zone artisanale de la commune entièrement viabilisée et en cours de densification / commercialisation.

Ux3 : entreprise de transport située à proximité de la déchetterie.

La justification des sous-secteurs s'explique par une fonctionnalité différente. Les destinations autorisées sont soumises à condition et ne sont notamment pas les mêmes.

• Les zones A Urbaniser (AU) au nombre total de trois et qui font l'objet d'OAP, sont divisées en deux secteurs :

- 1AU : secteur de développement de l'habitat à court terme (2021-2030) dont la maîtrise foncière est assurée par la commune.

- 2AU : secteurs de développement de l'habitat à long terme (2031-2040) au nombre de deux.

• La zone agricole (A) qui comprend les sous-secteurs :

- Ac qui correspond au secteur agricole classique et à la constructibilité axée sur les exploitations.

- Ae : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation équestre.

Les dispositions réglementaires visent donc à permettre le développement de l'agriculture (installation et développement des exploitations existantes) et des activités situées dans le prolongement de l'acte de production, ainsi la hauteur des constructions et installations à usage agricole est portée à 15 m pour répondre aux besoins spécifiques de cette activité.

Toutefois des règles sont instaurées pour : l'implantation des constructions en retrait par rapport aux voies publiques et aux cours d'eau, la bonne insertion paysagère des bâtiments ou installations, y compris d'activités notamment quant aux couleurs de leurs façades et leur traitement paysager et quant à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

- Ap : secteur agricole protégé de toute constructibilité du fait de la présence de l'Aubetin. Seuls les aménagements liés à la mise en valeur des milieux ou en lien avec le cours d'eau sont autorisés.

- As : secteur situé dans l'espace agricole accueillant la station d'épuration de la commune. Les constructions à usage agricole y sont interdites. La constructibilité est principalement axée sur le développement de la Station.

• La zone naturelle se décline quant à elle entre deux sous-secteurs :

- Nc : secteur naturel classique à la constructibilité axée sur la mise en valeur des exploitations forestières.

Les possibilités de construire sont extrêmement réduites au sein de ce secteur, en se limitant aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la forêt, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux extensions et aux annexes des constructions existantes.

Les espaces agricoles situés au sein de ce secteur n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles exploitations agricoles afin de protéger le seul corridor écologique forestier de la commune.

- Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) destiné à accueillir les constructions et installations d'une future centrale photovoltaïque.

Des servitudes spécifiques viennent s'ajouter relatives par exemple aux Emplacements Réservés, Espaces Boisés Classés, Espaces Remarquables Paysagers, aux zones humides ou aux bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.151-11 permettant leur changement de destination.

Le tableau de répartition des surfaces s'établit de la façon suivante :

Zones	Surface en ha	Secteurs	Surface en ha	
U	60,11	UA	14,81	
		UB	34,39	
		UE	4,94	
		UX	UX1	1,99
			UX2	3,76
	UX3	0,22		
AU	2,90	1AU	0,80	
		2AU	2,10	
A	2830,37	AC	2778,09	
		AE	2,66	
		AP	49,15	
		AS	0,47	
N	426,48	NC	421,00	
		NE	5,48	
TOTAL		3319,86		

1.3.3.2) Le règlement graphique (plans de zonages)

Le règlement graphique comporte deux plans de zonage :

1.3.4) L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a consisté en une évaluation générale des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement avec toutefois une étude spécifique de détermination de la présence de zones humides en particulier sur les zones AU.

Aucune évaluation des incidences Natura 2000 n'a eu lieu ou n'a été demandée par l'Autorité Environnementale du fait de l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal où à proximité immédiate.

1.4) LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des PPA peuvent être résumés ainsi :

PPA et autres	Réponse	Avis
CDPENAF	Oui	Favorable sous réserve
Chambre d'agriculture	Oui	Favorable sous réserve
Chambre de commerce et d'industrie	Oui	Favorable sous réserve
Chambre des métiers et de l'artisanat	Oui	Favorable
CNPF	Oui	Favorable sous réserve
Comcom du Provinois	Non	Tacite
Autres communes	Oui et Non	Favorable ou tacite
Conseil départemental	Non	Tacite
INOQ	Oui	Tacite
MRAE	Oui	Ce n'est pas un avis
Préfecture	Oui	Défavorable
<i>dont ARS</i>	<i>Oui</i>	Favorable
Région Ile-de-France	Non	Favorable
Sage des Deux Morins	Oui	Défavorable
Seine-et-Marne Environnement	Oui	Favorable
Syndicat mixte du SCOT	Non	Tacite

L'avis défavorable de l'Etat se fonde sur la problématique de la compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT du Grand Provinois, quant à la programmation de logements, la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la création du secteur Ne au sein de la TVB.

La Commune a analysé ces avis et a apporté, au sein d'un document que le CE a fait joindre au dossier d'enquête publique, des axes de réponse synthétiques qui figurent ci-avant dans le rapport.

1.5) LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le Commissaire-Enquêteur soussigné,

1° - Après avoir pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, arrêté par délibération en date du 28 novembre 2022 du Conseil Municipal de la Commune de Villiers-Saint-Georges ;

2°- Vu, la délibération du 20 septembre 2019 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation ;

3°- Vu, le débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tenu lors de la séance du Conseil Municipal du 14 juin 2022 ;

4°- Vu, le bilan figurant dans la délibération en date du 28 novembre 2022, de la concertation préalable réalisée au cours de l'élaboration du projet de PLU révisé jusqu'à l'arrêt de celui, notamment au travers de la tenue d'une réunion publique suivie de débats ayant bénéficié d'une participation sensible de la part des habitants et de la mise à disposition en mairie durant toute la durée de l'élaboration du document soit de 2019 à 2022, d'un registre, et pendant les mois de juillet, août et septembre 2022 du nouveau PADD et des nouveaux règlements graphique et littéral (écrit), l'ensemble ayant permis l'expression de la population et la prise en compte d'éventuelles demandes ;

5°- Vu, l'arrêté n°43/2023 du 11 septembre 2023 de Monsieur le Maire de Villiers-Saint-Georges, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ;

6°- Vu, le fait que l'enquête s'est déroulée en période appropriée et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux, sur les lieux d'affichage municipaux habituels et sur un site internet dédié, conformément aux dispositions réglementaires, ont permis la parfaite information du public, et ce d'autant plus qu'elle faisait suite à une concertation préalable, favorable à une large expression de la population ;

7°- Vu, la mise à disposition en mairie sur support papier et par voie électronique des différents documents constitutifs du dossier d'enquête relatif au projet de PLU révisé et la possibilité du dépôt d'observations par le public par courrier postal, sur le registre sur support papier ou sur un registre électronique via un lien dédié : <https://www.registre-numerique.fr/plu-villiers-saint-georges> ou à défaut pour le seul dépôt d'observations, sur le courrier électronique de la Commune : villiers-st-georges@wanadoo.fr, pendant toute la durée de l'enquête ;

8°- Vu, le contenu des deux registres d'enquête sous les formes papier et électronique, destinés à recueillir les observations du public, comprenant quatre observations contenues au sein du registre papier (soit sous forme d'écrits manuscrits sur le registre lui-même, dactylographiés, de courriers ou d'un courriel imprimé et joint au dit registre) et du registre électronique dont une observation en double exemplaire décomptée de façon unitaire ;

9°- Vu, les observations orales recueillies au cours des permanences tenues par le Commissaire-Enquêteur durant la période de l'enquête ;

10°- Vu, le procès-verbal de déroulement de l'enquête en date du 20 novembre 2023 complété le 16 décembre 2023 après une rencontre avec la Commune ;

11°- Vu, les réponses apportées au procès-verbal des observations par la Commune, dans son mémoire en réponse en date du 25 avril 2024 ;

12°- Vu, l'avis délibéré de l'Autorité Environnementale n°MRAe APPIF-2023-030 en date du 6 avril 2023 sur le projet de PLU révisé ;

13°- Vu, l'avis défavorable de l'Etat ;

14°- Vu, l'avis défavorable du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion des Eaux du SAGE des deux Morin ;

15°- Vu, les avis favorables de la Commissions Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et des autres Personnes Publiques Associées ou Consultées dont la Région Ile-de-France, sur le projet de PLU révisé moyennant l'apport de justifications, modifications expresses, de compléments ou d'ajustements de portée limitée, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan ;

16°- Vu, le contenu du dossier du projet de PLU révisé, soumis à l'enquête publique et des informations orales, visuelles ou écrites recueillies antérieurement, au cours ou postérieurement à la tenue de l'enquête publique par le Commissaire-Enquêteur, y compris lors de ses entretiens ou de ses visites du territoire communal notamment celles en compagnie de Monsieur le Maire et de Monsieur l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme de Villiers-Saint-Georges.

L'analyse qui en a été faite ;

Et compte tenu qu'à l'issue de la tenue de ladite enquête, il apparaît que :

- Les particularités géographiques, urbaines et humaines, au travers d'une concentration de la population au sein d'un centre-bourg, ayant la forme traditionnelle d'un « village-rue », qui s'est développé le long de l'axe principal constitué par la RD n°403 qui relie la commune à la RN4 au Nord et à Provins au Sud, de ses extensions immédiates, de deux hameaux principaux et de quelques écarts composés presque exclusivement de fermes, font de Villiers-Saint-

Georges, une commune **ayant conservé son identité rurale villageoise au sein des marches de l'Île-de-France**, limitrophe du département de la Marne et de la Région Grand-Est/Champagne-Ardenne ;

- **Les particularités architecturales**, qui résident pour le bâti ancien, en un **bâti rural briard traditionnel**, caractérisé par la cohérence et la limitation de la hauteur des constructions ;

- **Les particularités agricoles et rurales**, en raison d'une **occupation du sol à plus de 96% par des espaces agricoles et naturels** et la présence d'exploitations agricoles en nombre supérieur à la moyenne départementale ;

- **Les particularités socio-économiques**, à travers la **présence de services marchands** dont deux restaurants, une supérette, une boulangerie, **non marchands** dont un dépôt de véhicules de transports collectifs **et d'équipements ou de services publics** dont une brigade de gendarmerie, un centre de loisirs, un groupe et une cantine scolaire et un collège, répartis au sein du bourg, **qui permettent à Villiers-Saint-Georges de bénéficier du statut de pôle relais au sein du SCOT du Grand Provinois** ;

- **Les particularités paysagères**, liées à sa localisation sur le plateau de Brie, caractérisées par la **présence de la vallée de la rivière l'Aubetin, d'une plaine agricole offrant des vues dégagées et à un chapelet de boisements au Sud-Ouest** sur les hauteurs les plus marquées ;

- **Les particularités écologiques**, constituées par la **présence sur le territoire communal de la rivière de l'Aubetin au Nord, de zones humides et de boisements au Sud** ;

De la commune ;

Ont bien été identifiées et prises en compte.

Et que le projet de PLU révisé :

- **S'inscrit globalement dans l'esprit des lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle II de l'Environnement du 12 juillet 2010, pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, en ce qui concerne la mise en œuvre d'un urbanisme durable présentant une mixité fonctionnelle, intégrant la nécessité d'une densification raisonnée, la lutte contre l'artificialisation des sols (avec plus de difficultés) et la prise en considération des composantes écologiques** ;

- **Sembler, en dépit de l'avis défavorable de l'Etat, et donc moyennant des justifications supplémentaires, des modifications sensibles, des compléments ou des corrections à apporter, compatible au final avec une majorité des orientations fondamentales du SCOT du Grand Provinois**, en particulier celles visant à : optimiser les enveloppes urbaines existantes ;

limiter le développement des hameaux ; permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles ; préserver la Trame Verte et Bleue ; favoriser le principe de nature dans les espaces urbanisés des villes, bourgs et villages ; encourager les modes actifs de déplacement (marche, vélo) ; conforter la trame paysagère par une préservation des paysages emblématiques et la promotion d'un mode d'urbanisation de qualité, et conforter la vocation agricole du territoire ;

Sachant que selon la jurisprudence de la haute juridiction administrative, les PLU sont soumis à une simple obligation de comptabilité avec les orientations et objectifs du SCOT et non de conformité c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas contrarier les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher leur adéquation à chaque disposition ou objectif particulier ;

- Semble également si l'on se réfère à l'avis favorable sans réserve de la Région mais secondairement car il n'a pas à l'être directement en raison de l'existence du SCOT, globalement compatible avec les orientations règlementaires du SDRIF actuellement en vigueur notamment quant à l'extension modérée de l'espace urbanisé communal de référence des « bourgs, villages et hameaux », catégorie à laquelle appartient la commune,

Et qu'il apparaît de manière plus précise que :

- Les motifs de la délimitation dans le règlement graphique (plans de zonage), des zones et des différents secteurs ainsi que le contenu du règlement littéral (écrit) à travers ses différentes dispositions applicables, semblent globalement pertinents et adaptés (sous les réserves émises ensuite) ;

- Les orientations principales du projet de PLU révisé, sont adaptées à la volonté municipale de protection de l'identité rurale du bourg, en permettant une densification raisonnée et un développement urbain limité, s'inscrivant globalement dans l'enveloppe urbaine actuelle ;

- Les orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont bien en rapport avec les objectifs de la révision du PLU énoncés dans la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2019, en particulier : d'organiser le renouvellement urbain dans les parties bâties de la commune pour qu'il ne porte pas atteinte au caractère du tissu bâti existant tout en favorisant la mixité urbaine, de protéger les espaces boisés, les cours d'eau, le petit patrimoine et les espaces agricoles et de prendre en compte des espaces à dominante humide ;

- Les autres documents constitutifs du projet de PLU révisé seront bien compatibles, après l'intervention de certaines modifications, avec les axes du PADD, et ce conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;

- Les dispositions du règlement écrit, semblent globalement judicieuses, au regard de la volonté municipale de préserver la structure villageoise du bourg, le caractère aéré du tissu

urbain et la qualité du cadre de vie des habitants actuels et futurs, tout en permettant une certaine densification mais respectueuse de la morphologie urbaine existante, au travers de l'absence (hors trame « jardins ») de coefficient d'emprise au sol en zone U dans les secteurs Ua, Ub, Ue et en zone(s) AU ;

- **L'élaboration d'OAP**, pour partie sectorielle, **sur les secteurs constituant les zones A Urbaniser (1AU et 2AU) du PLU, paraît dès plus pertinente** en dehors du fait qu'elle constitue une obligation au titre du code de l'urbanisme ;

- **Les dispositions règlementaires favorisent le développement économique communal, dans une logique de mixité fonctionnelle** respectueuse des Principes Généraux de l'Urbanisme contenus à l'article L.101-2 du code afférent, à travers la possibilité d'implanter ou de développer, y compris en cœur de bourg, des activités économiques notamment artisanales, commerciales ou tertiaires dans les secteurs (Ua, Ub et Ux) de la zone U, et ce à une échelle compatible en particulier avec la destination première d'habitation assignée au secteur Ub ;

Et que de surcroît il apparaît également (que) :

- **Le Mode d'Occupation des Sols sur lequel se base l'Etat pour évaluer la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), s'il constitue un outil remarquable développé depuis plusieurs décennies par l'Institut Paris Région, ne présente pas pour autant une fiabilité absolue** notamment en raison d'un décalage dans le temps **et que par conséquent, il doit être sans interprétation excessive, confronté à l'occupation actuelle réelle des sols ;**

- **Le mode opératoire décrit ci-avant et mis en avant par la Commune conduit le Commissaire-Enquêteur après deux visites sur les lieux, à considérer que la partie du secteur Ux1 dont l'Etat avance dans son avis, qu'elle ne serait pas encore imperméabilisée, est bien à part entière située au sein d'un espace déjà viabilisé, qui accueille déjà certaines activités notamment médicales et que des autorisations d'aménagements étaient affichées ou en cours de préparation de mise en œuvre comme la création de l'aire de co-voiturage ou au niveau de certains lots de la Zones d'Activités ;**

- **Le projet de PLU semble compatible comme l'indique l'Etat dans son avis, en termes de programmation en nombre de logements par densification urbaine au sein de la zone U ;**

- **Le projet de PLU est compatible avec les dispositions du SCOT du Grand Provinois concernant la densité des opérations d'aménagement en extension urbaine des zones AU, au regard de leurs OAP**, sachant que le document de planification supra-communal exige une densité de 16 logements/ha ;

- **La programmation de 13 logements en secteur 1AU avant 2030, semble compatible selon l'avis de l'Etat lui-même avec les orientations du SCOT du Grand Provinois**, en termes de nombre et de phasage par période en densification et en extension urbaine ;

- La localisation du secteur 1AU apparaît justifiée, au regard de son inscription dans la périphérie immédiate du cœur de village, au sein de l'enveloppe bâtie existante entre deux tissus urbains existants (cœur de bourg et Zones d'Activités-Gendarmerie-dépôt de véhicules de transports collectifs), l'assimilant davantage à une densification qu'à une extension urbaine pure ;
- La localisation du secteur 1AU est pertinente en raison également de la présence à proximité immédiate de services de santé libéraux, de service public comme la brigade de gendarmerie mais également d'une aire de co-voiturage de 13 places et d'un arrêt de car avec quai récemment aménagés ;
- Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations d'aménagement figurant dans le fascicule « Les OAP » du projet de PLU arrêté, qui présentent un léger doute par rapport à leur intitulé général quant à leur champ d'application géographique réel, **sont pertinents au regard de la mise en œuvre d'un urbanisme durable et mériteraient, le cas échéant, d'être généralisés en dehors des seules zones AU, en particulier en secteur Ub ;**
- Les principes d'aménagement contenus dans les OAP sectorielles des zones AU et tout particulièrement ceux relatifs au secteur 1AU « Rue du Général de Gaulle », s'inscrivent pleinement dans les principes de mixité fonctionnelle et sociale et de qualité d'un urbanisme durable, à travers : la typologie des logements prévus (individuel, intermédiaire, collectif), les modes de déplacement alternatifs avec notamment un cheminement piétonnier sécurisé, des aménagements paysagers et des espaces verts accessibles au public avec une fonction conservatoire au titre de la biodiversité car constitué par un verger, et pour ce secteur spécifique (1AU) prévoient également l'accueil d'activités artisanales compatibles avec la proximité des habitations ;
- Les périmètres d'emprise des zones AU sont exempts de toute zone humide selon l'étude de caractérisation de ce type de zone, fondée sur les critères floristique ou pédologique définis par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, figurant en annexe du rapport de présentation ;
- La protection de principe des zones humides qui constituent un enjeu écologique majeur, a été assurée par leur délimitation sur les plans de zonage et la fixation de règles au sein du règlement écrit visant à leur préservation ;
- La rivière de l'Aubetin, qui constitue la principale composante de la Trame Bleue communale, bénéficie d'un classement en zone Agricole, secteur Ap et d'une trame zone humide avec des dispositions réglementaires appropriées, qui assurent sa protection dans le PLU au regard de sa valeur écologique notamment en interdisant toute constructibilité non liée au cours d'eau ou à la mise en valeur des milieux ;

- **La protection des principaux réservoirs de biodiversité et continuités écologiques constitutifs de la Trame Verte communale, a été assurée grâce au classement de ces espaces en zone Naturelle (N) ;**
- **La protection des boisements identifiés par le SDRIF et le SCOT du Grand Provinois a été presque totalement assurée** comme le prescrit le Document d’Orientations et d’Objectifs de ce dernier, **à travers un classement judicieux de ceux-ci en zone Naturelle et en Espaces Boisés Classés ;**
- **La protection des terres agricoles et de leurs rôles économique et écologique, a été assurée** par un classement approprié de près de 85% du territoire communal en zone A ;
- **Le règlement écrit de la zone Agricole, en particulier du secteur Ac, apparaît en adéquation avec les spécificités de cette activité** notamment au travers d’une hauteur autorisée des constructions jusqu’à 15 m ;
- **La délimitation au sein de la zone agricole (A) d’un Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL) au titre de l’article L.151-13 du code de l’urbanisme, se traduisant par la création d’un secteur Ae, apparaît justifiée dès lors qu’elle va permettre d’assurer la pérennité d’une activité rurale existante constituée par un centre équestre et qu’au surcroît elle a donné lieu à un avis favorable, tacite sur ce point, de la part de la CDPENAF ;**
- **La création d’une trame « jardins » au sein de la zone urbaine (U) sur les secteurs Ua , Ub et très marginalement Ue, recouvrant des espaces au caractère semi-naturel comme des jardins cultivés ou d’agrément et/ou des vergers, quasi systématiquement situés à l’arrière de constructions existantes et en lien avec l’habitat, qui servent d’espaces de transition entre l’enveloppe urbaine et l’espace agricole ou de respiration dans le tissu urbain plus dense du cœur de bourg, apparaît opportune au regard de l’objectif communal de préservation de l’identité rurale du bourg, de la Trame Verte urbaine et de la biodiversité et d’autres objectifs du PADD ;**
- **L’identification et la protection dans les règlements écrit et graphique conformément aux possibilités offertes par l’article L.151-19 du code de l’urbanisme, des éléments bâtis remarquables permet d’assurer la protection du patrimoine vernaculaire de la commune ;**
- **La création de deux Emplacements Réservés (ER) apparaît justifiée, au regard de leurs emprises respectives limitées et de leur vocation d’intérêt général** notamment concernant l’ER n°2, relatif à l’agrandissement d’un jardin collectif au sein du tissu urbain, en limite d’installations sportives et à proximité du collège ;

Et sachant de surcroît que si l’on se réfère à l’avis de l’Etat qui en formulait la demande eu égard à l’extension urbaine qu’il constituait au détriment de la zone Agricole et au mémoire en réponse de la Commune au PV des observations du Commissaire-Enquêteur, la création de l’ER n°1 correspondant à l’agrandissement du cimetière, serait abandonnée, réduisant par conséquent la superficie totale destinée à ces emplacements réservés ;

- L'identification et la protection dans les règlements écrit et graphique conformément aux possibilités offertes par l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, des liaisons douces à préserver, sont pleinement compatibles avec l'objectif du SCOT du Grand Provinois d'encourager les modes actifs de déplacement (marche, vélo) ;

- La production énergétique domestique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments en particulier des logements, qui comptent parmi les objectifs que les collectivités publiques doivent s'efforcer d'atteindre en matière d'urbanisme sur le fondement de l'article L.101-2 du code éponyme, **ont bien été prises en compte dans le projet de PLU révisé**, en particulier dans le règlement écrit et au sein des OAP relatives à l'aménagement des zones AU et en premier celle concernant le secteur 1AU à règlement immédiat ;

- La production d'énergie électrique depuis la source d'énergie renouvelable que constitue l'énergie solaire via une centrale photovoltaïque, s'inscrit dans le cadre des objectifs assignés aux collectivités publiques au titre de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui prévoit en son 7° : la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et **la production énergétique à partir de sources renouvelables** découlant indirectement des engagements internationaux et européens de la France ;

- La loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables invitent les collectivités locales notamment au travers des OAP de leurs PLU, à délimiter des zones d'accélération de la production de ces sources d'énergie ;

- Le projet de centrale photovoltaïque localisé sur le secteur Ne du projet de PLU révisé, est bien inscrit dans le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Provinois approuvé le 28 septembre 2023 dont il constitue l'action 22, document avec lequel, sur le principe, le PLU doit être compatible sur le fondement de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme ;

- Si le secteur Ne constitue bien un STECAL localisé au sein de la TVB, son emprise de 5,47ha reste modeste à l'échelle de cette dernière sachant de surcroît que les constructions et installations de la centrale photovoltaïque ne devraient pas occuper l'intégralité dudit secteur ;

- Le secteur Ne est délimité sur une ancienne décharge communale d'ordure ménagères, référencée au titre de la base de données Casias sur les sites potentiellement pollués, qui en dépit d'un boisement spontané partiel, n'a fait l'objet d'aucun réaménagement agricole ou forestier, sachant au surcroît que l'état boisé n'est présent que sur une partie du secteur ;

- Le projet de centrale photovoltaïque envisagé sur le secteur Ne, bénéficie d'un certificat d'éligibilité du terrain d'implantation (CETI) dans la catégorie des sites fonciers dégradés, en date du 15 octobre 2021, délivré par les services de la DRIEAT ;

- Le projet de centrale photovoltaïque ne devrait être exploité que pendant une certaine durée, certes assez longue d'environ deux à trois décennies mais pas à durée indéterminée, ce qui peut permettre un retour à l'état initial de l'environnement à l'issue de son exploitation ;

- **La mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol**, faisant l'objet de l'observation n°3 quant à l'exploitation potentielle d'une carrière d'argiles, **n'est nullement remise en cause par le classement de la zone géographique pressentie en secteur Ac dans le projet de PLU**, qui pourra faire l'objet en temps opportun d'une adaptation, par exemple sous la forme d'une révision allégée du document d'urbanisme approuvé ;

- **Le rapport au sein de la hiérarchie des normes d'urbanisme entre le PLU et le SCOT doit s'entendre dans un rapport de compatibilité et non de conformité**, c'est-à-dire selon une jurisprudence établie par la haute juridiction administrative, que cette compatibilité est admise dès lors que le PLU ne contrevient pas de manière globale aux grands objectifs fixés par les orientations du SCOT ;

Étant entendu cependant (que) :

- **L'intégralité des avis formulés par les Personnes Publiques Associées ou Consultées, en particulier celui défavorable de l'État en date du 17 avril 2023, n'ont pu par définition, être intégrés dans la rédaction du projet de PLU arrêté, soumis à l'enquête publique alors que leur prise en compte, reste indispensable pour certains aspects, souhaitable pour d'autres notamment afin d'assurer la meilleure compatibilité du PLU avec le document de planification supra-communal qu'est le SCOT du Grand Provinois ;**

- **L'Etat a rendu un avis défavorable sur le projet de PLU révisé, sur le fondement de l'absence de compatibilité de ce dernier avec les prescriptions du SCOT du Grand Provinois « en termes de modération de la consommation d'espaces, les capacités d'extension devant être réduites et ne comporter que des terrains à vocation d'habitat » et ajoute que « les activités et les équipements nouveaux ne pourront être réalisés que dans les espaces déjà urbanisés de la commune » ;**

- **L'avis de l'Etat indique en outre : « qu'un effort conséquent de révision de la programmation de logements est attendu » ;**

- **L'Etat considère que le projet de PLU actuel entraînerait une consommation totale d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF), au regard du MOS, de 3,87ha au lieu des 2,34 ha autorisés par le SCOT à l'horizon 2040 ;**

- **La consommation excessive d'ENAF est due à des extensions à vocation d'équipement ou d'activités notamment de la zone Ux2, du cimetière alors que le SCOT n'en prévoit pas, à la constructibilité du parc de la maison de retraite ou d'une partie de la zone 1AU et aux possibilités d'extension urbaine offertes par l'ensemble des zones AU ;**

- **Les parties de zones 2AU correspondant à de l'extension urbaine permettraient de réaliser 25 logements après 2030, ce qui est significativement supérieur (31%) à la capacité totale offerte par le SCOT à ce titre ;**

- La révision de la programmation de constructions de logements demandée par l'Etat dans son avis s'appuie sur les tendances démographiques de la Commune sur les dernières décennies sans remettre en cause sa volonté de développement modéré de la Commune ;

- Le rapport entre les objectifs démographiques et le nombre de logements à construire pour atteindre cet objectif apparaît comme quelque peu en inadéquation au regard de la taille des ménages, du mode de calcul du phénomène de denserement des ménages, de la capacité de densification et du potentiel réel de réhabilitation du tissu urbain existant notamment en centre-bourg comme l'illustre l'observation n°4 ;

Et que la réévaluation de l'ensemble de ces données doit pouvoir conduire, tout en conservant le même objectif démographique communal, à un besoin moindre en nombre de logements réalisés sous la forme d'extensions urbaines sur des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) ;

Ainsi, le prolongement de la tendance de réhabilitation de logements sur la dernière décennie permettrait d'après la Commune, la création de 25 logements d'ici 2040, correspondant selon l'Etat à plus de 60% des besoins en logements pour répondre aux objectifs démographiques contenus dans le projet communal ;

- La compatibilité du projet de PLU révisé avec les dispositions du SCOT relatives à l'augmentation de la densité humaine mais surtout d'habitat n'est pas justifiée ;

- Le PLU doit viser à atteindre de façon optimale les objectifs constituant les Principes Généraux de l'Urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code éponyme parmi lesquels figurent : « une utilisation économe des espaces naturels et la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme » ;

- L'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols constitue l'un des objectifs principaux de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et son décret d'application n°2022-1673 du 27 décembre 2022, complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, qui vise à atteindre le "Zéro Artificialisation Nette des sols" (ZAN) en 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF d'ici 2031, quand bien même dans le cas précis de l'Ile-de-France, le futur SDRIF avec lequel dans un lien de hiérarchie des normes, le SCOT du Grand Provinois puis dans un second temps, le PLU de Villiers-Saint-Georges devront être compatibles d'ici à 2028, module quelque peu cet objectif ;

- L'artificialisation d'espaces naturels même situés en zone U du plan de zonage du PLU doit bien être considérée comme une consommation d'ENAF dès lors que le caractère non artificialisé est bien avéré notamment au regard de la notion d'espaces urbanisés définis par le SDRIF ;

- La compatibilité la plus optimale est à rechercher, même en présence d'un SCOT, entre le PLU et les objectifs et orientations du SAGE des 2 Morin concernant la protection et la restauration des zones humides et la limitation du ruissellement, et qu'il y a également lieu d'éviter toute confusion entre les objectifs de protection assignés concernant d'une part, les zones humides de type 1 et d'autre part, celles de type 2, différenciées par leur degré de certitude d'existence et le niveau d'enjeux ;

- **La prévention maximale contre les risques naturels ainsi que la sécurité publique**, qui comptent parmi les Principes Généraux de l'Urbanisme figurant à l'article L.101-2 du code affèrent notamment en matière de risque d'inondation, **doivent être recherchées dans le document d'urbanisme communal et ce d'autant plus, quand une étude émanant du Syndicat Mixte en charge du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des deux Morin dont il est fait mention dans son avis, indique la présence d'axes de ruissellement des eaux pluviales à la fois au Nord-Est du secteurs 1AU faisant l'objet de l'OAP « rue du Général de Gaulle » et dans la partie Sud du secteur 2AU faisant l'objet de l'OAP « rue de Nogent » ;**

- **La prévention optimale du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales doit conduire à prévoir en amont ou en limites de certaines zones AU, des dispositifs d'infiltration et la conservation d'éléments bâtis existants (murs de clôture) qui peuvent jouer un rôle limitateur par rapport au risque d'inondation et constituent également complémentirement, une aménité participant à une insertion paysagère réussie d'une future opération d'aménagement ;**

- **L'objectif de salubrité publique contenu également à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme invite à ce que vis-à-vis de ce risque de ruissellement soit prévenu également celui de dégradation des eaux souterraines auquel est soumis la commune ;**

- **Le PLU doit veiller notamment dans le cadre de la densification urbaine, dans une logique de mixité fonctionnelle et afin d'assurer la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature notamment tout risque d'inconvénients pour la commodité du voisinage, dans un principe de réciprocité, à la cohabitation harmonieuse des différentes destinations de constructions notamment entre celle à vocation d'habitation et celle de l'exploitation agricole, historiquement présente sur la commune et jouant un rôle majeur en termes économique et d'occupation de l'espace ;**

- **Le principe énoncé ci-avant, issu de la demande formulée dans l'observation du public n°2 doit fort logiquement aussi s'appliquer au premier chef, aux bâtiments constitutifs du siège de l'exploitation agricole de l'auteur de la demande, localisés sur les parcelles cadastrées n°791-235-1345 quant à un changement de destination même partiel sur le fondement de l'application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;**

- **L'emprise au sol maximale des constructions, de 20% de la surface repérée en zone (trame) « jardins » au règlement graphique, figurant dans les dispositions règlementaires applicables en secteur Ua, paraît excessive :**

D'une part, au regard des orientations du PADD qui prévoient notamment : « d'encourager le maintien et le développement des espaces verts et des plantations d'arbres au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés », sachant complémentirement que la trame « jardins » reposent sur les espaces de respiration au niveau du bourg mis en avant dans le rapport de présentation,

D'autre part, au regard du fait que le secteur Ua correspond au cœur du village, qui présente la plus forte densité urbaine, et où les propriétés foncières présentent la plus petite superficie rendant tout particulièrement utile à titre environnemental, paysager et du cadre de vie, le maintien de la surface maximale d'espaces verts existants ;

A l'inverse, en secteur Ub, la superficie des propriétés foncières étant notoirement voire très largement supérieure permettant parfois le maintien d'activités rurales traditionnelles (cultures potagères, petits élevages domestiques...), **l'emprise au sol maximale des constructions pourrait le cas échéant, être très légèrement accrue ;**

- **Le maintien en nature de pleine terre des surface repérées en zone (trame) « jardins » au règlement graphique au sein des secteurs Ua et Ub, devrait être assuré au regard de l'intérêt qu'il présente notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales, de qualité urbaine et paysagère, de cadre de vie grâce à leur végétalisation mais également en cohérence avec le PADD** dont l'une des orientations prévoit de : « limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction » et qu'accessoirement car n'ayant pas d'obligation de compatibilité entre ce dernier et le PLU, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) demande le développement de ce type d'espace comme le souligne la MRAe dans son avis ;

- **L'extension de la zone du secteur Ux2 au Nord, n'apparaît pas pertinente pour plusieurs raisons : la présence du site agro-industriel comprenant notamment des installations de stockage de céréales soumis au régime des ICPE présentant des risques technologiques engendrant six phénomènes dangereux, générant des servitudes d'utilité publique en matière d'urbanisme, et par conséquent le caractère mal approprié d'une densification à cet endroit à proximité de construction à vocation d'habitation**, l'existence de locaux désaffectés sur ce secteur pouvant trouver un réemploi industriel ou artisanal, la présence d'un verger qui contribue aux espaces de respiration du cœur urbain de la commune et constitue une aménité paysagère en entrée de village sur la RD n°403 ;

- **Le parc de la maison de retraite-EHPAD, qui constitue l'un des espaces de respiration qui participe de la Trame Verte urbaine, sachant que l'une des orientations du PADD est de : « Encourager le maintien et le développement des espaces verts et des plantations d'arbres au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés », mérite d'être préservé en raison du rôle d'aménité paysagère et de lieu d'activités qu'il joue pour les résidents, et ce d'autant plus que le gestionnaire de l'établissement ne prévoit aucun projet de développement de sa capacité d'hébergement à court ou moyen terme ;**

- **Le recours à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui permet un changement de destination des bâtiments agricoles localisés en zone A ou N du PLU, apparaît quelque peu excessif** en nombre comme le souligne à la fois l'Etat et la CDPENAF dans leurs avis sachant qu'au-delà d'un souci louable de préservation du patrimoine bâti qui s'opérerait grâce à un changement de destination de ce dernier, certains de ces bâtiments peuvent certainement conserver ou retrouver une vocation agricole à l'occasion d'une diversification ou d'une transmission de l'exploitation agricole ou de l'installation de nouveaux agriculteurs ;

Sachant en outre que comme le soulignent également l'Etat et la CDPENAF, les dispositions du règlement écrit relatives aux zones A et N, encadrent peu les nouvelles destinations possibles (« toute nouvelle destination est potentiellement autorisée ») de ces bâtiments identifiés au titre dudit article du code de l'urbanisme notamment quant à une transformation en habitations au sein des hameaux dont il n'est pas prévu au SCOT une densification humaine fortement accentuée car dans sa prescription n°82 celui indique que : « le développement des cœurs de bourgs et de villages est la priorité afin de favoriser la proximité aux services. Le développement des hameaux doit par conséquent être limité. » ;

- Le STECAL constitué par le secteur Ne, destiné à l'accueil des constructions et installations d'une future centrale photovoltaïque, est incontestablement situé au sein d'un corridor écologique de la Trame Verte communale et du SCOT et doit au titre du projet prévu, faire l'objet d'une véritable évaluation environnementale ;

- La localisation dudit STECAL implique concernant la localisation des futures constructions et installations de la centrale, que le corridor écologique soit pleinement pris en compte notamment dans une logique d'application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser et qu'il soit veillé à la qualité de l'insertion paysagère du projet, au travers des dispositions réglementaires applicables au secteur Ne ;

- Les OAP sur le fondement de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ;

- Le secteur Ne est situé à proximité immédiate d'un Espace Boisé Classé au règlement graphique du projet de PLU et également incontestablement pour partie, lui-même localisé sur un espace boisé de plus de trente ans qui nécessitera à ce titre, en cas de réalisation de l'installation photovoltaïque, une autorisation de défrichement préalable ;

- Le rapport de présentation contient quelques erreurs matérielles ou incohérences comme sur la superficie du territoire communal, le nombre d'habitants ou la qualification en zones 1AU de toutes les zones AU, alors qu'il n'en existe qu'une seule (secteur 1AU- « Rue du Général de Gaulle) sur les trois zones AU délimitées dans le projet de PLU révisé, les deux autres étant des zones 2AU ;

- Le rapport de présentation ne comporte aucun élément d'information permettant de caractériser la nature et la valeur de la biodiversité présente sur le territoire communal notamment en termes d'espèces protégées au niveau régional, national ou d'intérêt communautaire à l'échelle européenne alors même que des bases de données en accès libre et rapide, du type de celle de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) font apparaître la présence de 75 espèces dont 62 espèces et d'autres données ;

- Le rapport de présentation n'identifie pas, ne localise pas et fait donc que le projet de PLU révisé ne prend pas en compte, les cinq sites figurant dans la base de données de la Carte des anciens sites industriels et activités de services (Casias) ou la base Basol,

constituant des sites potentiellement pollués présentant des risques sanitaires potentiels comme le soulignent l’Autorité environnementale et l’ARS dans leur avis ;

- Le fascicule intitulé « les OAP » figurant dans le projet de PLU, mérite d’être clarifié notamment pour savoir si au sein du Titre 2 intitulé : « Orientations applicables aux nouvelles opérations d’aménagement », le chapitre 2.1 consacré : « aux principes généraux applicables aux nouvelles opérations d’aménagement et plus particulièrement les sous-chapitres 2.1.1, relatif à la « densité et la diversité des formes bâties » et 2.1.3, relatif à la « qualité environnementale et paysagère », sont réellement opposables à toute nouvelle opération d’aménagement qu’elle se situe ou non au sein du périmètre des zones AU ;

Et sachant que si ce n’est pas le cas, il est d’intérêt dans le cadre de la mise en œuvre d’un urbanisme durable et notamment d’une densification raisonnée et d’une diversification des formes d’habitats que le contenu de ces sous-chapitres 2.1.1 et 2.1.3 puisse s’appliquer également sur l’intégralité du secteur Ub et devienne donc une OAP thématique commune aux zones AU et au secteur Ub ;

- La légende afférente à l’illustration graphique des principes (schéma) d’aménagement de chacune des OAP sectorielles des zones AU, figurant dans le fascicule intitulé « les OAP », n’est pas pleinement en correspondance avec ladite illustration, créant par la même un risque de confusion quant à l’absence sur l’illustration d’éléments figurant dans sa légende ;

- La recherche de la prévention du risque contentieux devant la juridiction administrative lié à d’éventuelles difficultés d’interprétation du futur PLU approuvé, lors de l’examen de demandes d’autorisations d’urbanisme ultérieures, incite à la suppression au sein du fascicule des OAP (quel que soit sa forme finale selon que la recommandation n°19 sera suivie ou non), des termes suivants mentionnés à la fin du Titre 3 relatif à la programmation de l’ouverture à l’urbanisation des zones AU : « *La période de programmation d’ouverture à l’urbanisation des zones AU est en lien avec l’obtention potentielle des permis de construire. Cela implique que les permis d’aménager pourront être accordés en amont de ces dates et être purgés de tout recours* », qui entraînent une confusion quant à la date d’ouverture effective à l’urbanisation de ces dernières et donc un risque potentiel d’incompatibilité du PLU avec le SCOT du Grand Provinois alors même que l’Etat dans son avis demande une meilleure justification de ladite compatibilité ;

Sachant que cette mention ne présente aucun intérêt quant au secteur 1AU à règlement immédiat qui est urbanisable sur la période 2021-2030 et est peu approprié pour les zones 2AU à règlement différé ;

- La programmation de l’ouverture effective à l’urbanisation des deux zones 2AU, figurant dans le fascicule intitulé « les OAP » (quel que soit sa forme finale selon que la recommandation

n°19 sera suivie ou non), **prévue pour la période 2031-2040, mériterait d'être phasée plus précisément afin de tenir compte de la réalité de la rétention foncière propre à chacune de ces deux zones et de l'intérêt** du point de vue de l'intégration urbaine et sociale des nouvelles constructions et de leurs habitants et au regard de la capacité des équipements publics locaux, **à ce que l'aménagement de ces deux zones n'intervienne pas simultanément ;**

- **Le règlement écrit ne mentionne pas au niveau des pages relatives aux dispositions applicables à chacun de ses zones ou secteurs, au travers d'un affixe précédent la numérotation de chacun des articles ou en haut de chaque page, la zone ou le secteur concerné, ce qui réduit la fonctionnalité dudit document et pourra être source d'erreur** lors de son utilisation future notamment lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ;

- **L'absence de mention et de renvoi à chaque OAP sectorielle respective, dans la partie du règlement écrit consacrée aux secteurs 1AU, 2AU, Ub et Ux, est susceptible de générer une difficulté d'application pleine et entière du contenu du futur PLU sur ces zones, en particulier AU** si l'on se réfère à la jurisprudence réitérée de la haute juridiction administrative depuis 2013 et aux réserves émises par l'Etat dans son avis ;

En effet, une telle absence de mention et de renvoi à chaque OAP au sein des dispositions applicables aux dits secteurs même si mention est faite de l'existence d'OAP dans les dispositions générales introductives du règlement écrit, est susceptible de générer une difficulté d'application pleine et entière du futur PLU, risquant de nuire à l'insertion urbaine mais aussi à la qualité environnementale et paysagère des futures opérations d'aménagement, tout particulièrement celle prévue sur le secteur 1AU-« Rue du Général de Gaulle » ;

- **La valeur écologique et paysagère de la rivière l'Aubetin, qui constitue la principale composante hydrologique de la Trame Bleue, mériterait d'être mieux identifiée au sein du règlement graphique sachant que le règlement écrit prévoit des dispositions applicables aux éléments patrimoniaux identifiés au règlement graphique** sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme parmi lesquels figurent **les ripisylves ;**

- **La délimitation de l'Emplacement Réservé n°1 correspondant à l'agrandissement du cimetière** si elle apparaît dans son principe comme d'intérêt général, **ne semble pas indispensable dans le cas d'espèce car ce dernier au regard de la démographie communale et du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU, répondra dans son emprise actuelle aux besoins communaux à court et moyen terme**, et ce d'autant plus en raison du développement des modes alternatifs d'inhumation (crémation) et d'une action municipale de reprise des concessions et alors même que l'Etat dans son avis mentionne ce projet d'extension sur un espace agricole comme l'une des extensions urbaines concourant à la non compatibilité du projet de PLU avec les objectifs de consommation foncière fixés par le SCOT et qu'un tel agrandissement peut se réaliser au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés en zone A du PLU ;

- Le contenu du mémoire en réponse de la Commune au PV des observations, en date du 25 avril 2024, figurant en annexes du présent rapport d'enquête, doit trouver une traduction notamment dans la modification de dispositions du règlement aussi bien écrit que graphique, en particulier concernant la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'aménagement du secteur Ne relatif à l'implantation d'une centrale photovoltaïque, sachant que ces modifications ne remettent pas en cause, sur le principe, l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête ;

En conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux à plusieurs reprises, procédé à des investigations, compulsé et étudié différents documents notamment supra-communaux ou de planification, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet ;

Le Commissaire-Enquêteur recommande (que) :

1° - Le rapport de présentation soit corrigé de ses erreurs matérielles, complété et/ou modifié afin de renforcer la démonstration de la compatibilité du projet de PLU révisé avec les objectifs du SCOT du Grand Provinois, en particulier en matière d'analyse de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2011-2021, de présentation de la capacité de densification urbaine et humaine et du potentiel de réhabilitation ou de mutation en logements des ensembles bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante (réalisation d'une cartographie), de la programmation de logements et du phasage par période en densification et en extension urbaine et de justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD ;

2°- Le rapport de présentation soit complété afin d'assurer une présentation au moins a minima de la biodiversité présente sur le territoire communal, en complément de la mention de la Trame Verte et Bleue déjà présente au sein du document ;

3°- Le rapport de présentation soit complété afin de faire figurer une cartographie localisant les cinq sites potentiellement pollués dits Casias ou référencés dans la base de données Basol ;

4°- Le rapport de présentation identifie précisément via des illustrations photographiques et/ou cartographiques ciblées, les bâtiments agricoles concernés par la mise en œuvre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui permet un changement de destination de ces derniers ;

5°- **Le PADD soit complété** afin de définir précisément l'objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la Commune ;

6°- **Le règlement graphique identifie un nombre sensiblement plus réduit de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination sur le fondement de l'article L.151-11 mentionné ci-avant**, et notamment que soient retirés les bâtiments identifiés à ce titre sur les parcelles cadastrées n°791, n°235 et n°1345, en lien avec la demande formulée par l'auteur de l'observation n°2 dont ils constituent le siège de l'exploitation agricole ;

7°- **Le règlement graphique** constitué dans ce cas, par le plan de zonage intitulé « ban communal » à l'échelle 1/8000^{ème}, **soit complété afin de faire figurer en bordure du lit du cours d'eau l'Aubetin, la trame « Ripisylve à préserver » ou « élément remarquable du paysage naturel »**, selon que l'on retient la terminologie figurant dans le règlement soit graphique soit écrit, et la légende afférente ;

8°- Les plans de zonage soient corrigés afin de ne faire apparaître que les seules zones humides de type 1, redimensionnées sur le fondement des réserves émises par l'Etat et le SMAGE des 2 Morin, et par conséquent fassent abstraction de la représentation complémentaire de celles de type 2 ;

9°- **Le règlement graphique soit modifié afin d'apposer une trame « jardins » sur le fonds de la parcelle cadastrée n°1347 et sur ceux des parcelles situées sur ses limites séparatives latérales, à tout le moins sur la parcelle non bâtie située sur sa limite Sud**, toutes limitrophes des parcelles cadastrées n°791, n°235 et n°1345 qui sont le siège d'une exploitation agricole ;

10°- Les plans de zonage soient modifiés afin de supprimer l'Emplacement Réserve n°1 et de reclasser l'emprise du secteur Ue consacrée à l'extension de la déchetterie, en secteur Ac ;

11°- **Le règlement littéral (écrit) fasse mention de la zone ou du secteur concerné sur toutes les pages relatives aux dispositions applicables aux différents zones ou secteurs** soit en haut de chacune de celles-ci, soit sous la forme d'un affixe abrégé précédant la numérotation de chacun des articles ;

12°- Le règlement écrit soit complété dans ses dispositions relatives aux zones A et N afin d'indiquer explicitement que dans les zones humides de types 1 : « tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides sont interdits » et de mentionner entre parenthèses les différents types d'occupation et d'usage des sols qui entrent dans cette catégorie (le remblaiement ou le comblement, l'affouillement et les exhaussements des sols...) et ce, sur le fondement de ceux figurant dans l'avis du SMAGE des 2 Morin ;

13°- Le règlement écrit soit complété dans ses dispositions applicables en zone U afin d'interdire les constructions ou installations à destination de logements, d'établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, et d'équipements sportifs, sur les secteurs identifiés comme sites Casias ou au titre de la base de données Basol relative aux sites pollués ;

14°- Le règlement littéral soit modifié dans ses dispositions applicables en zones A et N concernant les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.151-11 comme pouvant changer de destination, afin de réduire le nombre de destinations autorisées ;

15°- Le règlement littéral soit modifié dans ses dispositions applicables au secteur Ua afin de limiter l'emprise au sol des constructions à 10% et non 20% comme dans le projet de PLU arrêté, de la surface repérée en zone (trame) « jardins » au règlement graphique et de préciser, ainsi que dans les dispositions similaires applicables au secteur Ub, que 80% de cette surface devra être en pleine terre ;

A l'inverse, en secteur Ub, l'emprise au sol maximale des constructions pourra le cas échéant, être portée de 10% à 15% ;

16°- Le règlement écrit soit complété dans toutes ses zones (U, AU, A et N), au niveau des dispositions relatives aux clôtures afin que celles-ci permettent le libre passage de la petite faune sauvage ;

17°- Les annexes du règlement littéral soient complétées afin de faire figurer les listes des espèces végétales invasives et des espèces recommandées pour la plantation des espaces libres, figurant dans l'avis de l'Agence Départementale de l'Environnement ;

18°- La liste et la cartographie des Servitudes d'Utilité Publique soient complétées afin d'y faire figurer la servitude aéronautique T7 et les zones à risques autour de l'établissement ICPE constitué par le site agro-industriel de stockage des céréales ;

19°- Le fascicule intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » figurant dans le projet de PLU soumis à l'enquête soit scindé en deux afin d'aboutir à deux fascicules correspondant à deux catégories d'OAP différentes :

- d'une part, un fascicule intitulé « OAP thématique » relative à : « la densité, la diversité des formes bâties et la qualité environnementale et paysagère », reprenant l'essentiel du contenu des sous-chapitres 2.1.1 et 2.1.3 intitulés de cette façon dans le fascicule actuel, applicable à toutes les nouvelles opérations d'aménagement donnant lieu à permis d'aménager au sein du secteur Ub, du PLU ;

- d'autre part, un fascicule « OAP sectorielles » consacré uniquement aux principes (schémas) d'aménagement des zones AU, le cas échéant du secteur Ne et aux entrées de ville, reprenant le contenu du fascicule actuel, y compris la programmation, sous réserve des modifications à apporter issues des réserves n°2 et 9 et des recommandations n°20 à 23, formulées ci-après ;

20°- La légende afférente à chaque illustration graphique des principes (schéma) d'aménagement de chaque OAP sectorielle de chaque zone AU, soit propre à chacune d'elle ou que ne figure au sein du fascicule des OAP (dans la forme actuelle ou devenue purement sectorielle selon que la recommandation n°19 sera suivie ou non) qu'une seule représentation d'une légende unique pour l'ensemble des schémas d'aménagement ;

21°- L'OAP sectorielle relative aux entrées de ville soit précisée géographiquement afin de mieux localiser les secteurs concernés, en élargissant le champ des illustrations cartographiques et en apportant la précision de cette localisation dans le contenu rédactionnel de celle-ci ;

22°- La programmation de l'ouverture effective à l'urbanisation sur la période 2031-2040, des deux zones 2AU, figurant dans les OAP (dans leur forme actuelle ou devenue purement sectorielle selon que la recommandation n°19 sera suivie ou non), priorise l'une par rapport à l'autre ;

23°- Le secteur Ne du règlement graphique, destiné à l'accueil des constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque, fasse l'objet d'une OAP sectorielle nouvelle intégrant éventuellement marginalement le secteur Nc, qui devrait reprendre l'essentiel du contenu rédactionnel et graphique figurant en point 3 du chapitre consacré au projet de centrale photovoltaïque dans le mémoire en réponse de la Commune au PV des observations, en date du 25 avril 2024, figurant en annexes du présent rapport d'enquête, le cas échéant complété ;

Cette nouvelle OAP devrait donc être axée dans son contenu littéral sur : l'intégration de la centrale photovoltaïque au sein de la Trame Verte, la préservation des corridors écologiques et de la lisière avec l'espace forestier identifié en Espace Boisé Classé notamment en termes de recul des constructions et des installations et son insertion paysagère, en s'inscrivant dans l'esprit de la séquence Eviter-Réduire-Compenser et en intégrant le contenu des réserves n°5 à 8 à suivre, et faire apparaître l'illustration graphique suivante figurant dans le mémoire en réponse de la Commune, légendée et le cas échéant complétée en tant que de besoin, pour illustrer graphiquement les principes d'aménagement contenus dans son volet rédactionnel :



24°- Les dispositions du règlement écrit applicables au secteur Ne, fasse référence à l'OAP susmentionnée dès lors que la recommandation n°23 sera mise en œuvre ;

En conclusion, une fois énoncées les recommandations qui précèdent, le Commissaire-Enquêteur :

EMET UN AVIS FAVORABLE,
au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Villiers-Saint-Georges.

Sous les réserves suivantes :

- 1) L'apport d'un complément au sujet du projet de centrale photovoltaïque, dans le chapitre 7 du rapport de présentation consacré à l'analyse des incidences du plan sur l'environnement, plus particulièrement dans ses sous-chapitres relatifs à la démonstration de sa compatibilité avec le SCOT et à l'évaluation environnementale avec pour cette dernière, une approche s'inscrivant dans l'esprit de la séquence Eviter-Réduire-Compenser ;
- 2) La modification du règlement graphique afin de reclasser en zone A ou N, une emprise de 0,45ha au sein de la zone 2AU (préférentiellement dans sa partie Sud) faisant l'objet de l'OAP « Rue de Nogent » et l'adaptation en conséquence du contenu de ladite OAP notamment dans l'illustration graphique de ses principes (schéma) d'aménagement ;
- 3) Le reclassement en zone A ou N ou l'apposition d'une trame « jardins » sur le Nord du secteur Ux2 à raison d'une surface d'environ 0,4 ha ;
- 4) La modification du règlement graphique afin d'apposer une trame « jardins » sur le parc de la maison de retraite-EHPAD situé en secteur Ue, sur une surface d'environ 0,25 ha ;

5) L'ajout d'un complément dans les dispositions du règlement écrit applicables au secteur Ne afin de mentionner que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque soient autorisées à condition que celles-ci fassent l'objet d'une évaluation environnementale et le cas échéant, d'une autorisation de défrichement, préalables ;

6) L'ajout d'un complément dans les dispositions du règlement écrit applicables au secteur Ne afin de régler les conditions : d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (en ajoutant les termes : « installations » à celui déjà présent de constructions, et « hormis contrainte technique liée à l'injection de l'électricité dans le réseau public) et par rapport aux limites séparatives (en instaurant un recul minimal de 15 m, porté à 25 m lorsque cette limite séparative jouxte directement un Espace Boisé Classé délimité sur un terrain public ou privé), de hauteur (limitée à 4,5 m) et de densité (emprise au sol limitée à 85%), des constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque ;

7) La modification du règlement du secteur Ne dans ses dispositions relatives aux espaces libres et plantations afin de préciser que le recul minimal de 15 m ou de 25 m mentionné ci-avant dans les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, doit rester en pleine terre (plantations autorisées) ;

8) L'ajout d'un complément dans les dispositions du règlement écrit applicables au secteur Ne, au niveau des dispositions relatives aux clôtures afin que : celles-ci soient limitées à 2m de hauteur sauf justification d'une hauteur supérieure, liée à la sécurité mais ne pouvant représenter plus de 25% du linéaire total, permettent le libre passage de la petite faune sauvage et puissent être doublées d'éléments végétaux tels que des haies vives ;

9) La modification de l'illustration graphique des principes (schéma) d'aménagement de la « zone 1AU-Rue du Général de Gaulle », figurant à la fois dans les OAP (dans la forme actuelle ou devenue purement sectorielle selon que la recommandation n°19 sera suivie ou non) et dans le rapport de présentation, afin d'y voir ajouté sur sa partie Est, au droit du linéaire du « cheminement piétonnier sécurisé », un dispositif de gestion du ruissellement (bassins, noues...) et de prétraitement (débourbeurs-déshuileurs, micro-lagunage planté de roseaux...) des eaux pluviales ainsi que la conservation du mur de clôture existant sur l'essentiel de sa longueur ;

Sachant que si nécessaire, le périmètre de l'OAP pourra être élargi très marginalement au secteur Ac limitrophe et le cas échéant le schéma d'aménagement encore complété avant l'approbation finale du PLU au regard des avis des Personnes Publiques ;

10) L'ajout d'une référence et d'un renvoi à l'OAP (dans la forme actuelle ou devenue purement sectorielle selon que la recommandation n°19 sera suivie ou non) **concernant l'aménagement de la « zone 1AU-Rue du Général de Gaulle », dans les dispositions du règlement écrit applicables aux secteurs 1AU, Ux et possiblement également Ac ;**

11) L'ajout d'une référence et d'un renvoi aux OAP (dans la forme actuelle ou devenue purement sectorielle selon que la recommandation n°19 sera suivie ou non) **concernant l'aménagement des zones 2AU « Rue du Clos de la Ferme » et « Rue de Nogent », dans les dispositions du règlement écrit applicables aux secteurs 2AU et Ub ;**

12) La suppression au sein des OAP (dans la forme actuelle ou devenue purement sectorielle selon que la recommandation n°19 sera suivie ou non) **concernant l'aménagement des zones AU, au niveau du titre 3 intitulé « Programmation », des termes littéraux suivants : « La période de programmation d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est en lien avec l'obtention potentielle des permis de construire. Cela implique que les permis d'aménager pourront être accordés en amont de ces dates et être purgés de tout recours ».**

Fait à Provins, le 13 mai 2024
Le Commissaire-Enquêteur
Jean-Luc RENAUD



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE
DE LA COMMUNE DE VILLIERS-SAINT-GEORGES
(77560)**



Enquête publique du 9 octobre au 10 novembre 2023 inclus

Partie N°3

ANNEXES

Annonces judiciaires et légales

LA RÉPUBLIQUE DE SEINE-ET-MARNE
LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023
actu.intra.republique-seine-et-marne

50

Marchés publics

Procédure adaptée

7340125001 - SF

Commune de Guignes

Entretien et nettoyage des locaux communaux

PROCÉDURE ADAPTÉE

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : Commune de Guignes (77)
Numéro national d'identification :
Type : SIRET - N° : 2177022400015
Code postal / ville : 77290 Guignes
Groupement de commandes : non.
Section 2 : Communication
Moyens d'accès aux documents de la consultation
Lien direct aux documents de la consultation : <https://www.marches-securis.fr>
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : Florence HARDY - Tél : +33 0164425130 - Mail : dgs@guignes.fr
Section 3 : Procédure
Type de procédure : procédure adaptée
Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : voir RC.
Capacité économique et financière : voir RC.
Capacités techniques et professionnelles : voir RC.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limite de réception des plis : lundi 2 octobre 2023 - 12 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : non.
Critères d'attribution : voir RC.
Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : Entretien et nettoyage des locaux communaux de la ville de Guignes
Classification CPV : 90910000.
Type de marché : services.
Description succincte du marché : entretien et nettoyage des locaux des bâtiments communaux de la ville de Guignes
Lieu principal d'exécution : commune de Guignes
Durée du marché (en mois) : 12.
La consultation comporte des tranches : non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : non.
Marché alloué : non.
Section 5 : Lots
Marché alloué : non.
Section 6 : Informations complémentaires
Visite obligatoire : non.
Date d'envoi du présent avis : 8 septembre 2023.

7340770201 - SF

Commune de Bombon

Construction du local technique communal

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : commune de Bombon.
Numéro national d'identification :
SIRET : 2177004400015
Ville : Bombon. Code postal : 77720.
Groupement de commandes : non.
Section 2 : Communication
Moyens d'accès aux documents de la consultation :
Lien URL vers le profil d'acheteur : <https://demat.centraledesmarches.com>
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : Mme Danièle BLISSON.
Adresse mail du contact : secretariat@bombon.fr
Numéro de téléphone du contact : 01 84 38 70 84.
Section 3 : Procédure
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : voir RC.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limite de réception des plis : 13 octobre 2023 à 12 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : non.
L'acheteur exige la présentation des variantes : non.
Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : construction du local technique communal.
Code CPV principal : 45000000-7.
Type de marché : travaux.
Lieu principal d'exécution du marché : 2 C, rue de Forest.
Consultation à tranches : non.
La consultation prévoit la réservation de tout ou partie du marché : non.
Section 5 : Lots
Marché alloué : oui.
Description du lot :
Lot 1 : VRD
Description du lot :
Lot 2 : génie civil
Description du lot :
Lot 3 : structure/couverture/bardage/ménagerie extérieure
Description du lot :
Lot 4 : serrurerie
Description du lot :
Lot 5 : aménagements intérieurs
Description du lot :
Lot 6 : électricité
Description du lot :
Lot 7 : plomberie, sanitaire
Description du lot :
Lot 8 : dallage
Section 6 : Informations complémentaires
Visite obligatoire : non.
Autres informations complémentaires :
Nom du contact : M. Jean-Philippe COGNARD (renseignements techniques).
Tél : 03 85 26 80 07. Parc : 06 80 26 13 28.
Adresse mail du contact : cognardjp@wanadoo.fr
Le retrait du dossier se fera à partir du 22 septembre 2023.

7340658701 - SF

Commune de Bray-sur-Seine

Travaux de résolution des problèmes hydrauliques du système d'assainissement

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : commune de Bray-sur-Seine.
Numéro national d'identification :
SIRET : 21770051700014
Ville : Bray-sur-Seine. Code postal : 77480.
Groupement de commandes : non.
Section 2 : Communication
Moyens d'accès aux documents de la consultation :
Lien URL vers le profil d'acheteur : <https://demat.centraledesmarches.com>
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : Mme Catherine POULAIN.
Adresse mail du contact : c.poulain@bray-sur-seine.fr
Numéro de téléphone du contact : 01 60 67 01 48.
Section 3 : Procédure
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation :
Capacité économique et financière : capacités financières, matérielles et techniques en rapport avec les prestations attendues.
Capacité technique et professionnelle : certificat de qualification professionnelle.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limite de réception des plis : 31 octobre 2023 à 12 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation des variantes : non.
Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : travaux de résolution des problèmes hydrauliques du système d'assainissement.
Code CPV principal : 45232410-9.
Type de marché : travaux.
Description succincte du marché : les prestations du présent marché ont pour objet des travaux d'assainissement pour résoudre des problèmes hydrauliques en amont de la station d'épuration et au sein de celle-ci.
La description des ouvrages et leurs spécifications techniques sont indiquées dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières.
Mots clés utilisés pour l'indexation des annonces et pour la recherche : canalisations, station d'épuration, station de pompage, canalisations, assainissement.
Lieu principal d'exécution du marché : Bray-sur-Seine, Mousseaux-les-Bray.
Durée du marché (en mois) : 8.
Consultation à tranches : oui.
La consultation prévoit la réservation de tout ou partie du marché : non.
Section 5 : Lots
Marché alloué : non.
Section 6 : Informations complémentaires
Visite obligatoire : oui.
Date d'envoi du présent avis : 8 septembre 2023.

Avis d'attribution

Marchés publics et privés

7340463501 - AT



Travaux de maçonnerie et divers

AVIS D'ATTRIBUTION

Section 2 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : OPH de Coulommiers.
Type de Numéro national d'identification : SIRET.
N° National d'identification : 27770007600023.
Code Postal : 77120.
Ville : Coulommiers.
Groupement de commandes : non.
Section 3 : Identification du marché
Intitulé du marché : accord-cadre concernant l'exécution de travaux de maçonnerie et divers, ainsi que de traitement de surfaces d'éléments en béton dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers.
CPV - Objet principal : 45262522.
Type de marché : travaux.
Description succincte du marché : accord-cadre concernant l'exécution de travaux de maçonnerie et divers, ainsi que de traitement de surfaces d'éléments en béton.
Critères d'évaluation des projets :
Prix des prestations : 60%.
Délai d'intervention : 40%.
Mots descripteurs : maçonnerie.
Section 4 : Informations d'attribution
Renseignements relatifs à l'attribution du marché et/ou des lots :
Le marché a été attribué à la société CAVARD, 3638, rue de l'Orgeval, 77120 Coulommiers. Le montant maximum annuel de ce dernier est fixé à 200 000 euros HT, soit un montant maximum total de 600 000 euros HT reconductions comprises.

Annonces légales et judiciaires



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

www.medialex.fr

Mail : annonces.legales@medialex.fr

Tél : 02 99 26 42 00 - Fax : 0 820 309 009

Adresse postale :

10, rue du Breil - C5 56324

35063 Rennes cedex

Avis administratifs

7340283901 - AA



Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vo le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1, L103-1, L151-1 et R151-1 et suivants et plus particulièrement les articles L153-11 et R153-1 et suivants ;
Vo les articles R123-9 et R123-11 du Code de l'Environnement ;
Vo les articles R123-9 et R123-11 ;
Vo la délibération n° 56/2019 du 20 septembre 2019, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;
Vo le débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable tenu lors de la séance du Conseil Municipal du 14 juin 2022 ;
Vo la délibération n° 2022/0076 du Conseil Municipal du 28 novembre 2022, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ;
Vo les décisions n° E2300049/77 du 8 juin 2023, de Mme la présidente du Tribunal administratif de Melun, désignant M. Jean-Luc RENAUD, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Mme Monique DELAFOSSE, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Par arrêté municipal n° 43/2023 du 11 septembre 2023, le maire de Villiers-Saint-Georges a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.
Le projet de PLU révisé de Villiers-Saint-Georges, a pour objet notamment de :
- Protéger l'identité rurale du bourg,
- Prendre en compte les évolutions concernant le règlement,
- Protéger les espaces agricoles et naturels,
- Protéger le patrimoine naturel et le patrimoine bâti,
- Définir un projet d'aménagement communal.
Doter la commune d'un plan local d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENEN dite « Grenelle 2 », de la loi dite « ALUR », et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Organiser le renouvellement urbain dans les parties bâties de la commune pour qu'il ne porte pas atteinte au caractère du tissu bâti existant tout en favorisant la mixité urbaine ;
- Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable, tant pour le logement que pour l'activité économique ;
- Favoriser l'accueil de quelques foyers nouveaux, en restant dans des proportions modérées ;
- Assurer l'implantation d'activités artisanales ;
- Permettre aux agriculteurs de valoriser les corps de ferme par l'aménagement de gîtes, chambres d'hôtes.
Il a fait l'objet d'avis de Personnes Publiques Associées dont l'Etat, d'une évaluation environnementale et d'un avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 6 avril 2023.
L'enquête se déroulera à la mairie de Villiers-Saint-Georges pendant une durée de 33 jours consécutifs du lundi 9 octobre 2023 au vendredi 10 novembre 2023 inclus.
Durant cette période, le dossier d'enquête comprenant notamment le projet de PLU, les pièces qui l'accompagnent et les avis des personnes publiques susmentionnées seront consultables :
- à la mairie de Villiers-Saint-Georges, en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture soit : lundis, mardis et jeudis de 8 h 45 à 12 h 00 et les vendredis de 14 h 00 à 17 h 30, ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur ;
- sur le site internet dédié : <https://mairie-villiers-saint-georges.com/v>, jour et heure d'ouverture de l'enquête, jusqu'au jour et heure de clôture de celle-ci.
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du maire de Villiers-Saint-Georges.
Un poste (journal) informatif libre d'accès, sera à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public et lors des permanences du commissaire enquêteur, pour consulter le dossier d'enquête et déposer toutes observations relatives à l'enquête.
Pendant le délai d'enquête, le public pourra formuler ses observations, propositions ou contre-propositions :
- sur le registre sur support papier, ouvert à cet effet et disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur ;
- sur le registre électronique dédié à cet effet, avec le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/plu-villiers-saint-georges> ;
- subsidiairement à l'adresse électronique : villiers-st-georges@wanadoo.fr ;
- par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie : place de la Mairie, 77560 Villiers-Saint-Georges.
Seules les observations, propositions ou contre-propositions reçues pendant le délai de l'enquête et au plus tard le vendredi 10 novembre à 18 h 00, y compris par voie électronique, rédigées en langue française et dans la limite d'une capacité de 5 Mo pour les pièces jointes adressées via le registre ou le courrier électronique, seront prises en compte.
M. Jean-Luc RENAUD, professeur de droit et d'aménagement du territoire, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par Mme la présidente du Tribunal administratif de Melun et Mme Monique DELAFOSSE, architecte, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Le commissaire enquêteur titulaire sera présent en mairie pour recevoir les observations du public, les :
- lundi 9 octobre 2023 de 15 h 00 à 18 h 00,
- samedi 28 octobre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 10 novembre 2023 de 15 h 00 à 18 h 00.
À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie et sur le site internet dédié : <https://mairie-villiers-saint-georges.com/v>, pendant une durée d'un an.
Aux termes de cette enquête publique, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation ou non du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, éventuellement modifié afin de tenir compte des conclusions de l'enquête publique et des différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.
M. le maire de Villiers-Saint-Georges est la personne responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être obtenues.
Le Maire
Tony PITTA

Tarif de référence stipulé dans l'art. 2 de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2022 soit 0,221 € HT le caractère

Les annonces sont informées que, conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concédés et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérotée centrale, www.actuelgales.fr.

Annonces judiciaires et légales

LA RÉPUBLIQUE DE SEINE-ET-MARNE
LUNDI 9 OCTOBRE 2023
actu.fr/la-republique-de-seine-et-marne 49

Avis d'attribution
Marchés publics et privés

734282501 - AT



Entretien des systèmes de désenfumage des immeubles

AVIS D'ATTRIBUTION

Section 2 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : OPH de Coulommiers.
Type de Numéro national d'identification : SIRET
N° National d'identification : 277000760023
Code postal : 77120, Ville : Coulommiers.
Groupement de commandes : non.
Section 3 : Identification du marché
Intitulé du marché : contrat concernant l'entretien des systèmes de désenfumage des immeubles appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers.
Objet principal : 5000000.
Type de marché : services.
Description succincte du marché : entretien des systèmes de désenfumage des immeubles.
Critères d'évaluation des projets :
- Prix des prestations : 60% conformément aux sous-critères suivants : Montant forfaitaire H.T. de l'entretien annuel (40 %) Par application des prix figurant au bordereau joint à la présente offre (20 %).
- Valeur technique : 40 % dans le cadre d'un mémoire joint à l'offre lequel devra inclure : (15%)
- organisation et mise en œuvre de la maintenance - contenu des rapports de vérification et délai de transmission - délai d'obtention des devis de maintenance corrective (10%)
- moyens humains et techniques mis à disposition pour l'exécution des prestations (10%)
- procédure d'astreinte, déciennement, organisation et délais d'intervention (5%)
- spécificités techniques du matériel proposé et compatibilité avec les installations existantes.
Mots descripteurs : prestations de services.
Section 4 : Informations d'attribution
Renseignements relatifs à l'attribution du marché et/ou des lots : le marché a été attribué à la société G.R. - ZA Les Fortes de la Forêt - 39, allée du Clos des Charmes, 77030 Collégien. Le montant maximum annuel de ce devis est fixé à 25 000 euros HT, soit un montant maximum total de 75 000 euros HT reconductions comprises.

Avis administratifs

7340285/01 - AA



Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

« Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1, L103-1, L151-1 et R151-1 et suivants et plus particulièrement les articles L153-11 et R153-1 et suivants ;
« Vu les articles L123-1 à L123-18 du Code de l'Environnement ;
« Vu les articles R123-6 à R123-23 du Code de l'Environnement, et notamment ses articles R123-9 et R123-11 ;
« Vu la délibération n° 56/2019 du 20 septembre 2019, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;
« Vu le décret relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable tenu lors de la séance du Conseil Municipal du 14 juin 2022 ;
« Vu la délibération n° 2022/00076 du Conseil Municipal du 26 novembre 2022, fixant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ;
« Vu les décisions n° E2300048/77 du 6 juin 2023, de Mme la présidente du Tribunal administratif de Melun, désignant M. Jean-Luc RENAUD, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Mme Monique DELAFOSSE, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Par arrêté municipal n° 43/2023 du 11 septembre 2023, le maire de Villiers-Saint-Georges a prononcé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.
Le projet de PLU révisé de Villiers-Saint-Georges, a pour objet notamment de :
- Protéger l'identité rurale du bourg ;
- Prendre en compte les évolutions concernant le règlement ;
- Protéger les espaces agricoles et naturels ;
- Protéger le patrimoine naturel et le patrimoine bâti ;
- Définir un projet d'aménagement communal ;
- Déter la commune d'un plan local d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE dite « Grenelle 2 », de la loi dite « ALUR », et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Organiser le renouvellement urbain dans les parties bâties de la commune pour qu'il ne porte pas atteinte au caractère du tissu bâti existant tout en favorisant la mixité urbaine ;
- Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable, tant pour le logement que pour l'activité économique ;
- Favoriser l'accueil de quelques foyers nouveaux, en restant dans des proportions modérées ;
- Assurer l'implantation d'activités artisanales ;
- Permettre aux agriculteurs de valoriser les corps de ferme par l'aménagement de gîtes, chambres d'hôtes ;
- Et fait l'objet d'avis de Personnes Publiques Associées d'Etat, d'une évaluation environnementale et d'un avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 6 avril 2023.
L'enquête se déroulera à la mairie de Villiers-Saint-Georges pendant une durée de 33 jours consécutifs du lundi 9 octobre 2023 au vendredi 10 novembre 2023 inclus. Durant cette période, le dossier d'enquête comprenant notamment le projet de PLU, les plans qui l'accompagnent et les avis des personnes publiques susmention-

nées seront consultables :
- à la mairie de Villiers-Saint-Georges, en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture soit : lundis, mardis et jeudis de 8 h 45 à 12 h 00 et les vendredis de 14 h 00 à 17 h 30, ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur,
- sur le site internet dédié : <https://mairie-villiers-saint-georges.com/>, du jour et heure d'ouverture de l'enquête, jusqu'au jour et heure de clôture de celle-ci.
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du maire de Villiers-Saint-Georges.
Un poste (borne) informatique libre d'accès, sera à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public et lors des permanences du commissaire enquêteur, pour consulter le dossier d'enquête et déposer toutes observations relatives à l'enquête.
Pendant le délai d'enquête, le public pourra formuler ses observations, propositions ou contre-propositions :
- sur le registre sur support papier, ouvert à cet effet et disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur ;
- sur le registre électronique dédié à cet effet, avec le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/plu-villiers-saint-georges> ;
- subsidiairement à l'adresse électronique : villiers-st-georges@wanadoo.fr ;
- par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie : place de la Mairie, 77560 Villiers-Saint-Georges ;
- subsidiairement à l'adresse électronique : villiers-st-georges@wanadoo.fr ;
- par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie : place de la Mairie, 77560 Villiers-Saint-Georges.
Les observations, propositions ou contre-propositions reçues pendant le délai de l'enquête et au plus tard le vendredi 10 novembre à 18 h 00, y compris par voie électronique, régularisées en langue française et dans la limite d'une capacité de 5 MO pour les pièces jointes adressées via le registre ou le courrier électronique, seront prises en compte.
M. Jean-Luc RENAUD, professeur de droit et d'aménagement du territoire, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par Mme la présidente du Tribunal administratif de Melun et Mme Monique DELAFOSSE, architecte, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Le commissaire enquêteur titulaire sera présent en mairie pour recevoir les observations du public, les :
- lundi 9 octobre 2023 de 15 h 00 à 18 h 00 ;
- samedi 28 octobre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- vendredi 10 novembre 2023 de 15 h 00 à 18 h 00 ;
À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie et sur le site internet dédié : <https://mairie-villiers-saint-georges.com/>, pendant une durée d'un an.
Aux termes de cette enquête publique, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation ou non du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, éventuellement modifié afin de tenir compte des conclusions de l'enquête publique et des différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.
M. le maire de Villiers-Saint-Georges est la personne responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être obtenues.
Le Maire
Tony PITA

734243401 - AA

Communauté de communes du VAL BRIARD ZAC des Sources de l'Yerres

Droit de préemption
AVIS

La communauté de communes du Val Briard a approuvé la délégation de son droit de préemption urbain par la commune de Lurigny-Nesles-Ormeaux, à son profit, par délibération n° 78/2023 du conseil communautaire du 14 septembre 2023, pour acquérir le parcelle cadastrée 334VE004, appartenant à l'Etat.
Cette délibération est affichée pendant un mois au siège de la communauté de communes et consultable sur son site internet : www.valbriard.fr
Commune de Moncourt-Fromonville
Révision du zonage d'assainissement
1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
En application des dispositions de l'arrêté n°29-2023 de M. le Maire de Moncourt-Fromonville du 3 octobre 2023, le projet de zonage d'assainissement sera soumis à l'enquête publique durant 22 jours du 24 octobre au 14 novembre 2023 inclus. M. Jean-Luc Lambert assurera les fonctions de commissaire enquêteur.
Pendant le délai susvisé :
- un dossier sera déposé à la mairie de Moncourt-Fromonville, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que sous forme dématérialisée sur le site <https://moncourt-fromonville.fr/> afin de permettre aux citoyens de consulter le dossier et de déposer leurs observations et/ou leurs propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à M. le Commissaire enquêteur - Maire de Moncourt-Fromonville, le Château, route de Mont, 77140 Moncourt-Fromonville, ou encore à l'adresse électronique : mairie@moncourt-fromonville.fr, lequel les annexera au registre.
- Trois permanences seront assurées par le commissaire enquêteur afin de répondre aux demandes d'information présentées par le public, à la mairie de Moncourt-Fromonville, les :
- mardi 24 octobre de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- samedi 28 octobre de 10 h 00 à 12 h 00 ;
- et le mardi 14 novembre de 15 h 00 à 17 h 30 ;

734023401 - AA

CAMVS
Projets de zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

En application des dispositions de l'arrêté n° 36/2023 en date du 11 septembre 2023 pris par M. le président de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS), M. Louis VOGEL, les projets de zonages d'assainissement seront soumis à l'enquête publique durant 30 jours du 4 octobre 2023 au 2 novembre 2023 inclus. M. Thierry FRANÇOIS assurera les fonctions de commissaire enquêteur et M. Christian HANNEZIO assurera les fonctions de suppléant au commissaire enquêteur.
Pendant le délai susvisé :
- un dossier sera déposé à l'Université UPEC - Espace Gallieni, 51, avenue Thiers, 77000 Melun, aux jours et heures ci-dessous afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à la CAMVS à l'attention de M. le commissaire enquêteur lequel les annexera au registre.
- mardi 24 octobre de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- samedi 28 octobre de 10 h 00 à 12 h 00 ;
- et le mardi 14 novembre de 15 h 00 à 17 h 30 ;

734290301 - AA

Commune de NANTEUIL-SUR-MARNE
Application de l'article L.1123-4 du Code général de la propriété des personnes publiques
AVIS

La commune de Nanteuil-sur-Marne informe de l'édiction de l'amécom n°138-2023 en date du 18 septembre 2023, portant constatation de la vacance d'un immeuble satisfaisant aux conditions prévues au 3° de l'article L.1123-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.
Cet arrêté fait l'objet d'un affichage sur les panneaux d'affichage légal de la commune et sur les lieux concernés ainsi qu'en tout lieu qui sera jugé utile pendant une durée de 6 mois.
Le présent avis au public sera inséré dans un journal et sera publié sur le site internet de la commune ou il demeurera pendant une durée de 6 mois à compter de cette insertion. Les biens concernés par cette procédure interviennent n°138-2023 sont :
- Les parcelles B 872 et B 1033 sises 5, rue la Charrière, 77300 Nanteuil-sur-Marne.
Ces biens sont inscrits au compte cadastre de Mme V. BRUCHET épouse BLOCC.
Dans le cas où un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé sans maître. La commune dans laquelle est situé le bien peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal par arrêté.
Le Maire
Tony PITA

Vie de sociétés

7342668401 - VS



BTMI CONSEILS
1, place Lolo-Baron
77000 MELUN

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé.
Dénomination : WAS ADMINISTRATIF.
Forme : société par actions simplifiée unipersonnelle.
Siège social : 10, rue de Montagu, 77000 Melun.
Objet : conseils, accompagnement administratif et commercial des entreprises et des particuliers, apporteur d'affaires.
Durée de la société : 99 années.
Capital social fixe : 500 euros.
Cession d'actions et agrément : libre entre associés.
Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote : dans les conditions statutaires et légales.
Ont été nommés :
Président : Mme VIASSILA BENT AMAR ABDEFRAHMANE, 10, rue de Montagu, 77000 Melun.
La société sera immatriculée au RCS de Melun.

7342745301 - VS

Groupe ÉCOSPHÈRE EXPERTISE

EUROPE PLAFONDS ISOLATION

SARL société en liquidation
Capital social : 7 500 euros
Siège social : 34, rue Saint-Barthélemy
77000 MELUN
532 352 106 RCS de Melun

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Aux termes de l'AGE en date du 18 septembre 2023, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, dont le quitus au liquidateur M. Grégoire L'OPÉ, demeurant 18, place Elisée Reclus, 77176 Savigny-le-Temple et prononcé la clôture de liqui-

datation de la société.
La société sera radiée du RCS de Melun.

7342434901 - VS

SAS
au capital de 1 000 euros
ayant son siège social :
2, rue des Demoiselles
77940 THOUFY-FEROTTES
Immat. RCS Melun 832 134 925

AVIS DE MODIFICATIONS

L'AGM réunie le 28 juillet 2023 a décidé :
- de transférer le siège social du 2, rue des Demoiselles, 77940 Thoury-Ferottes au 10, rue Saint-Roch à Saint-Ange-Le-Viel 77710 à compter du 28 juillet 2023, et de modifier en conséquence l'art. 4 des statuts.
- de nommer M. Stéphane COMTE-GAZ, demeurant 10, rue Saint-Roch à Saint-Ange-Le-Viel 77710 en qualité de président en remplacement de Mme Laura DUCHON, démissionnaire.
Pour avis,
La Présidente.

7342601201 - VS

ACVM METAL
Société à responsabilité limitée
A associé unique
Au capital de 30 000 euros
Siège social : 14, Grande rue
77390 BEAUCOURT
794 371 369 RCS Melun

AVIS DE MODIFICATIONS

Aux termes d'une décision en date du 26 septembre 2023, l'associé unique a décidé :
- d'étendre l'objet social aux activités de négociation grossiste de tous produits destinés à l'industrie, à la sidérurgie, au bâtiment, aux travaux publics et au négoce ainsi que l'import-export de tous produits et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts.
- de procéder à une augmentation du capital social de 75 000 euros par incorporation de réserves, ce qui entraîne la publication des mentions suivantes :
Ancienne mention
Capital social : 30 000 euros.
Nouvelle mention :
Capital social : 105 000 euros.
Pour avis
La Gérance.

7342617401 - VS

Dénomination :
IMMCAR
Forme : SARL
Capital social : 80 000 euros
Siège social : 6, ZAC de la Cawie
77240 VERT-SAINT-DENIS
339843559 RCS de Melun

TRANSFORMATION D'UNE SOCIÉTÉ EN SAS / SASU

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 30 juin 2023, les associés ont décidé de transformer la société en société par actions simplifiée.
Président : M. Alain PELLETIER, demeurant 6, Av du 18 Juin 1940, 77176 Savigny-le-Temple.
Accès aux assemblées et vote : Tout actionnaire peut participer aux assemblées, quel que soit le nombre de ses actions. Chaque action donnant droit à une voix.
Transmission des actions : Il existe des clauses d'agrément à l'égard des tiers. Mention sera portée au RCS de Melun.

7341645301 - VS

SAS ECO PLUS
Au capital de 20 000 euros
site 15, rue Marcel-Garrier
75000 MANNY
RCS Melun 893 720 458

TRANSFERT SIÈGE SOCIAL

Par PV de l'AGE en date du 18 septembre 2023, il a été décidé de transférer le siège social au 38, rue Damesme, 75015 Paris.
Radiation au RCS de Melun et immatriculation au RCS de Paris.

ANNEXE n°2 : Certificat d’affichage et de publication**CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICATION**

Je soussigné Monsieur Tony PITA, Maire de la Commune de Villiers-Saint-Georges, certifie avoir affiché du 21 septembre 2023 au 12 novembre 2023 inclus, l’avis d’enquête publique relatif au projet de Plan Local d’Urbanisme (PLU) révisé, à la porte de la mairie et sur les panneaux d’affichage administratifs de la commune.

Par ailleurs, l’annonce légale de la tenue de l’enquête a fait l’objet des parutions réglementaires prévues, dans les journaux suivants :

- « La République de Seine-et-Marne » dans ses éditions du 18 septembre 2023 et 9 octobre 2023 ;
- « Le Grand Parisien » dans ses éditions du 14 septembre 2023 et du 9 octobre 2023.

Fait à Villiers-Saint-Georges, le 6 décembre 2023

Le Maire



ANNEXE n°3 : Mémoire en réponse de la Commune du 25 avril 2024 intégrant le PV des observations du CE



Monsieur Jean-Luc RENAUD

Commissaire-Enquêteur

Villiers-Saint-Georges, le 25 avril 2024

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DES OBSERVATIONS

Monsieur le Commissaire-Enquêteur a porté à la connaissance de Monsieur le Maire de Villiers-Saint-Georges dans le cadre de son procès-verbal d'enquête, les observations du public et ses propres observations ou questionnements auxquelles la Commune, Maître d'Ouvrage, entend répondre par le présent mémoire.

Première observation

Monsieur Michel Thominet
Monsieur Amaud Thominet et Madame Séverine Thominet,

Ont écrit :

« Usufruitier et nus propriétaires de la propriété au 3 rue de Rupéroux, soit un corps de ferme avec une maison d'habitation cadastrée section D, numéro 251 pour 4036 m², section D n° 252 pour 1480 m², section D n° 253 pour 617 m², le tout clôturé par un grillage de 1,80 m de haut et de la sente de l'éponge, propriété de la Commune, sollicitent le rétablissement de la section n° 252 de 1480 m² et la section D n° 251 contiguë pour partie, dans la même zone du corps de ferme et maison section D n° 251 et section D n° 253, c'est à dire, en zone constructible ».

Sont apportées ensuite les précisions suivantes et un extrait du règlement graphique du PLU actuellement en vigueur.

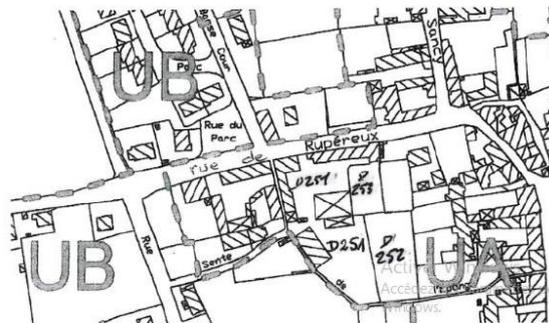
1- Assiette foncière du corps de ferme

Les terrains du corps de ferme sont constitués de trois parcelles cadastrées,

- section D n°251 pour 4 036 m²
- section D n°252 pour 1 480 m²
- section D n°253 pour 617 m² (en indivision)

soit une superficie totale de 6 133 m² ou 0ha 61a 33ca.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme :



Réponse du Maître d'Ouvrage

Les élus proposent de ne pas accéder à cette demande afin de conserver la distribution du bâti observé et de préserver les arrières de parcelle comme c'est le cas pour l'ensemble des secteurs UA et UB. Les constructions en second rideau bien que malheureusement parfois déjà présentes dans le bourg principal n'ont pas vocation à se développer à la fois pour des raisons urbanistiques (voisinage), paysagères (alignement plus ou moins relatif) et/ou techniques (réseaux). L'instauration d'une trame de protection des jardins sur la plupart du bourg démontre par ailleurs cette volonté communale.

Deuxième observation

Monsieur Josyan Dumur
EARL de la Basse Cour

3, rue de la Basse Cour
77560 Villiers-Saint-Georges

Cette personne a écrit ce qui suit :

« Dans le cadre de l'enquête publique qui vient d'être lancée en vue de la révision du plan local d'urbanisme, je souhaite attirer votre attention et émettre des réserves sur le bienfondé de classer en zone UB (extensions pavillonnaires) des terrains à proximité des parcelles 791-235-1345 qui sont le siège d'une exploitation agricole.

De par la nature de ses activités, cette exploitation agricole intègre notamment un lieu de stockage de 500 tonnes de céréales avec son lot de nuisances (bruit et poussière) pendant la moisson et au déstockage. Mais aussi le bruit des ventilateurs à différentes périodes de l'année pour garantir la conservation des grains. Sans oublier le désagrément lié à la circulation des véhicules agricoles et l'utilisation du matériel d'entretien de ceux-ci et ce y compris parfois le week-end pendant les périodes travaux agricoles.

Je vous prie de bien vouloir prendre en considération ces réserves et cette situation dans l'intérêt général et pour éviter de provoquer toute situation de tension ou d'incompatibilité de voisinage ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

Aucune parcelle classée en UB à proximité de l'exploitation évoquée n'a vocation à être densifiée. Le tracé du secteur UB ne fait que reprendre l'existant au niveau de l'occupation des bâtiments. Le caractère du secteur UB intitulé « extension pavillonnaire » n'appelle pas à étendre la distribution des pavillons (hormis dans les dents creuses) mais à acter ces extensions plus ou moins récentes dans un secteur particulier en opposition au centre ancien classé lui en secteur UA.

Le statut quo semble garanti avec le règlement graphique proposé.

Troisième observation

Société IMERYS



IMERYS CERAMICS FRANCE

Site de Beaujard 77160
POIGNY

À l'attention du Commissaire Enquêteur
Mairie - Villiers-Saint-Georges
Place de la Mairie
77560 Villiers-Saint-Georges

À l'attention de Monsieur Jean-Luc RENAUD
Commissaire-Enquêteur

Le 10/11/2023,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-Saint-Georges, nous nous permettons de vous présenter la société Imerys, son activité et le gisement des argiles de Provins.

La société Imerys s'efforce d'assurer la pérennité de son activité pour permettre la continuité de l'approvisionnement de son usine de traitement à Poigny (77) et de ses clients industriels. Dans ce contexte, Imerys a identifié une zone d'intérêt sur la commune de Villiers-saint-Georges et sollicite dans le cadre de cette révision ou dans l'ajout d'une sous-section du zonage A, qui permettrait, sous réserve des études et de la concertation avec la commune, d'envisager le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de carrière au motif de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme "secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées".

Nous vous remercions de bien vouloir considérer les propositions de modifications de zonage et de règlement présentées ci-après, préalable nécessaire à une demande d'autorisation environnementale.

Nous restons à votre disposition pour toute demande de renseignement complémentaire, et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en nos sentiments dévoués.

Cordialement,

Julien GROULIER
Directeur des sites Argiles France

HISTORIQUE DE L'EXPLOITATION DES ARGILES DU BASSIN DE PROVINS

Réputées pour leurs qualités réfractaires, c'est-à-dire leur résistance à de très hautes températures, le gisement des argiles du bassin de Provins qui s'étend sur trois départements (Seine-et-Marne, Marne et Aube) a été historiquement exploité sous forme de petites exploitations souterraines.

À la fin des années 70, le bassin de Provins a produit entre 400 et 500 000 tonnes par an d'argiles dont 40 % livrées aux industries réfractaires. Cette exploitation était réalisée à ciel ouvert ou en souterrain par au moins sept exploitants répartis sur une vingtaine de carrières. L'exploitation souterraine non mécanisée a décliné en faveur d'autres bassins d'exploitation où les gisements sont affleurants, aujourd'hui l'exploitation est conduite à ciel ouvert grâce à la mécanisation.

Dans les années 80, la production a chuté à 250 000 tonnes par an. Ce volume a continuellement baissé pour se stabiliser à l'heure actuelle à 70 000 tonnes par an extraites par un unique exploitant : le groupe IMERYS.

PRESENTATION DU GROUPE IMERYS

Le groupe IMERYS, spécialisé dans les préparations minérales pour l'industrie, IMERYS est présent dans 50 pays et exploite 250 sites industriels. L'activité dans le bassin dit de Provins comprend une usine de préparation sur la commune de Poigny (77) et 5 carrières en activité dont trois en Seine-et-Marne, une dans

l'Aube et une dans la Marne qui fournit à l'usine la majeure partie des argiles de qualité réfractaire (66 %). Ce bassin d'exploitation représente 40 emplois directs (usine et carrières) pour un CA de plus de 7 M€.

MARCHE DES ARGILES DU BASSIN DE PROVINS

Les argiles de la région de Provins sont caractérisées par leur finesse et leur richesse en kaolinite, elles sont valorisées dans les industries de la céramique et des réfractaires. C'est pour ces dernières qu'elles constituent une matière première exceptionnelle apportant simultanément la résistance à de très hautes températures et la plasticité nécessaires aux produits bruts et façonnés dans lesquels elles sont incorporées.

Les argiles réfractaires constituent 31 % de la production du bassin provinois qui s'élève à 70 000 tonnes, soit environ 22 000 tonnes par an. Les argiles réfractaires de Provins sont particulièrement prisées pour les applications suivantes :

- briques réfractaires, notamment pour les fours à anode (électrolyse de l'aluminium) ;
- pièces d'enfouement (sanitaire, carreaux) ;
- rouleaux pour les fours à cuisson rapide ;
- masses de bouchage pour aciérie : une masse de bouchage est un produit réfractaire qui vient fermer le trou de coulée entre deux coulées ;
- creusets pour la cristallerie.



Les argiles réfractaires exploitées (couche gris foncé) sont recouvertes d'une épaisseur de roches calcaires.

Définition d'une Zone Spéciale de carrière (en cours).

Un projet de Zone Spéciale de Carrières (ZSC) pour les argiles plastiques réfractaires est engagé par le Ministère de l'Economie et de l'Industrie sur la base des connaissances géologiques actuelles et des principaux enjeux environnementaux et paysagers. Le périmètre du projet de Zone Spéciale de Carrières correspond au site d'affleurement des argiles plastiques de Provins, sur le plateau de Brie. Il couvre une superficie totale d'environ 37 290 ha et inclut 49 communes (dont la quasi-totalité des territoires communaux sont inclus pour partie).

Le gisement d'argiles kaoliniques présent sur la commune de Villiers-Saint-Georges reconnu et intégré :

- dans le périmètre de la Zone Spéciale de Carrière en cours d'instauration,
- dans le périmètre de "gisement d'enjeu national" du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF),
- dans le périmètre du "gisement d'intérêt national" du Schéma Régional des Carrières en cours de rédaction,
- dans les orientations du SCOT du Grand Provinois

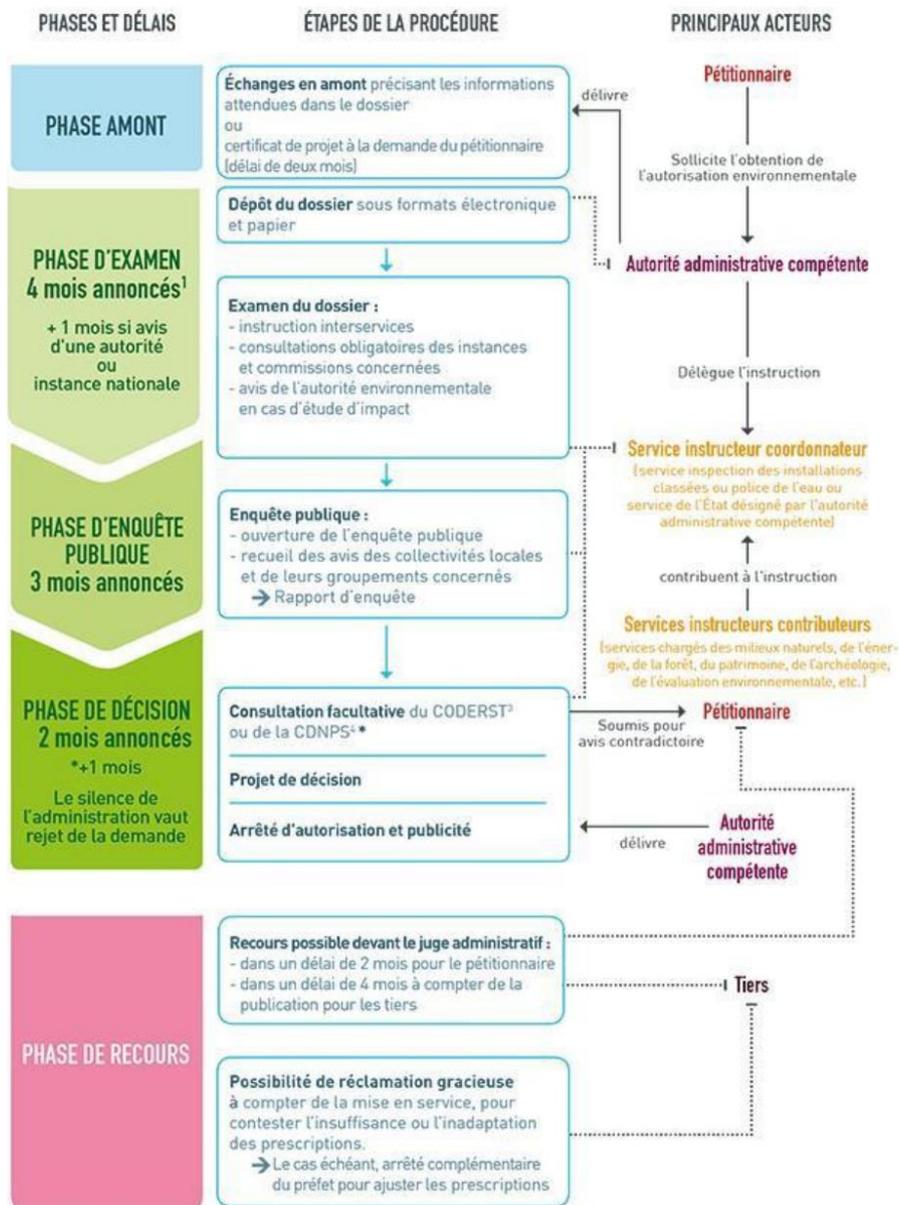
PRINCIPE D'EXPLOITATION D'UNE CARRIERE

Autorisation préalable

L'exploitation en carrière d'un gisement nécessite au préalable une autorisation environnementale, au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). La demande d'autorisation environnementale étudie les impacts du projet de carrière, les mesures à mettre en œuvre pour les éviter ou les réduire. Elle définit les conditions d'exploitation et de réaménagement de la carrière. Au moment du dépôt de cette demande d'autorisation, le PLU doit être compatible avec un projet d'exploitation de carrière ou être en cours de révision.

La demande d'autorisation est instruite par les services de l'Etat, incluant une consultation des communes concernées et une enquête publique, dont les étapes sont décrites dans le schéma ci-dessous.

LES ÉTAPES ET LES ACTEURS DE LA PROCÉDURE



1. Ces délais peuvent être suspendus, arrêtés ou prorogés : délai suspendu en cas de demande de compléments ; possibilité de rejet de la demande si dossier irrecevable ou incomplet ; possibilité de proroger le délai par avis motivé du préfet. 2. CNPN : Conseil national de la protection de la nature. 3. CODERST : Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. 4. CDNPS : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

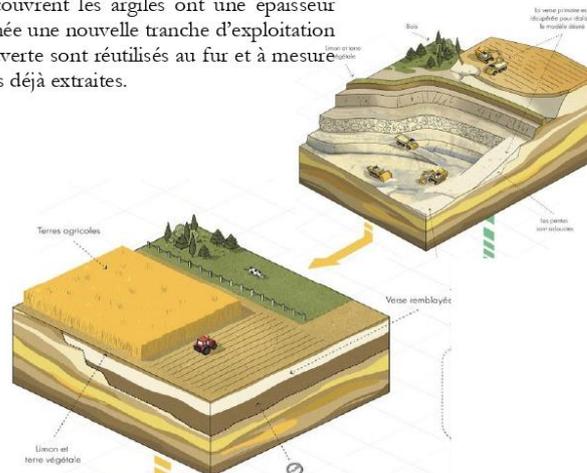
Principe du réaménagement coordonné

L'exploitation et le réaménagement d'une carrière s'effectuent de manière coordonnée. Les matériaux qui recouvrent les argiles ont une épaisseur pouvant atteindre 40 m. Chaque année une nouvelle tranche d'exploitation est ouverte. Les matériaux de découverte sont réutilisés au fur et à mesure pour le réaménagement des parcelles déjà extraites.

En fonction de l'état initial des terrains, des concertations avec les parties prenantes, le réaménagement peut être à vocation agricole, boisé ou en zone naturelle, ou une combinaison de plusieurs usages.

Le remblaiement des terrains est effectué avec les matériaux de découverte du site et éventuellement avec des matériaux inertes extérieurs.

Le réaménagement coordonné permet de restituer les terrains au propriétaire et à ses ayants droit de façon échelonnée.



SOLLICITATION D'UNE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE VILLIERS-SAINT-GEORGES

Afin d'assurer la pérennité de son activité, la société Imerys Ceramics France recherche des gisements d'argiles réfractaires, devant répondre à des cahiers des charges très spécifiques. Différentes campagnes de sondages ont été réalisées sur la Commune de Villiers-Saint-Georges et une zone d'intérêt plus particulier a été identifiée sur la parcelle ZM 11. Cette zone est actuellement classée Agricole (A), dont le règlement interdit actuellement l'utilisation des sols en carrière.

Des sondages ont été effectués à un maillage suffisamment serré, permettant de conclure en la présence d'un gisement important d'argiles plastiques. La zone d'exploitation à ce stade des connaissances aurait une superficie d'environ 12 ha. Néanmoins, Imerys sollicite le classement d'une surface totale d'environ 31 ha pour permettre l'implantation des infrastructures nécessaires à l'exploitation (stockage des argiles, verse primaire) et au respect de la réglementation environnementale (aire étanche, bassins...). Cette surface globale d'environ 31 ha, dont seule une partie serait exploitée, laisse également la possibilité au projet d'évoluer et de s'adapter en fonction des résultats des études techniques et de la concertation.

La société Imerys sollicite dans le cadre de cette révision ou lors d'une procédure ultérieure, l'ajout d'une sous-section du zonage A de 31 ha. Cette modification permettrait d'envisager le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de carrière au motif de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme "secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées".

Ce classement est conforme aux recommandations des différents schémas énoncés ci-avant (SDRIF, SCOT et projets de SRC et de ZSC).

Enfin, comme il a été rappelé dans la partie "principe d'exploitation", le classement d'un secteur en zone d'intérêt est un préalable nécessaire au dépôt d'une demande et ne présage pas de l'issue de la demande d'autorisation environnementale.

Dans la suite des différents échanges qui ont déjà eu lieu avec la Commune, la société IMERYYS s'engage, de dans le cadre du développement de son projet, à :

- présenter régulièrement l'avancement des études environnementales du projet ;
- évaluer, en concertation avec la Commune, les mesures d'adaptation du projet avant le dépôt du dossier de demande d'autorisation auprès des autorités compétentes.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les élus prennent bonne note des intentions de la société IMERY et regrettent qu'elles soient divulguées à ce moment de la procédure. En effet, à ce stade, une prise en compte éventuelle de cette requête impliquerait la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) conformément aux exigences du code de l'urbanisme à travers son article L151-13.

Or, la création de ce genre de secteur nécessite un passage devant de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dont l'avis doit être tenu à disposition du public durant l'enquête publique. Ainsi, cela obligerait les élus à revenir significativement en arrière et envisager un nouvel arrêt du document par délibération du conseil municipal afin de reconsulter les Personnes Publiques Associées (PPA), la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et la CDPENAF avant de refaire une nouvelle enquête publique.

Cela n'est pas entendable pour des raisons de calendrier et de finances publiques.

Une fois le PLU en cours de procédure de révision générale approuvé, le sujet pourra éventuellement être réexaminé afin d'envisager son intégration dans une prochaine procédure d'ajustement qui ne manquera pas d'exister sur un tel document à plus ou moins long terme.

Les élus rejettent cette requête.

Quatrième observation

SAS Elisabeth et Dominique, Romain Philippe
Ferme de Monglut
77320 Cerneux

Le mandataire social de cette société a déposé l'observation suivante :

« Nous sommes propriétaires de la parcelle n° 1100 située en partie dans la zone UA. Deux bâtiments actuellement à usage d'atelier agricole seront réhabilités si acceptation du permis en habitations ou locaux commerciaux ou artisanaux ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les bâtiments situés en UA peuvent faire l'objet de changement de destination sans trop de restriction (dans la limite de la réglementation du secteur en question) même pour ce qui est des bâtiments estampillés agricoles. Les autres bâtiments agricoles situés sur la parcelle 1100 (à l'arrière) n'ont pas vocation à changer de destination au regard de leur caractéristique actuelle.

En complément des observations du public réceptionnées sous forme écrite, le Commissaire-Enquêteur souhaite recueillir l'avis du Maître d'Ouvrage sur deux problématiques spécifiques déclinées en plusieurs thématiques qui l'interrogent personnellement ou ont été soulevées auprès de lui oralement par le public lors de ses permanences, par le Maître d'Ouvrage lui-même ou par les Personnes Publiques Associées (PPA) notamment l'Etat et la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans leurs avis.

*** La programmation en logements, la densification urbaine et la consommation foncière**

- La programmation en logements

L'Etat ainsi que la MRAe dans leurs avis, soulèvent essentiellement les problématiques de la programmation en logements, de la densité urbaine et de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, prévues dans le projet de PLU arrêté notamment quant à la justification voire la comptabilité de celles-ci avec les orientations du SCOT du Grand Provinois.

En matière de programmation du nombre de logements supplémentaires, le SCOT du Grand Provinois fixe pour Villiers-Saint-Georges, le chiffre de 70 logements à l'horizon 2040 dont 33 logements dans une première phase d'ici 2030, répartis entre 20 minimum en densification/réhabilitation et 13 au travers de l'extension urbaine puis 37 logements dans une seconde phase dont 18 au titre de la densification et 19 via l'extension urbaine.

Or d'une part, la MRAe s'interroge sur cette trajectoire découlant de l'objectif démographique de 1310 habitants (soit + 121hab/2019) au regard de l'évolution démographique de la commune depuis 2008 qui présente une grande stabilité voire une décroissance sur la période très récente et elle souligne également tout comme l'Etat, le taux de vacance possible des logements existants qu'il conviendrait de résorber en priorité.

D'autre part, si l'Etat note dans son avis qu'en termes de densification, la programmation de 43 logements d'ici 2040 contre 38 demandés par le SCOT paraît compatible avec ce dernier, de même que la programmation en extension de 13 logements en zone 1AU avant 2030, il retient toutefois que : *« les parties de zones 2AU en extension permettraient de réaliser 25 logements après 2030 ce qui est supérieur aux capacités offertes par le SCOT »*.

De plus, en dehors de l'aspect de la vacance des logements existants mentionné ci-avant, l'Etat évoque également le fait que : *« la Commune comprend une quarantaine de fermes en zones A et N dont le PLU permet le changement de destination à vocation d'habitat, mais aucune n'est comptabilisée dans la programmation susvisée »*.

Toutefois, le Commissaire-Enquêteur note que ce chiffre est probablement surévalué ou que le terme de « fermes » est imprécis ou inadapté, il s'agit plus probablement de bâtiments agricoles encore fonctionnels ou sans usage, et que ce changement de destination peut ne pas être toujours pertinent en fonction de la localisation de ces bâtiments et du respect des conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Par conséquent, L'Etat indique dans son avis que : *« un effort conséquent de révision de la programmation logements est attendu de la commune afin :*

- *de mieux cerner ses besoins en nombre de logements en fonction de son objectif démographique et du point mort prévisionnel*
- *de repérer les bâtiments au sein de la zone urbaine pouvant muter et de quantifier le nombre de logements potentiels en changement de destination des fermes,*
- *de justifier de la programmation logements et du phasage par période en densification et en extension afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT*
- *de repenser le projet de développement de la commune et notamment le phasage des 3 zones à urbaniser »*.

Comment dès lors la Commune entend-elle traduire cet effort conséquent attendu par l'Etat, en matière de révision de sa programmation de logements ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

En préambule, les élus rappellent que la compatibilité d'un PLU avec un SCOT ne peut pas s'analyser de manière pointilleuse prescription par prescription et que cela a été jugé par le conseil d'Etat. Au-delà des prescriptions du SCOT beaucoup trop précises pour ne pas dire inappropriées, la compatibilité du PLU de la commune avec le SCOT du grand Provinois est démontrée précisément au sein des justifications du PLU.

Par ailleurs, la structure même du bourg principal de Villiers-Saint-Georges permet de mettre l'accent sur la densification de sa partie actuellement urbanisée sans agrandir outre mesure ses limites. En contrepartie, cette

situation bien que très efficiente d'un point de vue de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) oblige les élus à faire des choix en matière de mobilisation du foncier en fonction de la situation des différents secteurs (libération, rétention, acquisition...). A noter également l'incongruité de la méthode de détermination de consommation des ENAF basée principalement sur le Mode d'Occupation des Sols du département qui classe certains des espaces situés au cœur de la partie actuellement urbanisée (PAU) en secteur agricole au même titre que les étendues cultivées de qualité situées en dehors des limites du bourg.

Néanmoins, les élus toujours sensibles à cette problématique de consommation de l'espace (cf. évaluation environnementale expliquant la genèse du projet), souhaitent proposer une adaptation de leur projet sur les points suivants :

- Interdiction du changement de destination des bâtiments agricoles vers la destination d'habitation conformément à la demande notamment de la CDPENAF. La crainte mise en avant par l'Etat par rapport au potentiel de développement des logements en dehors du bourg devrait ainsi être levée.
- Réduction de 3000 m² d'une zone 2AU permettant d'abaisser sensiblement le nombre de logement potentiel sur la période 2031-2040.
- Développement du point mort prévisionnel d'une autre manière mais qui aboutira exactement aux mêmes conclusions actuelles pour le besoin de logement nécessaire au desserrement des ménages.
- Présentation d'une cartographie du potentiel de renouvellement urbain (cf. annexe du PV de synthèse) permettant d'ajuster sensiblement le projet en matière de logement.

Par ailleurs, les élus maintiennent leur objectif démographique qui ne doit permettre que de répondre aux prescriptions du SCOT du grand provinois, document devant servir de levier pour atteindre ses propres objectifs dont ceux en lien avec la démographie. Pour rappel, la commune de Villiers Saint Georges occupe une place significative pour ne pas dire prépondérante dans l'armature urbaine du SCOT et la qualité de ses équipements en témoigne si nécessaire.

- La densité urbaine

Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le SCOT vise à augmenter les densités humaines et des espaces d'habitat. Le PLU de Villiers-Saint-Georges doit permettre une augmentation minimale de 10 % de ces densités entre 2013 et 2030.

L'Etat demande dans son avis que la compatibilité du futur PLU avec ces dispositions du SCOT soit davantage justifiée notamment en effectuant un repérage exhaustif des espaces non bâtis dans le tissu urbain (« dents creuses ») et des capacités de mutation du bâti existant au titre du changement de destination en particulier au travers de la réalisation d'un inventaire des bâtiments à réhabiliter.

A ce titre, la 4^{ème} observation du public mentionnée précédemment illustre parfaitement ces possibilités qui doivent être prises en compte dans le calcul de la programmation de logements et conséquemment dans celui de l'extension urbaine.

Ceci constitue d'ailleurs la 4^{ème} recommandation contenue dans l'avis de la MRAe qui indique : « *L'Autorité environnementale recommande d'approfondir les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis conformément aux attentes de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme et d'en déduire de nouvelles capacités d'implantation de logements dans le tissu urbain existant* » et se couple avec la 3^{ème} point de ce même avis relatif à la vacance des logements existants qui recommande pour sa part : « *de n'ouvrir des secteurs à l'urbanisation qu'après la résorption sensible de cette vacance* ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

En préambule, la 4^e remarque du public est déjà prise en compte dans le projet actuel ne parlant que des bâtiments situés à l'avant. Si en revanche il s'agit des bâtiments situés à l'arrière, leur structure ne permet pas d'envisager un changement de réhabilitation en habitat (hangars).

Par ailleurs, la cartographie du potentiel de renouvellement urbain évoquée dans le point précédent (cf. annexe du PV de synthèse) répondra à la demande de l'Etat mais ne changera pas grand-chose sur le fond du projet qui restera sensiblement le même en matière de logement et de population.

Quant à la démonstration de l'augmentation de la densité urbaine, elle sera faite dans la version d'approbation.

4

Les élus précisent également que le repérage exhaustif des espaces non bâtis dans le tissu urbain a été effectué et fait déjà l'objet d'une présentation détaillée dans le rapport de présentation. Il est précisé par ailleurs que celle-ci va nettement plus loin que celle du SCOT (repérage plus complet et surface supérieure) et qu'elle explique pourquoi certains espaces ne sont pas retenus comme tels (square, arrière de parcelle, jardins à protéger...) ce qui rentre totalement dans la marge de manœuvre offerte par la réglementation.

- La consommation foncière des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

Selon l'avis de l'Etat, pour Villiers-Saint-Georges, le SCOT permet les extensions maximales suivantes :

- logements : 0,97 ha maximum pour la période 2020-2030 et 1,37 ha pour 2030-2040, soit un total de 2,34 ha ;
- économie/équipements : aucune extension.

L'Etat précise par ailleurs que si le rapport de présentation du projet de PLU mentionne une surface de 4,16 comme concernée par la consommation d'espaces naturels ou agricoles au titre du Mode d'Occupation des Sols (MOS), il ne : « retient qu'une partie des zones 1AU et 2AU comme étant de la consommation d'espaces, pour un total de 2 ha (0,51 ha en zone 1AU et 1,49 ha en 2 AU). Il n'identifie aucune consommation d'espace agricole et naturel dans les zones U, ni pour le développement économique et des équipements ».

Or selon lui : « ce chiffre de 2 ha est sous-estimé car de nombreuses parcelles ont été omises ou exclues à tort du calcul. Il s'agit de :

- l'extension du cimetière pour 0,38 ha (ER2 en Ac) ;
- d'une partie de la zone UX1 non encore imperméabilisée pour 0,55 ha ;
- du nord de la zone UX2 qui correspond à un « parc ou jardin » au MOS pour environ 0,4ha ;
- du parc autour de la maison de retraite pour environ 0,24 ha en UE ;
- une partie de la zone 1AU non comptabilisée en extension mais située en zone de grande culture pour 0,30ha.

L'ensemble de ces parcelles ainsi que l'ensemble des zones à urbaniser représente environ 3,87 ha de zones actuellement agricoles, naturelles ou forestières, bien au-delà de ce que permet le SCOT.

De plus cette consommation excessive est due à des extensions à vocation d'équipement ou d'activités alors que le SCOT n'en prévoit pas ».

Il en conclue que : « le PLU de Villiers-Saint-Georges est donc incompatible avec les prescriptions du SCOT du Grand Provinois en termes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers hormis pour la consommation à usage d'habitat. L'ensemble du projet doit être réétudié afin de respecter la programmation foncière prévue au SCOT ».

Ce qui le conduit à émettre sur le projet de PLU soumis à enquête publique : « un avis défavorable de l'Etat au motif qu'il ne respecte pas les prescriptions du SCOT du Grand Provinois en termes de modération de la consommation d'espaces.

Les capacités d'extension devront être réduites et ne comporter que des terrains à vocation d'habitat ».

De plus, la MRAe dans son avis, mentionne comme 5^{ème} recommandation : « d'approfondir la justification des calculs d'extension urbaine [...] et de préciser de manière détaillée les surfaces comptabilisées, et de reconsidérer à la hausse l'effort de densification, notamment celle de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT pour la commune ».

Au vu de cet avis défavorable argumenté de l'Etat, quelles réponses la Commune entend-elle apporter pour rendre le futur PLU approuvé compatible avec les dispositions du code de l'urbanisme et les orientations du SCOT du Grand Provinois en matière de consommation d'ENAF notamment le cas échéant, en termes de reclassement d'assiettes foncières en zone A ou N, de suppression d'Espaces Réservés ou d'ajout d'une trame de prescription surfacique de type « jardin », par rapport au projet de PLU arrêté soumis à l'enquête publique ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les élus ne reviennent pas sur la manière de certaines PPA d'appréhender les justifications du PLU également argumentées, détaillées et circonstanciées et la propension de la part de l'Etat à interpréter les prescriptions du SCOT d'un point de vue plus conforme que compatible et plus détaillé que globalement.

Ils proposent ainsi les ajustements suivants :

- Réduction de 3000 m² d'une zone 2AU.
- Réduction de sous-secteur UX2.
- Suppression de l'emplacement réservé du cimetière.
- Réduction du secteur UE « déchetterie » pour la partie espace agricole.
- Ajout d'une protection « jardin » à l'arrière de l'EHPAD.
- Création d'un secteur AJ (qui n'est pas un STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) au niveau des jardins collectifs au sud des équipements sportifs.

En matière de consommation des ENAF, avec les ajustements consentis en matière de zonage (cf. règlement graphique potentiellement approuvable en annexe du PV de synthèse), nous arrivons, en totale cohérence avec le mode d'occupation des sols 77, aux données suivantes :

- Consommation autorisée par le SCOT : 2,34 ha
- Espaces agricoles ou naturels consommés d'après le MOS77 (classé en U ou AU) : 2,69 ha
- Espace réellement consommé (car 2 endroits sont déjà consommés depuis longtemps) : 2,42 ha (dont 0,45 ha dans la ZA actuelle avec présence des réseaux et de la voie d'accès avec trottoir).
- Sur les 2,42 ha consommés, seulement 1,27 ha (en comptant magnaniment les 0,45 ha en ZA...) sont en dehors de la partie urbanisée.

Par ailleurs et puisque nous sommes dans les ajustements graphiques, les élus précisent que les espaces classés en zone humide ont été totalement revus en cohérence avec les demandes des PPA (cf. règlement graphique potentiellement approuvable en annexe du PV de synthèse).

* **L'installation d'un parc photovoltaïque en secteur Ne**

Un projet de parc photovoltaïque de 5.48 ha est prévu à l'extrême sud du territoire en zone naturelle, secteur Ne où sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Selon l'avis de l'Etat, le terrain projeté présente les caractéristiques suivantes là où il est situé :

- « sur une ancienne carrière classée au MOS en « carrière, décharge et chantier » ;
 - sur des boisements existants classés au SDRIF en « espaces boisés et espaces naturels » au MOS en « bois et forêts » et en EBC au PLU de 2009.
- Ces boisements font également partie de la Trame Verte du SCOT (réservoir de biodiversité et continuité écologiques locales de la commune) »*

Le terrain étant majoritairement boisé (boisement de plus de 30 ans), le projet nécessitera le défrichement d'un grand nombre de parcelles en bois et forêt situées au sein de cette trame verte.

Or le SCOT du grand Provinois protège les éléments de la TVB par plusieurs prescriptions », ainsi tout nouvel aménagement en zones couvertes par la TVB devra être justifié.

Sachant en outre que l'Etat précise que selon le SCOT : « les petits bois et bosquets inclus dans une continuité écologique locale devront être préservés au sein des documents d'urbanisme afin de maintenir la continuité écologique (prescription 31) ».

Par ailleurs, toujours selon l'avis de l'Etat : « les projets d'aménagements chercheront prioritairement à éviter d'impacter les milieux les plus sensibles en apportant notamment une connaissance suffisante en termes de biodiversité et de fonctionnement des milieux naturels ». A défaut d'évitement, les étapes Réduire et Compenser du principe ERC seront mis en œuvre.

De plus, l'Etat indique dans son avis que : « le SCOT précise que l'implantation des parcs photovoltaïques se fera prioritairement sur les friches industrielles et que l'implantation des parcs photovoltaïques au sol ne sera possible que sur des sites où aucune remise en état agricole et forestière n'est possible (prescription 43). La remise en état forestière de la partie en ancienne carrière n'est pas abordée.

Il en conclue que : « le défrichement d'espaces boisés existants pour l'implantation d'un parc solaire au sein d'une continuité écologique de la TVB porte atteinte à la qualité de l'environnement et est donc incompatible avec le SCOT ».

Enfin, la MRAe pour sa part, recommande de : « reconsidérer le choix d'implanter la centrale photovoltaïque au sein d'un espace boisé à enjeu ».

Dès lors, la Commune souhaite-elle poursuivre le projet d'implantation de cette centrale photovoltaïque sur ce secteur et sur quels fondements ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les élus souhaitent poursuivre le projet d'implantation de cette centrale photovoltaïque et des éléments de justification supplémentaires seront apportées dans la version d'approbation du PLU.

Ils précisent d'ores et déjà qu'un tel projet sur une telle surface n'est pas de nature à remettre en cause la TVB à l'échelle du SCOT et qu'il est demandé d'une manière générale de privilégier ce genre de site (ancienne décharge) pour le développement des énergies renouvelables.

1- Sur les conditions d'implantation de la centrale,

L'avis indique concernant l'exploitation d'une centrale photovoltaïque que « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité n'y sont pas réglementées ».

Pour répondre à cette observation, le règlement de la zone NE peut être complété par les dispositions suivantes :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul de 3 m minimum depuis l'alignement des voies et emprises publiques hormis contrainte technique liée à l'injection de l'électricité sur le réseau public ».

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives : « Toute construction nouvelle et installation doivent être implantées soit en limite séparatives, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres. »

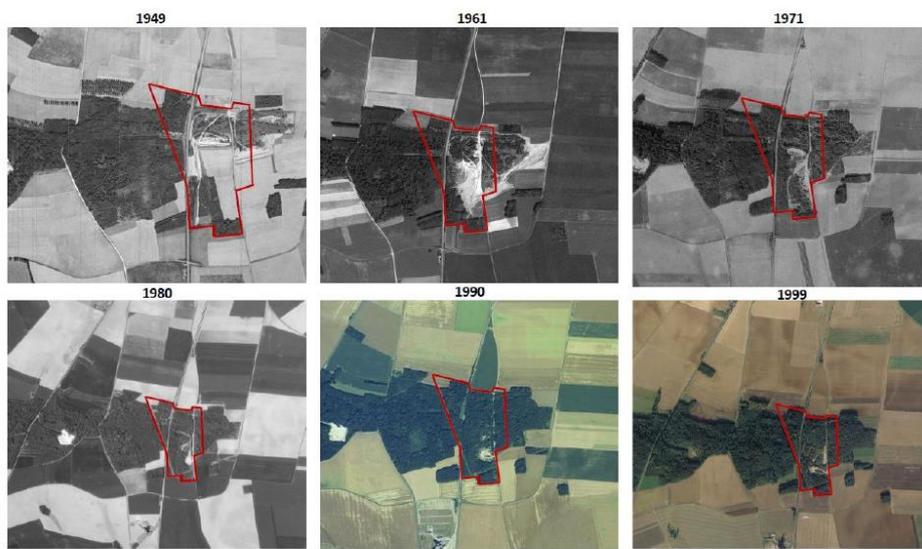
Hauteur maximale des constructions :

« La hauteur des constructions est limitée à 4,5m »

Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords : « Les clôtures sont limitées à 2.00 mètres maximum sauf justifications liées à la sécurité. La clôture sera obligatoirement de type « grillage » de couleur foncée identique aux poteaux. »

2 - Sur la localisation du projet de parc photovoltaïque,

Le terrain d'assiette du parc photovoltaïque est localisé sur des terrains d'une superficie d'environ 8.5 hectares qui appartiennent à la commune de Villiers-Saint-Georges. Les terrains du projet se situent à sur une ancienne carrière. A la fin de l'exploitation de cette dernière, le site est devenu une décharge d'ordures ménagères.



La fiche BASIAS IDF7701221 indique que le site a servi de dépôt communal d'ordures ménagères de 1972 à 2005. Depuis 2005, les terrains ne font l'objet d'aucune activité et l'usage du site ne prévoit pas de réaménagement forestier ou agricole. Le site répond aux conditions de l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité au titre du cas 3 « site de moindre enjeux foncier ».

Dans ce sens, un certificat d'éligibilité a été délivré par les services de la DRIEAT au pétitionnaire choisi par la commune de Villiers Saint Georges pour porter le futur projet photovoltaïque en date du 15 octobre 2021.

Par ailleurs, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Grand Provinois a inscrit dans son action 22 : « Promouvoir les projets d'EnRc>R sur le territoire » spécifiquement le projet photovoltaïque au sol de Villiers-Saint-Georges :

C'est en projet :

• A Villiers Saint Georges, un projet de centrale photovoltaïque au sol est en phase de développement. L'étude d'impact environnementale s'est déroulée en 2021 et le projet se poursuivra en 2022 pour des travaux prévus en 2023 pour une puissance photovoltaïque d'environ 4,3 MWc et une surface clôturée de 3,9 hectares, soit une production annuelle d'environ 4 829 MWh qui représente la consommation annuelle d'environ 2 257 personnes. Le projet permettra une production électrique équivalente d'environ 6,6 % des besoins (chauffage compris) des habitants de la Communauté de communes du Provinois.

Le secteur Ne répondra donc directement à l'objectif du PCAET et le projet qui y est déjà identifié permettra de contribuer prévisionnellement à 11% de l'objectif 2030 fixé à 44GWh.

3 - Concernant les mesures ERC

Comme indiqué dans l'avis susvisé, le terrain d'assiette de la centrale est « majoritairement boisé, le projet nécessitera le défrichement d'un grand nombre de parcelles en bois et forêt situées au sein de cette trame verte. » Les enjeux environnementaux seront intégrés à la conception du futur projet à l'aide de la séquence Éviter Réduire Compenser (ERC), qui sera prise en considération sur l'ensemble des phases de déroulement de l'opération. En effet, les projets photovoltaïques au sol sont soumis à la réalisation d'une étude d'impact régie par les articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du code de l'environnement dans leur rédaction issue de :

- L'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2018 (ratifiée par la loi n°2018-148 du 2 mars 2018) ;
- Du décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
- Du décret n°2018-435 du 4 juin 2018 modifiant des catégories de projets, plans et programmes relevant de l'évaluation environnementale.

Les articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement rassemblent l'ensemble des dispositions relatives au champ d'application, au contenu et au contrôle de l'étude d'impact.

Ainsi, conformément à la réglementation en vigueur, et notamment la rubrique 30 de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement « *Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire* », le projet de parc photovoltaïque sera soumis à une évaluation environnementale systématique (étude d'impact).

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
	Energie	
30. Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire	Installations au sol d'une puissance égale ou supérieure à 1 MWc.	Installations sur serres et ombrières d'une puissance égale ou supérieure à 250 kWc.

L'implantation de la centrale fera l'objet d'un travail continu de concertation entre le porteur de projet et des écologues en charge de la réalisation de l'étude d'impact et des inventaires naturalistes.

A ce titre, le pétitionnaire du futur dossier devra veiller à conserver un corridor écologique de part et d'autre de l'emprise afin de permettre à l'installation de s'intégrer à la TVB local et préserver une lisière avec les espaces forestiers. Ceci également dans l'intérêt d'une bonne intégration avec le paysage au sud du territoire communal :



Au besoin ces corridors devront être renforcés par des végétaux types haies afin de renforcer la lisière boisée. Cette haie devra reprendre les essences variées présentes afin de composer un ensemble le plus naturel possible au sein de l'environnement existant.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le projet de centrale ne soit pas de nature à porter atteinte à la qualité environnementale de la continuité écologique de la TVB qui doit être vue à une échelle plus globale.

La préservation des espaces forestiers sur le territoire de VSG mise en avant au sein du PADD n'est pas remise en cause par ce projet. C'est une question d'échelle.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce mémoire en réponse et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de notre respectueuse considération.

Le Maire

Tony PITA



9