

Plan Local d'Urbanisme

**O Z O U E R - L E -
V O U L G I S**

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 13 novembre 2014	prescrite le :
arrêtée le : 21 septembre 2017	arrêtée le :
approuvée le : 5 juillet 2018	approuvée le :
modification le : 2021	modifiée le :
révision allégée le :	modification simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 1

**RAPPORT DE
PRESENTATION**
(extraits)

VU pour être annexé à l'arrêté du :
8 février 2021

agence d'aménagement et d'urbanisme



hiel entreprises, rue Mondévant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

TABLE DE MATIERES

PARTIE 1 DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE.....	7
1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	7
2 LES PRÉVISIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES.....	10
2.1 La présentation des données	10
2.2 L'évolution démographique	10
2.2.1 Une population jeune	11
2.2.2 Le parcours résidentiel.....	12
2.2.3 Les tendances et les besoins	12
2.3 Caractéristiques du parc de logements.....	13
2.3.1 Le cadre réglementaire en matière de logements	13
2.3.2 Les caractéristiques du logement	14
2.3.3 L'accueil des gens du voyage.....	15
2.4 Le foncier et les ressources des habitants.....	16
2.5 Les équipements aux personnes	17
2.5.1 Les équipements scolaires et para scolaires	17
2.5.2 Les équipements associatifs.....	18
2.5.3 Les équipements administratifs et de services	18
3 LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES	19
3.1 La population active	19
3.2 Les pôles d'emploi.....	19
3.3 L'activité agricole et ses besoins	20
3.3.1 Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)	20
3.3.2 Présentation de la structure agricole.....	22
3.4 L'activité forestière et ses besoins	24
3.4.1 Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)	24
3.4.2 Le contexte local	24
3.5 L'industrie et l'artisanat	26
3.6 Le commerce et le service.....	27
3.7 L'économie touristique et Les loisirs	27
4 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	29
4.1 L'organisation du développement urbain	29
4.2 Les caractéristiques architecturales et urbaines	29
4.2.1 L'habitat ancestral.....	30
4.2.2 L'habitat de villégiature.....	30
4.2.3 L'habitat récent	30
4.2.4 La pointe Sud d'Ozouer-le-Voulgis	31
4.3 Le patrimoine architectural.....	32
5 DÉPLACEMENTS ET ANALYSE DES BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE	35
5.1 Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France	35
5.2 Le réseau routier	36
5.2.1 La desserte routière	36
5.2.2 Les voies à grandes circulations	37
5.2.3 La circulation agricole	37
5.2.4 La sécurité routière	37
5.2.5 Le stationnement	38
5.3 Les circulations douces.....	39
5.4 Les transports collectifs.....	39
5.4.1 Le réseau ferré.....	39

5.4.2 Les lignes de cars.....	40
5.4.3 Le covoiturage.....	40
5.5 Le transport des marchandises et des informations.....	40
5.5.1 La desserte en marchandise.....	40
5.5.2 Les infrastructures de transport de matières dangereuses	40
5.5.3 La desserte en communication électronique.....	41
5.6 L'accessibilité.....	42
6 LES BESOINS ET POTENTIELS	43
6.1 Les besoins et potentiels.....	43
6.2 La décohabitation et le point mort.....	43
6.3 Les paramètres du SDRIF.....	44
6.3.1 La superficie des espaces urbanisés.....	44
6.3.2 La densité humaine.....	46
6.3.3 La densité des espaces d'habitat.....	46
6.4 La capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés.....	47
6.5 Le bilan économique et les besoins	48
6.6 Les besoins en déplacements, loisirs et équipements	48
PARTIE 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	49
1LA GÉOMORPHOLOGIE	49
1.1. Le relief	49
1.2. La géologie	49
1.2.1 La structure géologique	49
1.2.2 Le schéma départemental des carrières.....	51
1.3. L'hydrologie	52
1.3.1 L'Yerres.....	53
1.3.2 La Marsange.....	53
1.3.3 Les rus	54
1.4. Les risques naturels.....	55
1.4.1 Les risques d'inondation	55
1.4.2 Les risques de mouvement de terrain liés à l'argile	57
1.4.3 Les risques de mouvements de terrain liés aux cavités souterraines	59
2LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL	60
2.1. L'organisation paysagère	60
2.1.1 La vallée de l'Yerres.....	60
2.1.2 Les boisements	61
2.1.3 Le plateau agricole.....	62
2.2. Les protections paysagères.....	62
3LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS.....	65
4L'ÉCOLOGIE.....	66
4.1. Les documents et outils	66
4.1.1 Les protections.....	66
4.1.2 Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	66
4.1.3 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS).....	69
4.2. Les sites d'enjeux	69
4.2.1 Les corridors écologiques	69
4.2.2 Les milieux humides.....	71
4.2.3 La trame verte et bleue communale.....	83
4.2.4 L'écologie urbaine	84
4.2.5 Les zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF)	85
4.2.6 Le réseau Natura.....	85
5LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.....	86
5.1. Le bruit.....	86
5.1.1 Les cartes de bruit et le plan de prévention du bruit dans l'environnement.....	86

5.1.2 Les nuisances des infrastructures terrestres	86
5.2. Les risques technologiques	88
5.3. L'air et l'énergie.....	89
5.3.1 Le climat.....	89
5.3.2 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE).....	89
5.3.3 Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).....	90
5.3.4 Le Schéma Régional Éolien (SRE)	92
5.3.5 Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET)	92
5.3.6 Présentation des données générales	93
5.3.7 État de la situation	95
5.3.8 Les principales sources de consommation énergétique	96
5.4. L'eau.....	96
5.4.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.....	97
5.4.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres.....	98
5.4.3 La qualité des masses d'eau	100
5.4.4 L'eau potable	101
5.4.5 L'assainissement	102
5.5. Les pollutions des sols.....	103
5.5.1 La gestion des déchets	103
5.5.2 Les facteurs de pollution du sol	104
6SYNTHÈSE DES ENJEUX	106
PARTIE 3 - EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.....	107
1LES CADRES SUPRA-COMMUNAUX	107
1.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.).....	108
1.1.1 Les orientations générales concernant la commune	108
1.2. Les documents de gestion de l'eau.....	110
1.3. Les servitudes d'utilité publique	111
2LES FONDEMENTS DU P.A.D.D	113
3LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS.....	116
4LE SCÉNARIO CHIFFRÉ.....	120
4.1. récapitulatifs des besoins et potentiels.....	120
4.2. le scénario SDRIF	123
4.3. le scénario RETENU	123
5LE SCÉNARIO SPATIAL	124
6LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT	127
7LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	128
PARTIE 4 - LES JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....	130
1PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT	130
1.1. La structure du règlement.....	130
1.2. Les dispositions générales.....	131
1.2.1 Les définitions	131
1.2.2 Les modalités d'application.....	133
1.3. Les objectifs à satisfaire	138
1.4. Ajouts attachés à la modification du PLU	138
2LES DÉLIMITATIONS DE SECTEURS	141
2.1. Les espaces boisés classés.....	141
2.2. Les espaces boisés protégés	142
2.3. Le secteur de continuité écologique	143
2.4. Les secteurs à risques.....	145
2.4.1 Le secteur à risque d'inondation	145
2.4.2Le secteur à risque technologique	145

3LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	146
3.1. Les dispositions générales.....	146
3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation	146
4LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	149
5LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES.....	150
5.1. La délimitation des zones urbaines.....	150
5.2. Les dispositions réglementaires communes aux zones u.....	153
5.3. Les dispositions de la zone UA.....	154
5.3.1 Les dispositions réglementaires.....	154
5.3.2 Les capacités de la zone UA	156
5.4. Les dispositions de la zone UB	156
5.4.1 Les dispositions réglementaires.....	156
5.4.2 Les capacités de la zone UB	157
5.5. Les dispositions de la zone UC	157
5.5.1 Les dispositions réglementaires.....	157
5.5.2 Les capacités de la zone UC	158
5.6. Les dispositions de la zone UD	159
5.6.1 Les dispositions réglementaires.....	159
5.6.2 Les capacités de la zone UD	160
5.7. Les dispositions de la zone UX	160
6LES DISPOSITIONS DE LA ZONE AU	161
6.1. Localisation et délimitation.....	161
6.2. Les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement.....	161
6.3. Les capacités des zones AU.....	162
7LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N	163
7.1. Présentation de la délimitation des zones	163
7.2. Présentation des dispositions des zones A	164
7.3. Présentation des dispositions des zones N	165
7.4. Les secteurs spécifiques des zones A et N	166
PARTIE 5 – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	167
1LES SECTEURS SENSIBLES	168
1.1.le corridor alluvial	168
1.2 Le bois communal	169
1.3 La boucle de l'yerres	169
2LA SATISFACTION DES BESOINS	171
2.1. En logements	171
2.2. En activités économiques	172
3LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	173
3.1. La consommation des espaces au profit de l'urbanisation	173
3.2. Le bilan de la densification des espaces urbanisés	174
3 3.La consommation des terres agricoles au profit des espaces naturels, écologiques et paysagers	175
4LA PROTECTION DES SITES	175
4.1.La sauvegarde du patrimoine bâti	175
5LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES	176
5.1. La ressource en eau	176
5.2. La préservation des ressources exploitables	176
5.3. La production sylvicole	176
6LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES ÉCOSYSTÈMES	177
6.1. Les incidences sur la diversité des milieux et les continuités écologiques.....	177
6.2. Les lisières	178
7LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	180
7.1. Les incidences en matière de risques naturels d'inondation	180
7.2. Les incidences en matière de risques naturels de mouvements de terrains liés à l'argile	180

7.3. Les incidences en matière de risques technologiques	180
8 INCIDENCES SUR LA SANTÉ HUMAINE	181
8.1. Les incidences géo et hydro morphologiques	181
8.2. Les nuisances liées aux infrastructures	182
8.3. L'analyse des éléments du SRCAE	182
9 LES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS	184
10 LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	184
11 LE RESPECT DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME	185
PARTIE 6 - INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION	186

1.1. LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement du P.L.U. comprend :

- des documents graphiques présentant une délimitation graphique des zones U, AU, A et N,
- des documents graphiques présentant les secteurs, conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme,

ceux-ci à des échelles différentes pour en faciliter la lecture,

- un document présentant les orientations d'aménagement et de programmation,
- un document de prescriptions réglementaires.

Le P.O.S. partitionnait le territoire en un zonage complexe et de nombreux secteurs. Cette situation était sous-tendue par deux circonstances :

- d'une part, un objectif qui prévalait alors : le maintien de situations existantes engendrant une multiplication des secteurs actant de cette diversité constatée par des règles visant à faire perdurer l'état de fait,
- d'autre part, la nécessité de prendre en compte tout un éventail de situations foncières ou de statuts spécifiques comme les zones inondables, les emprises ferrées, etc.

La notable évolution dans la partition spatiale et le contenu réglementaire qu'entraîne le passage du P.O.S. au P.L.U., et la prise en compte d'un nécessaire renouvellement urbain et une mixité urbaine dans la grande majorité du milieu bâti tendent à une simplification du zonage par :

- une volonté affichée au P.A.D.D. de faire évoluer la ville et donc son bâti ; dès lors le découpage en zone s'attache aux capacités d'évolution plus qu'au constat de la situation existante,
- la réglementation sectorielle décrite précédemment, qui transcende la réglementation par zone évite la multiplication des zones et secteurs.

Le zonage du P.L.U. peut comprendre 4 types de zones :

- **LES ZONES U, U_{RBANISÉES}** : elles couvrent les secteurs d'ores et déjà urbanisés ainsi que les espaces qui sont constructibles (en cohérence avec le P.A.D.D.) et desservis par les équipements.
- **LES ZONES AU, À U_{RBANISER}** : elles couvrent des espaces qui sont naturels et qui en cohérence avec le P.A.D.D. sont destinés à être urbanisés à plus ou moins brève échéance.
- **LES ZONES A, A_{GRICOLES}** : elles ne couvrent que des espaces agricoles ou qui sont destinés à le devenir. Elles peuvent comprendre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées susceptibles de recevoir des constructions.
- **LES ZONES N, N_{NATURELLES}** : elles peuvent couvrir des espaces agricoles ou non et qu'il convient de protéger pour des raisons historiques esthétiques ou écologiques et les espaces forestiers. Elles peuvent comprendre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées susceptibles de recevoir des constructions.

Ces dispositions peuvent être complétées par des servitudes d'urbanisme énumérées à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme.

La disparition des zones NB du P.O.S. fait que celles d'entre elles qui présentent une densité et un caractère apparentés au milieu urbain ont été classées en zone U et pour celles qui doivent rester enserrées dans un milieu agricole ou naturel classées en zone A ou N.

1.2. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les « dispositions générales » introduisant le document rédactionnel rappellent la structure du document et les définitions et modalités d'application qui s'appliquent à l'ensemble de la réglementation.

Elles ont pour unique objet de lever des ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle.

Elles définissent ce que sous-tendent ces termes.

1.2.1 LES DÉFINITIONS

Depuis la réforme de l'application du droit des sols, entrée en vigueur en octobre 2007, l'aménagement concerne les ouvrages et opérations au sol et non plus les bâtiments.

La voie est un espace comprenant toutes les composantes de l'espace collectif, qu'il soit public ou privé. Elle doit être ouverte au public au sens du code de la voirie routière et permettre la circulation et éventuellement le stationnement des véhicules en sécurité. Elle doit être revêtue et organisée pour la gestion des eaux de ruissellement. Elle doit aussi comprendre un éclairage dès lors que la longueur ou la forme de la voie le justifie. On considère comme une voie, un espace qui a cette configuration quelque soit le nombre de propriétés ou constructions desservies. À défaut d'une telle configuration l'espace de desserte est dénommé « passage commun ».

L'article 6 réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies (privées ou publiques) et par rapport aux « emprises publiques ». Sont considérées comme telles, les infrastructures ouvertes à la circulation, comme par exemple des places, des aires de stationnement, des chemins piétonniers, etc. Les propriétés publiques de type école, salle polyvalente, mairie, cimetière,... qui ne sont pas en permanence et librement ouvertes à la circulation ne sont donc pas considérées, au titre du P.L.U., comme des emprises publiques. Les constructions doivent donc respecter à leur égard la réglementation de l'article 7.

Les baies doivent permettre, au sens du P.L.U., de voir couramment, à partir de l'intérieur d'une construction, les fonds voisins ou les espaces collectifs. c'est la raison pour laquelle seules sont considérées comme telles :

- les ouvertures dans un bâtiment. Cette définition exclut donc les parties de construction qui ne sont pas véritablement des ouvertures comme les balcons, terrasses accessibles, appentis...,
- les parties permettant de voir chez le voisin, parce qu'elles sont transparentes. Ne sont donc pas considérées comme des baies les parties translucides (ex: pavés de verres) ou les portes opaques,
- les parties présentant un angle permettant de voir au sol ; les parties en toiture (velux) à moins de 45° avec l'horizontale, qui permettent donc de ne voir que le ciel, ne sont donc pas considérées comme des baies,
- les baies dont la dimension est suffisante pour bénéficier d'une vue réelle ; les baies de moins de 0,2 m² qui le plus souvent s'expriment sous la forme d'imposte, d'oculus... ne sont donc pas considérées comme des baies.

Les extensions sont définies. La jurisprudence a considéré que des édifices même en prolongement d'une construction existante ne

devaient pas être considérés comme des extensions, mais comme des constructions nouvelles dès lors qu'ils étaient importants au regard de la construction existante. Aussi le règlement définit ces extensions à 20% de la partie existante ou en autorisant un maximum de 40 m² de surface de plancher. Par ailleurs, sont considérées comme des extensions des constructions qui servent à étendre la construction dans son usage. Cette construction peut être accolée ou non comme une piscine un garage, un abri de jardin...

1.2.2 LES MODALITÉS D'APPLICATION

Enfin il est rappelé les dispositions de la jurisprudence Seckler (CE 27/05/1988, n°79530) qui fait que lorsqu'un projet est sans effet sur une règle, les dispositions de cette règle ne peuvent conduire à interdire le projet quand bien même la situation existante ne satisfait pas ladite règle.

L'emprise d'un bâtiment, pour l'application des règles d'implantation, ne prend pas en compte les débordements sans liaison au sol. Il s'agit des auvents, débords de toit, balcons, prenant donc en compte la volumétrie globale du bâtiment. Il est rappelé que par ailleurs les débords au dessus d'une voie sont réglementés par le code de la voirie routière. Par contre pour le coefficient d'emprise au sol, le P.L.U. s'en remet à la jurisprudence qui considère que celle-ci est la projection au sol des bâtiments.

Les parties enterrées qui ne participent pas à l'organisation du tissu urbain ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6, 7 et 8. Ces parties enterrées concernent aussi bien celles qui sont couvertes (ex : garage en sous-sol) que celles qui sont à l'air libre (ex : piscine ou rampe de garage).

Certaines règles distinguent « construction » et « bâtiment ». En effet, la construction concerne toutes les parties édifiées ou assemblées, qu'elles soient couvertes ou non et intègrent des ouvrages comme des antennes, murs de soutènement Les bâtiments sont des édifices dans lesquels il est possible de s'abriter et sont donc si ce n'est entièrement clos, du moins couverts.

La vocation d'un bâtiment ou d'un aménagement est attaché à sa configuration et non pas au statut de l'occupant. Ainsi sera considéré comme un commerce, un bâtiment disposant d'une vitrine et d'un accès direct sur l'extérieur, même s'il est occupé par un artisan comme par exemple, un boulanger. A contrario un hangar avec

quelques fenêtres ou portes sera considéré comme un bâtiment artisanal ou comme un logement.

Depuis octobre 2007, les constructions accessoires étant réputées avoir la vocation de la construction principale, il convient de définir ces notions dans la mesure où le règlement est souvent différent pour les annexes et pour les constructions principales. Ces différents édifices ayant des impacts dans le paysage et des capacités d'évolution très différentes.

Les modalités de calcul par tranche (essentiellement utiles pour le nombre de places de stationnement) précisent qu'on arrondit au chiffre entier supérieur. Aussi, dès le premier m² de la tranche, il faut satisfaire l'exigence de la règle. Par exemple lorsqu'il est mentionné une place de stationnement par 50 m², de 1 à 50 m² il faut réaliser une place et de 51 à 100 m² deux places, etc. C'est la raison pour laquelle pour les extensions le ratio s'applique à l'ensemble du bâtiment faute de quoi, toute extension si petite soit elle, engendrerait une obligation d'une place de stationnement.

Pour rappel : les constructions et les travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique, peuvent s'exonérer du respect des dispositions du P.L.U. qui empêcheraient ces procédés, sauf dans le périmètre de protection du monument classé ou inscrit.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'est plus possible de fixer une taille minimale de terrain constructible ni de coefficient d'occupation des sols.

Les articles 1 et 2 ont été refondus pour prendre en compte l'article R.123-9 du code de l'urbanisme qui limite le nombre de vocations des constructions à 9 catégories : habitation, hébergement hôtelier, commerce, bureau, artisanat, industrie, entrepôt, agricole ou forestier, services publics ou d'intérêt collectif.

En matière d'aménagement, les articles 1 et 2 s'efforcent de reprendre les types d'aménagement qui figurent au livre IV du code de l'urbanisme.

Enfin, il est rappelé que restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U. :

1. Les servitudes d'utilité publique.

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite dans les documents annexes du présent P.L.U.. elles s'imposent au présent règlement.

2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du P.L.U. :

1. L.111-13 précisant que les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

2. L.111-15 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., la reconstruction à l'identique d'un bâtiment qu'elle qu'en soit le motif, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. L.111-23 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., la restauration de bâtiments présentant un caractère patrimonial dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.

4. L.111-11 empêchant d'autoriser des constructions ou des aménagements nécessitant des travaux portant sur les réseaux publics d'eau, d'assainissement ou de distribution électrique, s'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou concessionnaire, ces travaux doivent être réalisés.

5. L.151-35 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U., plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées. A moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif, le nombre d'aires de stationnement est porté à 0,5. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés aux logements aidés.

6. L.151-36 réglemente le stationnement pour certaines catégories de constructions.
7. R.111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
8. R.111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
9. R.111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
10. R.111-21 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
11. L.111-16 permettant de s'exonérer, en dehors des périmètres définis à l'article L.111-17 (secteur sauvegardé, périmètre de protection MH...), des règles du P.L.U. qui empêcheraient de mettre en œuvre des processus ou des matériaux évitant l'émission de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DES OAP

Le règlement de chaque zone délimitée aux documents graphiques se décompose en 14 articles :

Article 1	Occupations du sol interdites.
Article 2	Occupations du sol soumises à conditions.
Article 3	Accès et voirie.
Article 4	Réseaux et Assainissement.
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions sur une propriété.
Article 9	Emprise au sol des constructions.
Article 10	Hauteur maximale des constructions.
Article 11	Aspect et abords des constructions.
Article 12	Stationnement.
Article 13	Aires de jeux et de loisirs - plantations.
Article 15	Performances énergétiques et environnementales.
Article 16	Communications électroniques.

Il est en outre rappelé qu'en application des dispositions de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les occupations du sol qui sont dispensées de toute formalité se doivent tout de même de respecter les règles du P.L.U.



1.3. LES OBJECTIFS A SATISFAIRE

La mise en œuvre des dispositions et outils doit prendre en compte les situations existantes, mais surtout satisfaire les objectifs du P.A.D.D.

Les dispositions réglementaires doivent donc s'attacher à :

- permettre l'atteinte d'un seuil de population d'environ 2 100 à 2 200 habitants à l'horizon 2030,
- s'inscrire dans une démarche de développement durable,
- favoriser la densification du tissu urbain notamment sur le village,
- préserver les ressources notamment l'eau, les terres agricoles et les ressources sylvicoles,
- préserver le cadre de vie des habitants en maintenant les éléments paysagers et la diversité des caractères dans le tissu urbain,
- préserver et remettre en état les continuités écologiques,
- prendre en compte les risques de pollutions,
- protéger le patrimoine bâti remarquable,
- conforter la structure commerciale et de service,
- participer au maintien et à la restructuration d'un pôle de loisirs,
- œuvrer pour une réorganisation des déplacements routiers au sein du bourg.

1.4. AJOUTS ATTACHES A LA MODIFICATION DU PLU

Les adaptations réglementaires visant à "limiter ou interdire la densification des parcelles par des projets avec une voie en impasse [et] à revoir les emplacements réservés" sont décrites comme suit :

1.4.1 - Interdire la « densification par des voies en impasses » se traduit par l'introduction du complément réglementaire suivant :

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres depuis la voie « de desserte publique existante à la date d'approbation de la présente modification du plan local d'urbanisme. Cette disposition ne s'applique ni à l'intérieur des secteurs régis par des orientations d'aménagement et de programmation, ni pour les terrains desservis par un appendice d'accès à la voie publique, d'au moins 3,5 mètres de largeur d'emprise, existant à la date d'approbation de la présente modification du P.L.U. »

Devant l'absence de précision, en effet, quant à la définition de la « voie » dans le PLU actuel, certains aménageurs créaient de nouvelles « voies » (en cul-de-sac, en l'occurrence), de manière à détourner la règle des 20 mètres. Cette pratique a pour conséquence d'excéder les possibilités de construire retenues dans le PADD (et l'objectif démographique).



JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DES OAP

Des précisions doivent donc être apportées concernant le fait que l'on a rédigé le PLU (à l'époque) en raisonnant par rapport aux rues existantes, et non par rapport à toutes les voies nouvelles susceptibles d'être aménagées au regard des opportunités foncières.

Par ailleurs, la Mairie se réserve le droit de permettre la création de voies nouvelles dans les OAP (et sans pénaliser non plus les terrains qui sont déjà desservis par des appendices d'accès à la voie publique).

1.4.2 - L'autorisation d'activités industrielles dans les zones UA et UB, et l'augmentation du plafond de surface de plancher (300 m²) liées aux activités artisanales et industrielles :

Cette disposition vise à tenir compte du changement de définition dans les activités industrielles tel que contenu dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Il s'avère en effet que ce qui était auparavant défini comme de l'artisanat (et que l'on souhaite autoriser dans le village, pour assurer la mixité des fonctions) relève depuis lors de « l'industrie » (article 5 de l'arrêté) :

« La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. »

L'objectif n'est donc pas d'étendre la vocation des zones concernées, mais de remédier à un changement de définition dont il n'a pas été tenu compte dans le PLU initial (peu de monde, à l'époque, avait perçu les conséquences de ce changement, à l'exception des chambres consulaires concernées CCI et CMA, qui ont alerté les communes à ce sujet).

L'augmentation de la surface de plancher maximale, de 150 à 300 m², par ailleurs, vise à tenir compte de la réalité économique d'une entreprise artisanale – 150 m² c'est un pavillon et son garage, non une activité constituée en entreprise - ne doit pas avoir pour conséquence un changement substantiel de la nature des activités exercées.

1.4.3- La suppression du plafond de surface de plancher pour l'hébergement hôtelier dans la zone UC :

La Commune, lors de l'examen effectué dans l'étude de cette modification, n'a pas justifié de cette restriction des hôtels à 300 m² de plancher dans la zone UC, ni de son interdiction au sein de la zone UB. Justification non trouvée non plus dans le rapport de présentation.

La Commune a donc souhaité étendre les possibilités qui sont celles retenues pour la zone UA. Au demeurant, s'agissant de la zone UC, les droits à construire globaux sont inchangés : coefficient d'emprise au sol de 20% et hauteur limitée à 6 m à l'égout pour 10 m au faîtage.

1.4.4 - L'implantation des équipements publics en limites séparatives ou à 1 mètre de ces dernières.

C'est une disposition qui permet de ne pas entrer en conflit, au plan juridique, avec des critères d'implantation qui sont spécifiques aux installations de ce type (exemple : transformateurs, pylônes de télécommunication, de transport d'électricité, etc.).

Elle vient simplement réparer un oubli concernant l'article 6, puisque des exceptions de cette nature figurent déjà aux articles 7, 8 et 10 (par exemple pour la zone UA).



1.4.5 - Les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol.

Il s'agit de remédier à une incohérence des règlements d'urbanisme qui omettent souvent de prendre en compte la réalité du tissu construit, dans la plupart des cas antérieur à l'application dudit règlement.

Cette disposition vise à permettre une évolution normale du bâti, en introduisant une « exception par nature » pour les constructions existantes, dans des limites compatibles avec la notion de régime déclaratif (40 m² en zones urbaines ; article R421-17 alinéa f).

1.4.6- La définition d'un périmètre d'attente d'approbation d'un projet global (article L.151-41, 5° du code de l'urbanisme) dans la zone UX.

Cette disposition est conservatoire, de manière à ce que de nouvelles constructions ne viennent pas compromettre la faisabilité du changement de vocation envisagé à long terme (le logement).

La décision formelle n'a pas été prise à ce jour, mais la Commune envisage en effet d'inscrire un périmètre de sursis à statuer (valable, lui, dix ans : article L424-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme).

1.4.7 - L'interdiction de sous-sols liée au risque d'inondation par remontée de nappe.

Il s'agit de prendre en compte par anticipation une demande récurrente de la DDT (et du contrôle de la légalité), à titre de disposition réglementaire générale, d'introduire dans le règlement (en page 94) la carte de géorisques (d'ailleurs non déclinable à l'échelle parcellaire, compte tenu de son maillage).

1.4.8 - Le stockage de l'eau pour des usages domestiques recommandé.

Il s'agit d'un rappel de ce qui figure déjà aux articles UA 15, UB 15, etc. L'objectif étant de limiter le recours au réseau d'adduction d'eau potable (coût, global pour la collectivité, ainsi que pour l'utilisateur).

Les secteurs sont opposables :

- soit en tant que tel lorsque leur transcription graphique est suffisante (espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, notamment),
- soit en s'intégrant à la réglementation de la ou des zones concernées quand leur mention au document graphique nécessite un complément réglementaire pour leur application.

Ces secteurs s'expriment donc essentiellement graphiquement. Ils sont, quand nécessaire seulement, complétés par des dispositions rédactionnelles.

Les secteurs sont issus des alinéas a) à j) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

2.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Ils sont définis en application du a) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Il est fait expressément référence aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. La transcription sur le document graphique est suffisamment explicite en elle-même. Ce secteur ne nécessite donc pas de complément rédactionnel.

La trame couvre :

- Les massifs dont le diagnostic a montré le rôle paysager et écologique notamment le boisement communal d'Ozouer-le-Voulgis situé au Nord du territoire et le boisement situé au Sud du hameau des Etards.
- Les boisements de plus de 4 hectares. Ils sont gérés éventuellement par le code forestier. Leur classement a donc pour but non pas de contrôler leur coupe et abattage, mais de les pérenniser au delà des plans de gestion. Un arrêté préfectoral (n°2003/DDAF/SFEE/117) prévoit une gestion des massifs de plus de 1 ha au titre du code forestier.
- Des bosquets plus petits qu'il convient de préserver pour des raisons paysagères et écologiques.

Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de boisements à créer et que donc ces boisements n'ont pas vocation à s'étendre, (même à l'intérieur de la partie couverte par la trame) et surtout pas sur les

clairières ou sur les milieux humides. Ces petits espaces non boisés sont en effet très difficiles à localiser sur des propriétés privées. L'étendue du territoire boisé et le statut privé d'une part d'entre eux n'ont pas permis de localiser et de faire figurer au document graphique d'éventuelles clairières. Pourtant ces trouées sont indispensables à l'équilibre écologique du milieu et doivent être conservées. Le règlement précise donc que l'article L.113-1 n'a pas pour objet de favoriser la création de boisements sur ces milieux.

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

Il est de plus rappelé que ne sont soumis à déclaration que les coupes et abattages sur des bois ou bosquets qui n'entrent pas dans un plan de gestion forestier.

Les boisements qui ont une vocation essentiellement sylvicole ne nécessitent pas de protection puisque leur exploitation est régie par le code forestier. Par contre lorsque ces boisements, au delà de leur vocation sylvicole, ont aussi une valeur écologique ou paysagère, il appartient au P.L.U. d'assurer leur pérennité. Dans ce cas ils sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et de ce fait même à la fin d'un plan de gestion, leur défrichement demeure interdit et seuls restent autorisés les coupes et abattages.

2.2. LES ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS

Ils sont définis en application du h) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

La trame couvre des boisements dont le diagnostic a mis en évidence le rôle écologique. En effet, ils couvrent en partie des boisements présents sur des espaces identifiés comme étant des zones humides.

Sur ces zones, ce type de classement permet de maintenir les boisements tout en permettant des interventions favorables au milieu humide.

Cette trame de boisement protégé couvre également de grands parcs au niveau du bourg.

Ces espaces essentiellement situés au Sud du bourg ne présentent pas les caractères de zone agricole ou de zone naturelle car en général même s'ils existent de nombreux arbres, le site n'a pas de fonction écologique.

Le secteur de bois protégé a donc pour vocation de favoriser une

préservation de ces boisements puisqu'ils participent au cadre de vie des habitants mais de ne pas exclure toute évolution en permettant notamment aux propriétaires de pouvoir y réaliser une piscine ou un abris de jardin.

2.3. LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Il est défini en application du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Ce secteur comprend :

1- les réservoirs de biodiversité et donc

- Les lisières des boisements qui sont des sites majeurs d'échanges écologiques du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent. La lisière forestière repérée sur le plan, correspond aux limites définies par recoupement entre les documents cartographiques et les photos aériennes et lorsqu'il y avait distorsion ou imprécision sur les documents et que le site était abordable matériellement, par une reconnaissance de terrain. C'est la limite extérieure d'un ensemble d'arbres qui comprend les coupes rases et les secteurs en régénération entrant dans le cadre d'une gestion normale des bois et forêts. Compte tenu des dispositions du S.D.R.I.F., les lisières de ces massifs boisés, couvrent une bande de protection d'au moins 50 mètres d'épaisseur.
- Les boisements qui entrent dans la trame verte. Il s'agit des massifs et des bosquets qui forment une continuité écologique et qui sont donc favorables à la conservation ou à la mise en place d'un corridor écologique pour le déplacement de la grande faune, des oiseaux mais aussi de la micro faune (insectes, reptiles...) et des végétaux.

2- les corridors, voies de déplacement de la faune, mais aussi de la flore, qui correspondent à la Trame Verte et Bleue

- Les rives des cours d'eau et leur ripisylve
- Les espaces interstitiels qui forment des milieux ouverts favorables à la biodiversité.

3- les zones humides avérées

L'analyse a mis en évidence leur potentiel écologique. Ils doivent être conservés. Ont été pris en compte les milieux répertoriés par la DRIEE et le SyAGE.

N'ont toutefois pas été intégrés dans ce secteur de continuité écologique :

- Certaines parties des lisières lorsqu'elles sont localisées sur des grandes infrastructures et voies ferrées qui sont des espaces déjà fortement aménagés et sur lesquels il convient, pour assurer le service public ou collectif, de permettre la destruction des arbustes de lisières. De plus ces ouvrages sont des ruptures de la continuité écologique,
- Certains fonds de jardins et parcs lorsqu'ils constituent des espaces extrêmement domestiqués. Ils en est de même lorsque ces parcs sont ceints de murs empêchant toute interaction d'écosystème entre les deux milieux,

Il est rappelé que le Règlement National d'Urbanisme permet d'y interdire des aménagements ou des constructions qui seraient de nature à nuire à l'environnement.

De plus dans ce secteur,

- L'ensemble des aménagements et constructions ne sont admis que dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à une zone humide.
- Afin de limiter les modifications du milieu, seules certaines constructions sont admises à moins de 50 m d'un bois.
- Les matériaux réfléchissants ou miroirs sont interdits. En effet, ils sont mortels pour les oiseaux et les insectes qui sont attirés par la brillance puis viennent se fracasser sur le miroir. Même si la protection du milieu n'est pas essentiellement fondée sur l'intérêt ornithologique, les oiseaux participent à la chaîne biologique et leur maintien est indispensable à l'équilibre écologique.
- Le règlement interdit les affouillements et exhaussements de sol quelle qu'en soit la profondeur ou la superficie, c'est-à-dire, même ceux dont la faible profondeur ou la superficie réduite les exonèrent d'une procédure.
- Le règlement interdit le comblement des rus, mares et fossés.
- Afin de favoriser les échanges écologiques de la faune et de la flore, le règlement impose que les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant un haie doivent ménager des trouées régulières.

2.4. LES SECTEURS À RISQUES

2.4.1 LE SECTEUR À RISQUE D'INONDATION

Il est défini en application du b) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Les zones inondables font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Ce PPRI est une servitude d'utilité publique qui s'applique quelles que soient les dispositions du P.L.U.. De plus en la matière, seul le Préfet est compétent et la commune ne peut aller à l'encontre des réglementations instituées par ce document.

Toutefois, pour assurer une bonne lecture du document, les limites du PPRI ont été retranscrites au plan de zonage et le renvoi à la réglementation spécifique rappelé au règlement, de façon à ce qu'à la lecture du document réglementaire, les administrés ne puissent méconnaître cette contrainte majeure et laisser croire à un droit à construire.

D'autre part, ces dispositions permettent d'assurer la prise en compte du risque dans le cas d'une inopposabilité du PPRI.

Les limites de la zone inondable ont été transcrites au plan de zonage en fonction du PPRI.

Dans la mesure où il n'existe actuellement pas de constructions exceptés un abris de jardin dans la zone inondable et que le PPRI interdit toute construction dans le périmètre de risque, le règlement n'envisage pas de disposition particulière spécifique sur ce secteur.

2.4.2 LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE

Il s'agit d'un secteur dans lequel les terrains présentent une potentielle pollution.

Ils sont situés sur la zone d'activités au Nord du bourg.

Le règlement limite les occupations du sol autorisées tant que la pollution existe et constitue un risque.

Afin de ne pas altérer la qualité des eaux superficielles et des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux pluviales sur ce secteur est interdit sauf à ce que le terrain ait été dépollué.

3.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Depuis les lois Grenelles, il appartient aux PLU de définir sur des secteurs à enjeux des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prendre la forme de schémas d'aménagement. Elles sont obligatoires sur les zones A Urbaniser.

Définies par les articles L.151-6 et L.157-7 du code de l'urbanisme, dans la mesure où le P.L.U est communal et ne peut donc tenir lieu de Programme Local d'Habitat,

Ces orientations peuvent définir des actions et opérations nécessaires pour

- mettre en valeur
 - l'environnement, notamment les continuités écologiques,
 - les paysages,
 - les entrées de villes
 - le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent

- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

3.2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur la commune les secteurs à mettre en valeurs concernent deux espaces.

- Le premier espace présentant d'importants enjeux concerne l'extension du tissu urbain du bourg.

La commune d'Ozouer-le-Voulgis fait partie d'un bassin de vie important où il existe de nombreuses demandes en logements. A ce titre, la commune a fait le choix d'inscrire un objectif de seuil démographique d'environ 2 100 à 2 200 habitants à l'horizon 2030.

Toutefois, après étude des capacités du tissu bâti, il apparaît que les potentiels ne sont pas suffisamment nombreux pour répondre à cet objectif.

Il a donc été choisit dans le respect des orientations du SDRIF, d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

Située au Nord Est du village, cet espace est localisé en continuité du tissu urbain existant sur des terres agricoles dont l'exploitation pouvait être complexe dû à sa localisation bordée par des espaces naturels, l'urbanisation du bourg et la voie ferrée.

Cette extension a donc pour vocation d'accueillir des habitations. D'une superficie d'environ 2 ha, la zone pourra éventuellement connaître une urbanisation en deux phases dont la première portera sur au minimum 50% de la zone.

Cette obligation a pour but d'éviter la création d'une opération qui ne porterait que sur les bords des axes routiers existant laissant inexploité le reste de la zone.

L'aménagement de cet espace devra prévoir une liaison mixte et à double sens permettant de relier la rue des Plaises et la rue Jude de Cresnes. Ceci a pour but d'assurer un maillage routier permettant une circulation fluide au sein du bourg.

Enfin, l'aménagement de la zone devra obligatoirement anticiper l'éventualité d'un développement urbain vers l'Est. Cette précision a pour but d'éviter le cloisonnement de la zone nécessitant en cas de nouvelle extension urbaine des coûts et des difficultés de desserte plus importants.

- Le second espace présentant des enjeux et nécessitant une orientation d'aménagement et de programmation concerne le Nord du bourg.

Le développement du tissu bâti du village a conduit à orienter la plupart des dessertes routières dans un axe Nord-Sud. Les possibilités de déplacements Est-Ouest sont peu nombreuses.

L'objectif de cette OAP consiste à favoriser une réorganisation des déplacements au sein du bourg en permettant notamment au niveau de la zone d'activité et au Sud du centre équestre de mettre en place des liaisons routières sur un axe Est-Ouest.

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DES OAP

AJOUTS ATTACHES A LA MODIFICATION DU PLU :

La modification du PLU a ajouté 6 OAP et reconfiguré celle de la zone UX.

SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	BILAN et observations
1 – Opération de la Sablière. 12.850 m ²	Oui, partiellement. (vérifier capacité desserte ERDF, défense-incendie).	Site stratégique de la politique démographique, mais qui devra faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements et d'une grande qualité écologique.
2 – Boulevard de Verdun avenue de la Gare 8.000 m ²	Oui, en périphérie. (vérifier capacité desserte ERDF). Terrains enclavés.	Site complexe à maîtriser sur le plan foncier. Envisager une préemption.
3 – Rue Jude de Cresne – Est. 4.800 m ²	Oui, en périphérie. (vérifier capacité desserte ERDF). Accès sur voirie existante	Site densifiable avec l'objectif de créer un maillage de voirie avec l'Avenue de la Gare – rue du Stade.
4 – Angle rue de Melun et rue de Guignes 11.000 m ²	Oui, en périphérie. (vérifier capacité desserte ERDF). Accès sur voirie existante	Site riche en potentiel de reconversion pour une offre de logements.
5 – Les Etards Ouest 9.000 m ²	Oui, partiellement. (vérifier capacité desserte ERDF) Terrains enclavés.	Site complexe à maîtriser sur le plan foncier. L'accès sur la RD 319 doit être évoqué auprès de l'ATR (conseil départemental).
6 – Les Etards Est 5.000 m ²	Oui partiellement. (vérifier capacité desserte ERDF). Accès sur voirie existante	Site qui doit nécessiter un projet urbain partenarial pour équiper correctement la voie existante.
7 – La zone UX 45.000 m ²	Oui, partiellement. (vérifier capacité desserte ERDF). Site à restructurer.	Site de reconversion à long terme : logements (maintenir certaines activités).

SECTEURS	JUSTIFICATIONS
1 – Opération de la Sablière. 12.850 m ²	Il s'agit d'un terrain enclavé dans le bâti, sur le site d'une ancienne sablière remblayée par des déchets divers. Le site présente une opportunité en termes d'offre de logements diversifiés, sur un site proche du centre-ville.
2 – Boulevard de Verdun avenue de la Gare 8.000 m ²	Il s'agit d'un secteur partiellement urbanisé qui a laissé un cœur d'îlot non construit (devenu enclavé de ce fait). L'enjeu est à la fois de mailler les voies et d'offrir des possibilités de programme à proximité du centre-ville.
3 – Rue Jude de Cresne – Est. 4.800 m ²	Il s'agit de deux grandes propriétés divisibles (dont une disposant déjà d'un permis d'aménager). L'OAP se justifie par la possibilité d'un maillage de voiries, entre la rue Jude de Cresne et la rue du Stade.
4 – Angle rue de Melun et rue de Guignes 11.000 m ²	Propriété aujourd'hui occupée par une entreprise de transport. Elle est potentiellement mutable à terme. Sa situation et sa configuration permettront de développer des programmes de logements.
5 – Les Etards Ouest 9.000 m ²	Site partiellement occupé par des fonds de propriétés bâties, et référencé comme densifiable dans le PLU initial, situé le long de la RD 319. Le parti d'aménagement vise à préserver les vues depuis la RD 319.
6 – Les Etards Est 5.000 m ²	Concernent deux unités foncières partiellement desservies et urbanisables, situées le long de la RD 319. L'enjeu est de
7 – La zone UX 45.000 m ²	Site partiellement mutable, à long terme (logements), aujourd'hui occupé par des entreprises, et situé le long de la voie ferrée Paris-Troyes. NOTA BENE : les dispositions des OAP qui excèdent les limites de la zone UX ne pourront être mises en œuvre qu'avec une procédure spécifique.



Les emplacements réservés restent d'emprise très modeste et à l'échelle des moyens financiers de la commune.

Les emplacements réservés ont pour objet :

- de mettre en valeur le paysage grâce à la réalisation de plantations d'alignements d'arbres. Cet emplacement est réservé au bénéfice du conseil départemental de Seine et Marne. Ce type d'aménagement a pour but de structurer le paysage,
- d'aménager la voirie pour assurer une sécurité et une fluidité des déplacements pour l'ensemble des usagers. Cet emplacement est réservé au bénéfice de la commune. Il a vocation à permettre un accès sécurisé aux abords de l'Yerres,
- d'aménager des liaisons douces notamment entre le bourg et les Etards. Cet aménagement s'inscrit dans un souci de développement durable permettant de réduire notamment l'utilisation des véhicules motorisés individuels en privilégiant d'autres modes de déplacements sécurisés. Cet emplacement est réservé au bénéfice de la commune,
- de créer un parking. Cet emplacement est réservé au bénéfice de la commune. Situé en centre bourg, il permettra la fréquentation de la plupart des équipements et services du territoire,
- de permettre la création d'équipements notamment d'une nouvelle station d'épuration aux Etards car les capacités en assainissement sur ce hameau sont devenues insuffisantes. Cet emplacement est réservé au bénéfice de la commune.

Les emplacements réservés n°1, 2 et 4 affectant le réseau routier départemental devront faire l'objet d'une concertation préalable avec l'Agence Routière Territoriale (ART).

La surface d'emprise des emplacements réservés est renseignée au plan de zonage à titre d'information mais peut évoluer en fonction du projet.

AJOUTS ATTACHES A LA MODIFICATION DU PLU :

« Revoir les emplacements réservés » se traduit par les compléments apportés sur le plan de zonage :

. extension de l'objet de l'emplacement réservé n°5 parking → parking et équipement de manière à y permettre si nécessaire une extension d'équipements scolaires ou péri-scolaire ;

. ajout d'un emplacement réservé n° 8 (aménagement de voirie) pour desservir l'OAP de la zone UX vers l'avenue de la Gare. S'inscrit dans l'emprise de la voie existante : l'Avenue de la Gare ;

. ajout d'un emplacement réservé n° 9 (aménagement de voirie) pour desservir correctement l'OAP des Etards Est (sur une emprise privative existante).

5.1. LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

Les limites de zones U ont été redéfinies pour intégrer conformément à l'article R.123-5, tous les terrains constitutifs d'une zone urbaine que ceux-ci soient ou non soumis à un risque (les dispositions sectorielles précisant la réglementation alors applicable).

Ont été considérés comme appartenant à une zone urbaine :

- des terrains enserrés dans le tissu et desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic,
- les équipements à caractère urbain (terrains de sports, cimetière, centre technique, etc.),
- les terrains qui depuis ont été urbanisés ou sont en cours de l'être,
- les terrains qui ne peuvent être intégrés dans la zone A où ne sont autorisées que les constructions « nécessaires à l'exploitation agricole »,
- les fonds de jardins qui étaient en zone NC du P.O.S., mais qui n'ayant pas de vocation agricole ne peuvent rester en zone A qui ne peut couvrir que des terres à protéger en raison de leur potentiel agricole,

Ont donc été exclus de la zone urbaine :

- des terrains qui s'apparentaient au milieu naturel ou au milieu agricole, même s'ils sont couverts :
 - soit de petits édifices dès lors que ceux-ci ne présentent pas le caractère de construction de ville,
 - soit d'habitations mais de façon suffisamment éparse pour qu'elles s'apparentent plus à un grignotage du milieu naturel qu'à un véritable noyau urbain,
- incorporer des zones qui étaient urbanisables au P.O.S. et dont l'urbanisation est désormais effective.

Par ailleurs dans la mesure du possible, le zonage se cale sur les limites parcellaires ou des limites parcellaires de terrains riverains.

La division de la zone U a été profondément modifiée :

→ Sur le bourg

- Le POS identifiait une zone UA divisée en deux secteurs UAa et UAb. Le secteur UAa avait vocation à couvrir l'ensemble du bâti ancien traditionnel du village où la protection et la mise en valeur du bâti existant était forte. Le secteur UAb correspondait également à un cadre bâti traditionnel mais dans lequel les évolutions et le développement était plus souple.

La zone UAb correspondait en réalité à une zone à ou en cours d'urbanisation. Ainsi, elle bénéficie aujourd'hui d'une urbanisation mais celle-ci est composée d'habitations d'aspect récent. Ce secteur UAb a donc été fusionnée plutôt avec la zone UB présentée ci-après.

Il n'existe plus désormais qu'une unique zone UA couvrant globalement l'ancien secteur UAa et composé du bâti ancien du village.

- Le POS identifiait une zone UB divisée également en deux secteurs UBa et UBb. Cette zone correspondait aux habitations plus récentes que le centre ancien. Parmi ces habitations plus récentes, le secteur UBa correspondait aux parties les plus anciennes de la zone, caractérisé par un tissu peu dense et de grandes constructions, et le secteur UBb, aux parties les plus récentes et principalement réalisée sous la forme de lotissements.

Désormais, il n'est prévu qu'une unique zone UB regroupant les habitations plus récentes et l'ensemble des opérations d'ensemble, c'est à dire essentiellement la zone UBb.

La zone UBa du POS a fait l'objet de la création d'une nouvelle zone appelé UC. Elle se justifie par la composition du tissu urbain. En effet, cette zone se compose de grandes habitations parfois bourgeoises et accompagnés de grands parcs contrairement aux opérations réalisées sous la forme de lotissement où la densité peut être bien plus élevée. La création de cette zone UC a pour objectif de maintenir cette hétérogénéité du tissu d'autant que cette zone constitue l'entrée du village Sud.

La zone NAa du POS a été intégrée à cette zone dans la mesure où celle-ci est désormais urbanisée. Cet espace se compose donc de constructions récentes bénéficiant d'un aspect assez similaires aux autres opérations d'ensemble existantes en zone UB.

La zone NAb du POS, située au Sud de la zone industrielle UX, a été supprimée. La zone est aujourd'hui occupée pour l'essentiel par une activité de centre équestre. L'exploitation a donc été maintenue en zone agricole.

En revanche, au Sud de cette zone avait été identifiée une zone NDb. Cette zone a été supprimée car sa localisation au cœur du tissu urbain ne lui permet pas réellement d'avoir un fonctionnement écologique.

Le Nord de cette zone NDb est occupée par l'activité de centre équestre et a par conséquent été reversé en zone agricole. Le Sud de cette ancienne zone NDb a été reversée en zone UB malgré la présence d'un boisement au Sud de la zone. En effet, ce boisement participe à la qualité de vie des habitants mais en raison de sa localisation ne bénéficie pas d'un fonctionnement proprement écologique. Ainsi, il bénéficie d'un secteur d'espace boisé classé mais a été intégré à la zone urbaine UB.

Les zones NBa et NBb qui bordaient au POS, la zone urbaine, ont également été intégrées en zone UB. Ces espaces étaient composées d'habitations localisées en continuité du tissu urbain du village.

Au contraire, ont été exclues de la zone UB alors qu'elles étaient couvertes au POS par un secteur UBa, l'ensemble des habitations situées au lieu dit « Jamard ». Cet ensemble composé de quelques dizaines de constructions est isolé au sein d'espaces agricoles et borde la voie ferrée. Il a été choisis de ne pas développer cet espace, il a donc été reversé en zone A.

- La zone UX du POS a évolué. En effet, si elle correspond toujours à la zone industrielle située près de la voie ferrée au Nord du village, sa vocation a changé. Vieillissante, cette zone a vocation à se reconvertir vers de l'habitat à long terme voire très long terme. Bien qu'il existe encore des entreprises en cours d'activité, dès l'application du PLU, la zone pourra accueillir à la fois de l'activité et de l'habitat.

Son périmètre a été précisé pour porter sur des limites cadastrales. Ce secteur est également visé en partie par une sectorisation dû à un risque de pollution des sols.

L'activité située à l'Ouest du village qui était classée en zone NC au POS a été reversée en zone UX. Cet espace n'est plus spécifiquement dédié à l'exercice d'une activité agricole mais à des activités économiques. Il a donc été reversé en zone UX.

- la zone UY qui au P.O.S. était affectée au domaine ferroviaire a été supprimée. De ce fait, les emprises sont réparties en zone U pour celles comprises en agglomération, soit en zone N pour celles comprises en milieu naturel.

→ Sur les Etards

Le POS avait classé l'urbanisation des Etards en secteur UBa. Toutefois, il apparaît que les constructions présentes sur ce hameau sont d'aspects plutôt hétérogène. L'ensemble ne correspond donc pas à une zone identifiée du bourg.

Il a donc été créé une zone UD afin de couvrir spécifiquement les Etards. Globalement, les limites de la zone n'ont pas changées mais ont été ajustées afin d'intégrer notamment les jardins des

constructions car ils ne correspondent ni à de la zone naturelle ni à de l'espace agricole.

5.2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES U

Tout d'abord le règlement vise à simplifier les règles du P.O.S. de façon à les rendre compréhensibles et à homogénéiser les droits à construire sur la commune.

Sur l'ensemble du territoire, des dispositions prennent en compte les capacités d'évolution du bâti existant quelle que soit sa localisation ou sa vocation, et des mesures de bonne gestion de voisinage.

Ainsi sur la plupart des zones :

- les travaux sont autorisés y compris avec changement de destination compatible avec les articles 1 et 2 de la zone afin de favoriser la diversité des usages du bâti, même si la partie existante ne respecte pas la règle de la zone,
- dans le même esprit, les extensions modérées sont autorisées parfois en exception à la règle générale pour faciliter l'évolution du bâti,
- une distance minimale de 4 m est imposée dans la plupart des cas face à une baie, pour préserver l'intimité des fonds voisins
- en outre, dans le cas où un bâtiment existant a une distance aux limites (voie ou voisin) inférieure à celle imposée aux articles 6 et 7, l'extension pourra respecter un recul identique et donc en prolongement du bâti existant,
- des règles de desserte des terrains par les réseaux visent à rentrer dans une démarche d'aménagement durable. Ainsi le raccordement au réseau n'est plus obligatoire pour les eaux pluviales. Tout au contraire, les puisards sont autorisés permettant le retour des eaux de ruissellement au sous-sol et donc à la nappe phréatique,
- des règles imposent la dépollution des eaux de piscine avant un éventuel rejet au réseau d'eau pluviale dans la mesure où il ne faut pas que ces eaux soient déversées aux réseaux d'eaux usées. Un apport d'eau claire nuit au fonctionnement de la station d'épuration,
- les terrains qui ne sont pas suffisamment desservis par le réseau électrique ne sont pas constructibles,
- des règles spécifiques régissent les «abris de jardin non

maçonnés ». Cette dénomination vise les cabanes de jardin qui s'achètent prêtes à monter. Bien qu'utiles et économiques, elles sont par contre peu esthétiques. Des règles de recul par rapport à la voie visent à les dissimuler derrière les murs ou les constructions principales. Leur limitation de hauteur et d'emprise au sol sont réduites pour qu'elles restent discrètes. Par ailleurs, la distance de ces constructions par rapport à la limite séparative est réduite à 1m. Elles peuvent ainsi s'implanter près de la limite séparative sans toutefois se mettre sur la limite. En effet une telle implantation induit alors la suppression d'un tronçon de haie, ce qui rend complexe l'accessibilité au mur en limite séparative pour son entretien et impose au voisin une partie de construction peu valorisante sur sa limite,

- les stationnements qui sont en clos couverts faisant parfois au fil du temps et des besoins des occupants, l'objet d'une reconversion discrète en annexe, voire en construction principale, seuls sont pris en compte pour le respect des ratios imposés, les emplacements qui ne sont pas utilisables à un autre usage,
- de plus dans le cadre de reconversion de bâtiments, les stationnements étant parfois organisés sur des espaces réduits ou mal adaptés, seuls sont pris en compte pour le respect des ratios imposés, les emplacements qui sont effectivement utilisables et donc pas ceux qui sont trop près d'une baie, qui sont derrière un autre emplacement (nécessitant donc que le premier véhicule soit déplacé pour que le second puisse sortir), qui induisent des risques d'accident (sortie en marche arrière sur la voie, ce qui étant admissible pour les aires de stationnement d'un ou deux véhicules, ne l'est plus pour les aires plus importantes),
- les clôtures grillagées en limite séparative doivent comporter des ouvertures minimales de 10 cm, ceci pour faciliter la libre circulation des espèces entre les jardins notamment.

5.3. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

5.3.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les dispositions spécifiques à la zone UA sont :

- quelques limitations d'usage sont prises pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti. Sont ainsi interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (sonores, olfactives, de circulations, paysagères, etc.) ainsi que les activités industrielles et d'entreposage. Dans la même logique, les activités artisanales sont limitées à 150 m² de surface de plancher,

- afin d'éviter une densification inorganisée, les terrains pour être constructibles doivent avoir un accès « direct » à la voie. Les terrains ayant un accès par passage sur fond voisin, passage commun n'ayant pas la configuration d'une voie, ne sont pas constructibles,
- les terrains se desservant sur passage commun ne pourront plus connaître que des aménagements d'extensions et de petites constructions. Il s'agit de veiller à ce que la densification du bâti se fasse par la création en parallèle d'un réseau de voie assurant la qualité urbaine,
- l'obligation d'implantation à l'alignement et dans une bande de 20 m à compter de la voie reprend la règle qui existait au POS dans le secteur du centre ancien du village. Le maintien de cette règle a pour but de maintenir le cadre de vie des habitants et l'aspect ancien du centre du village,
- afin de maintenir la forte densité caractéristique des centres anciens, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions principales non accolées ont été maintenues,
- Dans la mesure où le centre ancien présente une forte densité de construction, la règle de limitation de l'emprise au sol a été supprimée afin de favoriser la densification,
- les règles de hauteur et, d'aspect visent à favoriser le maintien des caractères traditionnels,
- afin de favoriser l'implantation du commerce dit de proximité qui s'implante le plus souvent en centre ancien où la création de places de stationnement est le plus souvent impossible sauf à détruire une partie du bâti ancestral, ces vocations ont été exonérées des règles de stationnement,
- les règles de stationnement visent à assurer la pérennité des aires de stationnement. C'est ainsi que bien que n'étant pas interdites, les places de stationnement couvertes et fermées n'entrent pas dans le décompte du nombre de places obligatoires. Si bien que si le garage est transformé ou utilisé à d'autres usages que le stationnement, le minimum d'emplacement pour les véhicules reste assuré,
- enfin, des dispositions en matière de stationnement visent à faciliter la réhabilitation de constructions anciennes qui le plus souvent ne peuvent intégrer de places de stationnement sauf à nuire au bâtiment,
- le règlement spécifie les modalités de décompte des places de stationnements. En cas d'aire de stationnements de plus de 6 emplacements, les stationnements d'utilisation mal aisées ou celles dont la localisation est d'utilisation dissuasive (comme

celles trop proche d'une fenêtre ou d'une porte...) peuvent certes être réalisées mais ne compte pas dans le nombre de places exigé. Ainsi il est certain que sera réalisé un nombre de places facilement utilisables suffisant pour ne pas engorger l'espace public.

Dans l'ensemble, les règles de hauteur et d'implantation proposées sont globalement les mêmes que celles applicables au précédent document d'urbanisme.

Toutefois, la limitation de l'emprise au sol n'a pas été maintenue. En outre, la suppression des articles 5 relatif à la surface minimale des parcelles et 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols contribue à augmenter de façon très conséquente les potentiels de constructibilité.

5.3.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à un tissu bâti ancien. A ce titre, une partie de la sous occupation estimée par l'INSEE à 10% du parc de logements soit environ 70 logements est susceptible de se localiser dans cette zone et de connaître une résorption dans le terme du PLU.

En tant que centre ancien, la zone UA se caractérise par un tissu dense ne présentant que très peu de potentiels. Ces derniers ont pu être estimés à environ 2 ou 3 logements.

5.4. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UB

5.4.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les occupations et utilisations du sol autorisées à la zone UB sont relativement similaires à celles de la zone UA sauf en ce qui concerne l'hébergement hôtelier qui y est interdit.

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

- l'article 6 autorise une implantation en retrait d'au moins 2 m et dans une bande de 20 m par rapport à la voie. Cette règle a pour but d'organiser le tissu urbain. Cela permet de maintenir des jardins à l'arrière des constructions et donc un cadre de vie agréable. Le retrait de 2 m est caractéristique du tissu pavillonnaire récent qui ne se développe pas en limite de voie mais plutôt en retrait. Le fait d'inscrire un retrait de 2 m permet de laisser une bande suffisamment conséquente pour être correctement entretenue. En effet, en deçà la bande de terrain risquerait d'être laissée à l'abandon nuisant ainsi à la qualité

urbaine. Ainsi, si désormais l'implantation en limite n'est plus permise contrairement au document précédent, le retrait minimum obligatoire est moins important,

- afin de favoriser l'évolution des constructions et même si celles-ci sont le plus souvent en milieu de parcelle, les constructions pourront s'implanter en limite séparative comme avec le document précédent,
- afin de maintenir l'aspect du tissu d'habitations récentes les règles relatives à la distance entre deux constructions principales sur un même terrain mais non accolées et les règles d'emprise au sol sont maintenues telles qu'elles étaient prévues au document précédent,
- la plupart des constructions récentes présentes une hauteur de 8 à 10 m. La règle nouvelle a donc prévue une hauteur maximale des constructions de 10 m plutôt que 8 dans le document précédent,
- les dispositions concernant l'aspect des édifices et des clôtures sont notablement allégées pour prendre en compte la diversité architecturale,
- le règlement spécifie les modalités de décompte des places de stationnements.

5.4.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UB

Les constructions existantes en zone UB sont relativement récentes et sont donc peu susceptibles de connaître une mutation à court terme. Les capacités de la zone UB concernent donc essentiellement la construction neuve en remplissage des terrains vides.

La plupart des potentiels identifiés dans le tissu urbain se situent dans cette zone UB. Ils se composent essentiellement de jardins et de cœurs d'îlots.

Ils ont pu être estimés à une cinquantaine sur cette zone UB mais dans la mesure où il existe toujours une rétention relativement importante sur ce type d'espaces. Il est probable qu'il ne s'en fasse qu'environ 35 dans le terme du PLU.

5.5. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UC

5.5.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les occupations et utilisations du sol autorisées à la zone UC sont relativement similaires à celles de la zone UA sauf en ce qui concerne le commerce et l'artisanat qui y sont interdits et l'hébergement

hôtelier qui y est limité.

Par contre, les règles d'implantation, de densité et d'aspect des constructions sont adaptées au tissu plus lâche et très planté de la zone :

- le tissu urbain de cette zone se caractérise par sa faible densité et un caractère très planté dû à la présence de grands parcs en accompagnement des constructions. Afin de préserver la différence de ce tissu avec le reste du village, il est imposé un recul minimal de 10 m par rapport à la voie. La zone UC est composée d'ancienne partie de zone UAa , NBc et UBa. L'objectif de la zone UC et de l'imposition d'un recul minimal est de maintenir l'aspect peu dense et planté de cet espace, élément important quant à la qualité de vie des habitants. En outre, cet espace constitue une entrée de ville Sud de qualité,
- il est fixé une emprise au sol maximale de 20% de la superficie de la propriété dans le même objectif de préservation de l'aspect planté de la zone,
- les dispositions concernant l'aspect des édifices et des clôtures visent à maintenir la qualité des constructions présentes dans la zone mais également à prendre en compte la diversité architecturale présente,
- le règlement spécifie les modalités de décompte des places de stationnements.

5.5.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone située en entrée de Sud du village caractérisé par un tissu peu dense et très planté. Le but de cette zone est de maintenir cet aspect aéré et verdoyant.

Cette zone se compose de grands terrains mais en partie très planté. S'il existe des potentiels de densification de ces terrains, il est peu probable que ceux ci soient exploités dans le terme du PLU.

Par ailleurs, il n'existe pas de potentiel en remplissage de terrains vides ou de dents creuses.

Globalement, il n'existe pas de potentiel au sein de cette zone UC.

5.6. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UD

5.6.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les occupations et utilisations du sol autorisées à la zone UD sont relativement grossièrement similaires à celles de la zone UA sauf en ce qui concerne les activités de commerces, bureaux et d'artisanats qui sont limités à 150 m² de surface de plancher.

Par contre, les règles d'implantation, de densité et d'aspect des constructions sont adaptées au tissu et à l'architecture hétérogène de la zone :

- la zone UD porte sur le hameau des Etards. Même si ce dernier regroupe plusieurs dizaines d'habitations, sa localisation au sein des espaces agricoles et à proximité de l'Yerres justifie une densification moins importante que sur le bourg et une préservation de son aspect plus rural. Les terrains composant la zone sont des parcelles plutôt étroites présentant une importante longueur. Afin de préserver les fonds de jardins, il est ainsi imposé que le pignon ou la façade des constructions principales soient implantés entre 0 et 20 m de la voie,
- l'implantation des constructions sur cette zone est souvent réalisée sur une limite séparative, cette possibilité est donc maintenue,
- afin de maintenir une intimité de toutes les constructions principales, la règle concernant la distance minimale entre deux constructions principales non accolées sur une même propriété est maintenue comme dans toutes les zones urbaines à 8 m,
- concernant la règle de l'emprise au sol dans cette zone UD, celle-ci est fixée à 60% maximum contre 40% qui était prévu au POS. Cette augmentation se justifie dans la mesure où même s'il s'agit d'un hameau, le bâti présent est plutôt caractéristique d'un bâti ancien traditionnel et présente donc une densité assez forte. La règle vise donc à maintenir cet aspect,
- la hauteur des constructions principales est également augmentée à 10 m contre 8 m au document précédent. Elle vise également à prendre en compte une situation existante,
- les dispositions concernant l'aspect des édifices et des clôtures sont allégées pour prendre en compte la diversité architecturale,
- le règlement spécifie les modalités de décompte des places de stationnements.

5.6.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UD

La zone UD présente un tissu hétérogène de constructions anciennes et neuves. Les terrains y présentent également des tailles variées.

Le tissu présente plusieurs potentiels notamment en densification.

Ces potentiels ont pu être estimés à environ 27 logements mais il est probable qu'une rétention d'environ 40% s'observe n'impliquant la création que d'une quinzaine de logements.

5.7. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UX

Ces terrains ont une vocation mixte car ils présentent aujourd'hui une activité économique mais son renouvellement vers de l'habitat est envisagé sur le très long terme.

Cette zone doit donc prendre en compte à la fois les enjeux liés à la forme et aux activités économiques et les enjeux liés aux constructions d'habitation.

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

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

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

Toutefois, des dispositions visent à préserver la tranquillité ou la sécurité des riverains ainsi que l'aspect de l'entrée de ville :

- afin de favoriser une bonne visibilité d'accès et une qualité urbaine, les constructions devront respecter un recul minimal de 2 m pour les habitations et de 5 m pour les autres,
- les constructions d'habitations pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2,5 m. Cette règle reprend la réglementation de la zone UB à laquelle l'aspect de la zone UX doit tendre.
- Pour des raisons de sécurité, de nuisances et d'ombres portées, les constructions à usage d'activités économique doivent respecter un recul minimum plus important de 4 m.

6.1. LOCALISATION ET DÉLIMITATION

Une unique zone AU a été délimitée. Celle-ci se situe à l'Est du bourg, en continuité du tissu urbain existant.

Immédiatement urbanisable, cette zone a vocation à recevoir des habitations et est destinée à terme à devenir de la zone UB.

Les modalités d'urbanisation de cette zone ont été définies aux orientations d'aménagement alors que les règles précisant les droits à construire à l'intérieur de cet aménagement sont définies au règlement. Il a été pris soin de ne pas cumuler les mêmes dispositions aux orientations d'aménagement et au règlement, la portée de ces documents n'étant pas la même. Les orientations d'aménagement s'apprécient dans un rapport de compatibilité, là où le règlement s'applique en conformité.

Cette zone AU empiète sur des terres agricoles. Ce choix a été opéré dans la mesure où :

- elle permet une urbanisation en continuité du tissu urbain du bourg,
- les terres agricoles consommées étaient susceptibles de connaître des difficultés d'exploitation dans la mesure où elles étaient bordées par la voie ferrée au Nord et l'urbanisation à l'Ouest et au Sud,
- le P.A.D.D. fixe un objectif démographique qu'il n'est pas possible d'atteindre grâce aux seuls potentiels existants au sein des espaces urbains existants.

6.2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les dispositions réglementaires des zones AU reprennent les dispositions des zones auxquelles elles s'apparentent puisqu'elles sont destinées après opérations à continuer le tissu urbain avec une relative homogénéité :

- la zone AU reprend donc globalement les dispositions de la zone UB.

Pour s'assurer de l'insertion et de la cohérence globale de l'aménagement de la zone, aucune occupation du sol ne pourra se réaliser en dehors de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Le règlement impose une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la « totalité effectivement urbanisable de la zone », ce qui peut donc être légèrement différent de « la totalité de la zone ». En effet, l'opération peut ne pas intégrer des terrains de talutage, réservés à des ouvrages ultérieurs, des aménagements routiers limitrophes... .

6.3. LES CAPACITÉS DES ZONES AU

Les capacités de la zone AU dépendent d'une part du système d'assainissement mis en place (collectif ou individuel), et d'autre part de la typologie des logements construits (maisons de ville, petit collectif, pavillon).

Il est possible d'escompter sur la création d'une trentaine de logements en application d'une densité minimale de 15 logements/hectare.

La densification est assurée sur cette zone notamment grâce aux règles d'implantation mais aussi de hauteur de la même façon que dans la zone UB.

7.1. PRÉSENTATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R.123-7 et 8 du code de l'urbanisme. Ainsi, ce sont essentiellement les boisements de plus de 4 hectares constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière, qui ont été classés en zone N.

L'ensemble des terres de culture subsistant a été classé en zone A.

La zone Nbx au POS a été supprimée. Cette zone portait sur la Zone d'activité dite de la Goularderie. Située au Nord du territoire en bordure du bois communal, cette zone ne compte plus qu'une petite activité de chambre d'hôte et d'activités liées au milieu agricole et forestier.

Il n'y a pas de volonté de développer des activités économiques à cet emplacement. Cette zone a donc été reclassée en zone agricole.

Un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées a été identifié sur le territoire de la commune d'Ozouer-le-Voulgis. D'une superficie d'environ 5 ha, cette zone dite « Na » a pour but de prendre en compte l'activité de karting existante.

Cette activité qui fonctionne très bien se compose de piste de course et de constructions (hangars, sanitaires, bureaux...).

Unique STECAL identifié sur la commune, il vise à préserver une activité économique porteuse d'emplois, de richesse et d'attractivité touristique et de loisir.

Située au Sud du territoire, cette zone borde la RD 319. Sa localisation permet donc un accès rapide en appui d'un axe relativement important de desserte de la commune.

Pour assurer une sécurité des accès au site et une qualité des abords de la RD 319, il est imposé un recul minimal de 10 m par rapport à la RD 319.

Afin de limiter la consommation d'espace, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain. En outre, afin de limiter les impacts de cette activité sur l'environnement, aucune emprise au sol n'est autorisée à moins de 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide.

Cette activité existante n'est pas de nature à mettre en péril un équilibre écologique ou une exploitation forestière ou agricole.

Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) permettent d'assurer de la constructibilité en zone A ou N à titre exceptionnel.

Pour autant, il est nécessaire que les constructions existantes en zone A et N et situées en dehors des STECAL continuent à être entretenues.

Le code de l'urbanisme prévoit que les constructions d'habitation puissent faire l'objet d'extension et la possibilité de réaliser des annexes, à condition que l'ensemble ne remette pas en cause le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il donne également la possibilité de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site.

Il ne s'agit pas de renforcer la constructibilité en zone A ou N mais de répondre à la nécessité d'entretien d'un bâti existant.

7.2. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES A

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

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

Le recul de 75 m par rapport à la RN 19 a pour objet le respect de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Le recul par rapport aux limites séparatives vise à assurer de bonne condition d'exploitation aux riverains en limitant les contraintes d'un bâtiment à raz de la culture et les effets d'ombre portée qui réduisent la productivité.

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

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DES OAP



Photographie du haras (Source : Géoportail)



Photographie du haras et de son porche
(Source : Google Maps)

Afin de préserver les bâtiments agricoles patrimoniaux repérés aux documents graphiques, leur reconversion est autorisée pour des usages compatibles avec leur situation en milieu agricole.

Une unique construction est identifiée en zone agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Celle-ci est localisée au niveau du bourg. Son changement de destination vers une autre activité que l'agriculture n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole.

Cette bâtisse fait partie d'un vaste ensemble enherbé. Elle bénéficie en outre d'une architecture atypique par rapport aux autres constructions alentours. Le but est de pouvoir préserver l'ensemble de la propriété.

Sont également autorisées les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation. Des dispositions réglementaires permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour les extensions :

- la hauteur : ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant,

Pour les annexes,

- la hauteur au faîtage est limitée à 3 m afin d'éviter que l'annexe ne change d'usage et se transforme en habitation,
- la zone d'implantation est réglementée à l'article 8 qui impose que les annexes soient implantées à moins de 10 mètres de l'habitation principale, de manière à éviter un mitage progressif des espaces,

7.3. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES N

Dans cette zone de protection, ne sont autorisés que les équipements publics ou d'intérêt collectif ne portant pas à la qualité du paysage et de l'environnement et à condition d'être compatibles avec une activité agricole ou forestière dans le terrain.

Sont également autorisées les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation. Des dispositions réglementaires permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour les extensions :

- la hauteur : ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant,
- la densité : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 20% y compris les piscines et terrasses.

Pour les annexes,

- la hauteur au faîtage est limitée à 3 m afin d'éviter que l'annexe ne change d'usage et se transforme en habitation,
- la zone d'implantation est réglementée à l'article 8 qui impose que les annexes soient implantées à moins de 10 mètres de l'habitation principale, de manière à éviter un mitage progressif des espaces.

7.4. LES SECTEURS SPÉCIFIQUES DES ZONES A ET N

La zone NA pour objet d'autoriser des constructions en taille et capacité limitées pour satisfaire des besoins ne pouvant trouver place qu'en zones agricoles ou naturelles.

Elle prend en compte l'existence d'une activité économique.

Dans cette zone les articles R.123-8 et R.123-9 du code de l'urbanisme imposent de :

- limiter la hauteur des bâtiments : elle ne pourra être supérieure à 8 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou l'acrotère,
- réglementer l'implantation : du fait de sa localisation au bord de la RD 319, les constructions devront observer un recul minimal de 10 m par rapport à cette voie. Elles devront également observer un recul minimal de 2,5 m par rapport aux limites séparatives,
- limiter la densité : la densité est ici limitée par le coefficient d'emprise au sol qui est fixé à 10%,
- fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité.

Ont également été identifiés des zones AZH et NZH. Délimitées grâce aux études menées par la DRIEE et le SyAGE, ces zones correspondent à des zones humides avérées, présentent respectivement au sein d'espaces agricoles ou naturels.

Afin de préserver ces espaces et de limiter les impacts qui pourraient y être portés, une réglementation spécifique leur est attribuée et permet une protection stricte de ces zones.

Le présent chapitre analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement, expose les conséquences éventuelles de ce plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, et présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Les principaux défis en matière d'environnement sont :

- la préservation des espaces agricoles et sylvicoles, et notamment la préservation des mosaïques agricoles de la boucle de l'Yerres
- la préservation des espaces boisés, et notamment la préservation du corridor arboré et des lisières agricoles
- la préservation du corridor alluvial dans la vallée de l'Yerres, et notamment des zones humides et de la trame humide
- la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques
- la préservation des composantes paysagères

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

Il est tout d'abord rappelé qu'au moment de l'élaboration du document d'urbanisme, il n'y a aucun projet défini, mais uniquement des potentiels. Par ailleurs si un projet autorisé par le P.L.U. est de nature à porter atteinte à l'environnement, il fera l'objet d'une étude d'impact spécifique.



1.1. LE CORRIDOR ALLUVIAL

Le réseau hydrique formé par le cours de l'Yerres et de ses affluents, notamment la Marsange et le ru de Chevy forme une continuité naturelle et écologique à enjeux.

Les principaux risques d'incidences menaçant ces espaces résident dans la pollution des eaux par les rejets d'eaux usées ou les pollutions agricoles.

De plus, les impacts sur les composants de l'ensemble écosystémique dans lequel s'insère ce réseau hydrique pourraient avoir un impact sur le réseau hydrique en lui-même. Ces impacts pourraient résulter d'une disparition ou d'une dégradation des milieux humides, boisés, et des réserves de biodiversité en général.

En ce sens, le P.L.U se montre particulièrement protecteur de ces espaces, considérant les cours d'eau en lien avec les milieux voisins, couverts intégralement par :

- **Un secteur de continuité écologique** qui prévient les incidences en interdisant notamment les exhaussements et affouillements, les comblements de rus, de mares et de fossés, les aménagements autres que les équipements publics, d'intérêt collectif ou d'extension et d'annexe des bâtiments d'habitation ou à vocation agricole. Ces aménagements ne sont de plus autorisés qu'à condition de ne pas porter atteinte aux milieux humides ou à un corridor écologique.

En protection de la faune, le SCE interdit l'usage de matériaux réfléchissants ou à effet miroir, et impose aux clôtures séparatives de se composer de haies d'essences variées, et en cas de séparation par grillage ou mur, de laisser des passages suffisants pour le passage des espèces.

- **Des zones NZH et AZH** qui visent à préserver la qualité du réseau hydrique en interdisant les travaux, occupations, utilisations du sol ou aménagements susceptibles de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides. Ces secteurs interdisent tout aménagement autre que ceux restaurant le milieu humide. Les déboisements n'y sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique des zones humides.

Et concernés ponctuellement par :

- **Des zones A et N** n'autorisant aucun aménagement à l'exception des bâtiments agricoles, des extensions et annexes d'habitation ne compromettant pas la qualité paysagère, et des équipements publics ou d'intérêt collectifs ne portant pas atteinte à la qualité paysagère et environnementale du site, et n'étant pas incompatibles avec une activité agricole ou sylvicole.

Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial et aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau, d'une mare ou d'un plan d'eau. De plus, la végétation ripisylve est préservée dans une bande de 5 mètres autour d'une mare ou d'un cours d'eau.

- **Des espaces boisés classés** où les coupes et abattages hors plan de gestion ne sont autorisés qu'à la condition d'une coupe sobre maintenant un tiers des arbres de haute tige, de la conservation d'une densité minimum des arbres de haute tige à raison de 1/50m², et de la préservation d'une bande de 50 mètres maintenue boisée sans coupe ou abattage en lisière.

Dans les espaces boisés classés, les aménagements d'allées et de voies ne sont autorisés qu'à condition de n'occasionner aucun défrichement. Les milieux ouverts intra-forestiers doivent être conservés.

- **Des zones à risque d'inondation** qui renforcent la réglementation du P.L.U. au regard de celle du P.P.R.I.

1.2 LE BOIS COMMUNAL

Le bois communal d'Ozouer-le-Voulgis représente, de par sa nature, un espace naturel portant des enjeux de biodiversité et de richesse écologique importants.

Les principaux impacts pouvant menacer cet espace portent sur le déboisement et les pollutions du milieu naturel.

Le P.L.U. est particulièrement protecteur de ce milieu, le classant intégralement en **zone N**, et **Nzh** le long des cours d'eau, ainsi qu'en **espace boisé classé**, intégré au **secteur de continuité écologique**.

1.3 LA BOUCLE DE L'YERRES

Le secteur de la Boucle de l'Yerres, situé le long du cours d'eau, à l'ouest du territoire communal, est un secteur aux enjeux paysagers et environnementaux particuliers.

Son organisation en mosaïques agricoles en fait un espace particulièrement riche, représentant un patrimoine naturel et paysager à préserver, mais également à valoriser.

Le P.L.U. prend en compte la spécificité de cet espace, et le dotant d'un zonage particulier. Situé au contact de la zone A et d'un secteur à risques d'inondation, le secteur de la Boucle de l'Yerres est couvert par une zone N, Nzh, un espace boisé classé, mais également par deux zonages spécifiques :

La zone NA autorise exclusivement les aménagements, constructions et habitats en lien avec l'activité touristique et de loisir.

Les constructions doivent se situer à au moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide. L'aspect extérieur des aménagements et de leurs abords est réglementé en lien avec les couleurs naturelles du paysage. La végétation ripisylve est préservée sur une bande de 5 mètres des mares et cours d'eau.

La zone UD à proximité directe n'a pas d'impact remarquable sur le secteur étant donné l'absence d'ouverture à l'urbanisation dans cette zone.



AJOUTS ATTACHES A LA MODIFICATION DU PLU :

Le site le plus sensible est représenté par celui de la Sablière. Les autres OAP ne semblent pas présenter d'enjeux spécifiques : il s'agit de secteurs densifiables, déjà identifiés comme tels dans le PLU initial.

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de cette zone :

- Sur les espaces agricoles : néant.

- Sur les espaces naturels ou forestiers : aucun impact direct, en termes de dispositions réglementaires, en raison de l'absence d'espaces naturels ou forestiers dans le périmètre concerné ou à proximité immédiate de celui-ci. Consommation de 1,3 ha d'un espace à usage de parc public aménagé en terrain de plein air.

- Sur les déplacements : augmentation de la mobilité locale, liée aux besoins de déplacements des nouveaux habitants et usagers des équipements existants. Une réflexion doit être conduite au sujet de la "mobilité active" à l'intérieur du village.

Les besoins en stationnement seront réglés dans chaque parcelle concernée. Des aires de stationnement ont déjà été aménagées le long de la rue de la République. Elles seraient à poursuivre rue de Jamard, vers le Nord.

- Sur l'habitat et la population : une augmentation du nombre de logements est à prévoir (de l'ordre de 25 logements).

- Sur l'économie : pas d'impact important, hormis durant la construction des équipements, sur les entreprises de bâtiment locales.

- Sur le paysage : prise en compte des interfaces avec les milieux bâtis environnants, afin de minimiser l'impact paysager (coefficient de biotope, plantations dispositions concernant les clôtures,...).

- Sur l'urbanisme : extension qui ne dénature pas la morphologie originale du bâti existant, elle se fait essentiellement en toute continuité du tissu construit.

Le règlement vise à maintenir le style traditionnel du village. Une réflexion approfondie sur le site est conduite, de manière à promouvoir des formes urbaines économes en énergie (sous l'égide de l'AEU).

- Sur les équipements : augmentation des besoins en équipements.

- Sur les milieux aquatiques : les impacts sur ces milieux seront limités, en raison de l'absence de contact entre ceux-ci et le périmètre des terrains concernés.

Une limitation des eaux pluviales (rétention à la parcelle) et une épuration des eaux de parking sera nécessaire pour ne pas aggraver les écoulements dans les réseaux publics (les apports d'eaux claires parasites dans le réseau étant à éviter).

- Sur la qualité de l'air, le bruit, la pollution des sols,... : les impacts prévisibles concernant le bruit seront à prendre en compte, en raison de la nature même des constructions ou installations, susceptibles de générer une augmentation sensible de la fréquentation humaine.



Le P.L.U. vise à trouver les réponses nécessaires à la satisfaction des besoins du territoire communal, en lien avec les questions urbanistiques qui l'animent. Dans le cadre du développement durable, les réponses apportées par le P.L.U. doivent veiller à éviter, restaurer ou compenser les incidences qu'elles peuvent avoir sur l'environnement.

2.1. EN LOGEMENTS

Le scénario d'évolution retenu par le P.L.U. vise la construction d'environ 110 logements en vue d'une croissance démographique visant à accueillir environ 300 nouveaux habitants à l'horizon 2030.

Le P.L.U. vise donc une urbanisation mesurée, avec une expansion urbaine faible. Cette évolution démographique ne nécessite pas d'urbanisation spécifique à une augmentation de la capacité en équipements pour la commune.

Pour atteindre ces objectifs, le P.L.U. prévoit un potentiel de construction de logement de 50 logements neufs dans le tissu urbain existant, le réinvestissement de 20 logements vacants ou sous-occupés, et l'ouverture à l'urbanisation de 2 ha pour 30 à 45 nouveaux logements.

Le P.L.U. se veut donc économe en espace à urbaniser, plaçant plus de la moitié de son potentiel à bâtir au sein de la zone urbaine existante, en densification.

De plus, la zone ouverte à l'urbanisation se situe en continuité directe de la zone urbanisée, évitant un étalement diffus.

Des essais terrière ont démontré que la zone ouverte à l'urbanisation ne se situe pas sur une zone humide. L'impact de cette urbanisation sur les milieux écologiques est donc limité.

De plus, cette zone ne se situe pas sur une terre au potentiel agricole important, se localisant sur une terre agricole enclavée entre une zone urbaine, une zone boisée, et un axe de voie ferrée.

2.2. EN ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'agriculture et la sylviculture représentent une part importante de l'économie locale. Le P.L.U. vise à préserver ces ressources en minimisant la consommation d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation (comme expliqué ci-dessus), et en établissant des espaces boisés classés.

Aucune urbanisation nouvelle prévue dans le P.L.U. n'est liée à de l'activité économique.

Les autres secteurs de l'économie se situent dans le tissu urbain existant.



3.1. LA CONSOMMATION DES ESPACES AU PROFIT DE L'URBANISATION

	Capacité théorique	Possibilités compte tenu de la rétention foncière moyenne
UA	2	Le tissu urbain de la zone UA est caractéristique d'un tissu ancien traditionnel. Il présente donc une densité forte. Il existe peu de possibilités de densification ou de comblement de dents creuses.
UB	45	La zone UB correspond à un tissu urbain plus récent et pavillonnaire dont une part importante a été urbanisée sous la forme d'opération d'ensemble laissant peu de places à une quelconque densification. Il existe cependant dans ce tissu quelques grands jardins et cœurs d'îlots susceptibles d'être urbanisés. Il a toutefois été estimée une rétention foncière d'environ 50% sur ces espaces. A également été exclus de ces potentiels, une partie du terrain situé au Sud du centre équestre et occupé par des boisements denses. Cet espace participe à la qualité de vie des habitants et constitue un espace vert de respiration au sein du tissu urbain.
UC	0	La zone UC constitue l'entrée de ville Sud du village. Elle se caractérise par une faible densité et un aspect très planté. Cette zone correspond à une identité très différente du reste du tissu urbain. Il a été choisi de maintenir cette hétérogénéité du tissu et donc les caractéristiques les composant. Les potentiels qui sont présents sur cette zone étaient constitués par de grands jardins arborés où ont été identifiés un secteur d'espace boisé protégé. Si tous les jardins n'ont pas été couverts par un tel secteur, il a été estimé que la rétention foncière serait telle qu'il n'était pas possible d'escompter la création de nouveaux logements dans le terme du PLU.
UD	25	Cette zone porte sur le hameau des Etards. Plusieurs potentiels y ont été identifiés. Il a été estimé qu'une rétention foncière d'environ 50% pourrait être observée dans le terme du PLU.
UX	0	La vocation mixte de cette zone est un projet à très long terme. Actuellement, cette zone UX accueille essentiellement des activités économiques. Le développement de constructions d'habitations est un projet à très long terme. Il a donc été estimé qu'il ne fallait pas escompter une reconversion de la zone dans le terme du PLU.
AU	30	Cette zone AU est immédiatement urbanisable. Elle a pour but d'atteindre l'objectif démographique fixé au PADD mais qui ne peut se réaliser avec les seuls potentiels présents dans le tissu urbain existant.
total	102	

La capacité théorique de réception de chaque zone correspond au nombre de logements susceptible d'être construit en fonction des potentiels identifiés, il ne comprend pas la rétention potentiellement applicable.



La zone AU consomme environ 2 hectares de terres agricoles.

Les terres de culture étant estimées à 576 ha (données MOS), les extension urbaine consomme 0,17 % du territoire et 0,35% de l'espace agricole.

A été intégré en zone UB, un boisement situé au Nord du village mais enclavé dans l'urbanisation. L'ensemble de la zone boisée était classé en zone NDb au POS. Une partie de ce boisement d'environ 2,4 ha reste protégé par un espace boisé classé. Le reste soit environ 1 ha est susceptible de connaître une urbanisation.



Le POS prévoyait une importante zone NAX (à urbaniser à vocation d'activités) d'environ 9,8 ha. Cette zone n'a pas été urbanisée dans le cadre du POS. Cet espace, très planté accompagnant l'entrée Sud du village a été conformément aux objectifs du PADD notamment à la conservation de la qualité des entrées de ville, reversé en zone N et protégé en partie par un espace boisé classé et un espace boisé protégé.

3.2. LE BILAN DE LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

L'économie des terres agricoles passe par une densification des espaces urbanisés.

Le S.D.R.I.F. préconise une augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat d'au moins 10 % à échéance de 2030.

Le projet prévoit une production d'environ 100 logements dans le tissu urbain de référence à 2013 grâce au réinvestissement de la sous occupation et le remplissage et la densification du tissu.

L'objectif d'augmentation de la densité des espaces d'habitat imposé par le SDRIF était de réaliser au minimum 70 logements.

- **Le projet de PLU est donc compatible avec le SDRIF concernant l'augmentation de la densité des espaces d'habitat.**

En supposant que la taille des ménages se maintienne à environ 2,8 personnes par foyer tel qu'en 2014, ces 100 logements sont susceptibles d'accueillir environ 280 habitants.

L'objectif du SDRIF était d'accueillir au minimum 205 personnes (habitants/emplois).

- **Le projet de PLU est donc compatible avec le SDRIF concernant l'augmentation de la densité des espaces urbanisés.**

3.3. LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES AU PROFIT DES ESPACES NATURELS, ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGERS

Les surfaces de terres exploitées pour la production agricole couvrent environ 576 ha d'après les données du MOS 2012.

Par rapport au POS, de nombreux terrains ont été déclassés de la zone ND pour être désormais classés en zone A.

Il s'agit notamment des terrains aux abords et au Nord de la voie ferrée.

Ce sont grossièrement 80 ha de terres qui étaient en zone ND qui ont été reclassées en zone A dans le PLU.

4.1. LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BÂTI

La commune d'Ozouer-le-Voulgis possède un riche patrimoine. On trouve notamment au sein de son territoire une église classée monument historique. A ce titre, cet édifice bénéficie d'une protection constituée par la mise en place d'un périmètre de protection arbitraire de 500 m autour du monument.

Dans ce périmètre, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire avant tous travaux.

Au delà de tout classement, d'autres éléments sont remarquables. Le PADD a fixé un objectif visant à protéger le patrimoine bâti remarquable. A ce titre, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement a notamment identifié différentes constructions présentant un caractère de qualité et nécessitant une protection particulière pour assurer leur maintien au titre des éléments remarquables.

Au delà des constructions prises individuellement, la commune a également fait le choix de préserver le caractère des différents « quartiers » composant le tissu urbain. En effet, le PADD fixe une orientation quant à la conservation de la forme urbaine des quartiers. Ceci explique notamment la distinction des zones portant sur le centre ancien, l'habitat pavillonnaire récent et l'habitat de villégiature situé en entrée Sud du village.

5.1. LA RESSOURCE EN EAU

L'assainissement des eaux usées est assurée par la présence de deux stations d'épuration présentes sur le territoire.

La première se situe sur le bourg. D'une capacité de traitement de 1 800 équivalent habitant, elle a été reconstruite et mise en eau en septembre 2013. Cette station est donc susceptible de supporter le traitement supplémentaire en cas d'augmentation de la population.

La seconde station permet de traiter l'eau usée des Etards. Elle a une capacité de traitement de 180 équivalent habitant. Le fonctionnement de cette station n'est pas satisfaisant. Elle présente en effet une surcharge hydraulique et polluante en partie liée à une collecte d'un volume d'eaux claires parasites permanentes presque 4 fois supérieur à son débit nominal. La reconstruction de cette station, inscrite au programme de travaux du Schéma Directeur d'Assainissement, est prévue pour 2017.

5.2. LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES EXPLOITABLES

Les principales ressources exploitables du territoire sont les terres agricoles dont la richesse n'est plus à démontrer. Le P.L.U. en assure la protection par le classement en zone A.

5.3. LA PRODUCTION SYLVICOLE

En protégeant les boisements et en assurant leur pérennité par le biais de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. préserve la ressource sylvicole.

On remarquera que la plupart des boisements appartient à des massifs qui sont gérés par la réglementation du code forestier. Celui-ci gouverne les modalités de coupes, abattages dans le cadre de l'exploitation sylvicole. Il n'appartient donc pas au P.L.U. de fixer les modalités de cette exploitation. Par contre, la protection en espace boisé classé des massifs, bois et bosquets en assure leur pérennité au delà des plans de gestion, ce que ne fait pas le code forestier.

L'article L.104-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

Font l'objet de l'évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment

- de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent,
- de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent
- de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

Par arrêté du 25 août 2017, la commune d'Ozouer-le-Voulgis a été dispensé de réaliser une étude environnementale dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

6.1. LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITÉ DES MILIEUX ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La très grande majorité du territoire reste en espace naturel et est donc amenée à conserver son état actuel. Ce principe affirmé au P.A.D.D. trouve sa traduction par des dispositifs réglementaires de protection des zones humides, par l'inscription de zones AZH ou NZH sur des secteurs humides à fort potentiel écologique, par la protection des boisements.

Les milieux riches écologiquement rencontrés sur le territoire communal sont les forêts, leurs lisières et les sites humides tels que mares, bassins de rétentions.

L'ensemble de ces sites est protégé de tout développement urbain.

Ensuite, tant au travers du P.A.D.D. que du règlement, notamment des dispositions sectorielles, le P.L.U. assure une forte protection des espaces naturels et une inconstructibilité notamment :

- des espaces boisés et notamment de la forêt communale,
- des sites présentant des risques naturels et notamment :
 - des zones inondables,

- des milieux humides.

La protection stricte du massif forestier est assurée par une double mesure :

- le classement en zone N où toute nouvelle construction est interdite à l'exception de certaines constructions,
- le classement au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme de la couverture boisée.

L'analyse a mis en évidence la richesse des lisières du massif, notamment en ce qui concerne la flore à la frange immédiate du boisement. C'est pourquoi la réglementation protège les bandes de lisières, en y interdisant les constructions.

D'autre part, les milieux humides naturels ou artificiels recensés sur le territoire communal, font l'objet d'une protection et ne peuvent ni être comblés ni recevoir des aménagements maçonnés qui nuisent aux échanges entre milieux humides et rives.

6.2. LES LISIÈRES

Les lisières sont des sites majeurs d'échanges écologiques du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent.

Elles ont été intégrées au corridor écologique.

L'intérêt de la lisière est la richesse faunistique et floristique spécifique qui s'y développe.

La faune est essentiellement constituée de petits mammifères de terriers, d'insectes et d'oiseaux. Les grands mammifères sont aussi susceptibles d'investir la lisière.

La lisière forestière repérée sur le plan, correspond aux limites définies par recoupement entre les documents cartographiques et les photos aériennes et lorsqu'il y avait distorsion ou imprécision sur les documents et que le site était abordable matériellement par une reconnaissance de terrain. C'est la limite extérieure d'un ensemble d'arbres d'une certaine taille et d'une certaine densité qui comprend les coupes rases et les secteurs en régénération entrant dans le cadre d'une gestion normale des bois et forêts. Les fonds de jardins et les parcs des constructions bourgeoises ou des châteaux qui constituent des espaces extrêmement domestiqués n'y sont pas rattachés.

Le P.L.U. s'est attaché à préciser la lisière des massifs figurée par la limite de la trame d'espace boisé.

Compte tenu des dispositions du S.D.R.I.F., les lisières de ces massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués, doivent être protégées par un dispositif se traduisant par l'application d'une bande de protection d'au moins 50 mètres d'épaisseur.

"En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite".

La mise en œuvre d'une telle disposition nécessite que l'on définisse, au préalable, les trois éléments physiques qui la concernent :

- les massifs boisés de plus de 100 hectares,
- le site urbain constitué,
- les lisières.

La protection des lisières n'a pas été instaurée sur l'emprise des grandes infrastructures, voies ferrées et lignes à haute tension qui sont des espaces déjà fortement aménagés et sur lesquels il convient, pour assurer le service public ou collectif, de permettre la destruction des arbustes de lisière.

Par ailleurs, dans la bande de protection des lisières, si toute urbanisation doit être proscrite, cela n'induit pas l'interdiction absolue de construire. En effet les petites constructions qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'écologie de la lisière et notamment celles destinées à abriter des animaux restent autorisées.

La bande de protection des lisières couvre donc certains bâtiments dont des fermes. En conséquence, bien évidemment, leurs extensions et annexes y restent autorisées afin que leur usage persiste dans la mesure où ces quelques constructions ponctuelles, accompagnant l'existant, ne sont pas de nature à fragiliser la lisière dans son ensemble et ne constituent pas une urbanisation, mais une gestion du milieu naturel.

7.1. LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE RISQUES NATURELS D'INONDATION

Tout d'abord en matière de prise en compte des risques d'inondation, le P.L.U. prend en compte le PPRI. Celui-ci, servitude d'utilité publique s'impose au P.L.U., indépendamment de la réglementation du P.L.U.. Il n'est donc pas en principe nécessaire de réglementer l'urbanisation sur ces zones. Toutefois pour une meilleure information, une disposition sectorielle a été reportée sur les documents graphiques, le règlement renvoyant explicitement au PPRI.

7.2. LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE RISQUES NATURELS DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIÉS À L'ARGILE

La commune est concernée par des zones d'aléa fort, dans le fond des vallées des cours d'eau, correspondant aux couches géologiques marneuses. Elles ne s'étendent pas sur des secteurs urbanisés et ne constituent donc pas un risque majeur pour la population.

L'aléa est considéré comme moyen sur les versants de ces vallées ainsi que sur la partie Sud-Est du bourg, qui longe la vallée de l'Yerres et au niveau du hameau des Etards.

7.3. LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe sur le territoire aucun site ou aucune activité classée ou recensée qui pourrait générer des risques technologiques.

8.1. LES INCIDENCES GÉO ET HYDRO MORPHOLOGIQUES

Ces incidences peuvent être liées aux constructions et aux désordres qu'elles engendrent, aux effets d'imperméabilisation ou de pollution et aux suppressions de zones humides éventuelles. Elles interagissent sur la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et par là même sur la santé humaine.

Le principal impact en matière géo et hydro morphologique est lié à l'imperméabilisation qui accompagne le développement urbain. Le P.L.U. prescrit cependant des dispositifs visant à limiter les incidences sur l'émissaire naturel (quantité et qualité) dès que les surfaces sont susceptibles de concentrer des polluants (hydrocarbures surtout).

Notamment, en zone d'activité UX et sur les zones N et NA, le règlement impose le traitement des eaux de ruissellement en provenance des aires de stationnement ou de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines pour limiter les risques de pollution aux hydrocarbures dans les eaux superficielles.

La zone inondable a été prise en compte dans le P.L.U. par le report du périmètre de PPRI en tant que secteur de zone inondable.

La protection des captages est, elle aussi, assurée par une servitude d'utilité publique. La servitude permet une protection suffisante ne nécessitant pas de réglementation supplémentaire dans le cadre du PLU.

Le P.L.U. ne prévoit aucun mouvement de terre notable (carrière, centre d'enfouissement) qui serait de nature à perturber notablement la structure géomorphologique, ni d'établissement susceptible de perturber la climatologie.

Le P.L.U. s'attache à prendre en compte la gestion de l'eau sous toutes ses formes, au travers du règlement.

Notamment, le règlement impose le traitement des eaux de ruissellement en provenance des aires de stationnement ou des

piscines pour limiter les risques de pollutions aux hydrocarbures et aux désinfectants des eaux stagnantes et ainsi protéger les nappes aquifères et la qualité des eaux de surface :

- les eaux de ruissellement générées par les constructions nouvelles et l'imperméabilisation des surfaces au sol devront être stockées (articles 15). Un système de cuves permet un stockage simple des eaux pluviales, dans lequel les habitants peuvent ensuite puiser pour arroser le jardin, et par ce simple jeu de stockage/consommation, assurer une capacité de rétention des eaux pour les jours de fortes pluies,
- en zone UX notamment où les surfaces imperméabilisées pour les véhicules susceptibles d'être réalisées sont les plus importantes, l'épuration des hydrocarbures contenus dans les eaux de ruissellement (effet de lessivage) est obligatoire,
- le P.L.U. instaure une bande de protection des rives des cours d'eau qui d'une part exclut tout usage de nature à induire une pollution directe des eaux de surface et qui d'autre part facilite le passage des engins d'entretien du cours d'eau.

8.2. LES NUISANCES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES

Les infrastructures sont sources de nuisances sonores, de pollutions et parfois d'insécurité et peuvent donc avoir une incidence sur la santé humaine.

Les deux routes, départementales et nationales, et la voie ferrée sont classées en axes bruyants par arrêté préfectoral. Les emprises susceptibles d'être soumises aux nuisances sonores sont figurées aux documents graphiques "annexes".

Les obligations d'isolation phonique qui en découlent sont de la responsabilité des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui doivent appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996.

Toutefois un secteur spécifique a été reporté au plan de zonage afin d'alerter les pétitionnaires sur les nuisances à prendre en compte.

8.3. L'ANALYSE DES ÉLÉMENTS DU SRCAE

La commune n'est pas localisée dans une zone sensible définie par le schéma. Dès lors la pertinence des éléments du SCRAE doit se mesurer au regard de la pollution produite. Il convient toutefois essentiellement de :

1. limiter l'urbanisation à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des franciliens à une mauvaise qualité de l'air :

- le long de la voie à grande circulation (RN 36), il n'y a pas de constructions.
2. déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs :
 - Le secteur que le P.A.D.D réserve à une urbanisation future est en continuité du tissu urbain du bourg qui est lui même desservi par les transports collectifs.
 3. déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain :
 - la commune n'étant pas couverte par un PLH, les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des orientations d'aménagement et d'action. Elles ne peuvent donc imposer une densité minimale de logements. La commune ne peut inscrire dans une OAP que les dispositions figurant à l'article L151-7 du code de l'urbanisme.
 4. subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire,
 5. introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés,
 6. restreindre l'implantation d'installation susceptibles d'augmenter les émissions polluantes.



Les principales mesures de protection concernant la sécurité ont trait aux conditions d'accès sur les RD 319 et au passage de la voie ferrée.

Le passage de la voie ferrée sur le territoire peut se faire à deux endroits par le biais soit d'un passage à niveau sécurisé soit par le biais d'un pont passant en dessous des voies. Ces dispositifs permettent d'assurer la sécurité des usagers.

Concernant la RD 319, les accès y sont contrôlés par le département et sont donc limités. Cette voie borde le hameau des Etards, les risques portent donc essentiellement aux abords de ce tissu urbain.

L'activité de karting se dessert également directement sur cette RD 319. Afin de préserver la visibilité à ses abords, le règlement a imposé un recul de toutes les constructions d'au moins 10 m par rapport à cette voie.

Même si les dispositions de maillage prévues par le P.L.U. ne peuvent être considérées comme ayant à elles seules des effets significatifs en matière de réduction de pollution atmosphérique, le P.L.U. en adhérant à la réflexion visant à organiser les liaisons entre les différents pôles de la commune notamment entre le village et les Etards, participe à une tendance.

Enfin, le PADD prévoit de ne développer que le hameau des Etards et le bourg et de limiter la reconversion des bâtiments. En effet, si les constructions sont éloignés des équipements, cela induit des déplacements. Le PADD favorise donc un développement dans le centre bourg.

Le réseau haut débit doit être renforcé pour permettre à l'ensemble des habitants de disposer d'une connexion haut débit suffisante. La pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique doit être prévue lorsque des travaux sur d'autres réseaux sont entrepris.

La RN 36 est classée à grande circulation ce qui induit en dehors des espaces urbanisés, (pour les bâtiments autres qu'existants, qu'agricoles, que les réseaux publics ou que les équipements nécessitant la proximité de la route) soit une inconstructibilité (étendue aux installations) sur une bande de 100 m de part et d'autre, soit la mise en place d'un règlement du P.L.U. visant à prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

L'espace concerné par cette législation est située à l'Est du territoire sur la limite communal partagée avec Chaumes-en-Brie.

Il concerne :

- un linéaire de moins de 700 m sur la commune,
- aucune construction.

Des indicateurs doivent être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U., prévus à l'article L.153-27 qui dans le cas du P.L.U d'Ozouer-le-Voulgis renvoie à l'article L.101-2 définissant les grands équilibres du développement durable.

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du présent plan local d'urbanisme, l'organe délibérant de la commune ou de la collectivité qui sera compétente en P.L.U, devra analyser les résultats de l'application de ce plan au regard des équilibres entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Dans cette perspective, des indicateurs sont présentés dans le tableau ci-dessous.

La première colonne du tableau énonce la thématique se rapportant à l'un des objectifs à satisfaire, la seconde colonne présente l'indicateur, la troisième fait mention de l'état T0 qui correspond à l'information disponible au moment de l'approbation du P.L.U.

INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION

ORIENTATION DU P.A.D.D.	INDICATEURS	ÉTAT T0	MÉTHODOLOGIE
Satisfaire les besoins en logements Accueil de nouveaux habitants pour maintenir le taux de croissance démographique Œuvrer pour une mixité du parc de logements Construction neuve en remplissage sous forme de maisons individuelles	Nombre total d'habitants Taux de cohabitation Types de logements construits : taille, statut d'occupation... Nombre de logements construits et rythme de la construction	1848 habitants en 2014 2,8 personnes/foyer 720 logements dont 6 en locatif aidé grande taille des logements majorité de propriétaires	Données INSEE avec comparaison des chiffres connus les plus récents et de l'état T0. Analyse des permis de construire délivrés ou en cours d'instruction.
Lutter contre l'étalement urbain et sauvegarder le patrimoine bâti Ré-investissement des logements sous-occupés Densification	Nombre de logements sous-occupés Densité de logements	70 logements sous-occupés dont 26 en résidences secondaires et 44 en logements vacants 9,3 logements/hectares	Données INSEE avec comparaison des chiffres connus les plus récents et de l'état T0. Analyse des autorisations droit des sols.
Maintenir le dynamisme économique Maintien de la structure commerciale Maintien du tissu économique	Nombre de commerces / Occupé ou libre / Surface commerciale Nombre d'entreprises Nombre d'emplois créés	Quinzaine de commerces en activité 83 entreprises implantées sur le territoire 216 emplois en 2013 sur la zone	Terrain / Commune Données INSEE avec comparaison des chiffres connus les plus récents et de l'état T0. Mode d'occupation des sols (MOS)
Économie rurale	Surface agricole utile Nombre et types d'exploitations agricoles Reconversion des bâtiments agricoles	50 % de terres agricoles cultivées 2 exploitations à dominante de culture céréalière, 1 élevage de bovin et 2 centres équestres	Données Agreste sur le recensement agricole. Chambre d'agriculture.



INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION

Protection des éléments majeurs du paysage L'identité paysagère Préservation du caractère des entrées de ville	Équilibre entre terres agricoles, massifs boisés et vallée de l'Yerres Plantations d'arbres le long de la RD 319 Hétérogénéité du tissu urbain du bourg	36 % d'espaces boisés 50 % d'espaces agricoles Distinction bâti ancien, habitat récent et habitat de villégiature	Mode d'occupation des sols (MOS) Terrain
Préservation des ressources naturelles Agriculture Sylviculture Eau	% de terrains cultivés % d'espaces boisés Qualité des eaux du captage Qualité de l'eau distribuée Part de la population raccordée à l'assainissement collectif Rendement et qualité de la station d'épuration	50 % d'espaces agricoles 36 % d'espaces boisés Nombre de constructions raccordées à l'assainissement Capacité de traitement des stations Mise en place de la nouvelle station d'épuration aux Etards	Mode d'occupation des sols (MOS) Plan Pluriannuel de Développement Forestier. Gestionnaires des réseaux d'eau potable et d'assainissement.
Prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques Préservation de la trame verte Préservation de la trame bleue	% d'espaces boisés Maintien de la bande de lisières Restauration et maintien de la ripisylve Protection et valorisation des milieux humides Qualité des eaux de l'Yerres	36% d'espaces boisés État actuel de la bande des lisières ripisylve plus ou moins dense aux abords de l'Yerres et des autres cours d'eau Caractéristiques des milieux humides Teneur en nitrates	Commune / Terrain. Porter à connaissance sur les zones humides. Mode d'occupation des sols (MOS)



INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION

Protection des cœurs d'îlots	Surfaces d'espaces verts urbains	EBC en centre du village Parcs en accompagnement des demeures de villégiature au Sud du village	
Satisfaire les besoins en équipements et les loisirs	Évolution du nombre d'habitants en fonction des tranches d'âges Nombre et nature des équipements réalisés	Bilan des équipements présents dans la commune ou disponible à l'intercommunalité Station d'épuration des Etards	Intercommunalité / Commune. Emplacement réservé.
Gérer les transports et les déplacements			
Organisation du stationnement	Nombre de places de stationnement réalisées sur le domaine public et privé Nombre de places par mode de transports	Équipements des ménages Capacité des parcs publics de stationnement en fonction du mode de transport (vélo, électrique, auto...)	Données INSEE avec comparaison des chiffres connus les plus récents et de l'état T0. Analyse des permis de construire délivrés ou en cours d'instruction.
Aménagements de voirie pour l'usage de modes doux	Linéaire de voie réalisé	Liaison douce entre le bourg et les Etards	Commune / Intercommunalité
Faciliter l'utilisation des transports collectifs notamment vers la gare et les pôles d'emplois	Nombre d'arrêt de bus créée Aire de covoiturage	Fréquence de desserte des transports Redimensionnement des aires de stationnement pour le rabattement	Gestionnaire des transports publics.
Prendre en compte les risques et les nuisances			PPRI Bases de données BASIAS et BASOL Commune
Risques naturels	Surfaces urbanisées en zone d'aléas inondation Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	91 ha en zone de risque d'inondation 2 arrêtés de catastrophe naturelle	
Risques technologiques	Nombre de sites potentiellement pollués	1 site potentiellement pollué d'après les données BASOL	
Nuisances	Voies classées à grande circulation	RN 36 classée	



INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION

	Surface des zones de bruit	207,5 ha de la commune en zone de nuisances liées au bruit	
Développer les communications électroniques Renforcement de la desserte en télécommunications numériques	Mise en place de la fibre Amélioration de la desserte haut débit		Intercommunalité / Département

