

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

## **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-en-Bière**

**Enquête Publique du 29 septembre au 29 octobre 2021**

### **Rapport du Commissaire Enquêteur**

<p><b>Commune de Villiers-en-Bière</b>  <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b>  <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

Table des matières

1	Objet de l'enquête.....	5
1.1	Le projet de Plan Local d'Urbanisme.....	5
2	Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme.....	5
3	Les caractéristiques de la commune.....	5
3.1	La situation géographique de la commune.....	6
3.2	La situation administrative.....	6
3.3	Le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.....	7
3.4	Le territoire.....	7
3.5	La population.....	8
3.5.1	L'évolution de la population.....	8
3.5.2	L'évolution de la pyramide des âges.....	8
3.5.3	Les caractéristiques des logements.....	8
3.5.4	La surface urbanisée.....	9
3.5.5	Le nombre d'habitants par logement.....	9
3.6	Le patrimoine architectural.....	10
3.6.1	Le village.....	10
3.6.2	Les constructions remarquables.....	10
3.7	Les équipements de la commune.....	11
3.7.1	Les équipements scolaires.....	11
3.7.2	Les équipements de service.....	11
3.8	L'économie.....	11
3.8.1	Les commerces et les services.....	11
3.8.2	Les emplois publics.....	12
3.8.3	L'agriculture et la forêt.....	12
3.8.4	Les emplois à proximité.....	12
3.9	Le réseau viaire.....	12
3.9.1	Les routes départementales.....	12
3.9.2	Les voies communales et le stationnement.....	13
3.10	Les transports collectifs.....	13
3.10.1	La voie ferrée.....	13
3.10.2	Les lignes de cars.....	14
3.11	L'eau potable et l'assainissement.....	14
3.11.1	L'eau potable.....	14
3.11.2	L'assainissement.....	14
3.12	Les déchets ménagers.....	15
4	Le contexte environnemental.....	15
4.1	La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique).....	15
4.2	Le réseau Natura 2000.....	16
4.3	Les eaux superficielles.....	16
4.3.1	Les zones humides.....	18
4.3.2	La trame verte et bleue.....	18
5	Les risques.....	18

<p><b>Commune de Villiers-en-Bière</b>  <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b>  <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

5.1	Les mouvements de terrain.....	18
5.2	Les inondations.....	19
5.3	Les risques associés aux infrastructures de transport de matières dangereuses...	19
6	Le Projet de PLU.....	20
6.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	20
6.1.1	Aménagement.....	20
6.1.2	L'environnement.....	20
6.1.3	L'urbanisme.....	21
6.1.4	L'économie.....	21
6.1.5	L'équipement.....	21
6.2	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	21
6.3	Le développement urbain.....	22
6.4	L'équipement.....	23
6.5	Le zonage retenu.....	23
6.5.1	Les zones urbanisées.....	23
6.5.2	Les zones naturelles et agricoles.....	24
6.6	Le règlement.....	26
6.6.1	La zone UA.....	27
6.6.2	La zone d'activités (UE).....	28
6.6.3	La zone d'extension 1 AU.....	28
6.6.4	Les zones agricoles (A et AP).....	29
6.6.5	Les zones Naturelles (N, Nc, Ne, Na et Nj).....	29
6.7	L'ouverture à l'urbanisation.....	30
6.8	La prise en compte de la trame verte et bleue.....	31
6.8.1	La trame verte.....	31
6.8.2	La trame bleue.....	31
6.9	Les emplacements réservés.....	32
6.9.1	Les éléments bâtis.....	33
6.9.2	Les éléments naturels.....	34
6.9.3	Les Espaces Boisés Classés.....	34
7	Le cadre réglementaire de l'enquête publique.....	34
7.1	Les permanences du commissaire enquêteur.....	37
8	Les observations émises sur le projet de révision du PLU.....	41
8.1	Les observations émises lors de l'enquête publique.....	41
8.2	Les observations émises par la MRAE et les personnes publiques associées.....	45
8.2.1	L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....	45
8.2.2	L'avis des personnes publiques associées.....	46
9	Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse.....	49
9.1	Le Zonage.....	49
9.2	L'ouverture à l'urbanisation.....	55
9.3	Les emplacements réservés.....	58
9.4	L'emplacement des lisières inconstructibles.....	59
9.5	La compatibilité du projet de PLU avec les documents d'ordre supérieur.....	60
9.6	Le règlement.....	61

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

9.7	Le classement au titre des articles L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.....	62
10	La compatibilité du dossier de PLU aux documents d'ordre supérieur.....	63
10.1	La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France).....	63
10.1.1	L'augmentation de la densité urbaine.....	63
10.1.2	L'ouverture à l'urbanisation.....	64
10.1.3	La valorisation environnementale.....	64
10.2	La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF).....	65
10.3	La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	65
10.4	La compatibilité avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).....	67
10.5	La prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).....	67
10.6	La compatibilité avec la charte du PNR du Gâtinais Français.....	68
11	La prise en compte des règles attendues dans le PLU.....	69
12	Synthèse des observations du commissaire enquêteur.....	70

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

## **1 Objet de l'enquête**

### **1.1 Le projet de Plan Local d'Urbanisme**

La commune de Villiers-en-Bière disposait d'un plan d'occupation des sols qui est devenu caduc le 27 mars 2017, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) n'ayant pas été approuvé à cette date. L'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme est soumise, depuis cette date, au Règlement National d'Urbanisme.

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 17 février 2015 conformément aux articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU a été arrêté par la délibération du conseil municipal de Villiers-en-Bière le 25 février 2021.

La procédure d'élaboration et d'approbation du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L 153-1 à L 153-30 et R 153-2 à R 153-10 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L 123-1 à L 123-10-10 et R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement.

## **2 Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme**

Les principaux enjeux du PLU sont :

- Après une période de stagnation, engager une croissance démographique raisonnable de la commune.
- Conserver le caractère rural et champêtre du village.
- Préserver la qualité environnementale du territoire (zones humides, trame verte et bleue, paysage, proximité du site de la forêt de Fontainebleau).
- Permettre un développement urbain et économique avec la prise en compte de l'aménagement durable.

## **3 Les caractéristiques de la commune**

# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

### 3.1 La situation géographique de la commune

Villiers-en-Bière, commune du département de Seine-et-Marne, se situe au Sud-Ouest du département, sur la plaine de la Bière, en bordure de la forêt de Fontainebleau et à 8 km au sud de Melun. Son urbanisation est composée d'un village centre, d'un hameau situé au lieu-dit La Glandée et d'un important centre commercial à 2 km au Nord-Est du bourg. Quelques habitations sont dispersées sur le territoire.

Les communes limitrophes sont : Boissise le Roi, Dammarie-les-Lys, Fontainebleau, Chailly-en-Bière, Perthes.

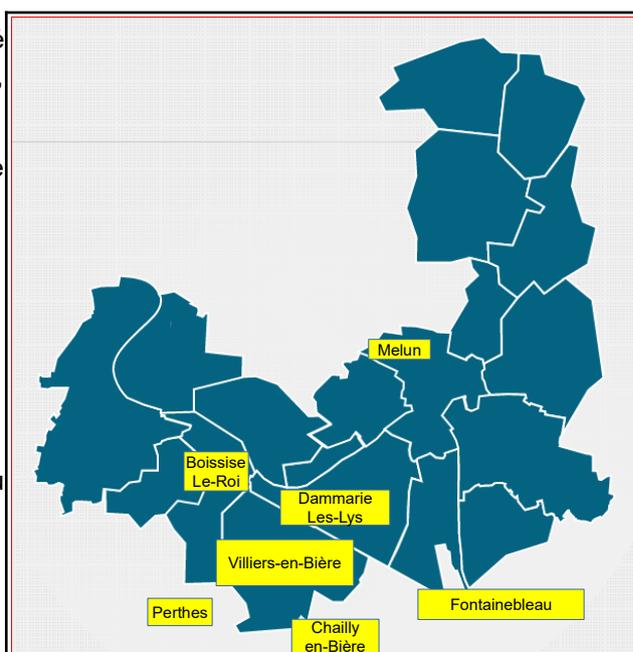


### 3.2 La situation administrative

Villiers-en-Bière fait partie de la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS), composée de 20 communes et 133 000 habitants.

Les principales compétences de la communauté d'agglomération sont :

- Le développement économique et touristique.
- L'aménagement.
- L'enseignement supérieur et la formation.
- La mobilité.
- L'habitat et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
- L'environnement.
- Le développement durable.
- La politique de la ville.



# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

- La culture.
- Le sport.

L'élaboration du PLU n'est pas de la compétence de la communauté d'agglomération.

### 3.3 Le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

La commune de Villiers-en-Bière fait partie du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Le périmètre du parc couvre 69 communes et un territoire de 75 640 ha.

La charte du Parc identifie les objectifs et orientations suivants sur le territoire de la commune:

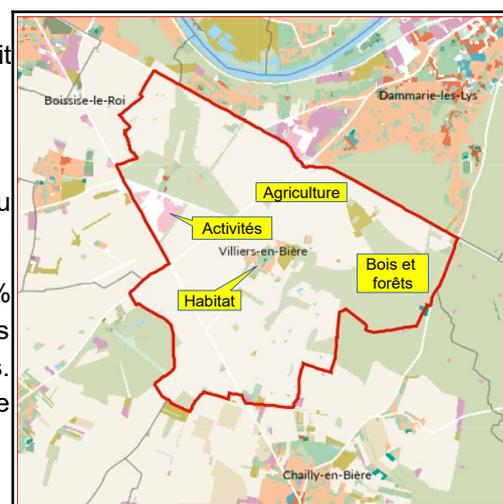
- La préservation et la restauration du corridor qui relie les réservoirs de biodiversité de la vallée de la Seine et du Massif de Fontainebleau.
- La préservation du site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau.
- La protection des secteurs à enjeux paysagers à préserver dont:
  - o Le massif de Fontainebleau.
  - o La transition entre la plaine de Bière et le paysage urbain de l'agglomération melunaise.
  - o Les alignements d'arbres le long des routes départementales.

La charte impose à l'échéance de 2023, de ne pas ouvrir à l'urbanisation plus de 2,5% de l'espace urbanisé calculé sur les bases du MOS avec une densité minimale de logements à respecter de 13 logements / ha, en continuité immédiate du tissu bâti existant.

### 3.4 Le territoire

La surface de la commune est de 1068 ha, répartis comme suit (données Institut Paris Région de 2017) :

- les terres agricoles qui représentent 717 ha soit 67 % du territoire.
- les bois et les forêts qui s'étendent sur 285 ha soit 27 % du territoire.
- les espaces ouverts artificialisés qui représentent 47,38 ha (4,4 % du territoire) dont 12,1 ha pour l'habitat, 22,6 ha pour les activités économiques et les équipements, 22,8 ha pour les transports. Quelques fermes et constructions sont isolées dans la plaine agricole.



# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

### 3.5 La population

#### 3.5.1 L'évolution de la population

La population légale de la commune était de 59 habitants en 1975 et de 210 habitants en 2018.

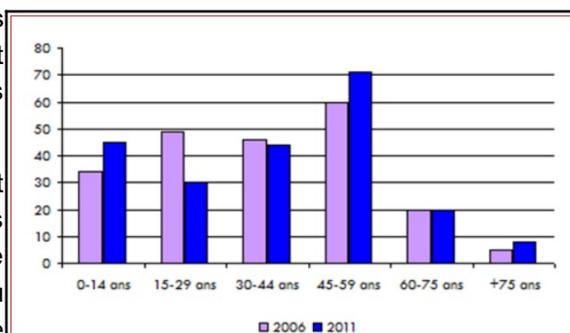
A la fin des années 80, la commune a amorcé une phase de croissance démographique qui s'est poursuivie jusque l'an 2000. La population a ensuite stagné entre 200 et 215 habitants et baissé de 1,5 % par an de 2013 et 2018.

#### 3.5.2 L'évolution de la pyramide des âges

Une analyse de l'évolution de la pyramide des âges a été faite de l'année 2006 à 2011.

Les tranches d'âges 0-14 ans (+11 individus) et 45-59 ans (+9 individus) ont progressé de façon significative. Elles sont caractéristiques de familles d'actifs avec des enfants ou des adolescents.

Par contre, la régression enregistrée sur les 15-29 ans est significative d'un manque d'attractivité sur les très jeunes ménages, due à une typologie des logements peu adaptée aux jeunes ménages et au départ des jeunes adultes au moment des études supérieures et de l'entrée dans le monde du travail.



#### 3.5.3 Les caractéristiques des logements

D'après les données de l'Insee, sur les 93 logements recensés de la commune en 2018. La production a été importante entre 1980 et 2005 pour subir un ralentissement sensible depuis 2006.

L'occupation est répartie comme suit :

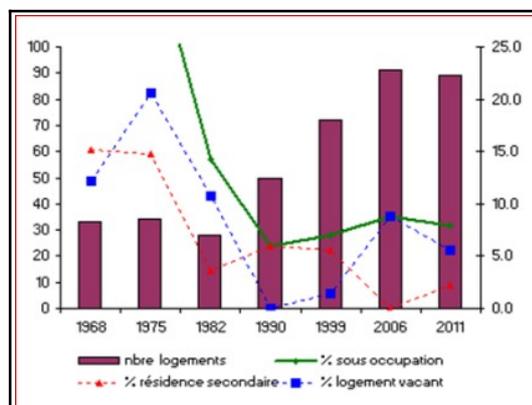
- 81 résidences principales (87%)
- 9 logements vacants (10 %)
- 3 résidences secondaires (3 %)

Les résidences principales sont occupées par leur propriétaire dans 79 % des cas.

Les logements de type T4 et plus représentent près de 88 % du parc (supérieur au pourcentage du département et de la communauté de communes). A l'inverse les T1 et T2 ne représentent que 6% du parc.

Le diagnostic estime que 2 ou 3 logements supplémentaires pourraient être aménagés dans le bâti existant.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**



**Evolution du nombre de logements de 1968 à 2011 avec taux de logements vacants.**  
**(données rapport de présentation)**

En 2018, près de 80 % des ménages étaient propriétaires de leur habitation. 90 % des logements étaient en habitat individuel et 10 % en collectif.

Plus de 60 % des logements sont occupés depuis plus de 10 ans par les résidents actuels, ce qui manifeste une faible rotation des occupants.

Le parc est assez récent. Le tissu pavillonnaire date des années 1990-2000. Les constructions anciennes sont regroupées autour de l'église.

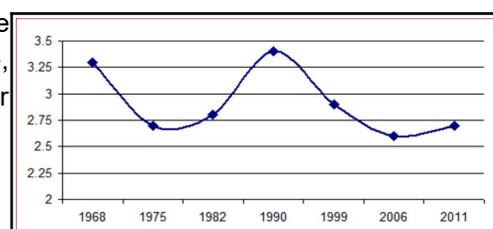
### 3.5.4 La surface urbanisée

D'après le référentiel territorial du SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France), la superficie des espaces urbanisés en 2012 pour la commune de Villiers-en-Bière est estimée à 42 ha. Elle comprend les espaces urbanisés destinés au logement, les activités économiques, les équipements publics et les espaces artificialisés dépendant du bâti (jardins attenants et parcs publics).

### 3.5.5 Le nombre d'habitants par logement

Contrairement aux communes du département, Villiers-en-Bière ne subit pas l'effet de la décohabitation et bénéficie d'une stabilité, voire d'une légère progression du nombre de personnes par ménage.

Les ménages comptaient en moyenne 2,7 personnes en 2011.



**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

### **3.6 Le patrimoine architectural**

#### **3.6.1 Le village**

Le bâti ancien du village est implanté en limites séparatives avec un mur pignon ou une façade à l'alignement sur rue. Les surfaces à l'arrière de l'habitation étaient destinées à la production domestique: potagers, petit élevage familial.

A partir des années 1980, les constructions sont du type « pavillonnaire », en retrait par rapport à la rue et sur des surfaces plus importantes (de 500 à plus de 1000 m<sup>2</sup>)

Les espaces publics présentent un traitement de qualité. Le choix des matériaux, leur mise en œuvre, l'aménagement et l'entretien des espaces verts confèrent au village une véritable unité urbaine.

#### **3.6.2 Les constructions remarquables**

La commune ne dispose pas de bâtiment protégé au titre des monuments historiques. Certaines constructions bénéficient cependant d'une architecture de qualité.

Villiers-en-Bière comptait deux châteaux, maintenant détruits : le château de Bréau, dont les bâtiments annexes ont été gardés, mais sont maintenant dégradés et le château de Fortoiseau détruit lors de la seconde guerre mondiale.

La Ferme d'Orsonville, occupe des terrains situés au nord-est du centre bourg. Elle s'organise autour d'une cour en U délimitée par d'imposants bâtiments agricoles. L'implantation des bâtiments forme un ensemble d'une symétrie parfaite.



**Ferme d'Orsonville**

La mairie occupe une villa du XIX<sup>ème</sup> siècle à l'architecture de villégiature dans un grand parc de 4,5 hectares.

Elle a été acquise par la commune en 1977. L'édifice se caractérise par un volume et une hauteur de bâti imposants (rez de chaussée demi surélevé avec deux étages plus combles), un appareillage composite (colombage et enduit), des jeux de toitures, de nombreux percements de façades.

Le parc est aménagé en espace de loisirs et de détente (piscine, tennis, jardin d'hiver, serre). Ce dernier est inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel.



**Mairie**

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

### **3.7 Les équipements de la commune**

#### **3.7.1 Les équipements scolaires**

La commune ne dispose pas d'école sur son territoire.

Les enfants de maternelle et de primaire vont à l'école à Chailly-en-Bière où un accueil périscolaire et un service de restauration leur sont proposés. Le transport est assuré par une ligne dédiée.

Les collégiens se rendent au collège Christine de Pisan à Perthes. Les lycéens fréquentent le lycée Joliot Curie de Dammarie-les-Lys. Les adolescents fréquentent également les établissements privés ou spécialisés de Fontainebleau.

Des lignes de transport collectif assurent le transport vers ces établissements.

#### **3.7.2 Les équipements de service**

La commune dispose des équipements suivants :

- 3 salles communales (2 salles des fêtes et une salle polyvalente) aménagées dans les anciens bâtiments de la ferme au centre du village d'une capacité de 80 à 330 personnes.
- Une bibliothèque installée dans une des salles communales (salle Grange).
- Une piscine municipale (capacité d'accueil de 75 personnes), un terrain de basket et un court de tennis, réservés aux habitants du village.
- Le parc de la mairie, dans lequel se situe une serre.

Les établissements de santé les plus proches sont les centres hospitaliers de Melun (8,5 km) et de Fontainebleau (14 km). Les médecins, infirmiers, pharmacies sont installés dans les communes limitrophes (Dammarie-les-Lys, Chailly-en-Bière, Perthes).

### **3.8 L'économie**

#### **3.8.1 Les commerces et les services**

Dans les années 1970, la commune a vu s'installer un vaste centre commercial sur son territoire. Le site dispose de plus de 1 000 emplois dans le commerce (hypermarché, restauration, entretien automobile et d'autres domaines diversifiés,...)

Le village dispose d'un cabinet comptable, un taxi mais d'aucun commerce de proximité.

La Ferme d'Orsonville propose une offre d'hébergement touristique: 5 chambres d'hôtes de 2 à 4 personnes, pour une capacité d'accueil totale de 15 personnes. Des salles de réception sont proposées à la location. La capacité d'accueil varie de 50 à 98 personnes.

# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

### 3.8.2 Les emplois publics

Le seul employeur public est la commune (5 postes)

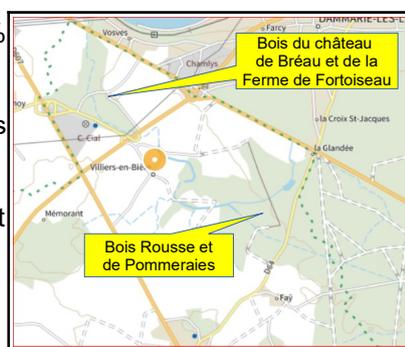
### 3.8.3 L'agriculture et la forêt

Les terres agricoles couvrent 717 ha et 67 % du territoire. Traditionnellement tournées vers la polyculture et le maraîchage, les exploitants agricoles se sont orientés majoritairement vers les cultures céréalières, les oléoprotéagineux, les betteraves... sur des structures de 120 à 300 ha. L'emploi se limite à quelques personnes.

Les espaces boisés s'étendent sur 268 hectares et occupent 25% du territoire communal répartis en deux ensembles :

- Au Sud-Est, une entité composée du Bois Rousse et du Bois des Pommerailles, tous deux appartenant au Massif de Fontainebleau.
- Au Nord-Ouest, une entité en appui du château de Bréau et l'ancienne ferme de Fortoiseau.

Il n'y a pas d'entreprise forestière sur la commune.



### 3.8.4 Les emplois à proximité

Les habitants de Villiers-en-Bière profitent peu des emplois proposés sur le territoire. La plupart des actifs travaillent en Seine-et-Marne. 32 % ont leur activité à l'extérieur du département (Paris et sa proche banlieue).

Les principaux pôles d'emplois locaux sont :

- L'agglomération de Melun à quelques km.
- Fontainebleau – Avon à 10 km.
- Paris et la banlieue à 50 km avec des liaisons rapides et denses à partir de la gare de Melun (ligne SNCF et RER D)

## 3.9 Le réseau viaire

### 3.9.1 Les routes départementales

Le réseau routier départemental se compose de :

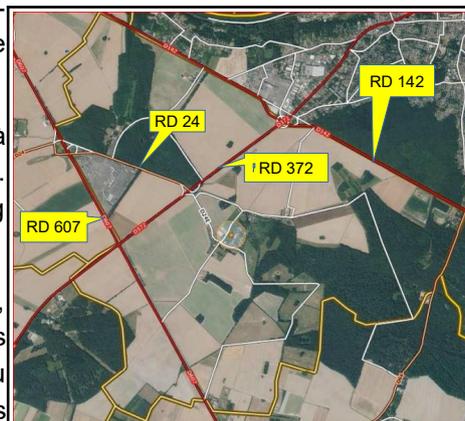
- La RD 142, axe Saint-Fargeau-Ponthierry- Fontainebleau, qui marque la limite Nord de la commune avec Dammarie-les-Lys.

## Commune de Villiers-en-Bière

### Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

- La RD 607, qui relie la N7 au niveau de la commune du Coudray-Montceaux (Essonne) à Fontainebleau puis Nemours. Cette voie longue et dessert le centre commercial de Villiers-en-Bière.
- La RD 372, qui relie la zone commerciale de Dammarie-les-Lys à la RD 607. Elle permet aussi de rejoindre Perthes et Milly-la-Forêt. La RD 24 assure une liaison entre la RD 607 et la RD 372 le long du centre commercial.

Les RD 607 et 142 sont classées à grande circulation, ce qui interdit, dans une bande de 75 m. de part et d'autre de l'axe de la voie, les constructions ou installations autres que celles nécessaires ou exigeant la proximité des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public.



#### 3.9.2 Les voies communales et le stationnement

Le village est implanté à l'écart des infrastructures routières circulantes. Un réseau routier secondaire, composé de routes et de chemins, permet de rejoindre le village depuis ces axes principaux. Cette situation assure à la commune un cadre et une qualité de vie agréables, sans réels flux de transit. Seuls les habitants et les visiteurs empruntent le réseau de rues desservant les habitations et les équipements. A l'intérieur du village, la trame viaire se compose de quelques rues principales (rue de la Bascule, rue Cambot, rue de Fleury, rue de l'église) qui se rejoignent au niveau de la place du village.

En dehors des aires de stationnement spécifiquement réservées aux salles de réception, la commune totalise une vingtaine de places pour les voitures et camionnettes dont 10 places sur le parking de la place du village.



### 3.10 Les transports collectifs

#### 3.10.1 La voie ferrée

Le territoire communal n'est pas traversé par un réseau de chemin de fer. La gare la plus proche est celle de Vosves (Dammarie-les-Lys) située à 4 km et desservie par la ligne Melun – Creil. Depuis Villiers-en-Bière, l'accès à la gare ne peut se faire qu'en voiture.

La gare de Melun, bien desservie, est à une distance de 7 km et accessible par une ligne de cars (ligne 9) ou la voiture.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

### **3.10.2 Les lignes de cars**

La commune est desservie par 4 lignes de transport collectif :

- La ligne 9 : Arbonne-la-Forêt – Perthes – Chailly-en-Bière – Melun Gare.
- La ligne 21 : St Fargeau-Ponthierry – Fontainebleau – Avon Collège la Vallée.
- La ligne 111 : Boissise-le-Roi – Saint-Sauveur – Villiers-en-Bière – Perthes Collège.
- La ligne SHOP'BUS : Collège la Vallée Avon – Centre commercial Villiers-en-Bière. L'arrêt de bus se trouve sur la place du village.

## **3.11 L'eau potable et l'assainissement**

### **3.11.1 L'eau potable**

Le forage communal capte l'eau de la nappe de Champigny, qui est classée en zone de répartition des eaux (ZRE), ce qui impose une réglementation renforcée pour les prélèvements. Il se situe au pied du château d'eau communal, près du Centre Commercial. Il alimente 89% des foyers de la commune, le Centre commercial, ainsi que la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine (plus de 75 % de la production).

Le reste des abonnés (12 foyers), situé dans des écarts, est alimenté par les réseaux de deux communes voisines plus proches : Chailly-en-Bière et Dammarie-les-Lys.

Le forage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par un arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2017.

### **3.11.2 L'assainissement**

Le service d'assainissement est composé de plusieurs secteurs avec des systèmes de collecte et de traitement distincts :

- Le village est raccordé à la station d'épuration communale d'une capacité de 350 équivalents habitants. Les eaux traitées sont rejetées dans le ru de la Mare aux Evées ;
- Le centre commercial, les habitations situées à sa proximité, ainsi que celles du hameau de la Glandée sont raccordés au réseau de l'agglomération de Melun et les rejets sont traités par la station d'épuration de Dammarie-les-Lys.
- Les habitations situées sur la RD 607 en limite Sud de la commune rejettent leurs eaux usées dans le réseau de Chailly en Bière.

Les quelques installations trop éloignées du réseau collectif sont en assainissement non collectif.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

### 3.12 Les déchets ménagers

Dans la commune, la collecte et le traitement des déchets domestiques est géré par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (pour la collecte) et le Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères du Centre Ouest de Seine et Marne (pour le traitement et la valorisation des déchets).

Le ramassage s'effectue :

- Les ordures ménagères : 1 fois par semaine ;
- Le recyclage : 1 fois tous les 15 jours ;
- Les végétaux : 1 fois tous les 15 jours de mars à décembre ;
- Les encombrants : 1 fois par an.

Des points de collecte en apport volontaire pour le verre, les textiles, les journaux et magazines sont installés Rue de Fleury et au niveau du parking de la Bergerie.

## 4 Le contexte environnemental

### 4.1 La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique)

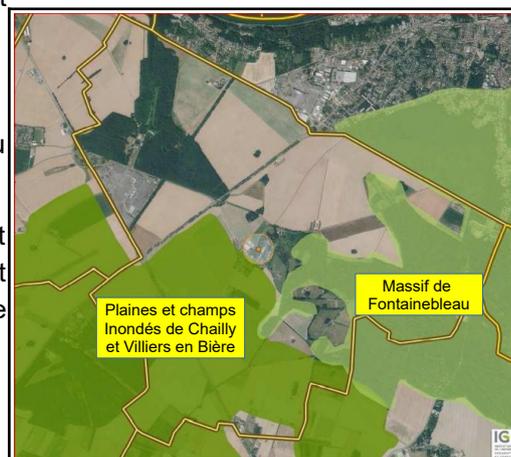
Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF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

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, qui sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Le territoire communal est couvert par deux ZNIEFF :

- La ZNIEFF de type II « Massif de Fontainebleau » : site reconnu pour son intérêt patrimonial, écologique, faunistique et floristique.
- La ZNIEFF de type I « Plaines et champs inondés de Chailly et Villiers-en-Bière » dont les habitats déterminants sont les prairies et les cultures, reconnues pour leur intérêt patrimonial, faunistique notamment pour les oiseaux

Un certain nombre d'espèces animales y ont été repérées.



# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

### 4.2 Le réseau Natura 2000

Pour faire face à la dégradation des milieux naturels sur le territoire des États membres, l'Union Européenne a adopté deux directives :

- La directive du 02 avril 1979 dite directive « Oiseaux » qui prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacés à l'échelle européenne.
- La directive du 21 mai 1992 dite directive « Habitats » qui vise la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages.

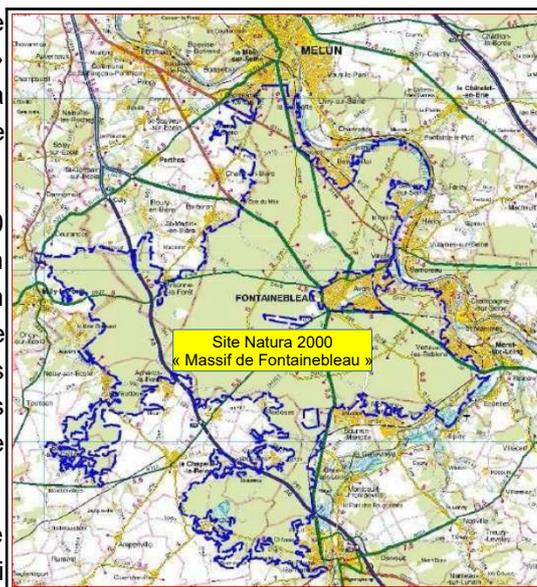
Les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme, les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié leur désignation.

La commune de Villiers-en-Bière est concernée par 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) au titre de la directive Oiseaux.

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, elle abrite une biodiversité riche et diversifiée et une diversité des écosystèmes. Le caractère endémique et typique des habitats présents sur le site fait de ce massif un réservoir de biodiversité à l'échelle régionale.

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.



### 4.3 Les eaux superficielles

#### - Le ru de la Mare aux évées

Le territoire communal est creusé par un ensemble de petits cours d'eau ou fossés intermittents venant alimenter le cours du ru de la Mare aux Evées. qui prend sa source dans la Mare aux Evées dans la forêt de

## Commune de Villiers-en-Bière

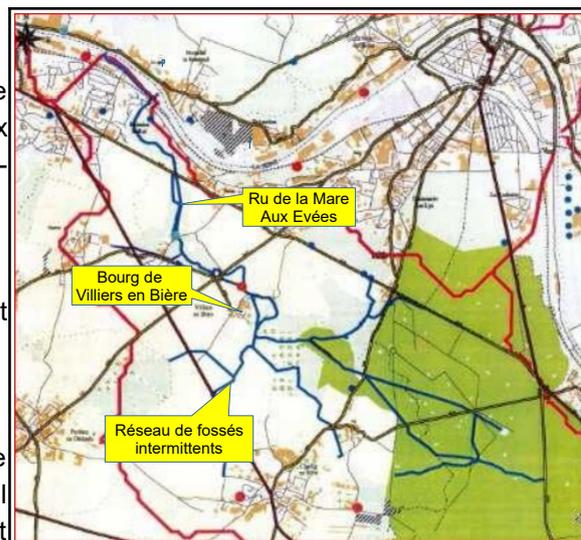
### Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

Fontainebleau et se jette dans la Seine à Boissise-le-Roi par l'étang de la prairie Malécot, après un parcours de 11,3 km.

Le ru est aujourd'hui alimenté par :

- Les eaux de ruissellement captées par un réseau de fossés en zone rurale et par des collecteurs d'eaux pluviales en zone urbaine (Chailly-en-Bière, Villiers-en-Bière, hameau d'Orgenoy...).
- Les remontées de la nappe de la Brie.
- Les rejets des stations d'épuration de Chailly-en-Bière et Villiers-en-Bière.
- Les eaux pluviales du centre commercial Carrefour.

Le ru de la Mare aux Evées est intermittent et sec une bonne partie de l'année en amont de Villiers en Bière. Il constitue un émissaire fragile, compte tenu du faible débit et du faible pouvoir de dilution des effluents.



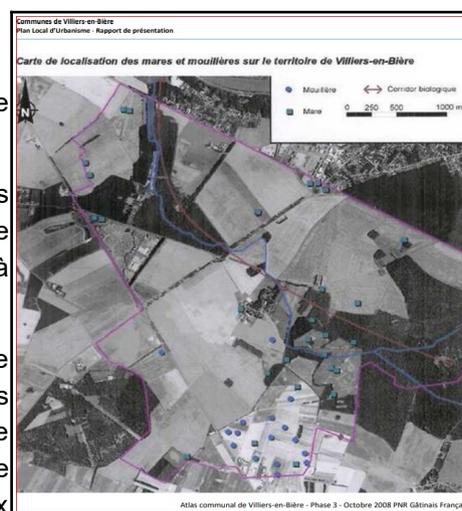
Les débits sont marqués par des fluctuations importantes liées à leur caractère pluvial et à la présence de nombreux drains dont les rejets ont une incidence lors du ressuyage des terres lors des épisodes pluvieux.

#### - Les mares et mouillères

Les mouillères sont regroupées en deux zones géographiques :

- Le secteur nord-ouest de la commune, entre la vallée du ruisseau de la Mare aux Evées et la limite communale.
- Le secteur sud-ouest coexistant avec la zone de maraîchage (Bois Rousse, Les Pommeraies, la Pioterie). Cette association est le résultat d'une géologie propice à cette culture et donc à l'établissement de ce type de milieu.

A l'Ouest, deux mares ont un grand intérêt paysager car entourées de grands chênes. Elles sont caractérisées par des dépressions nettes d'une trentaine de mètres de diamètre, probablement d'origine karstique (dissolution du calcaire de Brie sous la couverture limoneuse) et constituent donc des points d'absorption pour les eaux pluviales.



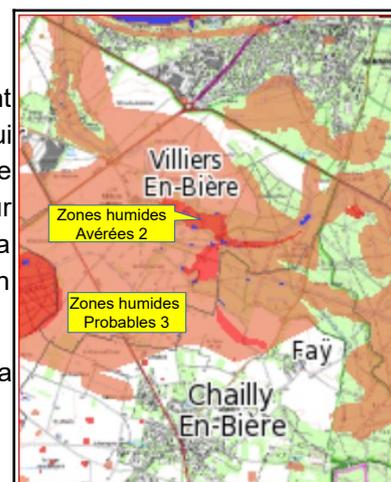
# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

### 4.3.1 Les zones humides

La DRIEAT (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports) a établi une cartographie qui décompose le territoire en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide, la zone 1 étant humide de façon certaine, la 2 pour laquelle le caractère ne présente pas de doute mais nécessite de préciser la délimitation, les 3 et 4 nécessitant des études de terrain. La zone 5 est un secteur en eau.

Le territoire de la commune est concerné par une zone 2 le long du ru de la Mare aux Evées. Le reste de la commune est classé en 3.



### 4.3.2 La trame verte et bleue

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées dans les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).

Les documents de planification des collectivités territoriales et de leur groupement, dont le PLU, doivent préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

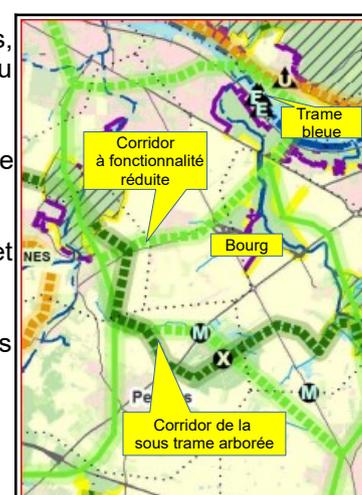
A l'échelon local, le SRCE identifie :

La Trame verte s'appuie principalement sur les massifs boisés ou boisements, leurs lisières, les ensembles de prairies et plus secondairement sur le réseau de fossés.

Un premier corridor concerne la sous-trame arborée entre la forêt de Fontainebleau et le Bois des Fontaines (Saint Sauveur sur École).

Un second corridor est à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes.

La Trame bleue est constituée par le cours du ruisseau de la Mare aux Evées et de ruisseaux temporaires ainsi que des nombreuses mares et mouillères.



## 5 Les risques

### 5.1 Les mouvements de terrain

# Commune de Villiers-en-Bière

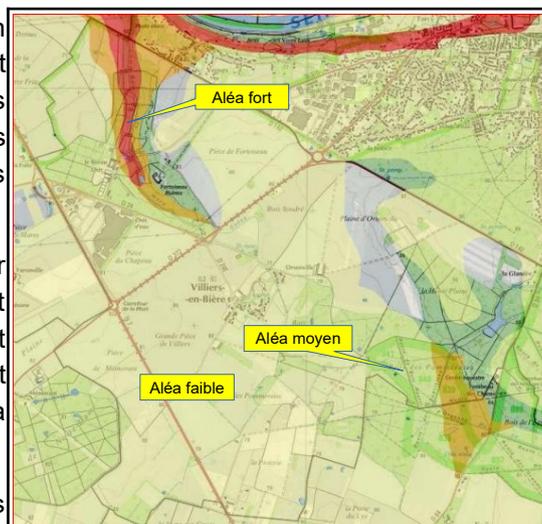
## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

L'argile voit sa consistance modifiée en fonction de sa teneur en eau. Dure et cassante lorsqu'elle est desséchée, elle devient plastique et malléable lorsqu'elle est humide. Ses modifications de consistance s'accompagnent de variations volumétriques dont l'amplitude peut être forte, induisant une instabilité des terrains, peu propice à l'implantation du bâti.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur saturation en eau si bien que leur potentiel de gonflement est limité. Par contre, en période sèche l'évaporation de l'eau induit un phénomène de « retrait » de l'argile qui induit un tassement du sol. En revanche, le maintien des boisements contribue à fixer le sol par leur système racinaire.

Sur Villiers-en-Bière, les zones où l'aléa est considéré le plus fort ont été localisées dans le vallon du ru de la Mare aux

Évées. Des zones dites d'aléa moyen ont été identifiées au niveau du Bois des Pommeraies, au Sud-Est du territoire. Ces secteurs d'aléas sont suffisamment éloignés des espaces urbanisés pour qu'ils puissent être considérés comme des secteurs à risques pour la vie humaine.



## 5.2 Les inondations

La commune de Villiers-en-Bière n'est pas soumise à des risques d'inondation. Mais selon l'étude d'aménagement du bassin versant du ru de la Mare aux Évées, dont les conclusions ont été intégrées au programme d'actions pluriannuel du SEMEA (Syndicat mixte des bassins versants de L'École, du ru de la Mare aux Évées et de leurs affluents), une zone naturelle d'expansion de crues (ZNEC) a été identifiée près de la ferme d'Orsonville, dont la commune s'est portée acquéreuse.



## 5.3 Les risques associés aux infrastructures de transport de matières dangereuses

Le risque lié au transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, que ce soit par voie routière, ferroviaire, fluviale ou par canalisation. Différents effets peuvent résulter de ces accidents (explosion, incendie, dégagement de nuages toxiques...), susceptibles d'entraîner des conséquences humaines, économiques et environnementales.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

Le territoire communal est traversé par une canalisation de transport de gaz et par une canalisation de transport d'hydrocarbures

## **6 Le Projet de PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme de Villiers-en-Bière a été arrêté par le conseil municipal le 25 février 2021.

Les principaux objectifs fixés à ce document sont :

- Conserver le caractère rural et champêtre.
- Satisfaire les obligations des lois Grenelle et les dispositions de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).
- Organiser le développement communal en tenant compte des réseaux et des contraintes.
- Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable.
- Favoriser l'accueil de quelques foyers nouveaux, dans le cadre de la mixité urbaine et des besoins des différentes tranches d'âge, tout en restant dans des proportions modérées.
- Prendre en compte les besoins de développement économique.
- Organiser les réseaux de déplacement des modes doux à l'échelle du territoire.
- Protéger les composantes de la trame verte et bleue.

### **6.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD a été adopté en conseil municipal le 26 mars 2016.

Il a fixé plusieurs orientations, dont pour les principales :

#### **6.1.1 Aménagement**

- Organiser l'aménagement du territoire en maintenant le caractère rural.
- Maintenir les grands équilibres du territoire.

#### **6.1.2 L'environnement**

- Maintenir l'économie agricole, qui participe à l'économie nationale et qui garantit la qualité du cadre de vie.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

- Préserver les ressources sylvicoles en maintenant le caractère paysager et écologique des vastes ensembles, protéger les haies bocagères, les plantations d'alignement, les bosquets, les arbres isolés, le parc de la mairie qui appartiennent au patrimoine naturel local.
- Assurer un traitement soigné des espaces de transition entre les zones urbanisées et les milieux naturels.
- Préserver le site classé « Forêt Domaniale de Fontainebleau » et le site inscrit « Abords de la forêt de Fontainebleau »
- Protéger les massifs boisés et leurs lisières, composantes de la trame verte.
- Protéger le ru de la Mare aux Evées et sa ripisylve, réservoirs de biodiversité ainsi que les mares de la plaine de la Bière qui participent au maintien de la trame verte et bleue.
- Protéger les fonds de jardin et les espaces publics aménagés qui participent à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels.
- Prendre en compte les nuisances et les risques (circulation automobile, canalisations de transport de matières dangereuses...) en évitant le développement et le renouvellement urbain à proximité de ces zones.

### **6.1.3 L'urbanisme**

- Promouvoir une reprise de la croissance démographique avec une logique de renforcement du village.
- Contrôler le développement des noyaux bâtis isolés.
- Sauvegarder le patrimoine bâti.
- Œuvrer pour la mixité des types d'habitat.

### **6.1.4 L'économie**

- Pérenniser l'activité agricole.
- Conforter la zone commerciale en tant que pôle économique et d'emplois.

### **6.1.5 L'équipement**

- Maintenir un bon niveau d'équipement.
- Développer les activités touristiques et de loisirs.
- Développer les circulations douces et réorganiser le stationnement.
- Améliorer la desserte en transports collectifs et les communications numériques.

## **6.2 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie dans le Plan Local d'Urbanisme, concerne la zone à urbaniser à vocation résidentielle au niveau du village. Elle est localisée au Sud-Est du village sur une surface de 1,2 ha en opération d'aménagement d'ensemble.

# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

Les pourtours de l'opération, au contact des espaces agricoles, seront composées d'une haie bocagère d'arbustes d'essences locales.

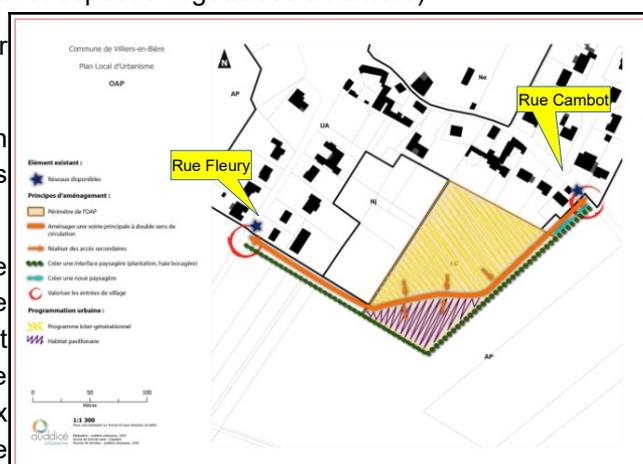
Une végétalisation à l'intérieur de la zone sera recherchée au niveau des espaces privatifs et des espaces publics (jardins d'agrément, espaces partagés plantés et arborés, engazonnement...).

Les constructions neuves seront mises en œuvre avec les principes de l'architecture bioclimatique, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations. Leur implantation sera identique au tissu du bâti existant (construction sur la partie avant du terrain et espaces végétalisés à l'arrière)

Les matériaux et les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le projet d'aménagement devra assurer le maintien de la fonctionnalité hydrologique et écologiques des sols hydromorphes et des zones humides.

La desserte de la zone s'établira autour d'une voirie principale traversante. Cette voie principale nouvelle permettra de constituer un maillage routier et cyclable entre la rue de Fleury et la rue Cambot. Une noue paysagère permettra de collecter les eaux pluviales vers un exutoire situé au niveau de la rue Cambot.



Les constructions neuves seront mises en œuvre avec les principes de l'architecture bioclimatique, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations. Leur implantation sera identique au tissu du bâti existant (construction sur la partie avant du terrain et espaces végétalisés à l'arrière)

Le projet d'aménagement devra assurer le maintien de la fonctionnalité hydrologique et écologiques des sols hydromorphes et des zones humides.

La desserte de la zone s'établira autour d'une voirie principale traversante. Cette voie principale nouvelle permettra de constituer un maillage routier et cyclable entre la rue de Fleury et la rue Cambot. Une noue paysagère permettra de collecter les eaux pluviales vers un exutoire situé au niveau de la rue Cambot.

### 6.3 Le développement urbain

L'objectif du PLU est de compter 270 habitants à l'horizon de 2030, soit un besoin de construction de 21 logements, avec un développement centré sur le village, en densification, réhabilitation et comblement des dents creuses. 19 logements sont prévus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les petits noyaux bâtis en zone agricole et le hameau de la Glandée n'ont pas vocation à se développer.

# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

L'augmentation de la population attendue est de 60 habitants de 2018 à 2030, soit 5 habitants par an en moyenne et un taux de croissance annuel de l'ordre de 2 %.

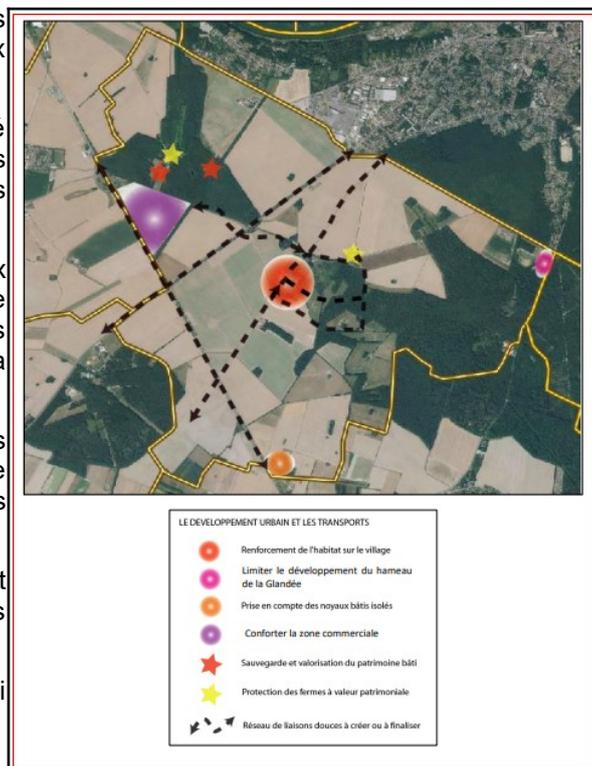
Les deux anciens châteaux du Bréau et de Fortoiseau ont été en partie détruits. Des possibilités de réhabilitation des vestiges pour sauvegarder le patrimoine et la construction de nouvelles constructions sont retenues.

Les petits logements seront encouragés pour répondre aux besoins des jeunes ménages, des employés de la zone commerciale et des personnes âgées et faciliter un parcours résidentiel dans la commune. La mixité sociale sera encouragée dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Les bâtiments agricoles qui ne sont plus adaptés aux engins actuels pourront être affectés à d'autres usages dans le respect du caractère du village et sans induire de nuisances aux habitants.

Les commerces et les services de la zone commerciale doivent être en capacité de s'adapter à l'évolution actuelle des modes d'achats.

Les extensions urbaines sont localisées en continuité du bâti existant, sous formes organisées.



## 6.4 L'équipement

L'objectif du PLU est de maintenir le bon niveau d'équipement de la commune, mais aussi de développer la création de structures à vocation touristique et de loisirs (hébergements hôteliers, gîtes, restauration...)

Des pistes cyclables et piétonnières sont prévus le long des axes routiers, entre le village et la zone commerciale, le tour du village.

Le réseau numérique haut débit est à finaliser.

## 6.5 Le zonage retenu

### 6.5.1 Les zones urbanisées

La délimitation des zones s'appuie sur l'occupation actuelle du territoire et les évolutions attendues par la réalisation des projets arrêtés dans le PADD et l'OAP.

# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

### - Les zones urbaines

Le PLU comprend deux zones Urbaines :

- Une zone UA qui correspond au bourg (12 ha) : elle englobe la partie actuellement urbanisée du village constituée par les constructions et leurs jardins (sauf pour les ensembles de jardins et les grands espaces présentant un caractère naturel)
- Une zone UE qui correspond au centre commercial (27,3 ha).



### - La zone d'urbanisation future

Le PLU comprend une zone à urbaniser à court ou moyen terme. Il s'agit d'une zone 1AU, d'une surface de 1,2 ha. Elle doit permettre de réaliser de nouveaux logements. Les modalités de son aménagement sont précisées dans l'OAP (paragraphe 6.2)

## 6.5.2 Les zones naturelles et agricoles

Le projet de PLU a retenu :

- Le classement en zone N de 270 hectares d'espaces présentant une sensibilité écologique et/ou paysagère (les espaces forestiers, les parcs publics, les espaces de jardins, les châteaux...), où le règlement écrit autorise les exploitations agricoles et forestières, les extensions et les annexes des habitations existantes, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que leur vocation justifie leur présence en zone N.

Au sein de cette zone N de 270 hectares, se déclinent les sous-zonages suivants :

- Une zone Na de 23 hectares : ce secteur, destiné à accueillir une aire de grand passage (dont l'emprise n'est pas précisée), inclut le terrain occupé autrefois par le château du Bréau, ses dépendances et son parc. Le changement de destination des bâtiments de la ferme du Bréau (classé élément du patrimoine

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

remarquable à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme) est autorisé afin de faciliter leur réhabilitation et leur transformation.

- Une zone Ne de 4,6 hectares, correspondant à l'emprise du parc de la mairie et à une partie des équipements collectifs. Le règlement y autorise la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Une zone Nc de 1,5 hectares, sur le site de l'ancien château de Fortoiseau : le règlement y autorise la réhabilitation des constructions existantes en vue de leur mutation vers une vocation touristique et économique.

- Une zone Nj de 0,7 hectares qui correspond à des espaces de jardins entre les espaces urbanisés et la future zone à urbaniser. Le règlement autorise la construction d'annexes de logement et d'abris de jardin.

- Le classement de 760 hectares d'espaces agricoles en zone A. Le règlement autorise notamment les exploitations agricoles et forestières, les extensions et les annexes des habitations existantes, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que leur vocation justifie leur présence en zone A. Au sein de cette zone A, se déclinent 400 hectares d'espaces agricoles en AP pour y préserver le paysage de la plaine de Bière et réduire le mitage des espaces agricoles. Les constructions et les aménagements y sont interdits.

Les éléments remarquables du paysage et du patrimoine sont protégés par les dispositifs suivants :

- Le classement en espaces boisés classés de 87 hectares de sites non concernés par des zonages d'inventaire et de protection relatifs à la biodiversité, et incluant les massifs du Bréau et de Fortoiseau, des bois et bosquets isolés, et des espaces boisés en prolongement du massif de Fontainebleau.

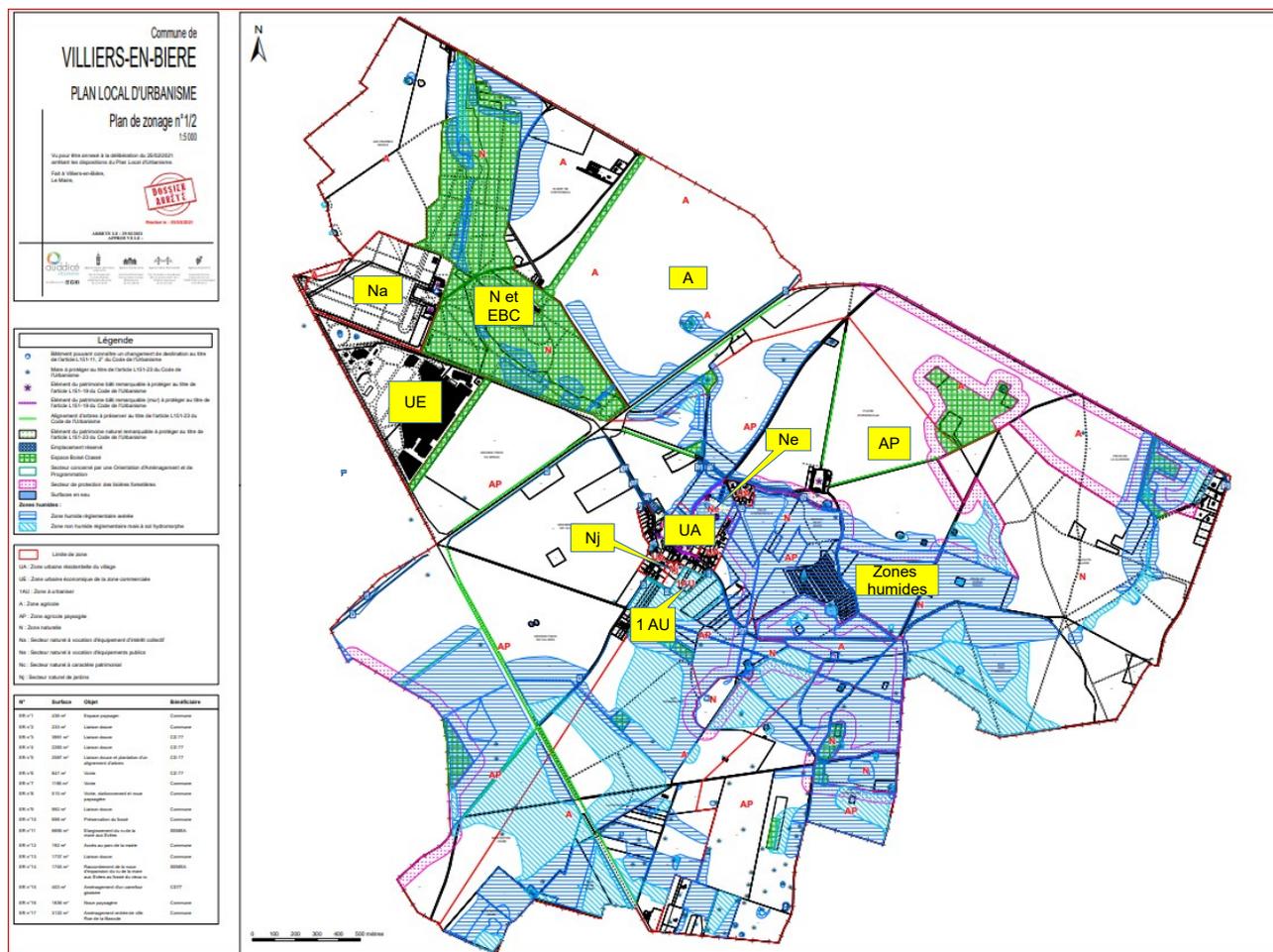
- La protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des alignements d'arbres ou de haies, qui se trouvent le long des routes départementales et de certains chemins ruraux, des mares inventoriées et classifiées par le parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français, du parc arboré de la mairie, des lisières des massifs boisés des ensembles boisés de plus de 100 ha.

La commune peut s'opposer à une déclaration préalable visant à supprimer ou à modifier totalement ou partiellement un de ces éléments.

- La protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme de la ferme d'Orsonville, de la ferme et des anciens communs du château du Bréau, des murs en pierres qui entourent le parc de la mairie, et des équipements publics, notamment la mairie, les salles de réception, l'église... Les dispositions du règlement visent à protéger ce patrimoine tout en lui permettant d'évoluer.

# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021



**Plan de zonage général**

### 6.6 Le règlement

Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas :

- Soit 40m<sup>2</sup> de la surface de plancher,
- Soit 20% de la surface de plancher de la construction existante.

Les sous-sols sont interdits sur l'ensemble du territoire communal.

Les éléments du patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, matérialisés aux documents graphiques (Mairie, des constructions du bourg, la Ferme d'Orsonville, les dépendances du château de Bréau...) sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction est interdite, sauf si la partie à démolir rend à la construction un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le

Dossier E 21000064/77

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

style de la construction, soit être de facture contemporaine. Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction en limite de propriété. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés aux documents graphiques doivent être conservés. Il est toutefois possible de réaliser des passages ou des accès au travers, si tant est que leur multiplication ne remette pas en cause la conservation de la haie et n'induisse aucune suppression d'arbre d'alignement.

Le comblement des mares à préserver est interdit. Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### **6.6.1 La zone UA**

La zone UA correspond au centre-bourg, qui a une vocation résidentielle.

La restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier, les activités autres que les bureaux y sont interdits.

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cas, le débit de rejet sera adapté aux caractéristiques du milieu récepteur (réseau d'eaux pluviales ou émissaire)

L'emprise au sol ne peut pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m. au faîtage.

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m depuis la voie, en limite de la voie ou en retrait d'au moins 5 m, en limite séparative ou en retrait d'au moins 8 m si le mur comporte des baies ou d'au moins 3 m en cas de mur aveugle.

Aucune construction ou aménagement n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau.

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espace vert de pleine terre.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être paysagées.

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévus pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements. Dans les ensembles comportant plus de deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, 5% des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées d'un point de charge pour les véhicules électriques et hybrides.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

### **6.6.2 La zone d'activités (UE)**

Les constructions autorisées se limitent :

- aux commerces et aux activités de service,
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (administration, enseignement, santé, arts et spectacles, sports...)

Les industries, les entrepôts, les bureaux, l'hébergement, les centres de congrès et d'exposition sont interdits. Les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires à la sécurité et au fonctionnement des occupations du sol existantes.

Il n'est pas fixé de règles sur l'emprise au sol.

La hauteur maximale autorisée est de 15 m.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et des limites séparatives des parcelles.

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces végétalisés et des plantations sur au moins 10% de leur surface totale.

Le stationnement des vélos doit être assuré par des aires d'une capacité minimale de 1 place par tranche de 10 employés. Une place de stationnement de voiture doit être créée pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerce ou d'activité de service.

Les eaux pluviales provenant des voies et aire de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales.
- Soit rejetées à un émissaire naturel. Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

### **6.6.3 La zone d'extension 1 AU**

La zone 1AU correspond au secteur d'extension de l'habitat du centre-bourg de la commune qui fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentée au paragraphe 6.5.

Le logement, l'hébergement, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont autorisés.

L'emprise au sol est limitée à 50 % .

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m. au faîtage.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la voie d'au moins 5 m. Les annexes et les abris de jardin maçonnés ou non doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres des limites de voies.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

Elles doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 8 m si le mur comporte des baies et d'au moins 3 m en cas de mur aveugle.

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent comporter une toiture dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être paysagées.

Des superficies pour le stationnement des vélos doivent être réservées avec une surface qui dépend de l'importance de l'habitation.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires,
- soit rejetées à un émissaire naturel,
- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

#### **6.6.4 Les zones agricoles (A et AP)**

La zone A correspond aux espaces à vocation agricole qu'il convient de préserver en raison du potentiel agronomique et économique qu'elles représentent. La surface est de 717 ha (67 % du territoire) avec les spécificités suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières y sont autorisées.
- Les logements sont autorisés s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

A l'intérieur de cette zone, un secteur AP de près de 400 ha a été délimité où toute construction et tout aménagement sont interdits.

#### **6.6.5 Les zones Naturelles (N, Nc, Ne, Na et Nj)**

La zone N correspond aux milieux naturels. Une partie est en forêt (généralement classée en Espace Boisé Classé) et d'autres en près, milieux humides, végétation herbacée...

Le secteur Nc correspond aux ruines du château de Fortoiseau et son domaine.

Le secteur Ne correspond au parc de la mairie.

Le secteur Na correspond au projet de réalisation de l'aire de grand passage.

Le secteur Nj correspond aux fonds de jardins et cœurs d'îlot.

## **Commune de Villiers-en-Bière**

### **Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés à condition que leur vocation justifie leur présence en zone N, Na, Nc, Ne.

Les exploitations agricoles et forestières sont autorisées dans les secteurs N et Na. Dans la zone Nc, seules les exploitations agricoles sont possibles.

Les aires d'accueil des gens du voyage sont autorisées en zone Na.

La zone Nc (Château de Fortoiseau) peut accueillir les constructions liées à la restauration et à l'hébergement hôtelier ainsi que les bureaux (dans la limite de 30 % de la surface de plancher)

En zone Nj, seuls sont autorisés les annexes et les abris de jardin.

En zone Ne, les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs sont autorisés.

#### **6.7 L'ouverture à l'urbanisation**

La superficie des espaces urbanisés en 2012 pour la commune de Villiers-en-Bière est estimée à 42 ha par le référentiel territorial du SDRIF. Elle comprend les espaces urbanisés recevant des logements, des activités économiques, des équipements publics et les espaces artificialisés dépendant du bâti (jardins attenants et parcs publics).

La superficie des espaces dévolues à l'habitat est de 16,9 hectares (données du référentiel territorial), soit une densité en logements de 5,4 logements/hectare.

La densité humaine est définie par la somme de la population et des emplois rapportée à la superficie des espaces urbanisés. Elle est estimée à 30,7 par ha en 2012. En prenant les données de l'Insee de 2018, la densité humaine serait de 28,6 en 2018.



Une surface de près de 1 ha d'espaces de jardins plantés pourrait faire l'objet d'une densification. Dans le bâti actuel, le potentiel est limité à quelques lots. Le dossier a retenu, seuls 2 logements en densification correspondant à des habitations à réhabiliter.

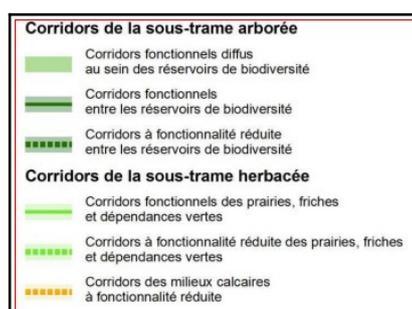
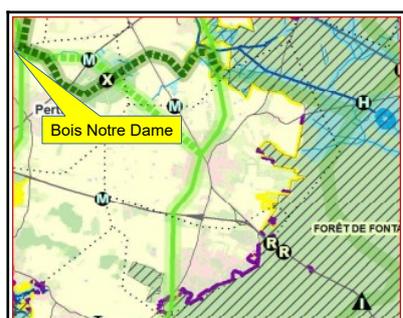
Les surfaces ouvertes à l'urbanisation par le projet de PLU se limite à la création d'une zone 1 AU soit une surface totale de 1,4 ha en tenant compte des aménagements de la desserte de la zone qui permettra la construction de 19 logements.

# Commune de Villiers-en-Bière

## Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

### 6.8 La prise en compte de la trame verte et bleue

#### 6.8.1 La trame verte



Les objectifs du Schéma Régional des Continuités Écologique (SRCE), à l'échelle de la commune de Villiers-en-Bière sont d'assurer la préservation des corridors et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée. Elle concerne en particulier la restauration d'un corridor de la sous trame arborée entre le massif de Fontainebleau et le bois Notre Dame au Sud du territoire.

Cette prise en compte induit une préservation des lisières boisées et de la mosaïque agricole qui est un élément de richesse environnementale et écologique.

Le PLU a classé les secteurs concernés par le corridor en zone A (agricole) ou N (naturelle). Les parties boisées sont en Espace Boisé Classé.

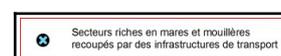
Les orientations et le zonage arrêtés par le PLU n'auront pas d'incidence sur le corridor écologique. Le maintien des parties boisées assure la pérennité des espaces arborés.

#### 6.8.2 La trame bleue

La trame bleue sur le territoire de la commune concerne plus particulièrement le ru de la mare aux Evées et les mares et mouillères, très nombreux sur la partie Sud.

La préservation des secteurs de concentration de mares et mouillères sont repérés dans la partie Sud du territoire communal. Ces milieux humides sont des éléments fondamentaux dans le fonctionnement des continuités écologiques. Ces zones ont été reprises et protégées par le plan de zonage et le règlement

Le PLU a pris en compte la protection des corridors écologiques de la trame bleue.



**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

## 6.9 Les emplacements réservés

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'une parcelle destinée à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement.

L'inscription d'un emplacement réservé rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité, bénéficiaire de l'emprise réservée, en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU a inscrit 17 emplacements réservés:

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	436 m²	Espace paysager	Commune
ER n°2	233 m²	Liaison douce	Commune
ER n°3	3991 m²	Liaison douce	CD 77
ER n°4	2283 m²	Liaison douce	CD 77
ER n°5	2587 m²	Liaison douce et plantation d'un alignement d'arbres	CD 77
ER n°6	847 m²	Voirie	CD 77
ER n°7	1190 m²	Voirie	Commune
ER n°8	515 m²	Voirie, stationnement et noue paysagère	Commune
ER n°9	992 m²	Liaison douce	Commune
ER n°10	698 m²	Préservation du fossé	Commune
ER n°11	6695 m²	Élargissement du ru de la mare aux Evées	SEMEA
ER n°12	192 m²	Accès au parc de la mairie	Commune
ER n°13	1737 m²	Liaison douce	Commune
ER n°14	1745 m²	Raccordement de la noue d'expansion du ru de la mare aux Evées au fossé du vieux ru	SEMEA
ER n°15	403 m²	Aménagement d'un carrefour giratoire	CD77
ER n°16	1636 m²	Noue paysagère	Commune
ER n°17	3122 m²	Aménagement entrée de ville Rue de la Bascule	Commune

Les emplacements retenus visent à conforter les projets de la politique communale.

Les emplacements réservés 2, 3, 4, 5, 9, 13 sont destinés à créer des liaisons douces pour les cyclistes et les piétons le long des voies communales et départementales. L'emplacement 6 est destiné à élargir la route départementale 372. Les emplacements 7 et 8 permettront à la commune d'aménager des voies communales pour optimiser l'accès à la future zone de construction. L'emplacement 12 a pour objectif

## Commune de Villiers-en-Bière

### Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

d'améliorer l'accès au parc de la Mairie à partir des lotissements des années 1980. L'emplacement 15 doit permettre au département de créer un giratoire au hameau au hameau de La Glandée en remplacement du feu tricolore.

Les emplacements 1 et 17 permettront de traiter l'entrée du village à partir du CD 24 E.

Les emplacements 10, 11 et 14 sont destinés à protéger les fossés et le lit et la ripisylve du ru de la Mare aux Evées.

#### 6.9.1 Les éléments bâtis

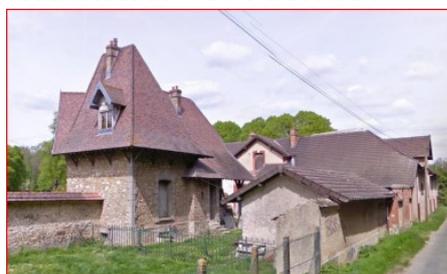
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Ont été identifiés au titre des éléments remarquables du patrimoine bâti :

- Les équipements publics, notamment la mairie, les salles de réception, l'église...
- La ferme d'Orsonville
- La ferme et les anciens communs du château du Bréau
- Les murs en pierres qui entourent le parc de la mairie et qui jalonnent la rue Cambot Les dispositions du règlement visent à protéger ce patrimoine tout en lui permettant tout de même d'évoluer.



Ferme d'Orsonville



Ferme et communs de l'ancien château du Bréau



Murs en pierre, rue Cambot



Mairie

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**



Salles de réception

### **6.9.2 Les éléments naturels**

Certains éléments naturels font l'objet d'une identification dans un but de protection, de préservation et de mise en valeur. Il s'agit de l'ensemble des mares qui ponctuent le territoire, et qui, à l'échelon local, offre des points de biodiversité au cœur des terres agricoles qui peuvent être protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Leur destruction n'est pas autorisée.

### **6.9.3 Les Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (L.113-2) stipulant notamment que :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les surfaces classées en EBC dans le PLU représentent 87 ha. Elles concernent tous les milieux boisés qui ne sont pas protégés par une zone de protection réglementaire (ZNIEFF, Natura 2000...) et qui risquent plus facilement de disparaître: massifs du Bréau et de Fortoiseau, bois et bosquets isolés, espaces boisés en prolongement du massif de Fontainebleau.

## **7 Le cadre réglementaire de l'enquête publique**

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Par décision du 13 août 2021, le président du tribunal administratif de Melun a nommé Jean-Marc VERZELEN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-en-Bière.

Par avis du 18 juin 2021, La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a émis ses observations sur le projet Plan Local d'Urbanisme qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'arrêté prescrivant l'enquête a été signé par le maire de Villiers-en-Bière le 6 septembre 2021.

#### Les échanges préalables

De nombreux échanges téléphoniques et par messagerie se sont tenus entre le commissaire enquêteur et la commune pour préciser des points particuliers du dossier ainsi que les conditions de déroulement de l'enquête.

Une réunion de travail a été organisée le 2 septembre en présence de M. Alain Truchon, maire, et Mme Chantal Joseph chargée de l'urbanisme à la mairie. Les dates de début, de fin de l'enquête et des permanences ont été fixées. L'organisation de l'enquête (arrêté et avis d'enquête publique, publications, adresse numérique...) a été analysée.

Une visite de terrain a été effectuée le 17 septembre en compagnie de M. Philippe Dothée, maire adjoint de Villiers-en-Bière, pour prendre connaissance des sites importants de la commune (OAP, équipements publics, sites remarquables, emplacements réservés...) Le registre d'enquête a ensuite été visé par le commissaire enquêteur.

#### L'information du public

L'information de l'organisation de l'enquête publique a été insérée sur la page d'accueil du site internet de la commune. Le dossier d'enquête était également accessible à partir de ce site et il était possible, pendant la durée de l'enquête, d'émettre des avis et remarques sur l'adresse électronique: [plu.enquetepublique@mairievilliersenbiere.fr](mailto:plu.enquetepublique@mairievilliersenbiere.fr)

L'avis d'enquête publique a été inséré dans le Parisien et La République de Seine-et-Marne le 13 septembre 2021 (1ère insertion) et le 4 octobre (2ème insertion).

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le tableau d'affichage de la commune, situé à la mairie du 13 septembre jusqu'à la fin de l'enquête.

La copie et le justificatif des insertions sont repris dans l'annexe 2 du présent rapport.

#### Le dossier d'enquête sur le projet de PLU

Le dossier mis à l'enquête comprenait les pièces suivantes :

- La délibération du conseil municipal du 25 février 2021, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le Plan Local d'Urbanisme.
- Le dossier de PLU constitué de:
  - Le rapport de présentation.
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
  - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - Le Règlement.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

- Le plans de zonage du territoire communal au 1/5000 et le plan de zonage des secteurs urbanisés au 1/2000.
- Le plan du réseau d'assainissement.
- Le porter à connaissance listant les servitudes applicables au territoire (les servitudes étaient accessibles sur un ordinateur à proximité du dossier « papier »).
- Le résumé non technique.
- La note de procédure.
- Les avis des personnes publiques associées et l'analyse du maître d'ouvrage des suites à donner à savoir :
  - L'avis de La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) en date du 18 juin 2021.
  - L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 29 avril 2021.
  - L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 20 mai 2021.
  - L'avis du Vice Président du Conseil Régional du 11 mai 2021.
  - L'avis de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine en date du 3 juin 2021.
  - L'avis du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français du 7 juin 2021.
  - L'avis de la chambre d'agriculture en date du 18 juin 2021.
  - L'avis du Préfet de Seine-et-Marne en date du 28 juin 2021 auxquels étaient joints :
    - L'avis de la RTE (Réseau de Transport d'Électricité) du 2 avril 2021.
    - L'avis de Total (pipeline haute pression) du 6 avril 2021.
    - L'avis de la société Vermillon, gestionnaire d'une canalisation de transport d'hydrocarbures.
- L'avis de la la CDPNAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en date du 11 juin 2021.

Une analyse des avis des personnes publiques associées et de la MRAE par le maître d'ouvrage et les réponses apportées par la collectivité aux différentes remarques étaient également jointes au dossier.

#### Le déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal 1264 du 6 septembre 2021, à savoir le mercredi 29 septembre de 9 h à 12 h, le mercredi 13 octobre de 14 h à 17 h, le samedi 23 octobre de 9 h à 12 h et le vendredi 29 octobre de 14 h à 17 h. Un accueil était assuré par les services de la mairie qui orientaient les personnes vers la salle de réunion où se tenait le commissaire enquêteur.

Pendant l'enquête, des contacts téléphoniques réguliers avec la mairie se sont tenus pour avoir un retour du public qui s'est rendu en mairie pour consulter le dossier et disposer d'un suivi du registre d'enquête et des messages réceptionnés à l'adresse électronique.

Les services ont répondu également à toutes questions d'ordre technique et administratif au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, sans incident de la part des personnes venues consulter le dossier.

L'affichage a été maintenu sur les panneaux administratifs jusqu'au 29 octobre 2021 à 17 h.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

L'enquête a été clôturée le 29 octobre à 17 h. A l'issue de la dernière permanence, le registre a été clos et resté en possession du commissaire enquêteur jusqu'à la remise du rapport. L'adresse électronique a été accessible au public jusqu'au 29 octobre à 17 h.

La mise en place de la procédure

Le commissaire enquêteur atteste que la mise en place de l'enquête s'est effectuée globalement dans les conditions réglementaires et en particulier en application des articles L 153-19 et R 153-8 du code d'urbanisme, L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement.

## **7.1 Les permanences du commissaire enquêteur**

### **- Mercredi 29 septembre de 9 h à 12 h**

M. Laurent Caraty a fait part de la remarque suivante :

- Propriétaire de la parcelle 342 (Zone UA), en accord avec le propriétaire de la parcelle 330, il a étendu le jardin sur une bande de quelques mètres sur cette parcelle, qui fait l'objet de l'emplacement réservé n° 12 pour réaliser l'accès au parc de la mairie. Il propose de déplacer cet emplacement réservé pour éviter le remplacement de la clôture de sa parcelle.

### **- Mercredi 13 octobre de 14 h à 17 h**

M. Serazzuti a fait part d'un certain nombre de remarques :

- Il conteste le choix de classer les parcelles 477 et 478 (en face de la mairie) en zone agricole, propriété de la commune. Ce classement n'a pas été demandé par le PNR, comme le prétendent les élus de la commune.
- Plusieurs dents creuses existent dans la commune. Aucun propriétaire n'a été contacté.
- Le classement en zone Nj est très restrictif pour les propriétaires des terrains, qui interdit toute construction destinée à l'habitat.
- La zone AP interdit toute construction et tout aménagement, ce qui empêche tout projet sur ces terrains pour les agriculteurs.

Me et M. Puchet ont fait part des remarques suivantes :

- Ils sont propriétaires des parcelles 463 – 465 – 467 – 469 – 471 – 76 et 772, rue de Fleury. Des bâtiments de remisage et de stockage sont construits sur ces parcelles, ainsi qu'une maison d'habitation. Les terrains sont situés en zone AP où toute construction est interdite. Or, des aménagements seraient nécessaires pour faciliter les entrées et sorties des camions sur la route départementale. Ils envisagent également l'extension de leur maison d'habitation.
- Ils demandent une modification du classement ou du règlement de ces parcelles pour permettre la mise en place de ces aménagements.

Mme Chantal Gardiol et leurs enfants (Catherine et Alfred) ont fait part des remarques suivantes :

Dossier E 21000064/77

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Ils sont propriétaires de 40 ha de terres agricoles, que le fils Alfred envisage de reprendre pour développer une activité d'élevage de poneys à destination des centres équestres. Ils font part des difficultés rencontrées pour disposer des documents du PLU arrêté (avant le lancement de l'enquête).

Ils regrettent que le projet de PLU ait pour conséquence la disparition à terme de l'ensemble des activités professionnelles de la commune en dehors de la zone commerciale.

L'ensemble des parcelles dont ils sont propriétaires sont classées en zone AP (inconstructibles), en partie affectées par une servitude de protection des lisières forestières et en majeure partie en zone humide. Une mare est protégée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, alors qu'il s'agit d'un dispositif d'infiltration des eaux associé à une pompe à chaleur. Ces règles interdisent tout développement de l'activité agricole.

Ils font part des observations suivantes

- La lisière reportée sur la parcelle cadastrée B 377 n'est pas justifiée. Les boisements sont récents et dus à un défaut d'entretien, ce qui est confirmé par la photo aérienne. En outre, la largeur prise en compte sur le plan de zonage est sensiblement supérieure aux 50 m. définis par la réglementation.
- Le classement AP est très pénalisant pour le développement de l'activité agricole. Il n'est pas cohérent avec les cônes de vue recensés par la charte du PNR.
- La délimitation des zones humides n'est pas cohérente avec les cartes de la DRIEE, mais basées sur des études pédologiques du SEMEA, pour lesquelles les propriétaires n'ont pas été informés.
- Une mare est protégée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, alors qu'elle a été créée récemment dans le cadre d'une installation de chauffage par géothermie.
- L'habitation, autorisée après une décision du tribunal administratif du 28-12-1993 n'apparaît pas sur le plan de zonage, mais référencée au SDRIF, comme habitat individuel. Elle est inscrite en zone Ap. La proximité immédiate du village justifierait un classement en zone UA pour partie et A pour le reste.
- Les possibilités de densification dans le village n'ont pas été prises en compte.
- L'emplacement réservé n° 12 est à revoir, compte tenu d'un accès existant au parc de la mairie à proximité.
- Le PLU interdit toute activité en zone A (en dehors de l'agriculture) et en particulier pour les artisans et les commerçants, ce qui remet en cause leur pérennité. Leur activité est mise en péril et les terrains concernés seront difficilement remis en agriculture. Il est demandé de classer ces parcelles en sous destination artisanat, commerce de gros, activités de service avec accès à la clientèle.
- Les parcelles 333, 334 (en partie), 149 et 151 sont classées en AP (les constructions y sont interdites) et EBC (Espace Boisé Classé). Or, des abris pour animaux et une construction y sont installés. Ces bâtiments sont indispensables à l'activité agricole (priorité du PADD) et les parcelles ne se situent pas en secteurs à enjeux prioritaires par le PNR. Il est demandé de classer ces parcelles en A et éventuellement en N (sans EBC). Il en est de même pour les parcelles 336 et 148 (classées en AP), 338, 220, 221, 222 et 223 ainsi que la parcelle 51 (classées en partie en AP) qui interdisent toute construction. Il serait nécessaire d'y autoriser les abris agricoles et pour animaux avec un classement en A.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Mr et Mme Marsaud demandent le classement des parcelles 543, 539 et 542 en UA (elles sont classées en Nj au PLU arrêté)

Mr et Mme Pereira demandent le classement de la parcelle 410 en UA (elle est classée en Nj au PLU arrêté)

Mr Thuegaz, agriculteur, président cantonal de la FDSEA, fait part des impacts négatifs du projet de PLU sur l'activité agricole. L'importance de la zone AP et des zones humides interdit toute construction sur une grande partie du territoire, ce qui empêche toute évolution de l'activité agricole des exploitants dans une période en forte évolution.

MM Huyghe, agriculteurs dans la commune, ont fait part de l'impossibilité de trouver un site pour construire un bâtiment destiné au remisage du matériel, ce qui les oblige à de nombreux déplacements vers le site de la porcherie dont ils disposent dans le Nord et de garer dans l'attente le matériel dans des endroits sujets à des dégradations.

**- Samedi 23 octobre de 9 h à 12 h**

Mme Allard s'est rendue à la permanence pour expliciter le courrier de la SCEA de la Ferme de Chaillotine envoyé le 5 octobre 2021.

La SCEA valorise sa production en vente directe. L'exploitation produit en culture biologique sur une surface de 20 ha environ. Elle exploite les parcelles 27, 28 et 42 du territoire de Villiers-en-Bière, en bordure du territoire de Chailly en Bière.

Le classement en AP (qui interdit les constructions) empêche le développement de l'exploitation et peut la mettre en danger. Or, des serres sont en projet, ainsi qu'un hangar pour stocker les pommes et le matériel.

Un projet d'élevage de moutons nécessite la construction d'un local, ainsi que des clôtures.

Le classement en zones humides a été élaboré, sans information des carottages des exploitants et donnent des résultats contestables (certaines mouillères sont classées en zone sèche, des endroits secs en zone humide)

M. David Le Loir, Directeur Général Adjoint à la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine a déposé un courrier du Président qui rappelle l'historique du projet de construction de l'aire de grand passage imposé par l'État à la CAMVS et destiné à recevoir des rassemblements de 50 à 200 caravanes, ce qui permettra de faire cesser les occupations illicites sur les terrains privés et publics par les gens du voyage.

Il fait part des contradictions du projet de PLU entre le règlement et le zonage Na et qui ne permet pas la construction de l'aire. Le classement des anciennes dépendances du château au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme oblige au défrichage d'une surface de 4 ha de bois, ce qui est en contradiction avec les orientations du PADD qui fixe l'objectif de préserver les massifs boisés et leur lisière. Pour éviter le défrichage, l'aire de grand passage doit être localisée dans la clairière existante sur l'emprise des anciens jardins et des communs qui seraient à démolir. C'est la raison pour laquelle la CAMVS a émis un avis défavorable au projet de PLU. Il demande la prise en considération de cette situation dans l'avis du commissaire enquêteur.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

**- Vendredi 29 octobre**

M. et Mme Dailly ont confirmé le courrier envoyé sur l'adresse électronique réservée à l'enquête publique. Ils demandent le classement de leur parcelle classée Nj en UA. Ils craignent une augmentation de la population de 40 % avec des conséquences sur les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales...). Ils sont surpris du classement de la propriété de la commune en zone humide en face de la mairie. Elle aurait permis d'accueillir les futurs habitants avec un investissement réduit.

M. Jérôme Péliissier, accompagné de Mme Patricia Depraiteir, géomètre expert, et une collaboratrice m'ont fait part des conséquences négatives du projet de PLU sur l'activité de la SCI d'Orsonville :

- Le zonage AP (qui concerne 56 % des terres agricoles) interdit toute construction et obère la diversification de l'activité que la SCI envisage pour les années à venir. Le classement en A était suffisant pour respecter la charte du PNR.
- Le classement de la ferme au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est susceptible de ne pas rendre possible des travaux à engager dans le corps de la ferme pour développer les locaux de réception (la diversification de l'activité est pourtant un objectif du PADD).
- Le classement en A des parcelles limitrophes des constructions du hameau de La Glandée empêche toute construction sur les parcelles 595, 596, 597 et 599 pour lesquels un accès avec les réseaux est dès à présent réalisé.
- L'emplacement n° 11 n'est pas justifié dans la mesure où la commune est déjà propriétaire des terrains.
- Le classement en EBC des parcelles 12, 16 et 500 (Nord Est de la ferme) est injustifié. Les cultures sont destinées aux Couverts d'Intérêt Faunistique et Floristique (CIFF) pour le gibier. Ce ne sont pas des bois à insérer dans les massifs de plus de 100 ha et à classer en EBC. La lisière de protection doit être déplacée.
- La surface des zones humides est disproportionnée et des mares repérées n'existent pas. Ce sont, parfois de simples mouillères très épisodiques. A l'inverse, certaines mares avérées ne sont pas reprises sur le plan de zonage.

Mme Isabelle Gardiol, M. et Me Jouanin, M. Sébastien Vacca m'ont fait part de leur opposition à l'urbanisation de la zone 1AU. Des terrains sont disponibles dans la zone Nj ainsi que des dents creuses dans la commune. La circulation prévue dans l'OAP est source de nuisances et de coûts supplémentaires pour la mairie. Les travaux seront également sources de perturbations pour les riverains. Il est enfin dommage que la commune n'utilise pas, en priorité, le terrain de la commune en face de la mairie. Enfin, une augmentation importante de la population n'est pas souhaitée.

M. Fabrice Desmoulins, agriculteur à Fleury en Bière exploite la parcelle 22, en limite de Chailly en Bière. La parcelle est classée en AP et l'empêche de réaliser la construction d'un bâtiment qui serait nécessaire à la prise en pension de chevaux, activité qu'il envisage sur cette parcelle. Il conteste également le classement en zone humide et la protection de mares qui n'existent pas sur le terrain.

L'adresse Internet « [plu.enquetepublique@mairievilliersenbiere.fr](mailto:plu.enquetepublique@mairievilliersenbiere.fr) » a fait l'objet de 6 messages.

Dossier E 21000064/77

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

- 1 note de 15 pages a été déposée par Mme Gardiol et ses enfants. Le contenu est identique aux remarques émises lors de la permanence du 13 octobre.

- 1 courrier a été déposé par M. et Me Dailly, domiciliés au 11, rue Cambot à Villiers-en-Bière. Ils contestent le classement des parcelles dont ils sont propriétaires en Nj, alors qu'ils étaient classés en terrain urbanisable dans le POS précédent.

- 1 courrier de Me Isabelle Gardiol. Elle conteste le projet d'urbanisation, onéreux, source de nuisances, qui nécessiteront des équipements supplémentaires alors que des parcelles sont disponibles dans la zone urbanisée (zone NJ en particulier). Les zones AP et humides sont trop importantes.

- 1 courrier de Mme Béatrice Labois Guerard de la chambre d'agriculture d'Ile de France. Elle insiste sur l'importance de la zone AP (même en corps de ferme) et des zones humides qui n'ont fait l'objet d'aucune explication et concertation.

- 1 courrier de M. et Me Huighe, exploitant agricole. Ils ne disposent pas de bâtiment pour remiser le matériel. Leur propriété est totalement couverte en zone AP et/ou humide, ce qui les met dans l'impossibilité d'engager un projet. Ils proposent 2 sites (1 à la fois en zone A et AP et un autre en zone AP et humide)

- 1 courrier de M. le Préfet de Seine-et-Marne. Il rappelle l'obligation, pour la CAMVS, d'aménager une aire de grand passage sur son territoire. A ce stade le projet de PLU les oblige d'engager le défrichement de 4 ha de bois, ce qui n'apparaît pas possible. Il propose de modifier le règlement de la zone Na pour permettre un aménagement sur la partie non boisée de la zone et de retirer la protection du bâti existant pour permettre leur démolition.

## **8 Les observations émises sur le projet de révision du PLU**

### **8.1 Les observations émises lors de l'enquête publique**

Lors de l'enquête publique, j'ai rencontré 25 personnes, reçu 3 courriers. 6 observations ont été déposées à l'adresse électronique.

Certaines personnes ont demandé des précisions sur le projet de PLU, sans laisser de remarque sur le registre.

Les observations se répartissent comme suit :

- 8 concernent l'ouverture à l'urbanisation,
- 7 le zonage AP,
- 5 le zonage des zones humides,
- 4 les emplacements réservés,
- 3 la zone Na,
- 2 les Espaces Boisés Classés,
- 2 le tracé des lisières inconstructibles,
- 2 les activités le long des RD en dehors de la zone agglomérée.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

N°	Nom	Adresse	Observations	Ouv. à l'urbanisation	Zonage AP	Zonage N	Activités le long des CD	Zones humides	Emplacement réservé	Délimitation des lisières	Autres
1	Caraty Laurent	Villiers en Bière	Demande la modification de l'emplacement réservé n° 12 vers le Sud pour éviter la démolition de la clôture située en bordure de sa propriété.						x		
2	Serazzuti Marc	Villiers en Bière	Propose d'urbaniser la parcelle dont est propriétaire la commune, en face de la mairie. Le PNR ne s'est pas opposé à ce projet. Conteste l'absence de densification du village compte tenu de la présence de nombreuses « dents creuses » et de la zone NJ, adaptée à l'urbanisation. L'importance de la zone AP empêche toute évolution de l'activité agricole.	x							
3	M. et Me Marsaud	Villiers en Bière	Demandent le classement des parcelles 543, 539 et 542 en UA au lieu de NJ.	x							
4	M. Pereira	Villiers en Bière	Demande le classement de la parcelle 410 en UA au lieu de NJ	x							
5	SCI du LYS (MM. Thierry)	Villiers en Bière	Propriétaire des parcelles 598, 599, 600 et 601 dans le hameau de la Glandée (à proximité d'un futur giratoire). Le secteur est classé en N, alors qu'il est urbanisé ce qui interdit les nouvelles constructions et limite les extensions à 20 % de l'emprise de l'immeuble existant. Ils demandent un classement en zone urbanisable. L'emplacement réservé n° 15 est surdimensionné par rapport à ce qui a été discuté avec les élus. Il faudrait le réduire et le limiter aux besoins du projet.	x		x				x	
6	SCEA Ferme Chaillotine	Chailly en Bière	Le classement des parcelles 27, 28 et 42 en AP et zone humide, empêche le développement de l'entreprise, qui a des projets de construction de serres, d'un hangar (pour le stockage de pommes et du matériel), d'abris pour des moutons. La SCEA demande la modification du classement (pour retenir le A ou le N)		x			x			
7	Me et M. Dailly	Villiers-en-Bière	Le classement de leur parcelle en NJ au lieu de UA n'était pas prévu précédemment. Ils demandent le rétablissement du classement en UA Souhaitent connaître le nombre de logements dans l'OAP et craignent une augmentation de la population de 40 % avec des conséquences sur les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales...) Sont surpris du classement en zone humide, propriété de la commune en face de la mairie et qui aurait permis d'accueillir les futurs habitants.	x						x	
8	M. Le Loir	CAMVS	Remet un courrier du Président de la CAMVS. Fait part du projet d'aire de grand passage sur la zone Na. Le règlement est incompatible avec le projet qui nécessite une surface de 4 ha environ. Or, le classement des dépendances du château de Bréau au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme oblige à défricher 4 ha de bois, ce qui semble réglementairement aléatoire.								X (zone Na)

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

N°	Nom	Adresse	Observations	Ouv. à l'urbanisation	Zonage AP	Zonage N	Activités le long des CD	Zones humides	Emplacement réservé	Délimitation des lisières	Autres
9	Me Gardiol et ses enfants	Villiers en Bière	<p>Sont propriétaires de 40 ha de terres agricoles et de différentes constructions. Le fils, Alfred, envisage de s'installer pour développer un élevage de poneys avec une activité d'équicoaching. Les observations sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La délimitation des lisières inconstructibles est erronée (elle prend en compte une végétation récente sur la parcelle B 377).</li> <li>- Le classement en zone AP empêche toute construction pour l'élevage et l'agriculture sur la quasi totalité de leur patrimoine et remet en question l'installation du fils.</li> <li>- La surface des zones humides est disproportionnée et incohérente avec les cartes de la DRIEE. Ils acceptent éventuellement de faire des sondages avant tout projet, pour vérifier la faisabilité de leur projet.</li> <li>- L'emplacement réservé 12 est à revoir. Une liaison entre les 2 lotissements classée en zone U serait à prévoir.</li> <li>- Le classement en A ou AP des locaux des artisans et commerçants localisés le long des CD leur interdit toute évolution, ce qui peut aboutir à leur fermeture.</li> </ul>		x			x		x	
10	Isabelle Gardiol	Villiers en Bière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne voit pas la nécessité d'augmenter la population de Villiers-en-Bière.</li> <li>- Le projet n'est pas conforme aux informations apportées lors des réunions publiques. L'utilisation de terres agricoles est contraire aux orientations réglementaires, alors que les fonds de jardins peuvent être rendus constructibles. Les aménagements de la zone 1AU seront onéreux et des équipements seront à créer par la commune (écoles, station d'épuration...). Les contraintes pendant les travaux seront difficiles à supporter.</li> <li>- Les zones AP et humides empêchent les agriculteurs de construire des bâtiments.</li> </ul>	x							
11	Préfet de Seine-et-Marne	Melun	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappelle l'obligation de la construction d'une aire de grand passage qui incombe à la CAMVS.</li> <li>- Un projet de réalisation est en cours d'étude. Mais les règles actuelles du projet de PLU ne permettent pas sa réalisation.</li> <li>- Demande de modifier le règlement de la zone Na pour permettre un aménagement sur la partie non boisée de la zone et de retirer la protection du bâti existant pour permettre leur démolition.</li> </ul>								x (zone Na)

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

N°	Nom	Adresse	Observations	Ouv. à l'urbanisation	Zonage AP	Zonage N	Activités le long des CD	Zones humides	Emplacement réservé	Délimitation des lisières	Autres
12	SCI d'Orsonville	Villiers-en-Bière	<p>- La zone AP représente 400 ha et 56 % du territoire, interdit toute construction, ce qui obère la bonne marche de l'exploitation et contrevient au PADD qui fixe l'objectif de tenir toute la place à l'agriculture. La classement en A assure la conformité avec la charte du PNR.</p> <p>- Zones humides : la surface est disproportionnée (165 ha). Demande l'accès aux études pédologiques. De nombreuses mares à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU sont inexistantes.</p> <p>- Le classement des bâtiments au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme impose des règles de construction qui peuvent être incompatibles avec les projets de diversification des activités (tourisme, réception).</p> <p>- Emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ N°11 (élargissement du ru de la Mare aux Evées). Les acquisitions sont déjà faites avec la commune. De nouvelles acquisitions ne se justifient pas.</li> <li>➤ N° 15 : Il est trop important pour le projet de giratoire. Il nécessite la démolition d'un mur soumis à l'avis de l'ABF</li> </ul> <p>La SCI est propriétaire des parcelles 595, 596, 597 et 599 au hameau de La Glandée (qui permet l'accès à la RD). Demande d'autoriser les constructions sur ces parcelles.</p> <p>Le classement des parcelles 12, 16 et 500 en EBC (Nord Est de la ferme) est injustifié. Elles sont destinées aux Couverts d'Intérêt Faunistique et Floristique (CIFF) pour le gibier. Ce ne sont pas des bois à insérer dans les massifs de plus de 100 ha et à classer en EBC. La lisière de protection doit être déplacée.</p>		x			x	x		X (protection)  Cit L 151-19 du CU  X (EBC)
13	Pdt CAMVS	Melun	Fait part du projet d'aire de grand passage sur la zone Na. Le règlement est incompatible avec le projet qui nécessite une surface de 4 ha environ. Or, le classement des dépendances du château de Bréau au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, oblige à défricher 4 ha de bois, ce qui semble réglementairement aléatoire.								X (zone Na)
14	Me et M. Puchet	Villiers en Bière	Sont propriétaires des parcelles 463 – 465 – 467 – 469 – 471 – 76 et 772 qui comprennent un bâtiment de stockage et de remisage de camions et une habitation. Le zonage en AP interdit tout aménagement ou extension des locaux (encore utilisés). Demandent de modifier le zonage pour supprimer cette règle. En outre, l'activité n'a pas de lien avec l'agriculture. Le zonage en agriculture ne se justifie pas.		x						
14	M. Huyghe	Nord	<p>Le zonage ne lui permet pas la construction d'un bâtiment de remisage et de stockage compte tenu de l'importance des zones humides et classées en AP.</p> <p>Il propose 2 sites au sud du village :</p> <p>1 site à proximité de l'emplacement réservé 9 sur la parcelle B 566 (en partie en A et en AP) et 1 second site sur la parcelle B 131 classée en AP et zone humide avérée.</p> 		x		x				

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

N°	Nom	Adresse	Observations	Ouv. à l'urbanisation	Zonage AP	Zonage N	Activités le long des CD	Zones humides	Emplacement réservé	Délimitation des lisières	Autres
15	Béatrice Guérard	Ch. Paris	Agr. - Confirme l'avis de la chambre d'agriculture (cf avis des PPA). Fait remarquer l'importance de la zone AP (qui englobe même un corps de ferme) et des zones humides pour lesquelles aucune justification n'est apportée.		x			x			
16	Fabrice Desmoulin	Fleury Bière	en - Exploite la parcelle 22 en limite de Chailly en Bière, classée en AP et en partie humide. Il envisage, à terme, de développer l'activité de pension de chevaux qui nécessite la construction d'un bâtiment pour abriter les animaux et stocker le fourrage. Le classement en AP l'interdit. Il demande une modification du zonage. - Il n'a pas été informé du passage du bureau d'études sur son terrain pour faire le diagnostic des zones humides. De nombreuses mares sont repérées, 1 seule existe sur le terrain.		x			x			
17	M. Sgrazzutti	Villiers Bière	en - Remet un courrier de la DDT qui rappelle la procédure d'élaboration des PLU, la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels et de densifier de façon prioritaire les espaces urbanisés.	x							
18	M. Sgrazzutti	Villiers Bière	en Remet une pétition, signé par 76 personnes, qui s'opposent à l'ouverture de la zone 1 AU d'un coût élevé alors que la commune dispose d'un terrain de 1 ha en face de la mairie. Le montant des travaux et de l'acquisition est disproportionné (2,8 M€)	x							

## 8.2 Les observations émises par la MRAE et les personnes publiques associées

### 8.2.1 L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a émis son avis lors de la séance du 18 juin 2021. Les principales demandes et remarques sont les suivantes :

- Démontrer de façon plus précise la compatibilité du projet de PLU avec les documents d'ordre supérieur (SDRIF, charte du PNR, SRCE, SDAGE, SAGE, PDUIF, PCAET de la communauté d'agglomération...)
- Justifier le choix de classer 23 hectares en zone naturelle Na, destinés à une aire de grand passage pour les gens du voyage (qui semble très importante) et analyser les impacts de ce classement sur le massif boisé du château de Bréau.
- Justifier l'absence de densification du bourg pour accueillir les nouveaux habitants de la commune et la prise en compte des enjeux paysagers.
- Expliciter la préservation de la partie du site classé de la forêt de Fontainebleau situé sur le territoire communal.

<p><b>Commune de Villiers-en-Bière</b>  <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b>  <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

### 8.2.2 L'avis des personnes publiques associées

Dans le cadre de la consultation, l'État et la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS) ont émis un avis défavorable, la Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis réservé. Les autres services ont émis un avis favorable mais certains avec des remarques, des recommandations ou des réserves, reprises dans le tableau ci-après.

Le Préfet de Seine-et-Marne a émis un avis défavorable pour les raisons principales suivantes :

- le règlement ne permet pas la construction d'une aire de grand passage des gens du voyage.
- le projet a retenu une surconsommation d'espace incompatible avec le SDRIF.
- le dossier ne justifie pas une complète compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE du Bassin Seine-Normandie et le SAGE de la nappe de la Beauce.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis réservé. Elle demande la suppression de la zone AP (où les constructions agricoles sont interdites) et la mise en place d'une zone tampon de 3 mètres le long de la zone 1AU (zone à aménager) en limite des terres agricoles.

La CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable mais elle demande de revoir le secteur Na destiné à l'aire de grand passage des gens du voyage en prenant en compte les besoins de défrichement, de réduire la zone AP et de prévoir une zone de 5 mètres à l'intérieur des zones constructibles pour assurer la zone de non traitement. Elle demande la réalisation d'un schéma des circulations agricoles.

La Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine a émis un avis défavorable. Elle considère que la zone Na et le règlement ne permettent pas l'implantation de l'aire de grand passage des gens du voyage. Elle demande de faire référence au Plan Climat Air Énergie Territorial de l'agglomération et propose de prévoir des petits logements et quelques logements aidés.

Le Parc Naturel Régional du Gâtinais a émis un avis favorable en demandant de compléter les mares et mouillères à protéger (un plan a été joint), de classer en Espace Boisé Classé le massif forestier de Fontainebleau et le secteur de Bréau et de bien identifier le ru de la mare aux Evées.

La Région Île de France a émis un avis favorable.

Dans le dossier soumis à l'enquête publique, la collectivité a joint une note indiquant les réponses aux remarques émises et précisant les adaptations qui seront faites au dossier suite aux observations des personnes publiques associées.

Le tableau suivant en reprend les principaux éléments.

Thèmes	Observations	Organisme	Réponse du maître d'ouvrage
Règlements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compléter le règlement pour les équipements collectifs et les services publics en zone A et N.</li> <li>- Autoriser la restauration en zone UA (Village).</li> <li>- Permettre la pérennisation des activités, voire leur développement dans les zones A, AP et N.</li> <li>- Imposer une emprise minimale de 30 % en pleine terre dans les nouvelles opérations urbaines.</li> <li>- Annexer l'étude des colorations du PNR et les axes de ruissellement.</li> </ul>	État	<p style="text-align: center;">Refus</p> <p style="text-align: center;">Accepte le maintien sans de développement Sera pris en compte</p> <p style="text-align: center;">Seront ajoutés</p>
		CCI	
		CCI	
		MRAE	
		PNR	

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Thèmes	Observations	Organisme	Réponse du maître d'ouvrage
Servitudes	- Compléter la liste des servitudes (captages...) et les plans.	État	Le dossier sera complété
Emplacements réservés	- Préciser les aménagements retenus dans les emplacements réservés (le 17 en particulier).	État	Le dossier sera complété
Logements aidés	- Prévoir des logements aidés (respect du SRHH).	État – CAMVS	Refus
Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur	- L'augmentation de la densité humaine et de l'habitat ne respectent pas le SDRIF, l'ouverture à l'urbanisation ne respecte pas la charte du PNR. - Assurer la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE de la Beauce - L'ouverture à l'urbanisation est trop importante. - Faire référence au Plan Climat Air Énergie de la CAMVS - Préciser les éléments de cadrage du projet avec le SRHH et le PCAET. - Faire une analyse de l'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur.	État  État CAMVS État  MRAE	Maintien du projet (pas de densification)  Sera complété  Le rapport sera complété
Zonage	- Classer les zones humides en Nzh et Azh - Compléter les mares et mouillères à protéger - Les compensations pour les aménagements en zone hydromorphe sont difficiles à mettre en œuvre. - Supprimer (CA) ou réduction (CDPNAF) la zone AP (interdiction de constructions agricoles) - Justifier l'impossibilité de densifier les espaces bâtis - Le zonage AP comprend des parcelles occupées par des maraîchers. - Réinscrire le massif forestier de Fontainebleau et une partie du secteur de Bréau en EBC, assurer la préservation du site classé de la forêt de Fontainebleau. - Identifier le ru de la Mare aux Evées et sa bande rivulaire.	État, Ch. Agr. PNR État  CDPNAF, CA CAMVS, MRAE, CR État  PNR, MRAE  PNR	Refus  Seront complétés Le règlement sera modifié  Refus Pas de surface disponible La commune prend note Le zonage sera complété  Seront complétés
Zone Na	- Réduire la zone Na aux besoins de l'aire de grands passages  - Prendre en compte la nécessité d'un défrichement	État, CAMVS, MRAE  CDPNAF	Favorable si accord sur le projet de la CAMVS. Sinon, clast en N

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Thèmes	Observations	Organisme	Réponse du maître d'ouvrage
Zone de Non Traitement	- Prévoir une bande tampon de 3 mètres dans la zone d'extension qui participe à la Zone de Non Traitement (5 m. pour la CDPNAF). - Prévoir un retrait des constructions de l'OAP de 5 m. par rapport à la zone tampon.	Ch. Agr. CDPNAF  État	Favorable Interface paysag. de 5 m. Sera précisé dans l'OAP
PADD	- Compléter le PADD pour afficher la volonté de développer les activités économiques insérées dans le tissu urbain de la commune.	CCI	Pas de développement dans les écarts
Schéma des circulat. agricoles	- Prévoir un schéma des circulations agricoles.	CDPNAF Ch. Agr., État	Sera joint
Compléments au Rap. de Présentation	- Apporter des précisions sur la gestion du service assainissement (CAMVS). - Supprimer la sauvegarde et la protection des dépendances du château de Bréau - Préciser la destination « autres équipements recevant du public » en zone Na	CAMVS	Favorable  Refus  Favorable
Mixité de la zone d'extension	- Imposer des petits logements dans l'OAP .	CAMVS État	1/3 des logements seront d'une taille < au T4
Prise en compte du SAGE de la Beauce	- Faire référence au SAGE de la Beauce avec la préservation des milieux humides.	CAMVS	Favorable
Inventaire des places de stationnement	- Compléter le rapport avec un inventaire précis des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation des véhicules hybrides, électriques.	État	Le rapport sera complété
Équipements d'intérêt collectif	- Motiver le choix et justifier de ne pas fixer de règles pour ce type d'installation.	État	Ne se justifie pas, la commune étant propriétaire des terrains
EBC	- Supprimer le classement en EBC, pour les secteurs traversés par des lignes électriques.	État	Sera pris en compte
Élément remarquable	- Protéger le château de Fontoiseau au titre de l'article L. 159-19 du code de l'urbanisme.	État	Sera pris en compte
Site pollué	- Évaluer les impacts sanitaires de la station-service de Carrefour.	MRAE	Les écoles et les établissements de santé sont exclues de la zone UE

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

## 9 Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse

Sur la base des observations et demandes des particuliers et des remarques des personnes publiques associées, un procès verbal de synthèse (cf annexe 3) a été notifié à la commune avec un certain nombre de questions.

Les questions du commissaire enquêteur sont en *italique*, les réponses du maître d'ouvrage en **bleu** et l'analyse du commissaire enquêteur en *italique rouge*.

### 9.1 Le Zonage

#### Zone AP

Le projet de PLU a fixé un objectif de préservation de la structure paysagère en créant une zone AP qui couvre plus de la moitié du territoire et inclut un corps de ferme (ferme d'Orsonville). Le règlement interdit toute construction et aménagement sur les parcelles concernées.

La surfaces retenue est sensiblement plus importante que celle retenue à la page 75 du rapport de présentation (Les enjeux paysagers – Atlas communal PNR Gâtinais Français)

Ce zonage a des conséquences importantes pour les propriétaires et les exploitants concernés. Il empêche toute nouvelle construction destinée à l'hébergement et à la nourriture des animaux (chevaux), au remisage du matériel agricole ou le stockage des produits de maraîchage... Certains maraîchers et agriculteurs sont concernés par un pourcentage important, voire la totalité de leur exploitation. 7 d'entre eux ont fait part de leur opposition au parcellaire retenu.

Le Préfet de Seine et Marne, la CDPNAF (Commission Départementale pour la Protection des espaces Naturels et Forestiers), la Chambre d'Agriculture, le représentant cantonal de la FDSEA (Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles) ont fait part de leur crainte des conséquences que cette réglementation pourrait avoir sur les activités agricoles.

M. Huighe qui exploite une surface importante de terre arable, sans bâtiment d'exploitation dans la commune, est dans l'impossibilité de construire un hangar pour protéger son matériel. Il propose à nouveau 2 sites (B 566 et 131) qui pour l'un est simultanément en zone A et AP et pour le second en AP et zone humide.

#### **Questions au Maître d'Ouvrage:**

*Pouvez vous expliciter les raisons qui vous ont incité à élargir le périmètre des surfaces à protéger au titre du paysage, proposé dans l'atlas du PNR ?*

*Le règlement interdit, à ce stade, toute construction ou aménagement en zone AP. Est-il envisagé d'autoriser, sous réserve de l'application de règles architecturales précises, d'autoriser des constructions de dimensions modestes, en zone AP (hébergement d'animaux, stockage de foin...)?*

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

*Des adaptations sont-elles possibles pour permettre à la ferme d'Orsonville de développer l'activité touristique et à M. Huyghe de construire un bâtiment destiné aux activités agricoles (sur une des parcelles B 566 ou B 131)*

Réponse du Maître d'ouvrage

Le projet de PLU est compatible avec les dispositions de la charte du PNR du Gâtinais Français. Le zonage AP et la réglementation applicable dans cette zone seront étudiés avec les services du PNR (et autres personnes publiques associées) pour s'assurer que leur transcription soit bien prise en compte dans le projet de PLU. Le règlement de la zone AP (zonage et règlement écrit) évoluera en conséquence.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Une reprise de la localisation de la zone AP en concertation avec le PNR me semble opportune. Un équilibre entre la protection du paysage et les attentes des agriculteurs devrait pouvoir être trouvé. Au besoin, des règles spécifiques, afin d'assurer une bonne intégration des constructions agricoles, peuvent compléter le règlement.*

### **Zones humides**

Le rapport de présentation fait référence à l'étude de la DRIEAT (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports) validée en juillet 2010, classant les zones humides en 5 classes. Une petite partie (le long du ru de la mare aux Evées) est classée en zone humide qui ne présente pas de doute et une grande surface est classée en classe 3 (forte probabilité de présence de zones humides à vérifier).

Il est fait état également d'une étude réalisée pour le compte du SEMEA (Syndicat Mixte des bassins versants de la rivière École, du ru de la mare aux évées et de leurs Affluents), qui n'est pas jointe au dossier et qui a classé une part importante du territoire en zone humide avérée, sensiblement plus importante que celle retenue sur les cartes de la DRIEAT.

En page 8 du règlement, il est précisé que dans les zones humides matérialisées sur le plan, seules sont autorisées les constructions nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur, ce qui interdit toute construction destinée à l'agriculture ou à des habitations et des activités économiques dont une extension pourrait s'avérer utile. La notion d'interdiction d'aménagement mériterait d'être précisée.

Plusieurs personnes ont précisé ne pas avoir été informées des carottages réalisés dans leur propriété par les agents de la SAGEA comme l'indique l'article 5 de l'arrêté interpréfectoral 2019/1 DCSE/BPE/SERV du 11 février 2019. D'autres font état de résultats erronés (des zones humides non classées, des zones non humides classées en humides, des mares repérées qui sont inexistantes, d'autres existantes qui ne sont pas reprises)

### **Questions au Maître d'Ouvrage:**

*Les cartographies de la DRIEAT et du SEMEA sont sensiblement différentes. Les zones humides avérées sont plus importantes pour le SEMEA et couvrent des surfaces de parcelles exploitées en cultures céréalières traditionnelles (blé, orge, oléoprotéagineux...). Disposez vous d'éléments qui justifieraient cette différence ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Cette étude a été demandée par le SAGE Nappe de Beauce. Elle a été portée par le SEMEA. Si elle n'avait pas été réalisée en amont par le SEMEA, cette étude serait aujourd'hui à la charge de chaque pétitionnaire.

Le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare aux Evées et de leurs Affluents (SEMEA) est chargé de la gestion des cours d'eau et des milieux naturels associés et que l'on appelle zones humides.

Fin 2018, le SEMEA a lancé un inventaire des zones humides à l'échelle de son territoire. Ce travail d'une durée de deux ans permettra d'approfondir les connaissances actuelles de ces milieux. L'étude s'est achevée en fin d'année 2020.

Cette démarche a pour but d'intégrer et de préserver les zones humides identifiées dans les documents d'urbanisme. En parallèle, le SEMEA mettra en place un plan de gestion globale de son territoire, incluant les zones humides prioritaires avec des objectifs de préservation et de restauration.

A terme, ces actions aboutiront à une amélioration de la qualité de l'eau dans les bassins versants de l'École et du ru de la Mare-aux-Evées ainsi qu'une réduction du risque inondation.

L'étude d'inventaire a repris les cartes de pré-localisation réalisées en 2015 par le SAGE Nappe de Beauce (ci-dessus). Il s'agit d'une analyse cartographique et topographique du territoire. Le secteur d'étude a ensuite été prospecté à pied en recherchant deux critères :

- **La pédologie**, à l'aide de carottages permettant d'évaluer l'engorgement en eau et d'observer les traces d'oxydation du fer dans le sol ;
- **La végétation**, en relevant la présence d'espèces typique des milieux humides.

Les résultats ont été compilés en cartographies reprenant les localisations des **zones humides avérées**, le type de milieux, les **zones non humides à sol hydromorphe** et les pressions constatées. Quelques zones n'ont pas pu être prospectées.

L'étude a été réalisée sur le territoire de la commune de Villiers-en-Bière. Elle est prise en compte dans le projet de PLU.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Il aurait été intéressant d'apporter ces informations dans le dossier de PLU, qui fait référence à l'étude de la DRIEAT et intègre sur le plan de zonage les données du SEMEA.*

*La démarche m'apparaît cohérente. Une information spécifique auprès des agriculteurs, des maraîchers, des forestiers, qui ont découvert cette cartographie à l'occasion de l'enquête, serait utile.*

*La cartographie des zones humides du SEMEA a-t-elle fait l'objet d'un acte administratif qui la rend opposable aux actes d'urbanisme?*

Réponse du Maître d'ouvrage

L'étude du SEMEA est destinée à être intégrée et prise en compte dans les documents d'urbanisme pour que leur protection puisse être assurée.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Le PLU peut intégrer des mesures de protection, mais en cohérence avec le règlement du SAGE de la nappe de la Beauce et du code de l'environnement.*

*Disposez vous d'éléments qui confirmeraient ou infirmeraient l'absence d'information des propriétaires par la SAGEA des périodes d'intervention sur les parcelles, ainsi que des erreurs éventuelles de l'analyse des carottages ?*

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Réponse du Maître d'ouvrage

Un arrêté inter préfectoral a été pris pour autoriser le bureau d'études en charge de la réalisation de l'étude zone humide portée par le SEMEA à réaliser les carottages et les études de terrain.

*Avis du commissaire enquêteur*

*L'arrêté interpréfectoral 2019/1 DSCE/BPE/SERV du 12 février 2019 a été affiché en mairie et sur le panneau administratif de la commune.*

*L'article 5 de l'arrêté précise : « les personnes mentionnées à l'article 2 – les agents de la SAGEA- ne pourront pénétrer dans les propriétés privées que cinq jours après notification du présent arrêté au propriétaire.... ». Il semble que cette notification individuelle n'ait pas été faite. Je le regrette. Cette information, complétée d'une présentation des conclusions de l'étude aux propriétaires auraient évité les incompréhensions des habitants lors de l'enquête publique.*

*Le contenu et les conclusions de l'étude sont-ils accessibles et dans quelles conditions ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

L'étude zone humide et ses conclusions seront annexés au dossier de PLU (rapport de présentation).

*Avis du commissaire enquêteur*

*Ce complément apporté dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé m'apparaît opportun.*

*Le PADD a fixé des orientations favorables à l'agriculture. Or, le zonage des zones humides, l'importance de la zone Ap, bloquent des projets d'aménagement de certaines exploitations. L'application de la réglementation proposée par la DRIEAT, qui permet de confirmer ou infirmer la présence d'une zone humide avant l'engagement de tout projet avec une application de la démarche Eviter, Réduire, Compenser a t-elle été envisagée?*

Réponse du Maître d'ouvrage

L'étude du SEMEA est bien plus précise que l'atlas des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIIEE puisqu'elle a été réalisée à l'échelle du bassin versant. Elle se substitue à l'atlas pour la protection des zones humides dans le cadre des projets de construction.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Compte tenu de la densité des carottages, l'étude de la SEMEA est plus précise que l'atlas des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT et peut être prise en référence.*

*Les règles retenues au règlement sont très restrictives. Seules sont autorisés « les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide.... », ce qui empêche le moindre aménagement ou la plus petite construction, nécessaire à la reconversion de terres arables en prairies permanentes, ou au maraîchage en culture biologique. Le règlement va, à ce titre, au-delà des objectifs qui lui sont assignés par les articles L 151-8 à L 151-13 du code de l'urbanisme.*

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

*Le règlement du Sage de la nappe de la Beauce a renforcé les règles pour les opérations soumises à déclaration (intervention sur des surfaces humides de plus de 1000 m<sup>2</sup>) et autorisation (intervention sur des surfaces de plus de 1 ha) mais n'impose pas de contraintes pour des interventions sur une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.*

*Si le PLU peut imposer des règles de constructions pour les projets qui impactent une surface de moins de 1000 m<sup>2</sup>, il me semblerait logique de permettre, sous certaines conditions, des constructions et aménagements de surface modeste en vérifiant au préalable l'impact potentiel sur le milieu.*

### **Zone Nj**

Le projet de PLU classe les terrains situés derrière les habitations du Sud Ouest du village (rue de Fleury) en Nj. Seuls les annexes ou abris de jardin y sont autorisés, ce qui empêche toute nouvelle habitation. Dans les réponses faites aux observations, vous précisez que cette zone participe à la préservation de la zone verte et que les propriétaires sont opposés à leur vente. Les parcelles sont actuellement en jardins et pelouses avec quelques haies. Le SRCE n'a pas retenu ces haies comme un corridor stratégique à préserver.

Au cours de l'enquête, plusieurs propriétaires ont fait part de leur souhait de maintenir cette zone « urbanisable ».

#### **Question au Maître d'Ouvrage:**

*Compte tenu des demandes formulées par une partie des propriétaires de la zone Nj de classer leurs parcelles en UA, maintenez vous le classement en Nj, ou proposez vous de rendre les terrains constructibles ?*

#### Réponse du Maître d'ouvrage

Le secteur Nj sera supprimé et les terrains seront reclassés en zone UA.

#### *Avis du commissaire enquêteur*

*Cette décision permettra d'augmenter sensiblement les capacités de densification. Elle était demandée par de nombreux habitants, mais aussi par plusieurs personnes publiques associées.*

### **Zone Na**

D'après le règlement, la zone Na correspond à l'emplacement du projet d'aire de grand passage. Elle a une surface d'environ 23 ha, largement supérieure aux besoins du projet, estimés à 4 ha. L'État, la CAMVS (Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine), la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) ont demandé de réduire sensiblement la surface de cette zone, pour répondre au plus près au projet d'aire de grand passage. Une concertation devait être engagée avec la CAMVS.

Au cours de l'enquête, le Préfet de Seine-et-Marne et la CAMVS ont demandé la suppression de la protection des dépendances du château de Bréau au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, pour permettre la création de l'aire de grand passage sur la partie ouverte de la zone Na et limiter le défrichement à 5 000 m<sup>2</sup> au lieu de 4 ha.

#### **Questions au Maître d'Ouvrage:**

*La concertation prévue avec la CAMVS a-t-elle pu être engagée et aboutir ?*

Dossier E 21000064/77

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

*Est-il prévu de ne pas protéger les dépendances du château au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, pour permettre l'installation de l'aire de grand passage sur la partie non boisée de la zone Na ?*

*Quel est le classement qui sera réservé à la part de la zone Na qui ne sera pas utilisée pour l'aire de grand passage ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Il est proposé de réduire le secteur Na au périmètre de la future aire de grand passage et de la ferme du Bréau. Le reste du secteur Na correspondant au massif boisé sera reclassé en zone Naturelle et Espace Boisé Classé (EBC).

*Avis du commissaire enquêteur*

*Cette réponse permet de limiter sensiblement la surface de bois à défricher ce qui est positif. En outre une partie importante de la surface boisée (de l'ordre de 19 ha) sera classée en N et Espace Boisé Classé, ce qui assure leur pérennité.*

*L'état de dégradation actuel des dépendances du château de Bréau peut justifier de ne pas les classer patrimoine remarquable au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.*

## **Zone N**

Les parcelles construites du hameau de La Glandée sont classées en N, ce qui interdit toute nouvelle construction et limite fortement les extensions et la construction d'annexes. La SCI du Lys demande de classer la zone en urbanisable.

**Question au Maître d'Ouvrage:**

*Tout en interdisant toute ouverture à l'urbanisation à l'extérieur du secteur construit actuel, envisagez vous de modifier le zonage et le règlement de la partie urbanisée du hameau de la Glandée pour permettre aux propriétaires des terrains de réaliser des constructions plus importantes ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Les petits noyaux bâtis isolés, comme le hameau de La Glandée, ne sont pas amenés à se développer spatialement. Ils pourront évoluer vers des activités compatibles avec le caractère agricole ou naturel. Les habitations existantes pourront continuer d'évoluer sous la forme d'extension ou de la construction d'annexes, dans des volumétries limitées encadrées par le règlement.

Le hameau de la Glandée conserve son classement en zone N.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Le SDRIF et le code de l'urbanisme imposent de ne pas privilégier l'extension des hameaux. Mais il aurait été possible, à l'intérieur des parcelles déjà construites de donner des possibilités d'extension plus importantes. Le maître d'ouvrage a décidé d'en rester au règlement de la zone N. J'en prends acte.*

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

## 9.2 L'ouverture à l'urbanisation

### Les parcelles B376 et 474

Mme Gardiol et ses enfants demandent de classer une partie de la parcelle B 376 d'une surface de 900 m<sup>2</sup> environ en UA (qui est limitrophe) ainsi que la parcelle 474 en zone urbanisable (qui permettrait d'assurer une liaison entre les lotissements de la Gardiole et d'Orsonville).

#### **Question au Maître d'Ouvrage:**

*Envisagez-vous de donner une suite favorable à ces demandes ?*

#### Réponse du Maître d'ouvrage

Ces parcelles sont situées dans des zones humides réglementaires avérées. Elles ne peuvent donc pas être rendues constructibles au regard des enjeux de protection des milieux humides.

#### *Avis du commissaire enquêteur*

*La parcelle 474 est en zone humide. Il est logique de ne pas la rendre constructible. La parcelle 376 n'est que partiellement humide. Sa situation en appendice par rapport à la zone UA, peut cependant justifier la décision de la commune.*

### Les activités économiques le long des CD 307 et 372 et de la rue de Fleury

Des activités économiques se sont développées depuis des décennies le long des CD 307 et 372 ainsi que de la rue de Fleury (garage automobile, vente de véhicules, entreprise de transport...). Les parcelles concernées sont classées en A, voire AP, ce qui empêche la moindre extension ou installation et bloque leur développement, voire leur pérennité. La Chambre de Commerce et d'Industrie, mais aussi M. et Me Puchet et Me Gardiol demandent une adaptation du règlement.

#### **Questions au Maître d'Ouvrage:**

*Les activités économiques le long des CD et de la rue de Fleury, à l'extérieur du village, n'ont pas de lien avec l'agriculture. Pouvez vous justifier le classement en zone Agricole ?*

#### Réponse du Maître d'ouvrage

Ces bâtiments n'ont pas fait l'objet d'une demande de changement de destination pour les activités artisanales et/ou de services. Les bâtiments étaient à l'origine des hangars agricoles qui ont été transformés illégalement.

#### *Avis du commissaire enquêteur*

*Le délai de prescription de 6 ans des actes d'urbanisme semble dépasser pour ces constructions.*

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

*Sans remettre en cause l'impossibilité de créer de nouvelles activités en dehors de la zone UE et UA, confirmez vous l'impossibilité aux entreprises existantes de réaliser des annexes sur des surfaces limitées pour pérenniser leur activité ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Les entreprises installées en zone Agricole ne peuvent effectivement plus s'étendre ni réaliser d'annexes.

*Un règlement spécifique est-il envisagé sur les parcelles concernées ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Non.

*Avis du commissaire enquêteur*

*La commune dispose d'un côté du centre commercial qui emploie près de 1000 emplois et de l'autre quelques artisans en nombre limité en dehors de la zone agglomérée. Le classement en A de leur parcelle bloquent toute évolution. Je regrette qu'une solution n'ait pas été trouvée pour assurer leur pérennité (zone adaptée, règlement spécifique...)*

**La densification de la zone urbanisée**

Plusieurs personnes publiques associées (État, CAMVS, Conseil Régional...) la MRAE, regrettent l'absence de densification (habitat et population) dans la partie urbanisée. Dans les réponses apportées, vous précisez qu'aucun propriétaire n'envisageait de vendre une partie de leur parcelle pour permettre la construction de nouvelles habitations. Or, plusieurs propriétaires de la zone Nj ont demandé de classer leur parcelle en UA pour les commercialiser en terrain à bâtir. Une personne précise que de nombreuses parcelles peuvent se libérer à l'intérieur de la zone urbanisée.

**Questions au Maître d'Ouvrage:**

*Compte tenu de ces éléments, envisagez vous la prise en compte de parcelles à urbaniser en « dents creuses » à l'intérieur de la zone habitée ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Un bilan des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés a été réalisé. Il est présenté dans le rapport de présentation en pages 54 et 55.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Le rapport fait état d'une surface disponible de 1 ha (qui correspond à la zone Nj) et de 2 à 3 habitations dans le bâti existant.*

*Quel est le nombre d'habitations et d'habitants susceptibles d'être pris en compte en densification, en prenant en compte les dents creuses retenues précédemment et les constructions retenues sur la zone Nj (si vous décidez de son urbanisation) ?*

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Réponse du Maître d'ouvrage

La capacité de densification est estimée à 10 à 15 logements.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Compte tenu de la décision de classer la zone Nj en UA, la capacité de densification est sensiblement augmentée (elle était 2 ou 3 dans le bâti existant)*

*Si la zone Nj est retenue comme constructible, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est-elle prévue sur cette zone ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Non.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Je regrette cette décision. L'imbrication des parcelles et la difficulté de créer des accès pour certaines d'entre elles justifie une étude d'aménagement global pour bénéficier d'un aménagement de la zone harmonieux.*

#### **La zone 1 AU**

La totalité des constructions à réaliser pour répondre à l'augmentation de la population est assurée par l'aménagement de la zone 1 AU. Lors de l'enquête publique, plusieurs personnes ont fait valoir que des constructions étaient envisageables à l'intérieur de la zone habitée (ce que l'analyse de la vue aérienne semble confirmer). La construction de logements sur la zone Nj semble possible (certains propriétaires semblent prêts à céder leurs parcelles). La surface de la 1 AU apparaîtrait alors sensiblement supérieure aux besoins (21 logements).

Lors de l'enquête publique, certains habitants ont fait valoir que la commune était propriétaire d'une parcelle de 1 ha en face de la mairie (classée en zone humide par le SEMEA)

#### **Questions au Maître d'Ouvrage:**

*Prévoyez vous de réduire, voire supprimer, la zone 1 AU, s'il apparaît possible d'urbaniser les fonds de jardins des habitations situées au Sud-Est de la rue de Fleury ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Nous envisageons de réduire ou de supprimer la zone 1AU.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Cette décision m'apparaît totalement justifiée. Elle permet de réduire le prélèvement de terres agricoles.*

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

*Outre la situation spécifique du terrain face à la mairie (zone humide au titre de l'étude de la SEMEA, de classe 3 et susceptible de l'être sur la carte de la DRIEAT) dont la commune est propriétaire, quelles sont les raisons qui vous ont incité à privilégier le secteur de la zone 1 AU retenu au projet de PLU ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Le secteur retenu pour le développement de l'urbanisation (zone 1AU) permet :

- D'inscrire le développement urbain dans l'enveloppe bâtie du village ;
- De préserver les cônes de vue ;
- D'éviter les secteurs présentant de forts enjeux écologiques, notamment les zones humides avérées ;
- De réorganiser les déplacements à l'intérieur de la commune.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Les arguments avancés m'apparaissent pertinents. Le terrain en face de la mairie est classé en zone humide, dans un paysage sensible. La zone 1 AU est limitrophe de la zone d'habitat.*

### **9.3 Les emplacements réservés**

En fonction de leur conception, certains emplacements réservés peuvent être pris en compte dans le calcul des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

L'emplacement réservé n° 12 (Accès au parc de la Mairie) a fait l'objet d'une demande de modification de tracé de la part de M. Caraty et de Mme Gardiol.

M. Caraty demande le déplacement de l'emplacement réservé pour éviter la démolition d'une clôture présente au fond de sa propriété.

La SCI d'Orsonville considère l'emplacement réservé n° 11 (élargissement du ru de la Mare aux Evées) injustifié, dans la mesure où la commune a déjà acquis les terrains.

MM Thierry (SCI du Lys) et la SCI d'Orsonville considèrent que l'emplacement n° 15 (giratoire du hameau de la Glandée) est disproportionné par rapport aux besoins et à la surface envisagée lors des réunions de travail avec la mairie.

#### **Questions au Maître d'Ouvrage:**

*Pouvez-vous préciser la conception envisagée pour la réalisation des liaisons douces, ainsi que l'aménagement prévu en entrée de ville (ER 17 – Rue de la Bascule) ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

ERn°17 : desserte directe aux espaces de stationnement des salles de réception et léger dévoiement de la rue de la Bascule pour casser la vitesse à l'entrée du village.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Cet aménagement peut être assimilé à de la voirie.*

*Les acquisitions faites pour l'élargissement du ru de la Mare aux Evées, permettent-elles de supprimer l'emplacement réservé n° 11 ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Non. Le SEMEA n'est pas encore propriétaire de ces terrains et souhaite les acquérir pour élargir le ru de la mare aux Evées.

*Avis du commissaire enquêteur*

*L'emplacement réservé n° 11 est donc à maintenir.*

*La surface retenue pour l'emplacement réservé n° 15, destiné à la mise en place d'un giratoire peut-elle être réduite et ajustée aux besoins réels du projet ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Non, la commune n'est pas compétente en la matière. Cet emplacement réservé a été demandé par le Conseil Départemental 77. Son périmètre a donc été repris à leur demande.

*Avis du commissaire enquêteur*

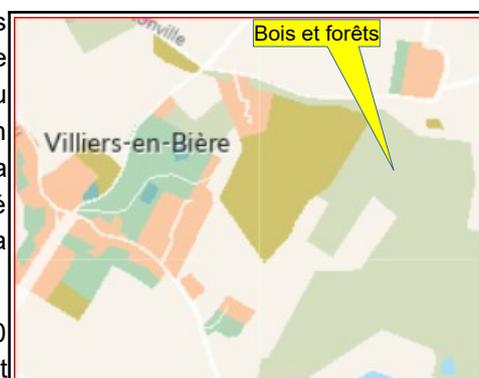
*Je prends note de cette précision. L'emplacement n° 15 est à maintenir avec la surface de 403 m<sup>2</sup>*

#### **9.4 L'emplacement des lisières inconstructibles**

Le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France) interdit toute urbanisation le long des lisières des massifs de plus de 100 ha sur une largeur de 50 m.

Sur le plan de zonage, la limite de la lisière inconstructible est très proche de l'habitation située sur la parcelle 376. Or, une partie de la parcelle 377 (classée en AP) est considérée à l'intérieur du massif de plus de 100 ha, ce qui n'est pas repris sur le plan « cartoviz » de l'Institut Paris Région, ni avec le classement de la parcelle en AP. D'après l'exploitant, ce secteur n'a pas été entretenu depuis quelques années, ce qui peut expliquer la présence d'arbustes qui ne seraient pas à intégrer dans le massif.

La SCI d'Orsonville fait remarquer que les parcelles 12, 16 et 500 situées au Nord Est du corps de ferme sont en Couverts d'Intérêt



**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Faunistique et Floristique (CIFF) pour le gibier et ne sont pas des bois faisant partie d'un massif de plus de 100 Ha

**Questions au Maître d'Ouvrage:**

*L'emplacement de la lisière inconstructible sera-t-il modifié pour le rendre conforme au tracé du massif boisé repris par l'Institut Paris Région ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Le tracé de la lisière sera vérifié et corrigé en conséquence pour ne concerner que les massifs boisés de plus de 100 ha conformément au SDRIF.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Le tracé sera ainsi conforme au référentiel de l'Institut Paris Région.*

*Envisagez-vous de supprimer le classement en EBC des parcelles 12, 16 et 500 et de déplacer le tracé de la lisière de 50 m. de largeur inconstructible ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Le tracé de la lisière sera vérifié et corrigé en conséquence pour ne concerner que les massifs boisés de plus de 100 ha conformément au SDRIF.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Je suis favorable, en ce qui me concerne, à se référer aux cartes associées au SDRIF.*

## **9.5 La compatibilité du projet de PLU avec les documents d'ordre supérieur**

### **- Le SDRIF**

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) approuvé le 27 décembre 2013, a fixé un certain nombre de règles à appliquer dans le domaine de l'urbanisation (densification humaine et d'habitat au minimum de 10 %, ouverture maximale à l'urbanisation de 5 % de l'espace urbanisé actuel). Dans votre réponse, vous confirmez l'impossibilité de densifier la partie actuellement urbanisée et une absence d'accord des propriétaires de libérer une partie des parcelles. Ceci rend, à ce stade, le projet de PLU incompatible avec le SDRIF.

**Question au Maître d'Ouvrage:**

*Compte tenu des éléments de réponse apportés précédemment (urbanisation éventuelle de la zone Nj, réduction de la zone 1 AU), pouvez-vous indiquer la densification humaine et d'habitat attendue du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Le secteur Nj sera reclassé en zone UA pour permettre la densification des espaces urbanisés. La zone 1AU sera réduite voire supprimée pour se conformer aux objectifs de limitation de la consommation d'espaces du PNR et du SDRIF.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Je souhaitais disposer des éléments de densification (humaine et habitat) pour vérifier la compatibilité du PLU avec le SDRIF. Mais il est possible de les évaluer compte tenu des réponses précédentes sur le nombre de constructions attendues.*

## **- Le SRHH**

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de 19 décembre 2017. Il a fixé à chaque intercommunalité des objectifs de construction de logements dont une part doit relever des aides accordées par l'État. Sans imposer une répartition par commune, le schéma insiste sur la nécessité d'une participation des communes à participer à l'atteinte des objectifs. La commune de Villiers-en-Bière, proche de Melun, avec un nombre d'emplois important (dont une part avec un revenu modeste), devrait participer à cet effort. Dans les réponses aux personnes publiques associées, vous précisez ne pas souhaiter la prise en compte de logements aidés.

### **Question au Maître d'Ouvrage:**

*Confirmez vous le refus la prise en compte de logements sociaux dans les programmes de construction retenus au PLU ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

La commune n'est pas favorable à l'intégration d'obligations en termes de réalisation de logements locatifs sociaux. A noter que la commune dispose d'un logement social dans son parc privé.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Bien que la collectivité ne soit pas soumise à la loi SRU, je regrette l'absence d'engagement de la commune à réaliser quelques logements sociaux.*

## **9.6 Le règlement**

Le règlement est très restrictif dans les zones humides et les zones AP. Dans les zones humides, ne sont autorisées et les aménagements nécessaires à la pérennité de la zone. En zone AP, tout aménagement et construction sont interdits. Il serait souhaitable d'être plus précis : certains agriculteurs souhaitent s'engager dans l'agroforesterie, installer des clôtures pour les animaux, voire des bâtiments pour les nourrir et les protéger des intempéries

### **Question au Maître d'Ouvrage:**

*Serait-il possible d'être plus précis sur les possibilités accordées aux propriétaires sur les aménagements possibles en zones AP et Humide ?*

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Réponse du Maître d'ouvrage

En zone humide, l'objectif est d'assurer la pérennité de la fonctionnalité des zones humides. Il s'agit d'éviter les aménagements au sol qui compromettent cette dernière dont les nouveaux drainages.

La réglementation applicable dans la zone AP sera étudiée avec le PNR – cf réponse apportée plus haut.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Je partage l'interdiction de faire de drainages en zone humide. Mais il serait utile que le règlement laisse quelques possibilités de construction (pour abriter et nourrir des chevaux...) et d'aménagement dans les zones humides après vérification d'un impact limité sur le milieu. Cela peut permettre de transformer des terres arables en prairies permanentes.*

## **9.7 Le classement au titre des articles L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme**

La SCI d'Orsonville craint ne plus pouvoir engager des travaux de diversification des activités destinées au tourisme au sein de la ferme compte tenu du classement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Plusieurs agriculteurs indiquent que des mares classées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme n'existent pas sur le terrain et d'autres existantes n'apparaissent pas sur le plan.

### **Questions au maître d'ouvrage**

*Pouvez vous préciser les règles qui seront applicables aux projets de construction impactés par un classement de protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

### **Les éléments du patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, matérialisés aux documents graphiques :**

Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction est interdite, sauf si la partie à démolir rend à la construction un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style de la construction, soit être de facture contemporaine.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Ces règles devraient permettre à la SCI d'Orsonville de réaliser des aménagements et des extensions nécessaires au développement de l'activité d'hébergement, tout en préservant la qualité architecturale de la ferme.*

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

*Au delà de l'information préalable des propriétaires avant la campagne de carottages imposée par l'arrêté interpréfectoral 2019/1 DCSE/BPE/SERV du 11 février 2019, une concertation a-t-elle pu se tenir avec les agriculteurs et la profession agricole ? Un échange est-il envisageable ?*

Réponse du Maître d'ouvrage

Le SEMEA confirme que les carottages ont bien été réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté. Le SEMEA, la police de l'eau de la DDT et la commune se tiennent à la disposition des exploitants agricoles pour présenter l'étude, sa réalisation et ses conclusions.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Cet échange m'apparaît souhaitable pour lever les ambiguïtés.*

## **10 La compatibilité du dossier de PLU aux documents d'ordre supérieur**

### **10.1 La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France)**

Le SDRIF a fixé un projet spatial pour la Région Île de France à l'horizon 2030 avec des objectifs dans le domaine des infrastructures, des transports, de l'urbanisation en fonction de la situation géographique et de l'importance des collectivités. Le PLU doit être compatible avec ces objectifs et plus particulièrement pour l'augmentation de la densité urbaine, l'ouverture des zones à l'urbanisation, la valorisation environnementale.

#### **10.1.1 L'augmentation de la densité urbaine**

La commune figure sur la carte des entités géographiques en tant qu'appartenant à la catégorie « bourg, village et hameau ». Elle se doit de respecter les principes d'un développement modéré qui n'induit pas une consommation d'espaces supérieure à 5 % des espaces urbanisés identifiés au moment de l'approbation du SDRIF, et qui favorise la densification des espaces déjà urbanisés en permettant une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat.

La surface des zones urbanisées a été évaluée à 42 ha, la densité humaine et des emplois à 30,7 habitants par hectare et la densité des espaces d'habitat à 5,4 logements par hectare.

Dans la réponse au procès verbal de synthèse, la collectivité s'est engagée à rendre urbanisable la zone Nj et d'y prévoir 10 à 15 logements. Compte tenu des 3 logements prévus dans le bourg, le nombre d'habitations dans la partie actuellement urbanisée passerait de 92 à 105 à l'horizon 2030. La densité de l'habitat passerait ainsi de 5,4 logements par ha à 6,2 (soit + 13%). En tenant compte des emplois

## Commune de Villiers-en-Bière

### Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

supplémentaires prévus au centre commercial (de 50 à 100), la densité humaine passerait de 30,7 habitants par ha à 33,5 (+ 9 %) avec 50 emplois supplémentaires et à 34,7 (+ 13%) avec 100 emplois supplémentaires.

Le projet de PLU, modifié à l'issue de l'enquête publique, respecte les objectifs de densification d'habitat et humaine prescrits par le SDRIF.

#### 10.1.2 L'ouverture à l'urbanisation

Le projet de PLU a retenu une ouverture à l'urbanisation de 1,20 ha (voire 1,4 ha en tenant compte des accès), soit 2,8 à 3,3 % de la surface urbanisée.

Dans la réponse au procès verbal de synthèse, la collectivité a prévu de réduire, voire de supprimer la zone 1 AU, compte tenu de l'ouverture à l'urbanisation de la zone Nj.

La surface maximale d'ouverture à l'urbanisation autorisée par le SDRIF est de 5 % de la surface urbanisée soit 2,1 ha.

Le projet de PLU respecte le seuil d'ouverture à l'urbanisation prescrit par le SDRIF.

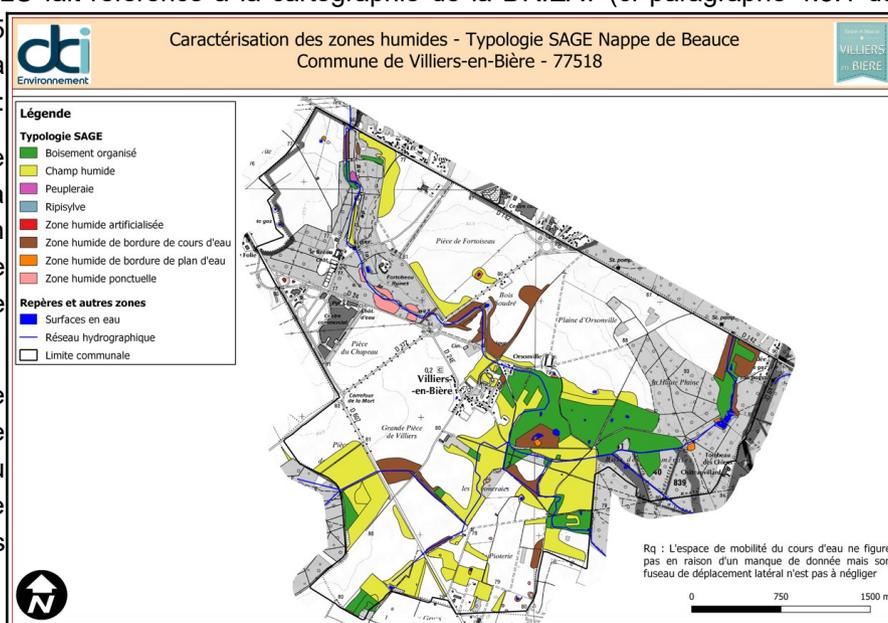
#### 10.1.3 La valorisation environnementale

##### - Les zones humides

Le rapport de présentation du PLU fait référence à la cartographie de la DRIEAT (cf paragraphe 4.3.1 du rapport) avec un classement en 5 zones. Le territoire de la commune est classé en 2 zones :

- 1 zone en classe 2 (zone humide avérée le long du ru de la mare aux Evées) et le reste en classe 3 (zone humide probable qui nécessite des études de terrain).

Le plan de zonage fait référence à une étude de terrain réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du SEMEA, qui conclut à une surface sensiblement plus importante.



<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

Le règlement des zones humides du PLU est extrêmement restrictif. Seuls y sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type « création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, la restauration de lit de cours d'eau... ».

- La protection des zones boisées

Les zones boisées sont classées en N (Naturelle), voire EBC (Espace Boisé Classé). Les corridors écologiques sont classés en zone naturelle ou agricole.

Le PLU a pris en compte la valorisation environnementale du territoire communal.

Sur la base de ces éléments, le PLU apparaît compatible avec le SDRIF.

## **10.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF)**

Le PDUIF, approuvé par le conseil régional le 19 juin 2014, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes, du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

Le Plan Local d'Urbanisme a retenu 6 emplacements réservés pour la création de liaisons douces pour une surface de près de 12 000 m<sup>2</sup>. Le schéma d'organisation n'est pas fourni ce qui aurait permis de vérifier la cohérence du réseau de pistes cyclables.

Le règlement intègre les prescriptions minimales du PDUIF, en matière de stationnement sécurisé des vélos pour l'habitat collectif, les bureaux, les commerces...

Mais le dossier n'apporte pas tous les éléments qui permettent de justifier la compatibilité complète du PLU avec le PDUIF (covoiturage, transports publics, complétude du réseau de liaisons douces...)

## **10.3 La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE**

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie) de la période 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. Le SDAGE 2010-2015 reste applicable. La compatibilité du PLU doit s'analyser par rapport à ce document.

## Commune de Villiers-en-Bière

### Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021

Dans les dispositions réglementaires fixées par le SDAGE, un certain nombre concerne la commune de Villiers-en-Bière

- la gestion des eaux pluviales,
- la conservation des éléments fixes du paysage,
- la protection de la ressource,
- la protection des zones humides,
- la prise en compte des zones inondables.

Le territoire de Villiers-en-Bière est également concerné par le SAGE de la nappe de la Beauce qui s'est fixé 5 objectifs :

- Gérer quantitativement la ressource.
- Assurer durablement la qualité de la ressource.
- Protéger le milieu naturel.
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.
- La gestion des eaux pluviales

Le règlement impose l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles. En cas d'impossibilité, des contraintes de débit sont imposées sur le rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

- La protection de la ressource

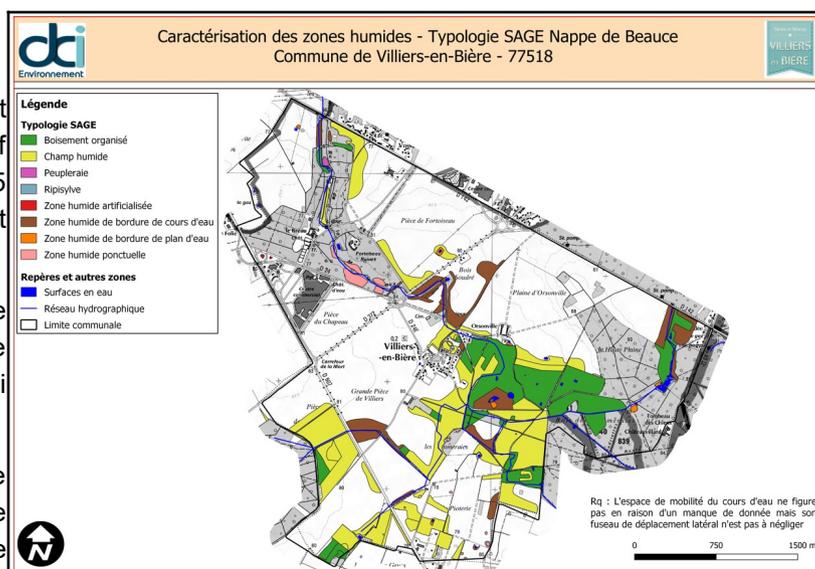
Les points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux de protection de la ressource.

- La protection des zones humides

Le rapport de présentation du PLU fait référence à la cartographie de la DRIEAT (cf paragraphe 4.3.1) avec un classement en 5 zones. Le territoire de la commune est classé en 2 zones :

- 1 zone en classe 2 (zone humide avérée le long du ru de la mare aux Evées) et le reste en classe 3 (zone humide probable qui nécessite des études de terrain).

Le plan de zonage fait référence à une étude de terrain réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du SEMEA, qui conclut à une surface sensiblement plus importante.



<p style="text-align: center;"><b>Commune de Villiers-en-Bière</b> <b>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021</b></p>
--

Le règlement est extrêmement restrictif. Seuls y sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type « création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, la restauration de lit de cours d'eau, etc. ».

Le règlement du SAGE de la nappe de la Beauce, qui couvre le territoire de Villiers-en-Bière, se réfère pour sa part à l'application des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement avec une attention toute particulière sur la procédure d'instruction à engager pour « des travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblais de zones humides » dans le cadre de la déclaration (surface supérieure à 0,1 ha et inférieure à 1 ha) ou de la demande d'autorisation (surface supérieure à 1 ha).

Le territoire de la commune n'est pas concerné par les zones inondables. Il est par contre sujet à des remontées de nappes superficielles. Le règlement interdit les sous-sols dans les nouvelles constructions.

Les bois sont classés en grande partie en Espace Boisé Classé.

Le Plan Local d'Urbanisme apparaît globalement compatible avec le SDAGE Seine Normandie et le SAGE de la nappe de la Beauce.

#### **10.4 La compatibilité avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

En l'absence de la modification du Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine (suite à la modification de son périmètre), le PLU doit être compatible avec le SRHH.

Le SRHH fixe un objectif de construction de 700 logements par an dont 180 logements locatifs sociaux (LLS) à la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine. Cet objectif doit être partagé entre l'ensemble des collectivités, une priorité étant donnée aux villes équipées de services et de transports collectifs.

Le PADD a retenu dans le paragraphe 3 2 2 (Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat), l'action d'encourager la construction de logements aidés.

Dans la réponse au procès verbal de synthèse, le maître d'ouvrage a confirmé le choix d'écarter la possibilité de construire des logements sociaux. Il est dommage, qu'à ce stade, le PLU est abandonné cet objectif.

#### **10.5 La prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)**

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées dans les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Les documents de planification des collectivités territoriales dont le PLU, doivent préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

#### Trame verte

Les objectifs du SRCE à l'échelle de la commune de Villiers-en-Bière sont d'assurer la préservation des corridors et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée ce qui induit le maintien des surfaces boisées et des lisières. La mosaïque agricole doit également être prise en compte, en tant qu'élément de richesse environnementale et écologique.

Le PLU a classé les secteurs concernés par le corridor en zone A (agricole) ou N (naturelle). Les parties boisées sont en Espace Boisé Classé.

Les orientations et le zonage arrêtés par le PLU n'auront pas d'incidence négative sur le corridor écologique. Le maintien des parties boisées assure la pérennité des espaces arborés.

#### Trame bleue

Le ru de la mare aux Evées et ses affluents forment l'essentiel de la trame bleue. Les mesures d'évitement ont consisté en un classement des sections du ru en zone N ou A pour garantir la fonctionnalité du corridor aquatique. Le règlement impose un recul des constructions principales et de leurs extensions de 10 mètres des berges des cours d'eau, afin de préserver les continuités écologiques.

En formalisant, au travers du zonage et du règlement, les fonctionnalités écologiques des cours d'eau, des zones humides associées, des mares et mouillères, le PLU apporte une incidence positive à la fonctionnalité de la trame bleue du territoire.

Le PLU a pris en compte la protection des corridors écologiques de la trame bleue.

### **10.6 La compatibilité avec la charte du PNR du Gâtinais Français**

L'ouverture initiale à l'urbanisation de la zone 1AU (1,2 ha) dépasse légèrement l'objectif de 2,5 % de la surface urbanisée que le PNR a fixé à l'horizon 2023 (au lieu de 2030 pour le PLU)

Dans la réponse au procès verbal de synthèse, la collectivité s'est engagée, voire supprimer la zone 1 AU.

Le président du PNR a émis un avis favorable au projet de PLU et considéré qu'il était compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

## **11 La prise en compte des règles attendues dans le PLU**

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme impose un certain nombre d'objectifs aux documents d'urbanisme dont les PLU. On peut noter en particulier :

**- le développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains :**

Le PLU a fixé un objectif de 270 habitants en 2030 soit une augmentation de près de 2,4 % par an. Cette croissance est importante, mais doit être relativisée par rapport à la population actuelle (cela représente 5 à 6 habitants supplémentaires par an en moyenne)

L'ouverture principale à l'urbanisation se situe au Sud du bourg. Elle est destinée à la construction de 19 logements. Mais suite aux observations des personnes publiques associées et des demandes des habitants lors de l'enquête publique, la commune a prévu, voire de supprimer la zone 1 AU.

Les hameaux sont classés en zone N où seules les extensions et les annexes sont autorisées.

**- une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.**

Le PLU a retenu une surface ouverte à l'urbanisation de 1,4 ha soit 3,3 % de la surface urbanisée de référence. La commune s'est engagée à la réduire à la suite de l'enquête publique, ce qui réduira d'autant le prélèvement de terres agricoles.

Le PLU a pris en compte l'objectif d'une utilisation économe des espaces naturels et agricoles.

**- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville**

La commune ne dispose pas de bâtiment protégé au titre des monuments historiques.

Plus de 10 sites ont été classés « patrimoine bâti remarquable » dont la mairie, la ferme d'Orsonville, l'église, les salles de réception, les murs en pierres qui entourent le parc de la mairie... Ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et matérialisés aux documents graphiques. Les constructions sont soumises à permis de démolir, les extensions doivent, soit reproduire le style de la construction, soit être de facture contemporaine. Les murs en maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

Le PLU a pris en compte la préservation de la qualité architecturale et paysagère en appliquant les articles du code de l'urbanisme permettant de les protéger.

**- La prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances de toute nature**

Le PLU précise les secteurs susceptibles d'être affectés par les mouvements de terrain induits par la présence d'argile dans le sous sol et a joint un plan des servitudes dans le dossier.

Le territoire de la commune n'est pas concernée par les risques d'inondation. Les sous-sols sont interdits dans les habitations pour éviter les sinistres liés aux remontées de nappe.

Le PLU a pris en compte la prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

**- La préservation de la biodiversité, des espaces naturels, la remise en état des continuités écologiques et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique.**

Le PLU a classé la quasi totalité des bois en Espace Boisé Classé (EBC). Ceci permet d'assurer leur maintien, de réglementer les défrichements et d'empêcher les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les zones humides, les mares et les rus ont été localisés et protégés.

**- La maîtrise de l'énergie et le production énergétique à partir des sources renouvelables**

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont regroupées autour du centre du bourg ce qui permet de limiter les déplacements à l'intérieur de la commune.

Il est néanmoins regrettable que le PLU n'ait pas prévu des adaptations au règlement pour la construction d'édifices novateurs et performants en terme de production et de consommation d'énergie.

## **12 Synthèse des observations du commissaire enquêteur**

L'enquête publique organisée pour l'élaboration du PLU de Villiers-en-Bière s'est déroulée du 29 septembre au 29 octobre, soit une durée de 31 jours.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau administratif de la commune et inséré dans la presse locale. Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public sous forme « papier » en mairie et « dématérialisé » sur le site internet de la commune. L'adresse courriel a été accessible pendant toute la durée de l'enquête.

J'ai assuré 4 permanences en mairie de Villiers-en-Bière dans de bonnes conditions d'accueil, au cours desquelles j'ai rencontré 25 personnes. 6 messages ont été déposés à l'adresse électronique réservée à l'enquête et 3 courriers m'ont été adressés. Au total, l'enquête a fait l'objet de 18 observations (certaines observations ont été déposées pour le compte de plusieurs personnes).

8 observations concernent l'ouverture à l'urbanisation, 7 le zonage AP (zone agricole inconstructible), 5 les zones humides, 4 les emplacements réservés, 3 la zone Na (terrain destiné à l'aire de grand passage des gens du voyage), 2 les Espaces Boisés Classés, 2 le tracé des lisières inconstructibles et 2 les activités le long des RD en dehors de la zone agglomérée.

7 personnes publiques associées ont émis leur avis.

L'État et la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine ont émis un avis défavorable, la Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis réservé. Les autres services ont émis un avis favorable, certaines avec des remarques, des recommandations ou des réserves.

Le Préfet de Seine-et-Marne a émis un avis défavorable pour les raisons principales suivantes :

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

- Le règlement ne permet pas la construction d'une aire de grand passage des gens du voyage.
- Le projet a retenu une surconsommation d'espace incompatible avec le SDRIF.
- Le dossier ne justifie pas une complète compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE du Bassin Seine-Normandie et le SAGE de la nappe de la Beauce.

La Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine a émis un avis défavorable. Elle considère que la zone Na et le règlement ne permettent pas l'implantation de l'aire de grand passage des gens du voyage. Elle demande de faire référence au Plan Climat Air Énergie Territorial de l'agglomération et propose de prévoir des petits logements et quelques logements aidés.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis réservé. Elle demande la suppression de la zone AP (où les constructions agricoles sont interdites) et la mise en place d'une zone tampon de 3 mètres le long de la zone 1AU (zone à aménager) en limite des terres agricoles.

Le Parc Naturel Régional du Gâtinais a émis un avis favorable en demandant de compléter les mares et mouillères à protéger (un plan a été joint), de classer en Espace Boisé Classé le massif forestier de Fontainebleau et le secteur de Bréau et de bien identifier le ru de la mare aux Evées.

La Région Île de France a émis un avis favorable.

La CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable mais elle demande de revoir le secteur Na destiné à l'aire de grand passage des gens du voyage en prenant en compte les besoins de défrichement, de réduire la zone AP et de prévoir une zone de 5 mètres à l'intérieur des zones constructibles pour assurer la zone de non traitement. Elle demande la réalisation d'un schéma des circulations agricoles.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a émis son avis lors de la séance du 18 juin 2021. Les principales demandes et remarques sont les suivantes :

- Démontrer de façon plus précise la compatibilité du projet de PLU avec les documents d'ordre supérieur (SDRIF, charte du PNR, SRCE, SDAGE, SAGE, PDUIF, PCAET de la communauté d'agglomération...)
- Justifier le choix de classer 23 hectares en zone naturelle Na, destinés à une aire de grand passage pour les gens du voyage (qui semble très importante) et analyser les impacts de ce classement sur le massif boisé du château de Bréau.
- Justifier l'absence de densification du bourg pour accueillir les nouveaux habitants de la commune et la prise en compte des enjeux paysagers.
- Expliciter la préservation de la partie du site classé de la forêt de Fontainebleau situé sur le territoire communal.

Dans le dossier mis à l'enquête, le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux observations des personnes publiques associées en s'engageant à compléter le dossier et à modifier le projet de PLU pour donner une suite favorable à la plupart des demandes exprimées.

A la suite de l'enquête, l'ensemble des remarques émises et quelques thèmes abordés par les personnes publiques associées et pour lesquelles les réponses méritaient d'être précisées, ont été transmis au maître d'ouvrage dans le cadre du procès verbal de synthèse. En réponse, la commune a décidé d'apporter les principales modifications suivantes :

- Modifier la zone Na, pour permettre la construction de l'aire de grand passage des gens du voyage et réduire sensiblement les besoins de défrichement. La zone Na sera ramenée à 4 hectares environ (au lieu de 23) et 19 hectares seront classés en N et EBC.

**Commune de Villiers-en-Bière**  
**Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 1264 du 6 septembre 2021**

- Classer la zone Nj (Naturelle en fonds de jardin) en UA à l'intérieur de la zone urbanisée. Ceci permet d'augmenter sensiblement la densité d'habitat et humaine et de réduire le prélèvement de terre agricole. Mais la commune n'a pas prévu d'établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette zone.

- Revoir, en concertation avec le PNR, le zonage de la zone AP (Agricole inconstructible)

- Apporter des précisions sur la réglementation applicable dans les zones humides.

Le PLU, ainsi complété, respectera les principales orientations du Schéma Directeur Régional d'Île de France, du Plan de Déplacements Urbains en Île de France, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la nappe de la Beauce et prend en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Il respecte les orientations du code de l'urbanisme. Les modifications et compléments apportés par les réponses du maître d'ouvrage ne remettent pas en cause l'économie du PLU.

Certains points méritent cependant d'être précisés ou complétés :

- La réglementation applicable dans les zones humides dans les zones A et N doit être précisée pour permettre, sous réserve de l'analyse de l'impact sur le milieu, des aménagements et constructions nécessaires à la pérennité de l'élevage équin en prairies permanentes et aux productions locales et respectueuses de l'environnement.

- Prévoir un élargissement de l'Organisation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1 AU (appelée à être réduite) au secteur des fonds de jardin appelés à devenir urbanisables.

Cesson, le 19 novembre 2021



Jean-Marc VERZELEN  
Commissaire enquêteur