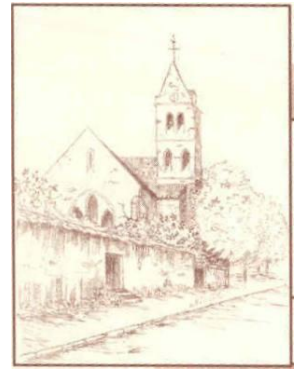


DEPARTEMENT
DE SEINE ET MARNE



COMMUNE DE VILLIERS SOUS GREZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 29 aout 2013

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 18 février 2014

Rapport de Présentation

1



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	9
A. RAPPELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES	9
B. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PLU	11
DIAGNOSTIC COMMUNAL	13
A. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET ECONOMIQUE	13
1. Situation administrative.....	13
2. Situation géographique	13
3. Quelques éléments d’histoire.....	14
B. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE	15
1. Structures intercommunales	15
1.1. CC Terres du Gâtinais	15
1.2. Syndicat Mixte du Scot de Fontainebleau	16
1.3. Parc Naturel Régional du Gâtinais Français	16
1.4. Autres structures intercommunales	16
2. Equipements et services.....	16
3. Eau et assainissement.....	17
3.1. Alimentation en eau potable.....	17
3.2. Assainissement	17
4. Transports et déplacements	19
4.1. Desserte transport en commun	19
4.2. Déplacements et sécurité routière	19
4.3. Cheminements doux de proximité.....	20
5. Communication numériques	20
C. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	21
1. Démographie	21
1.1. Evolution de la population communale.....	21
1.1.1. Evolution générale	21
1.1.2. Caractéristiques des évolutions démographiques	22
1.2. Structure de la population communale.....	22
1.3. Analyse comparée	23
2. Ménages	24
3. Logements	24
3.1. Structure et évolution du parc	24
3.2. Typologie des résidences principales	25
3.2.1. Statut d’occupation	26
3.2.2. Age du parc	26
3.3. Constructions neuves.....	27
3.4. Eléments de synthèse et perspectives d’évolution	27
3.5. Analyse des évolutions du parc	28

3.6.	Définition de la politique communale	29
4.	Economie et activités	30
4.1.	Population active	30
4.2.	Lieu de travail des actifs	30
4.3.	Activités et services	31
4.4.	Activités agricoles	32
4.4.1.	Structures agricoles	32
4.4.2.	Occupations des terres cultivées	33
D.	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	34
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		35
A.	CADRE PHYSIQUE	35
1.	Géographie et paysages : un position d'interface	35
2.	Géologie et formes du relief	36
2.1.	Géologie communale	36
2.2.	Contraintes et potentialités géologiques	37
2.2.1.	Contraintes géologiques	37
2.2.2.	Potentialités géologiques	38
2.3.	Formes du relief	39
3.	Hydrologie	42
3.1.	Eau souterraine	42
3.2.	Réseau hydrographique	42
3.3.	Zones humides	43
B.	MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES	45
1.	Cadre naturel et occupation du sol	45
2.	Paysages	46
2.1.	Caractéristiques paysagères	46
2.2.	Les éléments structurants du paysage	47
2.2.1.	Bois et forêt	47
2.2.2.	Le coteau	49
2.2.3.	Le plateau agricole	49
2.2.4.	La clairière et les espaces bâtis	50
3.	Milieux naturels	53
C.	VALEUR ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE	54
1.	Etat des lieux	54
1.1.	Echelon micro régional	54
1.2.	Le schéma Régional de Cohérence Ecologique	56
1.2.1.	Etat des lieux	56
1.2.2.	Composantes locales	57
1.2.3.	Objectifs	58
2.	Enjeux environnementaux	59
2.1.	Continuités écologiques	59
2.1.1.	Contexte législatif et réglementaire	59
2.1.2.	Les continuités régionales	59
2.2.	Typologie des milieux naturels communaux : trames verte et bleue	59
2.2.1.	Trame boisée : des boisements diversifiés	59

2.2.2.	Trame herbacée	61
3.	Valeur écologique du territoire.....	62
D.	MILIEUX NATURELS : ELEMENTS DE PROTECTION	64
1.	Réserve de biosphère	64
2.	Site classé/Site inscrit	65
2.1.	Le site classé.....	66
2.2.	Le site inscrit	67
3.	Forêt de Protection	68
4.	Espace Naturel Sensible	69
5.	ZICO.....	69
6.	ZNIEFF	70
7.	NATURA 2000	72
7.1.	Contexte et rappels réglementaires	72
7.2.	Description des sites.....	73
7.2.1.	Espèce susceptibles d'être présentes.....	74
7.2.2.	Vulnérabilité	74
7.2.3.	Enjeux de préservation et de protection	74
7.3.	Les sites NATURA 2000 à l'échelle de la commune	75
7.3.1.	Localisation.....	75
7.3.2.	Caractéristiques et motifs de protection.....	76
7.3.3.	Types d'Habitats et Espèces susceptibles d'être présentes.....	77
7.3.4.	Enjeux de préservation et de protection	78
E.	CADRE URBAIN ET BÂTI	80
1.	Organisation et évolution urbaine	80
1.1.	Le village ! genèse d'un village carrefour.....	80
1.2.	Hameaux et écarts	81
1.2.1.	Brillier	81
1.2.2.	Busseau	81
1.2.3.	Les Hauts de Busseau	82
1.3.	Villiers sous Grez d'hier à aujourd'hui	82
2.	Cadre bâti	86
2.1.	Un tissu urbain en rupture	86
2.2.	Organisation urbaine et espace urbain	86
2.2.1.	La perception paysagère du village.....	86
2.2.2.	Les spécificités du tissu bâti	87
3.	Cadre Architectural	89
3.1.	Petit et Grand patrimoine communal	89
3.2.	Les couleurs de Villiers sous Grez	90
3.3.	Typologie du bâti	91
3.3.1.	Le bâti ancien (avant 1850).....	91
3.3.2.	Le bâti ancien (1850-1930).....	92
3.3.3.	Le bâti récent.....	93
F.	EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS	95
1.	Etat des lieux	95
2.	Evolution de l'occupation des sols.....	96
2.1.	Evolutions et persistances	96
2.2.	Analyse détaillée	97

2.2.1. Le village	98
2.2.2. Busseau	100
3. Evolutions récentes.....	101
G. ELEMENTS D'INFORMATION : RISQUES ET NUISANCES	102
1. Risques naturels	102
2. Risques technologiques.....	102
H. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE : ARTICULATION DU PLU.....	102
1. Servitudes d'Utilité Publique	102
2. Documents d'ordre supérieur	104
2.1. Principe de compatibilité du PLU avec les autres documents.....	104
2.2. Charte du Parc Naturel Régional.....	105
2.3. SDAGE/SAGE	107
2.3.1. Le SAGE ?	107
2.3.2. Le SAGE « Nappe de Beauce »	108
2.4. Schéma de cohérence Territorial	108
3. Milieux naturels et zones humides	109
4. Préservation des espaces agricoles	109
4.1. Schéma régional de cohérence écologique.....	110
5. Plan Climat Energie Territorial	111
6. Schéma Régional du climat de l'air et de l'énergie.....	112
7. Communications numériques.....	113
8. Ressources du sous-sol	113
8.1. Permis d'exploitation	113
8.2. Ressource en matériaux.....	114
9. Gestion des déchets.....	115
10. Archéologie	116
 JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PROJET DE PLU	 117
A. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	117
B. PARTI D'AMENAGEMENT.....	118
1. Objectifs communaux et Orientations d'aménagement.....	118
2. Explication des choix retenus en matière d'aménagement et de développement.....	118
2.1. Renforcer et préserver l'identité du bourg clairière	118
2.1.1. Trouver des limites cohérentes à l'extension du bourg.....	119
2.1.2. Identifier les limites du développement urbain.....	119
2.1.3. Penser le bourg à partir de sa trame originelle.....	119
2.1.4. Assurer les interpénétrations entre les espaces urbains et naturels.....	119
2.2. Définir les conditions de préservation des espaces agricoles et naturels	120
2.2.1. Définir les conditions d'évolution des espaces agricoles.....	120
2.2.2. Assurer la préservation des espaces naturels et l'organisation paysagère	120
2.3. Définir les conditions d'évolution des écarts au village	120
3. Traduction des objectifs communaux	121
3.1. Habitat	121
3.2. Activités- emplois	121

3.3.	Equipements et services	121
3.4.	Espace agricoles	122
3.5.	Milieus naturels et biodiversité.....	122
3.6.	Préservation et protection des patrimoines.....	123
3.7.	Réduction des gaz à effet de serre	123
3.8.	Maitrise de l'énergie.....	123
3.9.	Développement des communications numériques	123
3.10.	Cadre de vie	123
C.	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL.....	125
1.	Organisation spatiale du projet communal.....	125
1.1.	Territoire communal.....	125
1.2.	Parties urbanisées	126
1.3.	Ecarts	127
2.	Principales adaptations dans le cadre du PLU	127
3.	Zonage et règlement	128
3.1.	Zones U	128
3.1.1.	Zone Ua.....	128
3.1.2.	Zone Ub	129
3.1.3.	Zone Ur	130
3.2.	Zone AU	131
3.3.	Zone A.....	132
3.4.	Zones N	133
3.4.1.	Secteur Nj.....	134
3.4.2.	Secteur Nh.....	135
3.4.3.	Secteur Nl.....	136
4.	Autres dispositions du PLU	137
4.1.	Espaces boisés classés	137
4.2.	Protection des éléments bâtis et naturels.....	137
4.2.1.	Article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme.....	137
4.2.2.	Eléments naturels	138
4.2.3.	Eléments bâtis	138
4.3.	Emplacements réservés	139
D.	CHOIX DEFINIS EN MATIERE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	139
E.	EVALUATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	141
1.	Tableau des surfaces	141
2.	Potentialité théorique du projet de PLU.....	142
3.	Impact sur les espaces agricoles.....	143
	MISE EN ŒUVRE DU PLU ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	145
A.	METHODE D'EVALUATION RETENUE	145
1.	Rappels réglementaires.....	145
2.	Evaluation Environnementale	145
3.	Projet de PLU	146
B.	IMPACTS ET INCIDENCES DU PROJET DE PLU.....	147
1.	Enjeux et objectifs du projet de PLU à l'échelle du territoire	147

1.1.	Encadrer le développement urbain	147
1.2.	Préserver la qualité du cadre de vie.....	147
1.2.1.	Patrimoine bâti	147
1.2.2.	Organisation urbaine	147
1.2.3.	Chemins	148
1.2.4.	Eléments du paysage	148
1.3.	Préserver les espaces ouverts et forestiers.....	148
1.3.1.	Protéger les terres agricoles du plateau.....	148
1.3.2.	Préserver la clairière de Villiers.....	148
1.3.3.	Préserver les ensembles boisés et leurs lisières	148
1.4.	Lutte contre les gaz à effet de serre	148
2.	Evaluation des incidences du projet de PLU	149
2.1.	Biodiversité et milieux naturels.....	150
2.1.1.	Préservation de la biodiversité	150
2.1.2.	Conserver et renforcer les continuités écologiques.....	151
2.1.3.	Maintenir les espaces de transition entre trame bâtie et espaces naturels.	151
2.2.	Gestion des ressources naturelles	152
2.2.1.	Consommation d'espace	152
2.2.2.	Protection des terres agricoles.....	152
2.2.3.	Energie et climat	152
2.2.4.	Ressource en eau	153
2.3.	Maîtrise des pollutions et des nuisances	153
2.3.1.	Qualité de l'air et gaz à effet de serre	153
2.3.2.	Déchets.....	153
2.4.	Prévention des risques naturels et technologiques	154
2.5.	Cadre de vie.....	154
2.5.1.	Paysages	154
2.5.2.	Patrimoine naturel et culturel.....	154
2.5.3.	Organisation du développement urbain	154
3.	Bilan des incidences.....	155
3.1.	Bilan global	155
3.2.	Incidences du projet de PLU	155
3.3.	Incidences de la définition de nouveaux espaces d'urbanisation.....	155
C.	INCIDENCES DU PROJET DE PLU AU DROIT DES ZONES NATURA 2000	157
1.	Rappel : les sites au droit de la commune	157
2.	Objectifs de gestion et de protection.....	157
3.	Analyse des effets notables au droit des zones NATURA 2000	158
3.1.	Evaluation des incidences du PLU	158
3.1.1.	Projet de PLU.....	158
3.1.2.	Incidences potentielles au droit des zones NATURA 22000.....	159
3.1.3.	Synthèse des incidences	161
3.2.	Mesures compensatoires ou d'évitement	161
D.	COMPATIBILITE DU PLU	162
1.	Servitudes d'Utilité Publique	162
2.	Projet de Scot du Pays de Fontainebleau.....	162
3.	Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.....	164
3.1.	Axe 1 : agir pour la préservation durable du territoire	165
3.2.	Axe 2 : Mettre la solidarité et l'environnement au cœur du développement ...	165

4. SDAGE/SAGE.....	166
5. Préservation des espaces agricoles et des milieux naturels.....	166
6. Lutte contre l'étalement urbain et utilisation économe de l'espace	167
SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME	169
A. RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	169
1. Obligation de suivi	169
2. Eléments de suivi	169
RESUME NON TECHNIQUE	171
A. RAPPELS DU CONTEXTE	171
B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	172
1. Cadre physique	172
2. Cadre humain.....	173
3. Enjeux environnementaux.....	173
4. Les enjeux d'aménagement et de développement.....	174
C. PRINCIPALES INCIDENCES DU PROJET DE PLU	174
1. Evolution de l'urbanisation	174
2. Préservation des espaces agricoles et naturels	175
3. Qualité du cadre de vie	175

PREAMBULE

A. RAPPELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

Article L123-1 (Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3)

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (1).

En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune.

Toutefois, si la commune de rattachement a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation à l'alinéa précédent, abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie rattachée, ces dispositions sont abrogées. Cette faculté n'est pas ouverte à la commune de rattachement si

celle-ci est membre du même établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme que la commune d'origine.

En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés par cette modification restent applicables. Chaque établissement public de coopération intercommunale ou commune intéressé révisé ou modifie ces plans pour adopter un plan couvrant l'intégralité du périmètre de l'établissement compétent ou du territoire de la commune au plus tard lors de la prochaine révision.

Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, ce plan ne peut être approuvé ou révisé que par l'établissement public nouvellement compétent et, ce, dans son périmètre initial si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables a été tenu avant cette intégration et si l'approbation ou la révision a lieu dans le délai de deux ans suivant l'intégration.

Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours de modification est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la modification du plan local d'urbanisme ne peut être adoptée que par l'établissement public nouvellement compétent, et ce dans son périmètre initial.

Si un plan approuvé, révisé ou modifié dans les conditions prévues par les onzième et douzième alinéas ne couvre le territoire que d'une commune, il ne comprend pas les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation prévues aux 2° et 3° de l'article L. 123-1-4

Article L123-1-2

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Article L123-12-1

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération

intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

B. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PLU

Article L123-12-2 (Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3)

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Article R.123-2-1 Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 4

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre

les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

NOTA:

Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 JORF du 25 août 2012, art. 11 : Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1er février 2013.

Toutefois, pour les procédures qui sont soumises à évaluation environnementale du fait des dispositions nouvelles des articles R. 121-14 et R. 121-16 du code de l'urbanisme, elles s'appliqueront :

1° A la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un plan local d'urbanisme et procédant, le cas échéant, aux adaptations nécessaires d'un règlement ou d'une servitude mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, lorsque la réunion conjointe des personnes publiques associées n'a pas encore eu lieu à la date d'entrée en vigueur du présent décret ;

2° A l'élaboration ou à la révision d'un plan local d'urbanisme, lorsque le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables n'a pas encore eu lieu à la date d'entrée en vigueur du présent décret ;

3° A l'élaboration ou à la révision d'une carte communale, lorsque l'enquête publique n'a pas encore eu lieu à la date d'entrée en vigueur du présent décret.



Par délibération en date du 27 mai 2002, la commune de Villiers sous Grez a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et son passage en Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de Décembre 2000 et Urbanisme et Habitat de Juillet 2003.

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27 mars 1986 ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune, et il apparaît comme nécessaire pour la commune de Villiers sous Grez, d'envisager une réorganisation de l'espace communal et une redéfinition de l'affectation de sols. Les principaux objectifs à la base de cette révision et du passage en Plan Local d'Urbanisme sont :

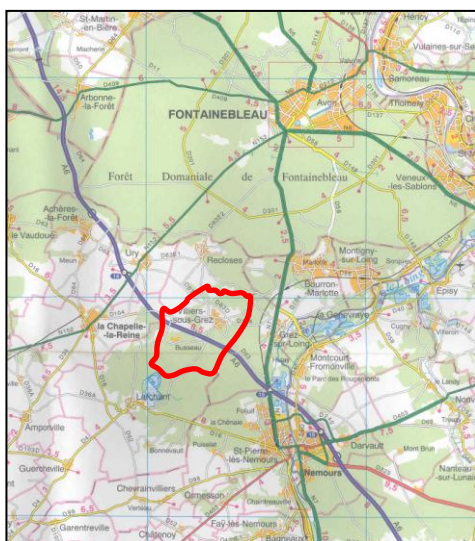
- définir et prévoir un développement modéré et raisonnable de l'habitat
- faciliter l'implantation d'activités artisanales et de services compatibles avec la proximité de l'habitat
- analyser les possibilités de reconversion des bâtiments agricoles
- intégrer la prise en compte de l'environnement et la préservation des milieux naturels
- élaborer un document en compatibilité avec les grandes dispositions réglementaires, et les documents d'ordre supérieur

DIAGNOSTIC COMMUNAL

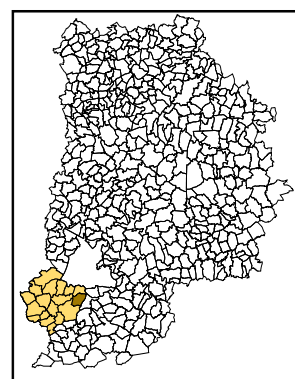
A. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET ECONOMIQUE

1. SITUATION ADMINISTRATIVE

Située dans le quart Sud-Ouest du département de Seine et Marne, la commune de Villiers sous Grez, dépend de l'arrondissement de Fontainebleau et du canton de Chapelle la Reine.



Distante d'environ 70 kilomètres de Paris, la commune est située, à proximité de Nemours (7 km) et de Fontainebleau (13 km), dans la partie Sud du massif de la Forêt de Fontainebleau

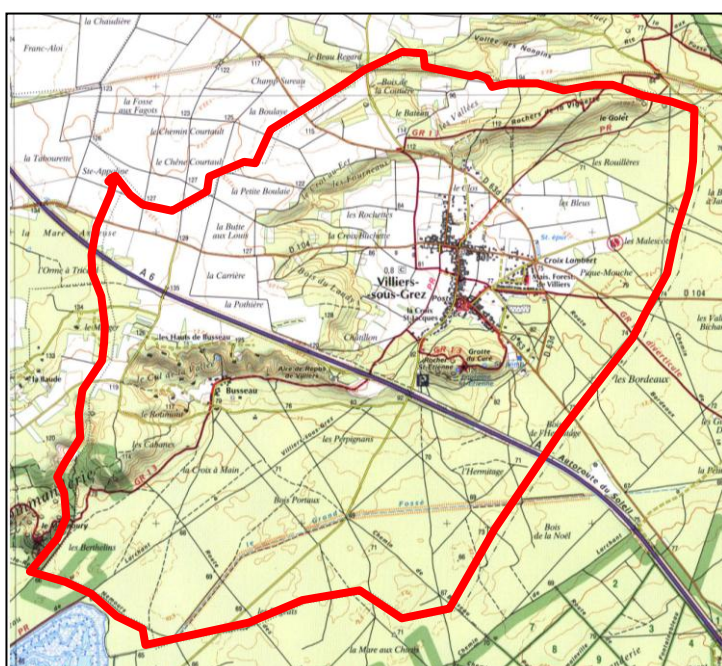


Aux portes de l'agglomération parisienne avec un accès aisé par l'autoroute A6 dont un échangeur est présent sur la commune de Nemours, à la confluence des bassins de vie et d'emplois de Fontainebleau et de Nemours et située au cœur d'un vaste ensemble touristique, naturel et historique de première qualité, la commune de Villiers sous Grez jouit d'un positionnement privilégié offrant

des atouts indéniables au village.

S'insérant dans le massif de la Forêt de Fontainebleau, la commune de Villiers sous Grez fait partie également partie du Parc Naturel, Régional du Gâtinais Français, qui couvre 69 communes sur les départements de l'Essonne et de la Seine et Marne.

2. SITUATION GEOGRAPHIQUE



La commune de Villiers sous Grez située sur la frange Sud de la forêt de Fontainebleau en limite du plateau du Gâtinais se compose d'un village implanté à l'intersection de voies anciennes et de quelques entités bâties isolées plus ou moins récentes, **Busseau**, ancien hameau agricole qui a aujourd'hui totalement perdu cette fonction, le **Brillier** constitué de quelques habitations et les **Hauts de Busseau**, vaste ensemble de villas de facture moderne intégrées dans la trame forestière.



Villiers sous Grez occupe une superficie de 1225 hectares partagée entre terres de cultures, bois et forêts et espaces bâtis. Les documents cartographiques des siècles précédents traduisent une part occupée par la forêt inférieure aux surfaces actuelles ; l'ensemble du plateau du Gâtinais étant dévolu aux terres de cultures.

Villiers sous Grez s'insère dans la région naturelle du Gâtinais Français à l'interface des petites régions naturelles du Gâtinais Beauceron et de la vallée du Loing. Ce secteur fait également partie de la région dite du « Gâtinais du Grès », où les concrétions gréseuses forment des paysages rocheux singuliers caractérisés par des fronts de côte boisés et des buttes témoins qui composent des signaux paysagers.

Commune rurale et agricole jusqu'à un passé relativement récent, Villiers sous Grez a connu au fil du temps une évolution structurelle dans son fonctionnement avec une diminution drastique des effectifs agricoles et une périurbanisation de sa population. Aujourd'hui Villiers sous Grez n'en conserve pas moins un caractère rural et agricole affirmé tant au travers de ses caractéristiques paysagères et bâties que des activités agricoles qui y perdurent.

Située à la croisée de voie de circulation le territoire communal est scindé par de nombreux axes de communication.

3. QUELQUES ELEMENTS D'HISTOIRE¹

La structure géomorphologique communale découle d'un passé géologique caractérisé par une sédimentation siliceuse constituée par un apport constant et successif de couches sableuses qui sous les effets conjugués du temps et de la pression ont donné des grès. Les premières traces d'occupation humaine à l'échelle du massif de Fontainebleau, apparaissent il y environ 5000 ans.

Les premières traces attestant d'un regroupement humain à Villiers date de 1080, où le village est cité sous le nom d'Auvillarre, puis Villaria in Biera. La dénomination villiers correspondrait cependant à des installations plus tardives, relatives aux grandes périodes de déforestation.

La présence de l'Eglise apparaît dans une citation de 1367, et les caractéristiques architecturales de cette dernière, croisée d'ogives, cinq travées régulières, ... attestent des innovations introduites par le style gothique dès le XIIIe S. Il semblerait qu'à cette époque l'Eglise soit également une église fortifiée permettant d'abriter les habitants pendant les périodes de troubles.

¹ Source : « Vivre à Villiers sous Grez – 1999 »

Villiers est restée au cours du temps un village agricole s'appuyant également sur les richesses forestières, au fil du temps les productions agricoles locales se sont orientées vers la production viticole. La nature sablonneuse des sols permet d'offrir un substrat apte au développement de la vigne, la proximité de Paris assurant un débouché pour cette production locale. La vigne va toutefois commencer à disparaître au XIXe S. avec la concurrence des vins du midi transportés par le chemin de fer, en 1876 on recense encore 70 vigneron sur la commune.

La vigne va disparaître totalement à la fin du XIXe S. avec le phylloxéra, obligeant les habitants de la commune à s'orienter vers d'autres productions comme les asperges, la pomme de terre, les betteraves sucrières.

La déprise agricole, les évolutions structurelles dans les formes de productions agricoles, la proximité de l'agglomération parisienne sont autant d'éléments qui ont participé à un exode rural massif diminuant fortement la population communale.

Aujourd'hui Villiers est une commune rurale caractérisée par une population exerçant son activité dans les centres d'emplois alentours, Fontainebleau, Nemours et Paris ou l'activité agricole originelle ne concerne plus que deux exploitations. Le village a su toutefois conserver et préserver son caractère traditionnel et son bâti caractéristique, malgré les extensions urbaines récentes. Le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit d'affirmer cette volonté de préservation et de mise en valeur du bâti ancien tout en tentant d'intégrer les nouvelles constructions en s'appuyant sur une logique globale de préservation des identités paysagères et communales.

B. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE

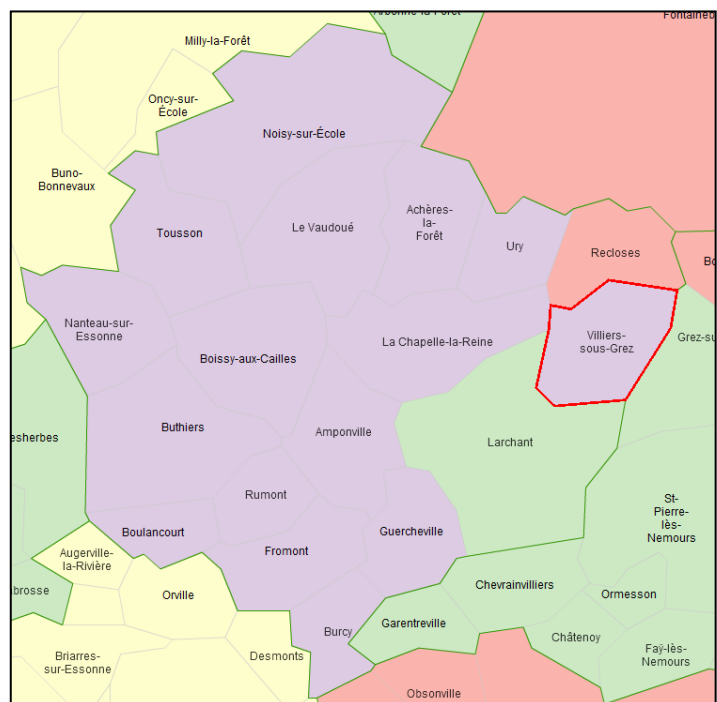
1. STRUCTURES INTERCOMMUNALES

1.1. CC Terres du Gâtinais

La commune de Villiers sous Grez fait partie de la Communauté de Communes des Terres du Gâtinais, qui regroupe 16 communes autour de La Chapelle la Reine.

Les compétences de cette intercommunalité, relativement récente, sont le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'action sociale et l'environnement ainsi que le sport, les transports et le développement culturel.

Territoire rural et agricole, les secteurs à vocation d'accueil et de développement des activités économiques sont situés prioritairement dans les communes de la Chapelle la Reine et d'Ury, qui accueillent la sortie d'autoroute.



1.2. Syndicat Mixte du Scot de Fontainebleau

La commune de Villiers sous Grez s'inscrit également dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et sa région.

1.3. Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

Villiers sous Grez fait partie du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, classé par décret ministériel le 4 mai 1999 pour une durée de 10 ans. La nouvelle charte du Parc qui porte sur la période 2011-2023 a été entérinée par décret ministériel le 27 avril 2011.

Le périmètre du Parc comprend aujourd'hui 69 communes des départements de l'Essonne et de la Seine et Marne, pour un territoire de 75640 hectares, abritant 82 153 habitants.

1.4. Autres structures intercommunales

La commune Villiers sous Grez fait également partie des structures intercommunales suivantes :

- SIVOM pour la construction et le fonctionnement des collèges de Nemours et de Saint Pierre les Nemours et les installations sportives scolaires
- SI de collecte et de traitement des résidus ménagers de la vallée du Loing
- SI du collège de la Chapelle la Reine
- SI d'électrification du sud ouest seine et marnais
- SI du regroupement pédagogique des communes de Recloses et Villiers sous Grez
- SI des transports du canton de la Chapelle la Reine
- Syndicat Mixte des transports du Sud Seine et Marne

2. EQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune de Villiers sous Grez dispose d'équipements publics mis à disposition de la population, il s'agit :

- D'équipements sportifs composés d'un terrain de football avec des vestiaires, et de cours de tennis. Le terrain de sport est situé au Sud du village le long de la rue de Nemours. Les cours de tennis sont quant à eux situés à l'Est du village en totale déconnexion avec la trame bâtie du village le long de la voie communale n°2 dite « route de Bourron Marlotte »
- De locaux administratifs et scolaires, au centre du village, avec la mairie, la poste et l'école maternelle. La commune fonctionne en regroupement pédagogique avec la commune de Recloses ; seuls les enfants scolarisés en maternelle sont présents à Villiers qui accueille 2 classes et une salle d'évolution, les primaires sont scolarisés à Recloses.
- D'un ensemble le « foyer rural » assurant à la fois des fonctions de loisirs et de restauration scolaire. Cet ensemble situé à proximité des équipements centraux que sont la mairie et l'école se compose d'une salle polyvalente d'une capacité d'accueil d'environ 100 personnes, de salles de réunion, d'une bibliothèque, et d'une restauration scolaire.

La commune est également en cours de réalisation d'un commerce multi-services à proximité de l'Eglise et de la Mairie.

3. EAU ET ASSAINISSEMENT

3.1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Villiers sous Grez est assurée par un forage présent sur le territoire communal et qui exploite la nappe du Calcaire de Champigny. Ce captage situé au Sud du village à proximité du stade est concerné par un périmètre de protection.

Ce captage fournit un volume annuel d'environ 48 000 m³ qui correspond environ à un volume de 110 l/j/hab. Les capacités de ce captage permettent largement de subvenir aux besoins communaux, même dans une logique de croissance de la population.

L'exploitation et la distribution de la ressource en eau sont déléguées à la SAUR.

3.2. Assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement de type unitaire, dans la partie la plus ancienne du centre bourg, et de type séparatif dans les secteurs d'urbanisation plus récents. Les effluents sont acheminés vers la station d'épuration communale, d'une capacité de 850 eq/hab.

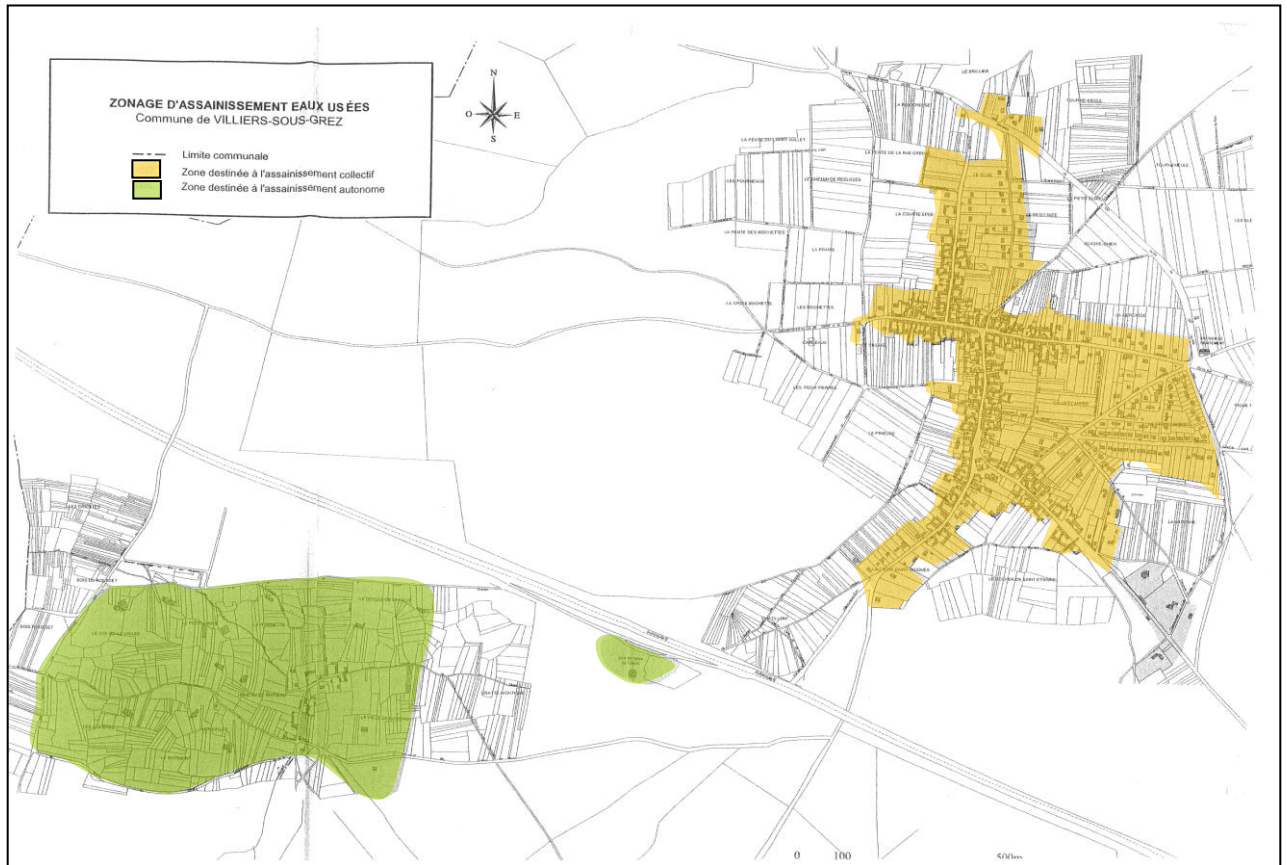
Située à l'Est du village à proximité du carrefour de la Croix Lambert la station d'épuration, créée en 1964 a été étendue en 1983 et 1984. Ne disposant pas de réseau hydrographique superficiel, les eaux traitées sont dirigées vers une lagune d'infiltration.

Les capacités de la station dépassent à l'heure actuelle largement les besoins de la commune. En effet même dans une logique de croissance de la population communale, cette évolution est conditionnée par les capacités d'accueil définies dans le Plan Local d'urbanisme, capacité d'accueil quoi restent modérées

Le réseau d'assainissement couvre l'intégralité des parties urbanisées du village ainsi que le hameau de Brillier situé au Nord du village, seuls, le hameau de Busseau, et les constructions individuelles du Hauts de Busseau, ainsi que l'aire de repos de l'autoroute A6 ne sont pas raccordés à ce réseau collectif.

L'éloignement de ces constructions ne permet pas d'envisager un raccordement au réseau communal sans engager des dépenses prohibitives, et ne permettrait pas d'effectuer notablement en terme de réduction des pollutions.

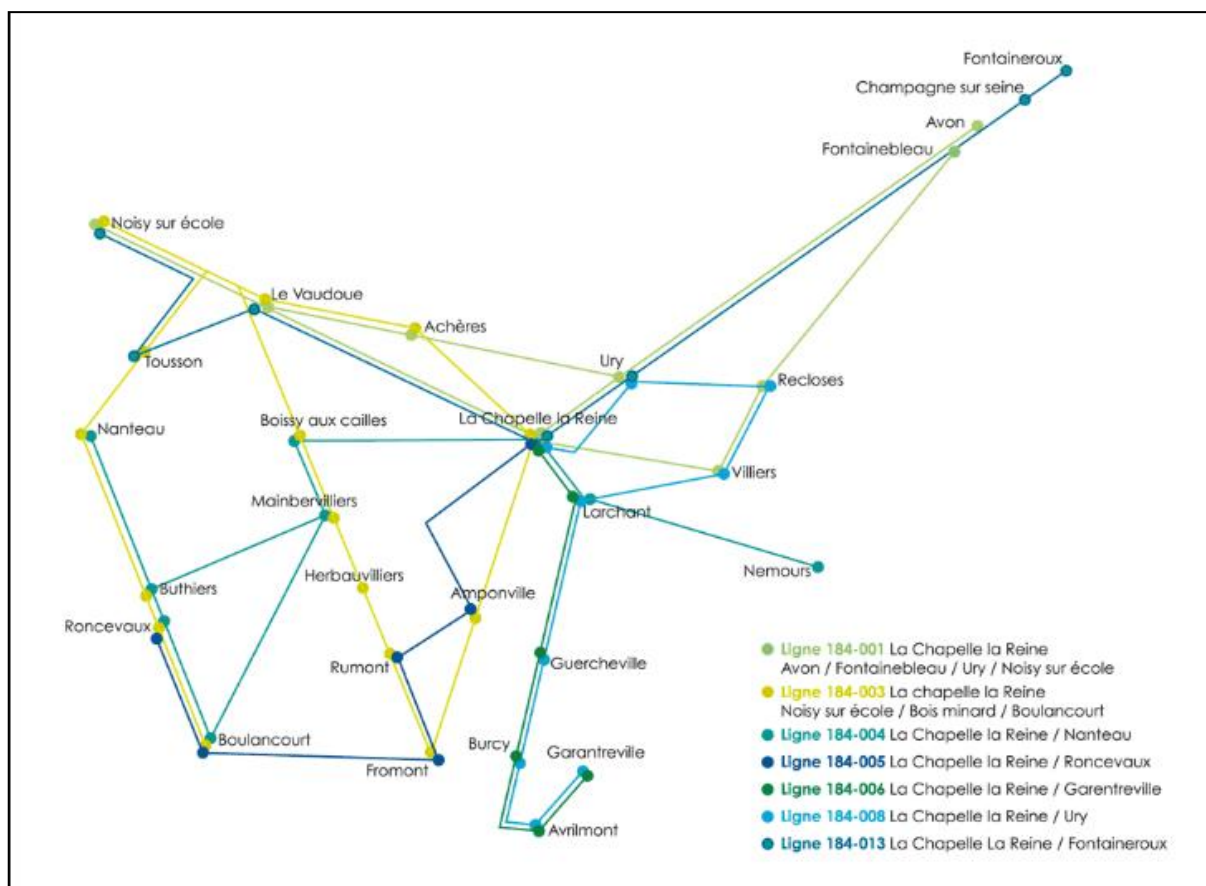
Dans ce cadre la commune de Villiers sous Grez a réalisé en 2005 son schéma directeur d'assainissement dont les conclusions sont le maintien en assainissement autonome des écarts à la commune.



4. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

4.1. Desserte transport en commun

Le village de Villiers sous Grez est desservi par une ligne quotidienne de transport en commun durant les périodes scolaires. Qui permet de rejoindre la Chapelle la Reine et les lignes desservant Nemours, Noisy sur Ecole et Fontainebleau.

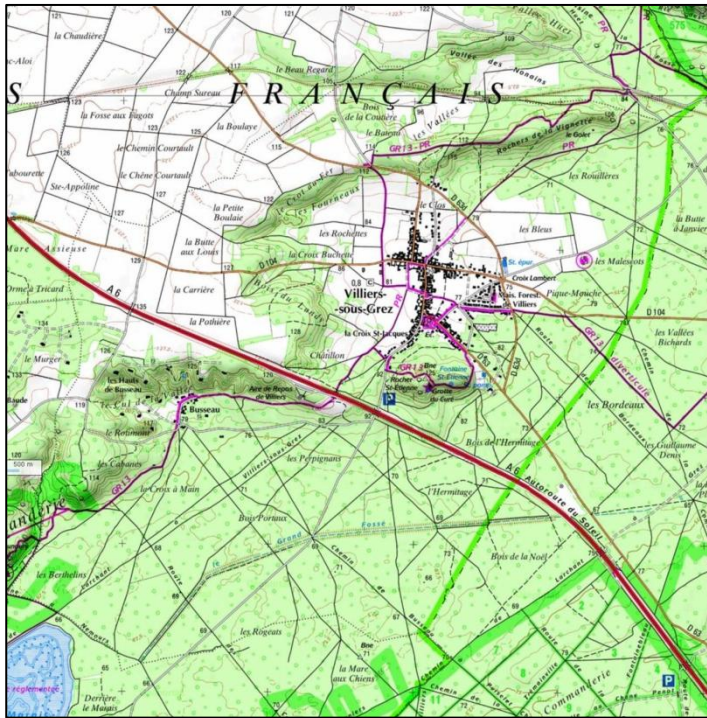


A noter la présence à quelques kilomètres du village de la gare de Bourron-Marlotte qui permet de rejoindre Paris par la gare de Lyon. De même la ligne 34 du Seine et Marne Express est accessible au niveau de la RD 607 au lieu dit « le Pavé du Roy » à Bourron-Marlotte et permet de rejoindre également Melun ou la gare de Nemours.

4.2. Déplacements et sécurité routière

Située à proximité de la route départementale 607, la commune de Villiers sous Grez est traversée par un réseau dense de départementales. Afin d'éviter un transit de véhicule au sein du village une « déviation » a été réalisée, la RD 63D qui contourne le village par le Nord-Est.

L'autoroute A6, créée au milieu des années 60, marque de son emprise le territoire communal, peut perceptible depuis le village en raison de la forte couverture forestière qui la borde, cette infrastructure coupe la commune suivant un axe Est-Ouest. Les échangeurs les plus proches se trouvent à Ury et à Nemours.



L'autoroute A6 est identifiée au titre des infrastructures de transports terrestres, qui impose des dispositions spécifiques en terme d'isolation acoustique pour les bâtiments d'habitation, et accueillant du public dans une bande de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

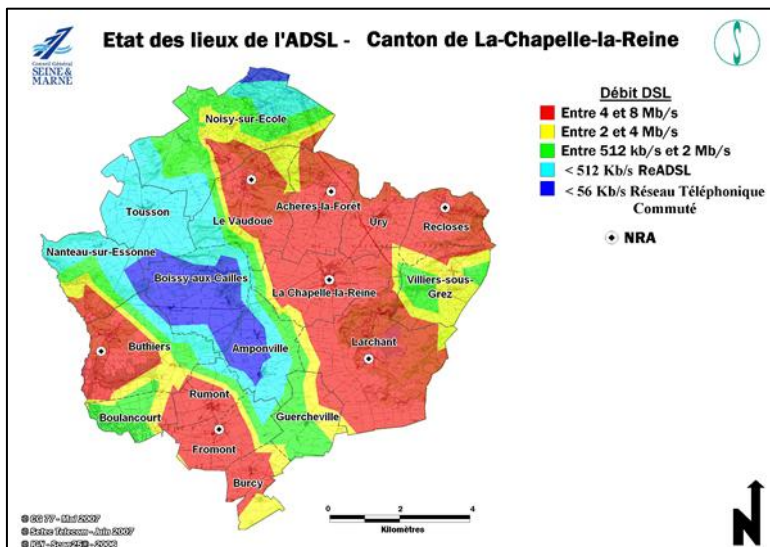
La commune est également traversée par la ligne ferroviaire de Bourron-Marlotte à Malesherbes.

4.3. Cheminements doux de proximité

Villiers sous Grez est également situé le long du tracé du circuit de grande randonnée GR 13 dont une partie traverse le village. Indépendamment de ce tracé qui fédère les promeneurs, la commune comporte un important réseau de chemins, sentiers forestiers, ruelles et venelles qui maillent le territoire offrant de nombreuses possibilités de déplacements.

La prise en compte de ces cheminements, en particulier les cheminements internes à la trame bâtie sont tout particulièrement à préserver et à mettre en valeur, ils offrent en effet de judicieuses possibilités de déplacement dans le village sans subir les contraintes des automobiles.

5. COMMUNICATION NUMERIQUES



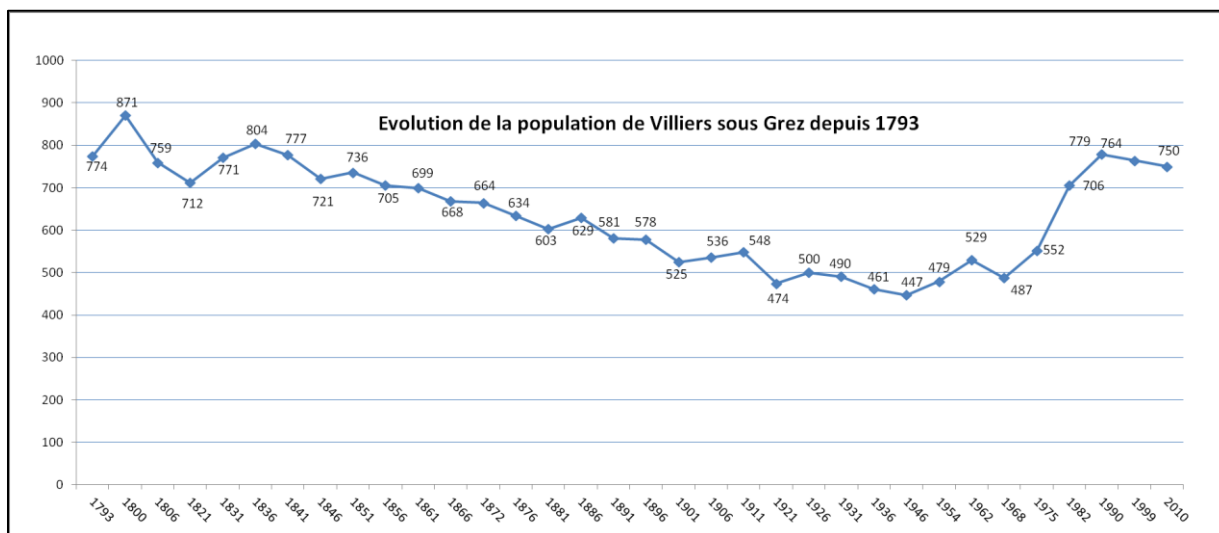
La commune bénéficie d'une couverture ADSL bonne en ce qui concerne le village, et moyenne pour le hameau de Busseau.

C. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

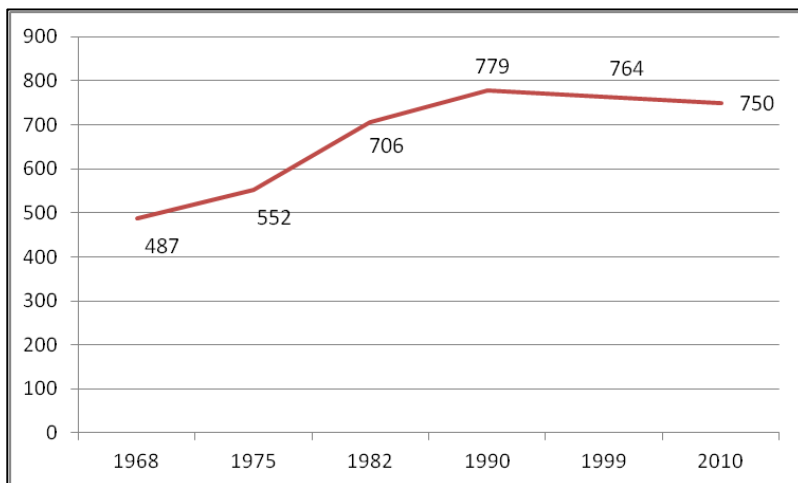
1. DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population communale

1.1.1. Evolution générale



Village rural, relativement important au début du XIX^eS., Villiers sous Grez connaît très tôt un phénomène d'exode rural ; en effet dès 1840 la commune commence à perdre des habitants, cette situation se poursuivant jusqu'au lendemain de la seconde guerre mondiale. La population communale n'étant plus de que de 450 habitants à l'aube des trente glorieuses.



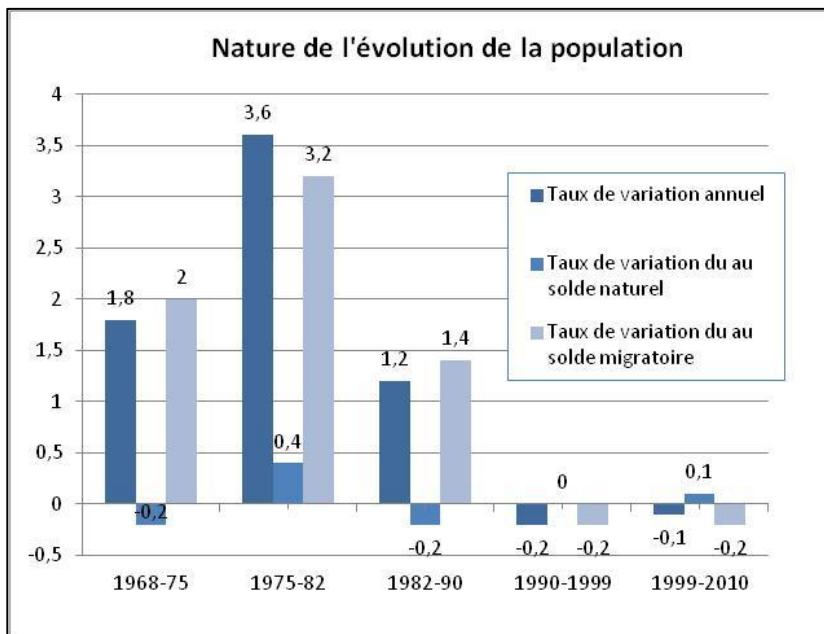
La population communale amorce à partir de la décennie 1950 une progression qui s'inverse cependant au début des années 60.

Au début des années 70, la démographie communale s'engage dans une phase de croissance importante jusqu'au début des années 90. Durant cette période la population croit en moyenne de 2,15%/an. Entre 1975 et

1982, la population communale croit en valeur absolue de 154 habitants (soit une croissance de près de 3,5%/an).

Dès le début des années 90, la population communale amorce une phase de décroissance qui se poursuit encore aujourd'hui.

1.1.2. Caractéristiques des évolutions démographiques

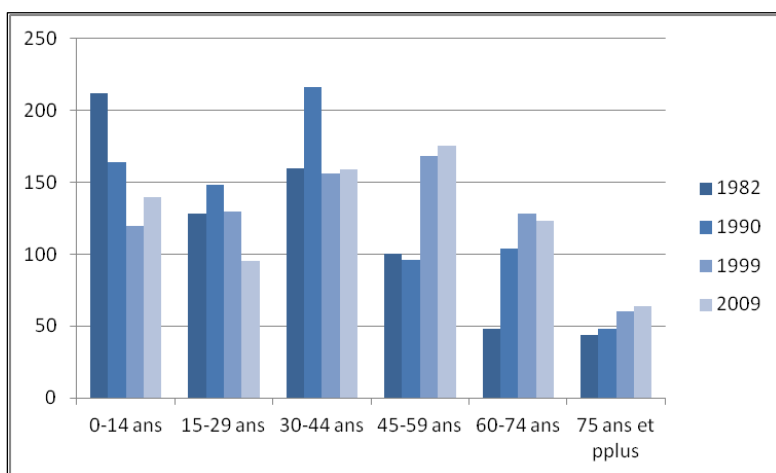


L'analyse des évolutions démographiques laisse apparaître la part importante du solde migratoire dans les évolutions démographique. La part du solde naturel dans les évolutions démographiques est faible, et au cours des dernières décennies ce solde a continuellement été négatif.

Dès la fin années 80, l'évolution de la population s'inverse et la démographie communale amorce une phase de décroissance qui

se poursuit aujourd'hui.

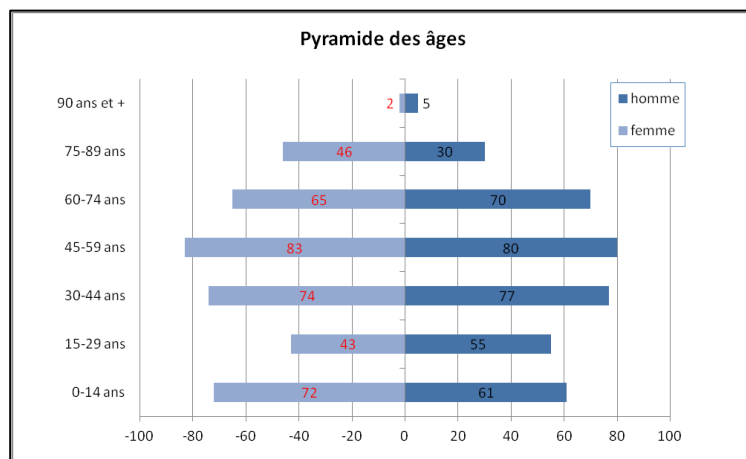
1.2. Structure de la population communale

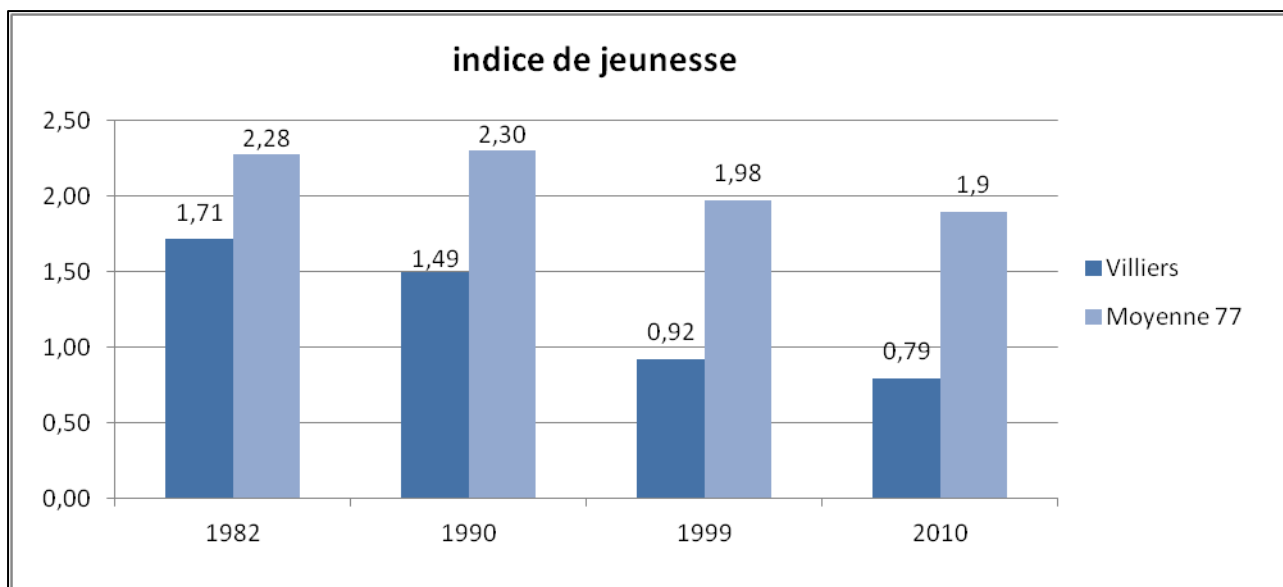


La population communale de Villiers sous Grez connaît à la fois une diminution générale et une évolution structurelle qui se caractérise par un vieillissement global. En effet même si la tranche d'âge des moins de 15 ans progresse légèrement donnant une assise à la pyramide des âges, l'on constate une diminution importante des « jeunes actifs »

Ce vieillissement de la population communale se répercute au niveau de l'indice de jeunesse; celui-ci étant inférieur à 1 depuis la fin des années 90.

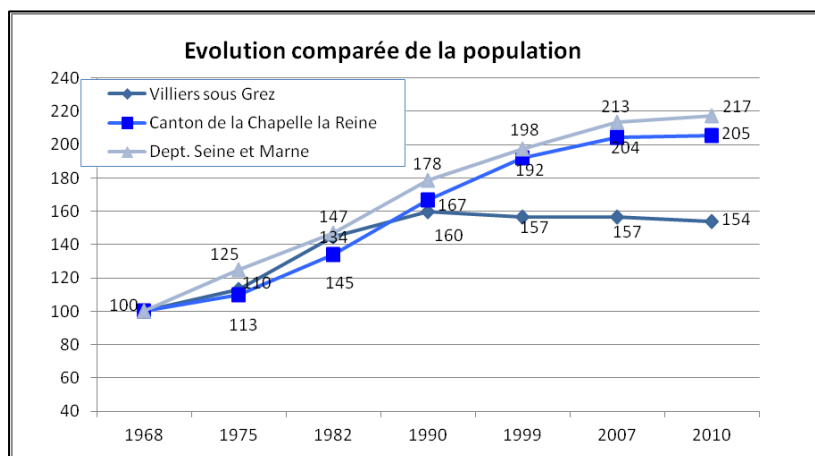
L'indice de jeunesse est aujourd'hui inférieur de moitié à la moyenne départementale.





Si les classes d'âges actives (30-59 ans) prédominent dans la structure de la population communale ont constaté au fil des recensements un transfert vers les classes d'âge supérieure. Cette caractéristique s'explique par une faible mobilité de la population communale, et par un contexte immobilier contraint qui ne permet pas aux couples jeunes de s'installer sur la commune.

1.3. Analyse comparée



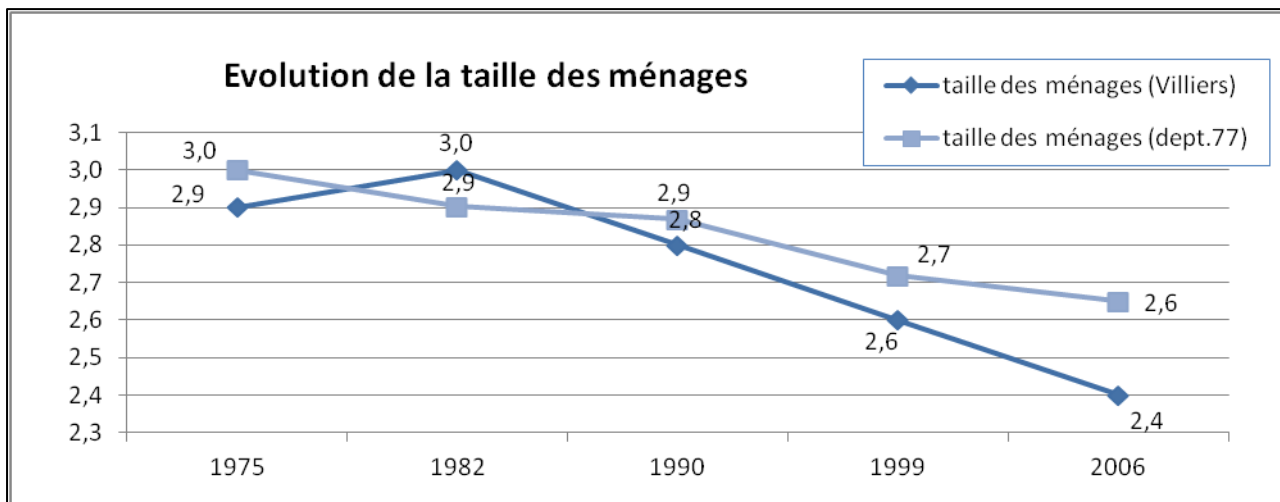
Jusqu'au début des années 90, Villiers sous Grez a connu une progression de sa population sensiblement équivalente à celles du département de Seine et Marne et au canton de la Chapelle la Reine.

Cependant à partir de la décennie 90-99 et jusqu'à aujourd'hui cette croissance s'est stoppée, alors que le

département et le canton continuaient de progresser. Ce décrochage de la commune s'explique pour partie en raison de la forte réduction des opérations de constructions. En effet les années 70 et 80 se sont caractérisées par une forte progression du parc de logements tant au niveau de construction individuelle qu'au travers d'opérations d'aménagement (le lotissement de la Croix Lambert a été créé durant cette période).

Par ailleurs comme nous le verrons dans les paragraphes suivants, le parc de logement communal est fortement marqué par la propriété, qui se traduit le plus souvent par une forte stabilisation de la population. L'acquisition d'une habitation sur Villiers sous Grez constituant le plus souvent l'achèvement d'un parcours résidentiel.

2. MENAGES

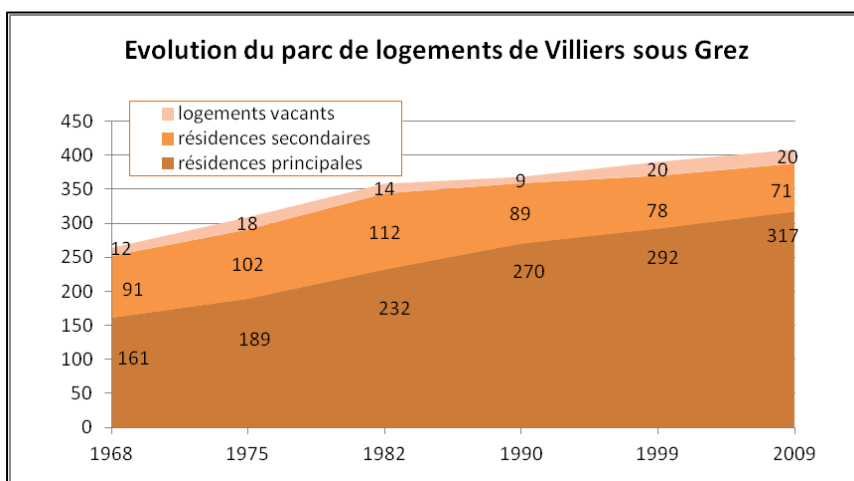


La diminution de la population communale s'accompagne d'une diminution de la taille des ménages, diminution d'autant plus accentuée, qu'elle n'est pas compensée par ni l'accueil de nouveaux habitants ni par un solde naturel excédentaire.

Cette caractéristique traduit également ce vieillissement latent de la population communale ; en effet si le nombre moyen de personnes par logement diminue d'une manière générale, cette diminution est beaucoup plus marquée à l'échelle de la commune.

3. LOGEMENTS

3.1. Structure et évolution du parc

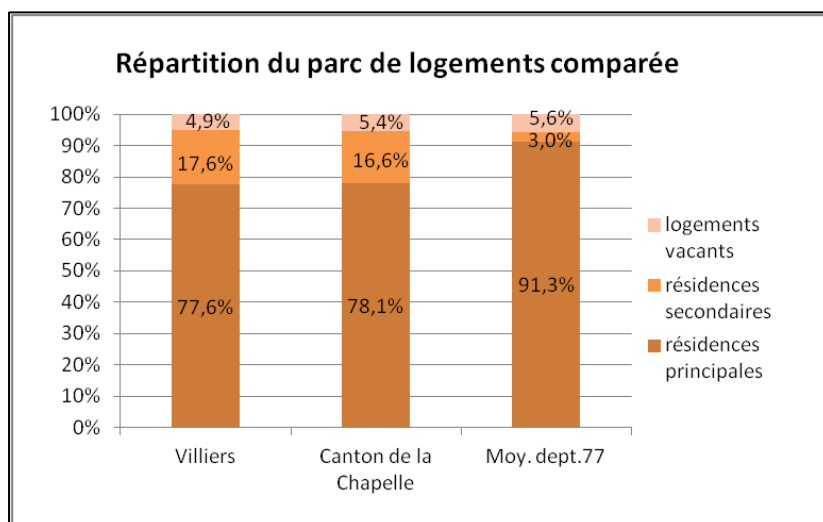
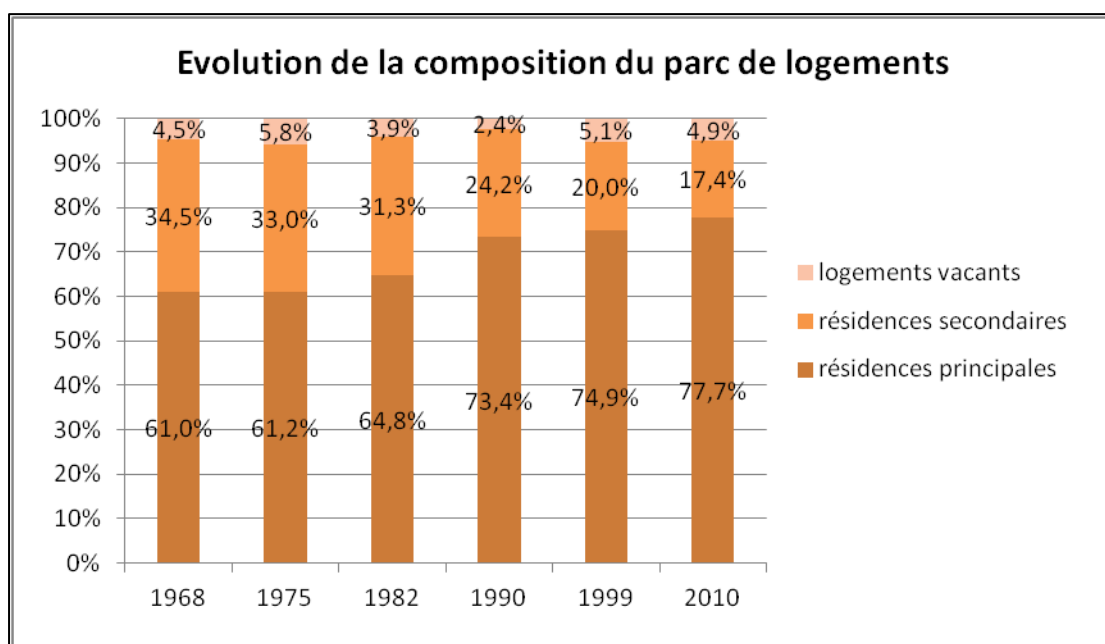


Facteur de la croissance démographique de la commune, le parc de Villiers sous Grez a évolué de façon importante depuis la fin des années 60 ; passant de 264 à 408 unités.

Villiers sous Grez se caractérise par un parc de résidences secondaires important lié au contexte

naturel et la richesse patrimoniale du site du massif de Fontainebleau. En effet malgré une pression foncière et immobilière de plus en plus pressante sur la commune, ce parc reste important représentant en 2009 encore 17 % de l'ensemble du parc de logements. La tendance actuelle étant toutefois une diminution progressive des résidences secondaires.

La vacance reste stable sur la commune entre 15 et 20 logements en fonction des périodes, elle tend au vu des informations communales à se résorber. Cette tendance traduit également la pression foncière qui s'exerce non seulement sur la commune mais sur l'ensemble du secteur forestier entre Fontainebleau et Nemours.



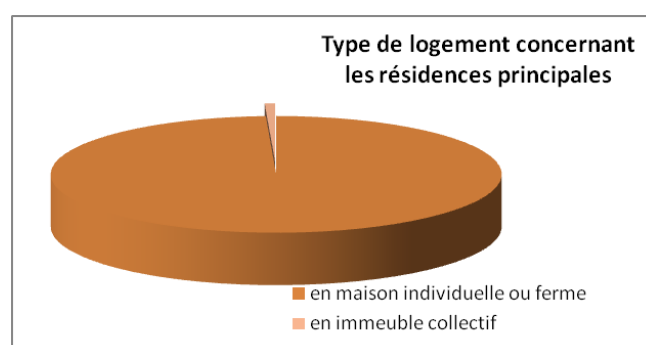
A l'image de la commune le canton de la Chapelle la Reine comporte une part importante de résidences secondaires (plus de 16 % du parc total).

Cette caractéristique très rurale s'oppose toutefois à la faiblesse du parc vacant (inférieur à la moyenne départementale) traduisant une tension relativement importante sur le marché de l'immobilier.

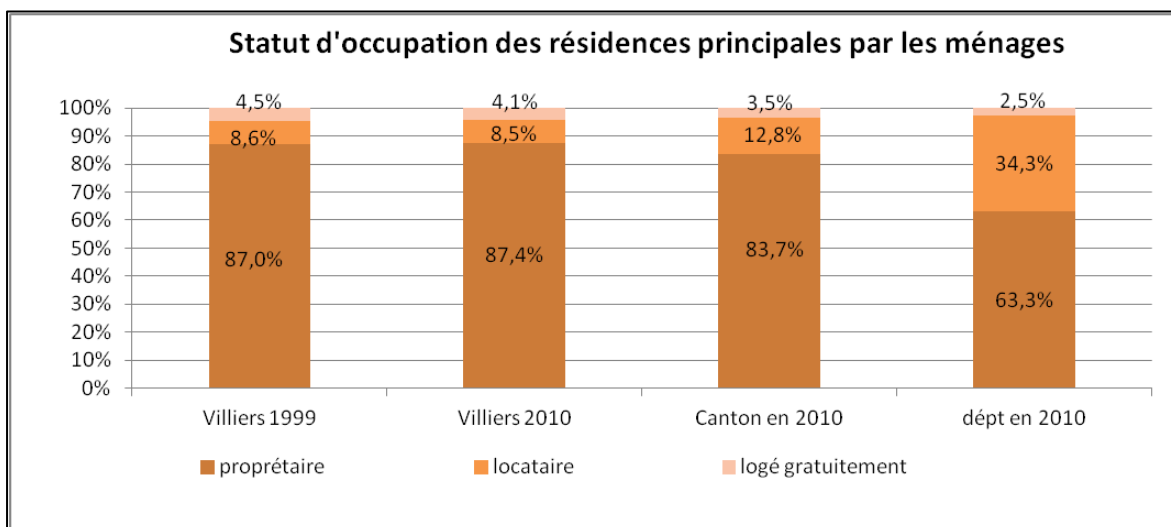
Cette tension n'est pas propre à la commune mais elle semble d'autant plus accentuée à Villiers sous Grez qu'elle s'accompagne d'un vieillissement et d'une diminution de la population.

3.2. Typologie des résidences principales

Le parc de logement se caractérise par la prédominance des logements individuels, les logements collectifs sont quasi inexistant sur la commune, de même pour les logements locatifs.

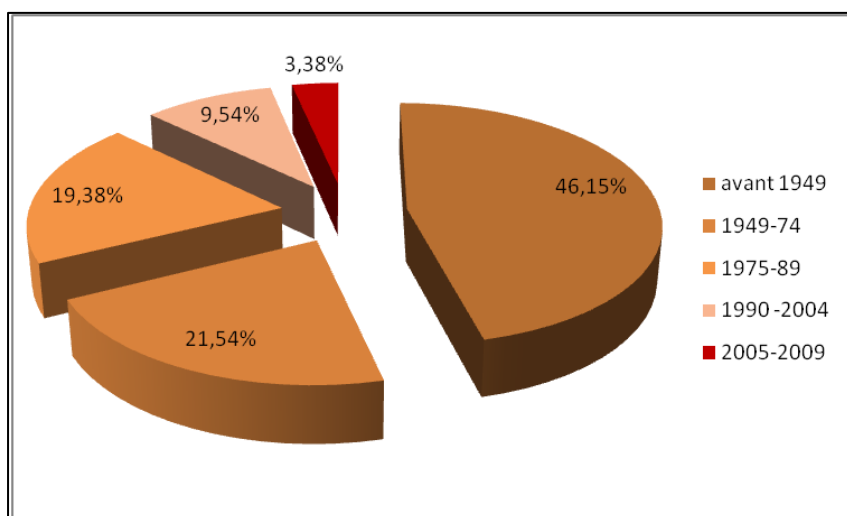


3.2.1. Statut d'occupation



Au sein d'un canton où le parc locatif est faiblement représenté, Villiers sous Grez conforte cette tendance avec une part de locataires inférieure à 10 % des résidences principales. Comme cela l'a été évoqué précédemment la faiblesse du parc locatif est une des causes de la relative stagnation de la population communale, le parc de logement étant peu mobile.

3.2.2. Age du parc

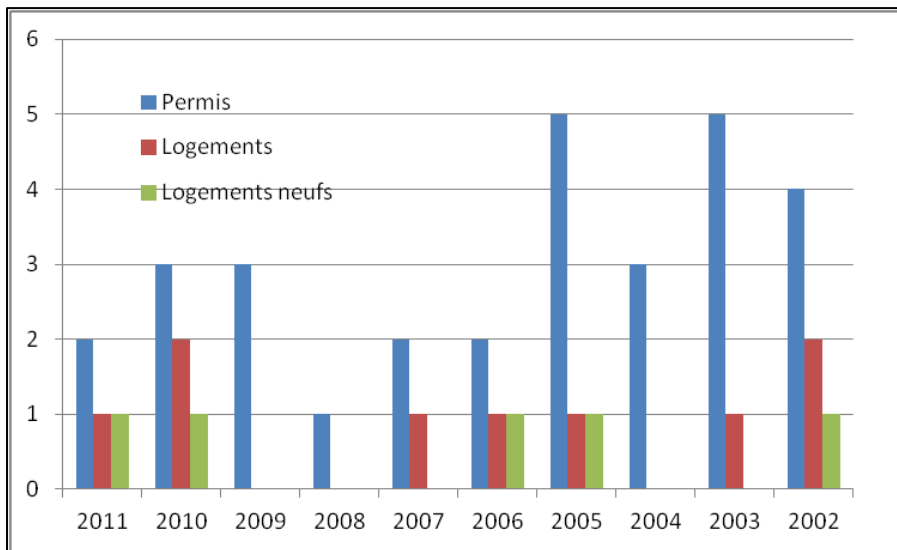


La structure de l'âge du parc de logement traduit clairement la dualité de la commune dans les évolutions de son habitat. En effet si les logements anciens représentent encore près de la moitié de l'ensemble du parc, la part des logements construits durant les années 60 à 80, représentent plus de 40 % du parc. Cet effort de construction, qui s'est appuyé sur un

développement du bâti au travers d'opérations d'aménagement d'ampleur au regard de la taille initiale du village, créant un certain déséquilibre dans l'armature urbaine, s'est fortement atténué au cours des 20 dernières années.

La diminution des constructions au cours des deux dernières décennies est principalement due à l'absence de foncier disponible, ceci malgré un marché immobilier relativement tendu.

3.3. Constructions neuves



Au cours des dix dernières années, la construction de logements est restée faible, ce sont effect 9 logements qui ont fait l'objet d'un permis de construire, mais seulement 5 logements neufs ont été créés.

Dans le cadre de la création de nouveaux logements il convient de mentionner le

projet en cours porté par la commune et l'Office Public de l'Habitat de Seine te Marne qui prévoit la réalisation de 7 logements locatifs dans l'ancien bar-restaurant de la commune. Ce projet devrait se concrétiser dans le courant 2014.

3.4. Éléments de synthèse et perspectives d'évolution

Commune rurale et forestière, bénéficiant d'un cadre de vie et architectural de qualité, Villiers sous Grez après avoir connu une forte croissance démographique et urbaine au cours des décennies 70 et 80. Cette croissance s'est appuyée sur l'accueil de nouveaux habitants au travers d'opérations immobilières comme le lotissement de la Croix Lambert.

Cette forte évolution de la population et du parc de logement s'est accompagnée au fil du temps d'une profonde mutation de la population ; en effet le parc de logement se caractérise par une prédominance de la propriété qui conduit peu à peu à un vieillissement de la population communale, en raison d'un faible taux de mutation au sein du parc de logement.

La population communale a connu une profonde mutation au fil du temps, avec une forte progression des tranches d'âge actives (famille avec enfants) ; ces caractéristiques tendent aujourd'hui à s'atténuer en raison du caractère sédentaire des habitants, les actifs des années 70 et 80 s'étant installés sur la commune devenant aujourd'hui les jeunes retraités de la commune.

La définition de la politique communale au travers du projet de PLU, doit s'orienter vers une restructuration de la trame bâtie, permettant éventuellement de dégager de nouveaux espaces d'urbanisation, en privilégiant un comblement des trous dans le tissu urbain et surtout en introduisant une mixité dans l'habitat à même de modifier la structure de la population communale.

La définition de la politique urbaine et d'habitat de la commune se doit également d'intégrer les éléments propres à la qualité du cadre de vie communale et surtout sur la préservation et la mise en valeur des milieux naturels et agricoles.

3.5. Analyse des évolutions du parc

L'estimation des besoins de réalisation de logement à l'échelle d'une collectivité est réalisée à partir de projections basées sur les évolutions passées et la définition de perspectives d'évolutions démographiques et de taille des ménages. Au regard des évolutions démographiques récentes, la poursuite de la croissance devrait se faire à la fois par le solde naturel et le solde migratoire.

L'appréhension des besoins en logements, essentiellement basée sur une approche statistiques, ne permet de donner qu'un aperçu de la tendance d'évolution de la commune. Cette tendance étant cependant fortement conditionnée par de nombreux facteurs externes qui ne rentrent que très peu en ligne de compte dans la définition des chiffres bruts issus de l'analyse statistique.

En effet, le caractère rural et la qualité du cadre de vie tendent à une sédentarisation accrue des habitants et d'autre part le statut de la commune fait que la décohabitation des jeunes se fait nécessairement en dehors de la commune.

Cette évaluation des besoins en logement et la définition d'une politique communale d'évolution urbaine est basée sur l'estimation du point mort (ou point d'équilibre), les besoins en termes de renouvellement du parc et surtout la définition d'un scénario de croissance sensiblement cohérent avec les évolutions passées et actuelles de la commune.

Explication du point mort : le point mort a pour objet de définir le potentiel de logement à créer pour le maintien d'une population équivalente. L'objet du point mort est de mesurer les différents mouvements qui affectent le parc de logement et la population et plus particulièrement, **le renouvellement** (nombre de logements créés pour compenser les logements vétustes ou désaffectés), **le desserrement** (Le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre). Les formes de décohabitations sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple.

A l'échelle de Villiers sous Grez, le renouvellement du parc sur la période de 1999 à 2009 est négatif (-1log/an), caractéristique relativement courante dans les communes rurales, qui sont peu voire jamais affectées par des opérations de renouvellement urbain ; au contraire le plus souvent on constate une forte reprise du bâti ancien et des résidences secondaires. A l'échelle de la commune le parc vacant a connu une forte progression sur la période 1999-2009 passant de 9 à 20 unités. Cette donnée est cependant à relativiser car elle dépend fortement des conditions d'occupation du parc au moment du recensement (il suffit qu'un logement en cours de mutation ou d'achèvement ne soit pas occupé pour qu'il soit considéré comme vacant).

Le desserrement concernerait 26 logements sur la même période, cette appréciation est toutefois à modérer en raison du caractère de la commune ; en effet, un processus de décohabitation sur la commune apparaît peu envisageable dans la mesure où le parc de logement ne s'adresse pas ou très peu aux jeunes adultes voire aux personnes seules. En effet le parc est essentiellement composé de logements individuels de grande taille, destinés à accueillir des familles. Cette valeur relativement importante est essentiellement due à la diminution de la taille des ménages.

Le point d'équilibre annuel sur la commune pour la période 1999-2009 est de 2. Cette valeur traduit cependant la difficulté d'une mise en forme statistique des évolutions du parc de logement à l'échelle d'une petite commune. Cette analyse statistique est cependant à pondérer en raison de l'échantillon que représente la commune ; en effet, le fait que la population

vieillesse induit une diminution de la taille des ménages qui fausse clairement l'appréhension des besoins réels en logement. En effet au regard des évolutions démographiques, la création de nouveaux logements sur Villiers sous Grez n'apparaît pas nécessaire dans la mesure où la population diminue.

La mise en œuvre d'une politique communale, qui s'appuierait sur le scénario d'une évolution au fil de l'eau, essentiellement basée sur une attente de mutation au sein du parc existant ne peut être retenue dans une logique de prospective. La volonté de la commune n'est cependant pas de reconduire les évolutions démographiques passées, mais plutôt d'introduire une diversité et une mixité dans l'habitat communal à même de répondre de manière plus effective aux enjeux du territoire.

En effet à l'instar d'autres communes, la caractéristique essentielle du parc de logement de Villiers sous Grez est sa rareté et l'absence d'un parc locatif, conduisant à des niveaux d'acquisition qui ne permettent pas d'engager un processus de parcours résidentiel.

L'acquisition d'un logement sur Villiers sous Grez ne répond plus aux besoins moyens de la population, le parc immobilier s'adressant aujourd'hui à des acquéreurs plus âgés disposant d'un apport et ne permet pas de répondre à l'installation de couples jeunes par exemple.

3.6. Définition de la politique communale

Trois scénarii s'appuyant sur les caractéristiques statistiques de la commune ont été envisagés :

➤ Scénario 1 - tendanciel

Ce scénario suit l'évolution de la population de la dernière décennie soit une progression nulle et une stabilisation de la taille des ménages à 2,5. Ce scénario se traduit par une stagnation de la population communale, et nécessite la création d'environ 1 logement par an en moyenne afin de compenser les effets naturels de la décohabitation.

Ce scénario s'accompagne d'un vieillissement continu de la population communale, et à moyen terme dans la remise en question de certains équipements, en particulier les infrastructures scolaires.

➤ Scénario 2 – stabilisation

La démographie communale amorce une légère inflexion, et la tendance à la baisse s'inverse avec une hausse moyenne de 0,3%/an de la population (moyenne des évolutions entre 1982 et 2009) et d'une stabilisation de la taille des ménages.

Ce scénario laisse escompter une progression de la population de l'ordre d'une trentaine de nouveaux habitants à l'horizon 2020 et d'environ 50 personnes à l'horizon 2030.

Sans modification de la structure de la population communale, il conviendrait de réaliser en moyenne 2 nouveaux logements par an pour répondre à cet objectif

➤ Scénario 3 - prospectif

Ce scénario s'appuie sur une croissance annuelle de la population communale de l'ordre de 0,6%/an, et une stabilisation voire une légère progression de la taille des ménages, en escomptant l'installation de familles).

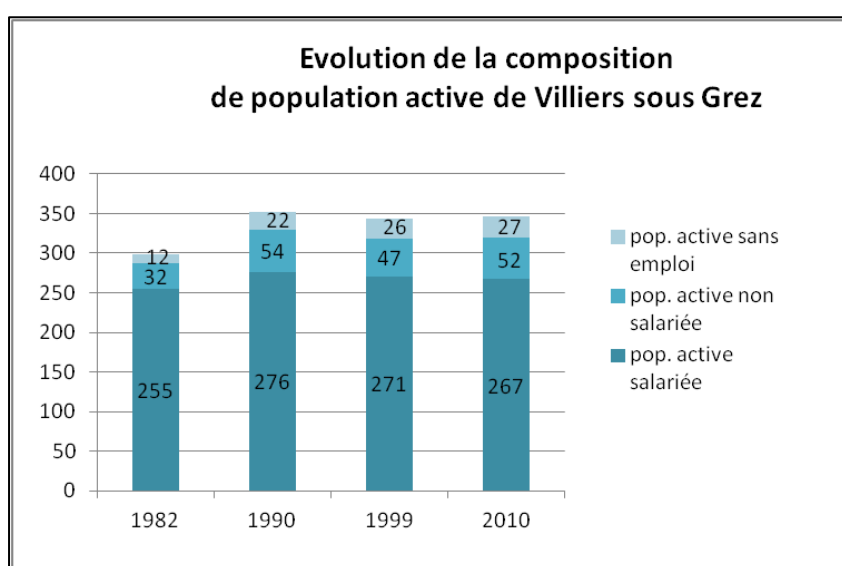
A l'horizon 2020 se serait environ 50 nouveaux habitants qui s'installeraient sur la commune et une centaine à l'horizon 2030, nécessitant la création en moyenne de 3 à 4 logements/an.

Plus que la définition d'une perspective de croissance c'est la composition future de ce parc qui revêt un intérêt particulier, il convient nécessairement d'y introduire une mixité opérationnelle (création de locatifs, de logements en accession,...) permettant d'ouvrir le parc de logement communal à une population plus diversifiée et plus jeune.

La définition d'un objectif de croissance de l'ordre de 2 nouveau logements par an semble cohérente à l'échelle de la commune.

4. ECONOMIE ET ACTIVITES

4.1. Population active



A l'image de l'évolution générale de la population, la population active a évolué tant que la croissance démographique caractérisait la commune, depuis le début des années 90, les actifs communaux tendent à diminuer.

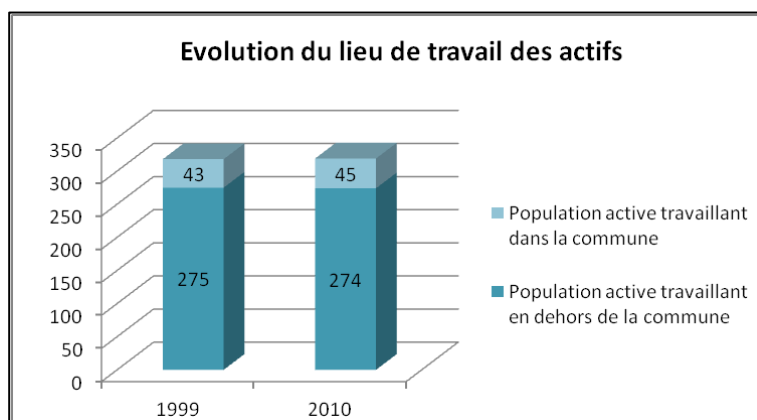
Cette diminution s'explique par leur passage progressif en retraite, et par le fait que la population communale n soit plus renouvelée par l'installation de nouveaux

habitants actifs.

4.2. Lieu de travail des actifs

La part des Villarons exerçant leur activité sur la commune est restée stable au cours des dix dernières années. Et comme la population active n'évolue pas, la part des actifs pendulaires n'a également pas évolué.

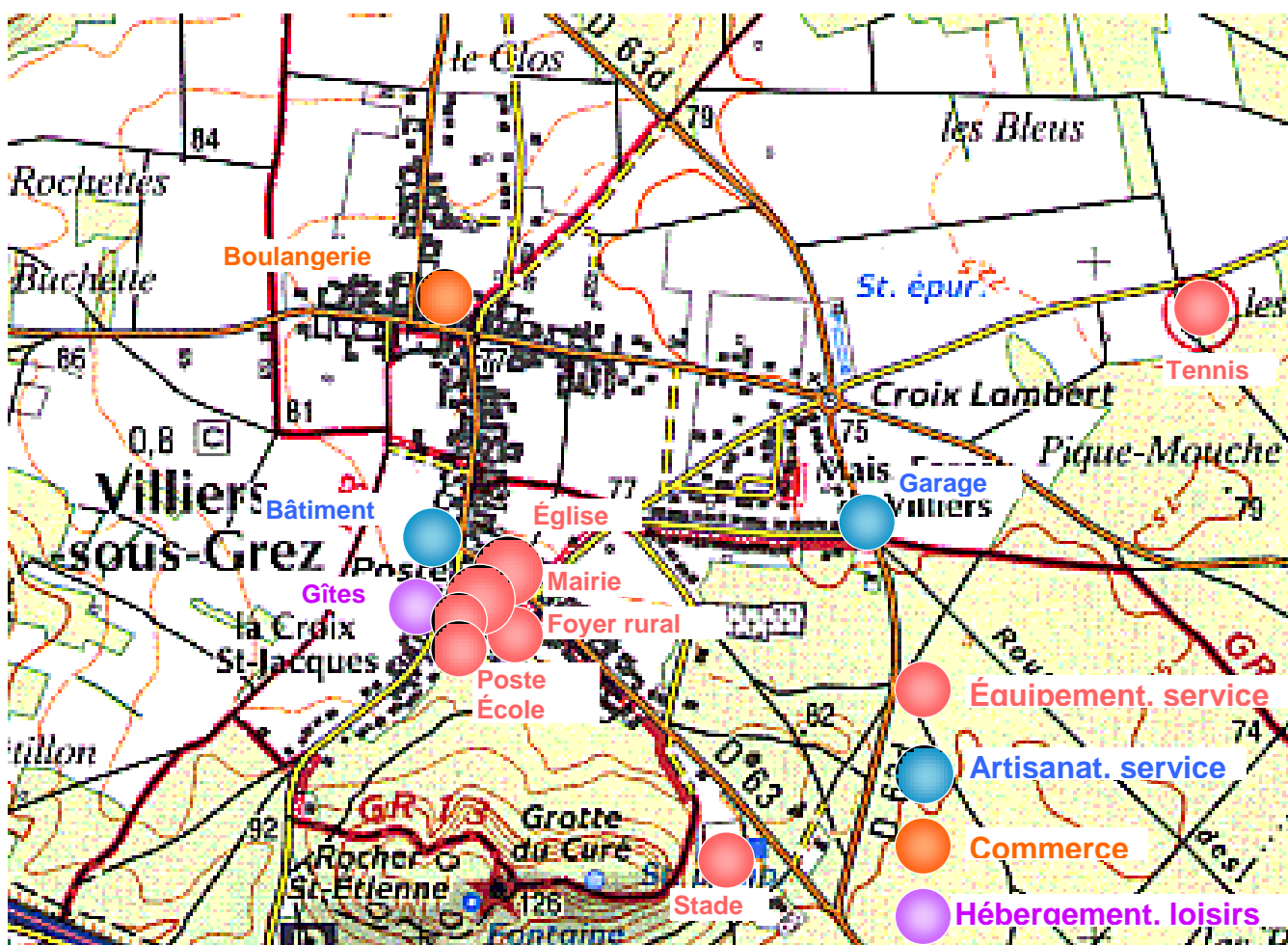
Fontainebleau et Nemours reste les deux principaux pôles d'emplois des habitants de la commune, avec cependant une progression de l'agglomération parisienne et des départements de la grande couronne (Essonne et Hauts de Seine).



4.3. Activités et services

Villiers sous Grez dispose d'une activité économique locale, essentiellement centrée sur le bourg, avec quelques activités commerciales et artisanales. Toutefois cette représentation de commerces et services est peu importante au regard de la population communale et traduit le caractère péri-urbain de la commune

Bien que Villiers sous Grez ne dispose que de peu d'équipements, la commune accède aisément aux divers services et équipements présents dans les autres communes. Le chef lieu de canton La Chapelle la Reine, possède la quasi-totalité des « équipements essentiels » définis par l'INSEE.



Seules trois entreprises artisanales sont recensées sur la commune de Villiers sous Grez, ces trois entités correspondent :

- Une entreprise de maçonnerie et de bâtiment
- Un garage de réparation automobile
- Une boulangerie-pâtisserie

A noter la présence d'une structure d'accueil sous forme de chambres d'hôtes.

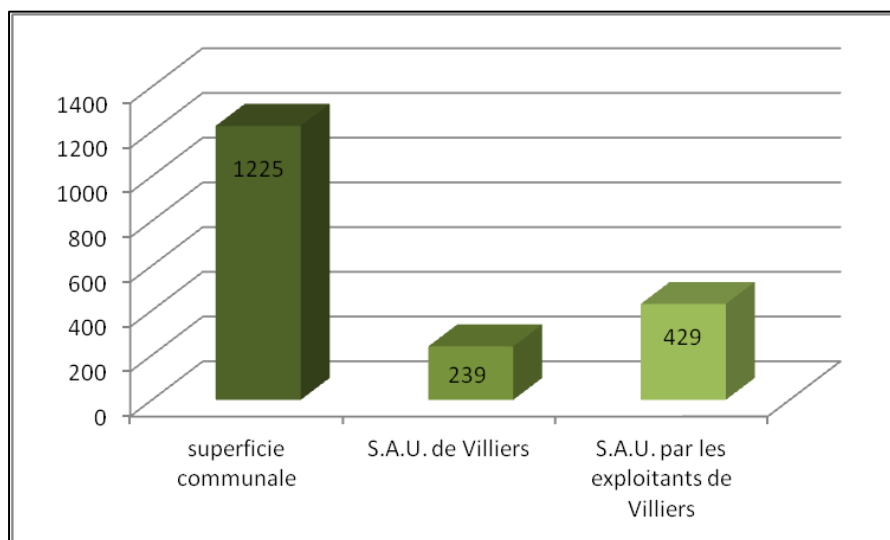
La commune est également en cours de réalisation d'un espace multi-services qui devrait être opérationnel en 2014.

La commune de Villiers sous Grez dispose d'équipements publics mis à disposition de la population, il s'agit :

- D'équipements sportifs composés d'un terrain de football avec des vestiaires, et de cours de tennis. Le terrain de sport est situé au Sud du village le long de la rue de Nemours. Les cours de tennis sont quant à eux situés à l'Est du village en totale déconnexion avec la trame bâtie du village le long de la voie communale n°2 dite « route de Bourron Marlotte »
- De locaux administratifs et scolaires, au centre du village, avec la mairie, la poste et l'école maternelle. La commune fonctionne en regroupement pédagogique avec la commune de Recloses ; seuls les enfants scolarisés en maternelle sont présents à Villiers qui accueille 2 classes et une salle d'évolution, les primaires sont scolarisés à Recloses. La commune de Villiers sous Grez vient d'entreprendre de nombreux travaux afin d'améliorer ses équipements scolaires.
- D'un ensemble le « foyer rural » assurant à la fois des fonctions de loisirs et de restauration scolaire. Cet ensemble situé à proximité des équipements centraux que sont la mairie et l'école se compose d'une salle polyvalente d'une capacité d'accueil d'environ 100 personnes, de salles de réunion, d'une bibliothèque, et d'une restauration scolaire qui assure environ 60 repas par jour.

4.4. Activités agricoles

4.4.1. Structures agricoles

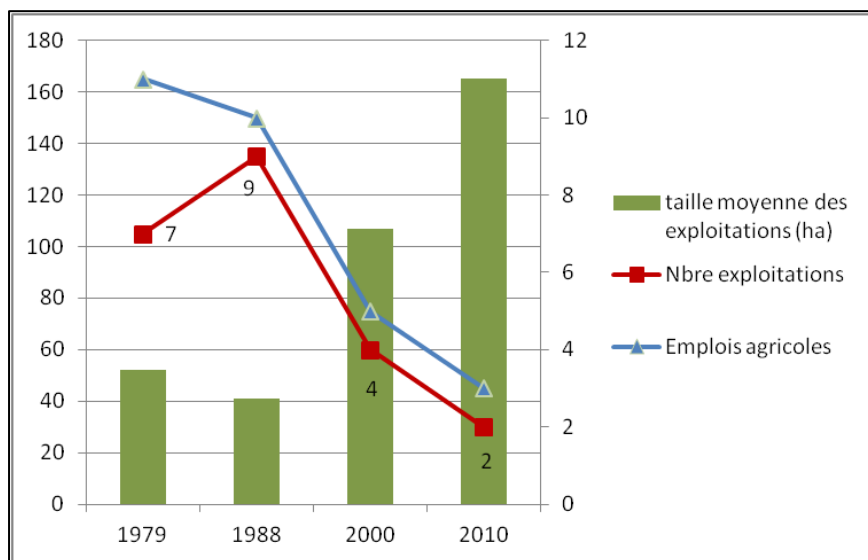


La surface agricole communale représente aujourd'hui environ 240 hectares qu'il convient de comparer au 1225 hectares du territoire communal, mais surtout aux 429 hectares de surface agricole utile des exploitations.

Cette activité agricole exclusivement liée à la production végétale s'exerce également pour les exploitations communales sur les terres des communes limitrophes. Cette tendance à l'instar de l'évolution des structures agricoles de la commune laisse transparaître une forte diminution des exploitations au cours des quarante dernières années sur l'ensemble du territoire local, la diminution drastique du nombre d'exploitation n'étant pas seulement un fait spécifique à Villiers sous Grez.

Autrefois commune agricole et forestière, doublée d'un passé viticole, Villiers sous Grez a perdu au fil du temps cette caractéristique pour n'accueillir aujourd'hui que deux exploitations au sein de la commune.

En l'espace d'un siècle le nombre d'exploitations est passé d'une centaine à deux, et dans le même temps les terres cultivées ne connaissent que peu de modification voire une légère diminution par l'abandon des anciens coteaux autrefois dévolus à la vigne.



La restructuration des exploitations au cours des trente dernières années s'est accompagnée d'une diminution importante des exploitations, mais surtout d'une concentration, avec une augmentation importante de la taille moyenne des exploitations.

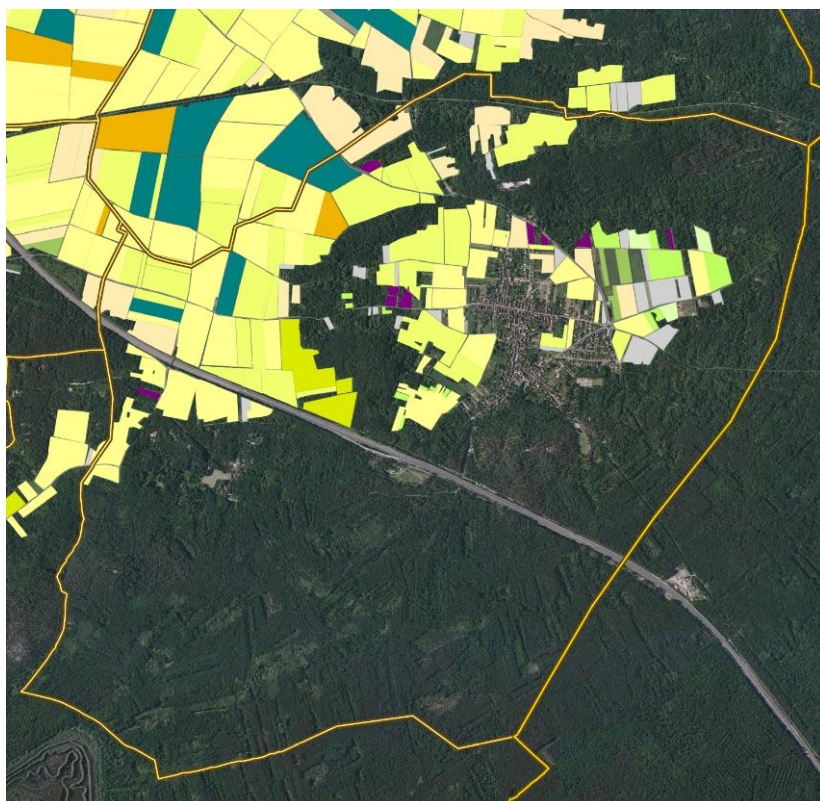
Cette concentration ne s'est cependant pas accompagnée d'une progression des emplois

agricoles qui ne sont au nombre que de 3 à l'échelle de la commune.

4.4.2. Occupations des terres cultivées²

Commune rurale, Villiers sous Grez n'est pas une commune agricole à part entière, en effet les terres cultivées qui ne représentent que tiers du finage communal sont essentiellement localisées sur le plateau.

La polyculture (culture céréalières et industrielles) sont les assolements caractéristiques de la commune, le gel occupe également une part relativement importante en particulier au niveau de la clairière de Villiers ou on assiste depuis une dizaine d'années à un développement des surfaces en herbe (prairies temporaires en particulier) qui sont louées à des propriétaires de chevaux.



² Registre parcellaire 2010

D. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Commune qui s'inscrit de part sa typologie paysagère et architecturale dans le massif de Fontainebleau, Villiers sous Grez à l'instar de nombreuses communes Seine et Marnaise a connu un fort développement de sa population au cours des décennies 70 et 80. Cette croissance démographique s'appuyant sur un fort développement du parc de logement.

Cette forte évolution accompagnée d'un recul des exploitations agricoles a conforté le caractère périurbain du village.

La commune connaît cependant depuis le début des années 90 une régression de sa population communale, s'accompagnant d'un vieillissement général. Cette évolution est due à plusieurs facteurs : le statut de la commune au cœur d'un espace de protection, la qualité du cadre de vie, et la rareté du foncier ont créées à Villiers sous Grez les conditions à la base d'une ségrégation sociale, bloquant les possibilités d'implantation des primo-accédants. Ces caractéristiques sont d'autant plus marquées sur la commune, que le parc de logement est quasi-exclusivement en propriété bloquant également la mise en place d'un parcours résidentiel.

Sans chercher à mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain identique aux années 70-80, qui a profondément modifié la structure urbaine de la commune en raison d'un manque de liaison entre la trame bâtie originelle et ces nouveaux espaces d'urbanisation, le projet communal à envisager dans le cadre de l'évolution de ce nouveau document se doit de tenter de pallier aux erreurs du passé, qui il est vrai correspondaient à d'autres usages et objectifs.

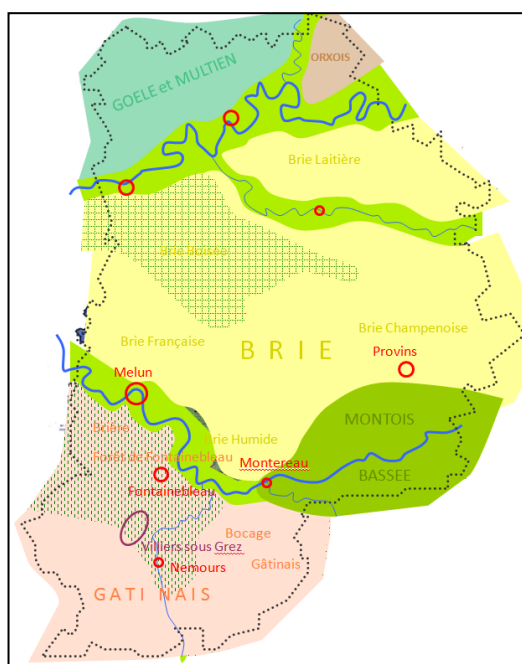
La définition d'une politique communale en matière de développement urbain ne doit en aucun s'appuyer uniquement sur des objectifs quantitatifs mais au contraire doit être perçue au travers du prisme de la diversité du parc de logement et de la reconstruction du tissu urbain.

Une logique de fond à long terme doit être envisagée afin de permettre l'élaboration d'une réflexion allant au-delà du simple respect des m² à consommer.

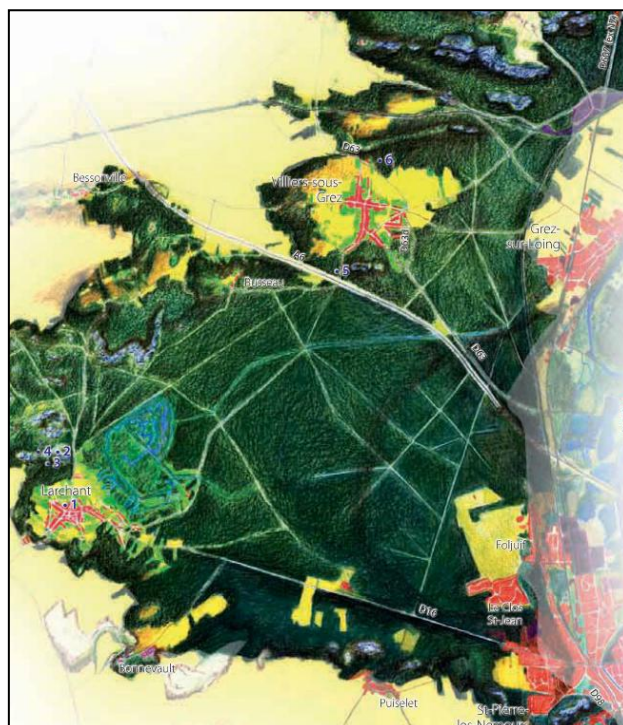
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. CADRE PHYSIQUE

1. GEOGRAPHIE ET PAYSAGES : UN POSITION D'INTERFACE



Bien que s'inscrivant administrativement dans le Gâtinais, le territoire communal de Villiers sous Grez apparaît comme intégré au massif de Fontainebleau. En effet le positionnement du village au sein d'une clairière marquée par un environnement boisé qui vient fermé le paysage. Cette fermeture étant d'autant soulignée par la présence à l'Ouest du village d'un coteau gréseux qui marque la transition avec le plateau du Gâtinais.



Le territoire communal se positionne à l'interface du plateau du Gâtinais et de la dépression du Golfe de Larchant. Constituant l'extrémité Sud du massif de Fontainebleau, le finage de Villiers sous Grez s'inscrit principalement au sein de cette dépression en arc de cercle qui correspond sensiblement à l'emprise de la forêt de la Commanderie et s'étend jusqu'en rive gauche de la vallée du Loing.

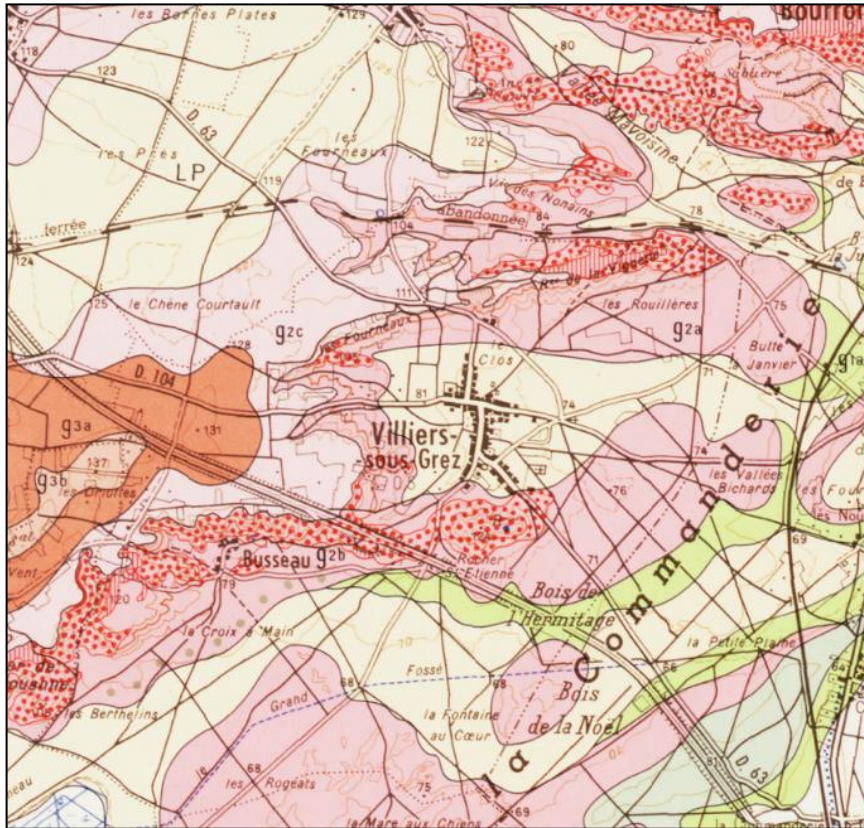
La structure géologique de ce secteur associée à une couverture boisée importante conforte cette impression de continuité géologique et paysagère avec le massif de Fontainebleau.

La partie Nord-Ouest du finage s'insère quant çà elle au sein du plateau du Gâtinais, caractérisée par une topographie plane largement dévolue à l'activité agricole.

Cette organisation géographique et paysagère découle directement du contexte géomorphologique de la commune.

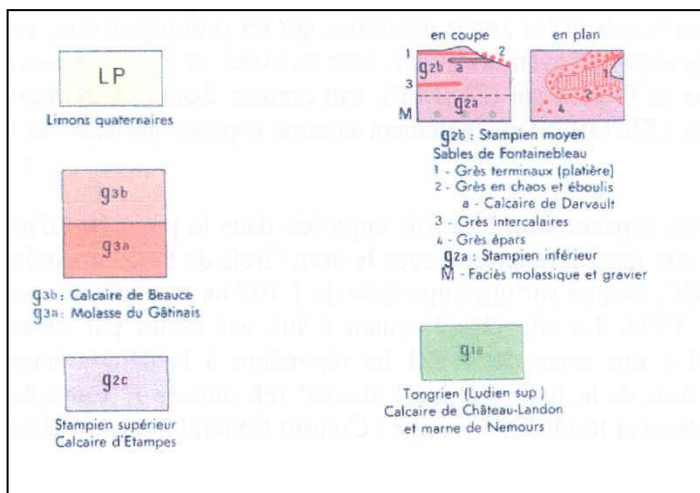
2. GEOLOGIE ET FORMES DU RELIEF

2.1. Géologie communale



Le territoire communal est situé à l'interface géologique et topographique entre le plateau du Gâtinais qui occupe toute la partie Nord-Ouest de la commune et la dépression de « Larchant » qui représente la terrasse alluviale de la vallée du Loing.

La structure géologique communale est caractérisée par la présence de sables et grès reposant sur un substrat calcaire.



Villiers sous Grez est situé sur un cordon littoral géologique, le coteau actuel marquant les rives des espaces en eaux. Cette caractéristique transparaît au travers des structures géologiques et des formes du relief.

A noter l'absence de réseau hydrographique superficiel, toutefois la nature des sols est propice à la présence d'aquifères. Deux sont identifiés sur la commune, une nappe « libre » évoluant au niveau des sables

et calcaires et une nappe plus profonde insérée dans les calcaires du Champigny qui est exploitée pour l'alimentation en eau potable de la commune.

La Géomorphologie communale peut être décomposée de la façon suivante de l'ouest vers l'Est :

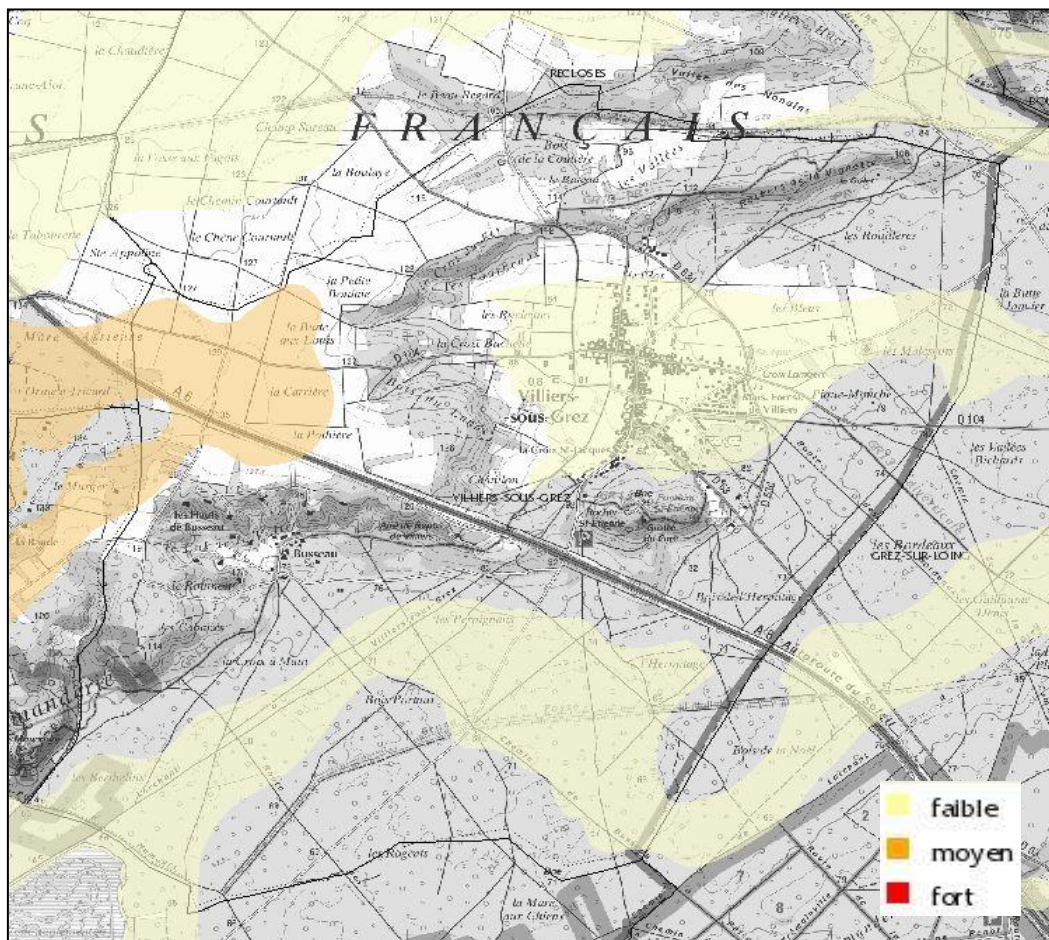
- Un espace de plateau correspondant à la partie Sud du plateau du Gâtinais reposant sur des couches calcaires recouvertes de placage de limons, cette succession lithologique donne des sols réceptifs aux cultures.

- Un coteau le plus souvent boisé constitué de grès et de sables de Fontainebleau, où la pente et la nature pauvres des sols ne permettent pas une mise en culture. A noter que la partie basse de ces coteaux était autrefois occupée par de la vigne qui a aujourd'hui totalement disparue.
- Une plaine constitués d'une couverture de sables reposant sur un substrat calcaires (calcaire de Brie et de Champigny) où viennent s'intercaler des placages d'argiles et de marnes constituant des niveaux imperméables permettant la création d'aquifère dans les substrats perméables. Les sols plus perméables et pus acides sont essentiellement occupés par la forêt et quelques prairies. C'est au sein de cet espace de topographie plane que s'est installé le village de Villiers sous Grez occupant aujourd'hui une position de village clairière au sein de son écrin boisé.

2.2. Contraintes et potentialités géologiques

2.2.1. Contraintes géologiques

La commune est concernée par un risque de mouvements de terrains liés au retrait et au gonflement des argiles. Le territoire communal est couvert par un aléa faible pour 27% de sa surface et par un aléa moyen pour 6%.



Cet aléa est à prendre en compte dans le cadre des projets de construction et doit s'appuyer sur les points suivants :

- *Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.*
- *Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.*
- *La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.*
- *Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.*
- *Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.*
- *Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.*
- *En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.*
- *Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs*

2.2.2. Potentialités géologiques

La nature sableuse et gréseuse des sols de la commune de Villiers sous Grez offre des potentialités en terme de ressource. Le territoire communal est concerné par un gisement de silice industrielle.

On désigne par sables industriels "extra-siliceux" ou communément par "silice" des sables d'une très grande pureté. Leur teneur en oxyde de silicium (SiO₂) dépasse 99 % et leurs caractéristiques physico-chimiques sont très homogènes, permettant ainsi leur utilisation dans l'industrie.

En France, les sables siliceux servent principalement aux industries du verre (49 %), de la fonderie (15 %) et du bâtiment (15 %). Le reste se partage entre la céramique, la chimie et la filtration, ou comme charge dans de nombreux domaines tels les peintures, les plastiques... Les grès siliceux à haute pureté alimentent l'électrometallurgie française, important producteur mondial de ferro-alliage, et constituent une source d'approvisionnement indispensable.

Les gisements de sables siliceux de qualité industrielle doivent répondre à des caractéristiques chimiques (teneurs en silice et en oxyde de fer) et physiques (granulométrie) précises pour répondre aux exigences des branches consommatrices.

L'Île-de-France dispose de l'un des plus importants gisements de sables siliceux inventoriés en France : les sables et grès de Fontainebleau. Cette formation géologique correspond à une grande transgression marine d'âge Stampien inférieur à moyen (Oligocène inférieur) qui a envahi tout le Bassin parisien. Les faciès d'Etampes et de Chevreuse qui s'étendent dans l'Essonne et le sud de la Seine-et-Marne, sur près de 50 km de Nemours à Etampes et Dourdan, sont considérés en quantité et en qualité comme le meilleur gisement européen de sable siliceux avec celui de Mol en Belgique. Ils sont caractérisés par leur haute teneur en silice, de très faibles teneurs en impuretés colorantes et infusibles et leur granularité remarquable ; ils peuvent, à la base mais surtout au toit de la formation, englober des bancs gréseux particulièrement riches en quartz.

Les sables et grès de Fontainebleau constituent une couche pouvant atteindre 40 à 50 m d'épaisseur. Cependant, la masse sableuse ne présente pas partout une qualité homogène et il existe localement des zones ou des niveaux moins purs, impropres à une utilisation industrielle.

Aucune exploitation n'est recensée sur le territoire communal, il subsiste seulement les traces d'une ancienne exploitation au Nord du Bourg à proximité de la RD 63 d aujourd'hui largement recolonisée par le milieu naturel, seul l'ancien front de taille est encore apparent.



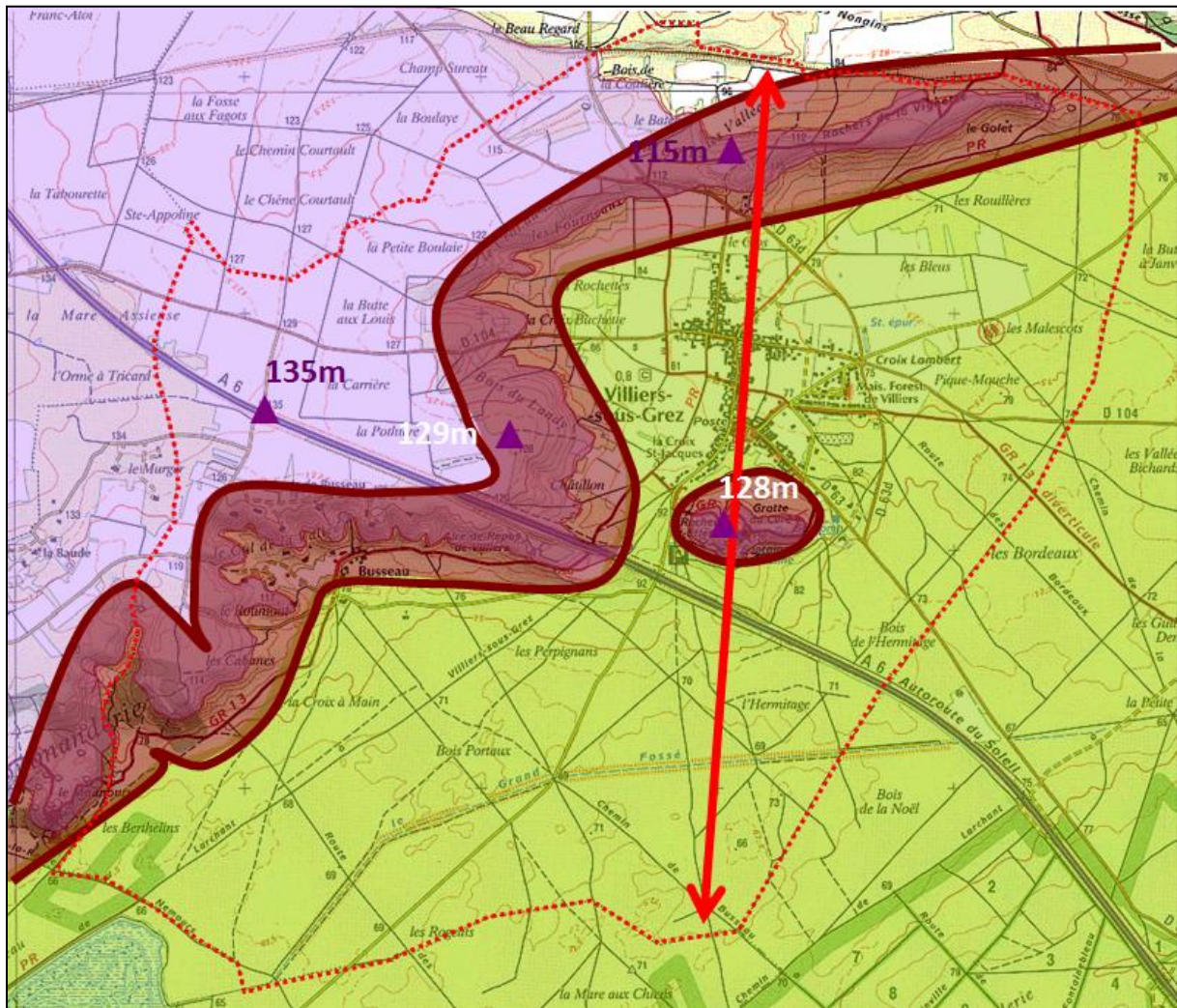
Aucun projet d'exploitation n'est actuellement envisagé à l'échelle de la commune et dans ce cadre aucun secteur spécifique de protection du sous-sol n'est à identifier.

2.3. Formes du relief

La structure topographique de la commune est directement conditionnée par ce positionnement à l'interface entre plateau et dépression lié à la structure géologique du territoire. La géomorphologie communale s'articule autour des trois ensembles distincts (voir illustration page suivante) :

- Au Nord-Ouest, Plateau du sud Gâtinais établi sur une table calcaire il présente un placage de limons très favorable à l'agriculture, et se caractérise par un relief peu marqué et largement ouvert
- Coupant le finage suivant un axe Nord-Est Sud-Ouest, le coteau gréseux qui marque la limite d'un paléo-rivage caractérisé par des vallons secs et chaos gréseux, sablons et grès offrent des sols acides et pauvres mais aussi des paysages pittoresques et des matériaux de construction
- Couvrant les 2/3 Sud et Est du finage, une plaine qui s'étend en pente douce vers la vallée du Loing : la dépression du golfe de Larchant, terrasse alluviale du Loing marquées de colluvions et de limons recouvrant inégalement des horizons calcaires, avec parfois affleurements de sable, qui donnent des sols généralement fragiles très

sensibles à une acidification du milieu. Ces espaces sont occupés par la forêt de la commanderie et la clairière du bourg de Villiers.

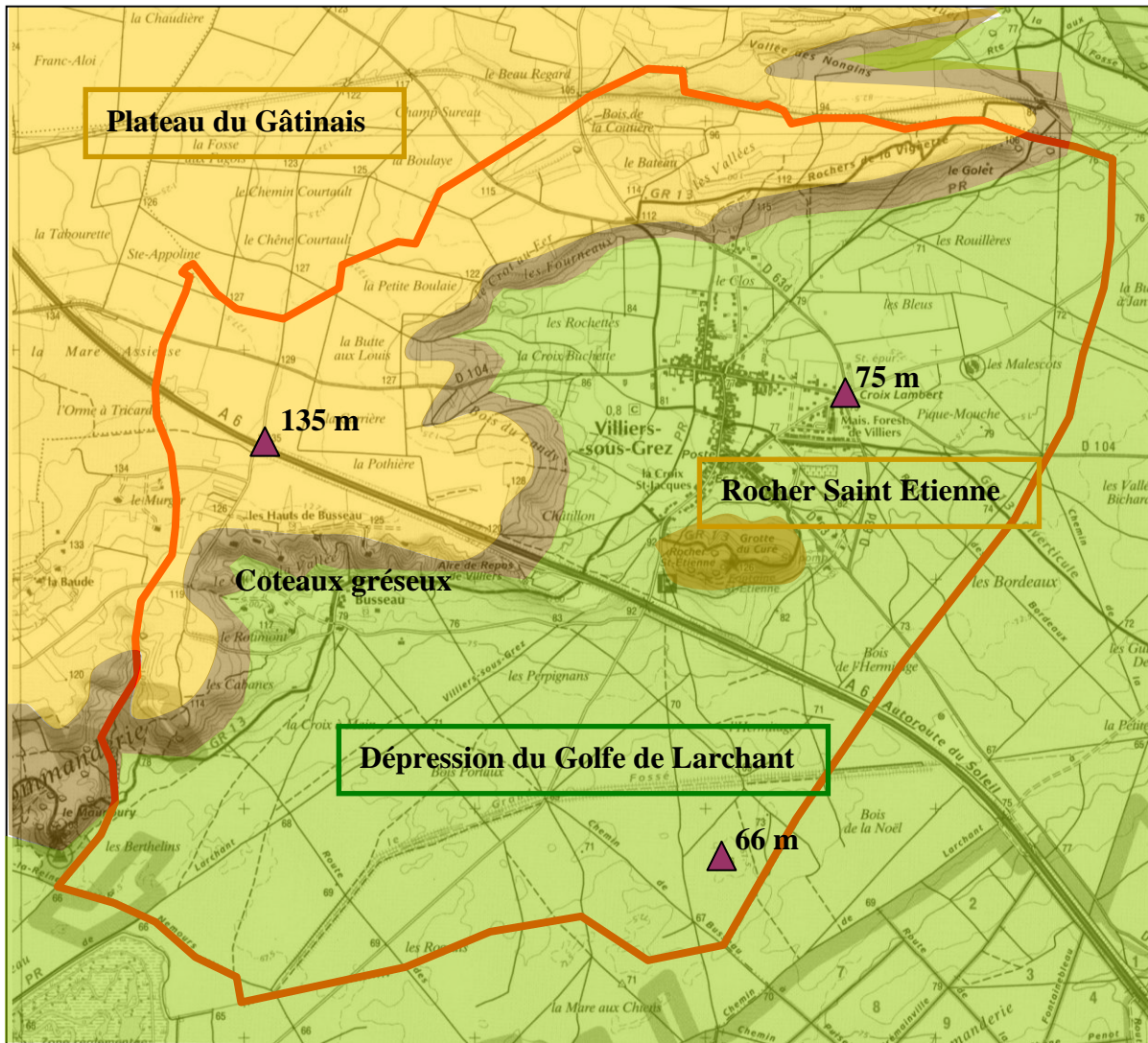


La géomorphologie communale se caractérise par cette succession : plateau/coteau/plaine caractérisée par l'absence de réseau hydrographique.

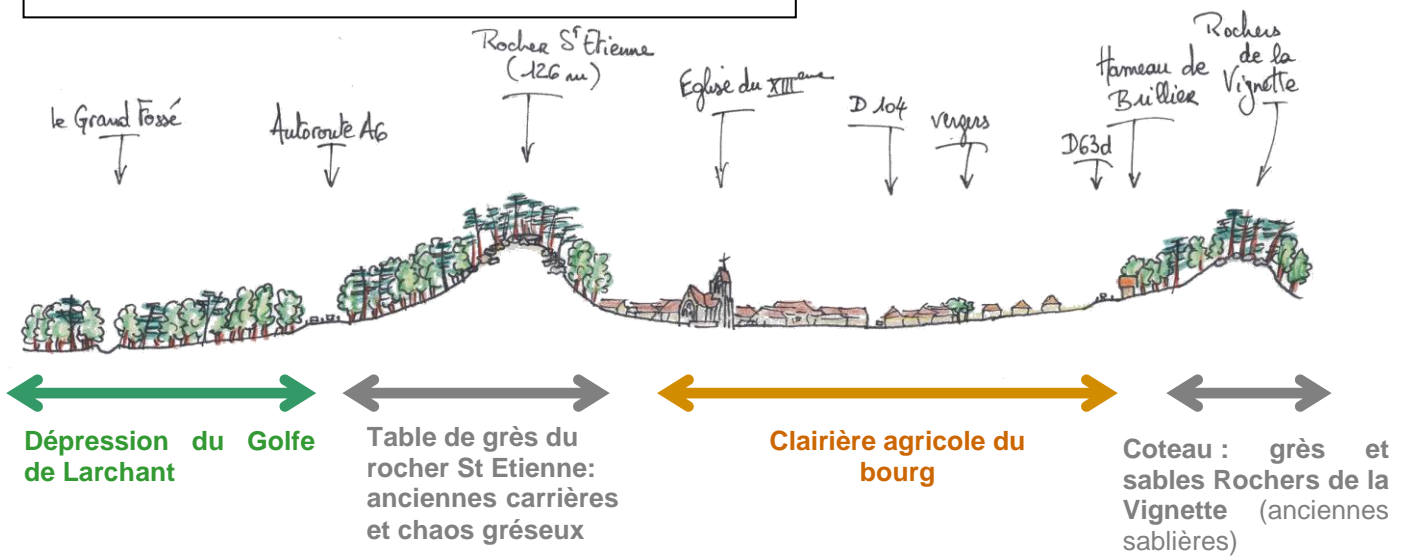
Les altitudes communales varient entre 130 et 70 m, le point culminant de la commune (135 m) se situant au niveau du plateau au droit de l'autoroute A6, le point bas de la commune (56 m) se situant quant à lui dans la partie Sud du territoire communal, au Sud du Bois de l'Hermitage.

La transition entre ces deux espaces de topographie uniformément plane passe par un relief de cote, relativement pentu, dont les hauteurs varient entre 20 et 30 m ; à mesure que l'on progresse vers le Sud, le long de cette cote, le relief tend à s'accroître.

A noter la présence au sein de la plaine, d'une butte témoin, constituée de chaos gréseux, le rocher Saint Etienne ou Grotte du Curé.



Coupe topographique Sud-Nord du territoire communal



3. HYDROLOGIE

La nature géologique du territoire communal ne se prête pas à la présence d'eau de surface de manière continue ; en effet les substrats sableux et calcaires sont fortement perméables et aucun axes hydrauliques permanents ne concerne le territoire communal.

Au sud du finage le Grand Fossé draine partiellement les eaux de pluie en direction du marais de Larchant, mais est le plus souvent sec. Le territoire communal s'insère dans le bassin versant du Loing et dans l'unité hydrographique IF 5 JUINE-ESSONNE et est également concerné par le SAGE de la Nappe de Beauce.

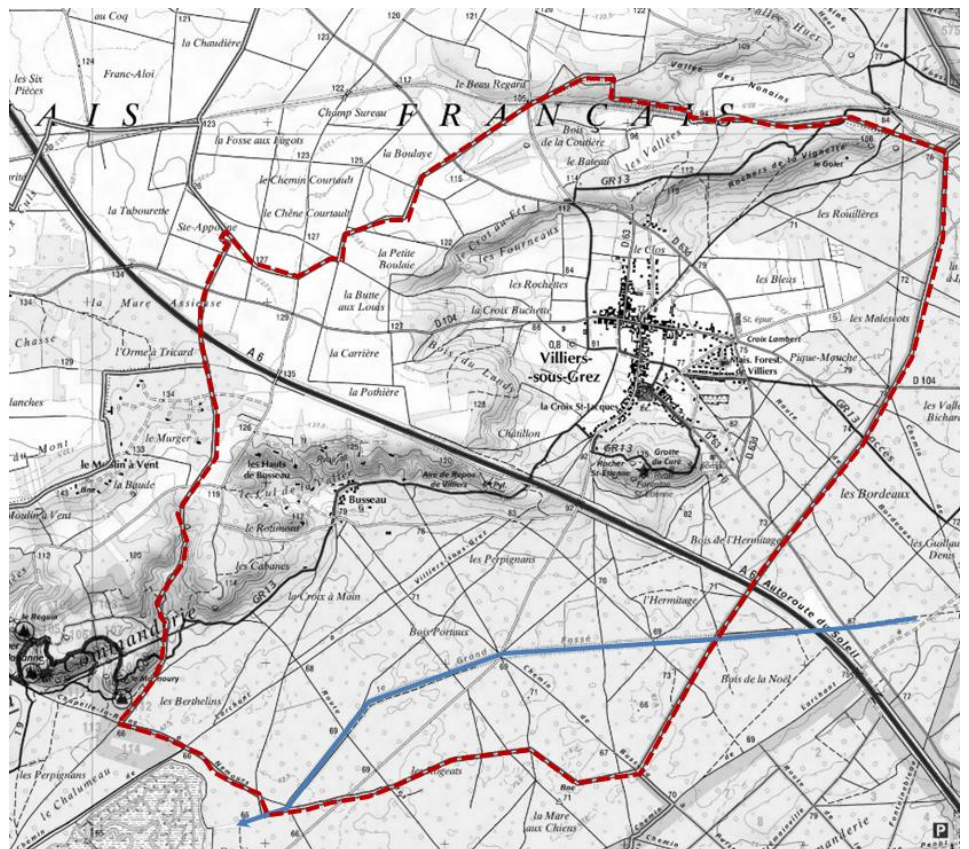
3.1. Eau souterraine

Deux aquifères marquent le territoire communal, un petit aquifère lié à la présence des couches sableuses qui permet un approvisionnement au travers de puits et un second aquifère beaucoup plus volumineux correspondant à la nappe de Champigny.

C'est au sein de cet aquifère qu'est prélevée l'eau destiné à l'alimentation de la population communale.

3.2. Réseau hydrographique

Le Grand Fossé qui traverse la partie Sud du territoire communal est peu perceptible dans le paysage forestier communal. Axe hydraulique intermittent il se dirige vers le marais de Larchant, zone naturelle remarquable à l'échelle du massif de fontainebleau, cette vaste zone humide prend place au fond de la structure du golfe et se caractérise par son caractère « endoréique » : c'est une "fenêtre" sur la nappe phréatique et n'a donc pas de contact direct avec un réseau superficiel.

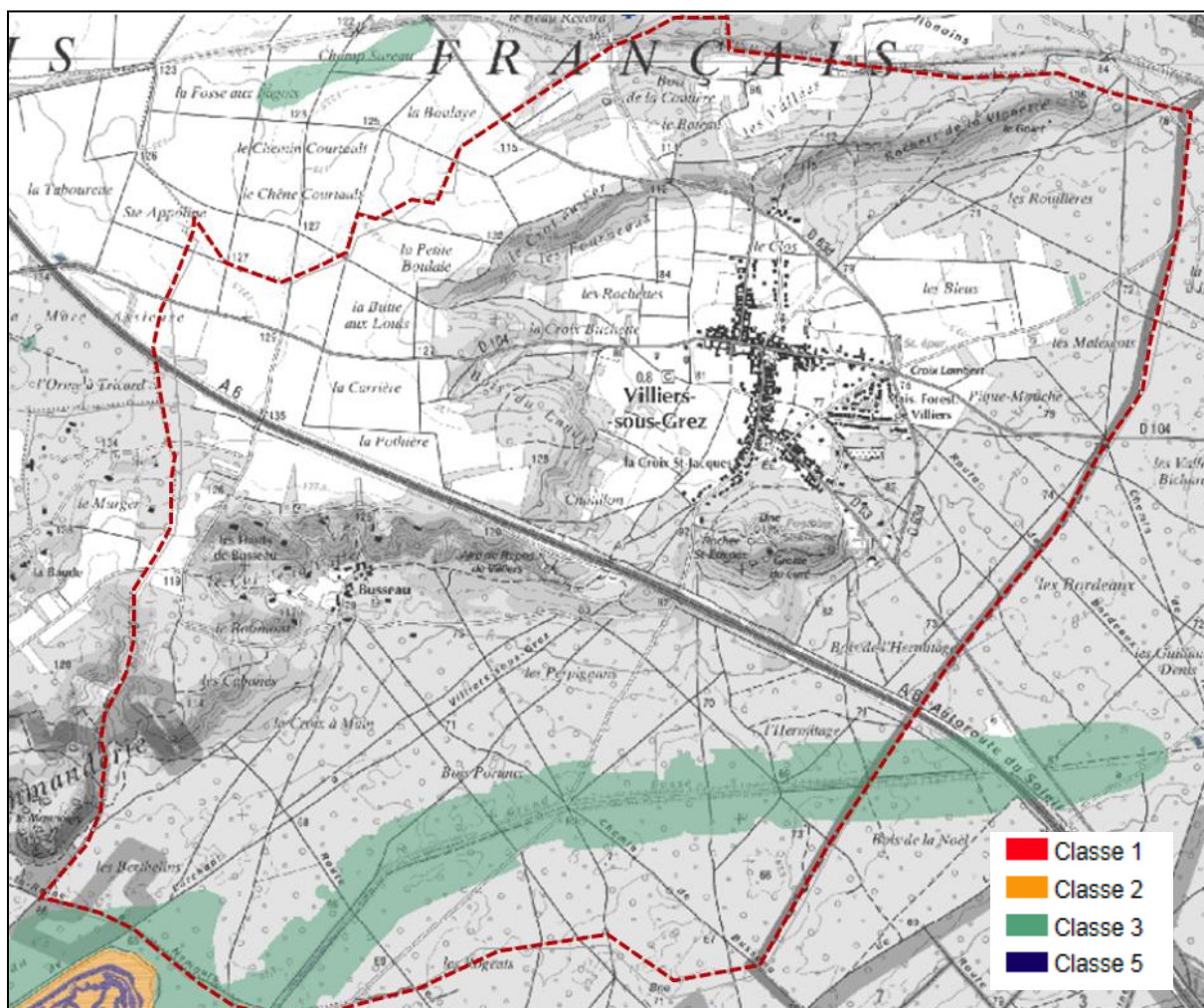


La mise en eau du marais est due à l'affleurement de la nappe phréatique, et le seul exutoire, en hautes eaux, se situe au niveau d'un gouffre. Le marais possède un régime hydrique très irrégulier avec des variations du niveau, de l'ordre de 1,5 m, perceptibles dans une période moyenne d'une trentaine d'années.

Sur le marais, plusieurs formations végétales particulièrement intéressantes sont présentes. Elles confèrent à la réserve un intérêt floristique significatif grâce notamment à la diversité des milieux liée à la présence de l'eau : mégaphorbiaies et phragmitaies, dunes intérieures, bois d'aulnes marécageux, pelouses siliceuses ouvertes...

3.3. Zones humides³

La frange Sud du territoire qui borde la commune de Larchant présente un caractère plus humide en raison de la proximité avec le marais de Larchant.

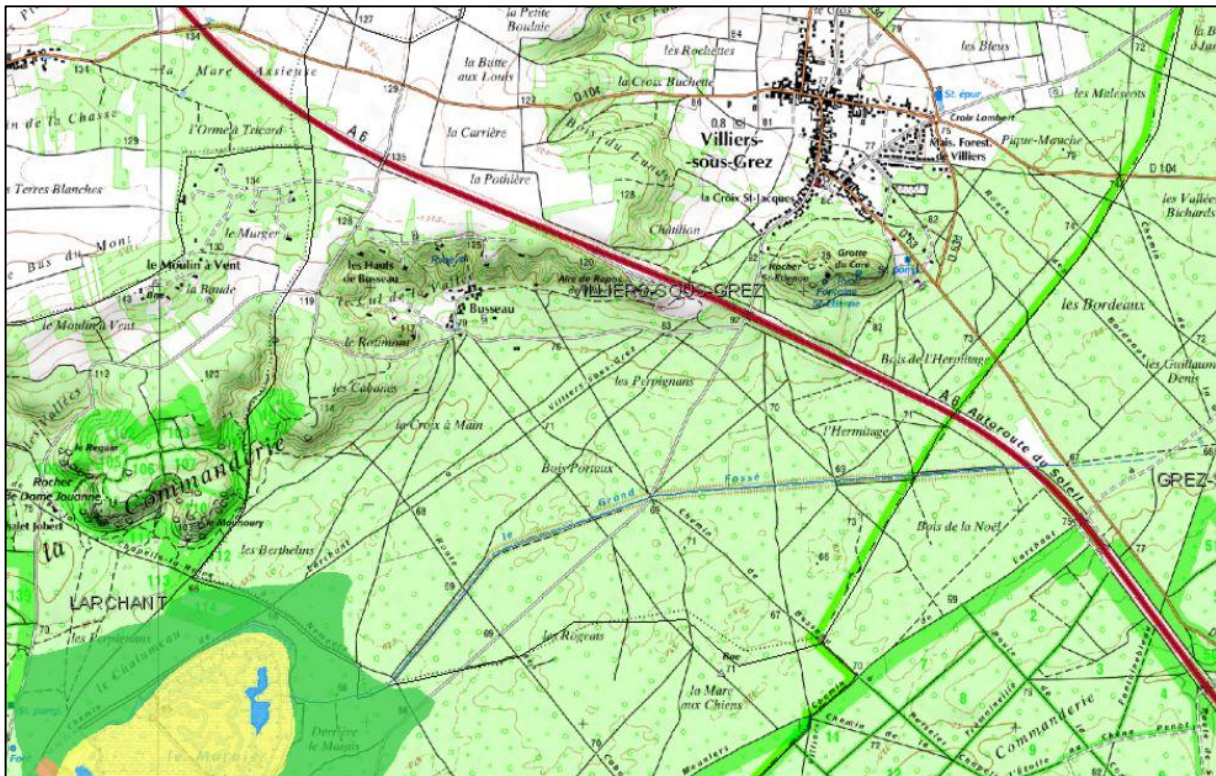


Le Grand Fossé et les abords du Marais de Larchant sont identifiés comme une zone humide de Classe 3. Cette classification indique une forte présomption de caractère humide mais dont la véracité et le périmètre n'ont pas été vérifiés sur le terrain.

Les données de l'Agence de l'Eau Seine Normandie confirment cet état des lieux en identifiant le secteur Sud du finage communal comme un secteur caractérisé par une formation forestière humide. (Voir cartographie page suivante)⁴

³ DRIEE Ile de France – Enveloppe d'alerte des zones humides

⁴ Agence de l'Eau Seine Normandie - Système d'information sur l'eau – Zones à Dominantes Humides



La structure géologique et pédologique du territoire communal, fortement conditionnée par les sables de Fontainebleau ne se prête pas au maintien d'une hydromorphie latente en surface, au contraire des platières ou les grès massifs créés un ensemble de petites mares.

La présence d'un secteur à vocation humide aux abords du marais de Larchant est la résultante de la proximité du toit de nappe qui par ses variations maintient un caractère humide, qui reste cependant variable.



Le long du grand canal ce caractère humide est moins prégnant et surtout peu visible. Le tracé du grand canal est perceptible par l'inflexion du terrain, mais peu d'éléments permettent de noter la présence d'un caractère humide prégnant.

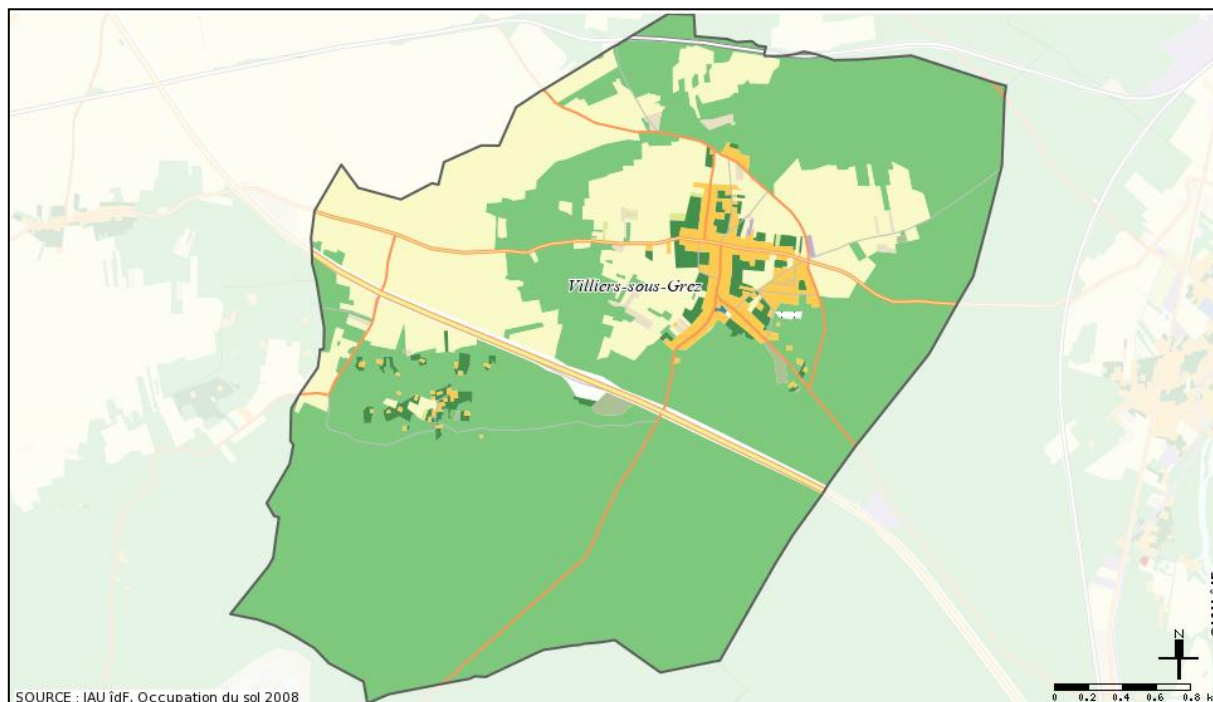


La prise en compte de cette potentialité du caractère humide des abords du grand canal et de la partie Sud du territoire communal à proximité du Marais de Larchant ne doit pas pour autant être hypothéquée, et le projet communal se devra de prendre en compte la préservation de ces zones.

B. MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES

1. CADRE NATUREL ET OCCUPATION DU SOL⁵

A l'exception des terres cultivées du plateau et de la clairière qui entoure le village, le territoire communal de Villiers sous Grez se caractérise par la prédominance de la couverture forestière. Cette dernière représente plus de 60 % de l'occupation du territoire communal, les terres de cultures sont pour l'essentiel implantées sur le plateau et sur les pourtours du village, donnant une perception de commune-clairière au village.



Le territoire communal est traversé par l'autoroute A6, cette infrastructure qui traverse de part en part suivant un axe Est-ouest la commune, comprend également une aire de repos.

Les secteurs urbanisés se présentent sous deux formes à l'échelle de la commune, une entité bâtie constituée par le village de Villiers qui s'est développée le long des axes de communications et des écarts constitués du hameau de Busseau, des constructions isolées des hauts de Busseau, au Sud de l'autoroute et de quelques constructions isolées au lieu dit « le Brillier » au Nord de la RD 63.



⁵ Source : IAURIF

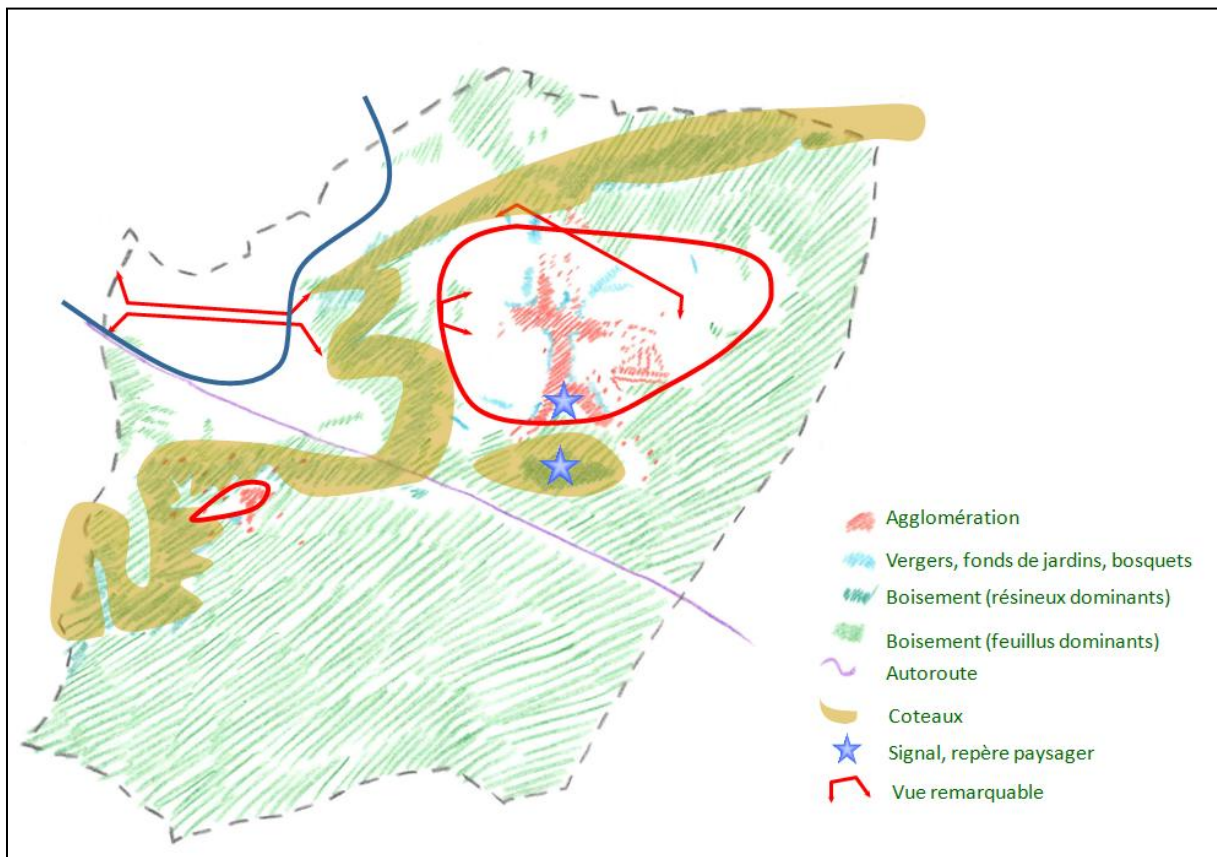
2. PAYSAGES

2.1. Caractéristiques paysagères

La couverture forestière et la topographie viennent organiser et compartimenter le paysage communal dont les éléments de typologie s'appuient nettement sur la structure géologique. Il est possible de dégager deux ensembles paysagers :

- les espaces fermés, constitués par les bois et forêts qui occupent la majorité du territoire communale,
- les espaces ouverts caractérisés par les terres agricoles du plateau et les clairières ou sont implantées les entités bâties, le village de Villiers et le hameau de Busseau.

D'autres éléments complètent ces perception paysagère de la commune, d'une part le coteau gréseux qui marquent la transition entre le plateau du Gâtinais et la Plaine de Larchant, la butte Saint Etienne et d'autre part les espaces urbanisés qui s'offrent en perspective au débouché de la forêt.



2.2. Les éléments structurants du paysage

2.2.1. Bois et forêt

La couverture forestière est de loin la forme d'occupation du sol la plus représentée à l'échelle du territoire communal



Constitués essentiellement d'essences acidophiles sur les pentes gréseuses, marqué par la présence de résineux et par des essences reposant sur des sols moins acides sur les autres parties du territoire, les boisements recouvrent une partie importante du territoire communal et tiennent une place prépondérante dans l'image et l'identité de ce bourg-clairière.

Les boisements forment une barrière visuelle, ourlent le plateau au Nord-Ouest du territoire communal, compartimentent et modulent l'espace, accompagnent et accentuent les reliefs.

Ces nombreux espaces boisés dépendant de l'entité générale du massif de Fontainebleau font l'objet de nombreuses recommandations et mesures de protection et de préservation.

Le territoire communal est concernée par la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II n°110001222 « Massif de Fontainebleau » une zone ZICO (Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux) n°IF02 « Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes », et par les zones NATURA 2000 ZPS et ZSC n°

Par ailleurs le territoire communal fait l'objet d'autres protections :

- Site classé Bois de la Commanderie, de Larchant et de la Justice
- Site Inscrit Abords des bois de la Commanderie et de la Justice
- Parc Naturel Régional du Gâtinais
- Zone de Protection Spéciale du Massif de Fontainebleau

D'une manière générale au niveau de la dépression du Golfe de Larchant, les feuillus prédominent avec la présence de chênes et de charmes

Sur les cotes et les chaos gréseux, une flore plus acidophile s'est développée, présentant des caractéristiques proches de la forêt de Fontainebleau, avec



des essences essentiellement constituées de conifères et d'espèces plus spécifiques telles que le saule des dunes ou l'alisier de Fontainebleau.



La présence du pin sylvestre réduit toutefois considérablement la diversité des peuplements, renforçant l'acidité du sol, par exemple au niveau du rocher Saint Etienne au Sud du village la quasi-exclusivité de cette essence est caractéristique d'une prolifération intempestive de ce type d'espèce. Cette situation n'est toutefois inéluctable en effet dans la partie sommitale de cette butte, la disparition du pin a permis la régénérescence du bouleau verruqueux et du chêne.



Les nombreux espaces boisés présents à l'échelle du territoire communal, le fait qu'ils s'insèrent dans l'ensemble global du massif boisé de Fontainebleau font de ces secteurs un lieu d'accueil et de vie pour de nombreuses espèces animales et végétales générant une remarquable biodiversité. Plus de 60 espèces végétales protégées sont en effet recensées à l'échelle du massif.

A noter dans le cadre de la préservation du massif et dans une logique de gestion d'accueil du public, l'Etat par Déclaration d'Utilité Publique, en date du 17 décembre 2003, a décidé d'acquérir un ensemble foncier de 2400 hectares afin de créer la forêt domaniale de la Commanderie.

Par ailleurs au titre de la protection des espaces naturels sensibles, le Conseil Général de Seine et Marne a institué un périmètre de préemption, le 28 avril 2000, sur les parcelles au droit du Rocher de la Vignette et du Rocher Saint Etienne. Les dispositions de cette zone de préemption sont présentées dans le document n°7 annexes.

De plus les boisements communaux sont concernés par la servitude A7-Forêt de Protection, dont l'objectif est d'assurer la protection des bois et forêts, quels que soient leurs propriétaires, situés à la périphérie des grandes agglomérations, ainsi que dans les zones où leur maintien s'impose, soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien être de la population.

Par ailleurs l'ensemble du massif de Fontainebleau s'inscrit dans le programme de Man And Biosphère (MAB) de l'UNESCO, qui a pour objectif de conserver la biodiversité culturelle et

naturelle, être un lieu d'expérimentation du développement durable permettant de définir des modèles d'aménagement du territoire, être utilisé pour la recherche, la surveillance continue, l'éducation et la formation.

2.2.2. Le coteau

Espace de transition entre la plaine et le plateau, le coteau est un des éléments marquant au niveau du paysage communal, souligné par les boisements il marque la démarcation entre la clairière forestière du village et le plateau à vocation agricole.



Traversant le territoire communal de part en part en suivant une ligne Nord-Est Sud-Ouest, la ligne de crête offre des perspectives intéressantes sur le village et sur le rocher Saint Etienne, butte témoin caractéristique du passé géologique local.



Offrant un paysage boisé dense et peu perméable à partir du village, le coteau gréseux conserve cette perception sur l'ensemble de son tracé. Cet espace caractérisé par la présence de chaos gréseux est tout particulièrement à préserver tant dans son rôle de barrière physique qu'en raison de son intérêt paysager.

2.2.3. Le plateau agricole

Occupant toute la partie Nord Est du territoire communal, le plateau accueille l'essentiel des terres agricoles communales, c'est au sein de cet espace que s'est développée l'agriculture moderne de la commune. Imperceptibles depuis le village, la ligne boisée formée par le coteau bloque les perspectives tant de la dépression que du plateau.



Surplombant le village, le plateau constitue l'extrémité Est du plateau du Gâtinais. Cet espace largement ouvert s'oppose aux milieux fermés de la dépression du Golfe de Larchant.

Largement occupé par les terres cultivées, cet espace est peu perceptible du village et semble appartenir à une autre entité administrative.

La prise en compte de ce paysage et des modes d'occupation des sols qui le caractérise est également un élément clé du projet communal ; en effet la préservation des espaces agricoles communaux se doit d'intégrer ce secteur.

2.2.4. La clairière et les espaces bâtis



La perception paysagère de la commune donne aujourd'hui une impression de vaste clairière urbanisée et cultivée, cette perception fermée de l'espace environnant du village est pour l'essentiel due à la disparition progressive des vignes au cours du XIX^eS. sur le coteau, et un boisement progressif qui au fil du temps a fermé le paysage. Cette impression de fermeture du paysage s'est également accentuée par un resserrement progressif au Sud de l'Eglise au pied du versant du rocher Saint Etienne.

La principale entité urbaine est composée par le village de Villiers qui occupe une position en croix à l'intersection des voies de circulation, se développant le long de ces voies de communication sous une forme linéaire, le village dans ses parties anciennes se caractérise par une densité importante marqué par un bâti massif.



Les limites visuelles sont marquées par la lisière forestière, et aucun élément vertical à part les éléments bâtis ne vient rompre l'ouverture de l'espace, quelques bosquets ponctuent ça et là cet espace qui au fil du temps tant à perdre de plus en plus son usage agricole au profit de la jachère ou de prairies occupées par des chevaux. On constate cependant un certain morcellement de ce paysage lié pour partie à cet abandon agricole ; en

effet la transformation de ces terres sableuses en prés, s'accompagne d'un développement des haies entre les parcelles.

Par ailleurs cet espace inclus dans le site classé de la forêt de Fontainebleau est aujourd'hui marqué par un développement important de constructions légères destinées à créer des abris pour les chevaux.



Ce développement s'est cependant atténué au cours des dernières années.

Initialement hameau de défrichement à vocation agricole, Busseau a totalement perdu sa vocation initiale et n'est aujourd'hui dévolu qu'à une occupation résidentielle, les terres auparavant cultivées ayant été reconquises progressivement par la forêt, une seule parcelle ayant conservé sa vocation originelle.





A ce hameau est venu s'adjoindre au cours des années

Les constructions récentes (à partir des années 70) dites « des Hauts de Busseau » se sont implantées dans cet espace semi-forestier, qui se caractérise par une fermeture importante des perceptions, masquant les différentes constructions.

Le village de Villiers sous Grez s'organise en reprenant la composition spatiale des anciens villages ruraux, à savoir une succession d'occupation du sol de la forêt à l'habitation qui s'organise de la manière suivante. Bois et forêt, terres cultivées et prairies, vergers, jardins, et enfin espaces d'habitation.

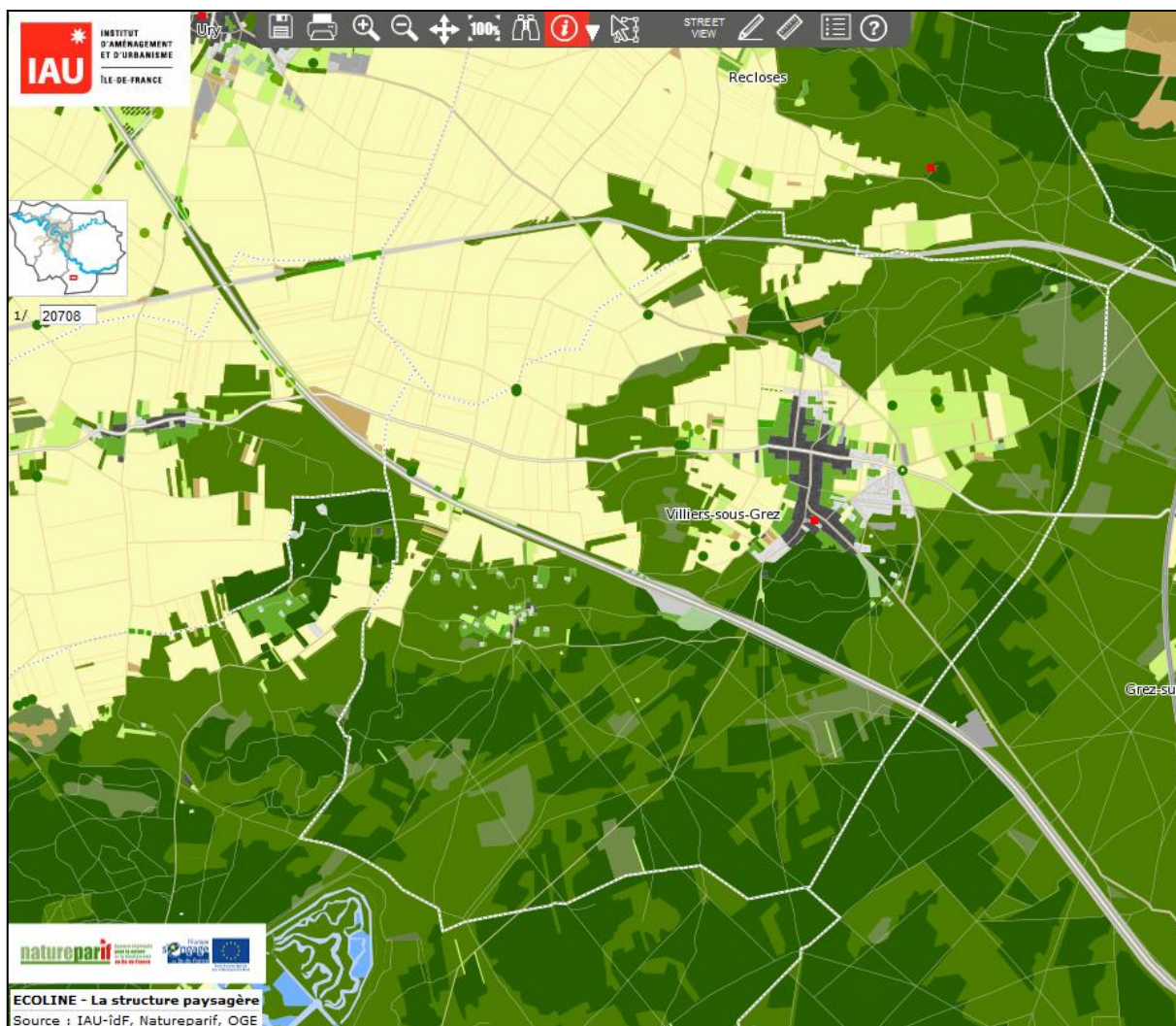
Ces espaces de transition entre parties bâties et terrains cultivés ou forêt jouent un rôle majeur dans la composition paysagère de la commune, atténuant l'impact des constructions dans le paysage.

Ces éléments boisés feront l'objet d'une protection spécifique dans le cadre des documents graphiques du PLU.



3. MILIEUX NATURELS

A l'interface entre plateau du Gâtinais et vallée du Loing, le territoire communal s'insère géographiquement dans le massif de Fontainebleau, et se caractérise par son importante couverture forestière qui représente plus des 2/3 de l'occupation des sols. Les milieux naturels communaux sont donc essentiellement liés au cortège des milieux forestiers.



À ce vaste ensemble vient cependant s'adjoindre les espaces ouverts qui peuvent être différenciés de la façon suivante, les espaces agricoles cultivés et les espaces ouverts prairiaux. Les milieux naturels communaux sont également complétés par la trame végétale qui accompagne les parties urbanisées (jardins, vergers,...) qui participent à la diversité des milieux naturels communaux.

Les milieux naturels et la valeur environnementale du territoire ainsi que les différentes protections contractuelles et réglementaires sont présentés dans le chapitre suivant.

L'analyse de l'Etat initial de l'environnement s'appuie entre autre sur les observations de terrains effectuées lors du diagnostic, sur les différentes ressources documentaires issues des différents sites institutionnels (DRIEE, IAURIF,...) et de l'étude Atlas Communal réalisée par le PNR du Gâtinais sur la commune.

C. VALEUR ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

1. ETAT DES LIEUX

1.1. Echelon micro régional

Une cartographie élaborée par l'Agence Régionale pour la Nature et la Biodiversité en Ile de France (NATURPARIF) et l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF) définit la richesse de la biodiversité à l'échelon régional avec la détermination de réservoirs de biodiversité auxquels viennent s'associer des zones complémentaires (zones tampons) permettant ainsi de dresser un premier bilan en termes d'enjeux de préservation à l'échelle régionale.

La détermination de ces réservoirs de biodiversité est basée sur l'existence des caractères suivants :

- Arrêtés de protection de biotope (2008)
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I
- Réserves biologiques intégrales et Réserves biologiques dirigées (2007)
- Réserves naturelles nationales
- Réserves naturelles conventionnées (2005)
- Réserves naturelles régionales (2010)
- Sites Natura 2000
- Sites d'intérêt communautaire
- Zones de Protection Spéciale
- Réservoirs Biologiques (métadonnées à venir)
- Ilots de vieillissement et Sites d'intérêt écologique (en cours d'obtention auprès de l'ONF)

La détermination de zones complémentaires (ou tampon) est quant à elle basée sur les critères de détermination suivants :

- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II
- Boisements de plus de 10 hectares (issus du MOS 2003)

La conjugaison de ces critères permet de définir une cartographie relativement précise de l'état de la biodiversité tant à l'échelon régional que local en permettant une identification aisée des principaux réservoirs et zones complémentaires à même de favoriser la prise en considération de ces espaces dans la mise en œuvre et la réalisation des politiques des collectivités.

Le territoire communal de Villiers sous Grez s'insère dans le vaste ensemble du massif de Fontainebleau, l'ensemble du massif boisé étant identifié comme un réservoir de biodiversité, les espaces internes à ce vaste ensemble (clairière de Villiers en particulier) étant identifiés comme des zones tampons (voir carte page suivante).



Cette première détermination est aujourd'hui complétée et affinée au travers du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) élaboré par la Région Ile de France. Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, et a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013.

1.2. Le schéma Régional de Cohérence Ecologique

1.2.1. Etat des lieux

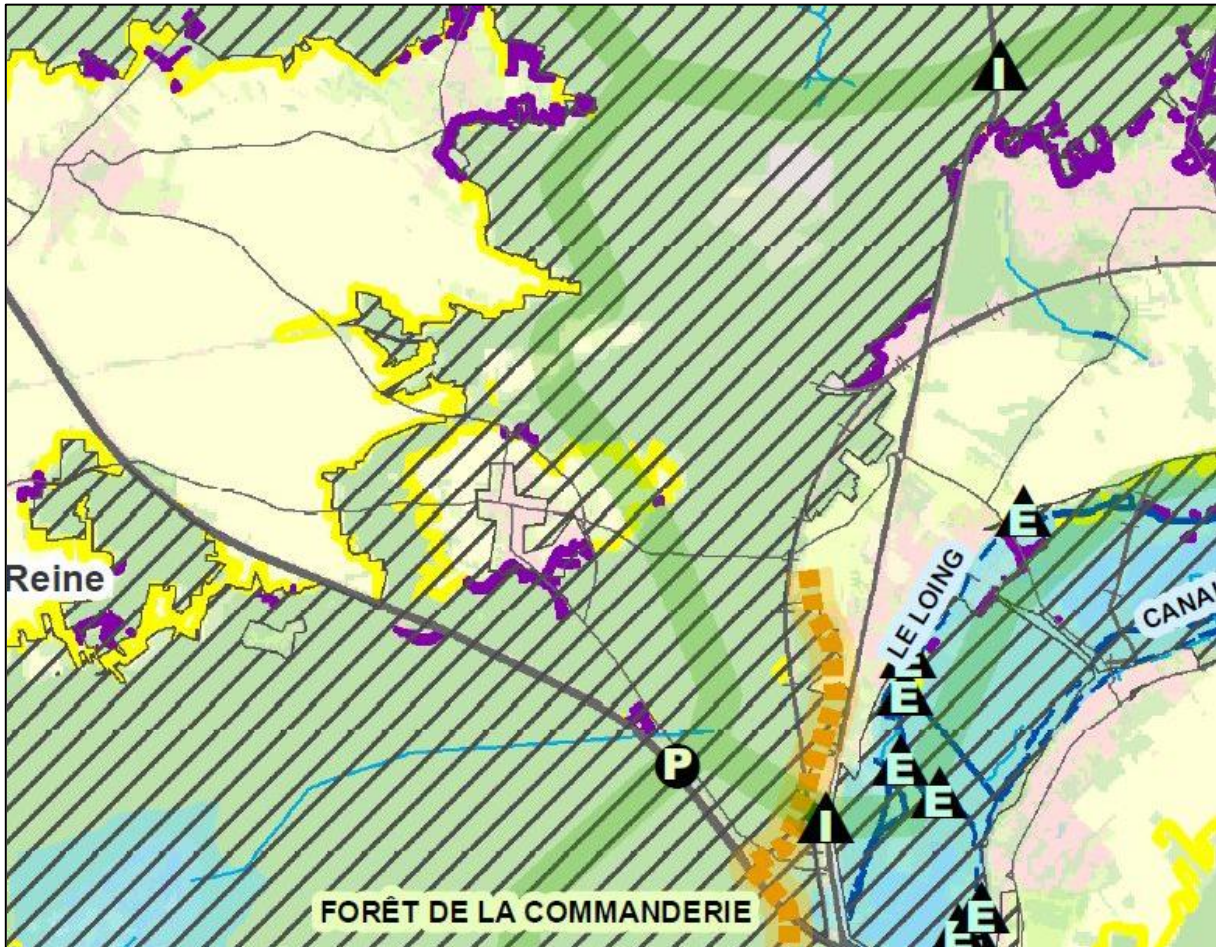
Le SRCE d'Ile-de-France s'appuie sur :

- les connaissances existantes, en particulier les zonages de protection (arrêté de protection de biotope, réserves naturelles nationales ou régionales...) et les zonages de connaissance (zones naturelles d'intérêts faunistiques et floristiques ou ZNIEFF,...)
- un travail scientifique spécifique, visant à identifier des espaces porteurs d'enjeux écologiques et participant à la connexion entre ces espaces afin d'identifier et qualifier des trames fonctionnelles ou altérées, et à renforcer l'efficacité d'ensemble du système de préservation.

La détermination des composantes territoriales du SRCE s'appuie en Ile de France sur l'identification de quatre sous-trames aux trames vertes et bleues :

- **la sous-trame arborée** correspondant à l'ensemble des formations végétales ligneuses arborées ou arbustives : forêts, bosquets, haies, alignements d'arbres et arbustes, arbres isolés, etc. Plusieurs sous-ensembles peuvent être définis en fonction de divers paramètres comme la taille des boisements (grands massifs forestiers, bosquets), la forme (haies, alignements d'arbres) le type de sol (calcaire, acide ou neutre, humide ou non) ou encore le degré d'artificialisation (boisements naturels, plantations, parcs et plantations en ville).
- **la sous-trame herbacée** qui comprend toutes les végétations pérennes dominées par des herbes (en dehors des cultures). Ces végétations sont extrêmement diversifiées et comprennent au moins huit types principaux en Ile-de-France : les formations à caractère naturel ou semi-naturel, les milieux herbacés mésophiles, généralement très dépendantes des activités humaines (prairies, friches, végétation des bords de chemins, de bordures d'infrastructure, de grands parcs...), les pelouses sur sol calcaire, les landes et pelouses, les prairies humides et formations marécageuses (bas-marais, tourbières, roselières, mégaphorbiaies...).
- **la sous-trame « grandes cultures »** est composée des milieux agricoles cultivés en grandes cultures et des cultures maraîchères. Outre les grands espaces cultivés, elle comprend en particulier les mosaïques agricoles et les secteurs de concentration de mares et mouillères
- **la sous-trame bleue** qui comprend : les eaux courantes (petits et grands cours d'eau, canaux) ; les eaux stagnantes (plans d'eau, mares et mouillères) ; les zones humides herbacées, (bas-marais, tourbières, roselières, mégaphorbiaies, prairies humides, en commun avec la sous-trame herbacée) ; les zones humides arborées (ripisylves, forêts alluviales, peupleraies, en commun avec la sous-trame boisée).

1.2.2. Composantes locales



Le territoire communal s'insère dans sa quasi-totalité au sein du vaste ensemble du massif de Fontainebleau qui comprend non seulement la forêt de Fontainebleau à proprement parlé mais également les bois et forêts riveraines, dont le Bois de la Commanderie qui occupe toute la partie Sud du territoire communal.

A l'exception du plateau cultivé, le finage communal s'inscrit au sein d'un vaste réservoir de biodiversité marqué par la présence d'un vaste corridor fonctionnel qui recoupe l'intégralité des emprises boisées. Les lisières forestières marquent de leur proximité la trame urbaine.

La commune est également marquée par un obstacle d'importance lié au tracé de l'autoroute A6 qui génère un effet de barrière important non seulement à l'échelle de la commune mais de l'ensemble du massif.



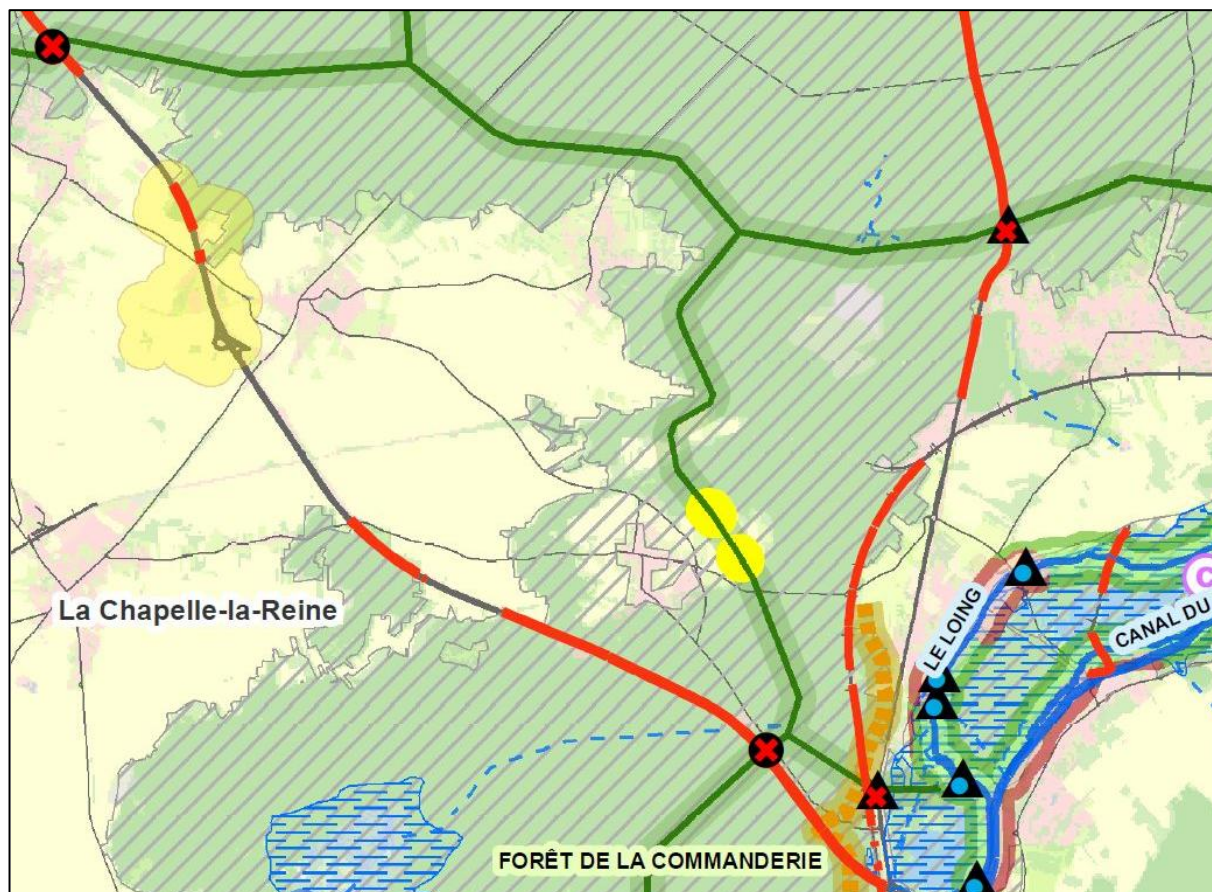
1.2.3. Objectifs

Le SRCE comprend un plan d'action stratégique destiné à constituer un cadre de référence à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit permettre aux acteurs locaux d'intégrer les objectifs du SRCE dans leurs activités, leurs politiques ou leurs financements, de développer des partenariats, et de s'impliquer dans les maîtrises d'ouvrage adaptées.

La cartographie page suivante présente les actions à mettre en œuvre afin de permettre la préservation et la remise en état des corridors écologiques à l'échelle du territoire communal.

Le vaste corridor fonctionnel lié à la couverture boisée ne subit que très peu d'atteinte au sein de la frange Nord de la commune, toutefois, la coupure physique de l'autoroute génère une coupure dans la continuité écologique et un point de fragilité au sein du corridor.

Cette contrainte repose sur le peu d'ouvrages de franchissement de cette infrastructure.



2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'identification des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire communal s'appuie sur les bases de connaissances documentaires établies par la DRIEE Ile de France, et est complétée par l'observation et l'analyse des données locales (diagnostic de terrain en particulier dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU). La définition de la valeur écologique du territoire qui va servir de base à la définition des enjeux environnementaux s'appuie sur les clés de détermination des trames vertes et bleues et des continuités écologiques mises en place dans le cadre de l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

2.1. Continuités écologiques

2.1.1. Contexte législatif et réglementaire

La loi dite Loi Grenelle I, instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. Sa constitution, d'ici à 2012, implique l'État, les collectivités territoriales et toutes les parties concernées quelle que soit l'échelle d'intervention.

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II, propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

La trame verte et bleue repose sur trois niveaux emboîtés :

- Les orientations nationales (art. L.371-2 du code de l'Environnement)
- Les schémas régionaux de cohérence écologique SRCE (art. L.371-3 du code de l'Environnement)
- Le niveau communal ou intercommunal qui devra prendre en compte les prescriptions du schéma régional de cohérence écologique.

2.1.2. Les continuités régionales⁶

Ces continuités ont été présentées dans le paragraphe précédent

2.2. Typologie des milieux naturels communaux : trames verte et bleue

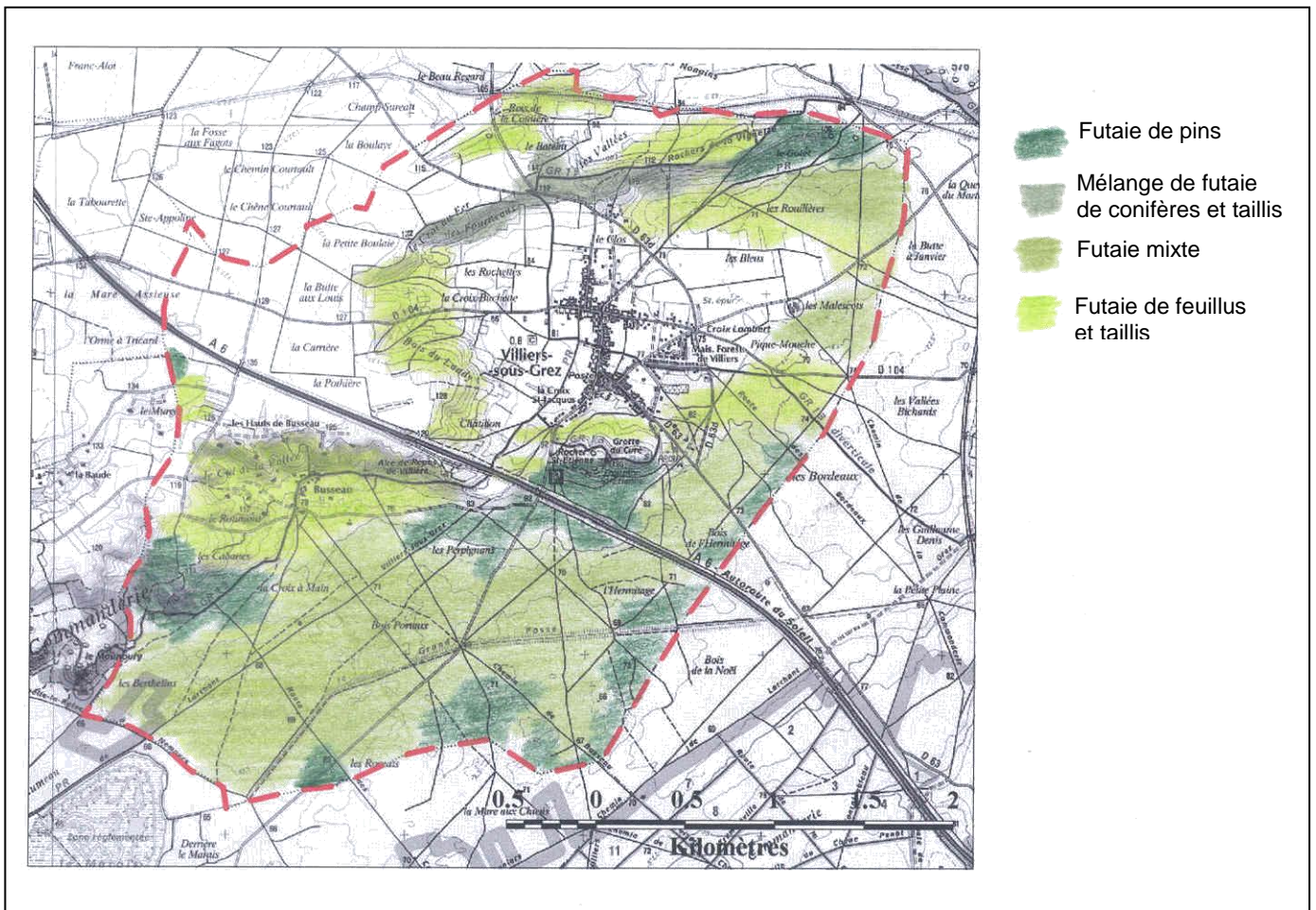
La hiérarchisation des enjeux écologiques à l'échelle du territoire communal va s'appuyer sur les composantes naturelles au travers des diverses trames qui maillent le territoire communal, en s'appuyant plus particulièrement sur les données de la base ECOMOS réalisée par l'IAURIF (Institut d'Aménagement de la Région Ile de France)

2.2.1. Trame boisée : des boisements diversifiés

Le territoire communal est concerné par divers types de boisements, les coteaux et les points gréseux sont majoritairement occupés par les boisements de résineux, composés de pins sylvestres. Ce type de boisements associé au caractère acide des sols conduit à un appauvrissement de la biodiversité au droit de ces secteurs. Ces boisements de résineux n'occupent cependant qu'une portion des espaces forestiers de la commune, le reste des boisements étant composés par des futaies et des taillis de feuillus. D'une manière générale les

⁶ DRIEE Ile DE France - NATURPARIF

taillis associés aux futaies se retrouvent sur les espaces « récents » de colonisation forestière, le coteau à l'Ouest du village et les parcelles autour du hameau de Busseau.

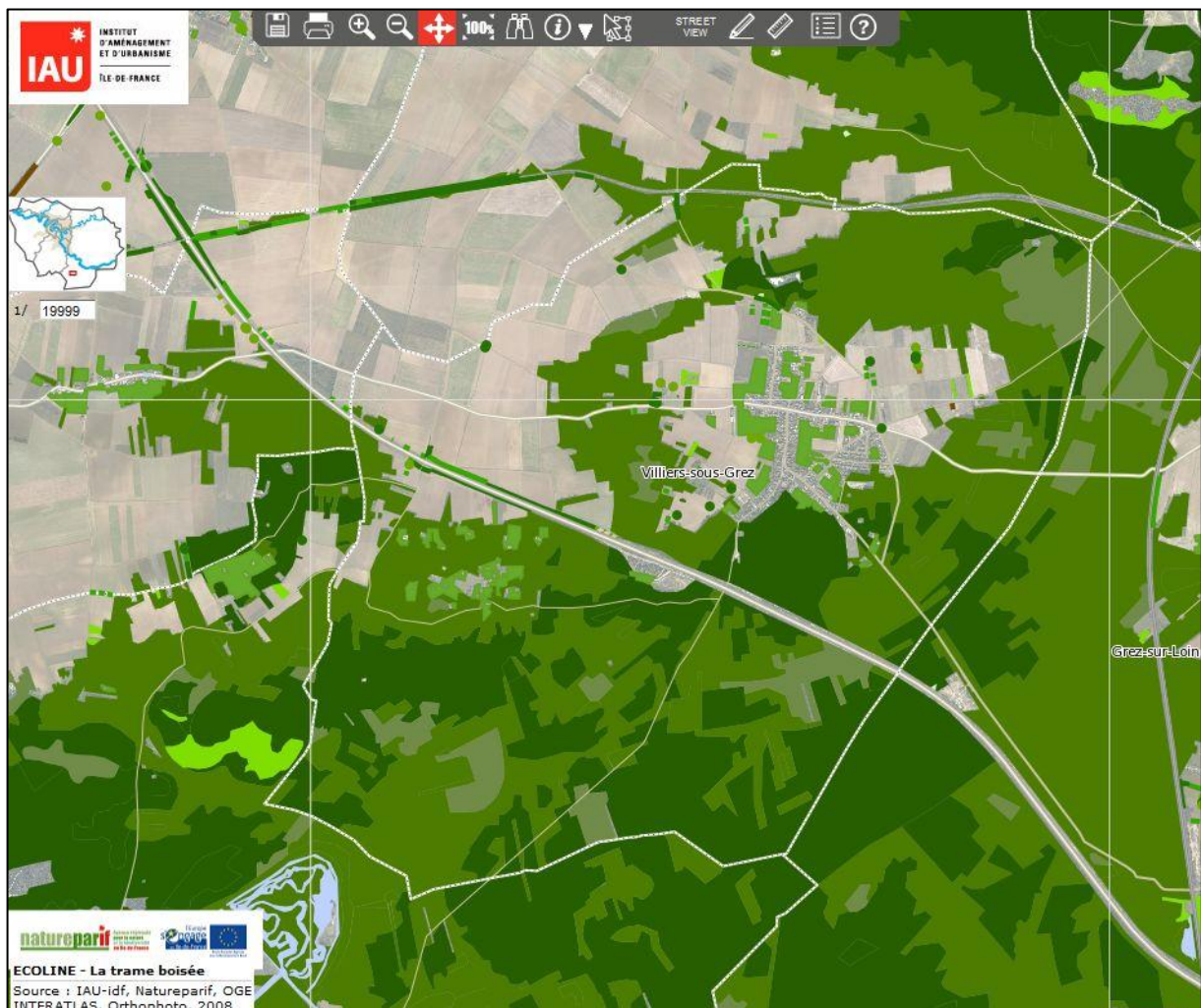


Les espaces anciennement boisés étant pour leur part constitués de futaie de feuillus ou le chêne prédomine.

Ce vaste ensemble floristique accueille une faune importante et diversifiée, s'échelonnant des grands mammifères (cerfs, sangliers, chevreuils,...) aux coléoptères. En effet la forêt de fontainebleau abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe. Cet espace est également occupé par de nombreuses espèces d'oiseaux soit de manière permanente soit de lors de leur reproduction. Dans ce cadre il convient de noter que le territoire communal est concerné par une ZICO et fait l'objet d'une identification au titre de NATURA 2000 tant au niveau de la Directive Oiseaux que de la Directive Habitats.

Ce vaste ensemble boisé s'inscrit dans le continuum écologique du massif forestier de Fontainebleau

La trame boisée forestière de la commune est complétée par une trame composée de vergers et de boisements de moindre importance (arbres isolés, haies,...). Ces boisements jouent cependant un rôle important à l'échèle de la commune, se sont en effet ces espaces verts (jardins et vergers) qui facilitent l'insertion paysagère de la trame bâtie dans le paysage ouvert de la clairière de Villiers. Par ailleurs ils sont également des espaces d'accueil et de nichage pour de nombreux passereaux

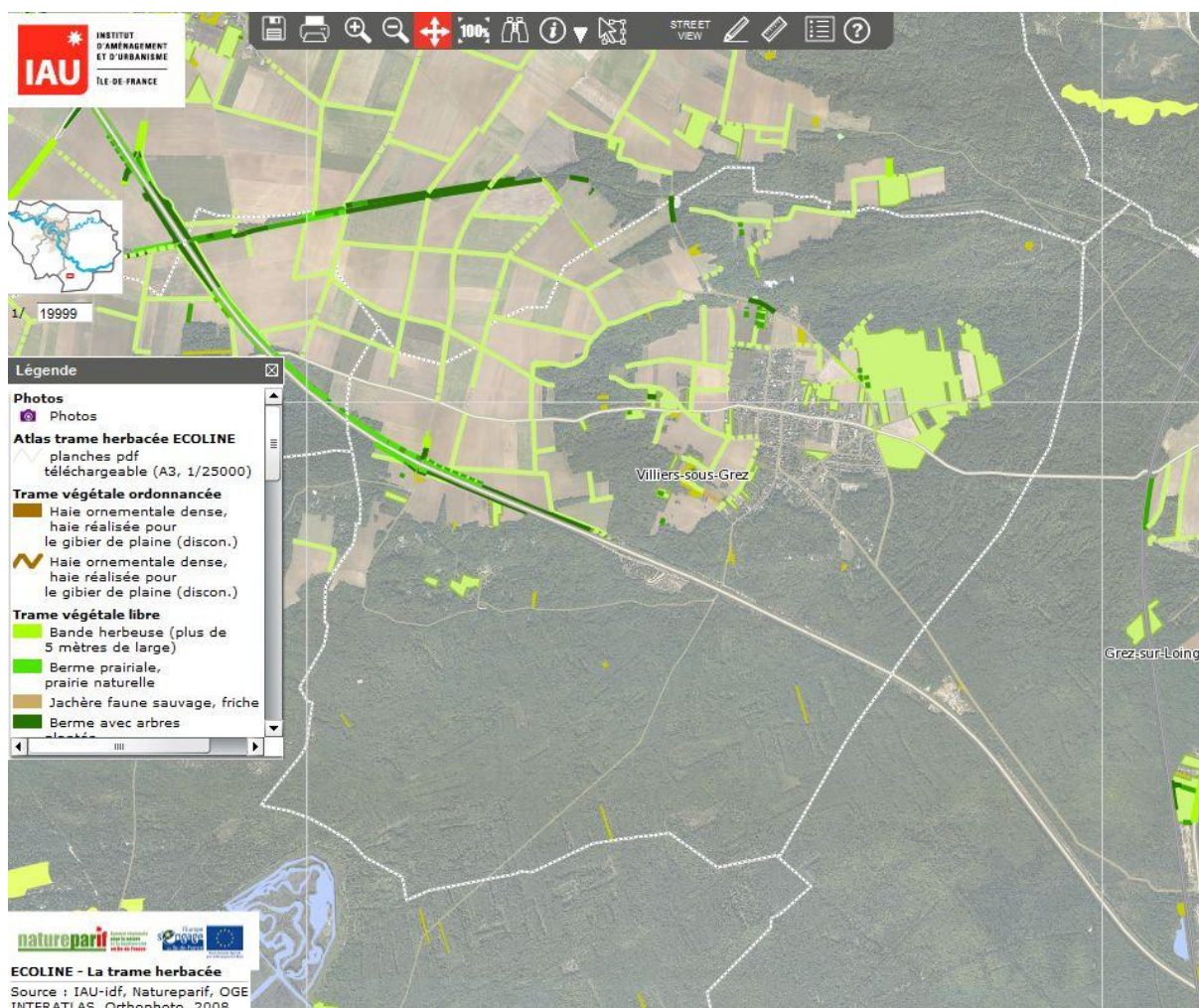


2.2.2. Trame herbacée

La trame herbacée est beaucoup plus restreinte à l'échelle du territoire communal ; il convient cependant de noter que celle-ci a pris de l'importance au cours des dernières décennies avec la mise en jachère de nombreuses parcelles agricoles présentes au sein de la clairière ; En effet le substrat sableux se prêtant moins aisément au développement des cultures industrielles. Une part importante des terres non boisées de la clairière de Villiers sont donc aujourd'hui occupé par des prairies pâturées. De nombreux prés pour chevaux ont été mise en service au cours des deux dernières décennies, s'accompagnant malheureusement de constructions « hétéroclites » de tailles variées au cœur du site classé.

La trame herbacée communale repose également sur les bandes enherbées qui accompagnent les divers cheminements agricoles. A noter également au droit du hameau de Busseau une parcelle agricole, aujourd'hui non cultivée qui est occupée par une prairie de fauche et qui borde les parties bâties du hameau.



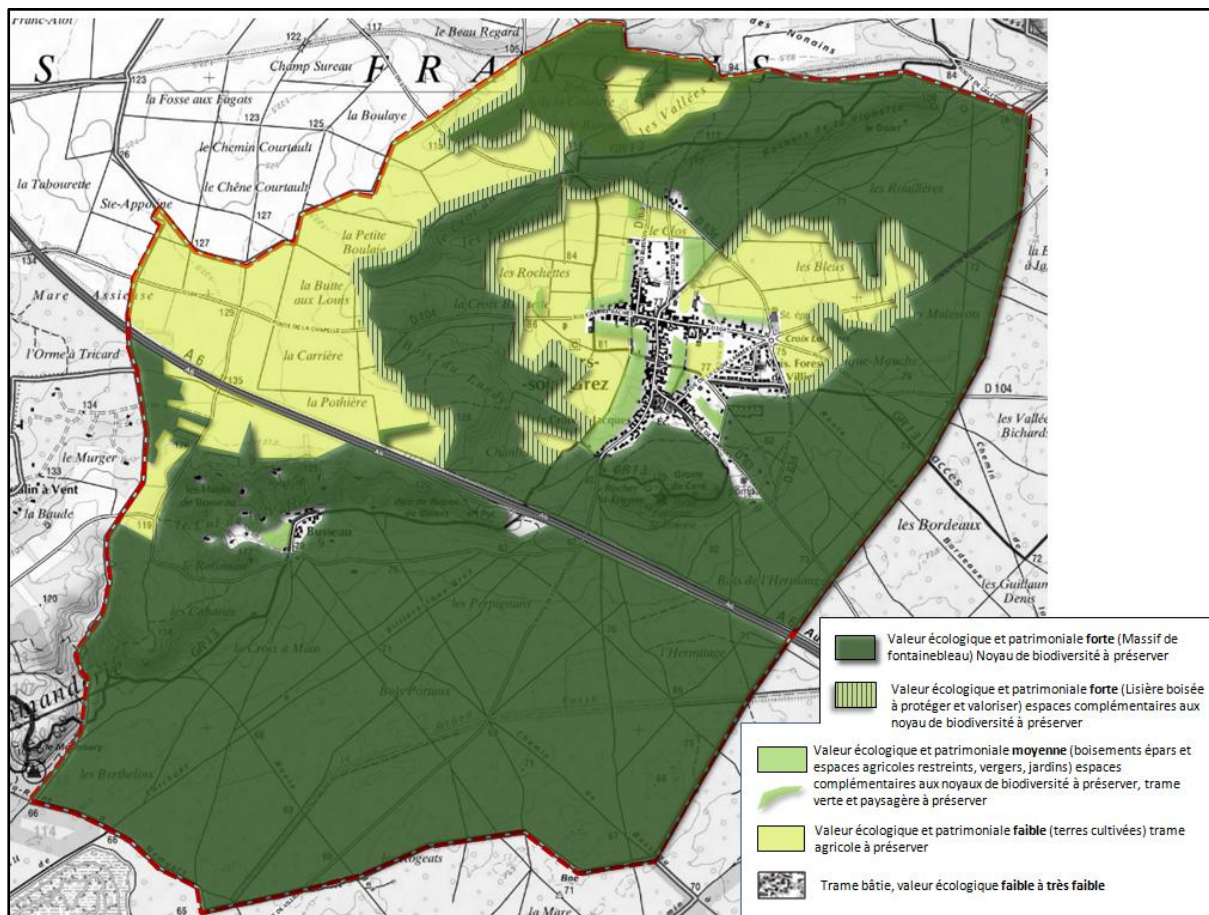


3. VALEUR ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

La prise en compte de l'environnement et des milieux naturels à l'échelle du territoire de Villiers sous Grez permet de définir une hiérarchisation des enjeux écologiques présents. Cette hiérarchisation ne doit cependant pas être considérée comme une définition absolue permettant de porter une atteinte plus importante aux secteurs les moins intéressants d'un point de vue de la préservation de la biodiversité.

Cette synthèse est également un outil d'aide à la décision permettant de renforcer certains éléments de protection dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, en particulier en ce qui concerne les abords de la trame bâtie (vergers, jardins,..). Elle a également pour objectif d'affirmer et de souligner le rôle de certains espaces naturels, les parcelles agricoles en particulier et principalement les espaces ouverts de la clairière de Villiers, qui jouent à la fois un rôle économique, paysager mais également environnemental, offrant des espaces de nourrissage à de nombreuses espèces présentes dans les milieux alentours.

La cartographie ci-après est basée sur les différents éléments issus de l'analyse environnementale, paysagère et géographique du territoire communal. Elle a pour objectif d'être un outil à la décision dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal, mais également un élément d'information à même de permettre à tous d'évaluer les enjeux environnementaux à l'échelle du territoire communal.



A partir de cette transcription de l'état des lieux, il est possible de dégager des enjeux spécifiques en termes de préservation de l'environnement et des paysages à l'échelle du territoire communal. Ces enjeux se doivent d'être intégrés dans la démarche de PLU instituée par la commune tant dans un objectif de protection et de mise en valeur des espaces naturels, mais également de promotion du cadre de vie communal.

Ces enjeux se doivent d'être définis selon deux types, les enjeux propres à la protection des espaces naturels ou agricoles en raison de la richesse intrinsèque qu'ils représentent, mais également d'un point de vue fonctionnel en raison de l'interrelation entre chacun de ces espaces et de la nécessité à maintenir les grands équilibres environnementaux et paysagers.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit d'intégrer ces enjeux de préservation, de protection, de mise en valeur voire de création dans la détermination de sa politique d'aménagement et de développement durable, ceci afin de garantir :

- La préservation des espaces naturels existants et les continuités écologiques et en particulier les réservoirs de biodiversité
- La préservation des éléments boisés au sens général, mais également de façon plus spécifique (vergers, bosquets,...) ainsi que les lisières qui jouent un rôle majeur en termes de biodiversité communale.
- La protection des espaces agricoles
- La préservation des espaces de transition que sont les vergers et jardins qui bordent la trame bâtie

D. MILIEUX NATURELS : ELEMENTS DE PROTECTION

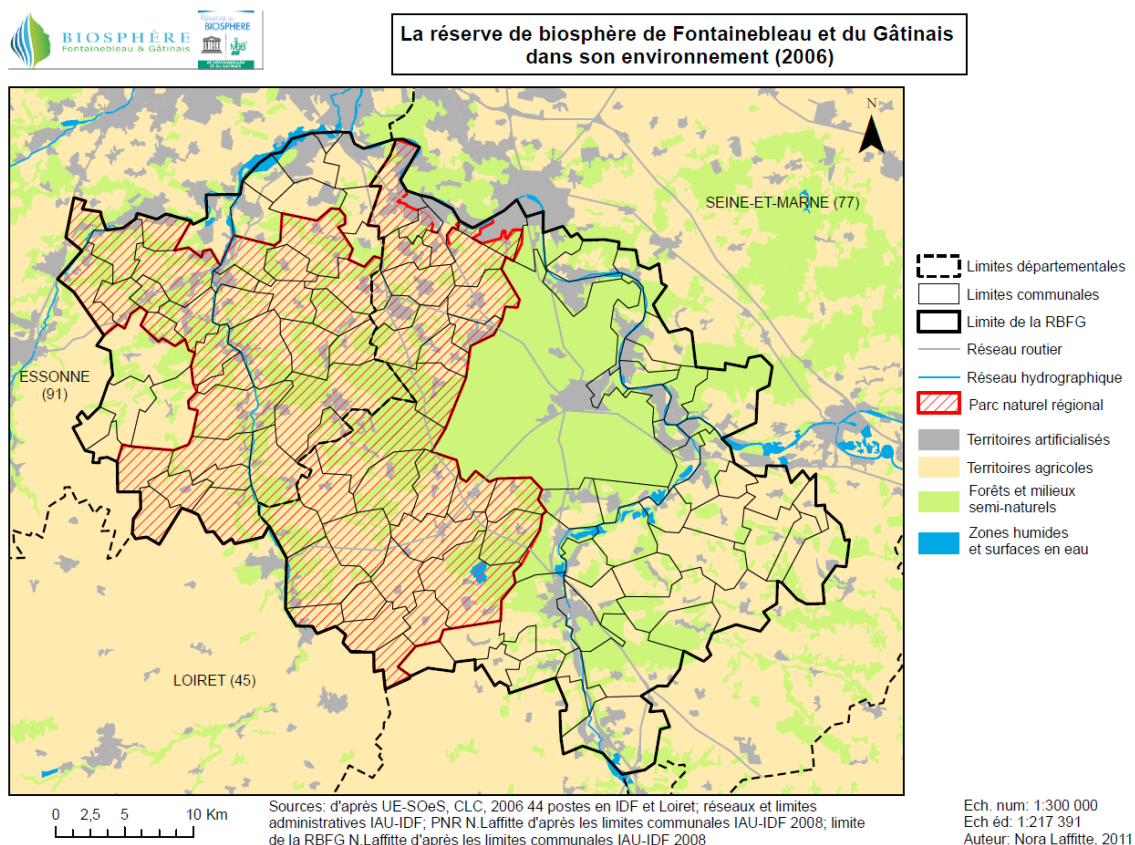
Au cœur d'un ensemble remarquable du point de vue de sa biodiversité et de sa richesse écologique, environnementale, mais également historique et paysagère, la commune de Villiers sous Grez à l'instar de nombreuses autres communes du massif de Fontainebleau est concernée par de nombreuses protections environnementales, paysagères et patrimoniales.

1. RESERVE DE BIOSPHERE

Le massif de Fontainebleau dispose du label « réserve de Biosphère » attribué par l'UNESCO, et distingue des sites remarquables, son objectif est de favoriser la conservation et l'utilisation durable des ressources naturelles. Ces réserves doivent jouer trois grands rôles :

- Conserver les écosystèmes, les paysages, les espèces et leurs patrimoines génétiques, aussi bien dans les zones naturelles que dans celles qui sont exploitées par l'agrosylviculture, la pêche, la chasse, le tourisme ou toute autre activité. Des pratiques respectueuses de l'environnement sont privilégiées,
- Développer l'économie en respectant la nature et la culture locale. La population doit prendre une part active et être impliquée dans les prises de décision
- Favoriser la recherche et les études pour l'observation continue de l'environnement, la formation et l'éducation du public et des jeunes en particulier.

C'est en 1998 que le statut de réserve de biosphère a été accordé par l'UNESCO au pays de Fontainebleau. Il existe aujourd'hui près de 400 réserves de ce type, réparties sur les 5 continents, dans le monde.



2. SITE CLASSE/SITE INSCRIT

La loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire ". Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.

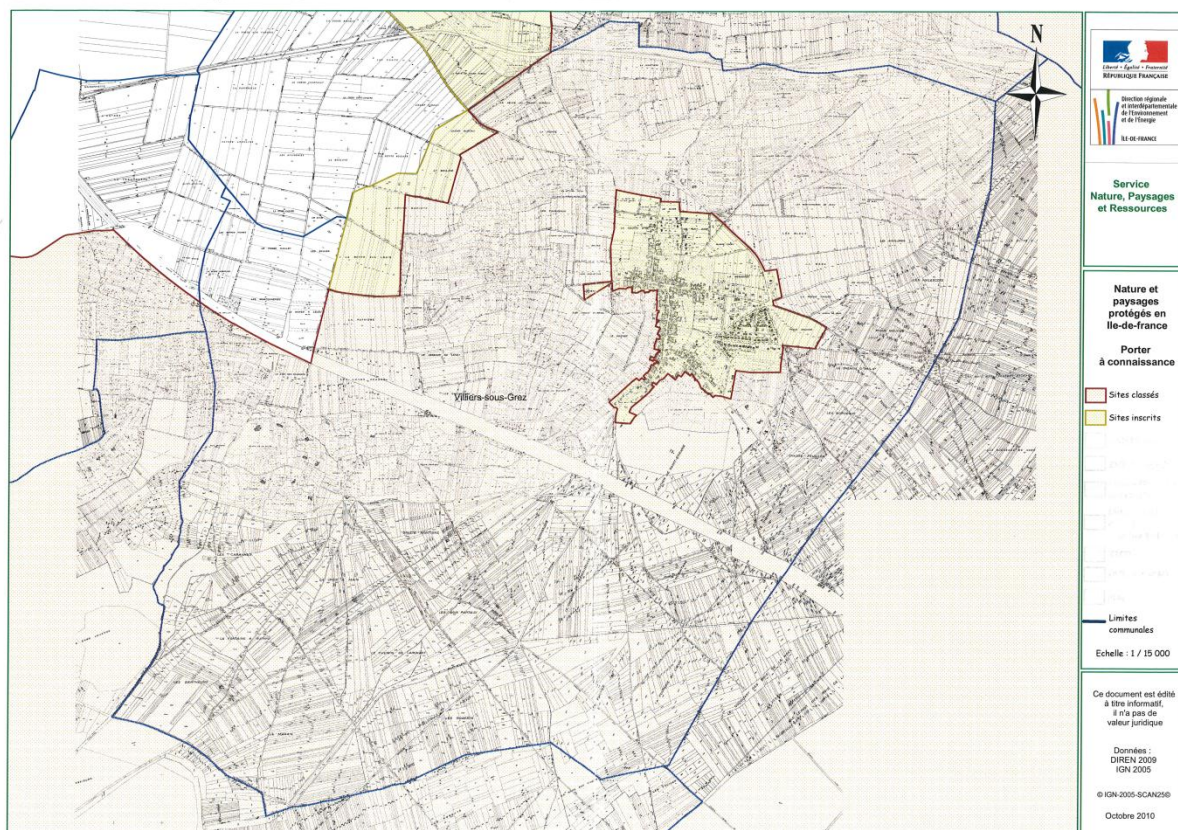
Il existe deux niveaux de protection :

Le **classement** est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation.

Généralement consacré à la protection de paysages remarquables, le classement peut intégrer des espaces bâtis qui présentent un intérêt architectural et sont parties constitutive du site. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ; celle-ci en fonction de la nature des travaux est soit de niveau préfectoral ou soit de niveau ministériel. En site classé, le camping et le caravaning, l'affichage publicitaire, l'implantation de lignes aériennes nouvelles sont interdits.

L'**inscription** à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

La quasi-totalité du territoire communal de Villiers sous Grez est identifiée au titre des sites classés ou inscrits.



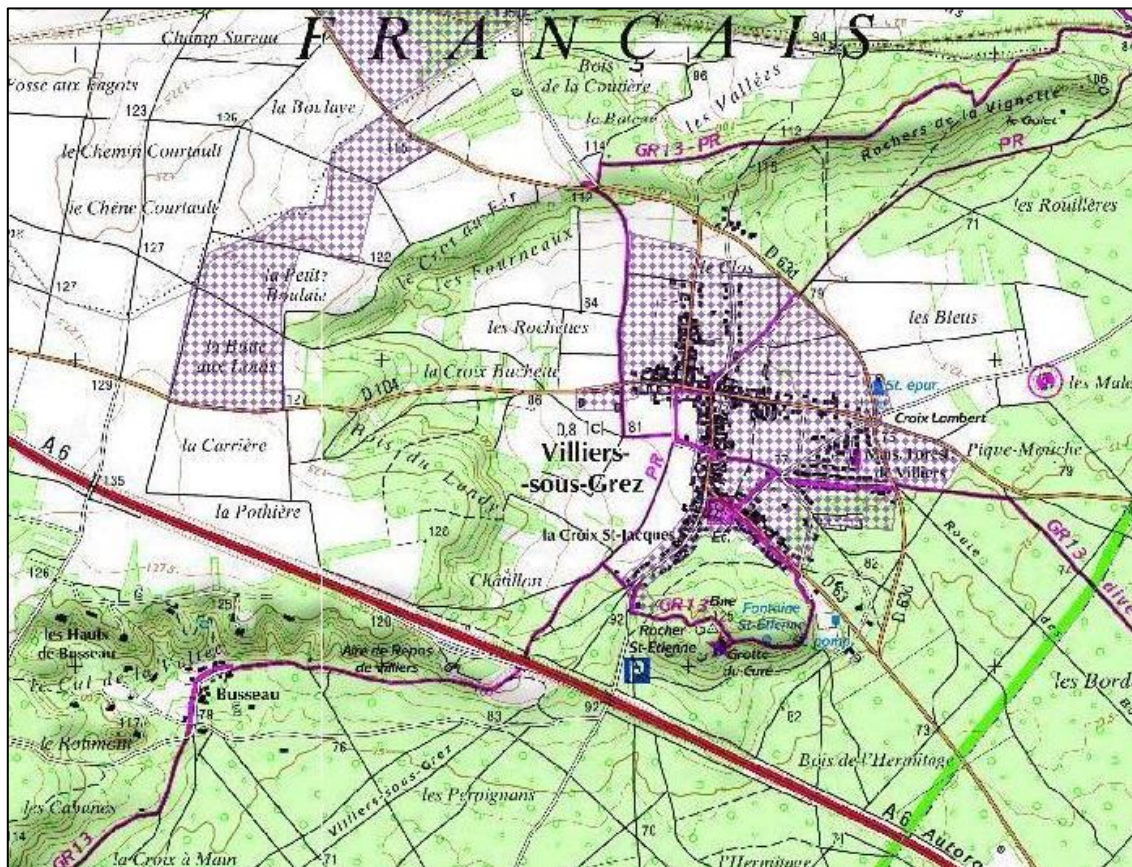
tout particulièrement de préserver, en tentant d'augmenter la diversité faunistique et floristique. La valeur du site résulte également de la présence de curiosités naturelles plus singulières telle que le marais de Larchant, ou de la présence de nombreux abris ornés attestant de l'occupation humaine fort ancienne des lieux.

Les objectifs du classement sont de maîtriser l'urbanisation sur l'axe Fontainebleau-Nemours, de sauvegarder l'écrin naturel de l'agglomération de Nemours, de lutter contre la banalisation des paysages et les méfaits de l'urbanisation diffuse, d'éviter le développement des zones d'extraction des matériaux du sous-sol ».

2.2. Le site inscrit

Instauré par décret en date du 12 janvier 1966, le site inscrit n° 5064 « Bois de la Commanderie, bois de la justice et leurs abords »

Formé par les aires relictuelles qui n'ont pas été prises en compte lors du classement de la Forêt Domaniale de la Commanderie, ce site joue un rôle majeur en tant qu'espace de transition avec le site classé, assurant une fonction de zone tampon. Cette inscription concerne essentiellement les milieux ouverts aux abords du village de Villiers sous Grez et une partie des terres cultivées du plateau.

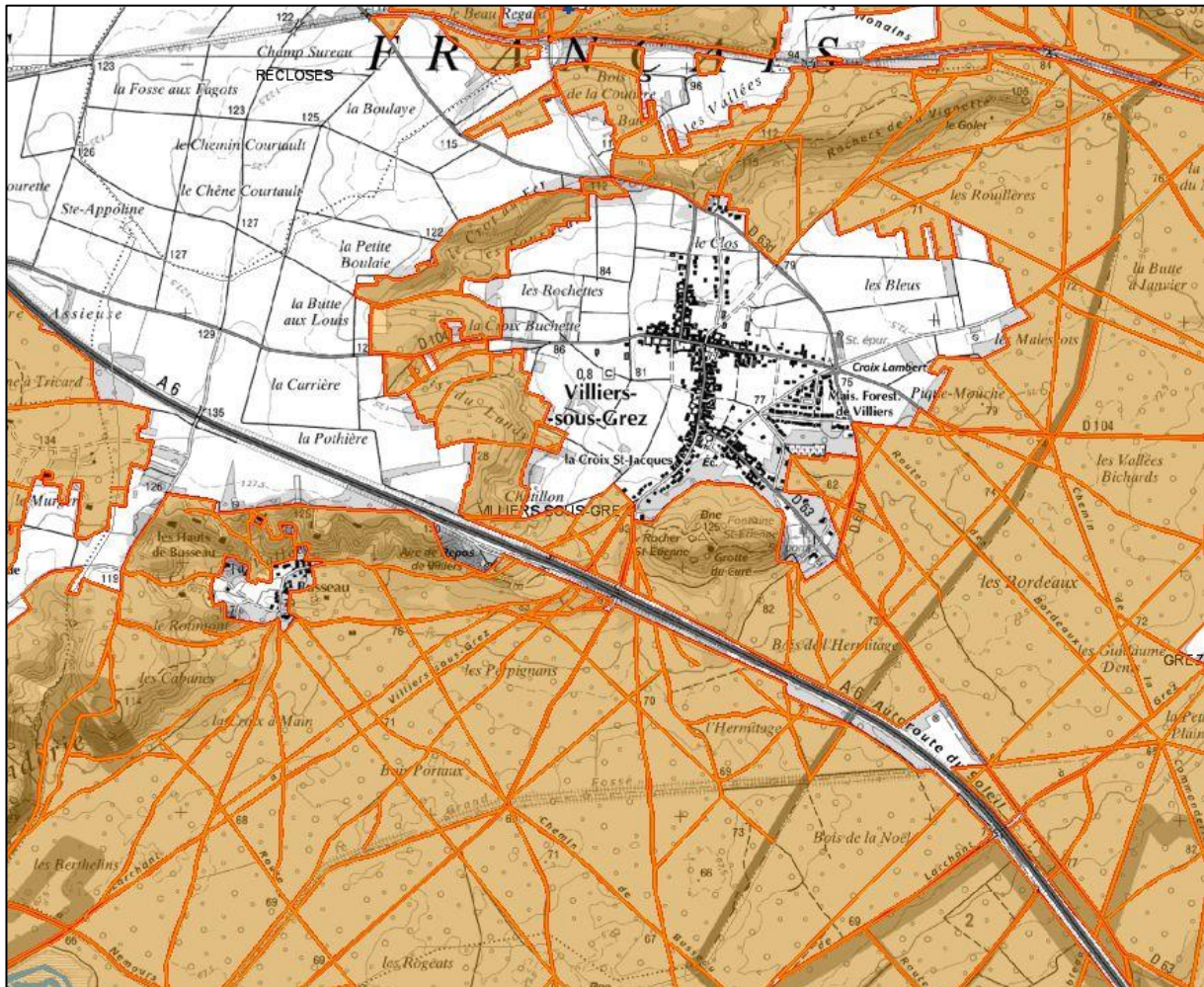
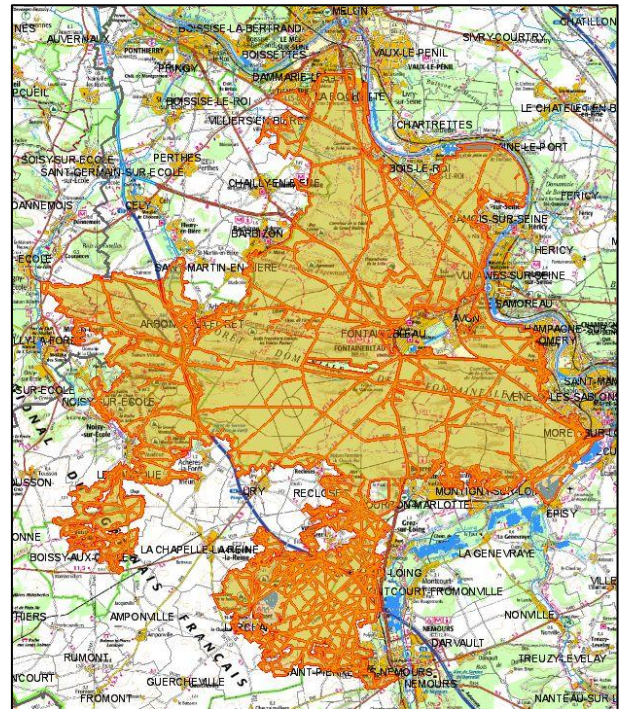


A l'échelle de la commune le site inscrit couvre les espaces urbanisés du village et les terres agricoles qui les bordent, il comprend également une partie des terres cultivées du plateau.

3. FORET DE PROTECTION

Le classement en forêt de protection est un outil juridique contraignant pour la protection des forêts, il est réservé aux massifs présentant de forts enjeux en matière environnementale et sociale, notamment en zone périurbaine.

Une grande partie de la forêt de Fontainebleau est classée forêt de protection en application de l'article L. 411-1 du code forestier. Ce qui conduit à l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol ou de toute nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements selon l'article L. 412-2 du code forestier.



4. ESPACE NATUREL SENSIBLE

Les espaces naturels sensibles correspondent à la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non, devant permettre :

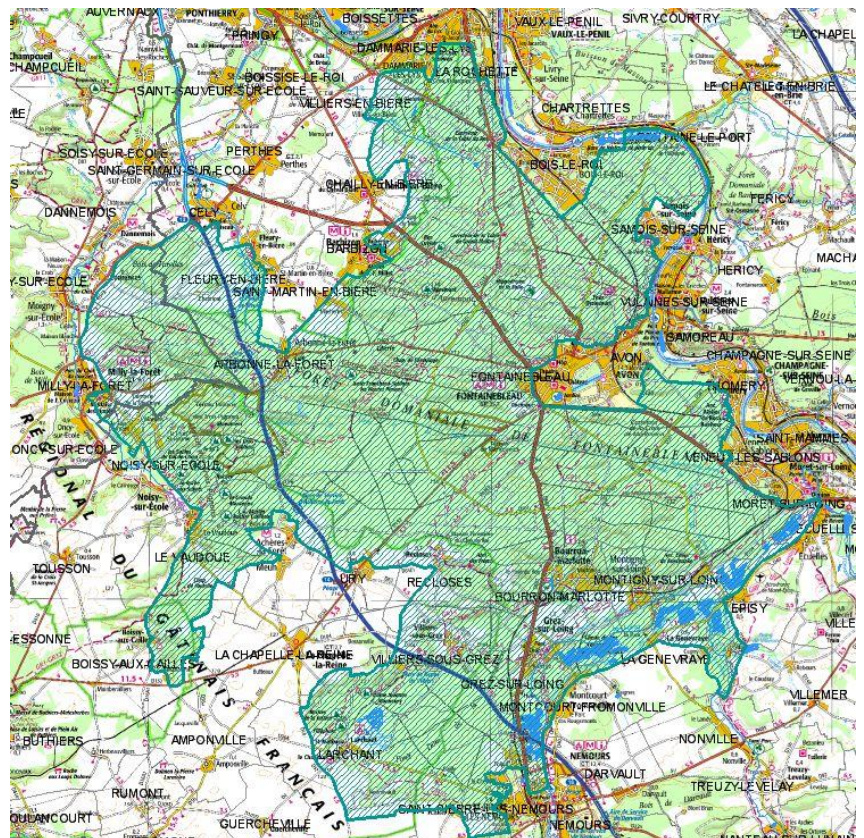
- La préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues ;
- La sauvegarde des habitats naturels ;
- La création d'itinéraires de promenade et de randonnée ;
- La création d'espaces, sites et itinéraires relatifs aux sports de nature.

Par décision du Conseil Général de Seine et Marne en date du 24 mai 2000 il est institué une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur 125 hectares aux lieux-dits « les rochers de la Vignette » et « rocher Saint Etienne »

5. ZICO

Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne, ce n'est pas une mesure de protection, mais un élément de protection.

Le territoire communal est couvert par la Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) n° : cette comprend l'ensemble du massif de Fontainebleau et les zones humides adjacentes et couvre une emprise de plus de 36000 ha.



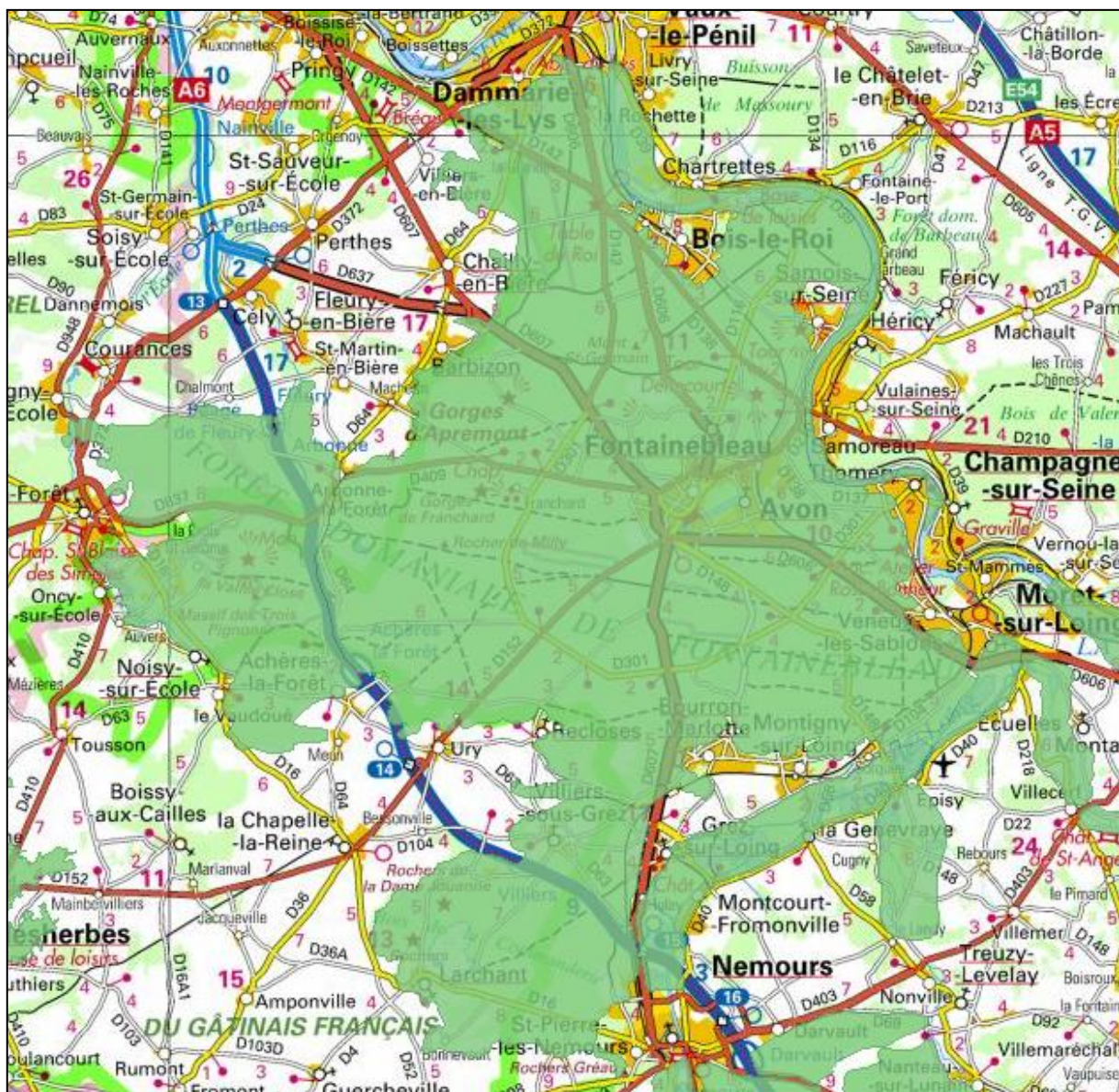


6. ZNIEFF

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type 1 : secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limités.
- les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Le territoire de Villiers sous Grez est compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Massif de Fontainebleau » en cours de validation par le Muséum National d'Histoire Naturelle

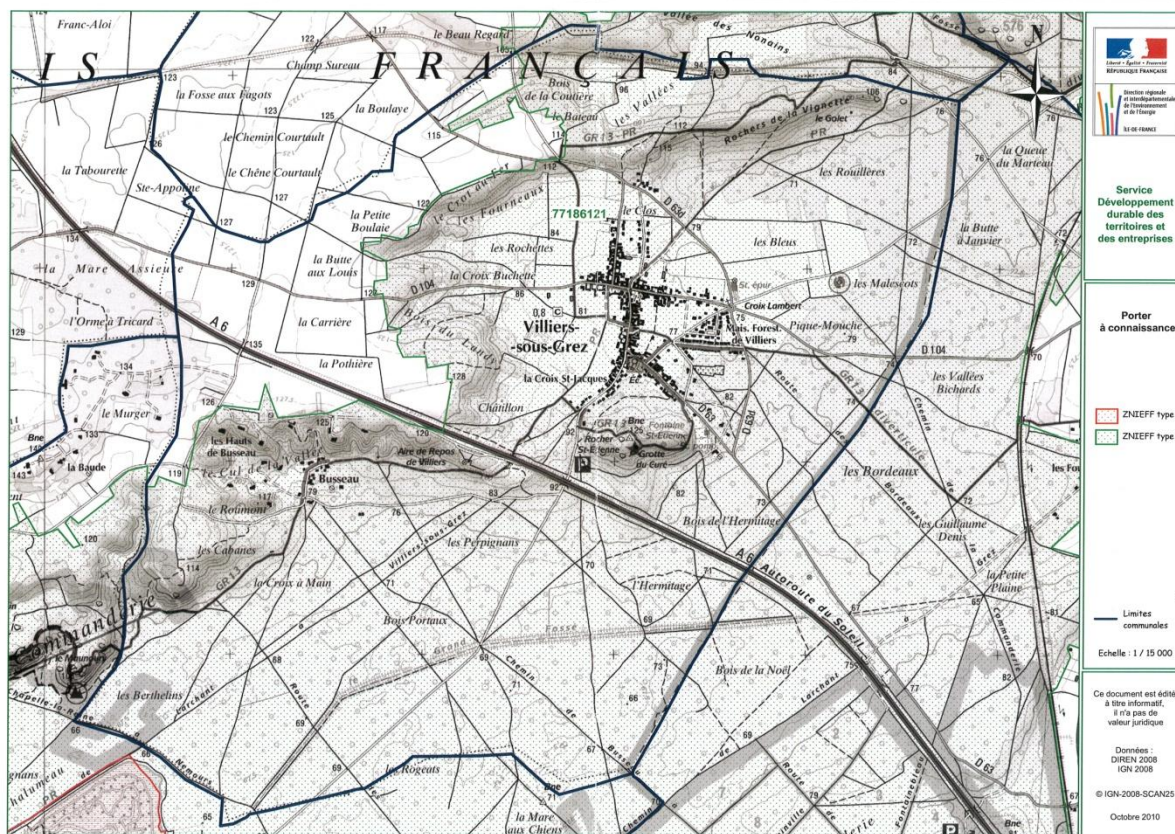


Ce vaste ensemble doit à terme couvrir une emprise de plus de 30000 hectares ; actuellement le périmètre de la ZNIEFF couvre une emprise de 17190 ha. La détermination est basée sur les emprises forestières et les milieux qui y sont associés (landes sèches, pelouses calcicoles, dunes, végétation des rochers et falaises siliceuses).

Le massif de Fontainebleau est le plus grand massif forestier d’Île de France, en outre il se caractérise par une géologie très particulière et diversifiée qui en fait un lieu présentant une importante biodiversité et abritant de nombreuses espèces remarquables.

L’ensemble des mesures de protection concernant ce vaste secteur géographique ont pour certaines, pour objet de favoriser la restauration des milieux naturels remarquables, notamment les milieux ouverts.

A l’échelle du territoire communal la ZNIEFF englobe l’ensemble du finage communal, à l’exception des terres cultivées du plateau dans la partie Nord-Ouest de la commune.



A noter la présence d'une ZNIEFF de type I, sur la commune voisine de Larchant, cette ZNIEFF correspond à l'emprise du Marais.

7. NATURA 2000

7.1. Contexte et rappels réglementaires

NATURA 2000 est un réseau européen, institué par la directive 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, ayant pour objectif de maintenir la diversité écologique et biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles dans une logique de développement durable.

Ce réseau est constitué par deux types de site, les Zones de Protection Spéciales (ZPS) instituées par la Directive 79/409 CEE du 2 avril 1979, dite directive « oiseaux » et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive « habitats » n° 92/43 CEE du 21 mai 1992.

- Les ZPS sont des sites maritimes ou terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages figurant dans les annexes de la directive.
- Les ZSC regroupent des habitats naturels menacés de disparition, des habitats abritant des espèces de faune ou de flore sauvage rare, vulnérable, menacée d'extinction ou digne d'une attention particulière du fait de leur spécificité. Ces espèces et habitats sont nominativement cités dans les annexes de la directive. *Au préalable les ZSC sont désignées sous l'appellation Site d'Intérêt Communautaire (SIC) et ce n'est que lorsque leur document d'objectif (DOCOB) est approuvé qu'elles deviennent des ZSC par arrêté ministériel.*

Les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien, les habitats naturels et les populations des espèces qui ont justifié leur nomination.

Ces mesures sont définies en concertation notamment avec les collectivités locales intéressées ainsi qu'avec des représentants de propriétaires et exploitants des terrains inclus sur le site. Elles tiennent compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales ou locales. Le diagnostic du site ainsi que les mesures prévues sont inscrits dans un Document d'Objectif, le DOCOB. Ce document doit prévoir les travaux et réalisations futures sur le site et justifier leur absence d'impact au regard des objectifs de conservation.

Tout projet de travaux d'ouvrage ou d'aménagement situé dans un site et non prévu dans un DOCOB Natura 2000 doit, en application de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, faire l'objet d'une évaluation de ses incidences.

Les travaux et les aménagements susceptibles d'affecter de façon notable un site, doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences, soit sous forme d'une étude d'impact, soit en application de l'article L.122-4 du code de l'environnement. Les travaux ne pourront être réalisés que si l'évaluation démontre qu'ils n'affectent en rien l'état de conservation du site.

Dans certains cas toutefois, les travaux peuvent être autorisés malgré tout pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, des mesures compensatoires peuvent être prescrites à la charge du bénéficiaire des travaux.

Par ailleurs conformément aux dispositions de la directive européenne n°2000/42/CE du 27 juin 2001 et sa transposition en droit français, les dispositions du code de l'Urbanisme (L.121-10 et R.121-14) intègrent la prise en compte de zones NATURA 2000 dans l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme.

7.2. Description des sites

Afin d'assurer une protection optimale d'une partie de la ZICO du massif de Fontainebleau, un classement en Zone de Protection Spéciale en date du 20 janvier 2005, a été défini sur une portion du massif de Fontainebleau.

Cet ensemble recouvre l'ensemble des parties boisées de la commune et fait l'objet d'une intégration dans le réseau des espaces protégés NATURA 2000. Cet ensemble est identifié dans la mesure où le massif de fontainebleau est le plus ancien exemple de protection de la nature au niveau français et en raison d'une richesse ornithologique importante. C'est également un ensemble géologique remarquable est réputé pour sa remarquable biodiversité.

Le site NATURA 2000 FR1100795 - Massif de Fontainebleau a la particularité de recouper sur une même emprise un classement au titre de la directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale) et un classement au titre de la directive Habitats (Site d'Intérêt Communautaire)

Le massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Il constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées. La forêt de Fontainebleau est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale.

Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3.300 espèces de coléoptères, 1.200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées. Beaucoup d'espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire.

Habitat d'intérêt pour le SIC (habitats prioritaires en gras) : Landes sèches européennes 5 %, **Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'emboisement sur calcaires** (Festuco Brometalia) 2 %, Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion) 1 %, Hêtraies du Asperulo-Fagetum 1 %, Pelouses **calcaires de sables xériques** 1 %, **Marais calcaires à Cladium mariscus** et espèces du Carex davallianae 1 %, **Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion** 1 %, Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition 1 %, Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix 1 %, Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires 1 %, Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique 1 %, Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis 1 %.

7.2.1. Espèce susceptibles d'être présentes

Espèces animales et végétales remarquables (espèces prioritaires en gras) :

Triton crêté (Triturus cristatus), **Barbot (Osmoderma eremita)**, **Ecaille chinée (Callimorpha quadripunctaria)**, Fadet des lâches (Coenonympha oedippus), Grand capricorne (Cerambyx cerdo), Lucane cerf-volant (Lucanus cervus), Taupin violacé (Limoniscus violaceus), Grand Murin (Myotis myotis), Petit Murin (Myotis blythii), Vespertilion de Bechstein (Myotis bechsteinii)

Plantes : Dicrâne verte (Dicranum viride)

Oiseaux remarquables pour la ZPS (en gras : espèces inscrites à l'annexe I) : **Aigle botté (Hieraetus pennatus)** en étape migratoire, **Alouette lulu (Lullula arborea)** en reproduction, Autour des palombes (Accipiter gentilis), **Balbuzard pêcheur (Pandion haliaetus)** en étape migratoire, Bécasse des bois (Scolopax rusticola) en reproduction, Bécassine des marais (Gallinago gallinago), **Bihoreau gris (Nycticorax nycticorax)** en reproduction, **Blongios nain (Ixobrychus minutus)** en reproduction, **Bondrée apivore (Pernis apivorus)** en reproduction, **Busard des roseaux (Circus aeruginosus)** en reproduction, Buse variable (Buteo buteo) en reproduction, **Butor étoilé (Botaurus stellaris)** en reproduction, **Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus)** en reproduction, Epervier d'Europe (Accipiter nisus) en reproduction, Faucon crécerelle (Falco tinnunculus) en reproduction, Faucon hobereau (Falco subbuteo) en reproduction, **Fauvette pitchou (Sylvia undata)** résidente, Grive litorne (Turdus pilaris), Guêpier d'Europe (Merops apiaster) en reproduction, **Martin-pêcheur d'Europe (Alcedo atthis)** résidente, Merle à plastron (Turdus torquatus) en étape migratoire, **Pic cendré (Picus canus)** résident, **Pic mar (Dendrocopos medius)** résident, **Pic noir (Dryocopus martius)** résidente et en reproduction, **Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio)** en reproduction, **Pipit rousseline (Anthus campestris)** en étape migratoire, Rousserolle turdoïde (Acrocephalus arundinaceus) en reproduction, **Sterne pierregarin (Sterna hirundo)** en reproduction, Torcol fourmilier (Jynx torquilla) en reproduction.

7.2.2. Vulnérabilité

La vulnérabilité de ce site est principalement due à la fréquentation touristique de la forêt, le développement de l'urbanisation et des infrastructures est aujourd'hui encadré.

7.2.3. Enjeux de préservation et de protection

Un DOCOB a été élaboré pour le site NATURA 2000 définissant une politique et des actions de protection et de mise en valeur des milieux et des espèces. Dans ce cadre les objectifs de



7.3.2. Caractéristiques et motifs de protection⁷

Les zones NATURA 2000 ZPS et SIC « Massif de Fontainebleau » couvre une emprise de plus de 28000 ha correspondant au massif forestier de Fontainebleau et ses abords. Ce site bénéficie d'une très grande richesse faunistique et floristique et constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature.

La diversité de cette vaste entité, réputée pour sa biodiversité animale et végétale offre une mosaïque de milieux d'intérêts communautaires favorables à de nombreuses espèces.

La commune de Villiers sous Grez n'accueille pas les sites d'intérêt communautaires les plus emblématiques, cependant la richesse des milieux permet de hiérarchiser les enjeux écologiques à l'échelle du territoire en fonction des types d'occupation de sols et de la présence supposée ou avérée d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire.

Les caractéristiques géologiques et géomorphologiques de la commune permettent une diversité biologique relativement élevée essentiellement composée de milieux forestiers et préforestiers.

On recense sur la commune les milieux suivants :

- Les formations thermophiles et xérophiles au niveau des zones de relief :
 - Les unes calcicoles ou sablo-calcicoles liées au calcaire d'Etampes (plateau)
 - Formation forestières : chênaie pubescente, pinède sylvestre, chênaie-pinède et ponctuellement hêtraie

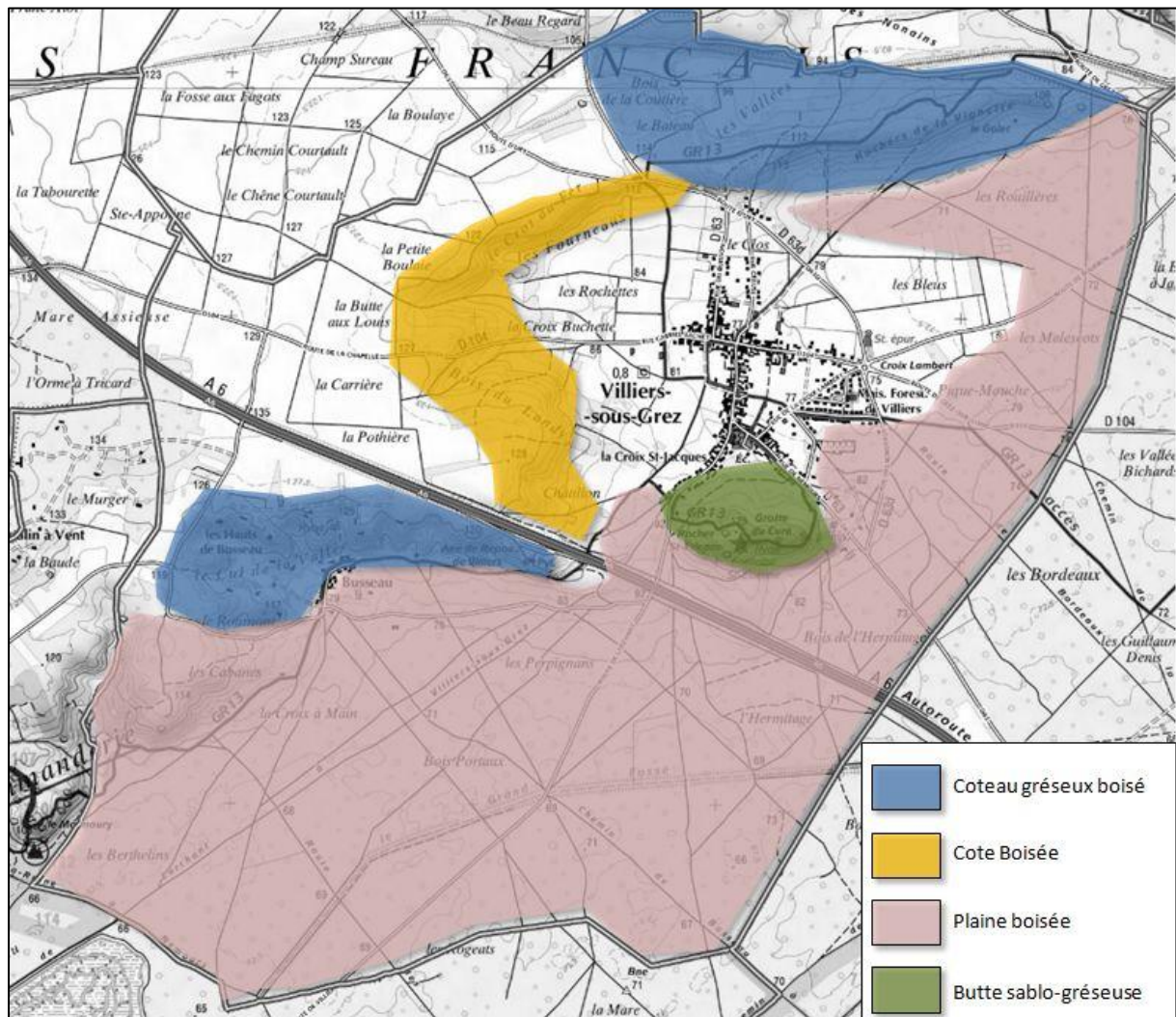
⁷ ATLAS Communal – volet environnement – PNR du Gâtinais Ecosphère - ANVL

- Formations préforestières ou formations herbacées : fruticées denses, ourlets calcicoles et pelouses sablo-calcicoles
- Les autres acidiphiles ou acidiclinales des affleurements stampiens (sables et grés)
 - Formations forestières : chênaie sessiliflore
 - Formations préforestières ou formations herbacées : landes relictuelles, pelouses sur sables ou sur grés
- Les formations mésophiles, neutrophiles aux niveaux des plateaux
 - Formations forestières : chênaie pédonculé-Charmaie, boisements rudéraux à Orme et Robinier
 - Formations préforestières ou formations herbacées : fruticées et ourlets nitrophiles, cultures, friches

A cette diversité d'habitat correspond une diversité floristique et faunistique qui est assez bonne

7.3.3. Types d'Habitats et Espèces susceptibles d'être présentes

Les éléments de ce paragraphe sont issus des travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas Communal par le PNR du Gâtinais Français. La détermination des espèces susceptibles d'être présentes est faite à partir de la classification réalisée par le bureau d'étude Ecosphère dans le cadre de cette étude



- Coteaux gréseux boisés

Les boisements sont caractérisés par une hêtraie calcicole sommitale et une chênaie pubescente, et des chaos gréseux, les fonds de vallon sont occupés par des fougères ainsi que les abords de la voie ferrée Bourron-Malesherbes.

Le site au Nord qui englobe les rochers de la Vignette, le bois de la Coutière et le Bateau présente une richesse écologique plus importante que le site qui englobe les Hauts de Busseau. C'est au sein de ce site qu'est recensé l'alisier de Fontainebleau (espèce déterminantes au niveau national) espèce endémique au bassin parisien.

Ce secteur comprend également une avifaune diversifiée dont le Pic Noir, le Gros Bec casse-noyaux et la Mésange Noire

- Cote boisée

Cette chênaie-charmaie marque la transition entre le plateau agricole et la plaine ouverte de Villiers. Bine que ne comportant pas d'espèces remarquables ou déterminantes la préservation de cette coupure boisée est déterminante à l'échelle du territoire communal.

- Plaine boisée

Les boisements se caractérisent par la Chênaie-Hêtraie avec des ourlets calcicoles et des pelouses sableuses. L'alisier de Fontainebleau est également présent au sein de cette entité. Des espèces nicheuses probables y sont également recensées : la Bondrée apivore, le pic Noir. En termes d'insectes la Mante Religieuse et l'Ecaille Chinée sont également présents

- Butte sablo-gréseuse

Surplombant le village la butte du rocher Saint Etienne et de la Grotte du Curé marque de son empreinte le paysage communal, les milieux déterminants y sont constitués par des pelouses sableuses calcicoles et acidiclinales, et des landes sèches. Une espèce rare et déterminante y est recensée, le Peucédan des Montagnes. Ce secteur est également largement occupé par les résineux

Deux espèces d'oiseaux déterminantes y ont également été recensées avec une forte probabilité de nidification, le Gobemouche Noir et le Pic Noir.

7.3.4. Enjeux de préservation et de protection

Pour chacun de ces sites d'intérêt écologique, des préconisations en terme de préservation et de gestion ont été définis ; ces espaces ne font en effet pas partie des milieux déterminants pris en charge dans le DOCOB de la forêt de Fontainebleau, les principes énoncés ci-après complètent cependant les objectifs généraux de préservation de cette vaste zone NATURA 2000.

- Coteaux gréseux boisés

Le diagnostic de terrain mené par Ecosphère lors de l'élaboration de l'Atlas Communal identifié comme principale menace au droit de ces coteaux gréseux, le développement de l'enrésinement

au dépend des feuillus et de certains espaces ouverts. De même un risque potentiel pèse sur les populations de Fougères présentes le long et à proximité de la voie ferrée.

Les objectifs de gestion proposés s'appuient d'une part sur un entretien des lisières afin de permettre le maintien des ourlets herbacés et des pelouses et d'autre part sur la protection des lisières en favorisant des bandes de jachères.

De plus afin de favoriser le maintien de certains espaces, il est également préconisé de couper les pins de la lande à Callune.

Concernant le coteau gréseux des hauts de Busseau les objectifs de préservation sont de limiter le développement de l'urbanisation, et de l'artificialisation des milieux afin de préserver les chaos gréseux et la Chênaie-Charmaie.

- Cote boisée

Marquant la frange Est de la clairière de Villiers et marquant la transition entre le plateau et le golfe de Larchant, cet ensemble boisé comprend également des vergers plus ou moins à l'abandon. Les principales menaces qui sont susceptibles d'affecter cet ensemble écologique sont d'une part une eutrophisation des ourlets calcicoles par manque d'entretien et développement des essences ligneuses, et d'autre part un enrichissement de certaines parcelles non entretenues, dont les vergers.

Les objectifs de préservation et de valorisation proposent d'assurer une meilleure protection des ourlets calcicoles par un entretien des lisières et des abords des chemins, mais également de préserver les arbres les plus remarquables (hêtres en particulier).

- Plaine boisée

Ce secteur est affecté par le développement de certaines espèces invasives tel que le Raisin d'Amérique ou le Robinier qui favorise une rudéralisation (*diminution de la diversité des espèces*) des boisements. Par ailleurs ce secteur et en particulier les abords de la forêt sont affectés par un mitage par des cabanons et abris à l'instar des abris pour chevaux qui se sont développés dans la plaine ouverte de Villiers.

Les objectifs de gestion sont une meilleure gestion forestière, en limitant les coupes à blanc afin d'éviter le développement d'espèces invasives.

- Butte sablo-gréseuse

La principale menace affectant ce site est la surfréquentation humaine, et un développement de l'enrésinement au détriment des pelouses sableuses et de la lande sèche.

Les objectifs de préservation doivent permettre de préserver ces espaces ouverts, en limitant le développement des pins voir en déboisant certains secteurs afin de permettre à la lande sèche à Callune de se maintenir.



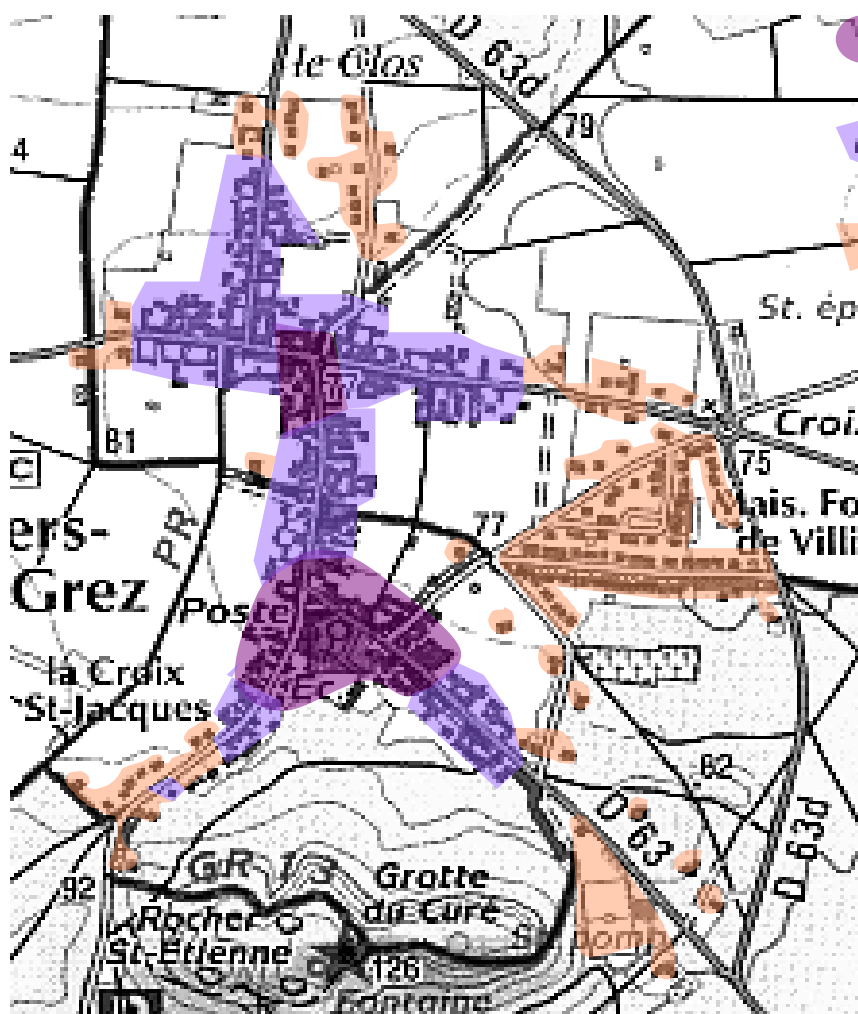
Indépendamment de ces divers sites d'intérêt écologique présents au sein du territoire communal, d'autres secteurs en dehors des périmètres NATURA 2000 participent également à la richesse écologique et à la biodiversité communale. Ces espaces ouverts, pour la plupart, sont composés par les jardins, vergers, parcelles agricoles, prairies qui composent les habitats de la clairière.

Leur prise en compte et leur réservation s'appuie d'une part sur le principe de préservation de l'existant ; en effet ces espaces sont inclus dans le site Classé du Massif de Fontainebleau, en limitant le mitage qui peut les affecter (constructions de cabanes et d'abris par exemple) tant dans la plaine qu'aux abords de la trame bâtie.

E. CADRE URBAIN ET BATI

1. ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE

1.1. Le village ! genèse d'un village carrefour



Noyau urbain originel

Extensions urbaines jusqu'au XIXème siècle

Extensions récentes

Le village de Villiers sous Grez a connu une croissance étalée dans le temps. Dans un premier temps l'on peut supposer la genèse de deux noyaux originels, à la croisée des voies de communication, le plus ancien étant certainement l'ensemble aujourd'hui formé par les constructions autour de l'Eglise.

Au fil du temps et jusqu'à la fin des années 60, l'extension s'est faite de manière linéaire le long des axes de communication, afin de créer cette forme en croix

caractéristique de la commune.

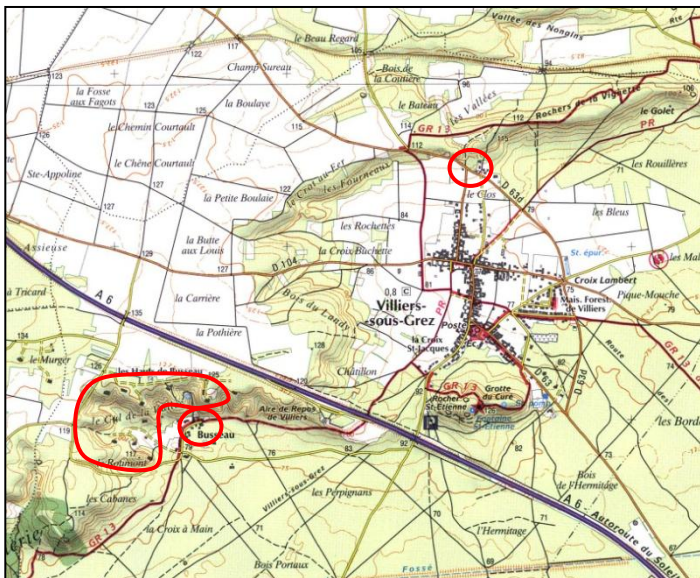
La configuration communale même si elle tend vers un étalement reste compacte, avec un bâti dense implanté le long des voies de communication.

Les extensions récentes sont en dissonance avec cette croissance ; en effet ces dernières semblent plus dues à des implantations « d'opportunité », soit sous par l'implantation de constructions individuelles au gré des opportunités foncières, soit au travers d'opérations d'aménagement sous la forme de lotissement.

A l'Est du village, le lotissement de la croix Lambert est la traduction de cette urbanisation de circonstance avec la création d'un vaste ensemble au cours des années 70-80, en totale déconnexion avec la trame bâtie ancienne du village.

Les autres extensions récentes se sont dans la plupart du temps effectuées le long des axes de communications ou des voies existantes, les constructions au Nord du village, le long de la rue du Buisson et de la rue Creuse sont caractéristiques de ce type d'implantation.

1.2. Hameaux et écarts



Le territoire de Villiers sous Grez est ponctué par diverses constructions ou ensemble bâtis isolés. Au nombre de trois, ces entités recoupent des formes d'occupation du sol bien différentes qui sont particulièrement à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ces entités sont constituées par le hameau de Brillier, le hameau de Busseau et les constructions éparées des Hauts de Busseau.

1.2.1. Brillier

Situé au Nord du village le long de la RD 63d, le hameau du Brillier est constitué de quelques constructions isolées en déconnexion, malgré une relative proximité, avec le reste du village. Au sein du site classé ces constructions ne sont pas amenées à se développer dans le temps ; en effet leur localisation en déconnexion de la trame bâtie du village, la coupure physique générée par le RD 63 d sont autant d'éléments qui supposent un maintien de l'existant en l'état, et seulement la possibilité d'éventuelles améliorations liées à l'existant.

1.2.2. Busseau

Hameau agricole et forestier, Busseau a totalement perdu aujourd'hui sa vocation initiale ; les évolutions des structures agraires le relatif éloignement du reste du village ont peu à peu conduit à un changement d'affectation des usages du sol au droit du hameau. Cette évolution s'est essentiellement traduite par une progression des espaces boisés au détriment des terres de cultures et des prairies.



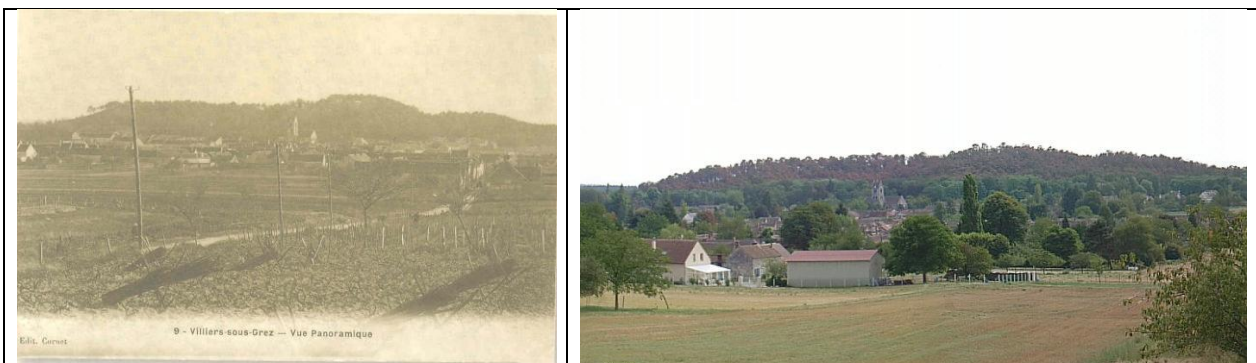
1.2.3. Les Hauts de Busseau

De facture récente, l'urbanisation des Hauts de Busseau, est constituée de villas contemporaines intégrées au sein des boisements. Réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement, l'urbanisation s'intègre dans la trame boisée sans créer d'effet d'opposition majeur avec les milieux environnants.

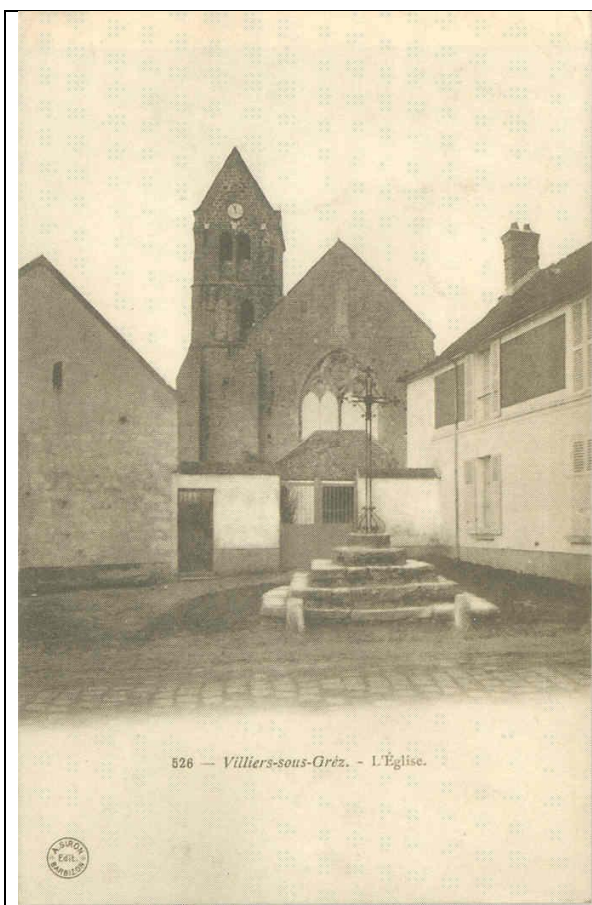


La structure de ces constructions de facture moderne caractérisée par des volumes relativement importants mais peu élevés, la part importante de la végétation sur les pourtours sont autant d'éléments assurant une intégration paysagère et donnant une impression de qualité à cet ensemble.

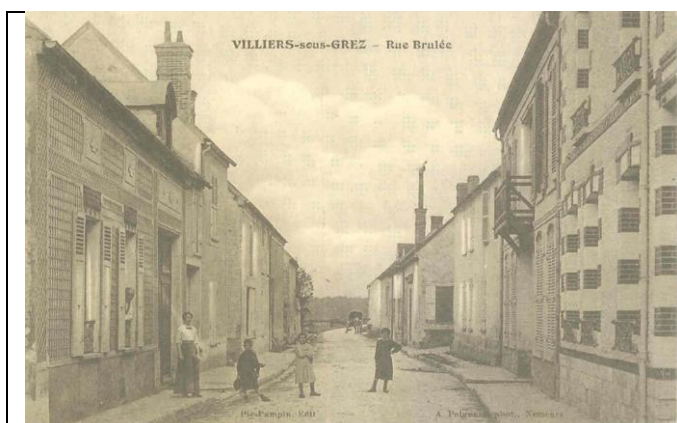
1.3. Villiers sous Grez d'hier à aujourd'hui



La silhouette du bourg est toujours reconnaissable aujourd'hui, même si elle est de plus en plus noyée dans la végétation, que la vigne a totalement disparue et que de nouvelles implantations se sont installées.



L'église a été restaurée et le parvis a subi quelques modifications (suppression de constructions annexes) dégageant la perspective sur le porche du bâtiment. A noter la disparition du calvaire remplacé par les voitures



Si aujourd'hui l'entrée du bourg se situe plus à l'Est, la physionomie de la rue à peu changé, seuls les traitements des façades et la place occupée par les voitures diffèrent.



Les perspectives sont maintenues dans le temps, l'église est toujours perceptible, seuls les réseaux et les voitures occupent une nouvelle place. A noter la disparition des enduits au bénéfice de la pierre apparente et les espaces publics qui se sont fortement restreints.



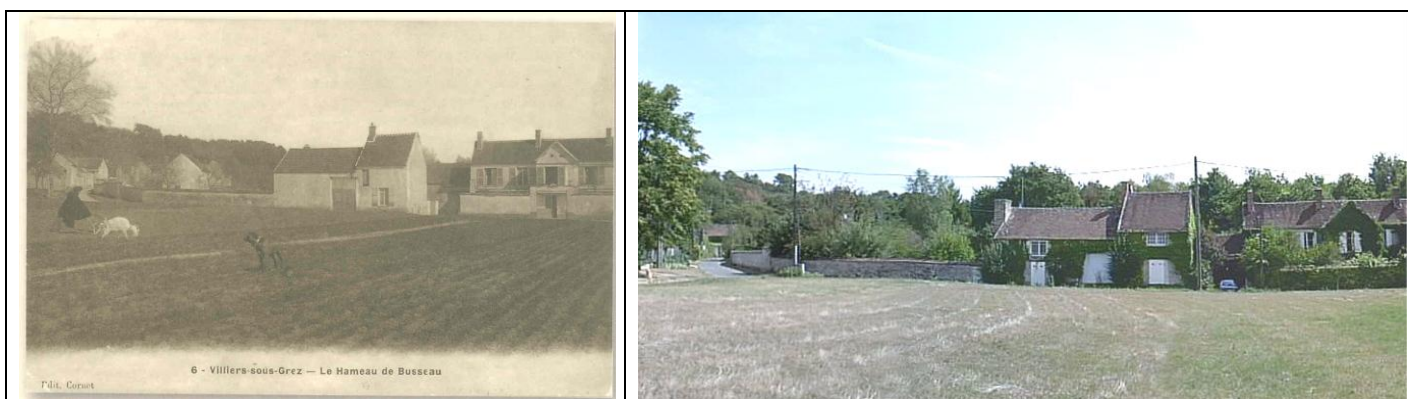
Même si la fonction initiale des bâtiments a aujourd'hui disparue (ici l'ancien hôtel-restaurant) le bâti a conservé sa physionomie



La physionomie générale du village à peu évolué seuls les réseaux électriques et la signalisation routière sont venus se surimposer dans un paysage urbain inchangé. A noter la réalisation d'une opération d'enfouissement de réseau par la commune atténuant l'impact paysager de ces implantations.



La Grotte du Curé, a subi les caprices du temps et du vandalisme, l'érosion s'est traduite par un ensablement progressif du site et les actes de vandalisme et les dépôts sauvages ont largement contribué à la dégradation de la grande qualité du site originel.

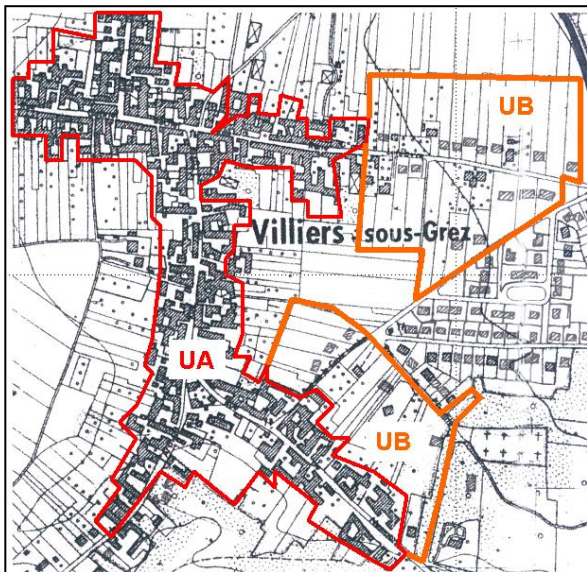


Aujourd'hui noyé dans la végétation, le hameau de Busseau a totalement perdu sa vocation agricole originelle même si quelques parcelles agricoles subsistent encore ; toutefois la qualité pittoresque du hameau et sa qualité architecturale ont été conservés au cours du temps ; les dernières réhabilitations remettant en valeur ce bâti traditionnel agricole.

Villiers sous Grez est un village qui a peu évolué dans ses structures anciennes, le bâti a conservé sa structure originelle et a fait l'objet de réhabilitation adaptées et intégrée, l'objet de la réglementation du Plan Local d'urbanisme va être de tenter de confirmer cette conservation de la trame et du traitement du bâti ancien et de l'organisation villageoise.

2. CADRE BATI

2.1. Un tissu urbain en rupture



L'observation du P.O.S. actuel explique le mitage, l'utilisation peu économe de l'espace et les fortes ruptures qui existent dans le tissu urbain de Villiers-sous-Grez.

A côté de la zone UA très « serrée » ont été placées de vastes zones UB directement ouvertes à l'urbanisation.

En l'absence de zones NA aucun projet global et cohérent d'aménagement ne s'est dessiné et les terrains ont été construits au coup par coup le long des réseaux, de manière linéaire. Aujourd'hui l'essentiel de ces zones a été consommé, parfois par une poignée de maisons.

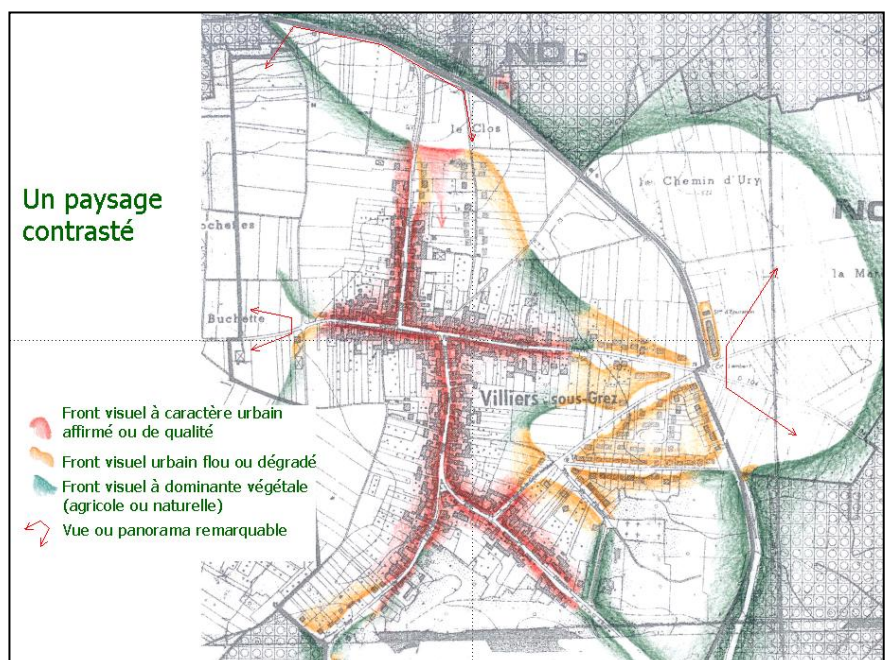
Le reste du développement communal s'est fait sous la forme d'opérations d'aménagement sous la forme de lotissement, cette opération à l'Est du village, a pris un caractère plus dense dans son traitement, mais a été élaborée en déconnexion avec la trame bâtie ancienne.

2.2. Organisation urbaine et espace urbain

2.2.1. La perception paysagère du village

Village clairière Villiers sous Grez s'offre à la vue qu'au débouché de la forêt.

Cette perception du village est variable et plus ou moins affirmée en fonction des points de perception ; en effet, autant le flanc Ouest du village qui a peu évolué au cours du temps, apparaît comme affirmé avec la ligne du bâti précédée par les jardins et les vergers, a contrario le flanc Est apparaît plus flou dans son traitement sans réelle dominance.



Les fronts visuels plus flous du tissu urbain correspondent aux espaces d'extension plus récents de la commune, avec une mixité entre des perceptions naturelles qui perdurent au travers des terres cultivées et des perceptions plus urbaines au travers des constructions récentes.

L'implantation au coup par coup et au gré des opportunités foncières se traduisant par un manque de lisibilité que les traitements paysagers futurs (jardins et vergers accompagnant ces constructions) auront tendance à atténuer au cours du temps.

2.2.2. Les spécificités du tissu bâti

- Mails et tilleuls

Héritage du XIXème, de la société bourgeoise et de l'hygiénisme, les espaces publics ponctués de tilleuls et un mail excentré aèrent le tissu urbain. Les mails, espaces de loisirs et figures récurrentes du Gâtinais pourront servir de référence à de nouveaux aménagements.



- Ruelles et venelles et chemins



Tout un réseau de venelles étroites et de chemins donnent une perméabilité et une respiration au tissu urbain dense de Villiers. Ces voies assurent au centre bourg un contact privilégié avec la nature qui l'entoure et des cheminements sûrs et de qualité

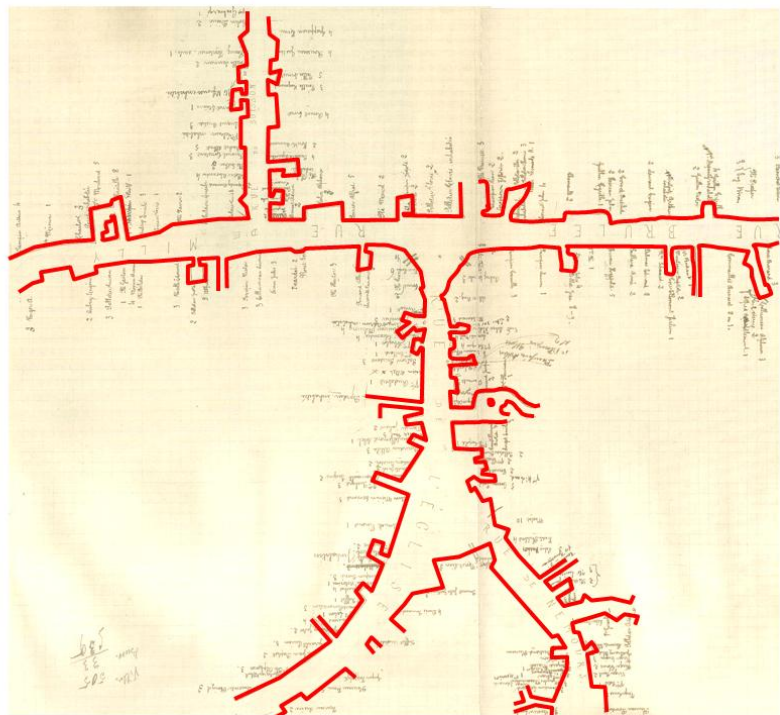
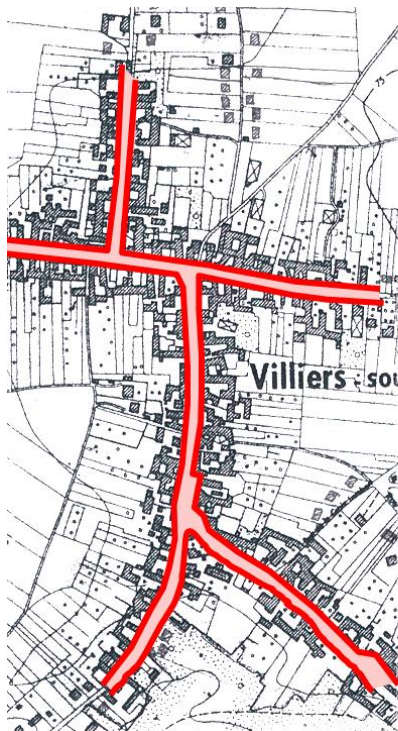


- Impasses et « courées »

Alors que le tissu apparaît comme très dense, fermé et linéaire au premier abord, il existe à Villiers multitude d'impasses et « courées » permettant l'accès à un deuxième front bâti ou la mise en commun de ressources est plus marquée. Ces lieux à l'identité floue (mi collectifs, mi privés) forment une agréable interface entre les espaces public et privé



L'espace urbain fermé et rectiligne tel qu'il est perçu aujourd'hui, nomment du fait de l'adaptation du village à l'automobile diffère totalement de l'espace vécu avec ses retraits, ses cours communes, ses placettes,...



3. CADRE ARCHITECTURAL

3.1. Petit et Grand patrimoine communal

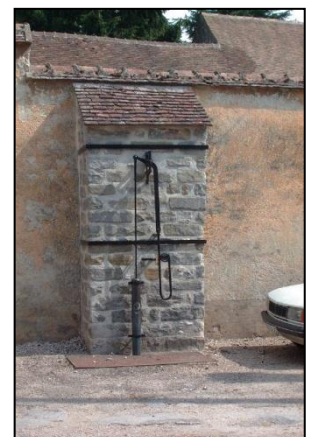


Classée au titre des Monuments Historiques par arrêté ministériel en date du 22 avril 1908, l'Eglise Saint Etienne de Villiers sous Grez date du XIIIeS. Remarquable par son unité de style, marquant les débuts des l'art gothique. Son beau clocher couvert d'un toit à bâtières typique de la région en fait un véritable signal dans le paysage.

Le Rocher Saint Etienne, la fontaine du même nom sont également des éléments patrimoniaux remarquables à l'échelle de la commune, qui ont toutefois subi les assauts du temps et de l'érosion, ainsi qu'une certaine détérioration due à un manque de respect de ces lieux.



La commune est également riche de tout un petit patrimoine qui parsème son territoire et participe à l'identité communale ; vieilles formes, porches, de multiples détails architecturaux, une quantité de puits et de pompes. Ces divers éléments participent à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité du village, confortant ainsi son intérêt touristique.



3.2. Les couleurs de Villiers sous Grez



Le grès et le sable, la terre cuite et dans une moindre mesure le bois, donnent ses couleurs à Villiers sous Grez,

- Le **grès**, en murets, en clos, en moellons, taillé en pavés ou dans les chaos sur les coteaux marque de son empreinte tout le territoire communal. C'est le matériau de base dans la structure du bâti ancien, il est quelquefois mêlé au calcaire afin de créer des appareillages décoratifs.
- Le **sable**, issus des carrières proches et utilisé dans les enduits recouvrant les façades donne des tonalités claires, beiges à ocres
- La **terre cuite**, utilisée en couverture soit en tuiles plates soit en tuiles mécaniques, quelquefois sous la forme de briques est également un des éléments de l'identité locale du village qu'il convient d'affirmer et de renforcer.
- Le **bois**, dans une moindre mesure se retrouve dans les huisseries, les bardages et les linteaux

Ces matériaux le plus souvent locaux ont donné à la commune ses particularités, sans toutefois exiger leur utilisation spécifique dans toute construction, ces divers éléments ont donné au paysage bâti une certaine récurrence qu'il conviendra de respecter dans le cadre de constructions neuves, mais surtout dans le cadre de réhabilitation.

Dans ce cadre il convient de rappeler que le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français a réalisé en janvier 2002, une étude de coloration du bâti sur l'ensemble de son territoire, définissant avec précisions les nuances et concordances de couleurs à respecter dans une logique de traitement harmonieux des paysages bâtis communaux.

3.3. Typologie du bâti

La structure du bâti peut être différenciée à l'échelle de la commune avec des types de bâti qui ont évolué dans le temps en fonction de la fonction et de l'usage des constructions. En effet, même si Villiers n'est plus le village agricole du début du XXeS. il n'en a pas moins conservé dans sa structure l'organisation caractéristique de cette période. Au fil du temps le bâti a évolué afin de répondre à d'autres attentes qui ne correspondaient plus forcément à une rationalisation de la construction par rapport à l'usage qui pouvait en être fait, avec une mise en valeur du bâti par rapport à son environnement, sur le modèle de la villa, pour arriver aux caractéristiques actuelles

3.3.1. Le bâti ancien (avant 1850)

Constituant l'armature originelle du village et répondant à la base à des critères de fonctionnalité lié à l'activité agricole, le bâti ancien présente de nombreux points communs, comme l'alignement sur l'espace public, l'utilisation des matériaux locaux (grès, calcaire terre cuite, bois). Donnant une grande cohérence à cet ensemble et produisant une image urbaine affirmée et de qualité.

- Façade alignée sur rues, généralement totalement enduite, parfois enduites à pierres vues (selon le statut social du propriétaire), elles sont percées ou non de porches selon leurs fonctions



- Lorsque c'est le pignon qui est aligné, les bâtiments en U (souvent de grosses fermes), sont clos coté rue par un haut mur couvert de tuiles percés de porches surmontés de toit à bâtières



- Plus exceptionnellement et plus en périphéries, l'alignement persiste, mais peut être décalé par rapport à la rue, sans doute à cause d'anciens usoirs ou d'une utilisation spécifique de l'espace public



3.3.2. Le bâti ancien (1850-1930)

Au fil du temps le bâti va perdre sa fonction agricole initiale et les nouvelles constructions si elles conservent les techniques de construction et d'implantation du bâti agricole ancien se caractérisent par l'émergence de nouveau style, l'utilisation de matériaux extérieurs, alors que de nouveaux modèles s'imposent.



- Dans le bourg les reconstructions perpétuent l'alignement des façades (avec ou sans porches) mais les matériaux et la modénature changent, les façades sont largement percées, on joue sur l'alternance des couleurs et des matières. Pour les maisons à pignon sur rue, le mur de clôture demeure mais cette fois le portail est encadré de pilastres de brique

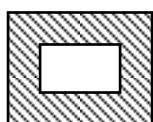
- Le modèle de la villa, de la maison de maître, ou du cottage se diffuse, la maison est un signe d'appartenance sociale. elle est mise en scène au cœur de la parcelle comme autrefois les palais aristocratiques. L'ancien principe de l'alignement sur rue est rompu.



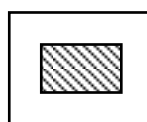
Ce type de bâti va devenir au cours du temps la norme et se standardiser pour donner les formes actuelles du bâti.

3.3.3. Le bâti récent

Le modèle du pavillon devient systématique et la production des constructions s'est standardisée à partir de matériaux exogènes. Il s'agit généralement de modèles préconçus d'une grande simplicité, voire d'une certaine indigence en matière d'architecture. En conséquence ils ne s'adaptent pas aux particularités du terrain ou de l'indenté locale et sont posés au milieu des parcelles. Les règles d'implantation en œuvre jusqu'au début du siècle dernier se sont donc inversées



Partie bâtie de la parcelle avant 1850



Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui



- Dans le bâti récent on peut distinguer les opérations d'aménagement de type lotissement qui relèvent généralement d'une rationalité économique et d'une organisation urbaine propre, souvent en rupture avec celle des bourgs anciens. L'intérieur de ces zones bénéficie cependant d'une certaine homogénéité



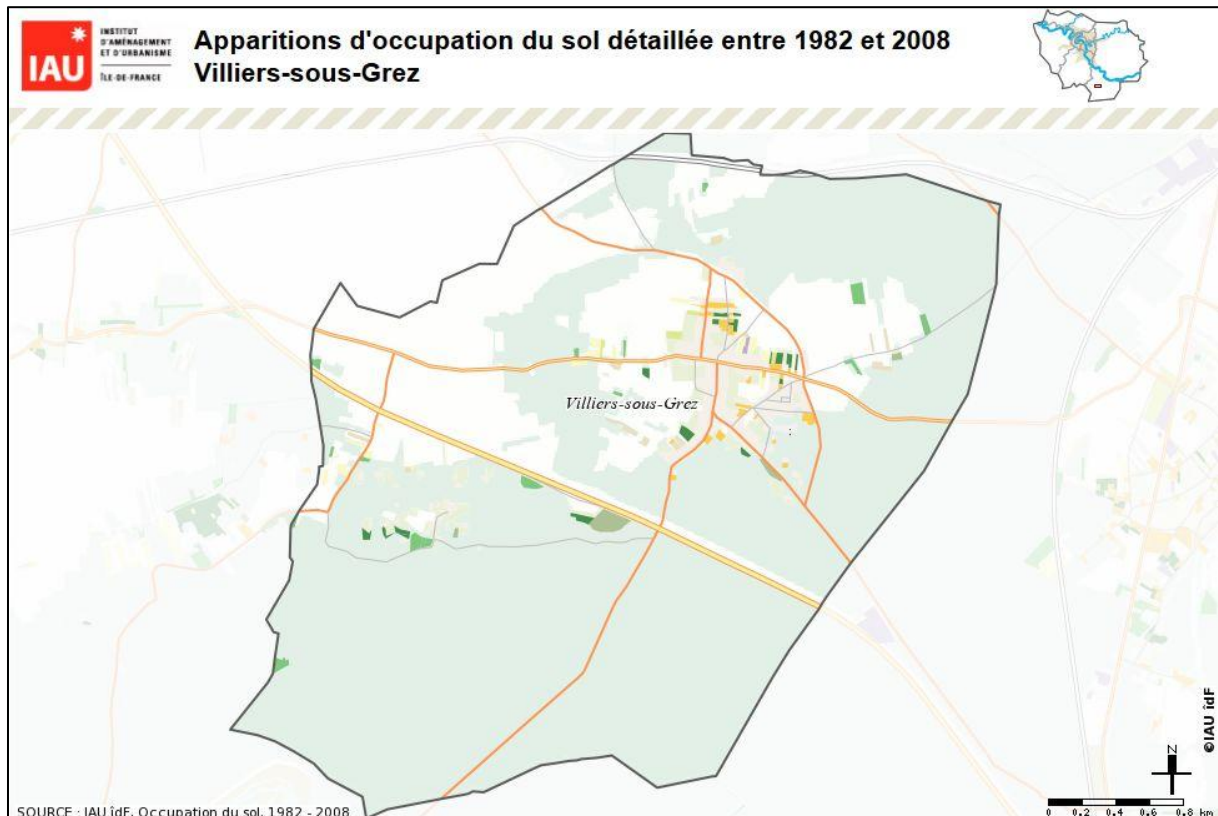
- D'autre part, on distingue une urbanisation au coup par coup. Cette urbanisation opportuniste se fait sans logique prédéfinie là où les réseaux sont accessibles. Il en résulte un certain mitage de l'espace et un paysage urbain flou et irrégulier.

Située dans un environnement naturel de qualité, au sein d'un espace de référence de renommée mondiale, et bénéficiant de qualités architecturales et patrimoniales, la commune de Villiers sous Grez se doit dans son futur document d'urbanisme de tenter de préserver et de mettre en valeur les éléments de ses richesses, tant sur le plan du cadre naturel que du cadre bâti. Ce développement s'appuyant sur des principes de préservation et d'intégration, dans une logique de croissance « douce » en continuité avec la trame bâtie existante, et veillant à préserver les espaces de transition (les jardins et les vergers) entre les différents milieux composants la commune, mais également en conservant cette logique d'ouverture vers l'extérieur en s'appuyant sur la trame viaire existante pour mailler les futurs développements.

F. EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS

1. ETAT DES LIEUX

L'analyse de l'évolution de l'occupation des sols à l'échelle de la commune est basée sur les données de l'IAURIF qui comprend des cartographies matérialisant les évolutions de l'occupation des sols basé sur la base MOS (Mode d'occupation du sol).



1	Bois ou forêts
2	Grandes cultures
3	Autres cultures
4	Eau
5	Autre rural
Rural	
6	Parcs ou jardins
7	Sports (espaces ouverts)
8	Tourisme et loisirs (espaces ouverts)
9	Terrains vacants
Urbain ouvert	
10	Habitat individuel
11	Habitat collectif
12	Habitat autre
13	Activités économiques et industrielles
14	Entrepôts logistiques
15	Commerces
16	Bureaux
17	Bâtiments ou installations de sport
18	Equipements d'enseignement
19	Equipements de santé
20	Cimetières
21	Equipements culturels, touristiques et de loisirs
22	Autres équipements
23	Transports
24	Chantiers

Cette base est l'atlas cartographique informatisé de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, il est un outil de suivi et d'analyse du territoire francilien. L'IAU Ile-de-France vient de terminer sa mise à jour 2008.

Chaque mise à jour est établie à partir d'une couverture photographique aérienne complète de l'Île-de-France et de diverses sources d'information complémentaires (fichiers administratifs, informations adressées par les communes, etc.).

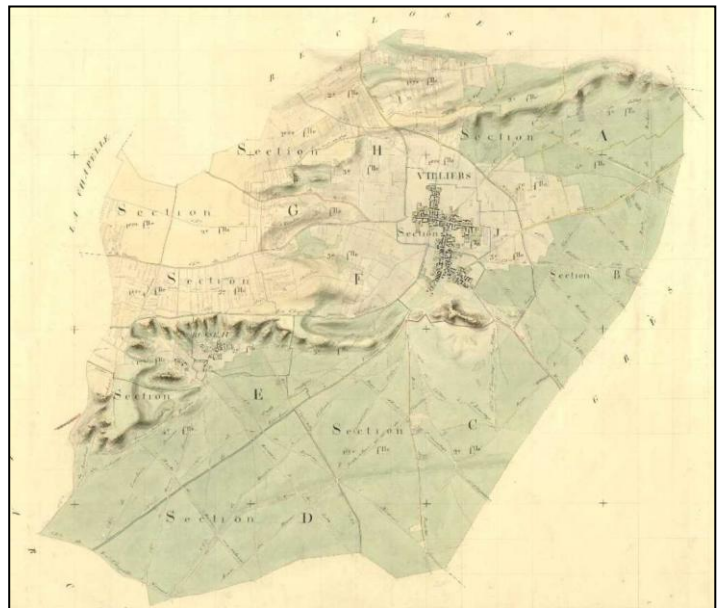
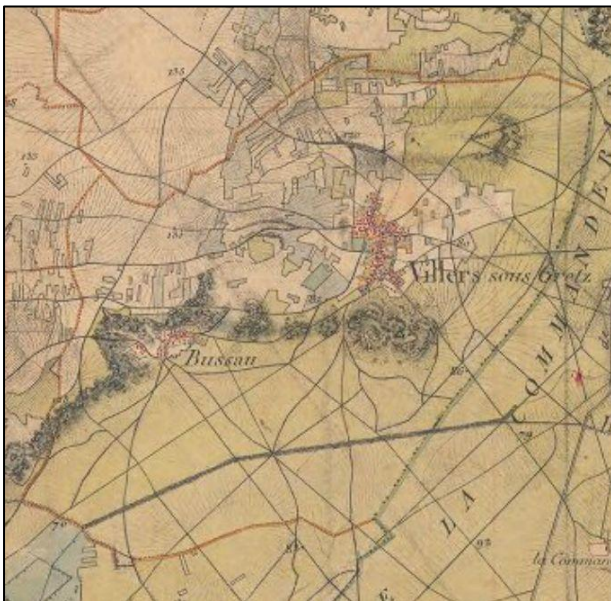
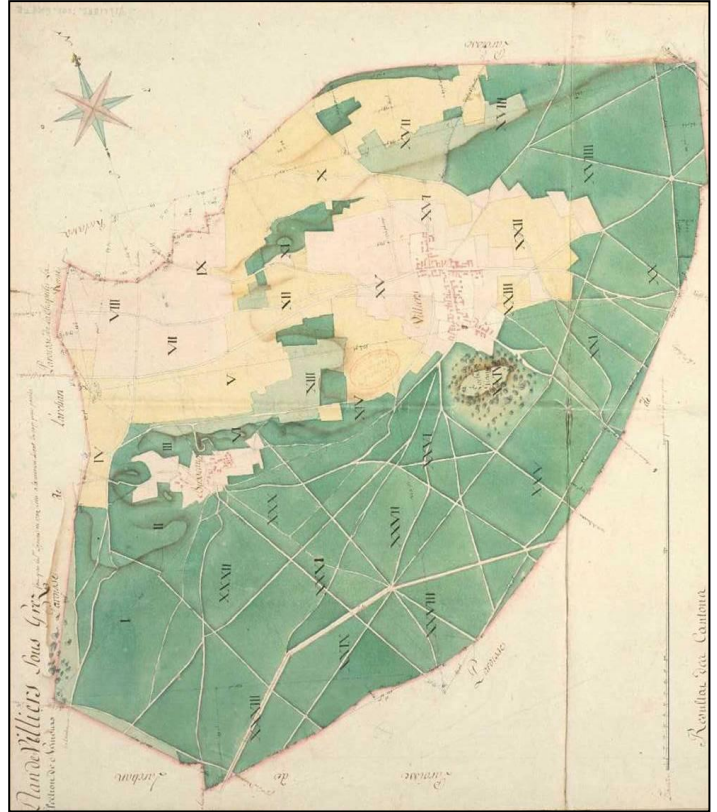
2. EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Evolutions et persistances

Le territoire communal a connu une évolution relativement importante en l'espace de plus d'un siècle. En effet la comparaison entre le plan d'intendance de la fin du XVIII^e S., le cadastre Napoléonien et la carte d'Etat-major élaborés au XIX^e S. avec la cartographie IGN actuelle souligne des changements importants en termes d'occupation des sols.

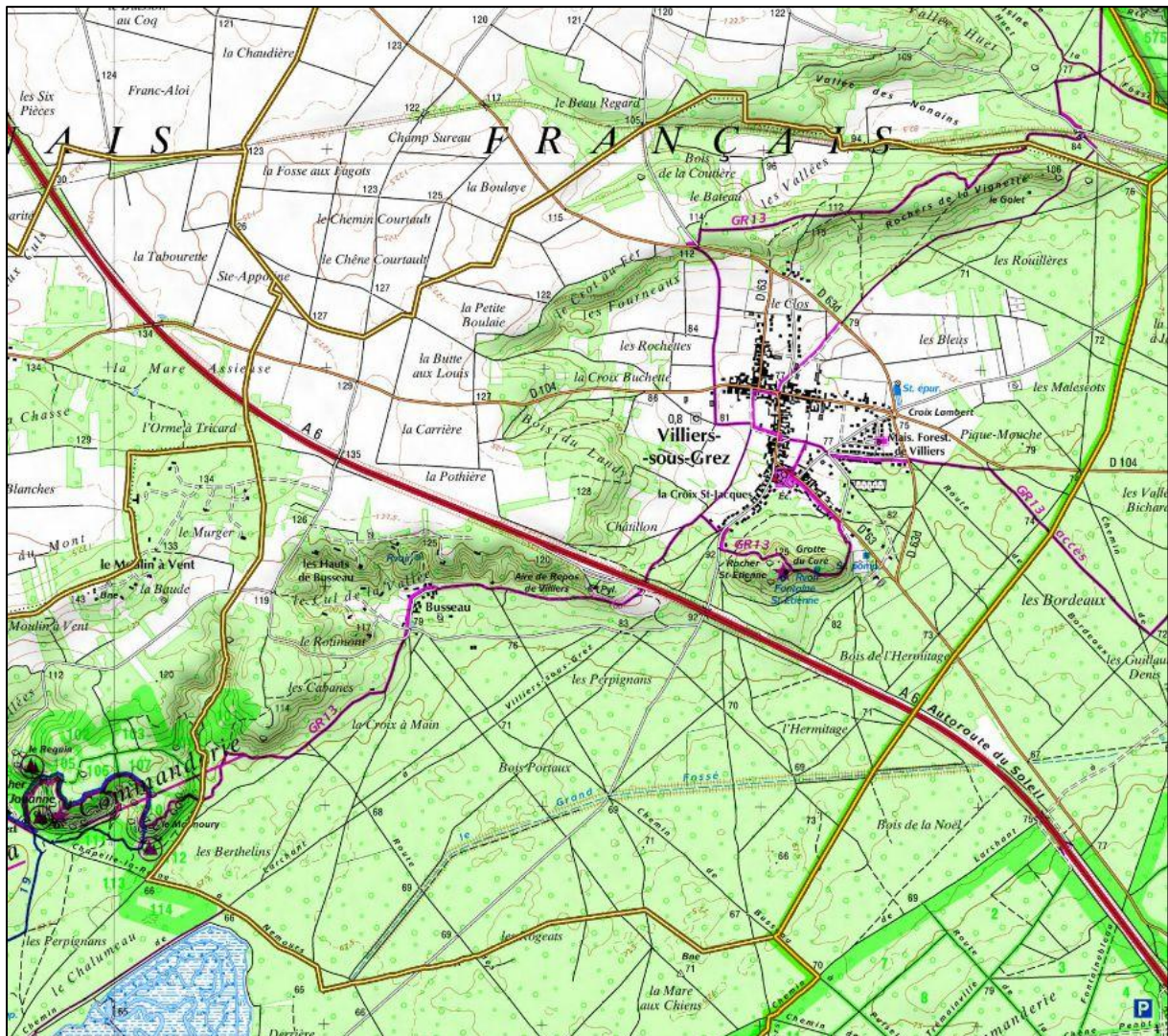
En termes de persistances il convient de noter le maintien dans le temps de la couverture forestière de la Plaine (Golfe de Larchant) et des terres agricoles du plateau.

Les évolutions concernent essentiellement le développement de la couverture boisée qui s'est sensiblement étendue au cours des siècles. Le coteau viticole fortement présent au début du XIX^eS. à peu à peu disparu au bénéfice des boisements. Cette disparition est principalement due au développement du transport ferroviaire et à l'arrivée des vins du Sud de la France qui sont venus concurrencer les productions locales et au phylloxera qui a fortement détruit le vignoble.



Cette extension des boisements affecte également les abords du hameau de Busseau ; en effet cette unité d'habitat en clairière issue du défrichement et en appui sur le plateau agricole s'est

progressivement fermée ne subsistant aujourd'hui que les unités bâties et une parcelle en prairie.



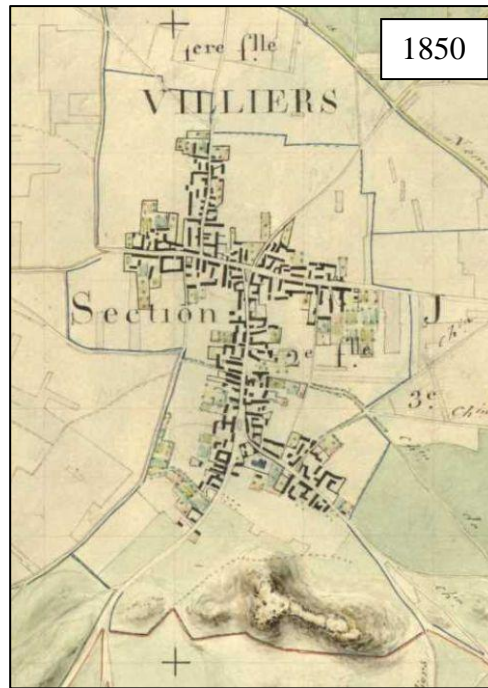
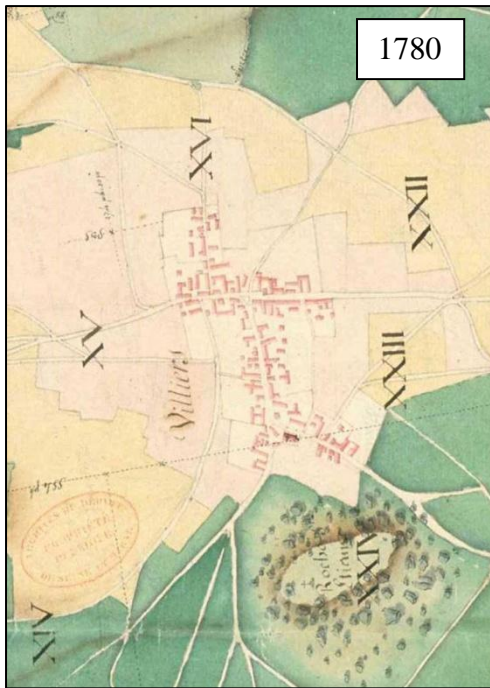
L'autre élément majeur dans les évolutions de l'occupation des sols est l'extension de la trame bâtie. Ces extensions concernent aussi bien le village avec le développement d'une urbanisation nouvelle principalement à partir des années 60 en déconnexion par rapport au tissu bâti original, et un développement de l'habitat isolé dans le courant des années 70 sur le coteau qui surplombe le hameau de Busseau.

Ces évolutions sont présentées de manière plus détaillée dans les paragraphes suivants

2.2. Analyse détaillée

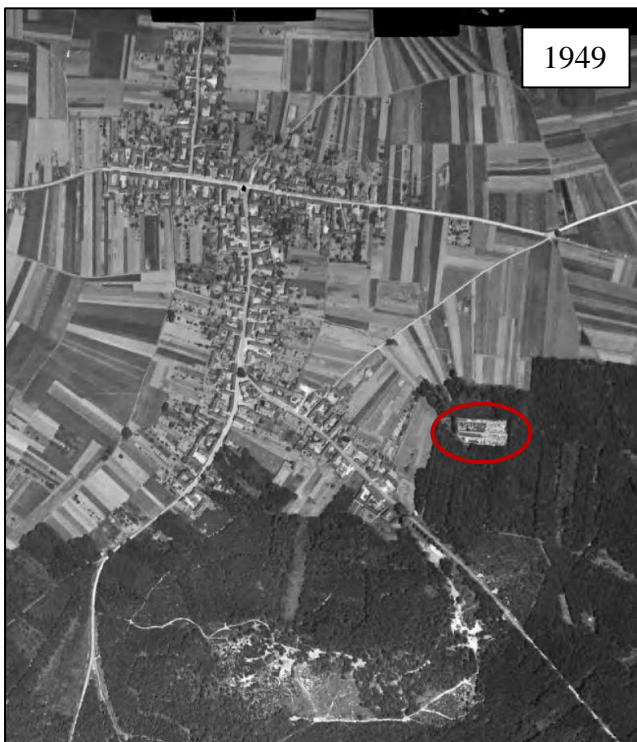
L'analyse détaillée de l'évolution de l'occupation des sols à l'échelle des unités bâties de la commune de Villiers sous Gréz s'appuie d'une part sur les éléments du diagnostic, sur une analyse comparative par rapport aux campagnes de photographies aériennes réalisées par l'IGN, et pour les données les plus récentes

2.2.1. Le village



Jusqu'à la fin des années 50, le village conserve une organisation urbaine identique à celle qui avait prévalu depuis le XVIII^eS.

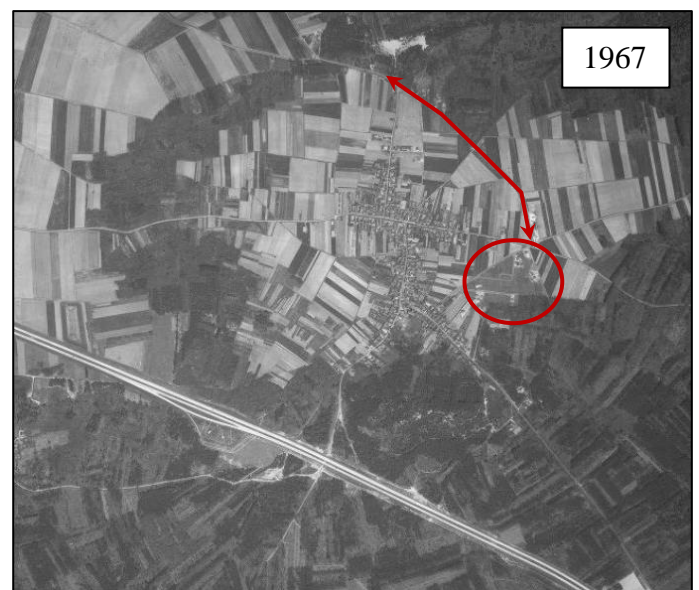
L'armature urbaine conserve cette forme en croix en appui sur les voies de desserte.

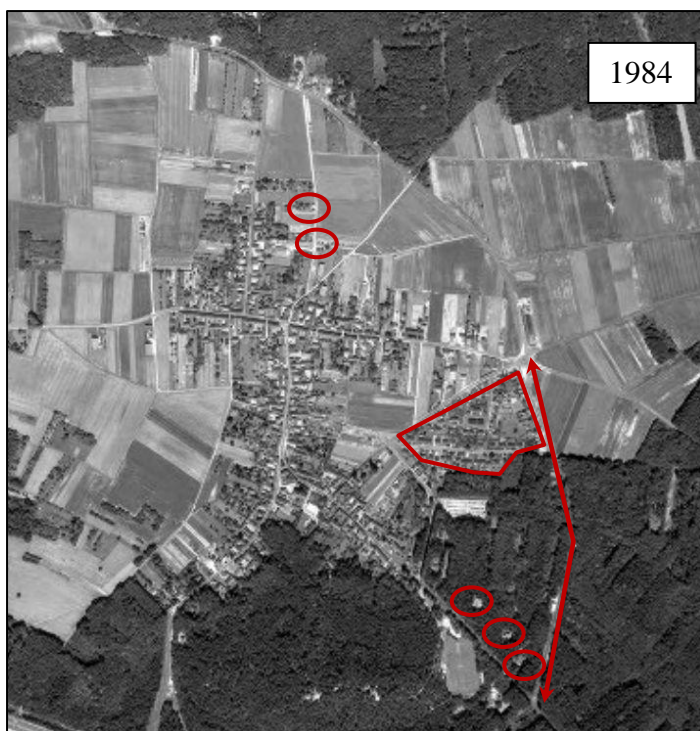


La structuration du village a cependant perduré avec une trame bâtie dense bordée sur ses extérieurs par des espaces de cultures vivrières (potagers, vergers). Au début des années 50 quelques extensions en appui sur les voies existantes viennent compléter la trame bâtie.

Le cimetière quitte les abords de l'église pour s'installer en limite des emprises forestières. Le promontoire de la grotte du curé au Sud du village est peu boisé, certainement suite à une campagne de déboisement.

Les années 60 sont marquées par la création de l'autoroute (en 1967, son emprise est aisément visible) et les premières constructions sur les hauts de Busseau commencent à s'implanter. Le lotissement de la Croix Lambert en entrée Est du village est en cours de réalisation, et la déviation du village est réalisée au Nord et à l'Est. La station d'épuration est également implantée en entrée est du village.





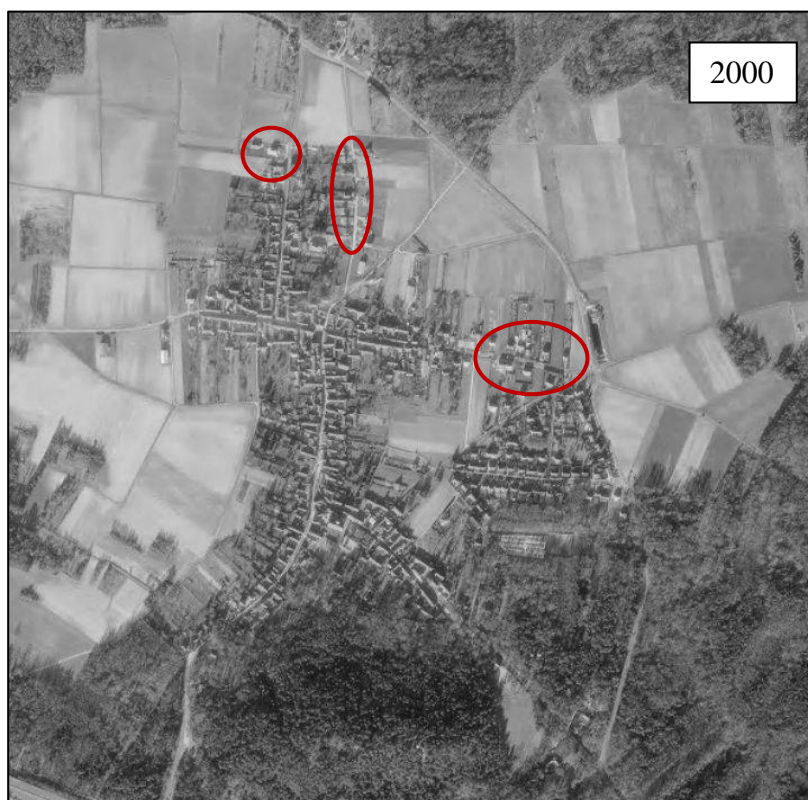
Au début des années 80, le village a atteint sa configuration telle qu'elle est aujourd'hui, l'opération d'aménagement de la croix Lambert est achevée et s'amorce un développement linéaire au Nord du village le long de la rue creuse (en parallèle à la rue du buisson).

Le parcellaire agricole a sensiblement été remanié, le morcellement originel ayant laissé la place à des parcelles plus grandes, sans pour autant être immenses.

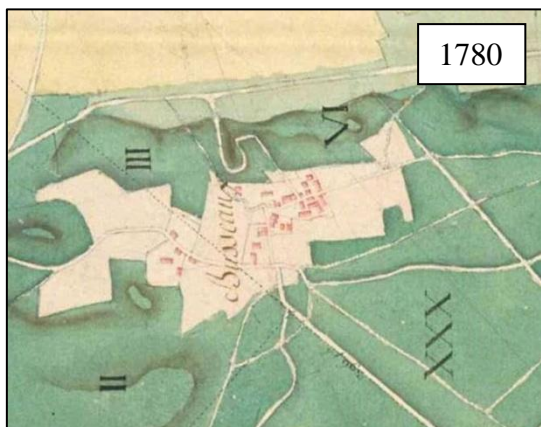
Quelques constructions se sont également implantées le long de la rue de Nemours au cœur des espaces forestiers, et les infrastructures sportives sont mises en place ; de même la voie de contournement Est

qui rejoint le Sud du village et la route de Nemours est également réalisée au cœur du massif forestier ainsi que le giratoire en entrée est du village

A partir des années 80 et jusqu'au années 2000, la tache urbaine ne connaît que peu d'évolution, l'habitat se développe de façon ponctuelle au gré des opportunités foncières, principalement le long de la rue René Lefevre, et le long de la rue Creuse, ainsi que sur la partie nord de la rue du Buisson.



2.2.2. Busseau



Le hameau de Busseau est déjà présent au XVIII^eS., à cet ensemble de construction vient s'adjoindre un autre ensemble plus restreint « Les Vallées » à l'Ouest du hameau.



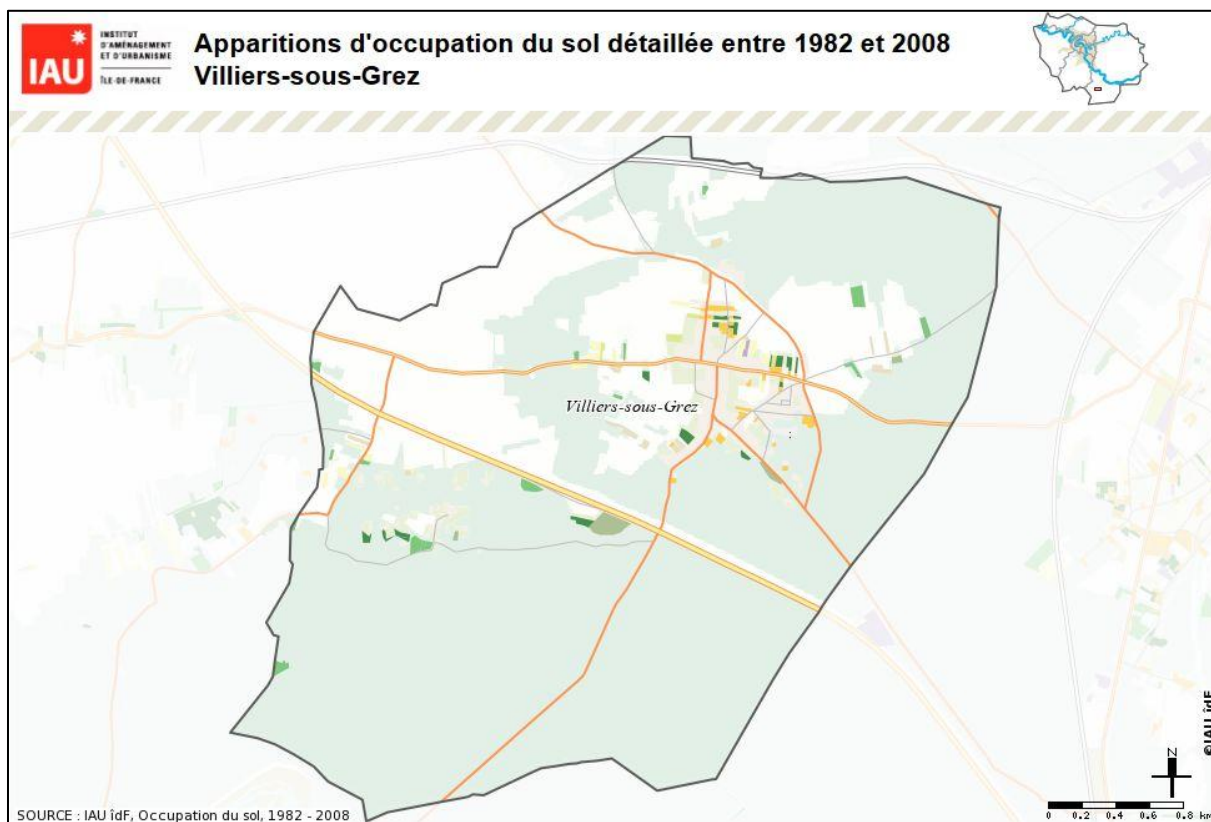
Ces constructions toujours présentes au milieu du XIX^eS. ont totalement disparu dès la deuxième moitié du XX^eS.



Durant les années 70, les constructions isolées des Hauts de Busseau s'implante, à la fois sur le coteau Nord mais également au sein de la plaine. A l'instar d'autre commune, ces opérations nouvelles réalisées sous la forme d'opération d'aménagement sont venues miter la tissu forestier.

Cette configuration a perduré jusqu'à aujourd'hui, les diverses mesures de protection édictées (site classé, forêt de Protection,...) ayant permis d'encadrer un développement qui avait la fâcheuse tendance à favoriser le mitage.

3. EVOLUTIONS RECENTES



Type d'occupation	1982	1987	1990	1994	1999	2003	2008	Evolution 1982-2008
Bois ou forêts	845,51	845,36	845,35	846,43	847,32	847,50	847,62	2,11
Grandes cultures	276,50	276,73	274,26	276,92	271,49	270,95	270,93	-5,57
Autres cultures	0,43	0,43	1,83	1,02	1,49	1,38	1,38	0,95
Eau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre rural	10,41	10,41	11,16	7,19	6,66	6,70	6,58	-3,83
Parcs ou jardins	25,69	25,15	24,44	23,93	24,13	25,25	24,25	-1,44
Sports (espaces ouverts)	0,91	1,21	1,85	1,93	4,07	4,07	4,07	3,16
Habitat individuel	31,94	32,11	32,53	33,80	35,49	35,80	35,82	3,88
Activités économiques et	0,49	0,49	0,49	0,49	0,73	0,73	0,73	0,24
Cimetières	0,40	0,40	0,40	0,40	0,60	0,60	0,60	0,20
Autres équipements	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,00
Transports	25,28	25,28	25,28	25,35	25,59	25,59	25,59	0,31

G. ELEMENTS D'INFORMATION : RISQUES ET NUISANCES

1. RISQUES NATURELS⁸

Villiers sous Grez est concerné par le risque feu de forêt

2. RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune n'est affectée par aucun risque technologique

H. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE : ARTICULATION DU PLU

1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.).

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires du droit d'occuper ou d'utiliser le sol,
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages,
- soit à imposer certaines obligations de faire aux propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Le territoire communal est concerné par les servitudes d'Utilité Publique suivantes :

La commune de Villiers sous Grez est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- A1 – servitude relative à la protection des bois et forêt soumis au régime forestier
 - forêt domaniale de la Commanderie
- A7 – Forêt de protection
 - Forêt de Fontainebleau

La forêt de protection de Fontainebleau est issue en partie de la forêt royale, organisée à l'époque pour les chasses, s'étend sur près de 30000 hectares concernant 31 communes dans les départements de l'Essonne et de la Seine et Marne. Cette entité composée de 22000 ha de

⁸ www.prim.net.fr

forêt domaniale constitue un patrimoine écologique et historique de réputation mondiale, regroupant plus de 250 essences d'arbres et d'arbustes et 10000 espèces animales.

- AC1 – Protection des Monuments historiques
 - Eglise de Villiers sous Grez, classée le 22 avril 19008
- AC2 – Protection des sites et monuments naturels
 - Site classé : ensemble formé par la forêt domaniale et les bois de la Commanderie, la forêt domaniale et les bois de Larchant, les bois de la Justice et leurs abords
 - Site inscrit : Bois de la Justice et de la Commanderie et leurs abords

Institués par décret du 12 janvier 1966 et du 22 mars 2000

- AS1 – Protection des eaux potables et minérales
 - Captage « Le Montaviot » à Saint Pierre les Nemours
- PT3 – Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques
 - Câble n°438 et 345 (aujourd'hui abandonnés)
- T1 – Servitude relative au chemin de fer
 - Ligne de Bourron-Marlotte à Malesherbes

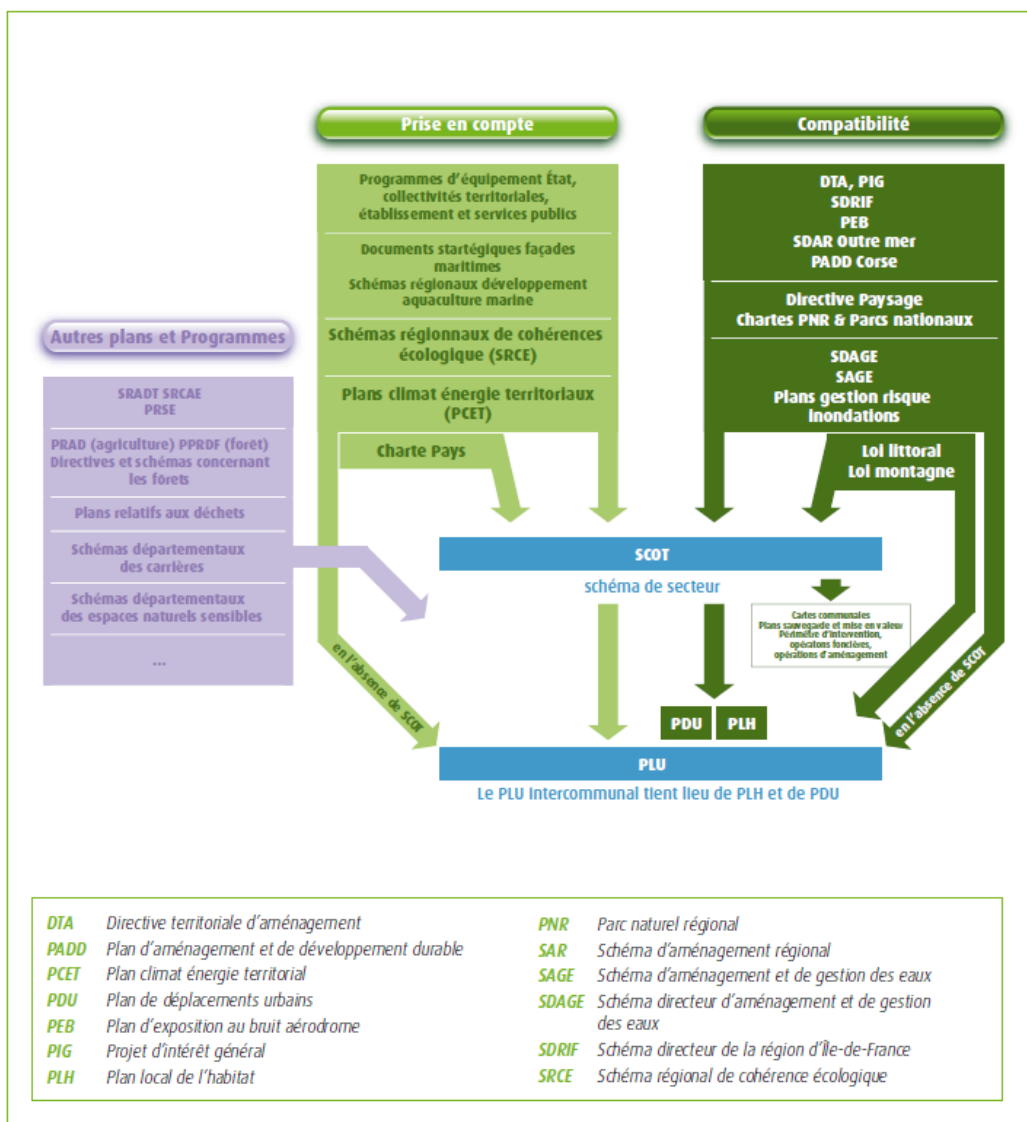
2. DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

2.1. Principe de compatibilité du PLU avec les autres documents

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Bien que non définie juridiquement, la notion de compatibilité est çà distinguer de la notion conformité, beaucoup plus exigeante.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Documents avec lesquels les SCOT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte



Orientation 3 : Améliorer la qualité de vie, les déplacements et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Mesure 5 : Luttons contre la production de déchets pour en assurer une meilleure gestion

Mesure 6 : Limitons les sources et les impacts des nuisances

Mesure 7 : Incitons à l'utilisation sobre des énergies et au développement des énergies renouvelables

Mesure 8 : Accompagnons le développement des moyens de transport durables

Orientation 4 : Préserver et valoriser les ressources culturelles

Mesure 9 : Complétons la connaissance du patrimoine bâti et agissons pour sa préservation

Mesure 10 : Valorisons le patrimoine culturel immatériel autour des savoir-faire qui fondent l'identité du territoire

Mesure 11 : Valorisons les patrimoines historiques, ethnologiques et archéologiques

Mesure 12 : Inscrivons le territoire au cœur de la création artistique

AXE stratégique 2 : METTRE LA SOLIDARITE ET L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DE NOTRE DEVELOPPEMENT

Orientation 5 : Promouvoir la valeur culturelle des paysages et maîtriser leur évolution

Mesure 13 : Partageons la connaissance du paysage pour faire vivre l'identité du territoire

Mesure 14 : Préservons et valorisons les lieux emblématiques et les paysages remarquables

Mesure 15 : Concevons chaque aménagement comme un élément de l'identité des paysages de demain

Orientation 6 : Agir en faveur d'un urbanisme garant des équilibres environnementaux et humains -

Mesure 16 : Accompagnons les collectivités dans leurs démarches d'urbanisme durable en favorisant les projets exemplaires

Mesure 17 : Proposons une offre de logements diversifiée et de qualité

Orientation 7 : Accueillir et accompagner les entreprises dans une démarche de développement durable

Mesure 18 : Organisons l'accueil des porteurs de projets

Mesure 19 : Incitons les acteurs économiques à intégrer le développement durable et solidaire

Orientation 8 : Organiser et développer une offre de tourisme durable

Mesure 20 : Renforçons l'attractivité touristique du Parc par la structuration concertée de l'offre à l'échelle du territoire

Mesure 21 : Développons l'offre de découverte et de loisirs pour un tourisme durable

AXE stratégique 3 : MOBILISER POUR UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGE ET INNOVANT

Orientation 9 : Faire connaître et transmettre une vision partagée du territoire

Mesure 22 : Faisons mieux connaître le Parc

Mesure 23 : Observons l'évolution du territoire et évaluons la cohérence des politiques menées sur le Parc

Orientation 10 : Sensibiliser et éduquer au territoire, au développement durable et solidaire

Mesure 24 : Agissons en priorité en direction des publics jeunes, dont les scolaires

Mesure 25 : Mobilisons les citoyens en menant des actions de sensibilisation

Orientation 11 : Innover et coopérer avec d'autres territoires d'expérience et de projets

Mesure 26 : échangeons et expérimentons avec d'autres territoires et des organismes de recherche

2.3. SDAGE/SAGE⁹

Le territoire de Villiers sous Grez est inclus dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la nappe de Beauce.

2.3.1. Le SAGE ?

En France, la concertation est la règle entre les usagers, les élus, et l'Etat pour une gestion durable de la ressource en eau.

La loi sur l'eau du 16 décembre 1964 est la première à fixer les principes de gestion de la ressource en eau.

Cette gestion est élaborée à l'échelle des 6 grands bassins hydrographiques de la France par les 6 agences de bassin établissement public de l'Etat chargées de concilier le partage de l'eau entre ses différents usages.

Chaque agence s'appuie sur un comité de bassin qui rassemble élus locaux, représentants de l'Etat, usagers (industriels et agriculteurs) et les associations (consommateurs, pêcheurs, protecteurs de la nature).

La directive cadre, transposée en droit français le 21 avril 2004 confirme et renforce les principes de gestion de l'eau en France définis par les lois de 1964 et de 1992 : la gestion par bassin versant et son corollaire la mise en place d'un document de planification : le SDAGE, le principe de gestion équilibrée pour satisfaire tous les usages, la prise en compte des milieux aquatiques, la participation des acteurs de l'eau à la gestion, le principe " pollueur- payeur ".

La loi sur l'eau de 1992, pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée de la ressource en eau, énoncés dans son 1er article, a instauré de nouveaux outils réglementaires de planification :

- **Le S.D.A.G.E.**

(Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

à l'échelle des 6 grands bassins hydrographiques métropolitains.

Le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 26 juillet 1996 et le SDAGE Seine Normandie, approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 20 septembre 1996, définissent les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau. Définis pour 15 ans, ils ont l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

- **Le SAGE**

(Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Les SAGE sont des outils de planification aux périmètres plus restreints. Ils sont fondés sur une unité de territoire où s'imposent une solidarité physique et humaine (bassins versants, nappes souterraines, estuaires, ...).

Qu'est-ce qu'un SAGE ?

Etabli en concertation avec les différents acteurs concernés, le SAGE est un outil de planification.

Il fixe les objectifs généraux, les règles, les actions et moyens à mettre en œuvre pour gérer la ressource en eau et concilier tous ses usages. Le SAGE est élaboré par une commission locale de l'eau (CLE) composée d'élus, d'usagers et de représentants de

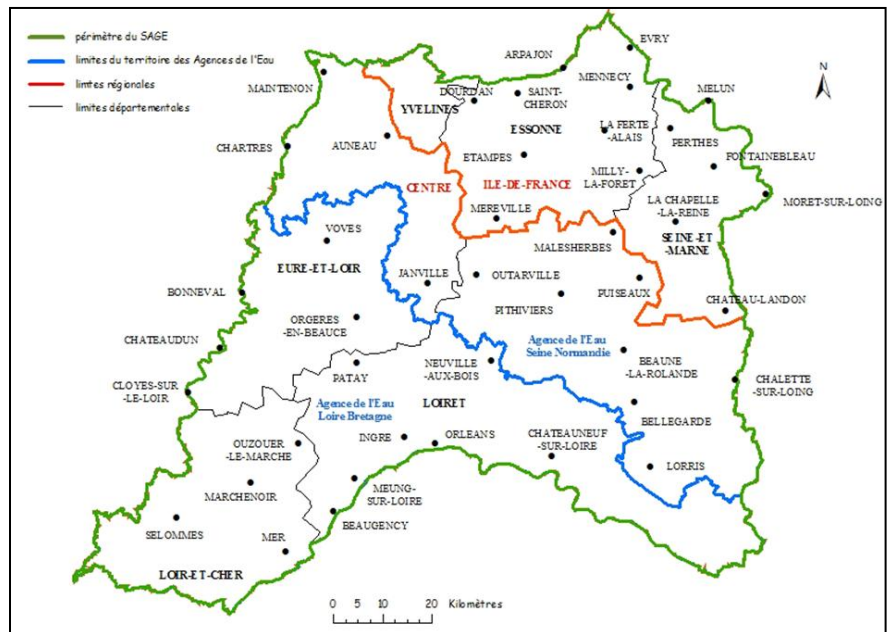
⁹ SAGE DE BEAUCE - www.sage-beauce.fr

l'Etat. Il doit être approuvé par le Préfet après avis du comité de bassin pour devenir opposable aux décisions publiques.

Le SAGE est opposable au document d'urbanisme et donc au PLU de Villiers sous Grez

2.3.2. Le SAGE « Nappe de Beauce »

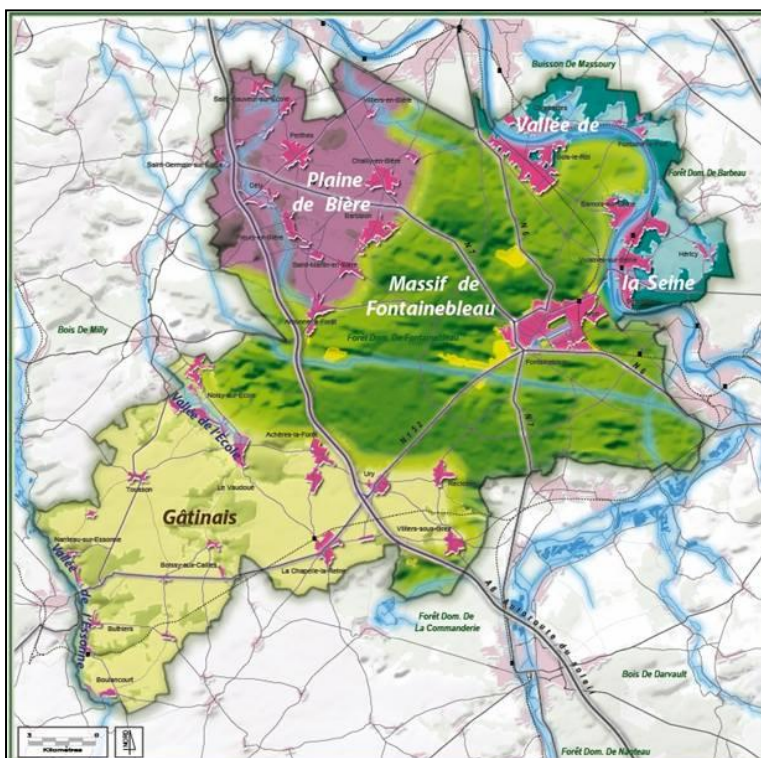
Mis en œuvre à partir de 2001, le SAGE Nappe de Beauce a été adopté le 12 septembre 2012, l'élaboration de ce document de planification est la résultant d'une exploitation importante de la nappe de Beauce au cours de la décennie 90 ayant conduit à la multiplication des conflits d'usage entre agriculture et consommation d'eau potable.



Ce document repose sur quatre grands enjeux :

- Une gestion équilibrée de la ressource en eau : un défi à relever
- Une nappe fragile à mieux protéger, la qualité des cours d'eau à reconquérir
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement
- Le SAGE pour une gestion concertée des milieux aquatiques

2.4. Schéma de cohérence Territorial



La commune de Villiers sous Grez et la communauté de communes des Terres du Gâtinais sont comprises dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et de sa région.

A l'interface entre massif boisé et plateau agricole, la commune de Villiers sous Grez se doit de conserver son caractère rurale te naturel.

Les principaux objectifs du SCoT sont :

- Renforcer et dynamiser l'attractivité économique du territoire en s'appuyant sur le tourisme et le positionnement à l'interface entre plusieurs régions et territoires (Grand Paris, Gâtinais, Bourgogne, région Centre,...)
 - Préserver et valoriser le cadre de vie au travers du patrimoine de l'agriculture et de la forêt.
 - Développer l'habitat en favorisant le renouvellement urbain (comblement des dents creuses, densification du parcellaire, création de petits collectifs,...)
 - Améliorer la desserte du territoire en renforçant les liens de transport en développant les liaisons douces, et en développant une nouvelle offre de transport
- S'appuyer sur la complémentarité d'un territoire (PNR du Gâtinais, Vallée de la Seine, Forêt de Fontainebleau,...).

Le SCoT de Fontainebleau et sa région est en cours de finalisation, la traduction des objectifs définis dans le PADD est faite au niveau du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs)

3. MILIEUX NATURELS ET ZONES HUMIDES

Les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations environnementales (articles L.122-1 du code de l'environnement et L.121-1 et L.121-10 du code de l'Urbanisme). La prise en compte des préoccupations environnementales doit être envisagée de manière transversale en incluant l'ensemble des thématiques environnementales et en évaluant les incidences du projet sur l'environnement.

Cette prise en compte de l'environnement doit intégrer les problématiques suivantes :

- Préservation de la biodiversité
- Prise en compte des espaces contractuels de protection (NATURA 2000)
- Prise en compte des milieux naturels remarquables (ZNIEFF)
- Trame verte et bleue
- Milieux aquatiques
- Ressource en eau

La prise en compte des milieux naturels et des zones humides est une obligation réglementaire dans le cadre de la mise en œuvre d'un PLU. Ces différents milieux ont fait l'objet d'une description et d'une localisation dans les paragraphes précédents, leur prise en compte dans une logique de préservation est un élément clé des objectifs du PLU, conformément aux orientations définies par le SDAGE Seine-Normandie et la législation.

4. PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

La loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche se structure autour de 8 titres :

- Définir et mettre en œuvre une politique publique de l'alimentation déclinée dans un plan national pour l'alimentation devant permettre de fournir une alimentation sûre, diversifiée, produite en quantité suffisante, dans des conditions durables, et comportant de bonnes qualités Nutritionnelles
- Renforcer la compétitivité de l'agriculture française notamment par la possibilité de rendre obligatoire des contrats écrits pour définir les relations entre les producteurs et l'acheteur
- Améliorer la compétitivité des exploitations agricoles

- Favoriser et accompagner l'installation des agriculteurs pour favoriser le renouvellement des générations notamment par un encouragement à l'installation sous forme sociétaire
- Inscrire l'agriculture et la forêt dans un développement durable des territoires notamment en préservant le foncier agricole
- Simplifier les procédures et adapter le droit
- Moderniser la gouvernance de la pêche maritime et de l'aquaculture
- Dispositions particulières pour l'outre mer

Ainsi, plusieurs dispositions de cette loi ont un impact sur la planification et l'aménagement du territoire. Ces dispositions ont pour objectif de conduire les acteurs de l'aménagement à prendre en compte de manière plus importante la problématique agricole dans l'aménagement du territoire.

Afin d'assurer le développement durable de l'agriculture, de la forêt et des territoires, il est important de préserver le capital de production de l'agriculture, notamment le foncier agricole. En effet, l'enjeu de sa préservation est crucial. Cet enjeu d'une meilleure maîtrise de l'artificialisation des espaces agricoles, avec la préservation des espaces naturels et forestiers, a été pris en compte par la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la loi n°2010-819 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle qu'est venue compléter la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n°2010-874 du 27 juillet 2010 (LMAP). Le rythme annuel de consommation des terres agricoles s'accélère en tendance, tous les indicateurs viennent le confirmer. Ce phénomène est particulièrement préoccupant notamment au regard de l'enjeu croissant de satisfaction des besoins alimentaires mondiaux.

Tous les territoires sont concernés mais certaines zones sont plus menacées, comme le littoral, la plupart des montagnes et le périurbain. Le foncier agricole, en périphérie des villes notamment, est indispensable au développement des circuits courts. C'est aussi un élément essentiel au maintien des continuités écologiques et à la préservation de la biodiversité. La consommation annuelle d'espace agricole est cependant mal connue. C'est pourquoi une des missions de l'observatoire national de la consommation des espaces agricoles, prévu par la LMAP, est d'objectiver les données disponibles.

4.1. Schéma régional de cohérence écologique¹⁰

Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document cadre à l'échelle régionale de mise en œuvre de la trame verte et bleue

L'objectif principal du SRCE est l'identification des trames verte et bleue d'importance régionale, c'est à dire du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir à l'échelle régionale les déplacements des espèces animales et végétales. Ces capacités de déplacements sont nécessaires au maintien du bon état de conservation des populations d'espèces.

Le schéma est élaboré par l'État et la Région dans **un cadre largement concerté** auprès des acteurs de la région.

Il comprend :

- Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques.

¹⁰ DRIEE Ile de France

- La cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale.
- Un plan d'actions, constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement à leur mise en œuvre locale.

Le SRCE de la région Ile de France est en cours d'élaboration quand s ce document sera approuvé les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) devront prendre en compte ces documents.

Indépendamment de l'approbation de ce document le Plan Local d'Urbanisme intègre la prise en compte des trames vertes et bleues au travers des dispositions définies par les articles L.123-1-3

Article L123-1-3 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

5. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique.

Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

Le PCET vise deux objectifs :

- **L'atténuation**, il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) ;
- **L'adaptation**, il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités

Le département de Seine et Marne a adopté son Plan Climat en séance publique en avril 2012 ; ce document stratégique doit répondre à l'enjeu du changement climatique, le Plan Climat Énergie oriente l'action du Conseil général vers 4 grands objectifs :

- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre (ou mitigation)
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique,
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes,
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

6. SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT DE L'AIR ET DE L'ENERGIE

L'Ile-de-France s'est engagée résolument dans la mise en œuvre des orientations fixées par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dénommée loi "Grenelle 2" portant engagement national pour l'environnement. Celle-ci prévoit, en particulier, l'adoption d'un **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** et d'un **Schéma Régional Éolien (SRE)**, après consultation et mise à disposition du public.

Approuvé par le Conseil Régional le 12 novembre 2012 le **SRCAE d'Ile-de-France** fixe les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Il sera déterminant pour aider les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants à élaborer leur Plan Climat Énergie Territorial (PCET), ainsi que pour orienter l'action des acteurs publics et privés sur le territoire.

Le SRE francilien identifiera les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne, en particulier du "grand éolien" compte tenu, d'une part, du potentiel et, d'autre part, d'une analyse des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales.

Il établira la liste des communes dans lesquelles sont situées les zones favorables qui pourront accueillir des Zones de Développement de l'Éolien (ZDE), prévues par l'article L. 314-9 du Code de l'environnement, ainsi que des recommandations permettant d'accompagner les collectivités et les maîtres d'ouvrage dans le développement des projets.

En cohérence avec les orientations du futur SRCAE, le SRE francilien proposera un cadre de développement de l'énergie éolienne ambitieux, qualitatif, lisible et partagé par les différents acteurs du territoire.

Le projet de schéma francilien est élaboré depuis juillet 2012 sous la co-présidence du Préfet de région et du Président du conseil régional dans l'esprit de concertation et de gouvernance du Grenelle de l'environnement, avec les représentants des collectivités territoriales, acteurs économiques, associations environnementales et de consommateurs. Une consultation publique est organisée du 20 juillet au 20 septembre 2012.

Le projet de schéma comporte un état des lieux régional avec un bilan énergétique présentant les consommations finales des différents secteurs et la production des énergies renouvelables et de récupération, un inventaire des émissions directes de Gaz à Effets de Serre (GES) et un inventaire des principales émissions de polluants atmosphériques.

Il comprend également des évaluations sur les potentiels d'économies d'énergie et les gains d'émissions de GES correspondants, sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération, sur la qualité de l'air et sur la vulnérabilité aux effets du changement climatique.

Enfin, le schéma propose des objectifs et orientations sur :

- la réduction des émissions de GES portant sur les économies d'énergie ainsi que des orientations en matière d'adaptation aux effets du changement climatique,

- la réduction et la prévention de la pollution atmosphérique, qui seront renforcées dans des "zones sensibles",
- le développement des énergies renouvelables. Le schéma régional éolien constituera une annexe du SRCAE,
- des recommandations en matière de transport, d'urbanisme et d'information du public.

Ces orientations seront ensuite déclinées en programmes d'actions dans les Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) réalisés par les collectivités de plus de 50 000 habitants.

7. COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Le département de Seine et Marne a créé un Syndicat Mixte d'Aménagement Numérique, structure départementale dédiée à l'aménagement numérique du territoire.

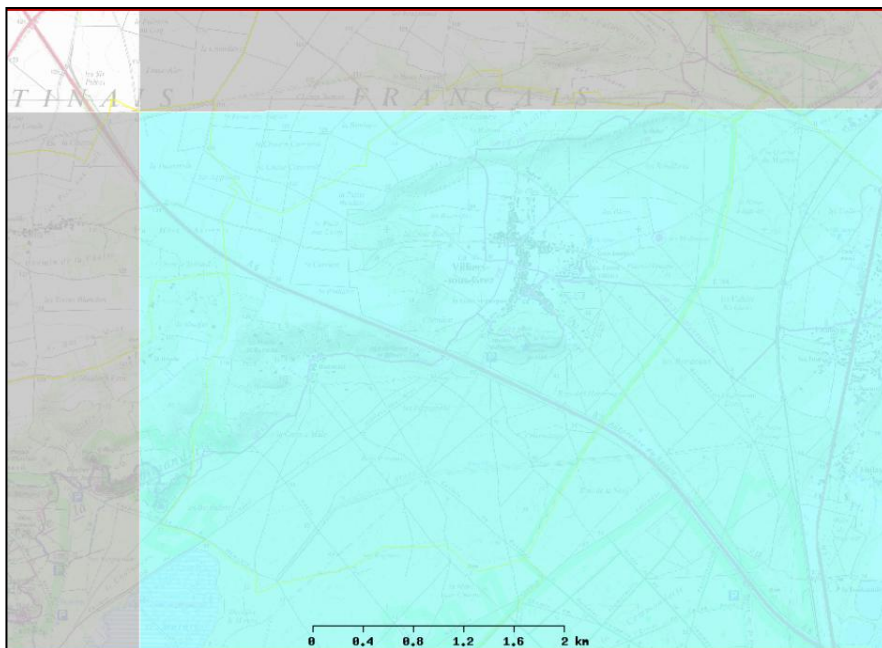
Le département a également mis en place un projet de Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du territoire seine-et-marnais qui vise les par la création d'un bouclage du réseau de fibre optique les objectifs suivants traiter par phase successives :

- Au moins 28 % des foyers raccordables sous 3 ans
- Au moins 45 % des foyers raccordables sous 5 ans
- Au moins 66 % des foyers raccordables sous 10 ans
- Au moins 99 % des foyers raccordables sous 20 ans

8. RESSOURCES DU SOUS-SOL

8.1. Permis d'exploitation¹¹

Le territoire communal de Villiers sous Grez est couvert par un permis exclusif de recherche d'hydrocarbures et par une demande de permis de recherche.



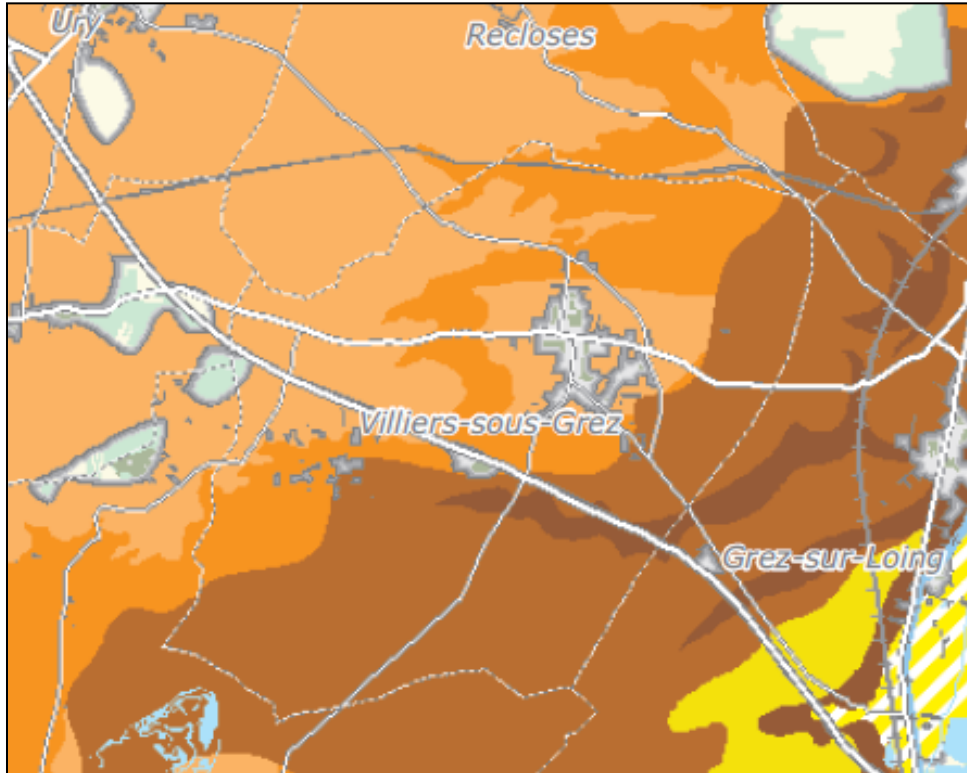
Le permis exclusif de recherche dit permis de « NEMOURS » est attribué aux sociétés LUNDIN et TOREADOR ENERGY.

Le permis de demande qui concerne la frange Nord de la commune dit permis de « SAMOIS SUR SEINE » est demandé par la société REALM

¹¹ www.BEPH.net banque d'accès aux ressources du sous-sol - BRGM

8.2. Ressource en matériaux¹²

Le territoire de Villiers sous Grez indépendamment des diverses protections environnementales et paysagères qui le concerne, et qui naturellement limite les possibilités d'exploitation de la ressource du sous-sol, est concerné par des gisements de calcaires et surtout de silice.



Types de matériaux

Granulats alluvionnaires

- alluvions récentes
- alluvions anciennes de bas à moyen niveau
- alluvions anciennes de haut à très haut niveau

Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles

- indifférenciés à l'affleurement
- indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m

Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Silex et chailles

- à l'affleurement
- sous faible recouvrement (limons)

Silice ultrapure

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Calcaires, marnes et argiles à ciment

- à l'affleurement
- sous recouvrement (D/E<1,5)

Calcaires industriels

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 15 m

Argiles nobles (céramiques et réfractaires)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 30 m
- extension sous recouvrement maximale des argiles nobles

Argiles communes (tuiles et briques)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Gypse

- limite moyenne, sous recouvrement

Autres matériaux

- Pierres dimensionnelles à l'affleurement



Sources : DRIEE - UNICEM - BRGM - IAU îdF 2010
IFEN, Corine land cover2006 © IAU îdF 2013

¹² IAU Région Ile de France – cartographie des gisements hors contraintes de fait

9. GESTION DES DECHETS¹³

Le conseil régional compétent en matière de gestion des déchets ménagers et assimilés à approuvé le 26 novembre 2009 le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA)

Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (Predma) concerne les déchets des ménages, les encombrants, les déchets verts, les ordures ménagères résiduelles, ainsi que les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations et les boues de l'assainissement collectif.

Ce plan s'appuie sur les 6 objectifs suivants :

➤ **Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant**

Cet objectif passe notamment par une augmentation de 45% du compostage des déchets organiques de nos jardins, mais également par l'incitation faite aux consommateurs d'acheter des produits faiblement emballés ou de privilégier l'achat en vrac. En parallèle, le plan prévoit la création de 30 ressourceries / recycleries en Île-de-France pour réparer les encombrants en vue d'un réemploi.

➤ **Augmenter le recyclage de 60%**

- Inciter les Franciliens à mieux trier emballages et journaux-magazines.
- Doubler le recyclage des emballages ménagers.
- Doubler le nombre de déchèteries et la valorisation des encombrants.
- Augmenter la collecte des déchets des équipements électriques et électroniques (ordinateurs, électroménagers...).
- Favoriser les dispositifs de collecte innovants en particulier dans l'habitat collectif.
- Améliorer les centres de tri et transfert des encombrants pour une meilleure qualité de tri.

➤ **Développer le compostage et la méthanisation**

Le plan prévoit de doubler la quantité de compost en généralisant le compostage dans nos jardins et en pied d'immeubles, en favorisant la collecte des déchets verts en déchèteries. Il s'agit également de développer la méthanisation (processus naturel biologique de dégradation de la matière organique en absence d'oxygène) sur des ordures ménagères résiduelles.

➤ **Encadrer les capacités de stockage et d'incinération**

Le plan ne prévoit l'installation d'aucun site supplémentaire d'incinération et souhaite favoriser une meilleure répartition géographique des installations de stockage des déchets.

➤ **Améliorer le transport fluvial et ferré**

Le plan prévoit à l'horizon 2019 le transport de 500.000 tonnes de déchets supplémentaires par voie fluviale et / ou ferrée.

➤ **Mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif**

Pour améliorer la connaissance et la lisibilité des coûts et du financement de la gestion des déchets, il convient également de mettre en place une redevance incitative sur l'ensemble du territoire francilien et généraliser un mode de financement de la gestion des déchets par le service public qui tient compte du type de producteur (ménages et non ménages).

¹³ <http://www.iledefrance.fr/missions-et-competences/environnement/la-prevention-et-la-gestion-des-dechets/le-predma/>

10. ARCHEOLOGIE

Conformément à la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive, certaines procédures d'urbanisme doivent être communiquées pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) au titre de l'art R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs les dispositions législatives et réglementaires suivantes s'appliquent

- loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques
- loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal)
- loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991
- articles R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

Il faut rappeler qu'en vertu de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive et du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour son application, tous les dossiers d'autorisation de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme et les travaux et ouvrages précédé d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une instruction par la DRAC (décret 2002-89, article 1er).

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PROJET DE PLU

A. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Située entre Fontainebleau et Nemours en lisière du massif forestier de Fontainebleau, Villiers sous Grez se caractérise comme une commune au passé rural qui peu à peu prend la forme d'une commune périurbaine aux portes de la grande couronne parisienne où la pression foncière se fait de plus en plus pressante.

Outre sa situation, Villiers sous Grez est riche d'un patrimoine architectural et naturel ; Cette commune comprise dans le périmètre du parc naturel du Gâtinais se caractérise par l'importance de ses massifs forestiers (Massif de la Commanderie) quienserme une clairière où s'insèrent le village et une partie des terres agricoles.

Ces milieux naturels remarquables reconnus internationalement, la Forêt de Fontainebleau est classée depuis 1988 « réserve mondiale de biosphère » font l'objet à l'échelle de la commune de nombreuses mesures de protection et de préservation tant conventionnelles que réglementaires (réserve de biosphère, NATURA 2000, PNR, Espaces Naturels Sensibles, Forêt de Protection, sites classé et inscrit,...)

Villiers sous Grez connaît depuis le début des années 90 une baisse et un vieillissement de sa population ; cette situation étant principalement due à un certain immobilisme de l'immobilier communal.

Fortement tributaire de son offre d'accueil la commune s'est orientée sur une progression moyenne d'environ deux constructions par an, fluctuant au gré des opportunités foncières, qui aujourd'hui ne semble plus permettre d'assurer le renouvellement de la population. De plus le caractère spécifique de la commune (foncier relativement rare et contraint et cadre de vie de qualité, et POS ne dégageant pas d'opportunité de développement) à tendance à accentuer le coût du foncier et de l'immobilier ne permettant pas aux tranches d'âges les plus jeunes de s'installer sur la commune.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme va tenter de définir de nouveaux espaces d'accueil dans une logique de développement modéré et intégré à la trame communale, mais également de tracer les grandes lignes du développement à long terme du village dans une logique de cohérence avec la trame bâtie existante, de respect des entités naturelles et forestières.

Dans ce cadre la détermination d'espaces d'extension de l'urbanisation susceptible d'accueillir des logements locatifs seraient un atout supplémentaire pour le renouvellement de la population communale.

B. PARTI D'AMENAGEMENT

1. OBJECTIFS COMMUNAUX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Présenté de façon détaillée dans le Projet d' Aménagement et de Développement Durables, le cadre de la politique communale mis en œuvre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur les principaux constats établis lors de la mise en œuvre du diagnostic.

Fort de cette définition initiale, les éléments de diagnostic ont permis de définir le cadre du projet communal en s'appuyant sur deux grandes problématiques permettant d'aborder de manière transversale les enjeux de développement, de gestion et de préservation de l'espace que la commune souhaite mettre en œuvre.

La définition de la politique communale s'est appuyée sur les éléments clés du diagnostic, à savoir :

- Un cadre naturel de grande valeur qu'il convient de préserver et mettre en valeur
- Une configuration urbaine à restructurer et à repenser
- D'important élément de protection contractuelle et réglementaire qu'il convient de mettre en adéquation avec le projet communal
- Un cadre de vie qualité qu'il convient de mettre en valeur et de préserver
- Un contexte socio-économique atypique marqué par une démographie en berne
- Un parc de logement mono spécifique peu adapté aux enjeux actuels du territoire

Permettant d'organiser les objectifs de développement communaux à partir de trois thématiques, valoriser le cadre de vie, préserver les espaces naturels, organiser le territoire.

- Renforcer et préserver l'identité du bourg clairière, en :
 - Trouvant des limites cohérentes à l'extension du bourg
 - Identifiant les limites du développement communal
 - Pensant le bourg à partir de sa trame originelle
 - Assurant des interpénétrations entre les espaces urbains et naturels
- Définir les conditions de préservation des espaces agricoles et naturels, en :
 - Définissant les conditions d'évolution des espaces agricoles
 - Assurant la préservation des espaces naturels et l'organisation paysagère
- Définir les conditions d'évolution des écarts au village

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

2.1. Renforcer et préserver l'identité du bourg clairière

Le positionnement du village de Villiers sous Grez au cœur d'un vaste massif boisé, la géographie communale avec la présence du coteau venant bordé et fermé le paysage du village sont autant d'éléments qui participent à la spécificité de Villiers sous Grez et contribuent à affirmer son caractère de bourg clairière. L'objectif du projet de Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de l'élaboration du projet communal a été de conserver cette constante en fil conducteur afin d'assurer un développement harmonieux à la commune.

2.1.1. Trouver des limites cohérentes à l'extension du bourg

Comme nous l'avons observé le développement de Villiers s'est effectué dans un premier temps de manière linéaire le long des axes de communication que sont aujourd'hui les rues Gabriel Bachet, et René Lefebvre sur un axe Est-Ouest et les rues du Buisson, de l'Eglise, de Larchant et de Nemours sur un axe Nord-Sud ; dans un second temps l'urbanisation s'est développée sous forme d'un habitat pavillonnaire dans le cadre d'opérations d'aménagement, sans lien avec la trame originelle de développement.

Dans une logique de cohérence dans le développement futur de l'urbanisation, et afin d'éviter les phénomènes de mitage, les zones d'extension de l'urbanisation devront être pensées et définies dans une logique de continuité et de renforcement de la trame urbaine locale.

2.1.2. Identifier les limites du développement urbain

Le principe d'un développement communal intégré et modéré s'est appuyé sur la volonté de fixer des limites à l'étalement urbain. Ces limites s'appuient sur des éléments de principe, (site classé, la forêt de protection,...) mais également sur des éléments physiques propres au village (vergers, voie de communication,...).

L'intégration et l'identification de ces limites dans le projet communal permet de contenir l'urbanisation dans un cadre précis, de limiter l'étalement urbain dans un souci de préservation de la structure du village. L'objectif du projet communal va être de définir au travers d'un zonage et d'une réglementation adaptée les conditions de préservation et de mise en valeur de ces espaces afin de garantir leur rôle d'espaces de transition.

2.1.3. Penser le bourg à partir de sa trame originelle

Le cadre bâti ancien du village de Villiers sous Grez est caractérisé par un maillage de rues, ruelles, chemin qui donnent une perméabilité et une respiration au tissu urbain, assurant au centre-bourg un contact privilégié avec la nature environnante et ayant servi de trame au développement récent du village (rue du Buisson, rue Creuse). L'objectif du projet communal est de s'appuyer sur ce vaste réseau viaire pour définir la structuration de l'urbanisation future, voire dans certains cas renforcer ces axes dans une logique de développement à long terme (élargissement,...)

2.1.4. Assurer les interpénétrations entre les espaces urbains et naturels

La trame viaire du bourg comporte une multitude de voies et chemins reliant les espaces urbanisés aux espaces naturels alentours, la transition entre ces entités étant le plus souvent assurée par des vergers et jardins limitant l'impact paysager des constructions au débouché de la forêt et atténuant les conflits d'usage avec les espaces agricoles. Participant pleinement à la typologie du village ces espaces sont tout particulièrement à préserver, dans une logique d'intégration du tissu bâti communal, voire à renforcer ou créer.

De même dans une logique de préservation de l'identité locale, les espaces ouverts entourant le village sont tout particulièrement à préserver, en limitant les zones d'extension du bâti, et en assurant le maintien d'espaces cultivés non constructibles entre le front bâti et les lisières boisées.

2.2. Définir les conditions de préservation des espaces agricoles et naturels

2.2.1. Définir les conditions d'évolution des espaces agricoles

Village agricole et rural, Villiers sous Grez a perdu au fil du temps sa fonction initiale suite aux évolutions de structures agraires, libérant un important bâti au sein de la trame bâtie dont la fonction initiale n'est plus d'actualité et dont les dispositions réglementaires sont aujourd'hui à rapprocher des zones à vocation d'habitat, par ailleurs les structures agricoles existantes en raison des évolutions structurelles des exploitations (taille du matériel, desserte,...) vont nécessiter la détermination de secteurs spécifiques aptes à permettre leur développement.

2.2.2. Assurer la préservation des espaces naturels et l'organisation paysagère

Villiers sous Grez est riche d'un patrimoine naturel et forestier mais également de sa structure de commune clairière.

Conformément aux éléments externes (Schéma Directeur, Parc Naturel, Forêt de Protection, site classé,...) le projet de PLU va définir les conditions de protection des espaces boisés et naturels, aux moyens des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme tels que les articles R.123-7 et L.130-1.

2.3. Définir les conditions d'évolution des écarts au village

Le principe général est de limiter et de réglementer les possibilités d'extension dans un souci de préservation des milieux naturels.

Le Brillier et plus particulièrement Busseau sont deux écarts à la commune dont le projet urbain devra définir les conditions d'évolution, dans une logique de préservation des espaces naturels et de préservation du mitage.

Le projet communal va définir les conditions d'évolution du bâti et de la construction au sein de ces espaces dans un objectif de limitation des extensions et de préservation des espaces naturels.

En ce qui concerne le Brillier, Bien que cet écart soit proche du village, la coupure physique de la RD 63d et les prescriptions relatives au site classé vont avoir pour effet de maintenir l'urbanisation dans son existant tout en limitant les possibilités d'extension.

En ce qui concerne Busseau, l'objectif est de maintenir le caractère de hameau agricole, en définissant les conditions d'évolution de l'existant et de comblement des dents creuses.

Les constructions isolées des Hauts de Busseau sont quant à elles intégrées dans le projet communal par une identification précise au niveau des plans de zonage s'appuyant sur les limites induites par la forêt de protection.

La définition des nouveaux secteurs d'urbanisation de la commune qu'ils soient immédiatement urbanisables ou définis dans une logique à plus long terme s'est appuyée sur ces principes, en tentant de limiter l'étalement urbain et de renforcer la densité urbaine, de **préserver les espaces** de transition entre les parties bâties et naturels, et en s'appuyant sur le maillage existant des voies.

3. TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX

3.1. Habitat

La commune de Villiers sous Grez après avoir connu une phase de croissance importante de sa population est aujourd'hui dans une phase de stagnation-régression ; cette tendance se traduisant par un vieillissement démographique et une certaine sédentarisation des habitants. Le parc de logement, caractérisé par un fort taux de résidences secondaires, une faible vacance et une forte proportion de propriétaires occupants, offre peu de potentialités quant à d'éventuelles mutations dans la structure de la population.

Commune recherchée en raison de son patrimoine et de son cadre de vie, Villiers sous Grez se heurte aujourd'hui à un manque d'offre en termes d'accueil de nouveaux habitants.

Caractérisée par une croissance de son parc de logement très faible au cours des dernières années, moins d'un nouveau logement par an, la commune se trouve aujourd'hui confrontée à un manque de disponibilités foncières dans le cadre de son Plan d'Occupation des Sols.

Le projet communal s'est attaché à mettre en place une politique de développement basée sur une croissance moyenne de la population communale de l'ordre de 0,3 à 0,5 %/an, supposant la réalisation moyenne de 2 à 3 nouveaux logements.

Dans ce cadre le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché à déterminer de nouveaux espaces d'urbanisation dans une logique de continuité et de renforcement avec la trame bâtie existante, et de préservation des espaces de transition entre les milieux urbains et naturels.

C'est à partir de ce principe d'organisation et de cohérence que le projet communal prévoit la création d'un secteur à vocation d'urbanisation future susceptible de permettre de répondre dans le temps aux objectifs de croissance et de développement de la commune.

3.2. Activités- emplois

La commune accueille quelques activités artisanales, sans remettre en cause le principe de la hiérarchisation des espaces d'accueil des activités économiques. Le projet communal apporte quelques adaptations réglementaires afin de permettre le développement des activités présentes. En effet les dispositions du règlement imposaient précédemment un traitement architectural identique pour les maisons d'habitations et les bâtiments d'activités. Une distinction est opérée afin d'alléger les dispositions architecturales pour ce type de bâtiment.

3.3. Equipements et services

La proximité de Fontainebleau et de Nemours permet à la commune de disposer d'une offre importante en termes d'équipements et de services, inscrivent définitivement la commune dans un espace non prioritaire en termes de développement des services.

La commune de Villiers sous Grez dispose d'équipements de base (salle des fêtes, école, terrain de sports, ...) qui répondent actuellement au fonctionnement de la collectivité. Il convient de noter cependant que la municipalité de Villiers sous Grez s'investit dans le développement d'une offre de services de proximité. La commune vient de lancer la réalisation d'un espace multiservice (commerces alimentaires et autres services de base, comprenant également une

agence postale). Ce bâtiment va s'implanter à proximité du cœur de bourg, sur une emprise en liaison directe avec l'espace de stationnement attenant à l'église et au foyer rural.

3.4. Espace agricoles

En dehors des emprises forestières, l'agriculture occupe une position importante au cœur de la commune, malgré une forte diminution des exploitations au fil du temps. Le projet communal va s'attacher à assurer la préservation des ces espaces

L'évolution des structures agraires tant dans leur nombre que dans leur fonctionnement conduit à définir de nouvelles orientations dans les dispositions du zonage des espaces agricoles. Les anciens corps de ferme présents au sein de la trame bâtie ancienne du village sont réintégrés dans la zone urbaine. En effet, l'arrêt de toute activité agricole et un usage plus à vocation d'habitat, s'avère incompatible avec les dispositions réglementaires de la zone agricole telles qu'elles sont définies par l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

Seules deux exploitations sont recensées sur la commune au moment de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme, situées pour parties dans la trame urbaine du village, ces dernières ont peu de possibilités d'évolution au vu de la configuration du bâti du village. Afin d'anticiper sur le nécessaire développement de ces exploitations dont les besoins se heurtent à la structure urbaine traditionnelle du village, le projet de Plan Local d'urbanisme va définir une zone agricole en sortie Ouest du village, et également identifier les terres cultivées du plateau, de même un espace est maintenu en zone agricole au droit d'un bâtiment au niveau de la rue Creuse.

3.5. Milieux naturels et biodiversité

Le territoire de Villiers sous Grez est riche d'une biodiversité variée, reconnue par de nombreux inventaires patrimoniaux (ZICO, ZNIEFF) mais également par des documents de gestion contractuels, l'ensemble des espaces boisés sont inclus dans les périmètres des zones NATURA 2000, SIC et ZPS du massif de Fontainebleau.

Le massifs boisés mais également les milieux naturels communaux font l'objet de protection réglementaire spécifique. Dans ce cadre les boisements sont identifiés en Forêt de Protection ; de plus l'ensemble du territoire fait également l'objet de mesures de protection au titre des sites classés et inscrit.

La préservation des milieux naturels au travers de l'identification des espaces participant à la cohérence écologique locale mais également à la biodiversité communale est un élément prépondérant du projet communal. La définition de la politique communale de préservation de l'environnement et des milieux naturels ne doit pas se limiter à certains espaces emblématiques, bien au contraire, le PLU doit être l'outil de la préservation de l'écologie communale gage de la qualité du cadre de vie et de la richesse environnementale de la commune.

Cette prise en compte de l'environnement passe également par l'encadrement du tissu bâti tant au niveau du village que de différents écarts. Cet encadrement s'appuie d'une part sur une logique paysagère et architecturale visant à maintenir le caractère de village clairière de Villiers, mais également à encadrer et à limiter le développement des nombreux écarts, tous situés au sein du site classé de la Forêt de Fontainebleau.

3.6. Préservation et protection des patrimoines

En parallèle à la nécessaire protection des espaces agricole et naturels qui maillent le territoire communal, la volonté communale au travers du PLU est de mettre en œuvre les éléments à même d'assurer une préservation et une protection d'éléments emblématiques qu'ils soient bâtis ou naturel ; l'identification au travers des dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme de certains éléments bâtis (puits en particulier, éléments emblématiques forts, rocher St Etienne,...) que naturels (espaces de jardins et de vergers en continuité de la trame bâtie) sont un axe fort du projet communal de valorisation et de préservation de son territoire.

3.7. Réduction des gaz à effet de serre

Conformément aux dispositions issues du protocole de Kyoto et des évolutions législatives récentes, le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché à tenter de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

Ces dispositions s'inscrivent dans le projet de PLU principalement au travers des dispositions réglementaires, avec des possibilités de dérogation à certaines règles dans une logique de construction mais également d'usage de matériaux à même de réduire les émissions de GES. Ces dispositions doivent également permettre une maîtrise accrue de la consommation énergétique.

Par ailleurs la commune élabore un AGENDA 21 afin de mieux sensibiliser sa population aux grands enjeux de lutte contre les Gaz à Effet de serre et de maîtrise de l'énergie.

3.8. Maîtrise de l'énergie

Les dispositions du PLU, principalement au travers du règlement sont de nature à promouvoir des modes de construction moins énergivores. Des possibilités dérogatoires sont introduites dans les dispositions du règlement afin de faciliter le recours à des matériaux et des techniques de construction moins consommatrice en énergie.

3.9. Développement des communications numériques

La prise en compte du développement des communications numériques reste une prérogative en dehors de objectifs communaux institués par le PLU, d'une part en raison de la nécessité de la prise en compte de ces objectifs de développement à une échelle plus large et d'autre part en raison des moyens nécessaires au développement de ces communications. Ce vaste projet de maillage et de développement est largement porté par le conseil général de la Seine et Marne.

Toutefois, dans le cadre du PLU l'anticipation de ce développement à venir est cependant intégré avec une obligation réglementaire visant à prévoir l'arrivée de ces nouveaux réseaux (fibre optique en particulier) par l'obligation de prévoir lors des phases de construction des attentes à même de permettre la diffusion de ces nouveaux réseaux.

3.10. Cadre de vie

La volonté communale est que le PLU soit au-delà de sa finalité d'organisation du développement communal, un outil à même de permettre et de développer la qualité du cadre de vie communal. La préservation des éléments naturels, la prise en compte des cheminements piétons tant au cœur de la trame bâtie que des liaisons avec les espaces naturels alentours sont

autant d'actions et d'objectifs que la commune souhaite mettre en avant au travers de son projet de Plan Local d'Urbanisme.

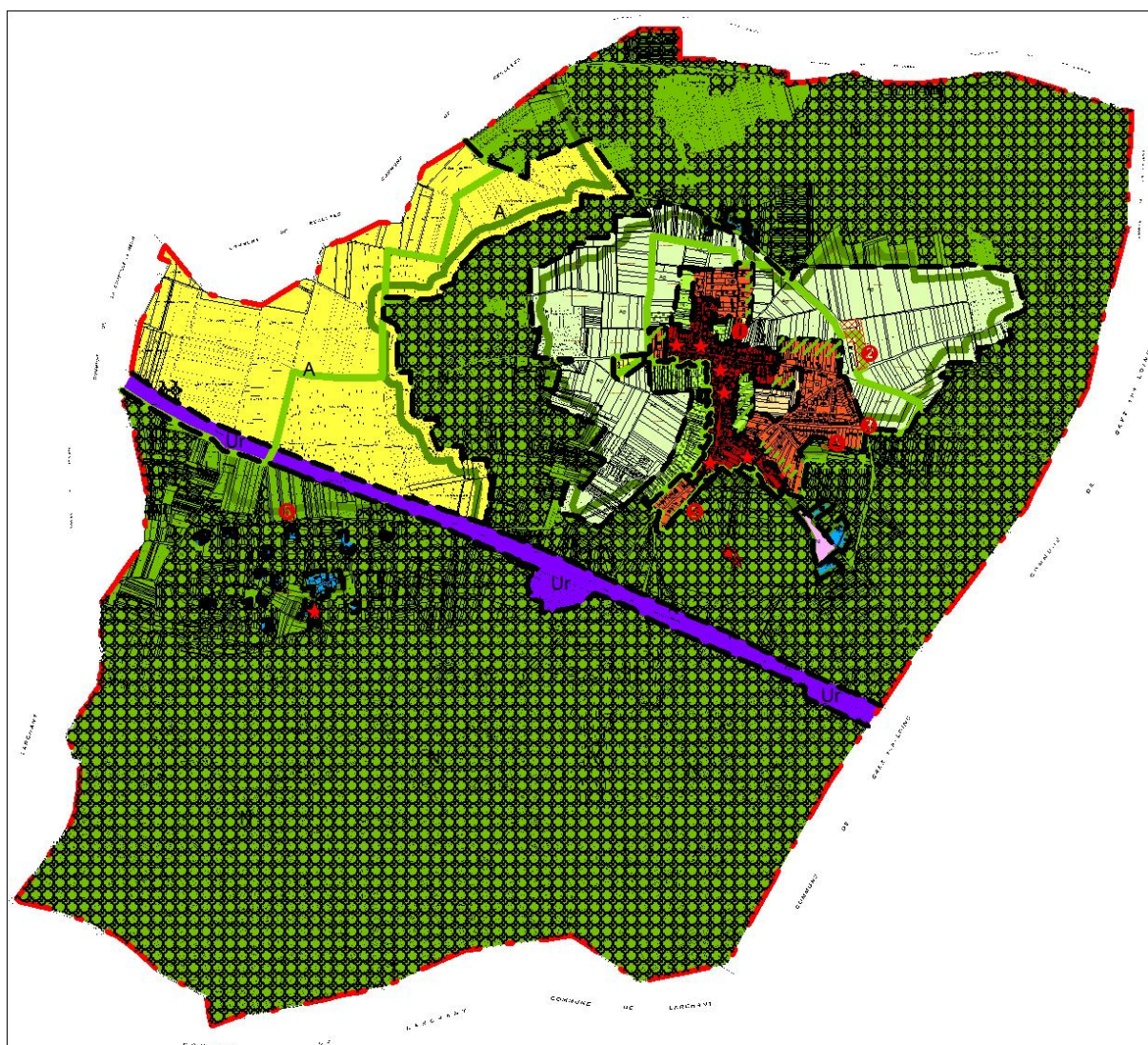
C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL

1. ORGANISATION SPATIALE DU PROJET COMMUNAL

La transcription graphique des objectifs et enjeux communaux s'est attaché à respecter le projet politique de la commune développer dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (document n°2 du dossier de PLU) et dans le respect des principes définis par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'objectif de la municipalité de Villiers sous Grez est de mettre en place un document cohérent avec ses objectifs de développement et de protection ; ceci au travers de la conservation du caractère rural et agricole de la commune, en organisant et en limitant le développement de l'urbanisation afin que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans le tissu bâti existant, et surtout en respectant les différentes limites de protection des espaces naturels.

1.1. Territoire communal



Les dispositions générales du projet de Plan Local d'Urbanisme à savoir la préservation des espaces agricoles et des milieux naturels sont retranscrits au travers des zonages A et N et de mesures de protections spécifiques telles que l'identification en Espaces Boisés Classés.

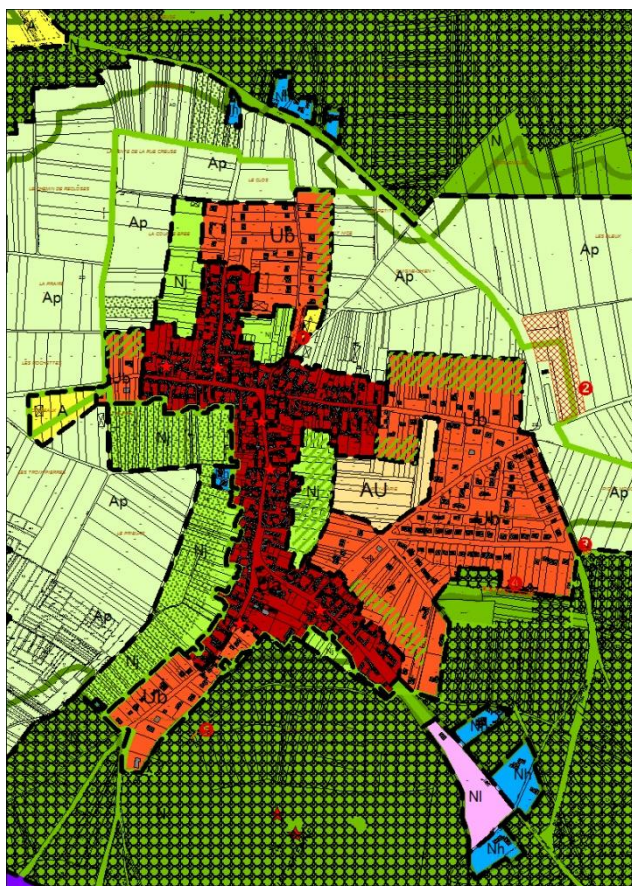
Les terres agricoles du plateau font l'objet d'un classement en zone A, conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est d'assurer la protection du potentiel agronomique de ces terrains. Les espaces non boisés de la clairière de Villiers font l'objet d'un classement en zone Ap, zone agricole de protection. Ce classement a le double objectif d'assurer l'intégrité paysagère de ces terrains, mais également d'être en cohérence avec les dispositions du site classé de la forêt de Fontainebleau.

L'ensemble des parties boisées de la commune font l'objet d'un classement en zone naturelle N et d'une protection au titre des espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme). Cette mesure de protection vise à conforter le caractère remarquable de cet ensemble boisé intégralement compris dans le périmètre des zones NATURA 2000 (ZPS et SIC) de la forêt de Fontainebleau.

Les emprises autoroutières font l'objet d'un classement spécifique (Ur) à même de correspondre aux nécessités de gestion et d'aménagement propre à cette infrastructure.

Dans le respect des objectifs de protection, le document graphique intègre la protection des lisières boisées qui caractérise les massifs de plus de 100 ha. De plus certains éléments naturels emblématiques du territoire font l'objet de protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme, il s'agit de la Grotte du Curé et de la Fontaine Saint Etienne.

1.2. Parties urbanisées



Les principes d'organisation de la trame urbaine de préservation des éléments naturels et bâtis, de préservation des paysages sont transcrits au travers du règlement graphique.

La trame bâtie est réajustée, pour les zones urbaines le principe d'une hiérarchisation entre les espaces de bâti ancien (Zone Ua) et de bâti récent (Zone Ub) est reconduit, avec cependant une simplification. La zone UC du POS correspondant au lotissement de la Croix Lambert est supprimée et intégrée à la zone Ub.

Le périmètre des zones urbaines est réajusté afin d'intégrer des constructions existantes entre la rue de Nemours et le chemin de la Garenne. Celui-ci est également réajusté afin de prendre en compte des espaces initialement classé en zone U ou en zone agricole et qui sont des espaces de jardins et de vergers. Dans ce cadre le projet de PLU intègre deux dispositions différentes, pour le sjardins

constituant des arrières de propriété une trame est définie visant à assurer leur préservation. Par contre pour les jardins clos en cœur du bourg, emblématiques du passé agricole de la commune un classement Nj, de protection est défini visant à garantir le maintien de ces espaces qu'ils soient ou non dans le périmètre du site classé. Afin de garantir une protection optimale de ces espaces de transition entre la trame urbaine et les espaces agricoles et naturels mais également pour assurer le maintien de ces espaces au sein de la trame urbaine, certains de ces espaces font l'objet d'une densification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5 alinéa 7 qui restreint les possibilités de construire.

Des éléments ponctuels au sein de la trame bâtie font également l'objet d'une protection.

1.3. Ecarts

Le projet communal intègre également la prise en compte des différents écarts qui ponctuent le territoire communal, que ce soit le hameau de Busseau que les constructions isolées des Hauts de Busseau ou du Brillier.

Le principe général est d'une part de mettre en place un cadre réglementaire pour ces différentes habitations qui précédemment faisait l'objet d'un classement en zone agricole ou naturelle sans prise en compte réelle de leur particularité. L'objectif est d'une part de définir un cadre réglementaire spécifique (zonage Nh à vocation d'habitat) permettant de clarifier le statut de ces constructions et surtout d'encadrer leur développement au regard des espaces où elles s'insèrent (périmètre NATURA 2000, Site Classé,...)

2. PRINCIPALES ADAPTATIONS DANS LE CADRE DU PLU

Sans remettre totalement en question le POS actuel, le projet de PLU s'est attaché à apporter un zonage plus cohérent avec les différentes formes d'occupation de l'espace et à réorganiser le développement de l'urbanisation.

Concernant les zones urbaines le principe d'une hiérarchisation entre les espaces de bâti ancien (Zone Ua) et de bâti récent (Zone Ub) est reconduit, avec cependant une simplification. La zone UC du POS correspondant au lotissement de la Croix Lambert est supprimée et intégrée à la zone Ub.

Le périmètre des zones urbaines est réajusté afin d'intégrer des constructions existantes entre la rue de Nemours et le chemin de la Garenne. Celui-ci est également réajusté afin de prendre en compte des espaces initialement classés en zone U ou en zone agricole et qui sont des espaces de jardins et de vergers. Dans ce cadre le projet de PLU intègre un classement Nj, de protection visant à garantir le maintien de ces espaces qu'ils soient ou non dans le périmètre du site classé. Afin de garantir une protection optimale de ces espaces de transition entre la trame urbaine et les espaces agricoles et naturels mais également pour assurer le maintien de ces espaces au sein de la trame urbaine, certains de ces espaces font l'objet d'une densification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5 alinéa 7 qui restreint les possibilités de construire.

Un zonage spécifique Nh est créé au droit des nombreux écarts présents au sein du territoire communal, cette classification Naturelle a été mise en place (même pour des amorces d'agglomération comme Busseau) en raison du classement en Site, qui prévoit de fortes restrictions en termes d'évolutions des paysages et des espaces bâtis.

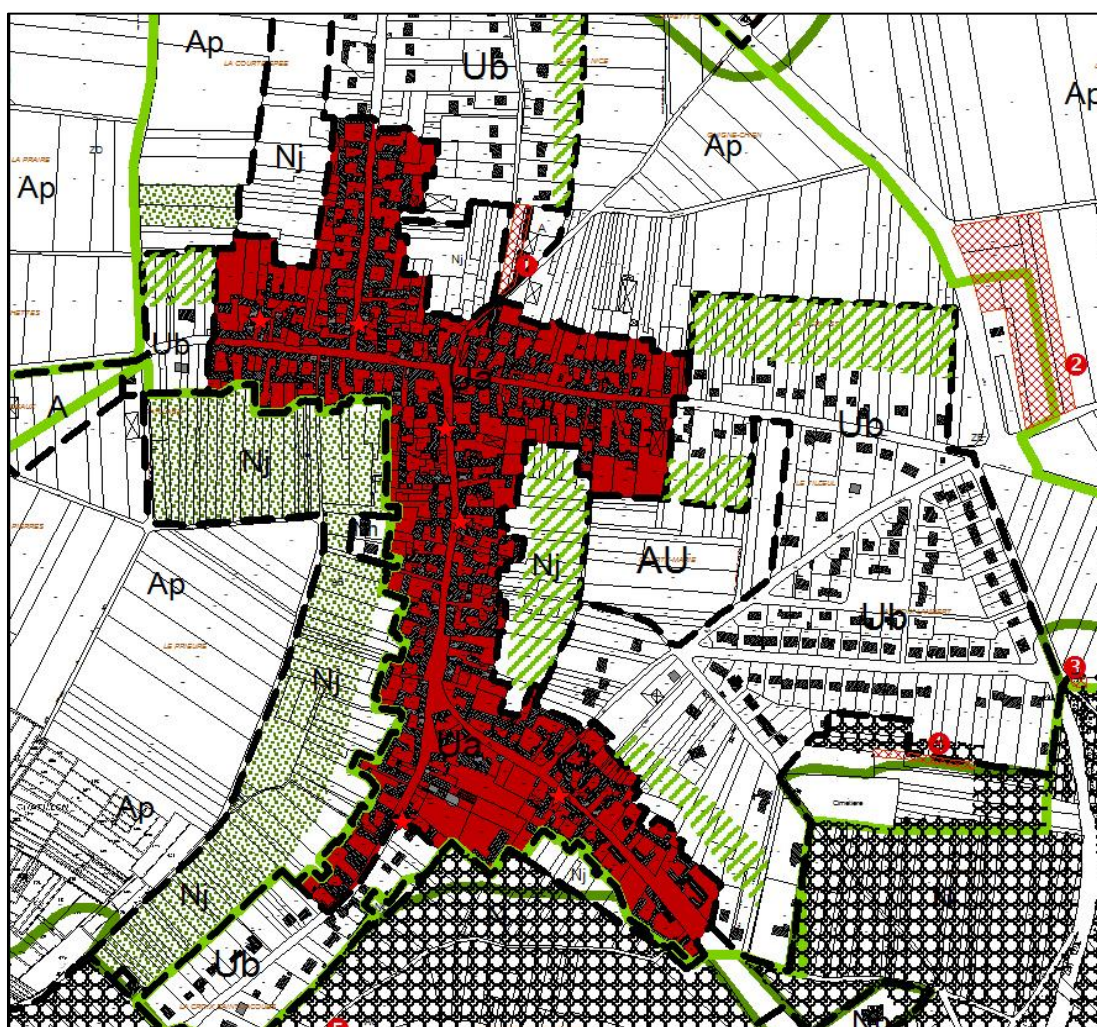
De même un classement spécifique (Nj) a été créé au droit des espaces de jardins et de vergers qui bordent la trame bâtie du village, l'objectif est de distinguer ces espaces attenants aux habitations des autres espaces agricoles et naturels qui bordent le village.

Le projet communal prévoit également la création d'un espace de développement de l'urbanisation au sein de la trame bâtie. Cette zone d'urbanisation future (AU) bien que située au cœur du village ne bénéficie pas d'une desserte et d'une viabilisation suffisante susceptible de permettre son développement dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera dans le cadre d'opération d'aménagement après une modification du PLU.

3. ZONAGE ET REGLEMENT

3.1. Zones U

3.1.1. Zone Ua



Cette zone correspond au centre ancien du village de Villiers sous Grez, caractérisée par un bâti dense et de qualité. Les dispositions réglementaires s'appuyant largement sur celles édictées lors de la mise en œuvre du Plan d'Occupation des Sols vont avoir pour objectif de garantir et de préserver la structure et les formes du bâti de ce secteur.

Quasi-totalement urbanisé ce secteur n'offre que peu de potentialités pour de nouvelles constructions, l'objectif du règlement étant d'assurer un traitement harmonieux du bâti afin de conserver l'aspect traditionnel du centre-bourg.

L'objectif est le maintien d'un front urbain continu, avec l'implantation du bâti à l'alignement, les constructions en retrait n'étant autorisées que dans le cadre de l'édification d'un mur de clôture assurant la continuité visuelle le long de la voie, ce mur devant respecter la taille et la constitution des éléments bâtis voisins.

La hauteur des constructions, quelle que soit leur type (habitat ou activités), est limitée à 12 m au faitage du toit, et seules les dispositions relatives à l'aspect extérieur de ces dernières va varier. Dans un souci de cohérence avec le tissu bâti ancien les constructions récentes devront en respecter les caractéristiques et les règles d'implantation, la forme des ouvertures,...

Seules quelques latitudes sont offertes aux bâtiments d'activités en particulier en termes de matériaux.

3.1.2. Zone Ub



La zone UB correspond aux extensions récentes de l'urbanisation, les constructions se sont développées pour l'essentiel au gré des opportunités foncières, le long des voies de communication, le bâti est de forme pavillonnaire, et la structure urbaine est plus lâche et diffuse que dans le centre ancien.

Le tissu urbain plus aéré et la moindre densité des constructions conduisent à des règles d'implantation différentes de celle de la zone Ua. Un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques est requis afin de conserver un aspect d'ouverture plus en adéquation avec la configuration urbaine propre à ce type de construction, de même des distances par rapport aux limites séparatives sont imposées sur au moins un des cotés.

La configuration paysagère et architecturale de cette zone conduit à définir des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions différentes. Les hauteurs sont limitées à 6 m, l'objectif étant que les constructions au sein de cette zone ne viennent pas s'intercaler sur la perception générale du village ancien. Par contre en ce qui concerne le traitement des toitures, les couleurs des enduits des prescriptions spécifiques sont mises en place afin de garantir une certaine homogénéité dans la perception générale du village.

Les clôtures en façade sur rue sont également réglementées, l'objectif étant d'éviter des effets d'opposition trop marquées entre les différentes propriétés, de même les parties non bâties des terrains devront faire l'objet d'un traitement adapté afin de conserver l'aspect paysager des arrières de propriété et tenter de recréer les espaces de transition qui bordent les arrières de la zone UA, composés par des jardins et vergers.

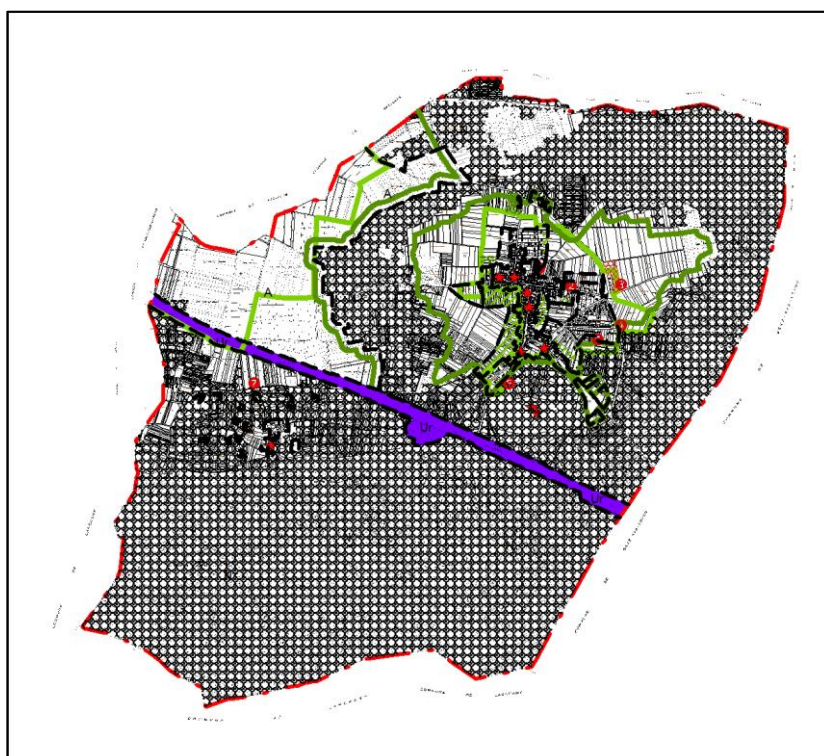
De même un nombre minimum de place de stationnement est à prévoir par logement afin d'éviter un engorgement du domaine public et d'anticiper les besoins liés à une multiplication des véhicules au sein des familles.

3.1.3. Zone Ur

La zone Ur est un espace spécifique qui recouvre l'emprise concédée de l'autoroute A6. Des dispositions réglementaires spécifiques à la gestion de cet axe s'y appliquent.

Dans ce cadre, seules sont autorisées les installations, constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'autoroute et aux besoins de ses usagers.

Bien que couverte par les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif aux voies à grande circulation, ces dernières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement de cet axe.



implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

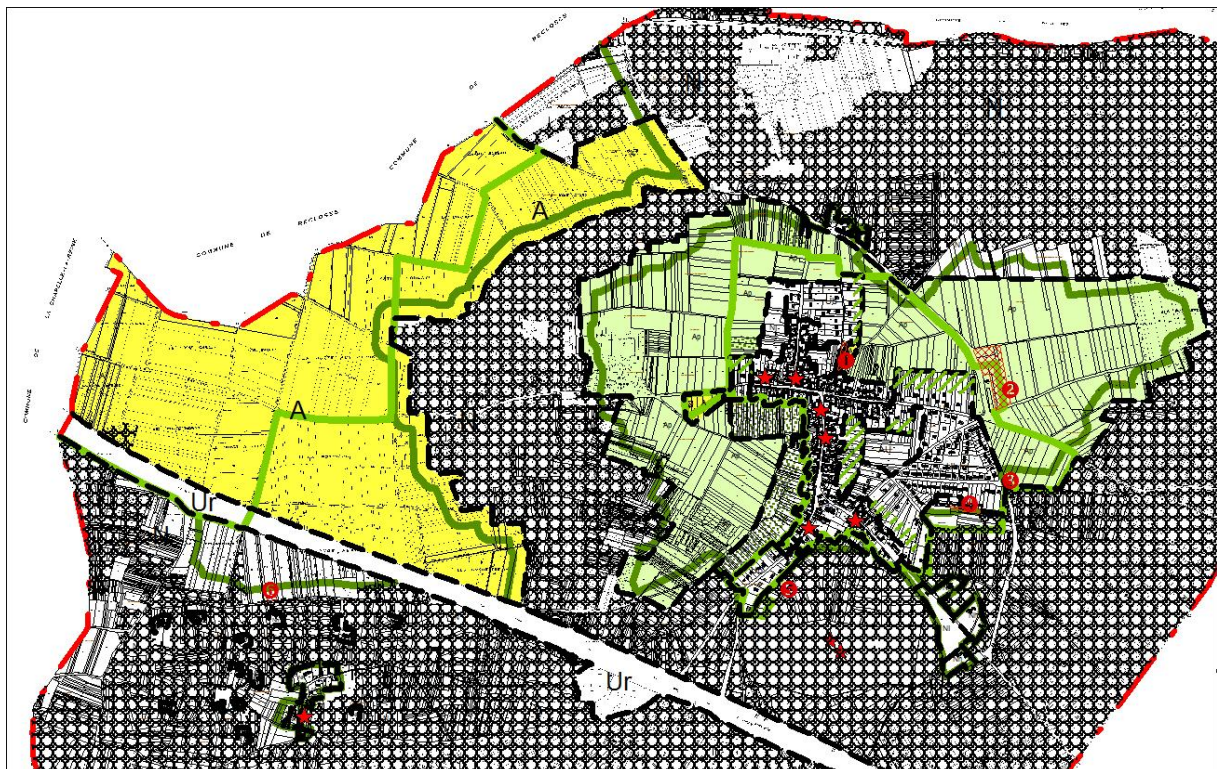
La zone AU est créée dans le cadre du présent projet communal. Son positionnement à l'interface entre la trame bâtie ancienne du village et les espaces de développement plus récents (lotissement de la Croix Lambert et constructions individuelles rue Jean Lefevre doit à terme permettre de corriger le manque d'homogénéité de la structure urbaine communale.

Son périmètre déborde des limites de la zone NDa qui caractérisait précédemment ce secteur ; en effet sont également intégrés au sein de la zone AU les parcelles parallèles au chemin de Courty Mary. L'intégration de ces parcelles permet d'envisager un aménagement plus global et rationnel, éventuellement phasé dans le temps. Ces parcelles linéaires bordant un chemin privé permettraient en effet de créer une amorce d'urbanisation, éventuellement constituée de logements locatifs ou en accession sur des petites parcelles

Cette zone présente une des seules potentialités de développement de la commune à long terme son aménagement devra être pensé dans une logique d'intégration et de liaison avec le reste de la trame urbaine. Bordant une exploitation agricole, ce secteur se devra d'intégrer la desserte de cette dernière, par ailleurs de nombreux espaces de jardins et de vergers viennent également bordés cette zone s'accompagnant de chemins et de ruelles qui participent aux circulations piétonnes dans la commune.

3.3. Zone A

La zone A recoupe la majorité des terres cultivées de la commune ; ce zonage recouvre les terres cultivées du plateau, un secteur en sortie Ouest du village qui accueille déjà un hangar agricole, ainsi que les parcelles agricoles présentes au sein de la clairière au sein du Site Classé, et un espace également occupé par hangar au sein du village le long du chemin de Fontainebleau.



Dans un souci de cohérence avec les objectifs communaux de protection et les principes de préservation du site classé, les terres cultivées au sein de la clairière de Villiers sont quant à elles identifiées en zone agricole protégée **Ap**, ceci afin de garder une cohérence avec le classement au titre des sites et des paysages.

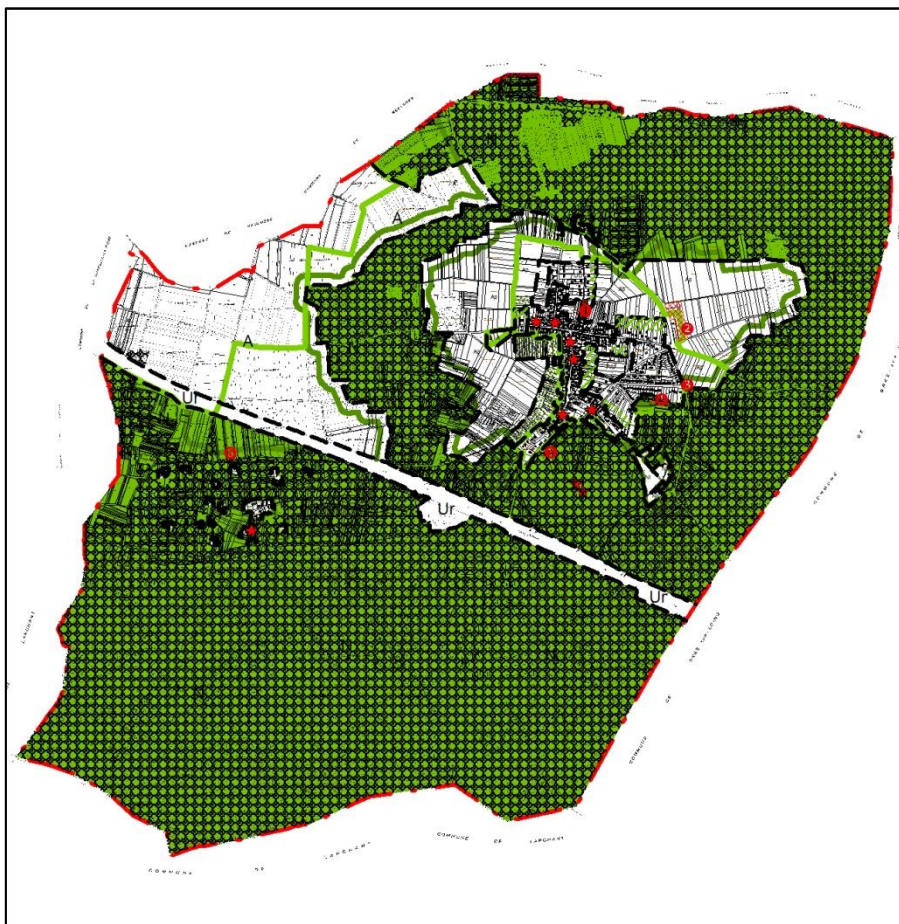
Une partie de la zone agricole est couverte par le site classé de la Forêt de Fontainebleau et des prescriptions particulières pourront être exigées tant au niveau de la forme que des matériaux utilisés pour les bâtiments d'activité ; de même les autorisations d'implantation de bâtiment d'habitation ne sont pas automatiques et seront soumises à l'avis des services compétents.

Les dispositions réglementaires de la zone A ont pour objet de permettre le développement des exploitations agricoles, y sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations.

Le secteur Ap est quant à lui inconstructible au regard des enjeux de préservation du site classé.

3.4. Zones N

La zone naturelle correspond aux espaces qu'il convient de préserver en raison de leur caractère paysager ou en raison de leurs caractéristiques écologiques qui les composent, les possibilités de construire sont fortement restreintes au sein de cette zone et elles ne sont autorisées que dans des secteurs spécifiques identifiés au plan de zonage.



La zone N recouvre l'ensemble des massifs boisés, ainsi que les parcelles cultivées ou en jachères présentes au sein de la clairière, ainsi que le petit espace ouvert au Nord de la commune, sont également intégrés dans la zone N au travers d'un secteur spécifique (Nj) les espaces de jardins qui assurent la transition entre les terres cultivées et l'armature bâtie du village.

Sont également identifiés au sein d'un secteur spécifique (Nh) les espaces bâtis qui

constituent les écarts au village.

La zone comprend l'emprise communale concernée par le classement en Forêt de Protection et en NATURA 2000, les dispositions réglementaires propres à ces protections réglementaires et contractuelles sont retranscrites dans le règlement. Ce dernier rappelle qu'au sein de la zone N seuls sont autorisés, les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sous réserve que ces implantations n'affectent pas ces milieux spécifiques.

3.4.1. Secteur Nj

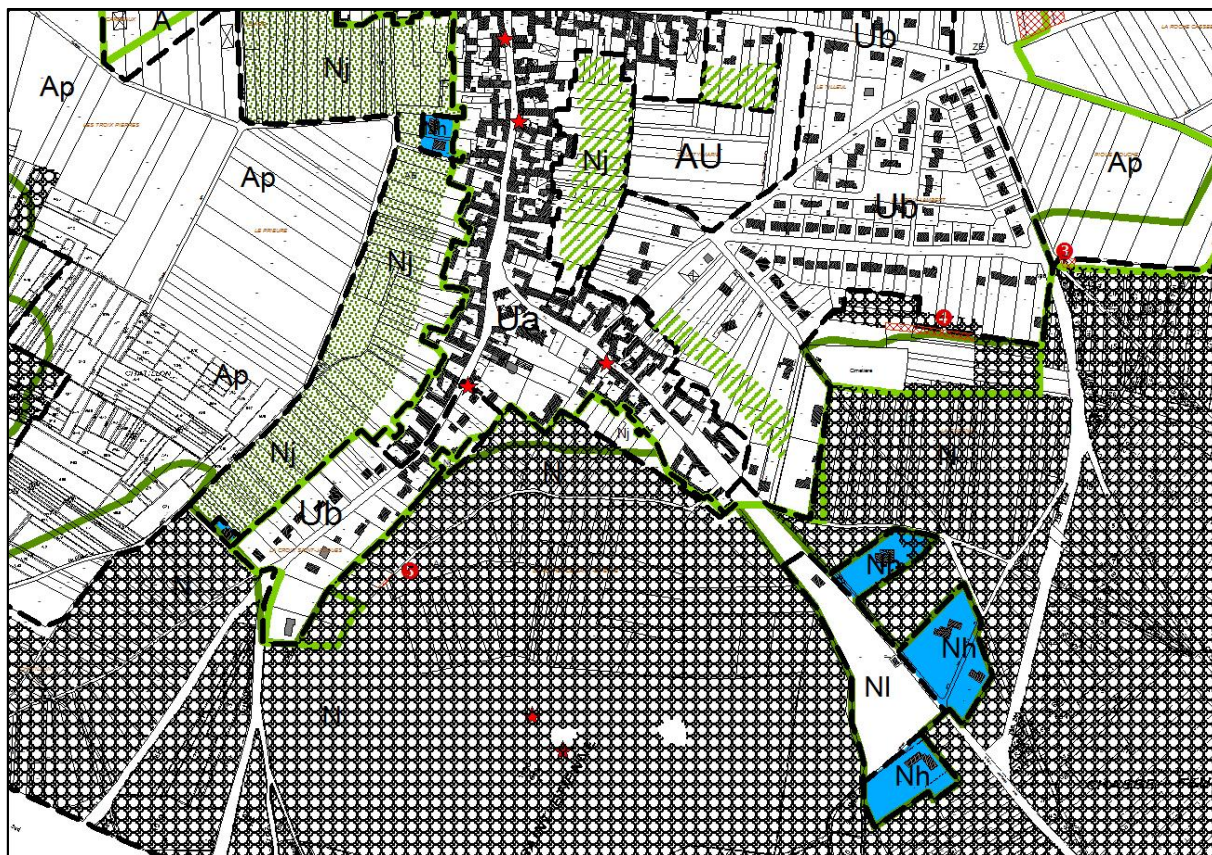


Le secteur Nj couvre les espaces attenants au zone urbaine pour lesquels le projet de PLU ne prévoit qu'une constructibilité limitée. Ces espaces correspondent aux zones de jardins et de vergers qui accompagnent la trame bâtie communale et participent paysagère de cette dernière dans le paysage communal.

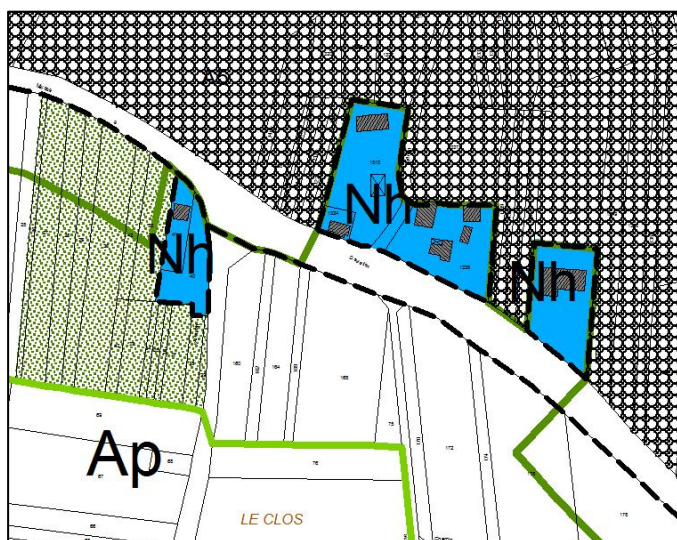
Des protections spécifiques sont définies pour certains de ces espaces, dans un but de restrictions des conditions d'occupation de l'espace et afin de garder une cohérence avec l'inscription en Site. Cette emprise concerne la frange Ouest du village qui couvre des jardins

présents au sein du Site Classé de la Forêt de Fontainebleau. L'objectif est conformément aux dispositions relative suai site classé d'interdire toutes constructions au sein de ces espaces.

3.4.2. Secteur Nh

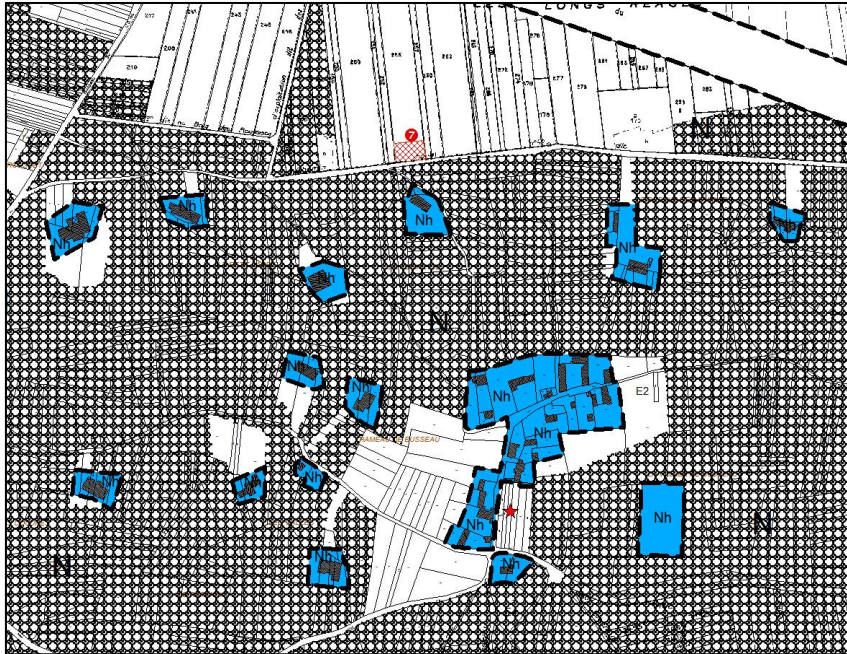


Ce secteur spécifique vise à identifier les espaces bâtis aux sein des espaces naturels, secteur d'habitat diffus de taille et de capacité d'accueil limité, ce secteur recouvre l'ensemble du bâti disséminé à l'échelle du territoire communal ou la réglementation a pour objet de permettre la réhabilitation des constructions et des extensions ou constructions de faible dimension sans création de nouveaux logements.



Ce zonage recouvre l'ensemble des constructions présentes dans le site inscrit à la fois les constructions du hameau de Busseau que les constructions isolées déconnectées d'une trame urbaine continue et organisée, il concerne à la fois l'ensemble des constructions isolées des Hauts de Busseau, mais également les quelques constructions constituant le hameau du Brillier ainsi que des constructions déconnectées de la trame bâtie du village de Villiers sous Grez et qui sont situées dans le site classé.

Seules sont autorisées au sein de ce secteur les extensions, la réhabilitation et la transformation des constructions existantes. Dans le cadre d'une extension cette dernière est toutefois limitée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol déjà construite. Seules les constructions annexes complémentaires à l'habitation et sans création de logements peuvent être édifiées de façon non contiguë au bâtiment principal.



Dans un souci de continuité et d'intégration, les extensions des constructions existantes devront se faire en continuité avec les bâtiments préexistants.

Le caractère déconnecté de ces constructions sous-entend un traitement autonome des effluents domestiques, toutefois pour les constructions existantes au Sud du village dont le raccordement à l'égout est déjà effectué, le maintien du traitement collectif s'applique.

3.4.3. Secteur NI



Le secteur NI correspond aux équipements de sports et de loisirs de la commune. Les dispositions réglementaires ont pour objet de permettre le développement des seules constructions et installations nécessaires aux équipements de sports et de loisirs.

4. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

4.1. Espaces boisés classés



L'ensemble des boisements présents sur le territoire communal sont identifiés en espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme. L'objectif est d'assurer la préservation de ces entités boisées.

4.2. Protection des éléments bâtis et naturels

4.2.1. Article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme

Article L123-1-5

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :
(...)

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

(...)

La préservation des éléments caractéristiques du territoire communal qu'ils soient bâtis ou naturels fait également l'objet de dispositions spécifiques dans le cadre du projet de PLU.

4.2.2. Éléments naturels

Les espaces de transition matérialisés par les vergers et jardins aux abords mais également à l'intérieur de la trame bâtie, font l'objet d'une protection au titre des éléments naturels à préserver.

Cette protection est de deux niveaux, au sein des espaces compris dans le site classé, cette identification a pour objet de rappeler le caractère inconstructible au sein du site pour les autres jardins et vergers cette distinction apporte des restrictions en termes de constructibilité, interdisant le développement de l'habitat dans ces espaces.

Par ailleurs certains boisements font également l'objet d'une protection ne particulier au sein des espaces classés en NH, l'objectif est d'assurer la préservation de cette couverture boisée, tout en permettant quelques adaptations spécifiques au cas par cas.

4.2.3. Éléments bâtis



Certains éléments emblématiques du patrimoine communal font l'objet d'une identification, il s'agit de la grotte du Curé et de la Fontaine Saint Etienne ; les puits présents au sein de la trame bâtie font également l'objet d'une identification au titre des éléments à préserver.

4.3. Emplacements réservés

Dans le cadre de sa politique d'aménagement et de planification, la commune a défini des emplacements réservés, afin de réorganiser certaines portions du territoire communal.

N° d'opération	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement parc de stationnement	1 050 m ²	Commune de Villiers sous Grez
2	Extension station d'épuration	12 500 m ²	Commune de Villiers sous Grez
3	Création réserve incendie	250 m ²	Commune de Villiers sous Grez
4	Extension cimetière	620 m ²	Commune de Villiers sous Grez
5	Prolongation chemin	60 m ²	Commune de Villiers sous Grez
6	Création réserve incendie	650 m ²	Commune de Villiers sous Grez

D. CHOIX DEFINIS EN MATIERE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet, la commune de Villiers sous Grez a souhaité définir un espace d'urbanisation future (AU) destinée à accueillir le développement de l'urbanisation communale. Cette zone doit également permettre de réorganiser la trame urbaine du village.

Les principes d'aménagement définis pour ce secteur visent d'une part à organiser les déplacements à l'intérieur de ce secteur en privilégiant le maintien des circulations douces, mais également à assurer une mixité dans les formes de logements à même de répondre aux enjeux communaux. Une part de logements locatifs sera nécessairement à réaliser, permettant ainsi de diversifier le parc de logement et ainsi de répondre pour partie au vieillissement de la population communale.

A l'instar de l'organisation urbaine du village, les cheminements piétons seront à préserver et à développer, l'objectif est que cet espace ne reproduise pas les erreurs des aménagements passés, ou l'espace public était essentiellement dévolu à l'automobile.

Le principe d'une urbanisation bloquée au travers du présent projet de PLU, permet de garantir un traitement homogène de cet espace dans le temps ; en effet à l'heure actuelle, le constat des insuffisances communales est dressé en termes de mixité sociale et de structure démographique, cependant il n'existe pas pour l'instant de projet susceptible d'être mise en œuvre à court terme.

Les principes d'aménagement retenus s'appuient donc sur cette volonté de maintenir les circulations existantes (cheminements doux et desserte agricole), de favoriser la mixité dans le parc de logement.

E. EVALUATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

1. TABLEAU DES SURFACES

Zonage	Superficie ha	Part du territoire	Potentiel brut constructible
Zones Urbaines			
Ua	14,8	1,23%	
Ub	24,1	2,00%	1,6
Ur	28,1	2,33%	
Total	67	5,56%	
Zones à Urbaniser			
AU	2,3	0,19%	2,3
Zone Agricole			
A	116,5	9,67%	
Ap	104,5	8,67%	
Total	221	18,34%	
Zones Naturelles			
N	896,5	74,39%	
Nj	11,7	0,97%	
NI	1,5	0,12%	
Nh	6,5	0,54%	
Total	916,2	76,03%	
TOTAL	1206,5		3,9
Espaces Boisés Classés: 828 hectares			

Le Plan Local d'urbanisme s'est attaché à respecter les principes communaux d'encadrement du développement et de préservation des emprises agricoles et naturelles. La zone Urbaine définie dans le PLU correspond à l'exception de quelques adaptations à l'emprise des parties actuellement urbanisées. Sa superficie globale (cumul zone Ua et Ub) varie peu par rapport au POS en raison du retrait de certains espaces (classés en zone de jardins). La principale évolution du document repose sur la création de la zone AU en cœur de bourg auparavant classée en zone naturelle (NDa dans le POS).

En valeur absolue l'emprise des zones urbaines s'étend nettement, en particulier par la création du secteur Ur, relatif à l'emprise de l'autoroute A6.

La tache urbaine (Ua et Ub) représente 3,11% du territoire communal, cette emprise est contenue au regard du projet communal et des grands enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels.

2. POTENTIALITE THEORIQUE DU PROJET DE PLU

La réceptivité théorique dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme est calculée à partir du potentiel constructible présent au sein des zones urbaines

La réceptivité théorique dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme est principalement calculée à partir du potentiel constructible présent au sein de la zone urbaine et des potentialités offertes à plus ou moins long terme par les zones d'urbanisation future. En effet le projet communal vise à clarifier l'application de la Règle de Constructibilité Limitée qui prévalait dans le cadre de l'application du Règlement National d'Urbanisme et dans ce cadre il a été considéré que la définition d'espaces d'extension de l'urbanisation en complément des potentialités offertes au sein de la zone urbaine n'apparaissait pas opportune dans un premier temps.

La carte ci-après dresse l'inventaire de ces potentialités dans le tissu urbain susceptibles d'accueillir des constructions dans la phase d'exécution du Plan Local d'Urbanisme. Ces terrains correspondent pour à des espaces présents au sein de la trame urbaine, immédiatement urbanisables au regard de leur viabilité.



Ces emprises concernent une emprise globale de 1,6 ha pour lesquelles une urbanisation au coup par coup peut être envisagée. Au sein de cet espace le potentiel brut permettrait d'accueillir une vingtaine de logements ; cependant certaines de ces emprises correspondent à des espaces de parcs et jardins attenants à des constructions, et le démembrement de certaines de ces propriétés n'est en aucun cas une certitude, induisant une rétention foncière relativement importante.

Un objectif raisonnable de 10 nouveaux logements semble plus cohérent au regard des évolutions de la trame urbaine de la commune au cours des dernières années, et c'est au sien de ces espaces que devraient se réaliser les prochaines opérations de constructions

Le potentiel constructible communal est cependant complété par la zone AU qui couvre une emprise globale de 2,3 ha ; cette dernière est destinée au développement à long terme de la commune et la mis en place d'une réelle politique de mixité au sein du parc de logement. C'est en effet au sien de cet espace que résident les principales potentialités susceptibles de permettre de diversifier le parc de logements communal.

L'aménagement de cette zone est à l'heure actuelle hypothétique, et il n'existe pas encore de programme spécifique quant à sa réalisation effective, lors de sa mise en œuvre l'urbanisation de ce secteur devra intégrer les principes de densification déterminés tant à l'échelle de la Charte du PNR que du projet de SCoT en cours d'élaboration, un minimum de 13 à 15 logements à l'hectare sera à réaliser.

3. IMPACT SUR LES ESPACES AGRICOLES

Le projet de Plan Local d'Urbanisme impacte directement une emprise de 1,5 ha précédemment identifiée dans le POS en zone NC et ND (à vocation agricole et naturelle). Ces terrain situés en cœur de bourg sont partiellement cultivés et en raison de leur localisation sont le plus souvent en jachère ou en prairie temporaire.

La définition de la zone AU et les prescriptions d'aménagement qui y sont associées dans le cadre des Orientations d'Aménagement intègrent également la desserte agricole qui passe au sein de cet espace. L'objectif est que tout projet d'aménagement ne soit pas un frein à l'évolution d'une des dernières exploitations présentes sur la commune.

La diminution des terres agricoles au sens large (parcelles cultivées ou potentiellement cultivables, indépendamment d'un classement agricole ou naturel) représente donc une emprise de moins de 2 ha en ce qui concerne la partie centrale de la commune.

A cette emprise il convient également de prendre en compte l'emplacement réservé défini pour l'extension voire la mise en œuvre d'un nouveau système d'épuration. Cette emprise de 12500 m² est cependant définie à titre conservatoire ; en effet à l'heure actuelle aucune disposition spécifique n'est mise en œuvre, une réflexion sur la réhabilitation du système d'assainissement communal vient de débiter sans caractère d'urgence quant à la réalisation éventuelle d'un



nouveau dispositif de traitement. Seul le bassin d'orage doit être redimensionné afin d'éviter des apports d'eaux claires trop importants lors d'épisodes pluvieux.

MISE EN ŒUVRE DU PLU ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A. METHODE D'EVALUATION RETENUE

1. RAPPELS REGLEMENTAIRES

Une **évaluation environnementale** est un document qui décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Art L121-10 du code de l'Urbanisme : Font l'objet d'une évaluation environnementale, les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. Sont concernés les PLU qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement.

L'évaluation environnementale est complétée par une appréciation générale des **incidences du PLU sur l'environnement**, comme le prévoit les dispositions du code de l'urbanisme.

Le zonage, et le règlement associé, ne doivent pas pouvoir entraîner de destruction des habitats d'intérêt communautaire et des habitats d'espèces à l'intérieur du site et, en plus, des zones humides, des haies, des cours d'eau et des boisements sur la commune.

Les aménagements réalisés doivent assurer une épuration efficace des eaux usées et une gestion appropriée des eaux pluviales.

Le diagnostic du rapport de présentation du PLU présente l'état initial de l'environnement à l'échelle de la commune : paysages et patrimoine bâti et naturel, gestion environnementale, contraintes liées aux milieux naturels, etc...

Afin de répondre aux textes législatifs en vigueur, la présente notice expose en détail les dispositions mises en œuvre dans le PLU afin que les installations et projets de développement futurs prévu par le PLU ne présentent pas d'impact notables au droit des différents sites NATURA 2000 qui concernent le territoire communal, mais également au droit d'autres milieux naturels qui de part leur nature joue un rôle sur la biodiversité et la richesse écologique locale.

2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse de l'état actuel de l'environnement a été établie à partir des données institutionnelles collectées au travers des informations fournies dans le Porter à Connaissance mais surtout au sein des différentes bases de données disponibles sur les sites institutionnels, les différents documents présents à l'échelle du territoire, ainsi que certaines études réalisées sur le territoire, les principales sources (textuelles et/ou numériques) sont issues de :

- Ministère de l'Environnement,

- Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie de (DRIEE Ile de France),
- Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne
- Conseil Général de Seine et Marne
- Agence de l'Eau Seine-Normandie (SDAGE et cartographie associée,...)
- Fiches ZNIEFF et NATURA 2000 et DOCOB
- Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (étude Atlas Communal,...)
- Commune de Villiers sous Grez

Cette première phase analyse et de collecte de données a été complétée par des investigations de terrains à la fois dans le cadre du diagnostic général du PLU, mais également par des visites de terrain sur certains secteurs identifiés en raison de leur potentiel environnemental, paysager,..., ainsi que des rencontres avec certains acteurs du territoire.

3. PROJET DE PLU

Les différents éléments issus de cette analyse mais surtout les constats résultant de cette démarche d'approche globale du territoire sous toutes ses composantes ont permis de formaliser les enjeux à l'échelle du territoire, de formaliser et d'affiner les choix communaux en matière Villiers sous Grez.

Les éléments propres à l'analyse de l'environnement communal ont été intégrés au présent rapport de présentation et ont surtout guidé certains choix en matière d'organisation du projet communal, en particulier en termes de préservation des espaces agricoles et naturels, mais également de prise en compte des enjeux économiques locaux afin de définir un projet de Plan Local d'Urbanisme à même de répondre aux enjeux et exigences de préservation des milieux naturels et de protection des continuités écologiques.

Ces éléments ont été retranscrits au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (voir document n°2) qui définit la politique communale en matière d'aménagement de l'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles.

B. IMPACTS ET INCIDENCES DU PROJET DE PLU

1. ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET DE PLU A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

1.1. Encadrer le développement urbain

La mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de la commune s'est attachée à encadrer le développement urbain du village selon le principe d'une évolution cohérente adaptée aux capacités d'accueil de la commune, mais prenant également en compte les éléments de contraintes et les protections qui concernent le territoire communal (site classé, forêt de protection, ...)

L'élaboration du projet s'est donc faite dans le respect des objectifs du PADD mais également de dispositions législatives et réglementaires. Le maintien des zones urbaines dans leurs limites actuelles repose sur le principe du respect des limites du site classé, et sur la volonté communale de faire une distinction entre le cœur de bourg ancien, caractérisé par un bâti de qualité emblématique du territoire (constructions en grés) et les espaces de constructions plus récent.

La définition d'espaces de transition et de protection que sont les jardins et les vergers mais également l'encadrement des écarts (Busseau, Hauts de Busseau et Brillier) ont autant d'éléments qui limitent l'étalement urbain, réduisant d'autant l'impact du projet communal sur les terres agricoles et les milieux naturels.

Cette volonté d'encadrement du développement se retrouve également dans la définition de la zone d'urbanisation future ; celle-ci est définie dans une logique de renforcement de la trame urbaine et de cohérence avec l'organisation actuelle du village. Ce renforcement de la trame urbaine doit permettre de renforcer la fonctionnalité de la trame bâtie de la commune.

1.2. Préserver la qualité du cadre de vie

1.2.1. Patrimoine bâti

Comme cela l'a été évoqué lors des chapitres précédents, Villiers sous Grez jouit d'un patrimoine bâti de qualité, atout indéniable qui joue un rôle sur la renommée et l'attractivité du village. Le Plan Local d'Urbanisme au travers de ces objectifs se devait de garantir la préservation de ce patrimoine, en particulier au travers des dispositions réglementaires. La préservation du patrimoine communal s'appuie également sur l'identification de certains éléments au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme, les puits en particulier qui ponctuent la trame bâtie, mais également la mare à l'entrée du hameau de Busseau, ainsi que la Grotte du Curé ou la Fontaine Saint Etienne.

1.2.2. Organisation urbaine

Le projet de PLU s'est attaché d'une part à limiter l'extension de la tache urbaine dans un souci de respect des limites des sites classés et inscrits mais également afin de valoriser et de renforcer la centralité du bourg. La définition d'une zone AU à l'interface des espaces bâtis anciens et plus récents doit permettre de renforcer l'armature urbaine du village, sans porter d'atteinte majeure aux espaces agricoles et aux enjeux paysagers de la clairière.

1.2.3. Cheminements

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet, la commune de Villiers souhaitait assurer la préservation et le développement des cheminements doux. Ces chemins, ruelles et venelles qui maillent la commune

1.2.4. Éléments du paysage

La prise en compte des paysages communaux, mais également d'éléments plus ponctuels participant à la qualité du site de Villiers était également une volonté communale dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU. Cette préservation s'est appuyée sur la définition de limite précis entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou semi-naturels (jardins, vergers,...)

1.3. Préserver les espaces ouverts et forestiers

1.3.1. Protéger les terres agricoles du plateau

L'objectif du projet de PLU était également d'assurer une protection optimale des terres cultivées non seulement au cœur de la clairière de Villiers et sur les abords du village, mais également au niveau du plateau cultivé.

La détermination d'un zonage spécifique agricole, conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme est de nature à assurer la préservation de ces terres, par ailleurs le classement en zone naturelle des parcelles présentes au sein de la clairière permet également de répondre à un double objectif de protection de la nature actuelle des sols et des paysages.

1.3.2. Préserver la clairière de Villiers

La prise en compte et la préservation des limites physiques (lisières boisés, front arrière des habitations) qui caractérisent aujourd'hui le paysage de la clairière de Villiers ont fait l'objet d'un traitement spécifique à l'échelle du projet communal.

La préservation de la clairière repose d'une part sur son classement en site qui normalement ne permet aucune modification de l'existant au regard de la situation au moment du classement. Cet espace a cependant subi un mitage lié à la construction d'abris pour animaux. Le maintien du caractère inconstructible de la clairière est clairement rappelé dans le PLU au travers du zonage N qui interdit toutes formes de constructions ou installations autres que celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

1.3.3. Préserver les ensembles boisés et leurs lisières

Conformément aux dispositions de préservation des lisières boisés, le plan de zonage du PLU intègre une bande d'inconstructibilité de 50 m sur l'ensemble des lisières.

Cette bande est cependant ponctuellement ajustée pour tenir compte de l'état de l'existant en matière d'urbanisation. Le principe général a été de ne pas permettre le développement d'une nouvelle urbanisation aux abords des lisières boisées, tout en prenant en compte l'existant.

1.4. Lutte contre les gaz à effet de serre

La mise en œuvre d'un principe de développement modéré et intégré traduits de manière réglementaire dans les documents du PLU, les adaptations réglementaires permettant d'intégrer dans les constructions des dispositifs de réduction des gaz à effet de serre, mais également les évolutions imposées aux constructeurs en matière de consommation énergétique de constructions sont autant d'éléments à même d'éviter une augmentation des gaz à effet de serre à l'échelle de la commune.

Seule la partie relative aux transports est difficilement appréhendable dans le cadre du projet communal. En effet Villiers sous Grez à l'image de nombreuses communes rurales ne peut se passer de l'automobile comme moyen de déplacement. Le recours à l'automobile est même l'un des seuls moyens de déplacement pour les habitants de Villiers, et le Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de ce contexte particulier ne peut apporter de solutions. Il en est de même sur les émissions de gaz à effet de serre émanant des infrastructures qui traversent le territoire communal (autoroute A 6 en particulier).

2. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ce volet expose les impacts et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il fait également mention de l'obligation de suivi du document.

En réponse aux impacts du projet, des mesures de préservation de l'environnement et réduction des nuisances ont été prises dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elles se traduisent à la fois au niveau du projet d'aménagement et de développement durable, des orientations spécifiques d'aménagement et des dispositions réglementaires (zonage et règlement).

D'autres dispositions législatives sont aussi à prendre en compte indépendamment des dispositions définies par le code de l'urbanisme. De plus, pour une plus grande efficacité, les mesures mises en œuvre devront s'appuyer sur la sensibilisation des acteurs de l'aménagement.

La définition des thématiques environnementales s'appuie sur les dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

L.121-1

*Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des

ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ces différentes thématiques peuvent être regroupées en 5 grands domaines :

- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels : ZNIEFF, Zones humides, trame verte et bleue, nature en ville ...
- la gestion économe des ressources naturelles : consommation d'espace, eaux superficielles et souterraines, consommation énergétique et production d'énergies renouvelables, granulats et carrières ...
- la maîtrise des pollutions et des nuisances : qualité des eaux, qualité de l'air et émission de gaz à effet de serre, pollution des sols, déchets, bruit ...
- la prévention des risques naturels et technologiques : inondations, mouvements de terrains, feux de forêts, ICPE et sites SEVESO ...
- la production d'un cadre de vie agréable : paysages, patrimoine naturel architectural et culturel, accès à la nature ...

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 met particulièrement en exergue les trois thèmes suivants :

- la limitation de la consommation d'espace, au travers d'une analyse des superficies consommées pour l'urbanisation au cours des 10 années précédentes
- l'approbation du document, et la fixation d'objectifs chiffrés de limitation des consommations à venir ;
- la préservation des continuités écologiques, sans attendre la réalisation du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, notamment au travers du développement des transports en commun et des modes de déplacement doux (marche à pied, vélo), de la cohérence urbanisme-transport, et de dispositions permettant de renforcer les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments.

2.1. Biodiversité et milieux naturels

2.1.1. Préservation de la biodiversité

La définition au travers du plan de zonage d'un classement en zone naturelle (N), conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, mais également l'identification et le classement en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130-1, de la quasi totalité des boisements et en particulier des parcelles identifiées au sein du périmètre de forêt de protection, sont autant d'éléments même d'affirmer que le projet de PLU s'est attaché à préserver au maximum la biodiversité communale.

Cette volonté de préservation et de mise en valeur de la biodiversité est également présente dans les classements de protection des jardins et des vergers qui créent une auréole verte autour du village, favorisant l'intégration paysagère du bâti mais offrant également des espaces semi-ouverts à l'interface entre massifs boisés et espaces urbains.

Le classement en zone N de l'ensemble des parcelles « ouvertes » (non boisées de la clairière de Villiers est également un élément concourant à la préservation de la diversité des modes d'occupation de sols, permettant d'élargir le champ de la biodiversité communale.

Ces éléments sont transcrits au travers des règlements graphiques et écrits, de plus la transcription sur le plan de zonage des composantes des trame vertes communales permet de formaliser ces enjeux de préservation et de mise en valeur.

La transcription au sein des plans de zonage d'une bande de protection des lisières boisées est également un élément garant de la préservation de la biodiversité ; cette disposition permet en effet d'éviter un « grignotage » des lisières et facilite ainsi la préservation de l'intégrité des massifs boisés.

2.1.2. Conserver et renforcer les continuités écologiques

Au cœur du massif de Fontainebleau, le projet de PLU de la commune s'est attaché à assurer la préservation de ce pôle majeur de biodiversité et à assurer la préservation des continuités écologiques qui le maillent. Une coupure physique est cependant présente au sein de la commune (autoroute A6), toutefois le Plan Local d'Urbanisme ne dispose pas de moyens à même de réduire l'impact de cette infrastructure.

La prise en compte des espaces adjacents à la trame urbaine, la volonté de préservation des espaces ouverts au sein du site classé sont autant d'éléments qui permettent d'affirmer la volonté communale de renforcement des continuités écologiques.

Cette préservation des continuités écologiques, est renforcée par la définition d'une hiérarchisation des enjeux environnementaux dans le rapport de présentation qui s'est accompagnée d'une traduction au niveau des documents graphiques du PLU.

Le projet tel qu'il s'organise ne génère aucune fragmentation dans les continuités identifiées et les réservoirs de biodiversité font l'objet d'un classement en zone naturelle stricte. Les continuités présentes à l'échelle de la commune sont relativement homogènes dans leur composition et ne subissent pas de fragmentation préjudiciable. L'encadrement des limites de la zone urbaine avec un maintien voire une réduction sur les secteurs les plus proches des espaces naturels est également un élément à même de renforcer le caractère de protection que le projet communal souhaitait mettre en avant.

2.1.3. Maintenir les espaces de transition entre trame bâtie et espaces naturels

Village clairière au sein du massif forestier, Villiers sous Grez se devait d'assurer la préservation de cet espace ouvert qui est de plus une des composantes du classement au titre des sites. Ces espaces hiérarchisés entre front urbain et lisière forestière, assurent la qualité paysagère du village, et sont emblématiques d'une époque révolue où la place de l'agriculture vivrière était prégnante à l'échelle de la commune. Le classement en zone naturelle (N) de ces espaces initialement agricoles, ainsi que l'identification en secteur de jardins à préserver (Nj) des abords des parties urbanisées, à laquelle vient s'adjoindre une protection de ces espaces au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme sont autant d'éléments à même de garantir la préservation de ces espaces.

2.2. Gestion des ressources naturelles

2.2.1. Consommation d'espace

La définition d'un projet communal basé sur un principe de développement modéré et organisé, basé sur le recentrage du développement urbain, s'appuyant également sur une volonté de préservation des milieux agricoles et naturels, la définition d'espaces de transition constitués par les vergers et les jardins sont autant d'éléments permettant d'affirmer que le Plan Local d'Urbanisme de Villiers sous Grez s'inscrit totalement dans une logique de développement modéré.

Le bilan présenté dans le chapitre précédent conforte cette analyse, dans la mesure où le projet de PLU bien qu'il définisse des possibilités de développement ne s'inscrit pas dans une démarche extensive au détriment des espaces naturels et agricoles.

L'extension de la tache urbaine reste modéré et correspond à des réajustements par rapport au Plan d'Occupation des Sols ; à l'exception de la zone d'urbanisation future, aucune autre évolution du document n'a pour objet de dégager de nouvelle possibilité de construire. Les limites de la trame urbaine telle qu'elle est aujourd'hui perceptible ne sont pas changées.

2.2.2. Protection des terres agricoles

Dans le cadre du projet communal l'ensemble des terres cultivées ou à vocation agricole bénéficient d'un classement en zone A ou N à même d'assurer la pérennité de ces types d'occupation des sols. Seule la création du secteur d'urbanisation future (AU) est de nature à diminuer ces emprises. En effet la zone « de Courty Mary » était précédemment classée en NDA (espace à vocation naturelle) dans le POS approuvé en 1986.

Ce classement ne correspond toutefois pas à l'occupation des terres actuelle, la majeure partie des parcelles concernées n'étant pas cultivées et laissées en jachère. Ce changement de classement n'est cependant pas de nature à remettre en cause l'économie agricole tant de la commune que des exploitations communales.

2.2.3. Energie et climat

En termes d'énergie et de climat, le PLU intègre de nouvelles dispositions permettant le recours à des matériaux et techniques de constructions spécifiques à même de diminuer la consommation énergétique des logements et ainsi de lutte contre les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Les dispositions de l'article 11 de chacune des zones permettent en effet de déroger au caractère général du règlement afin de permettre l'utilisation de matériaux ou de technologies destinées à réduire la facture énergétique des logements mais également de permettre la mise en œuvre de procédés à même de réduire la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, utilisation de matériaux, isolation par l'extérieur).

Au regard du précédent POS l'incidence du PLU apparaît largement positive en matière de rationalisation et d'économie des énergies.

Par ailleurs il convient de souligner que la commune vient de s'engager dans une démarche d'élaboration d'un AGENDA 21. L'élaboration de ce plan d'action en est actuellement à ses prémices, les premières actions mise en œuvre visant à associer et sensibiliser la population communale.

2.2.4. Resource en eau

Concernant la qualité de la ressource en eau, le développement de l'urbanisation, la création de nouveaux espaces d'urbanisation, augmentant à termes l'imperméabilité de sols, sont autant d'éléments de nature à générer une incidence négative sur la protection de la ressource en eau. Cette incidence reste toutefois modérée au regard de l'emprise du projet communal. Par ailleurs les dispositions réglementaires préconisent le traitement des eaux pluviales soit par rejet dans le réseau quand celui-ci est de type séparatif soit par gestion à l'échelle de la parcelle.

Dans les zones d'extension le fait d'obliger la gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet va permettre la création d'espaces verts de traitement (type « noues ») permettant une première épuration de ces eaux avant leur retour vers le milieu naturel.

Par ailleurs le PLU s'est attaché à respecter les objectifs du SAGE afin d'assurer dans le temps une meilleure prise en compte et protection de la ressource en eau.

2.3. Maitrise des pollutions et des nuisances

2.3.1. Qualité de l'air et gaz à effet de serre

Les dispositions du PLU, en permettant un développement modéré de l'urbanisation, et l'accueil de nouveaux habitants sont de nature à augmenter la nature des incidences sur la qualité de l'air ; en effet, l'accueil de nouveaux habitants va générer de nouveaux déplacements qui vu le positionnement de la commune seront essentiellement réalisés en automobile.

Indépendamment de cette évolution des déplacements liée à l'accueil de nouveaux habitants qui gênera une incidence négative du projet de PLU. Cette incidence est toutefois à modérée, en raison d'une part de l'encadrement du développement au travers du projet de PLU. Par ailleurs les dispositions réglementaires en particulier au niveau de l'article 11, ont également pour objet dans le cadre du PLU de faciliter, tant pour la construction neuve que dans le cadre de réhabilitation l'usage de matériaux et techniques à même de réduire les émissions de gaz à effet de serre par un renforcement des éléments d'isolation, l'utilisation de matériaux naturels pour la construction, ...

Les autres éléments influant sur la qualité de l'air affectant le territoire sont liés aux différentes infrastructures et ne rentrent pas dans le champ de compétence de collectivité et le PLU ne peut apporter de solutions cohérentes et réglementaires à ces situations.

2.3.2. Déchets

Le développement de l'urbanisation et l'arrivée de nouveaux habitants va indubitablement augmenter le volume de déchets produits à l'échelle de la commune. Mis à part ce constat le PLU ne génère pas en lui même d'activités nouvelles susceptibles de produire de nouveaux déchets.

Par ailleurs il convient de souligner que l'intercommunalité s'est lancé dans une opération pilote visant à traduire les volumes des ordures ménagères et à valoriser le tri à l'échelle de son périmètre de compétence.

2.4. Prévention des risques naturels et technologiques

Villiers sous Grez est peu concerné par les aléas et risques qu'ils soient naturels ou technologiques. Le PLU ne génère pas d'incidences négatives ou positives au regard de ces risques qui restent faibles.

2.5. Cadre de vie

Le projet de PLU s'est également attaché à conforter la qualité du cadre de vie communale au travers de nombreuses dispositions spécifiques à même de garantir la protection des paysages, des patrimoines bâtis et naturels, ainsi qu'un développement harmonieux de la trame urbaine.

2.5.1. Paysages

L'identification des espaces de transition que sont les jardins et les vergers au travers du zonage Nj, de la trame verte au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, mais également du classement en zone naturelle (N) des terrains qui composent la clairière de Villiers sont autant d'éléments qui permettent d'apporter une protection optimale aux paysages.

Cette volonté de préservation s'est également appuyée sur le respect des limites du site classé et sur l'encadrement des constructions isolées (Busseau, Hauts de Busseau, Le Brillier) présentes au sein du site.

Les incidences potentielles du projet par rapport à la protection des paysages portent essentiellement sur les constructions au sein de la zone agricole ; en effet, ce sont ces dernières qui sont les plus susceptibles d'impacter sur le paysage. Toutefois les dispositions du règlement en termes de couleurs, mais également d'accompagnement paysager sont autant d'éléments qui permettront d'atténuer l'impact de ces constructions sur le paysage communal.

2.5.2. Patrimoine naturel et culturel

L'objectif de la préservation des patrimoines étaient également un élément clé du projet communal. La mise en œuvre du PLU et la traduction de ces objectifs au travers des dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 tant pour certains éléments bâtis que pour les éléments naturels associé à un zonage restrictif (zone de jardins et de vergers inconstructibles, maintien de la clairière en zone naturelle inconstructible)) son autant d'élément qui permettent de souligner l'impact positif du PLU sur la préservation des patrimoines.

2.5.3. Organisation du développement urbain

Le Plan Local d'urbanisme s'est attaché à définir un projet communal cohérent avec la trame urbaine existante. Cette cohérence s'est traduite par la détermination d'espaces d'urbanisation en continuité et en liaison avec la trame bâtie existante, par l'anticipation des dessertes future au travers de la détermination d'emplacement réservé, mais également en privilégiant dans un premier temps un développement endogène, permettant une densification de la trame bâtie, afin de réduire au minimum l'impact du projet à l'échelle du territoire communal.

3. BILAN DES INCIDENCES

3.1. Bilan global

Au regard de l'approche territoriale qui a été menée pendant toute la phase d'élaboration du projet communal, les objectifs définis dans le cadre du PADD ont été traduits de manière concrète à l'échelle des documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (parties graphiques et écrites).

L'analyse des incidences potentielles du projet de PLU au regard des principales thématiques environnementales confortent les choix de la municipalité dans la définition de son projet communal ; en effet, le bilan global du projet au regard des incidences qu'il serait susceptible de générer est largement positif.

Il apparaît nettement que la traduction des objectifs communaux apporte un gain indéniable en termes de préservation de l'environnement et de protection de la biodiversité, mais aussi dans la protection des espaces agricoles.

Les principes d'un développement modéré, cohérent et organisé tant à l'échelle du territoire communal que des parties urbanisables, de valorisation des patrimoines et des paysages sont autant d'éléments qui soulignent l'apport du Plan Local d'Urbanisme dans le maintien de la qualité du cadre de vie communal et de ses équilibres fondamentaux liés à sa ruralité, son économie agricole et à la qualité de ses milieux.

3.2. Incidences du projet de PLU

La redéfinition de l'organisation territoriale au travers du zonage du PLU doit permettre d'apporter un cadre réglementaire aux différentes formes d'occupation du sol qui caractérisent aujourd'hui le territoire communal.

La redéfinition des périmètres des zones urbaines, le respect des limites des sites classés et des protections des lisières forestières, la définition d'un cadre juridique pour les différents écarts à la trame bâtie, le classement en zone naturelle des espaces remarquables du territoire communal sont autant d'éléments qui apportent une réelle plus value du Plan Local d'Urbanisme au regard des dispositions du Plan d'Occupation des Sols.

L'identification d'un zonage spécifique au droit des différents écarts permet d'une part de clarifier le statut réglementaire de ces différentes constructions.

3.3. Incidences de la définition de nouveaux espaces d'urbanisation

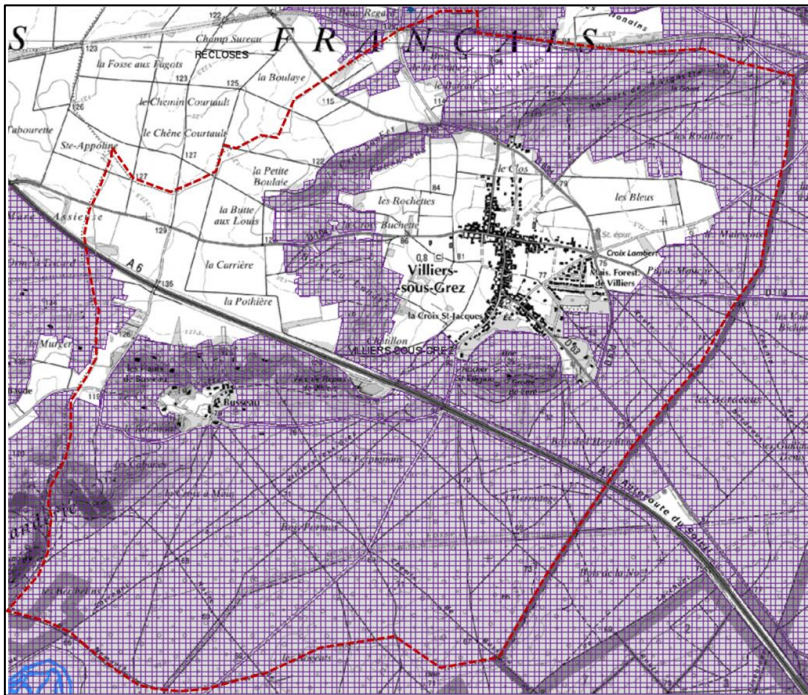
Comme cela l'a été évoqué précédemment le projet de Plan Local d'Urbanisme comprend également une extension des espaces urbanisables. Cette extension localisée au cœur du bourg doit permettre de réorganiser et de renforcer la trame urbaine du village. Cette extension concerne une emprise de près de 2 ha. actuellement occupée par parcelles partiellement cultivées ou actuellement enherbées.

L'incidence principale de cette extension est la diminution des terres agricoles communales, et des espaces potentiellement cultivables. Cette disposition n'est cependant pas immédiate ; en effet le classement en zone d'urbanisation future prévoit un gel de la constructibilité des terrains concernés dans l'attente d'une évolution du PLU.

La définition d'orientations d'aménagements, l'objectif de mixité de l'habitat intégré à ce projet va cependant permettre d'apporter une valorisation de cet espace.

C. INCIDENCES DU PROJET DE PLU AU DROIT DES ZONES NATURA 2000

1. RAPPEL : LES SITES AU DROIT DE LA COMMUNE



La commune de Villiers sous Gréz est concerné par les sites NATURA 2000 ZPS et SIC FR1100795 dit « Massif de Fontainebleau » instituées par la Directive 79/409 CEE du 2 avril 1979, dite directive « oiseaux » et la directive habitats » n° 92/43 CEE du 21 mai 1992.

2. OBJECTIFS DE GESTION ET DE PROTECTION

Chaque zone NATURA 2000 comprend un document d'objectifs et de gestion (DOCOB) définissant une politique et des actions de protection et de mise en valeur des milieux et des espèces. Dans ce cadre les objectifs de gestion ont à la fois pris en compte la valeur patrimoniale des milieux en tant qu'habitats naturels à préserver et mettre en valeur qu'au travers des espèces.

Trois secteurs prioritaires ont été déterminés :

- Les milieux ouverts à semi-ouverts secs

L'objectif est de maintenir ces milieux ouverts en stabilisant la colonisation par les ligneux et en tentant de conserver un état de conservation.

- Les zones humides

L'objectif est de maintenir en eau ces milieux, en maîtrisant les atterrissements et en conservant une structure végétale environnante diversifiée et hétérogène.

- Les milieux forestiers

L'objectif est la création de zone de vieillissement des feuillus, permettant de répondre aux besoins des espèces emblématiques des milieux forestiers :

- Oiseaux : Pic mar, Pic noir, Pic cendré
- Insectes : Lucane cerf volant,-Taupin violacé, Grand Capricorne, Le Barbot ou Pique Prune,
- Chiroptères : -Vespertilion de Bechstein

3. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES AU DROIT DES ZONES NATURA 2000

3.1. Evaluation des incidences du PLU

3.1.1. Projet de PLU

L'ensemble des zones NATURA 2000 présentes à l'échelle du territoire communal sont identifiées en zone naturelle (N) et font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés. Le projet communal du PLU s'est attaché à respecter les limites des zones NATURA 2000 dans la définition du zonage, et aucun secteur à vocation d'urbanisation (Ua, ou UB) ne couvre ces emprises.



Des secteurs comportant de l'habitat sont cependant présents au sein de ces zones NATURA 2000, il s'agit de certaines constructions principalement sur les Hauts de Busseau (voir illustration page suivante). Ces constructions font l'objet d'un classement en secteur **Nh** conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 14 (« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »)



Certaines habitations actuellement présentes au sein du territoire communal sont également couvertes par le périmètre des zones NATURA 2000, cet habitat diffus fait l'objet d'un classement spécifique qui restreint et limite les possibilités d'occupations du sol. Dans ces zones seules sont autorisées les adaptations et extensions mesurées de l'existant et les annexes à l'habitation sans création de nouveaux logements. Par ailleurs les emprises forestières font l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés, limitant les possibilités d'évolution, permettant ainsi d'assurer une protection optimale de la couverture boisée.

3.1.2. Incidences potentielles au droit des zones NATURA 2000

La mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers sous Grez est susceptible de générer des incidences positives ou négatives au regard des zones NATURA 2000. Ces incidences sont cependant mesurées au regard des enjeux de préservation des ZPS et SIC du Massif de Fontainebleau.

- Destruction d'habitats ou d'espèces

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché à assurer la préservation et l'intégrité des zones NATURA 2000 mais également des autres espaces de protection qui concernent le territoire communal. Cette volonté de prise en compte et de préservation s'est appuyée sur les dispositions réglementaires du document avec l'identification des espaces naturels les plus remarquables (dont la zone NATURA 2000, mais également le périmètre de Forêt de Protection, le site classé) en zone Naturelle (N) conformément aux dispositions de l'article L.123-8 du code de l'Urbanisme. Ce principe d'encadrement s'est également appliqué à la détermination des périmètres des zones urbanisables et à urbaniser qui n'empiètent pas sur les périmètres de protection identifiés à l'échelle de la commune.

Le risque d'une incidence du projet de PLU sur la destruction des Habitats ou d'espèces apparaît au regard de l'état des lieux et du potentiel de développement communal relativement faible ; en effet le projet communal n'affecte pas physiquement ces emprises.

Les principaux risques au regard de la destruction de certains habitats voire de certaines espèces reposent sur des composantes non liées au PLU, comme la fréquentation de certains secteurs par les touristes ou les randonneurs, une gestion forestière mal adaptée susceptible de porter une atteinte à certaines espèces endémiques.

- Altération des habitats naturels et des espèces

Le risque d'une altération de certains habitats ou de certaines espèces est une composante inhérente à tous milieux et le PLU tente dans la mesure de ses capacités d'y pallier, en rappelant et en appliquant les dispositions propres au code de l'Urbanisme. Ces principes reposent sur le maintien au travers d'un zonage naturel des caractéristiques du site classé, et des lisières forestières. Les interdictions d'occupation du sol ou leur caractère très limitées doivent permettre de répondre à ces possibles altérations des milieux.

L'encadrement de l'habitat forestier, par une interdiction de tout nouveau développement, la préservation de l'intégrité forestière au travers du classement en espace boisé classé doivent permettre de répondre à cette volonté de protection. Cependant cette volonté de protection se doit d'être accompagnée d'une information rappelant les principes de cette préservation, les différentes constructions légères (abris pour animaux essentiellement) édifiées au sein de la clairière agricole et aux abords des lisières forestières en sont un exemple.

- Perturbation indirectes du projet

Des perturbations indirectes peuvent cependant affecter les zones NATURA 2000 et l'intégrité des habitats et des espèces, ces perturbations concernent plus particulièrement le bruit, les lumières artificielles qui pourraient venir perturber certaines espèces, voire des pollutions indirectes qui pourraient affecter certains milieux.

Concernant les nuisances sonores ou lumineuses par exemple, le PLU n'est pas de nature à les aggraver au regard de l'existant. En effet il existe actuellement un habitat en site forestier au cœur du périmètre des zones NATURA 2000. Ce dernier légalement édifié n'est pas remis en cause, les dispositions du PLU visant simplement à l'encadrer afin d'éviter un nouveau développement qui pourrait s'avérer préjudiciable à la préservation des espèces et des milieux.

Le développement de la commune même s'il reste cantonné dans des espaces qui ne concernent pas directement les zones NATURA 2000, pourraient éventuellement être une source d'incidences négatives indirectes. En effet le développement de la population communale va nécessairement s'accompagner au regard de la situation communale d'une augmentation des flux, générant éventuellement une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

- Fragmentation des habitats

Le risque de fragmentation des habitats reste faible à l'échelle du projet communal ; en effet le PLU s'est attaché à recentrer le développement urbain sur le cœur du village, à encadrer le développement des écarts et de l'habitat isolé, et surtout à affirmer la préservation des espaces naturels. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal ces espaces sont préservés et le PLU ne prévoit pas de développement susceptibles de créer une fragmentation des habitats à l'échelle du territoire communal.

La principale coupure au sein du territoire communal est liée au tracé de l'autoroute A 6, infrastructures qui ne dépend en aucun cas des décisions susceptibles d'émaner des gestionnaire du PLU.

3.1.3. Synthèse des incidences

Au regard du projet communal et des dispositions législatives et réglementaires inhérentes aux documents d'urbanisme, il est possible d'affirmer que les incidences potentielles du PLU de Villiers sous Grez au droit des SIC et ZPS « MASSIF DE FONTAINEBLEAU » sont peu importantes.

Les incidences négatives sont essentiellement liées à la potentialité de développement de la commune où l'accueil de nouveaux habitants va générer une augmentation des déplacements et de la fréquentation des milieux naturels.

Le PLU apporte également un indéniable plus value au territoire, en affirmant le caractère inaliénable des espaces forestiers et des milieux naturels les plus remarquables au travers des dispositions graphiques et réglementaires (classement en zone N, espaces boisés classés, zone de jardins et de vergers protégés, préservation des terres agricoles,...). Ce gain concerne également la qualité du cadre de vie et la lutte conter les émissions de gaz à effet de serre, avec une volonté et une traduction réglementaire de la protection des paysages tant urbains qu'aux abords du village, l'introduction de dispositions dans le règlement permettant de mettre en œuvre de réelle technique de constructions susceptibles d'impacter sur les émissions de GES. Par ailleurs la démarche communale d'élaboration d'un AGNEDA 21 locale s'inscrit également dans cette volonté politique de préservation et de mise en valeur des richesses et des ressources de la commune.

3.2. Mesures compensatoires ou d'évitement

Les principales incidences susceptibles d'affecter les milieux naturels et plus précisément les zones NATURA 2000 ne dépendent pas, pour l'essentiel, des dispositions du PLU, qui s'est attaché à préserver l'intégrité des ces zones.

Les incidences principales, même si elles restent fortement limitées, concerne la présence d'un habitat en zone forestière, habitat qui au demeurant est existant et dont les dispositions du PLU encadrent fortement les potentialités d'évolution.

En termes d'intégrité des milieux et de renforcement des continuités écologiques, la principale action serait éventuellement de faciliter le franchissement de l'autoroute A6 qui aujourd'hui ne comporte que très peu de passage pour les animaux.

D. COMPATIBILITE DU PLU

Article L111-1-1 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 13 (V)

(...) Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les **schémas de cohérence territoriale** et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, **les chartes des parcs naturels régionaux** et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les **schémas d'aménagement et de gestion des eaux**. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet de Plan Local d'urbanisme s'est attaché à intégrer et à respecter les servitudes d'utilité publique s'imposant au territoire communal. Dans ce cadre la servitude A7, relative à la forêt de protection a été intégrée au niveau des documents graphiques comme élément de référence pour la transcription des espaces boisés classés. Dans ce cadre et au titre de la protection des espaces naturels et des sites, les limites de site classé et de site inscrit sont reportées au sein des documents graphiques.

2. PROJET DE SCOT DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région a été arrêté le 28 mai 2013, le PLU de Villiers sous Grez se doit d'être compatible avec les orientations de ce dernier au plus tard trois ans après son approbation.

Les principales orientations et objectifs de ce document sont :

En termes d'aménagement du territoire

- La préservation de l'agriculture
- Une structuration du territoire qui doit permettre un renforcement des services et de l'accessibilité
- Une mise en valeur et une préservation des éléments de paysage emblématique

En termes de qualité environnementale

- Préserver et de développer la diversité du patrimoine biologique du territoire,
- Préserver les grands équilibres environnementaux et urbains qui permettent, à l'échelle de l'ensemble du territoire, un rapport spécifique aux espaces naturels et agricoles, un cadre et un mode de vie de qualité.

En termes de qualité urbaine

- Une évolution des tissus urbains en harmonie avec le patrimoine
- La mise en valeur des entrées de villes, bourgs et villages
- L'insertion paysagère des franges urbaines

- Une intégration forte des secteurs d'aménagement spécifiques

En termes de besoins en infrastructures et en transports

- L'amélioration : des conditions d'accessibilité du territoire depuis l'extérieur et notamment le lien avec Paris ;
- L'optimisation du fonctionnement interne et des connexions entre les pôles du territoire et au sein du pôle de Fontainebleau-Avon.

En termes d'organisation d'un pôle économique qui s'affirme

- Affirmer la vocation économique du territoire
- Le Document d'Aménagement Commercial (DACOM)

En termes de besoins résidentiels et de service

- La définition d'objectifs d'enrichissement de l'offre résidentielle
- Les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements
- La gestion économe de l'espace pour l'accueil des logements
- Les services et les équipements

En termes de gestion des ressources environnementales

- La protection des masses d'eau des atteintes anthropiques urbaines, industrielles et agricoles
- La maîtrise voire la diminution des besoins en eau pour économiser la ressource
- La protection des ressources destinées à la satisfaction des besoins humains

En termes de gestion énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre

- La diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre
- Favoriser une production énergétique renouvelable moins émettrice

En termes de prévention des risques et nuisances

- La prévention des risques naturels
- Les risques technologiques
- Les nuisances sonores

L'ensemble de ces objectifs et axes stratégiques ne concernent pas directement la commune de Villiers sous Grez, cependant le projet de Plu au travers des objectifs du PADD et de sa traduction réglementaire s'inscrit pleinement dans la démarche de territoire instituée dans le cadre de l'élaboration du SCOT de Fontainebleau et de sa région ; en effet le projet de PLU s'est attaché à mettre en œuvre un développement modéré, respectueux des espaces et des richesses naturels et agricoles.

Le fait que les limites des zones urbaines (Ua et UB) ne dépassent pas les limites des fronts urbains existants, la définition d'un espace d'évolution de l'urbanisation au cœur de la trame urbaine du village, la volonté au travers des Orientations d'Aménagement de Programmation d'intégrer une réelle mixité dans l'habitat sont autant d'éléments qui répondent aux objectifs territoriaux de modération de la consommation de l'espace et d'enrichissement de l'offre résidentielle.

La protection des franges urbaines et des espaces de jardins et de vergers, le respect des lisières boisées, au travers du zonage et des dispositions de protection permettent de s'assurer une préservation de la qualité urbaine et paysagère au sein du territoire.

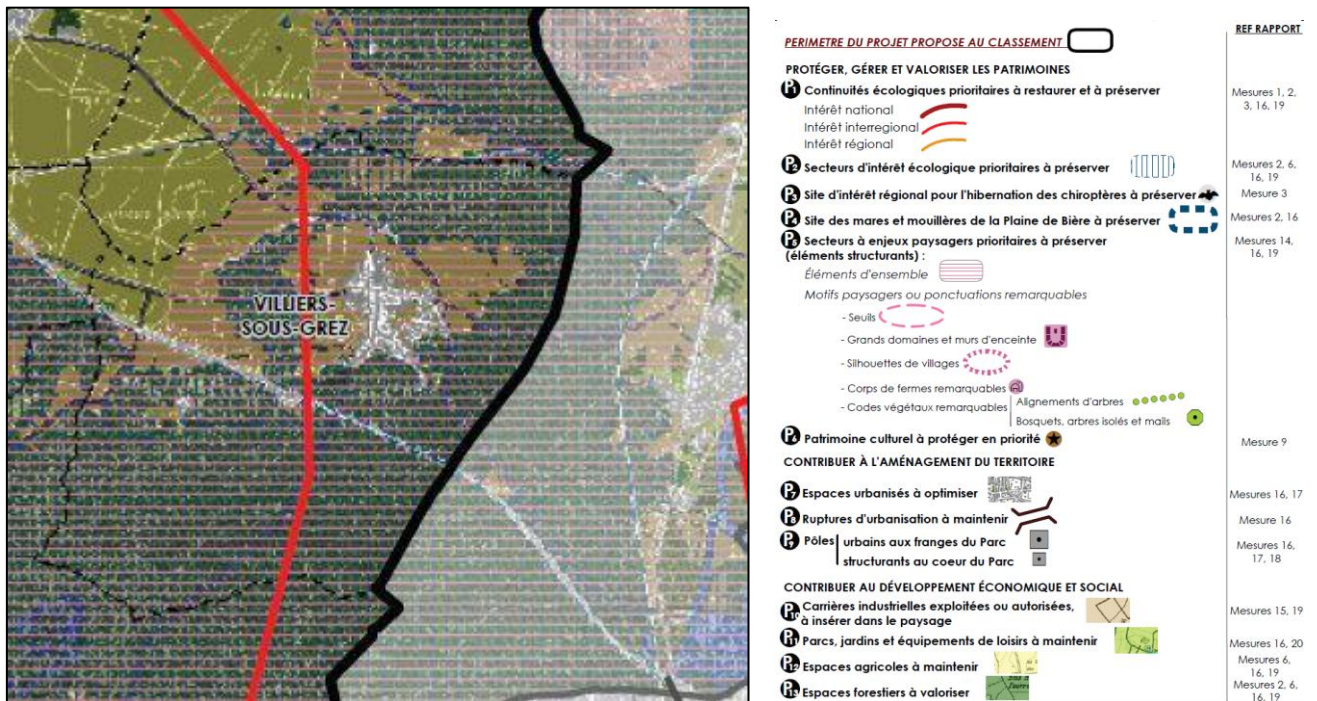
L'identification en zone naturelle, le classement en espaces boisés classés, l'encadrement de l'habitat diffus, sont autant d'éléments à même de répondre aux enjeux de préservation de la qualité environnementale du territoire et de préservation des continuités écologiques.

3. PARC NATUREL REGIONAL DU GATINAIS FRANÇAIS

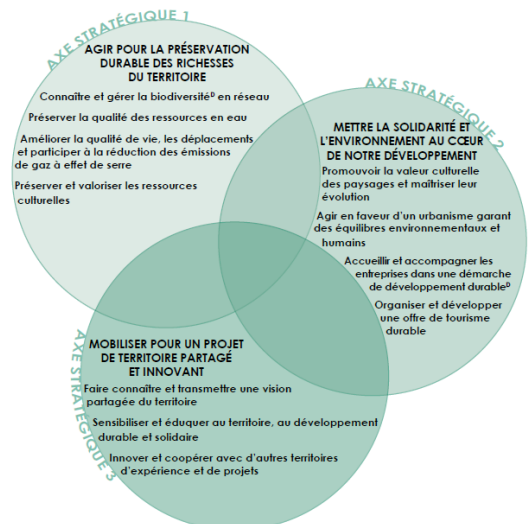
Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional et les objectifs définis par cette dernière. Cette charte élaborée pour la période 2011-2023 définit des objectifs, qui rapportés à la commune de Villiers sous Grez sont principalement :

- Un développement démographique modéré et peu consommateur d'espace
- Des extensions urbaines prioritairement situées dans le tissu bâti existant
- Le maintien des espaces agricoles et forestiers
- Le maintien des espaces à forte valeur écologique
- La préservation des grandes caractéristiques paysagères

Ces objectifs sont traduits à l'échelle du plan de Parc (ci-dessous) et de la Charte au travers de trois grands axes stratégiques) qui déclinent des orientations et des mesures de protection et les actions à mettre en œuvre.



- Axe 1 : Agir pour la préservation durable des richesses du territoire
- Axe 2 : Mettre la solidarité et l'environnement au cœur de notre développement
- Axe 3 : Mobiliser pour un projet de territoire partagé et innovant



3.1. Axe 1 : agir pour la préservation durable du territoire

Le projet de PLU s'est appliqué à agir pour une préservation durable du territoire et des milieux naturels (mesure 2) au travers des dispositions du plan de zonage avec un classement en zone N et A des milieux naturels et agricoles, l'identification des éléments patrimoniaux (bâti ou naturels) de la commune au travers des dispositions de l'article L.123-1-5 § 7 (mesures 2 e 11).

Le projet communal s'est également attaché à promouvoir la qualité et l'amélioration du cadre de vie et la lutte contre l'émission des gaz à effet de serre (mesures 7) au travers des dispositions réglementaires (recours à des matériaux spécifiques, évolutions des formes architecturales,...), ainsi qu'à la préservation des ressources culturelles (mesure 9 préservation du patrimoine bâti et des éléments emblématiques du territoire, Grotte du Curé, mare de Busseau par exemple).

Ce principe est également renforcé par la démarche d'élaboration d'une AGENDA 21 par la collectivité qui devra permettre au travers d'actions pédagogiques et d'information de poursuivre et de renforcer les actions en matière de lutte contre la production de déchets (mesure 5), de sobriété en matière de d'utilisation des énergies (mesure 7).

3.2. Axe 2 : Mettre la solidarité et l'environnement au cœur du développement

Le projet de PLU s'inscrit pleinement dans cet axe de préservation et de mise en valeur des territoires. L'organisation du zonage la détermination du positionnement de la zone d'urbanisation future sont des points qui s'inscrivent dans l'orientation 5 de la charte (Promouvoir la valeur culturelle des paysages et maîtriser leur évolution) de même l'organisation du tissu urbain, la définition d'une évolution urbaine en cohérence avec la taille et le fonctionnement de la commune sont autant d'éléments qui concourent au respect de l'orientation 6 (agir en faveur d'un urbanisme garant des équilibres environnementaux). Cette orientations est mis en avant au travers des dispositions d'organisation et de développement de la zone d'urbanisation future (Zone AU) ou la volonté d'une réelle mixité de l'habitat, d'une utilisation rationnelle et optimum du foncier dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères du village sont autant d'éléments susceptibles de répondre aux enjeux de la charte du Parc (mesure 17).

Le PLU s'est attaché à respecter les principes d'urbanisation définis par la charte du Parc en définissant un zonage adapté au contexte local à même de préserver les espaces agricoles (P12) optimisant les espace urbanisés (P7) et en assurant la préservation des éléments paysagers prioritaires (P5) et les parcs et jardins (P11). Ces différents objectifs sont traduit au niveau du plan de zonage par le classement en zone agricole des terres cultivées de la commune, la définition d'un périmètre constructible cohérent avec la trame urbaine originel, s'appuyant sur des limites physiques identifiables (jardins, vergers, chemins ruraux,...) et cohérentes, ainsi que par la définition d'un espace d'extension de l'urbanisation cohérent avec les enjeux paysagers de la commune.

Cette volonté de maîtrise du développement urbain et de gestion économe de l'espace est traduite pour les communes rurales (dont fait partie Villiers sous Grez) à une limitation des extensions urbaines limitées à 2,5% de la tache urbaine existante et à une densification minimale de l'ordre de 13 logements à l'hectare.

Ces principes sont repris pour partie dans le projet de PLU, les dispositions liées à la densification sont reprises dans les dispositions de la zone AU, toutefois le principe de limitation de l'extension de la tache urbaine à l'horizon 2023 est légèrement dépassé au regard de

l'emprise de cette zone AU qui couvre une emprise de 2,3 ha. Cependant la localisation de cette zone, l'absence de viabilisation effective, la nécessité de la réalisation d'un aménagement global organisé et concerté, à même de permettre de répondre aux enjeux de diversité et de mixité de l'habitat, de densification sont autant d'éléments qui concourent au respect des principes de développement modéré et d'organisation de l'espace communal.

Par ailleurs il convient de souligner que dans une optique de développement de la commune à l'horizon 2030 voire plus ; ce secteur se devra d'être aménagé par phases afin de ne pas bouleverser les équilibres actuelles de la commune.

4. SDAGE/SAGE

Le SAGE « Nappe de Beauce » a été approuvé le 11 juin 2013,

Déclinés au travers du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) les objectifs du SAGE « Nappe de Beauce » sont traduits en programme d'action. Ne sont reprises que les actions directement liées au projet de PLU. Les actions ayant trait à une meilleure maîtrise des intrants agricoles, ... ne sont pas intégrées ;

Objectif n°1 : Gérer quantitativement la ressource

Objectif n°2 : Assurer durablement la qualité de la ressource

Objectif n°3 : Protéger le milieu naturel et la valeur biologique des sols agricoles

Objectif 4 : Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation

Objectif 5 : Gérer et partager le SAGE

Au regard des éléments mis en avant dans le cadre du projet de PLU, les dispositions des documents opposables du PLU (plan et règlement) visent à garantir une protection de la ressource en eau qui s'inscrit dans le cadre des dispositions du SAGE. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement en ce qui concerne les zones UA, UB et AU sont autant d'éléments qui permettent à Villiers sous Grez de respecter et d'appliquer les dispositions du SAGE.

Par ailleurs l'identification en tant qu'éléments du patrimoine communal du point d'eau que constitue la mare de Busseau également un élément de nature à assurer à la fois la protection de la ressource et de la biodiversité communale mais également de répondre aux objectifs de préservation des milieux naturels mis en avant dans le SAGE.

5. PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET DES MILIEUX NATURELS

Le projet communal s'est attaché au travers de l'identification en zone A des terres cultivées du plateau, mais également au travers du zonage en zone N des espaces boisés et de la clairière de Villiers, ainsi que par l'identification au titre des éléments du paysage des vergers et jardins à s'inscrire dans une démarche de préservation des espaces agricoles et naturels.

L'impact du PLU au regard de la situation actuelle a pour effet de réduire à l'horizon 2020 voire 2030 les espaces agricoles de l'ordre de 2,3 ha (zone AU) soit environ

0,85% des emprises agricoles actuelles de la commune (calcul basé sur l'estimation des terres agricoles dans le MOS de l'IAURIF).

Par ailleurs cette extension de l'urbanisation s'effectue au sein de la tache urbaine du village, au droit de parcelles peu adaptées aux exigences actuelles de l'agriculture, ce qui explique qu'une partie d'entre elles soient actuellement en jachères.

6. LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

A l'instar des dispositions législatives et réglementaires qui instaurent le principe d'un développement modéré et cohérent par rapport à la taille et aux équipements des collectivités, le projet communal de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché tant au niveau de la mise en œuvre de son projet que dans la traduction réglementaire des objectifs communaux à tenter de limiter l'impact du PLU en termes d'étalement urbain et d'utilisation économe de l'espace.

Cette volonté de restreindre l'impact du projet communal est traduite par la priorité donnée à l'urbanisation des trous résiduels encore présents dans le tissu urbain et par un encadrement réglementaire des espaces d'urbanisation future ; en effet celui-ci n'est pas urbanisable en l'état et une évolution du PLU sera nécessaire afin de permettre son urbanisation effective.

Cette volonté de maîtrise du développement de l'urbanisation a pour effet de limiter fortement l'impact du Plan Local d'Urbanisme sur les espaces agricoles et naturels ; en effet le bilan foncier de celui-ci impacte de façon modérée ces espaces conformément aux prescriptions de la charte du Parc Naturel Régional.

Au regard de la consommation moyenne de terres agricoles intervenues au cours des dernières années (sur la période 1990-2008, les emprises agricoles ont diminué de 3,33 ha et les autres formes d'occupation telles que friches, surface en herbe non agricole ont diminué de l'ordre de 4,5ha).

En encadrant le développement urbain par la définition de limites précises, la classification des jardins et vergers comme des espaces de protection, et l'encadrement du développement au travers d'un secteur AU situé au sein de la trame urbaine, et surtout en intégrant des principes de densification et de mixité sociale dans le parc résidentiel, le projet de PLU s'inscrit totalement dans ce principe de lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation économe de l'espace

SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES

1. OBLIGATION DE SUIVI

Article L123-12-1

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Article L123-13-1

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

2. ELEMENTS DE SUIVI

L'obligation pour les collectivités de dresser le bilan de leur projet suppose la définition d'indicateur à même de permettre d'estimer et de comparer les évolutions survenues au fil de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Les indicateurs suivants peuvent être définis et/ou envisagés :

- Protection de la biodiversité et des milieux naturels :
 - Suivi des évolutions de l'occupation des sols
- Suivi de l'évolution de l'occupation générale des sols
 - Bilan des autorisations d'occupation du sol délivrées et mise en corrélation avec les objectifs initialement définis dans le PLU
 - Suivi de l'objectif de développement modéré et de préservation des terres agricoles à partir des bases régionales et de l'actualisation des données communales

- Pollution, risques et nuisances
 - Favoriser la mise en œuvre de projet de constructions susceptibles de diminuer l'émission de Gaz à Effet de Serre (suivi des permis délivrés)
 - Evolution des quantités de déchets produits par les habitants et pourcentage valorisé

- Evolution de l'urbanisation
 - Evolution de la consommation d'espaces à destination d'habitat par l'analyse de l'évolution annuelle moyenne des constructions par rapport aux objectifs définis dans le PADD (nombre de permis déposés et de logements créés)
 - Suivi de la réalisation de logements et comparaison par rapport aux objectifs de PLU d'instaurer une plus grande mixité

- Evolution des paysages et des patrimoines
 - Suivi des campagnes photographiques comparatives instituées par le PNR du Gâtinais
 - Suivi de l'évolution des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7

Pour rappel, la loi Engagement National pour le Logement exige que le Conseil Municipal vérifie tous les 3 ans l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins.



RESUME NON TECHNIQUE

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

(...)

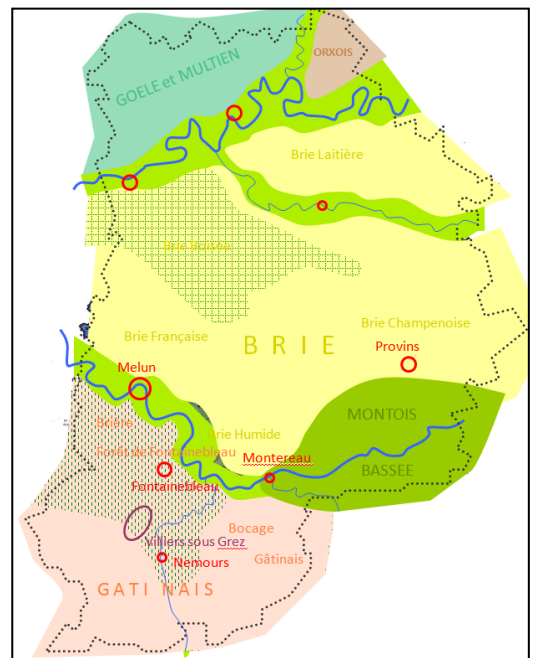
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

(...)

A. RAPPELS DU CONTEXTE

Située entre Fontainebleau et Nemours en lisière du massif forestier de Fontainebleau, Villiers sous Grez se caractérise comme une commune au passé rural qui peu à peu prend la forme d'une commune péri-urbaine aux portes de la grande couronne parisienne où la pression foncière se fait de plus en plus pressante.

Outre sa situation, Villiers sous Grez est riche d'un patrimoine architectural et naturel ; Cette commune comprise dans le périmètre du parc naturel du Gâtinais se caractérise par l'importance de ses massifs forestiers (Massif de la Commanderie) qui enserrme une clairière où s'insèrent le village et une partie des terres agricoles. Ces milieux naturels remarquables reconnus internationalement, la Forêt de Fontainebleau est classée depuis 1988 « réserve mondiale de biosphère » font l'objet à l'échelle de la commune de nombreuses mesures de protection et de préservation tant conventionnelles que réglementaires (réserve de biosphère, NATURA 2000, PNR, Espaces Naturels Sensibles, Forêt de Protection, sites classé et inscrit,...).



Villiers sous Grez dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 27 mars 1986, ce document apparaît aujourd'hui caduc au regard des grandes évolutions législatives qui ont marqué le droit de l'Urbanisme et de l'environnement au cours de la dernière décennie.

Souhaitant intégrer ces nouvelles évolutions législatives, mais également intégrer de nombreuses dispositions nouvelles en matière d'environnement et de protection des milieux naturels, ainsi que redéfinir sa politique d'aménagement et de développement la commune de Villiers sous Grez a souhaité mettre en place un Plan Local d'Urbanisme permettant de repenser l'organisation de l'espace communal et d'assurer une meilleure protection des patrimoines.

Les objectifs à la base de la réflexion communale se sont appuyés sur les points suivants :

- définir et prévoir un développement modéré et raisonnable de l'habitat
- faciliter l'implantation d'activités artisanales et de services compatibles avec la proximité de l'habitat

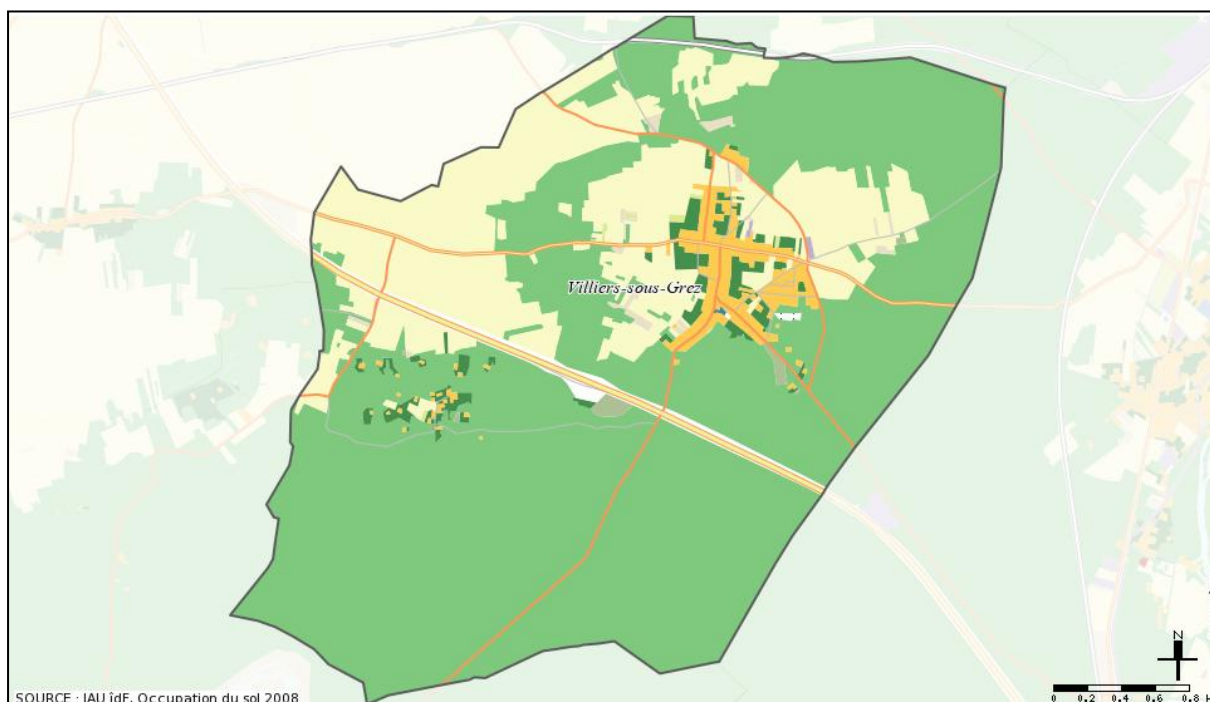
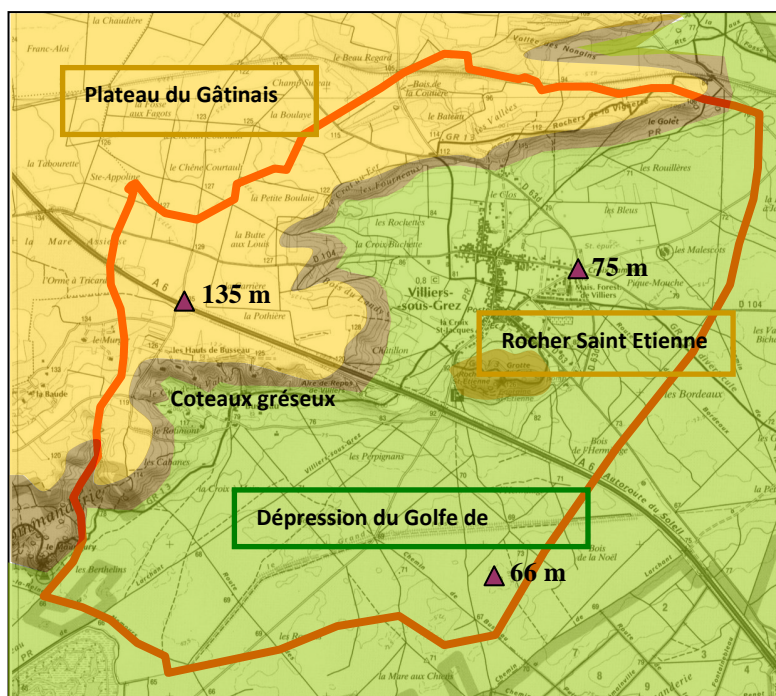
- analyser les possibilités de reconversion des bâtiments agricoles
- intégrer la prise ne compte de l'environnement et la préservation des milieux naturels
- élaborer un document en compatibilité avec les grandes dispositions réglementaires, et les documents d'ordre supérieur

B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CADRE PHYSIQUE

Le territoire communal de Villiers sous Grez se positionne à l'interface du plateau du Gâtinais et de la dépression du Golfe de Larchant. Constituant l'extrémité Sud du massif de Fontainebleau, le finage de Villiers sous Grez s'inscrit principalement au sein de cette dépression en arc de cercle qui correspond sensiblement à l'emprise de la forêt de la Commanderie et s'étend jusqu'en rive gauche de la vallée du Loing.

A l'exception des terres cultivées du plateau et de la clairière qui entoure le village, le territoire communal de Villiers sous Grez se caractérise par la prédominance de la couverture forestière. Cette dernière représente plus de 60 % de l'occupation du territoire communal, les terres de cultures sont pour l'essentiel implantées sur le plateau et sur les pourtours du village, donnant une perception de commune-clairière au village.



2. CADRE HUMAIN

Villiers sous Grez connaît depuis le début des années 90 une baisse et un vieillissement de sa population ; cette situation étant principalement due à un certain immobilisme de l'immobilier communal lié au contexte spécifique de la commune, où le parc de logement en raison de son coût ne permet plus de réel parcours résidentiel.

Après une période de forte croissance dans les années 70-80, le parc de logement stagne aujourd'hui. Ce dernier a sur la période récente fluctué au gré des opportunités foncières, qui aujourd'hui ne semblent plus permettre d'assurer le renouvellement de la population cet élément associé au caractère spécifique de la commune (foncier relativement rare et contraint et cadre de vie de qualité, et POS ne dégageant pas d'opportunité de développement) à tendance à accentuer le coût du foncier et de l'immobilier ne permettant plus aux tranches d'âges les plus jeunes de s'installer sur la commune.

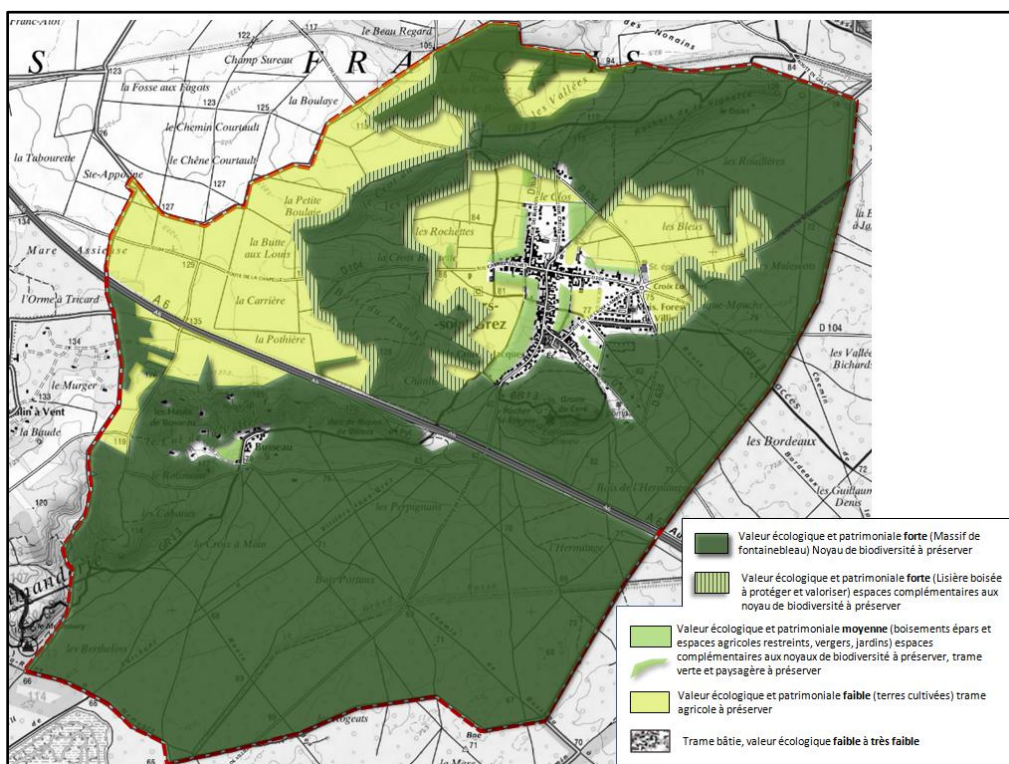
Le projet de Plan Local d'Urbanisme va tenter de définir de nouveaux espaces d'accueil dans une logique de développement modéré et intégré à la trame communale, mais également de tracer les grandes lignes du développement à long terme du village dans une logique de cohérence avec la trame bâtie existante, de respect des entités naturelles et forestières.

Dans ce cadre la détermination d'espaces d'extension de l'urbanisation susceptible d'accueillir des logements locatifs seraient un atout supplémentaire pour le renouvellement de la population communale.

3. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les caractéristiques géographiques de la commune en font un secteur très rural, peu urbanisé, bénéficiant de milieux naturels de qualité s'inscrivant au cœur de la biodiversité remarquable qui caractérise le massif de fontainebleau.

L'approche environnementale du territoire communal permet de dégager des enjeux environnementaux reposant à la fois sur la richesse intrinsèques des milieux naturels qui caractérisent la commune, mais également sur les critères établis par les différentes mesures de protection qui caractérisent le territoire communal.



Ces enjeux se doivent d'être intégrés dans la démarche de PLU instituée par la commune tant dans un objectif de protection et de mise en valeur des espaces naturels, mais également de promotion du cadre de vie communal.

Ces enjeux se doivent d'être définis selon deux types, les enjeux propres à la protection des espaces naturels ou agricoles en raison de la richesse intrinsèque qu'ils représentent, mais également d'un point de vue fonctionnel en raison de l'interrelation entre chacun de ces espaces et de la nécessité à maintenir les grands équilibres environnementaux et paysagers.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit d'intégrer ces enjeux de préservation, de protection, de mise en valeur voire de création dans la détermination de sa politique d'aménagement et de développement durable, ceci afin de garantir :

- La préservation des espaces naturels existants et les continuités écologiques et en particulier les réservoirs de biodiversité
- La préservation des éléments boisés au sens général, mais également de façon plus spécifique (vergers, bosquets,...) ainsi que les lisières qui jouent un rôle majeur en termes de biodiversité communale.
- La protection des espaces agricoles
- La préservation des espaces de transition que sont les vergers et jardins qui bordent la trame bâtie

4. LES ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

La mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme ne répond pas seulement à des objectifs de protection et de mise en valeur des milieux naturels. Sa réalisation est la concrétisation d'une démarche prospective définie au minima à l'échelle du territoire communal permettant de répondre à des enjeux de développement, d'aménagement de l'espace, de préservation des paysages et des patrimoines, traduction d'une politique de gestion et d'organisation de son territoire par la collectivité.

Le projet de Plan Local d'urbanisme mis en place par la commune vise à garantir les principes d'un développement modéré, cohérent avec l'organisation et le fonctionnement de la commune à même de garantir la protection des terres agricoles et des milieux naturels , en organisant et en limitant le développement de l'urbanisation afin que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans le tissu bâti existant, et surtout en respectant les différentes limites de protection des espaces naturels.

Ces objectifs et d'aménagement doivent permettre à la commune d'instaurer une réelle politique de développement à long terme facilitant la mixité résidentielle.

C. PRINCIPALES INCIDENCES DU PROJET DE PLU

1. EVOLUTION DE L'URBANISATION

L'évolution de la trame constructible de la commune est contenu aux limites urbaines actuelles, l'objectif étant par la création d'un secteur d'urbanisation future (AU) au lieu dit «Courty Mary » de réorganiser le développement du bâti à l'échelle du village et surtout de permettre de répondre aux enjeux actuels de diversité de l'habitat (création de locatif, accession sociale,...). Concernant les espaces extérieurs au village (hameaux et écarts) le PLU permet de donner un

cadre réglementaire à ces constructions et surtout d'encadrer leur développement dans un souci de préservation des milieux naturels et boisés (zones NATURA 2000, Forêt de Protection,...).

2. PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PLU affiche une volonté forte de préservation des espaces naturels majeurs au PADD comme au travers des dispositions du zonage et du règlement, par la définition de classement en zones naturelle, agricole, mais également au travers des protections au titre des éléments du paysage et des espaces boisés classés.

La préservation des milieux naturels les plus remarquables (zones NATURA 2000, Forêt de Protection, Rocher Saint Etienne,... au travers du zonage et du règlement vont également limiter les incidences du projet communal sur l'environnement. Au contraire les choix opérés en particulier l'encadrement strict du développement de l'habitat isolé (hameau de Busseau, Hauts de Busseau, le Brillier,...) sont de nature à générer dans le temps des incidences positives vis-à-vis de la protection des milieux.

3. QUALITE DU CADRE DE VIE

Le Plan Local d'urbanisme de Villiers sous Grez va permettre grâce à la définition de protections paysagères aux franges du village, par la préservation des milieux naturels et forestiers, mais également par la protection de la clairière identifiée au titre des Sites de conforter la qualité du cadre de vie communal.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation orientant les futurs aménagements vers une prise en compte, une préservation et un renforcement des liaisons douce, l'encadrement du développement de l'urbanisation par la constitution d'une zone d'urbanisation future non constructible immédiatement sont autant d'éléments qui vont également permettre à la commune de conforter la qualité de son cadre de vie

A l'exception des incidences liées à la qualité de l'air qui vont connaître une évolution négative par l'augmentation du trafic lié à l'arrivée de nouveaux habitants dans le cadre du développement de l'urbanisation ; les incidences générales du PLU sur l'environnement et les zones NATURA 2000 sont sensiblement bénéfiques.

Le PLU apporte un réel gain en matière de préservation des milieux naturels agricoles, de respect des prescriptions administratives, réglementaires en matière de protection de l'environnement.

