

VILLIERS-EN-BIERE



Plan d'Occupation des Sols

Modification

RAPPORT DE PRESENTATION



TABLE DE MATIERES

1 PARTIE 1 - PRINCIPALES DISPOSI	TIONS DE LA MODIFICATION	3
1 Présentation		3
2Contenu		3
2 PARTIE 2 - PRESENTATION DU SI	TE ET DE L'ETAT INITIAL	4
1 Présentation du site		4
2Les tendances et évolutions		5
3Le site Natura 2000		6
3.2.Descriptif des habitats et des espèce	es présents sur le site	7
3 PARTIE 3 - MOTIVATIONS, CONT	TENUS ET INCIDENCES	8
1 Les préalables		8
2.1.Les habitats déterminants		8
2.2.Les espèces végétales		8
2.3.Les espèces animales		8
	ique	
6.2.La procédure de modification		14

PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

I PRÉSENTATION

La commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis 1980. Ce dernier a fait l'objet d'une révision en 1994, d'une modification en 1998 et d'une révision en 2001. Sa dernière modification date de 2010.

C'est ce POS, qui fait l'objet de la présente modification. Cette dernière doit permettre de faire évoluer le règlement de la zone UE afin d'élever le niveau de densité bâtie de la zone commerciale.

2 CONTENU

La modification implique l'évolution des documents suivants :

- Le règlement du P.O.S. opposable concernant la zone UE (article UE3, UE10, UE12, UE13).
 - La totalité du nouveau règlement de la zone UE est jointe au dossier.
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du P.O.S. sont inchangées.



PRÉSENTATION DU SITE



Villiers-en-Bière est une petite commune rurale située au Sud-Ouest du département de la Seine-et-Marne en région lle-de-France. Elle s'insère au sein d'un ensemble composé de terres agricoles et de massifs forestiers, qui offre à ses habitants un cadre de vie agréable et pittoresque à deux pas de la ville.

La commune accueille sur son territoire une importante zone commerciale composée d'un centre commercial (hypermarché Carrefour et galerie commerçante) et d'une dizaine de magasins indépendants.

La zone commerciale se situe sur la frange Ouest du territoire communal, en bordure des massifs boisés du Bréau et du Fortoiseau (en rouge sur la carte ci-contre).

1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Carrefour.

Par deux décisions des 23 novembre 1965 et 9 février 1966, le Comité d'Aménagement de la Région Parisienne et le Ministère de l'Équipement ont autorisé la « création d'un supermarché » sur le territoire de la commune.



Centre commercial en 1971

L'hypermarché Carrefour a ouvert ses portes au public en juin 1971. Il se compose de l'hypermarché « stricto sensu », d'un service après vente, d'une jardinerie et d'une cafétéria. L'ensemble couvre une surface de vente qui s'étend sur près de 2 ha.

La galerie marchande attenante compte près de 90 magasins (textile, téléphonie, restauration, coiffure...). Elle accueille plus de 4 millions de visiteurs annuels.

Au total, le centre commercial emploie environ 900 personnes.



Le P.O.S. a délimité une zone UE destinée à l'accueil d'activités commerciales. La superficie totale de la zone UE est d'environ 26 ha ; le centre commercial de Villiers-en-Bière couvrant près de 25 ha.

A l'extérieur du centre commercial, différents magasins (chaussures), services (station service, entretien automobile) et restaurant sont implantés de façon indépendante, profitant des flux générés principalement par



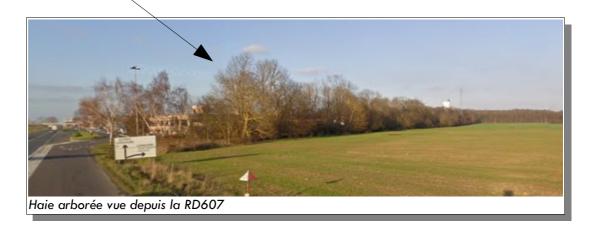
1.2. LES ABORDS DU SITE



La zone commerciale de Villiers-en-Bière est desservie par un réseau routier départemental et notamment bordée par la RD 607 (axe N7 – Fontainebleau), ainsi que par plusieurs lignes de transport collectif.

Elle s'insère dans un contexte plutôt agricole et naturel. Elle est bordée :

- au Nord, par un massif boisé d'environ 90 ha, dans lequel se sont ancestralement installés deux châteaux : château du Bréau et château de Fortoiseau. Aujourd'hui, il ne subsiste que les ruines des dépendances du château de Fortoiseau. Le Domaine du Bréau est constitué des dépendances en état de l'ancien château et d'un corps de ferme.
- à l'Est, d'une haie arborée et d'une parcelle agricole. La haie longe l'intégralité de la zone commerciale et constitue un écran végétal suffisamment haut et dense pour masquer les constructions. Seul le château d'eau reste visible.



 au Sud et à l'Ouest, par la RD 607. Au delà de cet axe, se dessine une grande étendue des terres agricoles caractéristique de la Plaine de Bière.

2 LES TENDANCES ET <u>ÉVOLUTIONS</u>

Villiers-En-Bière assume une fonction commerciale structurante dans la moitié Sud du département de Seine-et-Marne. L'hypermarché Carrefour constitue à lui seul l'un des cinq plus gros employeurs de la région de Fontainebleau.

Datant d'une quarantaine d'années, la zone est aujourd'hui vieillissante et ne répond plus tout à fait aux attentes des consommateurs.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Fontainebleau et sa Région, approuvé le 10 mars 2014, dont la commune de Villiers-En-Bière fait partie, prévoit dans ses orientations générales (document d'aménagement commercial DACOM), la requalification et la restructuration du parc commercial dans la perspective d'une amélioration de la qualité urbaine et paysagère du site.

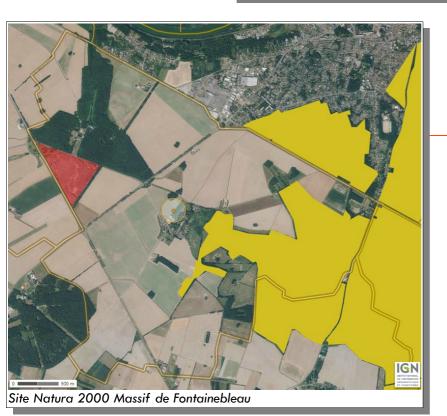


Les conditions d'aménagement de la zone définies au S.Co.T. concernent :

- la qualité urbaine et notamment l'élévation du niveau de densité bâtie, l'innovation architecturale permettant de renforcer une image moderne à travers des façades et des aspects contemporains, ou encore la recherche d'un alignement des bâtiments pour créer une cohérence des perceptions visuelles;
- l'intégration paysagère de la zone en assurant un traitement végétalisé des limites, en conservant et valorisant l'effet vitrine depuis la RD 607 par la qualité des bâtiments et des aménagements, en prévoyant une végétalisation et des plantations arborées;
- la qualité environnementale en intégrant la gestion des eaux de ruissellement, la gestion des déchets, et la prise en compte d'enjeux énergétiques dans la conception urbaine et architecturale;
- les conditions d'accessibilité et de gestion des flux.

La commune de Villiers-En-Bière est concernée par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Son périmètre couvre 69 communes pour un territoire de 75 640 ha. Le Parc existe depuis 1999. La Charte définit des orientations et des objectifs pour la période 2011-2023. En ce qui concerne le développement économique, l'objectif de la Charte est de maintenir un taux d'emploi autour de 50% en priorisant le développement dans le tissu urbain existant et en utilisant de façon optimale les zones d'activités économiques actuelles ; les nouvelles zones ne devant se réaliser que dans les pôles urbains et dans un cadre intercommunal.

3 LE SITE NATURA 2000



A environ 2 km à l'Est de la zone commerciale se trouve le site Natura 2000 **n°FR1110795 « Massif de Fontainebleau »** reconnu Site d'Intérêt Communautaire (SIC) au titre de la Directive Habitat et Zone de Protection Spéciale (ZPS) à la directive Oiseaux.

3.1. PRÉSENTATION DU SITE

Autrefois appelée forêt de Bière, le massif boisé de Fontainebleau recouvre plus de 25 000 hectares et dispose d'une renommée internationale en raison de son histoire, de ses caractéristiques naturelles et de son attrait touristique. Situé à un carrefour biogéographique, la forêt de Fontainebleau abrite une biodiversité particulièrement riche et diversifiée, au point que certains scientifiques la considèrent comme la forêt la plus riche d'Europe de l'Ouest.

Il tire son originalité de son passé géologique singulier. La superposition et la juxtaposition du sable, des grés et du calcaire à l'origine des incursions marines, il y a 35 millions d'années en sont la cause. S'ajoute à ce phénomène, un mésoclimat particulier combinant à la fois des influences continentales et atlantiques.

Cette situation particulière favorise une diversité des écosystèmes, d'autant plus que certains



habitats présents sur le massif de Fontainebleau se situent en limite d'aire de répartition. Le caractère endémique et typique des habitats présents sur le site fait de ce massif un réservoir de biodiversité à l'échelle régionale. Chaque habitat se distingue selon la diversité des substrats et des conditions climatiques, avec aussi les actions humaines passées et présentes (pâturage, écobuage, gestion sylvicole, ...). Ils abritent une faune et une flore aussi remarquables qu'exceptionnelles. 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.

En 2001, le massif de Fontainebleau, les forêts des Pignons et de la Commanderie ont été reconnus pour leurs richesses écologiques et biologiques par l'Union européenne qui les a intégrés au réseau Natura 2000 au titre de la directive Habitat, faune, flore et de la directive Oiseaux.

3.2. DESCRIPTIF DES HABITATS ET DES ESPÈCES PRÉSENTS SUR LE SITE

Le massif de Fontainebleau est une imbrication de milieux très différents des uns et des autres. Se côtoient pelouse, lande, vieux bois, mare, tourbière, ... induisant des écosystèmes complexes et riches en interaction faune/flore.

A l'époque de Louis XIV, moins de 20 % de la superficie des sites Natura 2000, est boisée, le paysage du massif de Fontainebleau est principalement constitué de grandes étendues de callune, de pelouses et chaos rocheux. L'abandon de l'activité agropastorale au XXème siècle a favorisé le retour de la dynamique naturelle de colonisation des pelouses ou des landes par les végétations buissonnantes et arborées. Le milieu a donc progressivement évolué en milieu forestier.

Par la suite, la mise en place du statut de Réserve Biologique Dirigée (RBD) sur ces milieux a permis de les conserver. Les actions engagées par l'Office National des Forêts (ONF) depuis quelques années ont conduit au maintien et à la restauration de ces habitats.

Ces habitats ont un enjeu extrêmement fort sur le massif. Ces milieux agropastoraux accueillent une multitude de communautés végétales et une diversité floristique exceptionnelle à l'échelle régionale voire nationale. Ils sont aussi utilisés comme zones de chasse pour les chauves-souris, de reproduction pour la Fauvette pitchou et zone de refuge pour un certain nombre d'espèces animales. L'emboîtement de ces différents milieux constitue un écosystème interactif et interdépendant.

Les milieux ouverts à semi-ouverts s'imbriquent dans une matrice forestière présentant également un enjeu extrêmement fort : le massif de Fontainebleau et la forêt de Rambouillet sont les massifs forestiers les plus vastes de l'Île-de-France. La responsabilité régionale est forte quant au maintien de cet écosystème. Au cours du XVIIIème siècle, la création des réserves artistiques puis la mise en place des réserves biologiques intégrales ont permis le maintien d'îlots de vieillissement et de sénescence. Le maintien de ces écosystèmes dans le temps revêt un objectif patrimonial très fort.

Localisées de manière ponctuelle, Les zones humides ont un enjeu très fort. Constituées de mares, de marais, de landes humides, de tourbières et de forêts alluviales, les zones humides jouent un rôle fondamental dans le maintien et l'amélioration de la qualité de l'eau, dans la régulation des régimes hydrologiques (crue, sécheresse) et dans la préservation d'un réservoir de biodiversité.

Sur le massif de Fontainebleau sont recensés 24 habitats, 14 espèces et 17 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.



LES PRÉALABLES

La modification vise donc à faire évoluer le règlement de la zone UE en ses articles :

- UE 3: des dispositions complémentaires imposent que les accès soient aménagés pour assurer la sécurité des usagers de la voie de desserte,
- UE10 : la hauteur maximale des constructions est portée à 15 m,
- UE 12: le nombre de places de stationnement minimum est réduit pour les ensembles commerciaux (comprenant toutes les surfaces affectées au commerce),
- UE13: les dispositions du P.O.S. actuel imposent la plantation d'environ 800 arbres de haute tige au niveau des aires de stationnement, ce qui n'est en l'état pas réalisable. Les nouvelles dispositions, qui privilégie un ratio de surface, visent à assurer l'intégration paysagère des aires de stationnement.

Ces dispositions visent à élever le niveau de densité bâtie sur la zone commerciale, sans consommation d'espace naturel ni agricole. Elles doivent également permettre de participer à la restructuration du site et de créer des emplois.

2 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.104-8 du code de l'urbanisme précise que sont soumises à évaluation environnementale, les procédures de révision, de modification et de mise en compatibilité qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Il convient donc de mesurer l'incidence de la modification du P.O.S. sur le site Natura 2000 décrit ci-dessus.

Il s'agit d'apprécier en quoi l'évolution des règles de hauteur et les minimas d'espaces plantés sur les aires de stationnement, a une incidence sur les composantes déterminantes du site Natura 2000.

2.1. LES HABITATS DÉTERMINANTS

La zone UE est suffisamment éloignée du site Natura 2000 pour n'avoir aucune incidence sur ses habitats déterminants.

2.2. LES ESPÈCES VÉGÉTALES

Deux espèces végétales sont protégées dans le site Natura 2000. Il s'agit du Dicrane vert et du Flûteau nageant. Ces espèces sont caractéristiques de milieux humides et en eau ; et donc sans rapport avec la zone commerciale.

2.3. LES ESPÈCES ANIMALES

Le tableau ci-dessous présente les espèces animales déterminantes du site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau. Sont présentés les lieux de vie, les aires de reproduction et de nourrissage ainsi que les lieux d'hibernation ou d'hivernage.



	Espèce	Навітат	Aire de nourrissage	Aire de reproduction
	Murin de Bechstein	Milieux boisés, massifs anciens, petits bois, milieux agricoles extensifs En ville quand il subsiste de vieux arbres Hibernation : cavernicole		Gîtes arboricoles
Mammifère	Petit Murin	Pâtures, prairies, milieux boisés Hibernation : cavernicole, gîtes souterrains et humides	Aire de chasse : au maximum 10 km autour de son gîte Nourriture : sauterelles et grillons (orthoptères)	
	Grand Murin	Massif forestier d'environ 100 ha, prairies, haies et bois Aire de vie : rayon de10 à 15 km autour du gîte Hibernation : cavernicole	Aire de chasse : vieilles forêts et pâtures	
Amphibien	Triton crêté	Boisements, haies, fourrés A proximité du site de reproduction Hivernage: galerie du sol, pierre, souche dans les haies	Eau Terre ferme : prairie et bois	Points d'eau stagnante (mares et étangs)
Invertébré	Grand Capricorne	Plaine	Nourriture : sève et fruits mûrs	Anfractuosités et blessures d'arbres



	2 Tomos			
	Écaille chinée	Milieux humides et anthropisés	Chenilles : polyphages et se nourrissent sur diverses espèces herbacées et sur des ligneux Adultes : floricoles	
ébré	Taupin violacé	Cavités à la base de tronc d'arbres à feuilles caduques	pelotes de réjection, cadavres	
Invertébré	Lucane cerf-volant	Vieilles souches en décomposition, forêts, bocages et parcs urbains		Vieilles souches en décomposition
	Barbot ou pique prune	Arbres très âgés (au moins 150 ans pour les chênes)	Elles consomment le bois mort	Arbres très âgés (au moins 150 ans pour les chênes)



		Milieux semi-ouverts et semi- boisés avec des zones buissonnantes et des parties de sol nu		Endroit sec, dégagé pour l'envol et à proximité d'un arbuste
Oiseau	Engoulevent d'Europe			
Oiseau	Pic mar	Forêt caducifoliée mature et chênaie	Insectivore Graines et fruits	Partie sénescente d'un arbre
	Pic noir	Hautes futaies âgées de hêtres	Nourriture : larves	Cavité creusée dans un arbre
	Héron bihoreau	Abords d'eaux peu profondes et stagnantes (larges rivières bordées de ripisylves)	Amphibiens, poissons et insectes Chasse crépusculaire et nocturne	Dans les arbres ou arbustes, à au moins 2 mètres du sol
	Bondrée apivore	Grands massifs boisés pourvus de clairières et de coupes	Nourriture : hyménoptères (guêpes, frelons, bourdons)	Nid sur une branche d'arbre (hêtre, chêne et pin)



Je saoc	Zones humides et prairies	+ autres insectes, amphibiens, reptiles, poussins et œufs d'oiseaux chasse parfois « à pied »	
Pic cendré	Forêts de feuillus (hêtraies et chênaies) Bosquets, ripisylves, grands parcs et vergers	insectes dans les arbres	Aire de 5 km² autour du lieu de vie Nid dans un hêtre mort à moins de 6 m du sol

La zone UE ne reçoit ni zone humide, ni milieu en eau, ni massif boisé. Elle ne constitue donc pas un site favorable aux espèces déterminantes du site Natura 2000.

En conséquence, la modification du P.O.S. est sans incidence sur le site Natura 2000 et une évaluation environnementale de la modification n'est pas nécessaire.

3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

La modification du P.O.S. n'est pas de nature à porter atteinte au paysage.

L'une des constructions existantes sur le site présente d'ores-et-déjà une hauteur proche de 15m (hauteur exacte : 14,60 m). La haie qui borde la zone commerciale est conservée et continuera donc de la même manière à participer à l'intégration des bâtiments dans le paysage.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être végétalisées. Les plantations et espaces verts vont concourir au paysagement de la zone. L'impact de cette disposition sera positif par rapport au P.O.S. actuel dont les dispositions prévues à l'article UE13 étaient en tout état de cause irréalisables.

De plus, la modification du P.O.S. ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation en consommation sur des espaces agricoles ou naturels. Elle ne porte donc pas atteintes aux espaces qui entourent la zone commerciale.



4 INCIDENCES SUR LA SÉCURITÉ

La modification vise à favoriser la densité bâtie et donc une hausse de la fréquentation.

Parallèlement la modification, dans l'esprit des dernières lois promulguées (notamment, Grenelle et A.L.U.R) réduit le nombre de places de stationnement minimal imposé.

Toutefois si cette hausse de la fréquentation conduisait tout de même à une augmentation de la circulation automobile, l'article UE3 a été complété pour que le projet ait à être accompagné si besoin des aménagements assurant la sécurité des usagers des voies de desserte et notamment des voies départementales.

5 INCIDENCES SUR L'EMPLOI ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La modification doit permettre d'élever le niveau de densité bâtie de la zone UE et ainsi de s'assurer de :

- participer à la restructuration et à la requalification de la zone commerciale, et par voie de conséquence, augmenter l'attractivité du centre. Cette démarche a été engagée dès 2015 dans l'hypermarché et la réfection des parkings,
- maintenir les activités économiques et créer des emplois.

6 CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.O.S.

6.1. LE S.CO.T DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

La commune est comprise dans ce S.Co.T. qui fixe des orientations en matière de qualité urbaine pour les zones d'activités économiques.

Le document d'orientation et d'objectif de ce S.Co.T traite de l'activité économique existante essentiellement en ses pages:

- 57, pour préciser que le développement des emplois doit être recherché sur ou à proximité des sites d'activités tertiaires existants et des pôles de services. Il est mentionné que le développement économique doit mettre en priorité une augmentation de leur « intensité » et par une extension ou aménagement de nouveaux espaces d'activité.

Le projet de modification vise à favoriser une restructuration du pole existant pour en améliorer sa fréquentation et donc augmenter les emplois offerts en respect des orientations du S.Co.T

- 58; le S.Co.T fixe comme orientation: « La majeure partie des nouveaux emplois sont envisagés au sein des enveloppes urbaines existantes tant dans les tissus multifonctionnels <u>que dans les parcs d'activités existants</u>. Il s'agit donc de mobiliser les outils permettant de dégager les capacités d'accueil et de développement des activités économiques ou sein de ces différents tissus. Pour ce faire; <u>l'optimisation et la densification des espaces à vocation économique existants constitue la priorité</u>. » « Les documents d'urbanisme ... veillent à traduire ces objectifs en favorisant :
 - les processus de renouvellement urbain dons les parcs d'activité en cherchant à



les réhabiliter tout en assurant leur diversification fonctionnelle ;

- la densification du bâti dans les espaces économiques en prévoyant une adaptation des règles d'urbanisme autorisant les implantations et extensions proches des limites, <u>les extensions en hauteur</u>,
- <u>l'optimisation des espaces dédiés au stationnement</u> des véhicules en favorisant leur mutualisation à l'échelle du parc, en les intégrant aux bâtiments (soit en dédiant les premiers niveaux au stationnement et les niveaux ultérieurs aux surfaces de vente, soit par une organisation des stationnements à étage ou en silos,...). »
- 68 ; le S.Co.T prévoit explicitement l'accueil de nouveaux équipements commerciaux en appui du pole commercial existant de Villiers-En-Biere
- 69 à 71; le S.Co.T dispose d'un volet « document d'aménagement commercial » développant des dispositions spécifiques au pole commercial de Villiers-En-Bière. Il préconise surtout l'élévation de la densité bâtie et le maintien des espaces végétalisés existants en frange. Les autres dispositions préconisées sont sans lien avec l'objet de la modification qui ne vise pas à la création de nouveaux bâtiments.

Le projet de modification est donc une parfaite application de ces orientations.

6.2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Cette procédure de modification respecte l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

En effet la modification envisagée :

- Ne réduit pas un espace boisé classé,
- Ne réduit pas une zone agricole ni une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

