

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE

2

RAPPORT DE PRESENTATION

Agence Karine Ruelland
architecte-urbaniste
42, rue Sorbier 75020 PARIS

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 18 NOVEMBRE 2014

Introduction	3	3. La construction du paysage local.....	88
Site et situation	3	3.1 Éléments d'histoire locale	88
Limites communales	5	3.2 Évolution urbaine du XVIII ^{ème} au XX ^{ème} siècle	90
Positionnement : une commune tournée vers Marne-la-Vallée	6	3.3 Les composantes du paysage	97
PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	17	3.4 Les entrées de ville	102
1. Données physiques	19	4. Cadre bâti, morphologie urbaine et occupation du sol.....	105
1.1 Le climat	19	4.1 Les typologies du tissu urbain	105
1.2 Le relief.....	20	4.2 Paysage et usages des espaces publics.....	119
1.3 Sols, eaux de surfaces et souterraines.....	21	5. Le patrimoine bâti.....	127
1.4 Les risques « naturels »	27	5.1 Le patrimoine bâti classé	127
2. Les milieux « naturels »	29	5.2 Le patrimoine bâti remarquable.....	127
2.1 Les espaces boisés.....	31	5.3 La protection des paysages.....	129
2.2 Les milieux humides.....	33	5.4 Le patrimoine archéologique	130
2.3 Prairies, friches et zones ouvertes.....	35	6. Les transports et déplacements	131
2.4 La faune et la flore à échelle locale	36	6.1 La planification liée aux déplacements.....	131
2.5 Les liaisons biologiques et paysagères	38	6.2 L'organisation de la circulation routière	132
2.6 Le patrimoine écologique d'intérêt national et européen.....	40	6.3 Les transports en commun	141
3. Ressources.....	42	6.4 Les liaisons douces.....	144
3.1 Énergie - réseaux.....	42	7. Les équipements et vie locale.....	149
3.2 Déchets	44	7.1 Les équipements administratifs et services publics	150
3.3 Gestion des eaux	46	7.2 Les équipements sanitaires et sociaux.....	151
4. Pollutions et nuisances	48	7.3 Les équipements de santé	152
4.1 Pollution du sol	48	7.4 Les équipements culturels et socioculturels	153
4.2 Qualité de l'air	49	7.5 Les équipements sportifs et de loisirs	154
4.3 Le bruit	54	7.6 Les équipements scolaires	156
5. Risques technologiques et industriels	55	7.7 La vie associative.....	160
DEUXIEME PARTIE : DIAGNOSTIC.....	57	8. Analyse de la consommation d'espace.....	161
A. DIAGNOSTIC : Analyse de l'état actuel	59	B. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES.....	163
1. Données socio-démographiques.....	61	1. Les prévisions démographiques	165
1.1 L'évolution démographique.....	61	1.1 Les prévisions supra-communales	165
1.2 Le parc de logements.....	67	1.2 Les prévisions communales	165
1.3 Le calcul du point mort.....	74	2. Les prévisions économiques.....	168
2. Les activités économiques et l'emploi	75	2.1 Les prévisions supracommunales	168
2.1 La population active : une part élevée d'actifs.....	75	2.2 Les prévisions communales	169
2.2 Le chômage.....	76	C. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX	171
2.3 Les emplois	77		
2.4 Les activités.....	81		

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS 181

A. CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D..... 183

1. L'équilibre entre... 185
 - 1.1 Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces(...) 185
 - 1.2 La modération de la consommation de l'espaces et la lutte contre l'étalement urbain..... 186
 - 1.3 La sauvegarde du patrimoine 188
2. La diversité, la mixité sociale (...) en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée..... 188
3. La préservation de l'environnement et la réduction des incidences 189

B. CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 191

1. Définition et application à Villeneuve-le-Comte 193
2. Justifications par secteurs 194
 - 2.1 Orientation n°1 : Secteur Boulevard de l'Ouest - rue Jehan de Brie 194
 - 2.2 Orientation n°2 - Secteur de la Garenne 195
 - 2.3 Orientation n°3 - Secteur du Pont de Couilly..... 195
 - 2.4 Orientation n°4 - Secteur de la Croix de Tigeaux..... 196
 - 2.1 Orientation n°5 : Secteur Villages Nature..... 197

C. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT 199

1. Rappel 200
 - 1.1 La délimitation des zones 200
 - 1.2 Les articles du règlement..... 201
2. Les zones urbaines 203
 - 2.1 La zone UA..... 204
 - 2.2 La zone UB..... 206
 - 2.3 La zone UC 207
 - 2.4 La zone UE..... 208
3. Les zones à urbaniser 209
 - 3.1 La zone 1AU..... 210
 - 3.2 La zone 1AUv..... 211
 - 3.3 La zone 2AU..... 212
 - 3.4 La zone 3AU..... 212
4. La zone agricole 213
5. La zone naturelle et forestière 214
6. Les éléments visés aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du C.U. 216
 - 6.1 Les espaces boisés classés définis à l'art. L. 130-1..... 216
 - 6.2 Les éléments de paysage repérés au titre de l'art. L.123-1-5 III 2° 217
 - 6.3 La protection des lisières 220
 - 6.4 Les éléments repérés au titre de l'art. L.123-1-5 6° 221
 - 6.5 Les emplacements réservés 221
 - 6.6 Les secteurs délimités en application de l'art. L.123-2 a..... 222
7. L'application de l'article L.111-1-4 (C.U) 223

8. Bilan de la consommation des espaces..... 224
 - 8.1 Tableau de surfaces des zones..... 224
 - 8.2 Bilan de la consommation des espaces 225
9. Conclusion : la compatibilité du P.L.U avec le PIG, le SDRIF et le SCOT de la Brie boisée 226

QUATRIEME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 227

1. Patrimoine naturel et biodiversité 229
2. Patrimoine culturel et paysage 232
3. Énergie..... 235
4. Eau 236
5. Qualité de l'air 238
6. Bruit..... 240
7. Risques 242
8. Déchets..... 243

CINQUIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS 245

LEXIQUE 247

ANNEXE : ETUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME 249

Préambule

Village rural de la Brie boisée, situé dans le département de la Seine-et-Marne à proximité directe du secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, le bourg de Villeneuve-le-Comte s'est constitué sur les routes de foires entre Lagny-sur-Marne et Provins. Ce village comptait 777 habitants en 1836, et environ 800 habitants durant la 1^{ère} moitié du XX^{ème} siècle (878 habitants en 1906 et 704 habitants en 1954).

Ce n'est qu'à partir des années soixante que la commune connaît une croissance importante : entre 1962 et 1968 la population a augmenté très fortement de près de 37%, passant de 662 à 908 habitants.

Depuis cette période, Villeneuve-le-Comte connaît une croissance constante. Dans les années quatre-vingt dix, son développement s'est fortement accéléré sous l'impulsion de réalisations d'opérations groupées, passant de 1 297 habitants en 1990 à 1 680 habitants en 1999. Au dernier recensement de la population, en 2007, elle comptait 1 760 habitants.

Confrontée aujourd'hui à des pressions foncières importantes du fait de sa situation par rapport à la Ville Nouvelle, la commune souhaite poursuivre la maîtrise de son développement dans le respect de l'environnement et avec le souci de la qualité de vie de ses habitants.

Le P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) de Villeneuve-le-Comte ne peut plus répondre à l'évolution rapide du développement urbain ainsi qu'aux besoins de la population vilcomtoise.

Le Plan Local d'Urbanisme

Historique des documents d'urbanisme

La commune a été dotée d'un premier POS approuvé en septembre 1985. Par la suite, le POS a fait l'objet d'une modification en 1986 ainsi que deux révisions en 1989 (réorganisation des zones, création d'emplacements réservés, déplacement de la zone d'activités et création d'une zone d'extension) et en 1994 (intégration de la ZAC de la Pointe, création d'une nouvelle zone d'activités, remodelage des zones).

La révision la plus récente du document a été prescrite par le Conseil Municipal par délibération en date du 13 mai 1994 et a été approuvée le 1^{er} mars 2001. Elle portait sur l'harmonisation du POS avec la ZPPAUP (créée par arrêté préfectoral du 30 avril 1998), des ajustements des périmètres et règlements de zones.

Vers la révision du P.O.S en P.L.U de Villeneuve-le-Comte

Au bout d'une huitaine d'années, il est apparu que le P.O.S en vigueur ne permettait plus de répondre de manière satisfaisante aux enjeux auxquels la commune de Villeneuve-le-Comte est confrontée, notamment la maîtrise d'une pression foncière importante dans ce secteur de Seine-et-Marne.

Par ailleurs, le contexte législatif a fortement évolué depuis les années 2000 et offre de nouveaux outils qui présentent un intérêt pour la maîtrise du développement urbain de la commune. La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi SRU, du 13 décembre 2000 a eu pour application de transformer, notamment, le Plan d'Occupation des Sols (POS), issu de la Loi d'Orientation Foncière de 1967, en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U). Cette loi a été complétée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat, la loi dite Grenelle I (3 août 2009), la loi Grenelle II (12 juillet 2010) et enfin la loi ALUR (24 mars 2014).

Le P.L.U est un document qui précise le droit des sols mais qui permet également aux collectivités de définir leur projet de développement global (développement urbain, économique, social...) affiché au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) sur l'intégralité du territoire communal.

Localement, le contexte juridique a aussi évolué depuis les années 2000 avec l'adoption de nombreux schémas de planification ou thématiques qui constituent des normes juridiques supérieures avec lesquelles le document de planification locale doit être compatible.

Il s'agit notamment du SCOT de la Brie Boisée (*approuvé en janvier 2008*), mais aussi le Plan Local de Déplacements des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée (*P.L.D. approuvé en février 2008*), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (*S.D.A.G.E du Bassin Seine-Normandie et des fleuves côtiers normands adopté le 29 octobre 2009*),...

C'est pourquoi, par délibération en date du **24 novembre 2009**, le **Conseil Municipal de Villeneuve-le-Comte a décidé de prescrire la révision totale du POS en P.L.U.**

Les objectifs de cette révision sont de « *reconsidérer le contenu du plan d'occupation des sols. En vue de **favoriser le renouvellement urbain** et **préserver la qualité architecturale et l'environnement**, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Il apparaît nécessaire de **redéfinir clairement l'affectation des sols** et **d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune** ».*

Depuis 2010, un nouveau Projet d'Intérêt Général s'imposant au P.L.U de Villeneuve-le-Comte

Comme rappelé dans le Porter à connaissance de l'État fourni en décembre 2010, depuis 1987, « l'État, la région Île-de-France et le département de Seine-et-Marne ont signé avec la société Disney une convention (décret n° 87-193 du 24 mars 1987) pour l'aménagement d'un territoire qualifié de Projet d'Intérêt Général (PIG) et qui couvre essentiellement le secteur IV de Marne-la-Vallée mais aussi une partie du territoire de la commune de Villeneuve-le-Comte, sur l'emprise du bois de Jariel et les terrains situés à l'Est du bois de Citry.

Un huitième avenant à cette convention a été approuvé par décret n°2010-1081 du 15 septembre 2010 modifiant le décret cité ci-dessus. Désormais le périmètre du P.I.G s'étend sur d'autres terrains situés sur le territoire de Villeneuve-le-Comte », situés au nord de la RD231.

Le Porter à connaissance de l'État rappelle aussi que comme l'a notifié le préfet le 3 décembre 2010 par un courrier, daté du 30 novembre 2010, « aux communes concernées, à la Communauté de Communes de la Brie Boisée, au SAN du Val d'Europe, au SMIEP de la Vallée du Grand Morin et à la Région Ile de France, demandant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme » (P.L.U/P.O.S, SCOT et S.D.R.I.F), les orientations du plan local d'urbanisme de Villeneuve-le-Comte, dont la révision a été prescrite près d'un an auparavant (en novembre 2009) :

- doivent « être compatibles avec la réalisation du Projet Villages nature et tenir compte des dispositions du P.I.G » du secteur IV de Marne-la-Vallée.
- doivent « prendre en compte les orientations et les objectifs » du SCOT de la Brie Boisée.

Il est à noter que le Porter à connaissance de l'État précise que les dispositions du S.D.R.I.F « devront être modifiées et actualisées dans le cadre de la mise en compatibilité du SDRIF actuel pour tenir compte des prescriptions du PIG cité ci-dessus », entraînant la modification du SCoT de la Brie Boisée.

La mise en compatibilité du SDRIF et du SCOT de la Brie Boisée est intervenue à l'initiative de l'État dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique le 27 juillet 2012.

Depuis lors, la révision du SDRIF a été approuvée par décret en décembre 2013.

Le P.L.U doit être compatible avec le SCoT de la Brie Boisée qui a pris en compte le PIG de 2010 par voie de DUP.

INTRODUCTION

Site et situation

Une commune de la Brie Boisée

La commune de Villeneuve-le-Comte se situe à une quarantaine de kilomètres à l'est de Paris et au nord de Melun, à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de Meaux, au cœur d'une région naturelle et historique : la Brie, dite Brie boisée dans ce secteur.

En effet, la Brie, qui occupe la majeure partie de la Seine-et-Marne, constitue un vaste plateau de transition entre le cœur de l'Île-de-France et la Champagne, entaillé par des vallées peu marquées et sur lequel se succèdent plusieurs massifs boisés qui rythment son paysage ouvert. Ainsi, la forêt de Crécy-la-Chapelle borde et occupe en partie la commune, dans la continuité des forêts d'Armainvilliers et de Ferrières, situées plus à l'ouest.

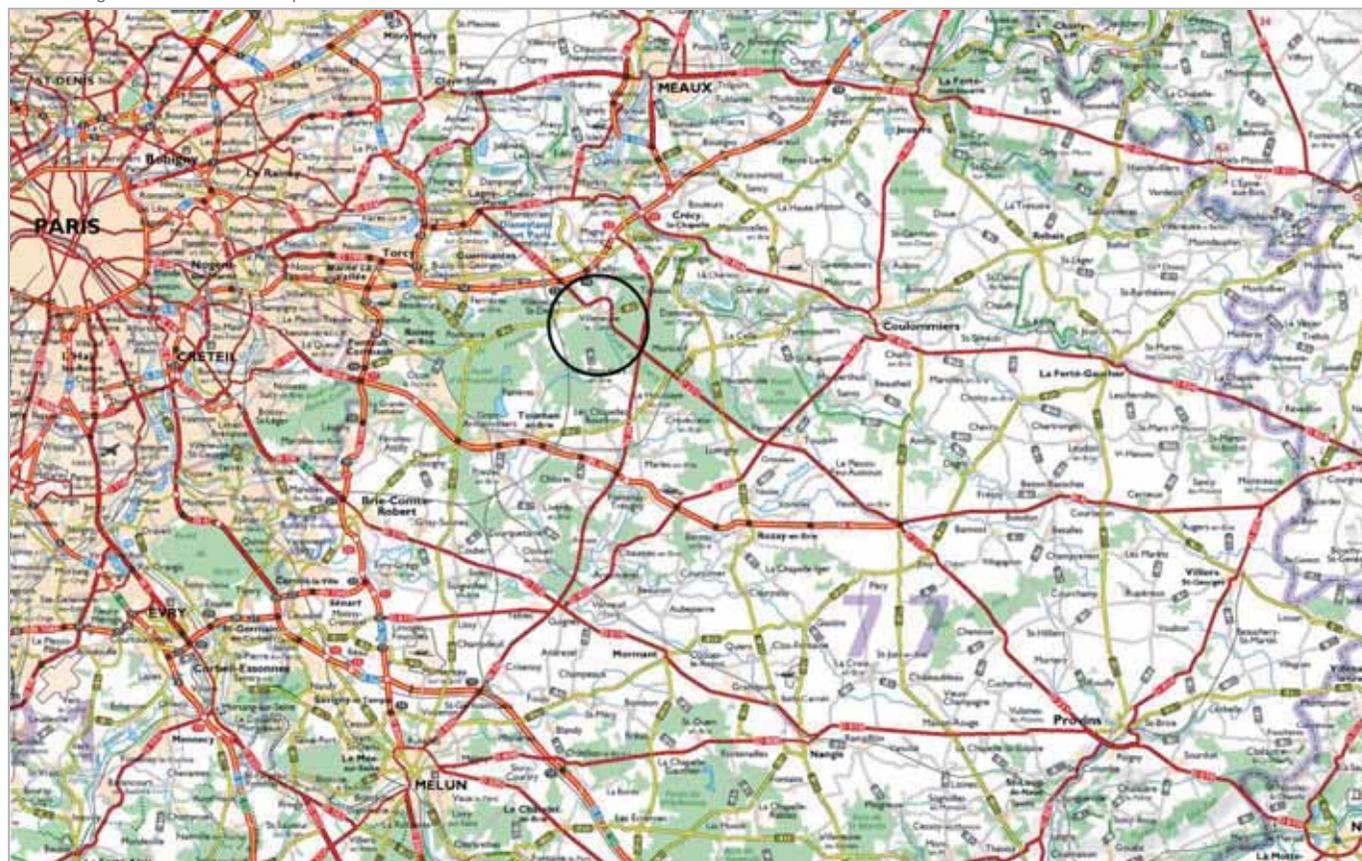
Une originalité revendiquée : la bastide

Villeneuve-le-Comte a ainsi été fondée sur un léger éperon, par défrichement de forêt et assèchement de marécages au début du XIII^{ème} siècle. Elle aurait été fortifiée en raison de la proximité de la frontière occidentale de la Champagne.

La commune comptait 1 760 habitants en 2007, contre 1 680 habitants au recensement général de la population de 1999, sur un territoire couvrant une superficie de 1 905 ha.

Situation de Villeneuve-le-Comte

Sources : Agence Karine Ruelland d'après carte routière Michelin



Un territoire de passage

Depuis le Moyen-âge, Villeneuve-le-Comte est un territoire de passage : le bourg s'inscrivait comme lieu de passage entre les foires de Lagny et de Provins.

En effet, la commune est traversée par la RD231 qui parcourt la Brie boisée et relie Lagny-sur-Marne à Provins.

Plus généralement, la commune est encadrée ou traversée par des voies d'intérêt régional à départemental.

Le territoire communal est situé au sud de l'autoroute A4 qui traverse la commune voisine de Bailly Romainvilliers et le sépare du territoire de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée. Cet axe permet de rejoindre rapidement la RN104 (Francilienne) plus à l'ouest, et d'accéder ainsi au réseau d'échelle francilienne.

A l'est, la RN36 encadre les limites communales et permet de rejoindre la RN4 (d'orientation est-ouest) et Melun au sud-ouest.

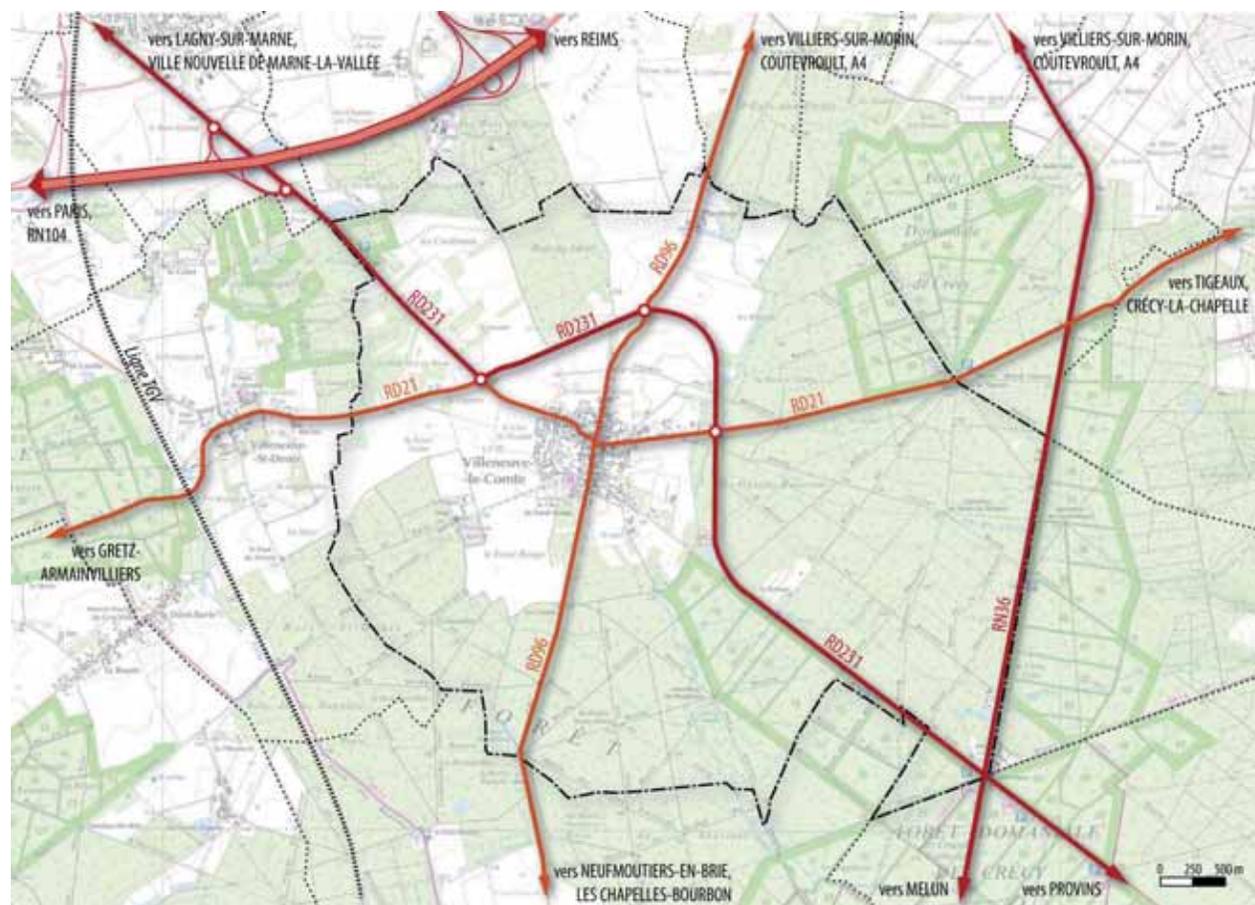
Ainsi, ce réseau de liaisons permet à Villeneuve-le-Comte de rejoindre rapidement les pôles urbains de son environnement en se situant à environ 15 min de Torcy (sous-préfecture de Seine-et-Marne), 25 min de Coulommiers, 30 min de Paris et de Provins, 35 min de Melun (préfecture de Seine-et-Marne).

La commune bénéficie donc d'une desserte aisée mais subit les conséquences d'un trafic de transit local qui a motivé l'aménagement d'une déviation au nord ouest du bourg.

Indirectement desservie par le réseau ferré dont les gares les plus proches se situent à Serris (Val d'Europe – RER A) et Chessy (RER A et TGV), la commune dispose dans son environnement proche, à une dizaine de kilomètres, d'un **accès rapide aux liaisons du réseau ferré régional, national et international.**

Situation de Villeneuve-le-Comte par rapport aux infrastructures routières

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond IGN



Une commune bien desservie qui bénéficie d'une bonne accessibilité à différentes échelles, à proximité directe de la ville Nouvelle de Marne-la-Vallée.

Un bourg situé au cœur de la Brie boisée, situé à 15 min des pôles d'emploi de l'est parisien (ville nouvelle de Marne-la-Vallée notamment) et à une demi-heure du cœur de Paris.

Limites communales

Le territoire communal couvre une superficie de 1 905 ha. Avec une population de 1 755 habitants en 2006, la densité moyenne était à cette date de 91,9 hab./km².

Neuf communes sont limitrophes de Villeneuve-le-Comte :

- Au nord : Bailly-Romainvilliers, Coutevroult, Villiers-sur-Morin,
- A l'est : Voulangis, Tigeaux, Dammartin-sur-Tigeaux,
- Au sud : Mortcerf, Neufmoutiers-en-Brie
- A l'ouest : Villeneuve-Saint-Denis.

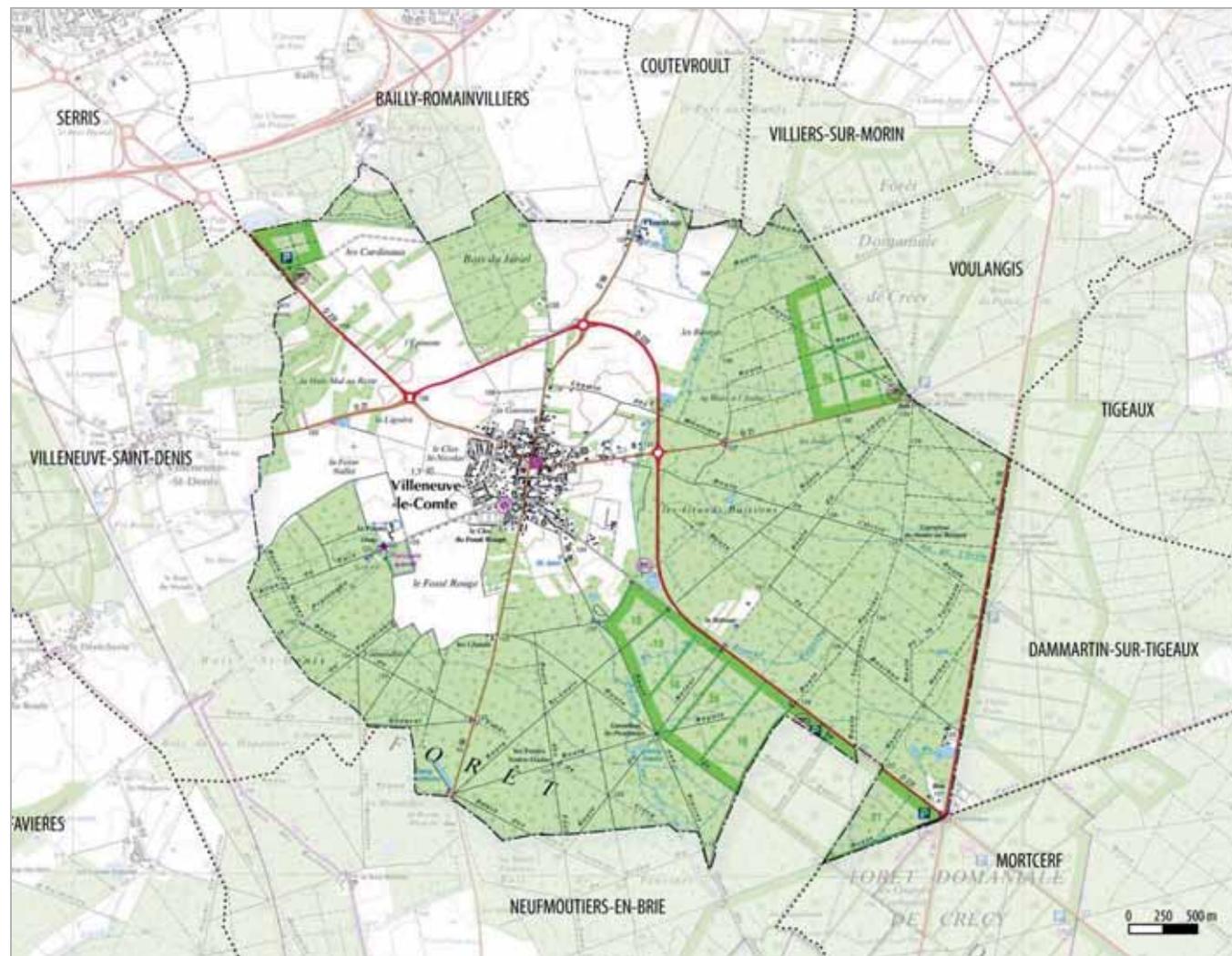
Le découpage des limites communales s'appuie la plupart du temps sur des frontières naturelles (cours des rus, lisière d'espace boisé) ou des tracés (RN36, chemins forestiers).

Toutefois, compte-tenu de la structure du paysage (clairière défrichée entourée d'importants espaces boisés) et de la répartition des espaces naturels autour du bourg, les limites communales sont souvent peu ressenties, l'occupation d'un territoire à un autre étant relativement homogène.

Seuls quelques effets de porte marquent l'entrée dans le territoire : carrefours de l'Obélisque au sud, et de la Croix Tigeaux à l'est, entrée dans la forêt de Crécy au sud-est.

Limites communales

Sources : Agence Karine Ruelland d'après carte IGN, 1/25000ème



Positionnement : une commune tournée vers Marne-la-Vallée

1.1.1 Un développement consécutif à celui de la ville nouvelle

Rappel : la ville nouvelle de Marne-la-Vallée

Décidée dans les années soixante, la création de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée avait pour objectif de créer dans l'est parisien une ville nouvelle capable de servir de contrepoids à l'attraction de l'ouest. La Ville Nouvelle obéit à une forme urbaine étendue d'ouest en est le long de la ligne A du RER, entre l'autoroute A4 et la Marne, qui regroupe 26 communes sur trois départements : la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, et la Seine-et-Marne.

Divisée en quatre secteurs (Porte de Paris, Val Maubuée, Val de Bussy et Val d'Europe), la Ville Nouvelle a connu ses principaux développements dans les secteurs I et II jusqu'aux années quatre-vingt, les secteurs III et IV concentrant depuis l'essentiel des développements.

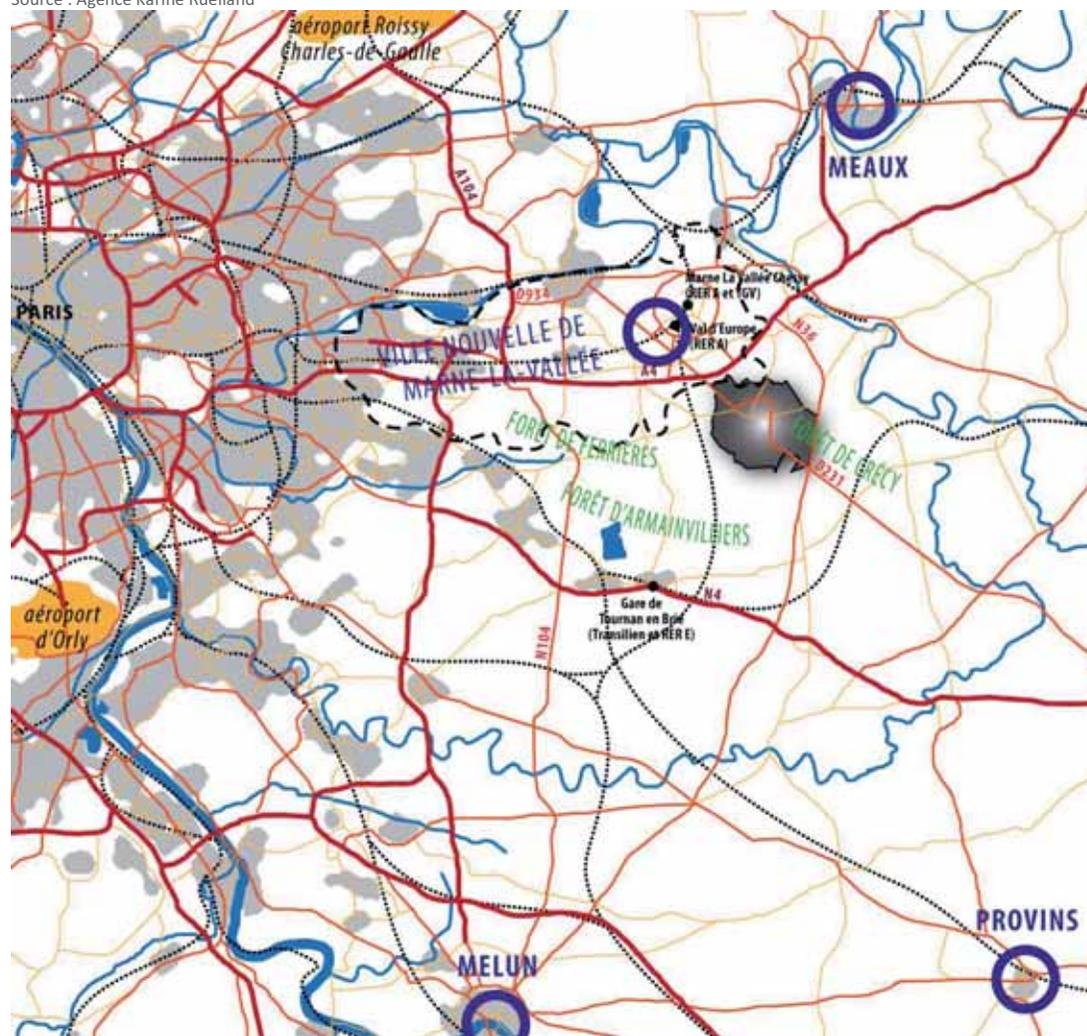
Une commune à proximité d'un pôle d'emplois et d'équipements majeur : Marne-la-Vallée

La commune de Villeneuve-le-Comte jouxte des communes situées dans le secteur IV de Marne-la-Vallée.

Ainsi, elle a pu bénéficier des aménagements et équipements liés au développement de la Ville Nouvelle, notamment du réseau de transports en commun régional (gares RER A) et de la gare TGV, située à Chessy. De la même façon, le dynamisme de la ville nouvelle en matière d'emplois et d'activités attire un bon nombre d'actifs résidant à Villeneuve-le-Comte.

Positionnement de Villeneuve-le-Comte

Source : Agence Karine Ruelland



Une commune en partie concernée par un projet d'intérêt général (PIG) et la convention EuroDisneyland

Par décret en date du 24 mars 1987, modifiés en 1998, 1999, 2000, et dernièrement le 15 septembre 2010, l'État a érigé en Projet d'Intérêt Général l'aménagement d'ensemble du secteur IV de Marne-la-Vallée.

En effet, outre les développements urbains prévus sur le secteur, celui-ci accueille le projet Euro Disneyland, pour lequel les parties publiques françaises (État, Région Île-de-France, département de Seine-et-Marne, EPA du secteur IV, RATP) ont signé une convention avec la société The Walt Disney Company, dite convention relative à la création et à l'exploitation d'Euro Disneyland en France.

Ainsi, le PIG a permis de définir les principes d'affectation des sols et les programmes d'urbanisation, l'ambiance visuelle d'ensemble, et les grandes infrastructures de desserte du site.

Quoique non située dans le périmètre du secteur IV de Marne-la-Vallée, la commune de Villeneuve-le-Comte est concernée pour partie par le périmètre du projet d'intérêt général relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée et à Euro Disneyland.

Ainsi, le nord du territoire communal (Bois du Jariel) est situé dans le périmètre du PIG et dans le périmètre de la convention Disney.

Cet espace est identifié comme le quartier des bois. Il a vocation à accueillir un complexe de camping-caravaning-bungalow comportant au total 2 100 unités ainsi que les équipements d'accompagnement. Aujourd'hui, l'équipement a été réalisé avec le Davy Crockett Ranch Hôtel.

La modification du décret du 15 septembre 2010 fait ainsi suite à la signature du huitième avenant à cette convention.

Les objectifs du huitième avenant à la convention

L'avenant n°8 fixe cinq objectifs au projet, dans le prolongement de ceux déjà identifiés dans la convention existant jusqu'alors :

- Donner à la destination touristique un potentiel de développement à l'échelle européenne et internationale sur trois registres d'excellence : parcs à thème et pôle hôtelier, tourisme d'affaires, éco-tourisme du futur (Villages Nature), en renforçant parallèlement les synergies avec le tourisme parisien et francilien.
- Poursuivre l'accueil de populations nouvelles au Val d'Europe dans le cadre d'un développement urbain à taille humaine et de respect de la mixité sociale, en veillant aux grands équilibres emploi-population, à la qualité des équipements d'accompagnement et à la maîtrise des dépenses publiques.
- Promouvoir le Val d'Europe comme pôle de développement économique majeur pour l'Est francilien en encourageant la diversification de ses activités et l'implantation d'entreprises de rayonnement national et international et notamment en synergie avec les ambitions touristiques
- Programmer l'implantation de grands équipements de superstructure à Val d'Europe, en particulier dans le domaine de l'enseignement supérieur, de la culture, du sport et de la formation professionnelle.
- Garantir une accessibilité métropolitaine aux pôles de développement touristique et urbain par la réalisation d'un carrefour d'infrastructures de transports et de communications de très haut niveau : gare TGV et extension des lignes européennes, amélioration de la liaison RER A avec Paris et interconnexion avec le RER E (Chessy-Esbly) et le réseau du Grand Paris, 4 ou 3 accès autoroutiers à terme et optimisation des liaisons avec les aéroports.

Le PIG et Villages Nature

Le PIG précise que le projet Villages Nature, tout comme celui d'Eurodisney, va se développer dans le cadre défini par la loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et s'attachera à mettre en œuvre le triple objectif écologique, économique et social défini par la loi.

Parmi les actions engagées pour renforcer la destination touristique, il est notamment prévu de tripler la capacité d'hébergement du site, avec, au sud de l'A4 la création de 7 200 unités d'hébergement, et de développer un tourisme durable, emblématisé notamment par le projet Villages Nature.

Parmi les actions engagées pour promouvoir l'écologie urbaine, il est notamment prévu la création d'un réseau d'espaces verts urbains. Une trame verte de grandes promenades continues sera développée dans les quatre axes cardinaux avec notamment, au sud, des liaisons vers Villages Nature, en direction de Villeneuve-le-Comte et la forêt de Ferrières. De plus, l'autonomie énergétique des Villages Natures sera recherchée.

Parmi les actions engagées en matière de desserte multimodale, l'accessibilité du Val d'Europe sera renforcée. Des transports en commun capacitaires seront mis en place de Villages Nature et le trafic de desserte des Villages n'empruntera pas la voirie urbaine mais se fera par des équipements spécifiques.

Villages Nature sera relié par transports en commun au pôle multimodal de Chessy. Enfin, un maillage de pistes cyclables accompagnant la trame verte piétonne devrait être mis en place.

Un cahier des charges en matière de développement durable pour le projet Villages nature est annexé au PIG.

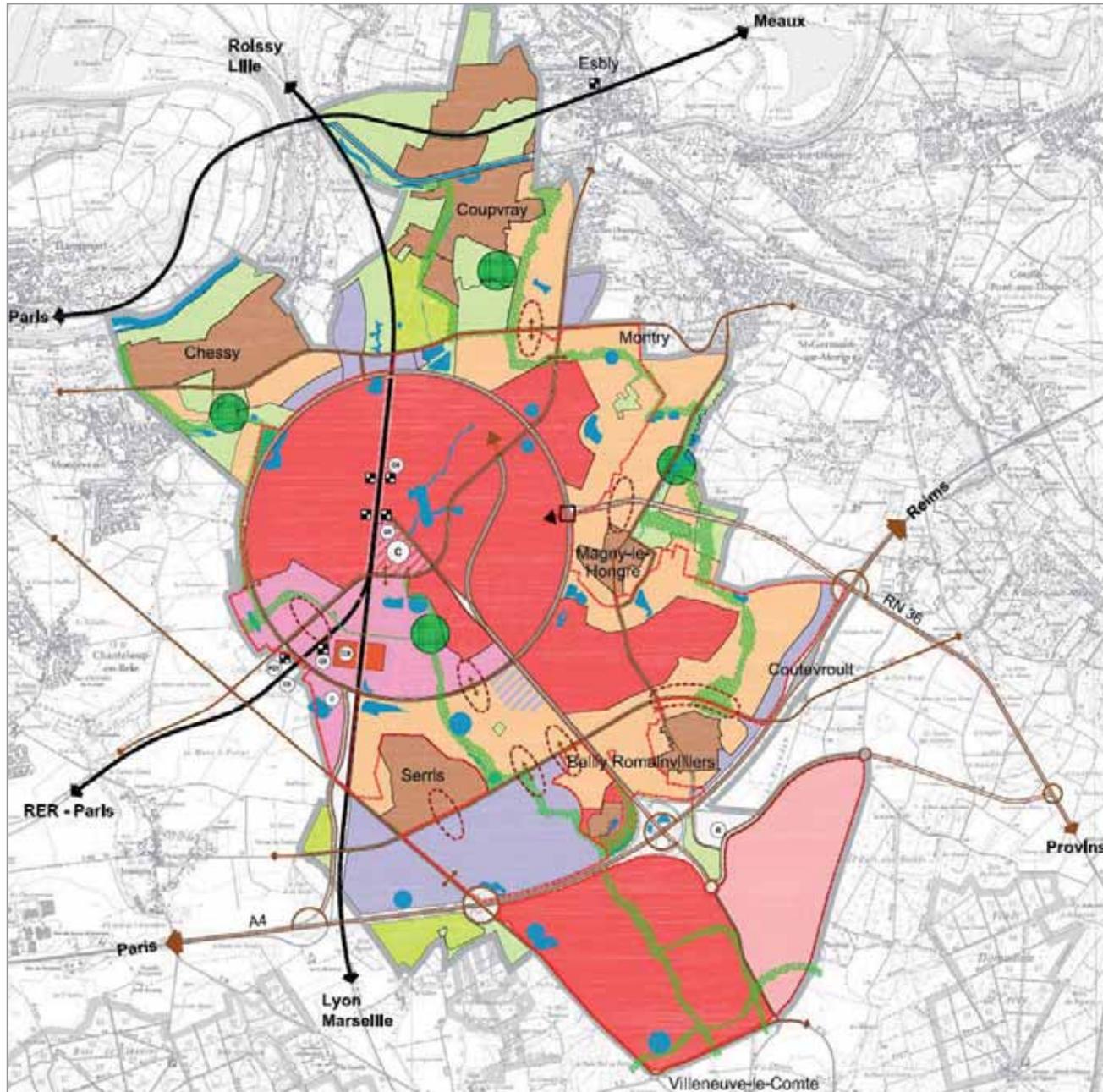
Affectation des sols et programmes d'urbanisation

Villeneuve-le-Comte est concernée par le quartier dit des Villages Nature. Le projet Villages Nature s'articulera en deux parties :

a/ Une emprise de 316 hectares qui comportera :

- *Le quartier du Bois sur les 57 ha environ du Bois de Citry. Ce quartier a vocation à accueillir 700 unités d'hébergement ainsi que 10 000 m² d'équipements de loisirs et de commerces tournés vers la clientèle touristique ;*
- *Le village « lacustre » : environ 2 300 unités de résidences de tourisme et 41 000 m² d'équipements de loisirs ;*
- *Le village forestier du bois de Jariel : 700 unités de résidences de tourisme et 23 000 m² d'équipements de loisirs*
- *Le village forestier du bois de Grains : 600 unités de résidences de tourisme.*

b/ une extension optionnelle envisagée sur une emprise de 193 hectares qui restera en espace naturel en attendant l'éventuelle poursuite d'un projet écotouristique.



Projet d'Intérêt général
RELATIF AU SECTEUR DE LA MARNE-LA-VALLÉE
 ET AUX PROJETS EURODISNEY ET VILLAGES NATURE

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- Vôies ferrées (TGV - RER, ...)
- Gare
- Vole principale - Nœud ou Diffuseur Important
- Pénétrante majeure
- Boulevard urbain - Autre vole importante
- Liaison fonctionnelle - Desserte de quartier
- Infrastructure à l'étude
- Parking d'intérêt régional - Gare routière
- Réserve pour équipement
- Centre de congrès
- Centre commercial régional
- Centres secondaires - Continuité urbaine
- Université
- Droit de volume sur Infrastructures publiques (périimètre)



CARACTERE DOMINANT DU TISSU

- Bourg existant
- Dominante Habitat
- Dominante Activité
- Dominante Touristique
- Centre urbain multifonctionnel
- Centre commercial
- Espace naturel
- Agriculture urbaine
- Plan d'eau
- Trame verte majeure, tracé linéaire
- Parc urbain
- Programme éco-touristique à déterminer



Une commune qui a su préserver son caractère rural dans un contexte de très forte croissance...

... impactée par le développement de la ville Nouvelle de Marne-la-Vallée : proximité des équipements, des emplois, des infrastructures de transports...

et intégrée pour partie dans le périmètre du PIG et de la convention Disney (quartier des Bois) : partie de territoire à vocation touristique qui échappe à la maîtrise communale.

1.1.3 Les relations intercommunales locales

La communauté de communes de la Brie Boisée

Villeneuve-le-Comte fait partie de la Communauté de Communes la Brie Boisée, créée en décembre 2001, qui comprend les cinq communes suivantes :

Favières, Ferrières en Brie, Pontcarré, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve Saint Denis.

La communauté de communes totalise, en 2006, 7 610 habitants sur une superficie de 7072 ha. Avec 2078 habitants en 2006, Ferrières-en-Brie constitue la commune la plus peuplée. Elle appartient au secteur III de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (Val de Bussy).

La communauté de communes compte parmi ces missions l'élaboration de documents de planification : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan Local de l'Habitat (PLH) et l'animation locale du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), traduit localement par le Plan Local de Déplacements (PLD) des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée et des communes environnantes. Elle est aussi compétente notamment en matière de transports et d'environnement.

Géographiquement, Villeneuve-le-Comte se situe en limite est de la communauté de communes. La commune est ainsi limitrophe de communes situées dans la CC du Pays Créçois (Coutevroult, Voulangis, Villiers-sur-Morin, Tigeaux), la CC du Val Bréon (Neufmoutiers-en-Brie), la CC de la Brie des Moulins (Dammartin-sur-Tigeaux) et le SAN du Val d'Europe (Bailly-Romainvilliers).

Ainsi, Villeneuve-le-Comte s'est rattachée comme les autres communes situées au nord du canton de Rozay-en-Brie, à des intercommunalités situées sur d'autres

cantons, davantage tournées vers le nord du territoire et l'autoroute A4.

Le canton de Rozay-en-Brie

Commune du département de Seine-et-Marne, rattachée à l'arrondissement de Provins, Villeneuve-le-Comte se situe à l'extrémité nord du canton de Rozay-en-Brie, canton assez vaste, étiré entre l'autoroute A4 au nord et les communes situées de part et d'autre de la RN4 au sud.

Il compte 24 823 habitants en 2006 et comprend les 22 communes suivantes :

Bernay-Vilbert, La Chapelle-Iger, Les Chapelles-Bourbon, Courpalay, Crèvecoeur-en-Brie, Dammartin-sur-Tigeaux, Fontenay-Trésigny, Hautefeuille, La Houssaye-en-Brie, Lumigny-Nesles-Ormeaux, Marles-en-Brie, Mortcerf, Neufmoutiers-en-Brie, Pézarches, Le Plessis-Feu-Aussoux, Rozay-en-Brie, Tigeaux, Touquin, Vaudois-en-Brie, Villeneuve-le-Comte, Villeneuve-Saint-Denis, Voinsles.

Il s'agit d'un canton rural. En effet, parmi ces 22 communes seules deux comptent plus de 2 000 habitants en 2006 - Rozay-en-Brie (2 703 habitants) et Fontenay-Trésigny (4 967 habitants) – alors que sept communes comptent moins de 500 habitants. Villeneuve-le-Comte compte, tout comme 5 autres communes, entre 1 000 et 2 000 habitants.

Géographiquement située en limite nord du canton, Villeneuve-le-Comte est ainsi limitrophe de communes situées dans les cantons de Thorigny-sur-Marne (Bailly-Romainvilliers) et de Crécy-la-Chapelle (Coutevroult, Voulangis, Villiers-sur-Morin....).

Une commune engagée de longue date dans une dynamique intercommunale : membre de la Communauté de communes de la Brie Boisée, orientée vers l'axe de développement est-ouest (au sud de l'A4).

Une commune à l'extrémité nord d'un canton rural, éloignée du chef-lieu de canton, qui assure un rôle de pôle secondaire pour Villeneuve-le-Comte

Le découpage administratif : canton et groupements intercommunaux

Source : Agence Karine Ruelland



Les syndicats intercommunaux

La commune de Villeneuve-le-Comte adhère aux syndicats suivants :

- * Ayant vocation d'équipement d'infrastructures :
 - *Syndicat intercommunal à vocation unique électrification de la région sud est de Lagny-sur-Marne (SIERSEL)*
 - *Syndicat intercommunal à vocation unique eaux de la Brie Boisée*
- * Ayant vocation d'équipement de superstructures :
 - *Syndicat intercommunal à vocation unique élaboration et gestion d'un centre de loisirs (piscine)*
 - *Syndicat intercommunal à vocation unique regroupement pédagogique de Villeneuve Saint Denis et Villeneuve-le-Comte*
 - *Syndicat intercommunal à vocation unique Crèche familiale du canton de Rozay en Brie*
- * Ayant vocation d'aménagement de l'espace et gestion des transports :
 - *Syndicat lié à l'aménagement et l'entretien de la Marsange*

Par le biais de son appartenance à la communauté de communes de la Brie Boisée, Villeneuve-le-Comte dépend des syndicats suivants :

- *Syndicat des transports des secteurs III et IV de Marne La Vallée et leur périphérie ;*
- *Syndicat Intercommunal Mixte Centre Brie pour l'assainissement Non Collectif (SICBANC) gère le Service public d'assainissement no collectif (SPANC) ;*
- *Syndicat Intercommunal d'Électrification de la région Sud-et-Est de Lagny (SIERSEL) ;*
- *Syndicat mixte d'enlèvement et de traitement des ordures ménagères (SIETOM) de la région de Tourman-en-Brie.*

1.1.4 Un territoire en projet : le Parc Naturel Régional de la Brie et des Deux Morin¹

Devant le constat d'une désindustrialisation non compensée, d'un étalement urbain mal maîtrisé, d'un patrimoine riche mais menacé, des ressources nombreuses et diversifiées mais insuffisamment préservées et valorisées, la Région Île-de-France a décidé de mener une étude d'opportunité et de faisabilité d'un PNR de la Brie et des deux Morin.

Villeneuve-le Comte fait partie des communes situées les plus à l'ouest du périmètre d'étude du PNR. Toutefois, l'avis de l'État sur le projet de parc naturel, formulé par courrier préfectoral du 6 mai 2009, a pointé la présence du projet Villages Nature comme incompatible avec les objectifs d'un parc et d'une charte de PNR et a demandé à la Région de retirer ce projet du périmètre de parc naturel régional. Ainsi, Villeneuve-le-Comte est intégré au périmètre du PNR à l'exception des secteurs concernés par le projet Villages Nature.

Une logique de planification intercommunale tournée vers le développement des territoires autour de l'A4 : SCOT de la Brie Boisée, PLD des secteurs III et IV...

Le projet de PNR de la Brie et des deux Morin : un périmètre d'étude dont Villeneuve-le-Comte fait partie.

¹ Source : <http://www.pnrbrie2morin.fr> et IAURIF

Le SCOT de la Brie Boisée

Approuvé le 7 janvier 2008, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Brie Boisée constitue une traduction locale du SDRIF de 1994. Il repose sur trois axes stratégiques :

- Préserver et valoriser le patrimoine environnemental, forestier et agricole, garant du territoire
- Accueillir une population nouvelle dans des proportions maîtrisées et dans les limites d'accueil du territoire de la Brie Boisée,
- Maintenir les activités économiques présentes, les développer dans les zones d'activités qui peuvent encore les accueillir, et promouvoir les activités de découverte du milieu naturel.

Ainsi, le SCOT s'inscrit dans une logique forte de protections des continuités agricoles, des zones humides, des perspectives paysagères de et vers le bourg, ... Le développement doit s'organiser de manière privilégiée à l'intérieur des enveloppes existantes des bourgs, excepté pour Ferrières en Brie.

Pour Villeneuve-le-Comte, le SCOT relève des « capacités foncières internes encore importantes » mais « à terme, de nouveaux développements pourraient s'organiser vers l'est, selon des proportions comparables à la morphologie des quartiers ouest, dans l'optique d'augmenter l'offre en logements pour les populations nouvelles comme celles résidentes, tout en accompagnant cette évolution par les équipements nécessaires. »

Le Bois de Jariel est affiché comme masse boisée, qui reste sa vocation dominante, mais sorti de la carte des protections, il peut faire l'objet d'aménagements.

En termes quantitatifs, le SCOT² évalue ainsi la capacité des zones urbanisées :

- Habitat : 50 à 120 logements
- Activités : 1 ha pouvant encore accueillir des entreprises sur les 6,76 ha de zones consacrées à des activités ; 3,5 ha de la ZAC de la Garenne.

Et ainsi la capacité de l'urbanisation future (habitat) :

- 4,44 ha à long terme soit 50 à 70 logements
- et une capacité potentielle dans le prolongement est du bourg, de 130 à 160 logements sur des terrains encore agricoles.

Le SCOT de la Brie Boisée, approuvé en 2008, a été mis en compatibilité par la DUP du Projet Villages Nature et infrastructures routières associées afin de prévoir et permettre le développement touristique correspondant au projet Villages Nature identifié comme espace de projet (vocations mixtes) à court ou long terme de 196 hectares environ sur Villeneuve-le-Comte.

² Rapport de présentation - les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientations générales



**Première partie :
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**

1. DONNÉES PHYSIQUES

1.1 Le climat

Un climat océanique dégradé

Le climat est dit « océanique dégradé ». En effet, l'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales, renforcent les écarts de température. Les pluies, également réparties sur l'année, sont fréquentes en hiver (2 j./ 3), plus rares (1j./ 3) mais plus intenses l'été à cause des orages.

La station météorologique la plus proche est celle de Melun-Villaroche.

Les températures sont en moyenne de 11°C (minimales : 6,4°C ; maximales 15,4°C). Les précipitations moyennes enregistrées sur une année sont d'environ 680 mm. L'ensoleillement y est moyen avec 1730 heures environ d'insolation. Seulement 15% des journées comptent un fort ensoleillement, contre 40% de journées à faible ensoleillement.

Les vents dominants sont de régime Ouest et Sud-Ouest avec une présence, variable selon les saisons, de vents soufflant Nord/Nord-Est (surtout en hiver). Quoique la commune soit située dans une clairière, les vents dominants de sud-ouest et de nord-est ne sont que peu atténués.

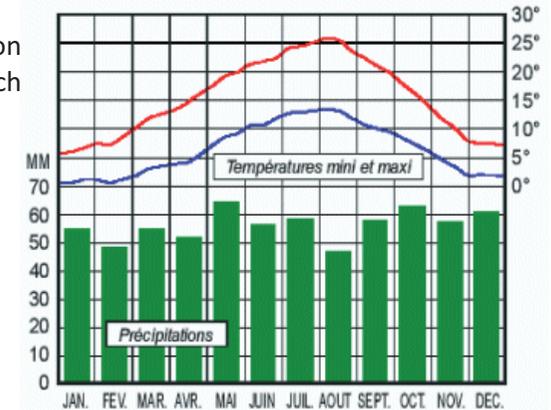
Épisodes climatiques

Globalement, le département de Seine et Marne a connu ces dernières années d'importantes variations d'humidité. D'après de nombreuses études géologiques et géotechniques l'effet des épisodes successifs d'humidité – dessiccation sur les argiles et dans une moindre mesure les marnes vertes serait particulièrement lourd. Lors d'un épisode chaud et sec, on observe une dessiccation superficielle des argiles entraînant la formation de crevasses à la surface du sol, tandis que les couches plus profondes conservent une teneur en eau plus importante. Ceci aggrave dans un premier temps l'instabilité des formations superficielles pauvres en eau sur un « sous-sol » plus plastique. En second lieu, au moment des pluies suivantes, les crevasses précédemment formées vont favoriser l'infiltration de l'eau en profondeur, accélérant le glissement des couches provoquant de nombreux problèmes sur le bâti (en particulier des fissures).

Il n'y a actuellement pas eu de conséquences importantes sur le bâti de la commune mais il serait important de tenir compte de ces possibles problèmes sur les nouveaux espaces à construire. Cependant le contexte général de changement climatique observé actuellement doit entraîner une grande prudence dans les analyses avec notamment une difficulté à extrapoler ou à tirer des règles générales.

A noter que la commune a été touchée par la sécheresse avec la mise en place de restriction d'eau en 2009 par arrêté préfectoral (seuil de crise renforcé), la Seine-et-Marne étant touchée pour la sixième année consécutive par ce phénomène.

Moyennes
annuelles – station
de Melun Villaroche
Source : Météo France



Melun	
Durée d'insolation (heures)	1731
Nombre de jours avec faible ensoleillement	152
Nombre de jours avec fort ensoleillement	58
Nombre de jours avec précipitations (> 1mm)	117
Hauteur de précipitations (mm)	677,6
Température minimale (°C)	6,4
Température maximale (°C)	15,4

Une région soumise à un climat tempéré de régime atlantique avec quelques influences semi-continentales.

Des températures caractérisées par une relative douceur et régularité et des précipitations annuelles bien réparties tout au long de l'année et des vents généralement faibles.

Des épisodes climatiques qui peuvent renforcer les mouvements de terrain liés aux argiles

1.2 Le relief

La commune de Villeneuve-le-Comte est située sur le plateau de la Brie, vaste plateau d'altitude moyenne relativement constante (125 m). Il est bordé à l'Ouest et au Nord par la vallée de la Marne et, au Sud, par celle de la Seine. Le plateau est entaillé par endroits par les vallées des rus et rivières affluents de la Marne.

La topographie de la commune est ainsi relativement plane, mais le plateau se relève légèrement du sud-ouest vers le nord-est de la commune, où l'on trouve les points les plus hauts (130 m NGF à la Croix de Tigiaux, 132 m dans le bois de Jariel). Les points les plus bas sont relevés au lieu-dit des Fosses Notre-Dame et à l'ouest de la Pointe (121 m NGF).

Le bourg de Villeneuve-le-Comte s'est implanté sur un léger éperon³ situé à 125 m NGF.

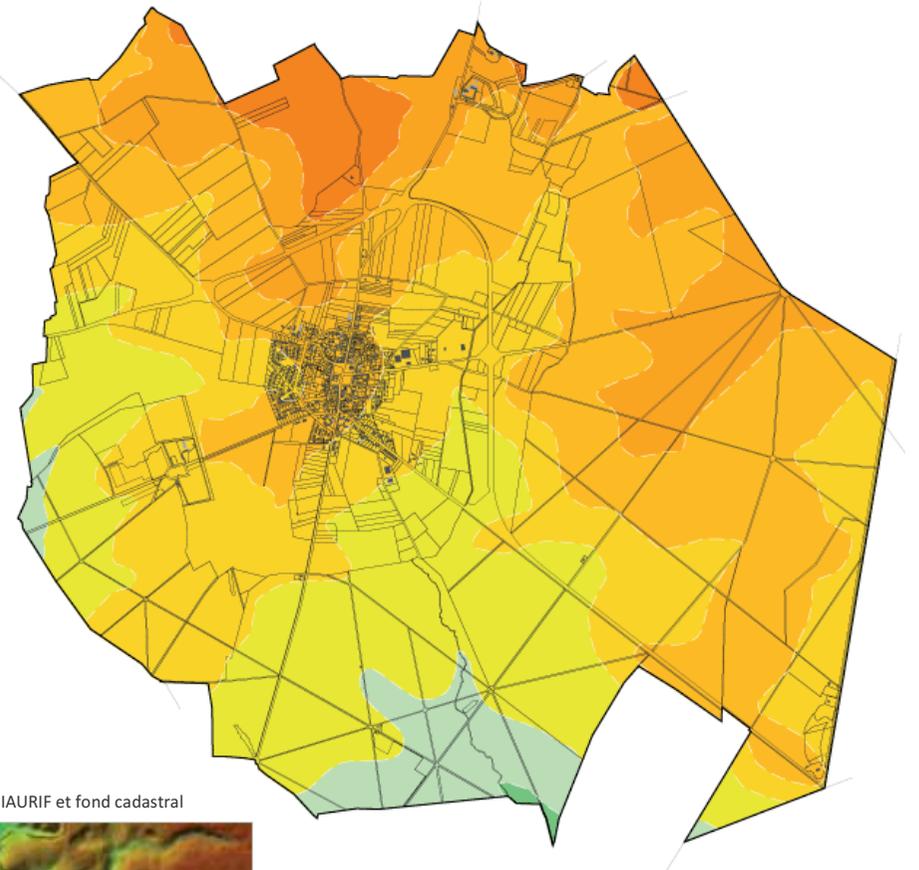
Ainsi, le site de Villeneuve-le-Comte correspond à un site stratégique à deux échelles :

- à grande échelle, le site s'inscrit sur un plateau de transition entre deux régions naturelles et historiques, en limite des domaines du roi de France et de ceux des comtes de Champagne ;
- à petite échelle, le léger modelé du relief constitue un site, placé en léger retrait du rebord de plateau dominant les vallées de la Marne et du Grand Morin, favorable à l'établissement de la « ville neuve » et à sa fortification compte-tenu du contexte politico-social de l'époque.

³ avancée de la courbe de niveau.

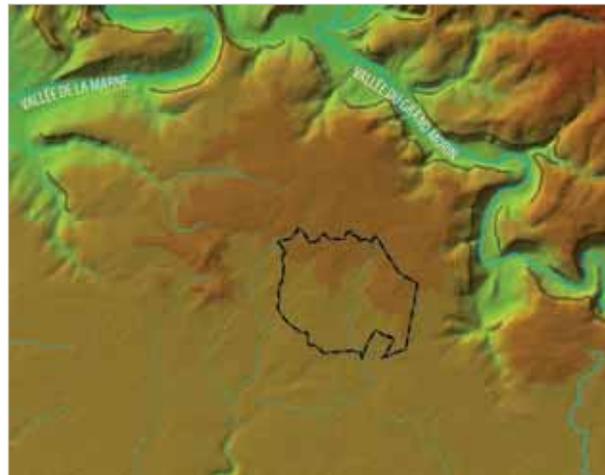
La topographie communale

Source : Agence Karine Ruelland d'après fonds IAURIF et fond cadastral



Le contexte topographique

Source : Agence Karine Ruelland d'après fonds IAURIF et fond cadastral



Une topographie relativement plane, un plateau légèrement incliné vers le sud-ouest...

... qui oriente le ruissellement pluvial

Un site urbanisé situé sur un léger éperon de courbe de niveau à 125 m NGF.

1.3 Sols, eaux de surfaces et souterraines

1.3.1 Géologie⁴

La structure

Le socle sédimentaire du plateau se caractérise par une alternance de couches dures calcaires (calcaire de Brie, calcaire de Champigny) et de couches tendres sableuses, argileuses ou limoneuses.

Le calcaire de Brie constitue l'assise du plateau de la Brie. Ce calcaire est fissuré et inclut des pierres ou des bancs de meulière : au contact de l'eau, les meulières se décomposent superficiellement en une couche d'argile imperméable qui génère des rétentions d'eau ponctuelles.

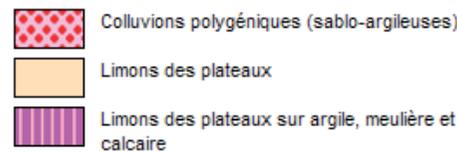
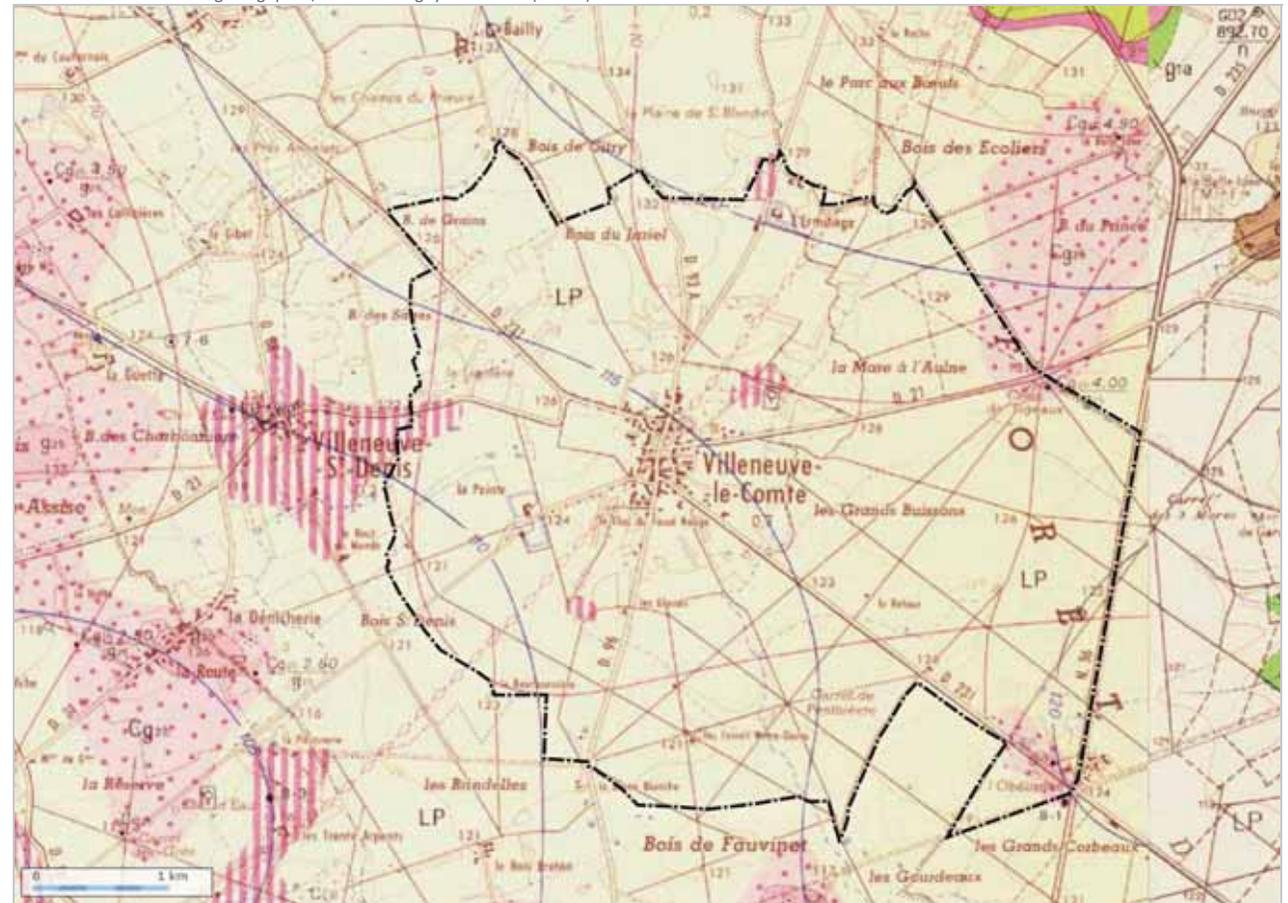
Dans l'environnement de Villeneuve-le-Comte, les **limons de plateaux** recouvrent la majeure partie du territoire communal et constituent des complexes d'argile et de sables quartzeux à concrétions calcaires (poupées) ou ferrugineuses. Ils sont déposés en une couche d'épaisseur importante atteignant 2 à 3 mètres.

Ces limons recouvrent une formation marno-calcaire très altérée alternant argile, meulière et calcaire. Elle apparaît à moins de 1,5 mètres de profondeur lorsque l'épaisseur des limons se réduit en quelques points de la commune très localisés

Le sable de Fontainebleau qui culmine en plateau au sommet de petites buttes n'est apparent qu'au niveau de l'Obélisque. Il est entouré de colluvions sablo-argileux que l'on retrouve au niveau de la Croix de Tigeaux.

Le contexte géologique de Villeneuve-le-Comte

Source : Extrait de la carte géologique 1/50 000 de Lagny-sur-Marne (BRGM)



Un plateau calcaire (calcaire de Brie) recouvert de limons de plateaux

Une géologie qui explique en partie les usages du sol (maintien d'un couvert forestier sur les formations sablo-argileuses et culture sur les formations limoneuses) et les problématiques de risques liés au sol.

⁴ Sources : BRGM, extraits de l'Etude d'impact de la ZAC de la Garenne

Les implications

Dans leur ensemble, ces différentes formations géologiques assurent la stabilité suffisante de la construction. Toutefois, ce type de terrain est susceptible de contenir des blocs de meulière.

Les limons de plateaux se prêtent bien à la culture des céréales et de la betterave. Les zones concernées par des formations ponctuelles (sablo-argileuses ou marno calcaires altérées) sont le plus souvent restées recouvertes de forêt.

Le contexte géologique a permis d'exploiter localement notamment deux substances utiles : les sables de Fontainebleau (une sablière était présente à Villeneuve-Saint-Denis) et la meulière de Brie (empierrement et construction).

1.3.2 Hydrogéologie

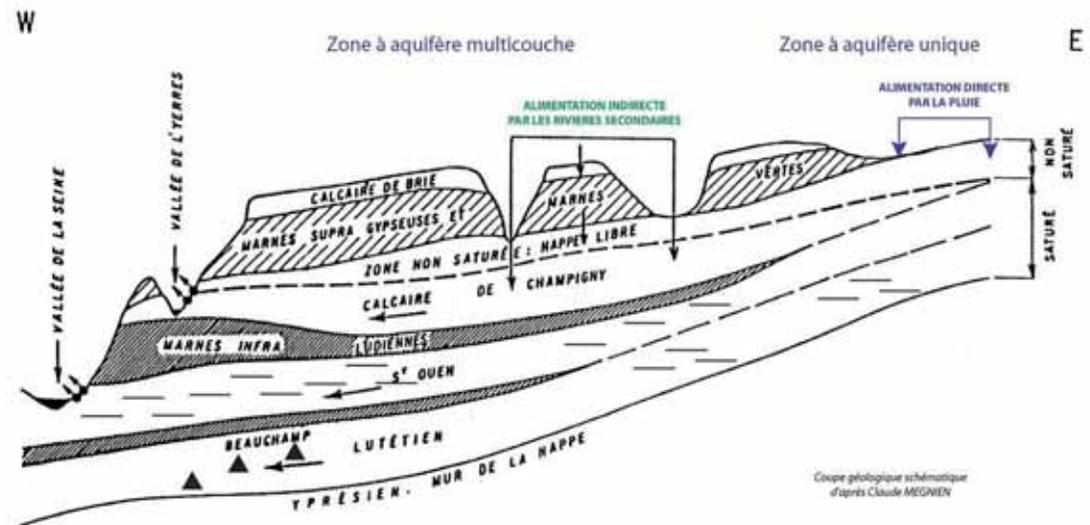
En raison de l'alternance des terrains perméables et imperméables, plusieurs réservoirs se superposent, mais sont sollicités différemment. Le sous-sol renferme ainsi six nappes successives formées à chaque niveau imperméable.

Le calcaire de :

- la **nappe du réservoir oligocène** limitée au plateau de Brie et au massif de l'Aulnay. Elle est contenue dans les formations marno-calcaires du Sannoisien et les sables stampiens. Le réservoir repose sur les Marnes vertes imperméables. Il est alimenté par l'impluvium et les lignes de sources perchées au niveau des Marnes vertes en constituent l'exutoire naturel. Autrefois alimentant la commune, le niveau de la nappe, trop près du sol avec souvent moins de 5 m de profondeur, de fait très sensible aux pollutions, et sa faible puissance ont conduit la commune à préférer la nappe des calcaires de Champigny.
- la **nappe calcaire de Champigny**, sert de réservoir aquifère à une altitude de 60 mètres et alimente le secteur en eau potable. Le captage situé à Tournan-en-Brie puise l'eau à - 80 m, assurant une eau de bonne qualité du fait des filtres naturels rocheux traversés.

La nappe de calcaire de Champigny : coupe hydrogéologique de la nappe

Source : DIREN IDF



Cette nappe est l'une des nappes les plus exploitées d'Île-de-France. Le réservoir de la nappe du Champigny est de type calcaire dominant, fissuré, avec de nombreux phénomènes karstiques. La couche imperméable de marnes supra gypseuses et de marnes vertes qui l'isole sur les plateaux, disparaît dans les vallées et sur certains coteaux, lui conférant ainsi, en certaines zones, une vulnérabilité naturelle. La nappe est libre en général, mais les calcaires sont recouverts sur les plateaux par le manteau des "marnes vertes", soutenant une nappe perchée peu abondante, dans les calcaires de Brie.

1.3.3 La ressource en eau : l'alimentation en eau potable

Captages et périmètres de protection

Il n'y a pas de captage sur le territoire communal. La commune, adhérente au SIAEP de la Brie Boisée, est alimentée par le forage situé au lieu-dit « Les Justices » à Tournan-en-Brie (dans la nappe souterraine du calcaire de Champigny à 74 mètres de profondeur).

L'un des grands axes d'action du « Grenelle de l'Environnement » est la protection de la ressource en eau. Une des actions qui a été retenue pour répondre à cet objectif et traduite dans la loi Grenelle 1 est d'assurer la protection de l'aire d'alimentation de 500 captages les plus menacés par les pollutions diffuses d'ici 2012. Une liste de 507 captages répartis dans toute la France parmi les plus menacés par les pollutions diffuses, notamment les nitrates et les produits phytosanitaires, correspondant à 844 ouvrages de prélèvement a été publiée par les ministères en charge du Développement durable, de la Santé et de l'Agriculture.

Il n'y a pas de captage prioritaire Grenelle sur le territoire communal mais la commune se situe sur l'aire d'alimentation du captage prioritaire Grenelle identifié en Seine et Marne de Vert-Saint-Denis, de Champigny sud P1 et Boissise la Bertrand F1. Ceux-ci ont été jugés prioritaires en raison de la dégradation de la qualité de l'eau brute sur les dernières années (nitrates, pesticides,...). Toutefois, le programme d'action sur l'aire d'alimentation n'a pas encore été défini.

E classement en zone de répartition des eaux de la nappe du Champigny

Dans le cadre de l'application de la circulaire du 30 juin 2008 du MEEDDAT, relative à la gestion quantitative de la ressource en eau, le Préfet de la région Ile de France, Préfet de Paris, Préfet coordonnateur du bassin Seine Normandie, a pris le 31 juillet 2009 un arrêté classant la nappe de Champigny en Zone de Répartition des Eaux (ZRE).

L'inscription en Zone de Répartition des Eaux a pour objectif de retrouver une gestion durable de la ressource en eau. Elle permet à l'État d'assurer un meilleur contrôle des demandes de prélèvements : les seuils à partir desquels une procédure d'autorisation ou de déclaration de prélèvement est obligatoire sont dans ce cas abaissés. Ainsi, désormais, tous les prélèvements d'eau superficielle ou souterraine, à l'exception de ceux inférieurs à 1000 m³/an réputés domestiques, sont soumis à procédure au titre de la loi sur l'eau.

Présence de la nappe des calcaires de Champigny.

Une nappe fortement sollicitée et une ressource en eau fragile : depuis plusieurs années, un seuil critique de sécheresse atteint chaque été.

1.3.4 Hydrographie

Le contexte hydrographique : le bassin de l'Yerres⁵

Le territoire communal se situe à cheval sur deux bassins versants : la majeure partie appartient au bassin versant de l'Yerres, affluent rive droite de la Seine, alors que l'est de la commune appartient au bassin versant du Petit et Grand Morin, affluents rive gauche de la Marne. La commune adhère à un seul périmètre de Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en cours d'élaboration : le SAGE de la vallée de l'Yerres.

Villeneuve-le-Comte est traversée par le ruisseau la Marsange, d'orientation nord-sud, dont la confluence avec l'Yerres se situe plus au sud, à Ouzouer-le-Voulgis après un parcours de 30 km.

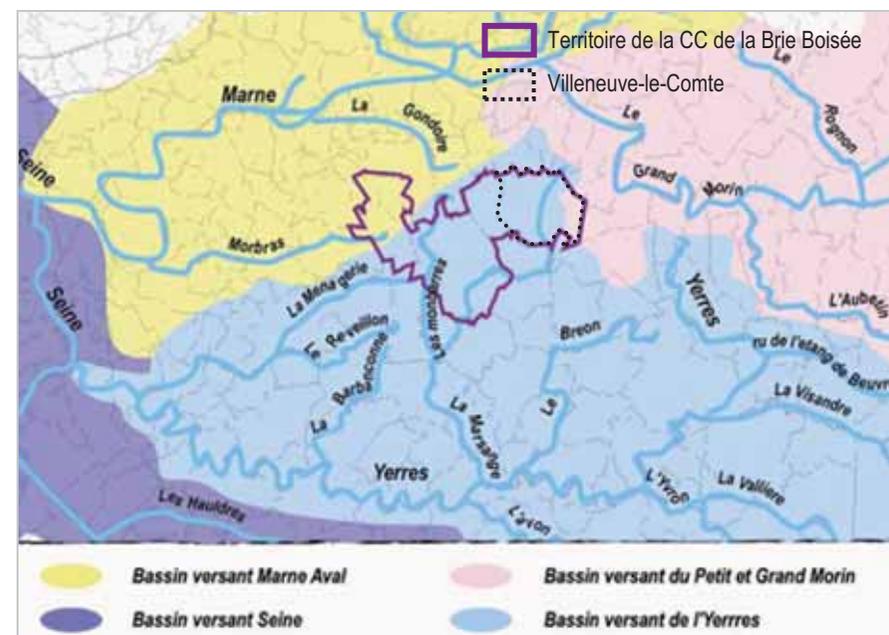
La Marsange qui prend sa source en forêt de Crécy commande elle-même une unité hydrographique élémentaire alimentée par différents rus et cours d'eau : elle reçoit les rus de la Folie, du Gibet, du Grand Etang, de la Hotte, des Boissières,... En tout, on compte, dans le bassin versant de la Marsange, 107 km de linéaire de cours d'eau, pour une surface de 16 600 hectares répartis sur dix communes.

Selon le mode d'occupation des sols (MOS IAURIF 2003), le bassin versant de la Marsange se caractérise essentiellement par la présence de boisements (41,6%) et de cultures (44,7%). Les surfaces urbanisées (habitat individuel et collectif, urbain ouvert, activités...), quant à elles, représentent 7,3% de son bassin versant.

La gestion de la Marsange, depuis sa source jusqu'à sa confluence avec l'Yerres, est assurée par le Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Entretien (SMAE) de la Marsange.

Le système hydrographique et les bassins versants

Source : Etat initial du SCOT de la Brie Boisée



Une commune qui appartient à deux bassins versants différents : la Marsange (l'Yerres) et les Petit et Grand Morin.

⁵ Source : Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Entretien (SMAE) de la Marsange

La présence de l'eau sur la commune⁶

Sur la commune, l'eau de surface est présente sous plusieurs motifs :

- Une **présence linéaire** avec : le ru de la Bonde, qui traverse la commune à l'est, du nord au sud en lisière de forêt de Crécy, et récolte les eaux de fossés drainants et cours d'eau intermittents, présents dans la forêt ; le ru du Gibet à l'est.

Le ru de la Lignière situé en limite communale occidentale au niveau de la RD21 est busé dans sa traversée des espaces agricoles vers le Bois de Jariel.

La faible pente du relief communal n'a pas entraîné de phénomène d'érosion suffisant pour creuser des vallons plus profonds.

- Une **présence ponctuelle** avec des plans d'eau de différentes tailles, mares et étangs. Généralement situés dans le domaine privé, ils sont eux-aussi présents en forêt de Crécy et dans le bois de Jariel. Une pièce d'eau importante est située au lieu-dit de l'Obélisque mais sa vocation de récolte des eaux de voiries donne une qualité de l'eau médiocre peu propice au développement d'une zone humide intéressante. D'autres étangs correspondent au comblement partiel d'anciennes carrières de meulrières (étangs de la Borne, de Sardun).

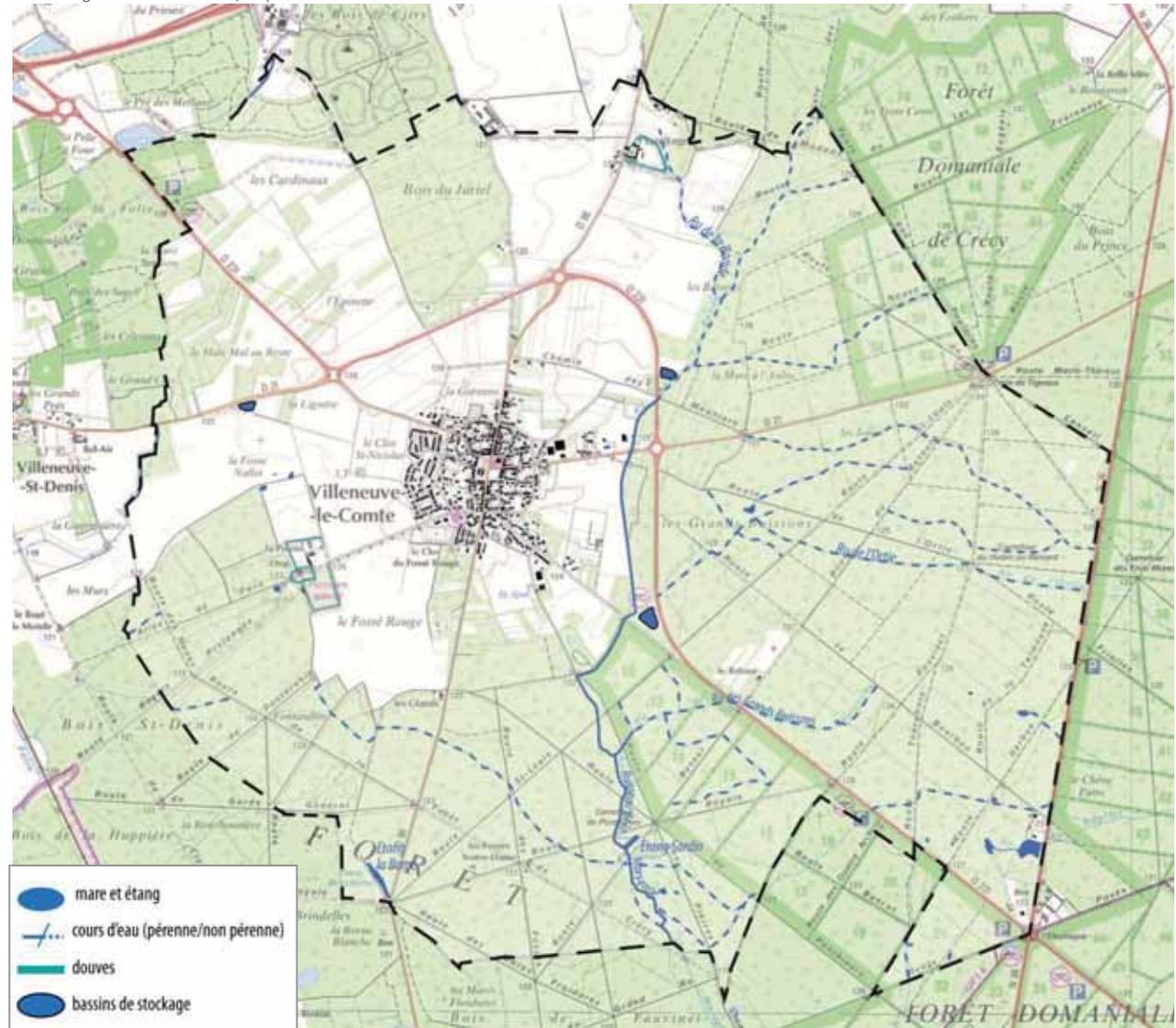
Trois bassins de rétention des eaux de la RD231 sont propriété du département et ont été aménagés avec la création de la déviation. Celui situé en frange de forêt, le long du ru de la Bonde, constitue un espace de détente piscicole.

Une mare, située au sein d'un espace paysager ouvert de qualité, est positionnée en entrée de ville, le long de la rue de la croix de Tigeaux, sur une parcelle privative.

- Un autre motif directement lié à l'occupation humaine : la **présence de douves** autour du lieu-dit la Pointe et la ferme de l'Ermitage.

L'eau de surface

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond IGN et fond cadastral



Une présence de l'eau en surface sous plusieurs motifs : cours d'eau (la Marsange) et autres rus, mares et étangs, douves.

⁶ Sources : partiellement, extraits de l'Etude d'impact de la ZAC de la Garenne, POS 1994 et 2001.

Douves de la Pointe



Ru de la Bonde en forêt de Crécy



Etang, lieu-dit des Grands Buissons



< PRESENCE DE L'EAU SUR LA COMMUNE :
LES DIFFERENTS MOTIFS

Douves de l'Ermitage



Bassin de rétention, au lieu-dit de la Mare à l'Aulne

Mare en entrée de ville, rue de la Croix de Tigaux



1.4 Les risques « naturels »

1.4.1 Une sismicité négligeable

La carte de sismicité historique de la France (BRGM – arrêté du 14 mai 1991) indique que la commune se situe, comme l'ensemble des communes d'Île-de-France, dans une zone de sismicité de 0 à "sismicité négligeable mais non nulle". En conséquence, l'occurrence de séisme est très faible. Les contraintes de constructions liées à ce risque sont donc nulles, à l'exception des installations jugées sensibles (installations classées soumises à autorisation).

1.4.2 Les mouvements de terrain

Les arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune⁷

Depuis 1983, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle l'un au printemps 1983, l'autre en hiver 1999. Le premier a eu pour conséquence des inondations et des coulées de boues, participant ainsi à l'érosion des sols, le second est lié à un épisode de tempête (*source communale*).

Les mouvements de terrain sur la commune⁸

Selon le BRGM, en Seine-et-Marne, les mouvements de terrain de type glissements ou coulées boueuses sont peu fréquents et généralement de faible ampleur. Ils sont liés à des épisodes pluvieux importants entraînant un transport de matériaux vers les points bas du territoire.

Aucune cavité naturelle⁹ n'est recensée sur la commune. Ainsi, les principaux mouvements de terrains concernant la commune peuvent être :

- des **ravinements liés aux sols** de la couche superficielle du terrain, assez limités en raison de la très faible pente,
- des mouvements de sols liés à des **variations de gonflements des argiles** en fonction de la pluviométrie.

⁷ Source : <http://www.prim.net> – Portail des risques majeurs

⁸ Inventaire départemental des mouvements de terrain en Seine-et-Marne, novembre 2006, BRGM

⁹ Source : BRGM – www.bdcavités.net

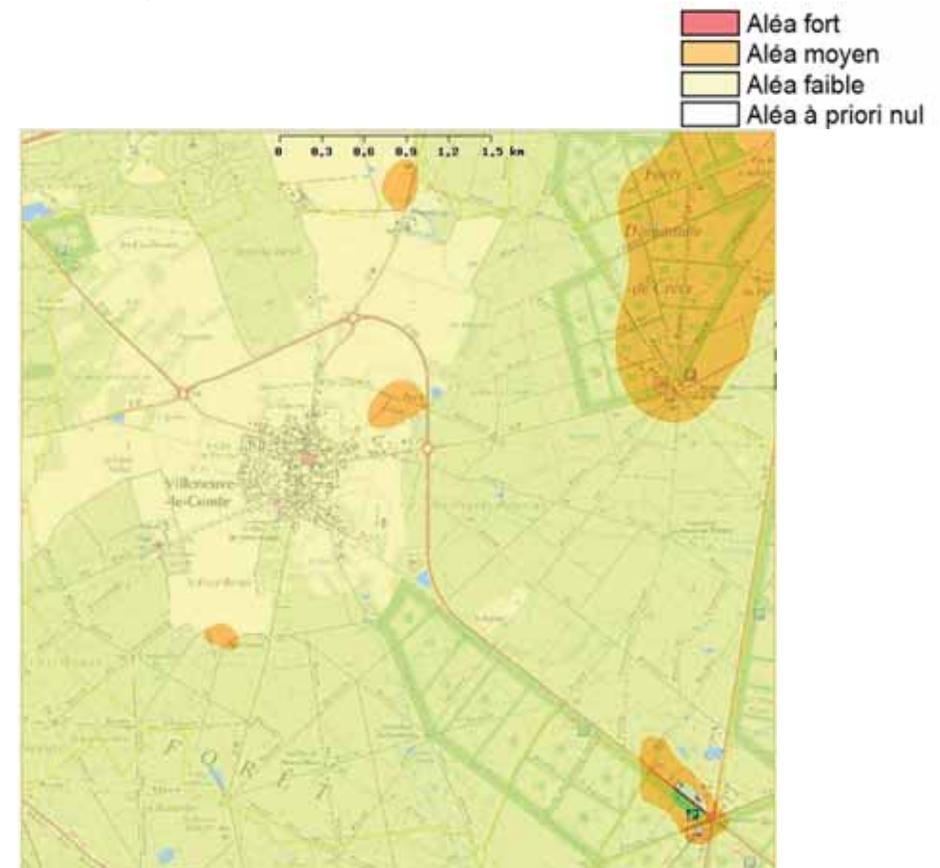
Les arrêtés de catastrophe naturelle à Villeneuve-le-Comte

Source : www.prim.net

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Type de catastrophe
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	25/12/1999

L'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune

Source : www.argiles.fr



La majeure partie du territoire de Villeneuve-le-Comte est couvert par un aléa faible lié aux argiles. Ponctuellement, dans les secteurs du chemin des Meuniers (entre la RD231 et la zone urbanisée), de l'Ermitage, et en forêt de Crécy (Croix de Tigeaux et Obélisque), l'aléa est moyen.

Le risque inondation par remontée de nappe

La situation de la commune sur le plateau de Brie, à distance des vallées de la Marne et du Grand Morin, et entaillé par des rus le plus souvent temporaires, permet à Villeneuve-le-Comte de ne pas être concernée par le risque d'inondation par débordement¹⁰.

De plus, la sensibilité aux remontées de nappe sur la commune est généralement faible à très faible. Toutefois, au nord et nord-est de la zone urbanisée, cette sensibilité est moyenne à forte. La nappe affleure au niveau du Chemin des Meuniers, entre la RD231 et la RD21.

De source communale, la sensibilité aux remontées de nappe généralement constatée au sein du tissu urbanisé dans le bourg lui-même peut être forte : en hiver, la nappe est à - 1 m.

1.4.3 Le risque lié aux feux de forêt

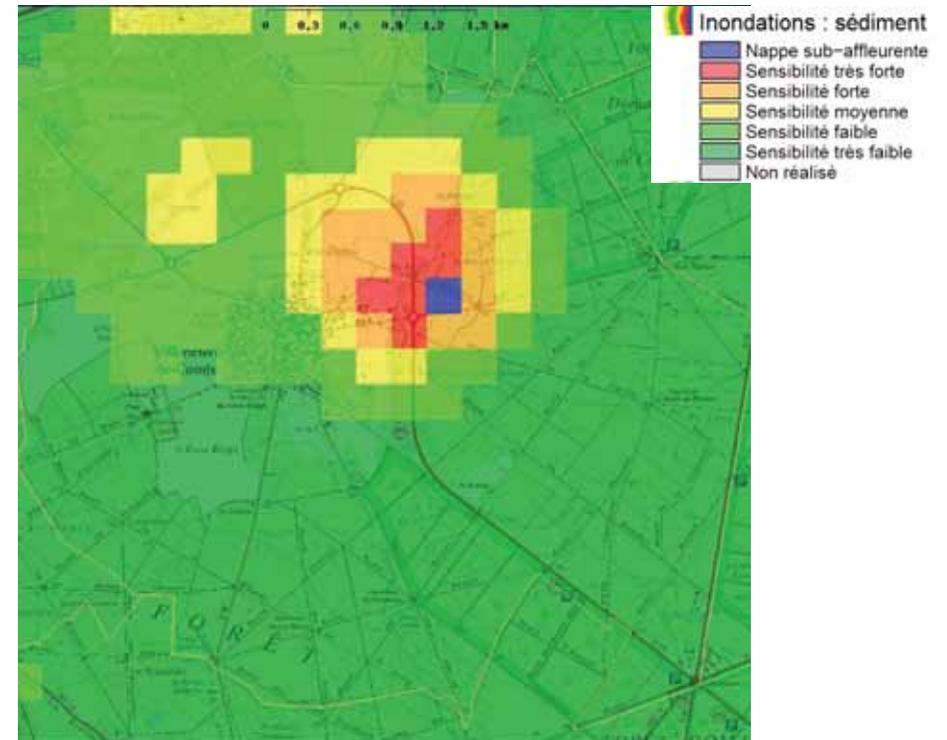
En raison de la présence de forêts alentours, la commune est potentiellement soumise au risque lié aux feux de forêts.

La densité de population exposée reste faible compte-tenu du nombre très limité de constructions dans l'espace forestier. Par ailleurs, la position du bourg, au milieu de la clairière agricole, le place à distance même du couvert forestier. La vulnérabilité éventuelle du bourg est liée à la languette forestière remontant le long de la RD96, au sud du bourg.

¹⁰ Source : Atlas des plus Hautes Eaux connues, DIREN IDF.

Le risque de remontée de nappe

Source : BRGM - www.inondationsnappes.fr



Un risque naturel reconnu comme risque majeur : le retrait-gonflement des argiles...

...qui ne fait pas l'objet de prescriptions réglementaires

Quelques secteurs qui cumulent les aléas situés à distance de la zone urbanisée.

Une zone urbanisée sensible aux remontées de nappe.

2. LES MILIEUX « NATURELS »

Trois types de milieux s'observent sur la commune :

- un territoire artificialisé qui correspond à la zone urbanisée du bourg
- un territoire agricole, occupé par des terres arables, dans le secteur nord-ouest animé par des bosquets boisés,
- une forêt à dominante de feuillus qui occupe la majeure partie de la commune et constitue une entité continue sur un arc sud-ouest à nord-est.

La progression d'un milieu à l'autre n'est pas toujours progressive, le territoire artificialisé du bourg, étant à l'est contigu à la forêt. En milieu urbanisé, une trame végétale bien développée, relayée par les jardins privés et vergers subsistant sont les quelques vecteurs d'une biodiversité possible.

L'occupation du sol selon la base Corine Land Cover¹¹ 2006

Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable, de la Mer



1 Territoires artificialisés

11 Zones urbanisées

112 Tissu urbain discontinu

2 Territoires agricoles

21 Terres arables

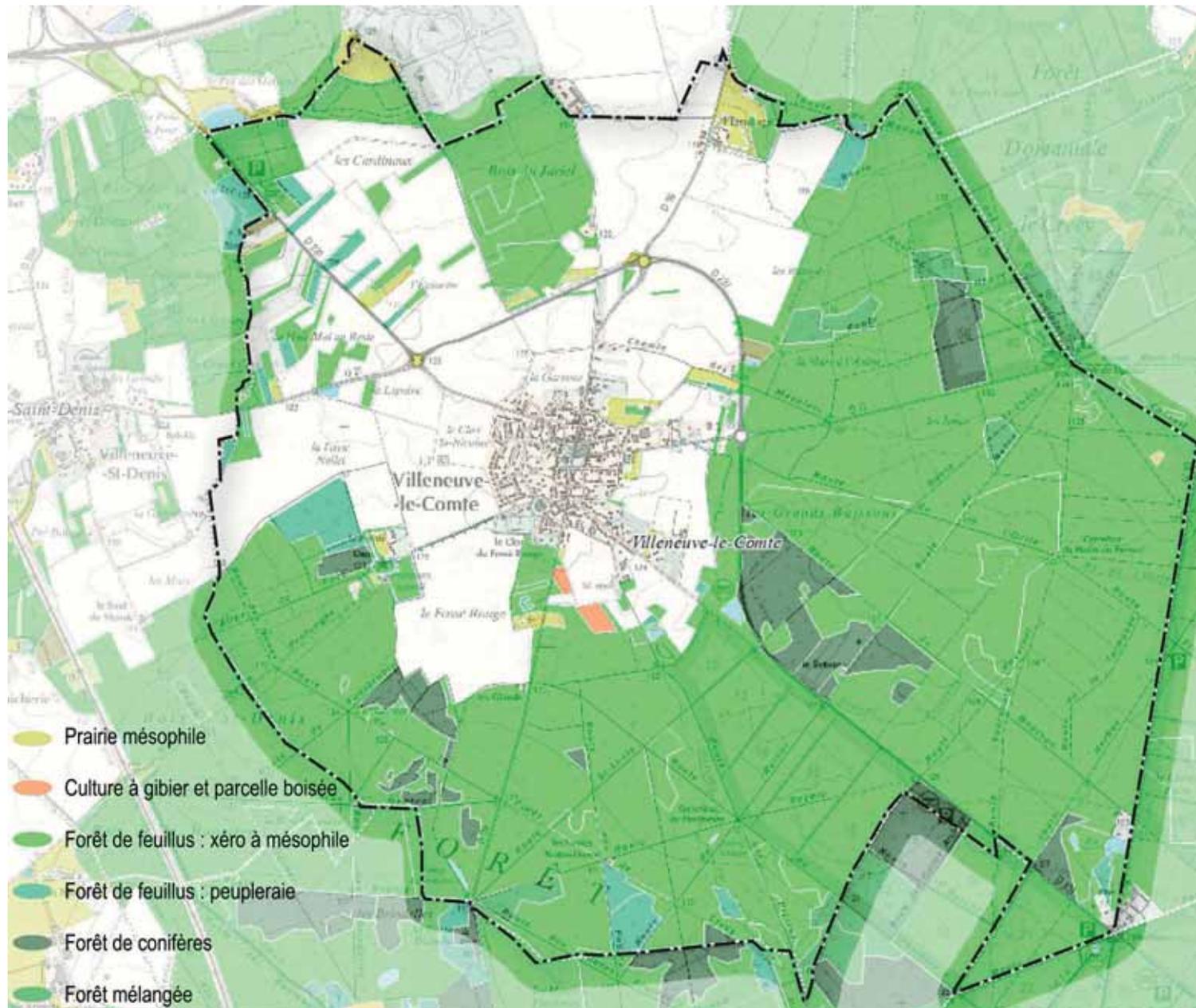
211 Terres arables hors périmètres d'irrigation

243 Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants

3 Forêts et milieux semi-naturels

311 Forêts de feuillus

¹¹ La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement CORINE. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.



Occupation du sol en milieu naturel à Villeneuve-le-Comte
Source : Ecomos 2000 IAURIF

2.1 Les espaces boisés¹²

Le couvert forestier couvre deux tiers du territoire communal. Géographiquement, deux entités boisées se distinguent :

- la forêt de Crécy, qui occupe le sud du finage communal ;
- les boisements du nord de la commune dont le bois de Jariel.

Une partie de la forêt de Crécy est une forêt domaniale, propriété d'État et gérée par l'ONF. La majeure partie du couvert forestier est en propriété privée.

La forêt de Crécy

Les essences qui composent ce bois sont essentiellement des feuillus. Il s'agit de taillis sous futaie de chêne où sont néanmoins présentes des essences comme le bouleau blanc, le hêtre fayard et d'autres espèces localisées. Les lisières sont bien développées avec des jeunes pousses d'arbres (chênes, hêtres, bouleaux) qui jouent leur rôle de protection (au vent et visuelle) pour la forêt. La partie sud-ouest de la forêt est davantage laissée à elle-même (développement de broussailles, formation de zones marécageuses : étang de la Borne...). La faune y est proportionnellement plus développée (batraciens, pics, rapaces, renard...).

Quelques futaies de conifères ont été développées ponctuellement au sein du massif forestier.

Les bosquets et boisements du nord-ouest

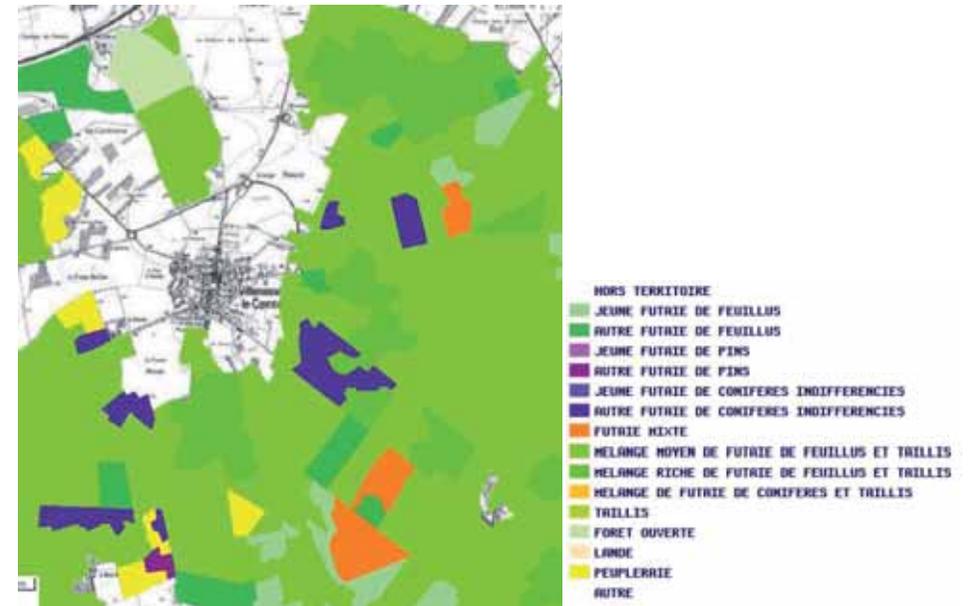
Ces boisements sont concernés par l'exploitation du bois de peupliers, de chauffage et l'agriculture (rôle de protection). On y trouve des peupliers, des zones de friches, de taillis, notamment des bouleaux et des saules. Les haies jouent un rôle essentiel d'abri pour la faune des cultures (petits mammifères, lièvres, lapins, faucons, passereaux, reptiles comme la salamandre...). La profusion de peupliers ou de saules témoigne de la proximité de l'eau dans le sous-sol.

Bosquets dans la clairière agricole

Plusieurs bosquets, non repérés sur la carte ci-contre en tant qu'« espaces boisés », mais repérés sur la carte IGN (voir Carte des Limites communales p.6) animent le paysage de la clairière.

Les types de formation végétale des espaces boisés dans l'environnement de la commune

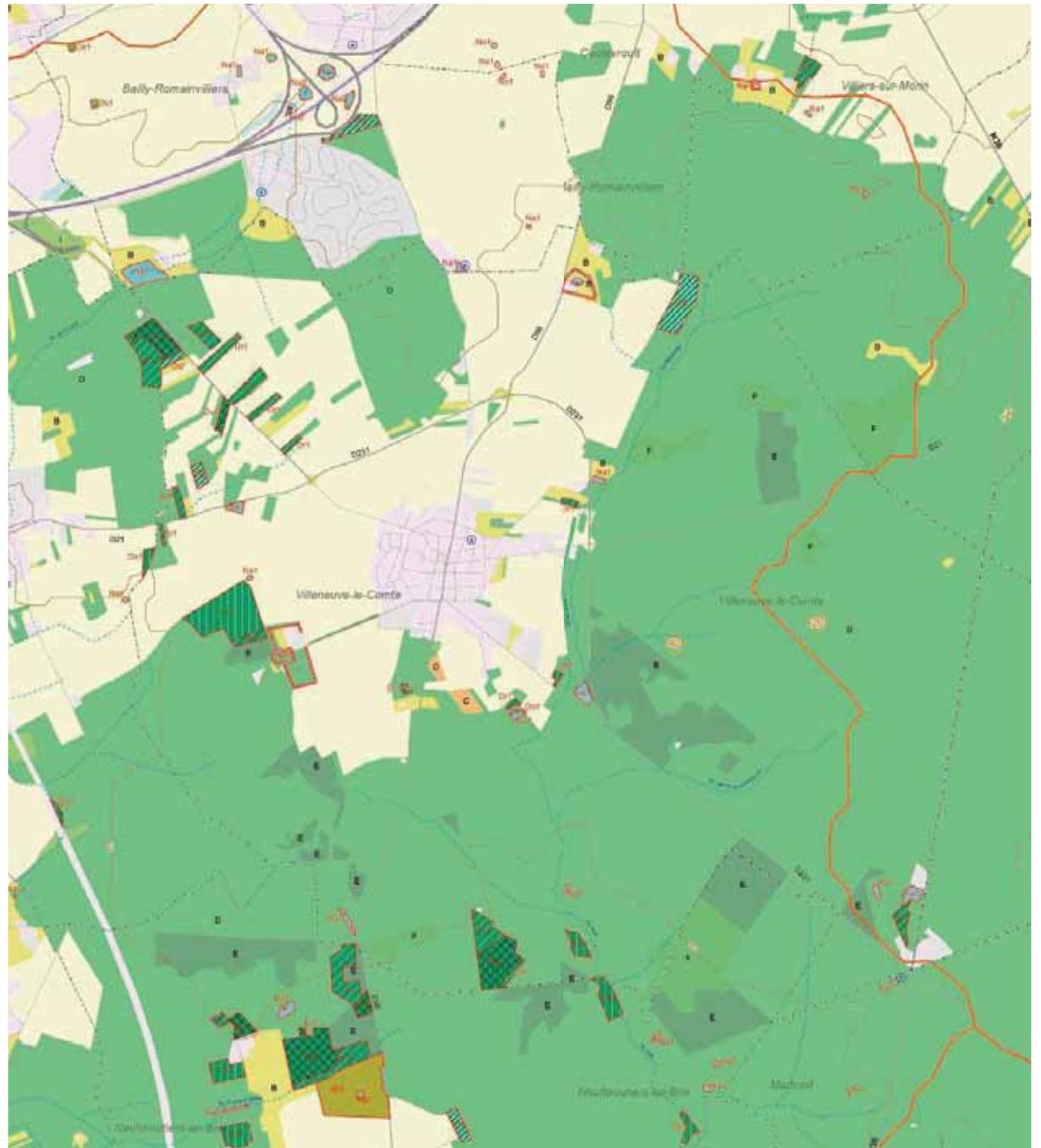
Source : Inventaire forestier national (IFN)



¹² Sources : POS 1994 et 2001.

Les milieux humides selon Ecomos 2000

Source : Atlas régional de l'Île-de-France. Les milieux humides selon Ecomos 2000, IAU IDF



2.2 Les milieux humides

La commune de Villeneuve-le-Comte ne présente pas aujourd'hui de zones humides reconnues mais dispose d'une surface présente au sein de la zone boisée sous la forme de rus temporaires ou permanents, de fossés, ou de mares forestières (massif de Crécy, Bois de Jariel).

De connaissance locale, les douves aux lieux-dits de l'Ermitage et de la Pointe constituent un milieu intéressant, notamment par la présence de batraciens. L'envasement et l'assèchement des douves peuvent menacer cet équilibre.

Les bassins de rétention inscrits le long de la RD231 présente un potentiel écologique variable selon leur position et leur paysagement. Celui situé aux Grands Buissons est aujourd'hui un espace de détente piscicole.

Zones humides

Source : photos Agence Karine Ruelland

Douves de la Pointe envasées en partie



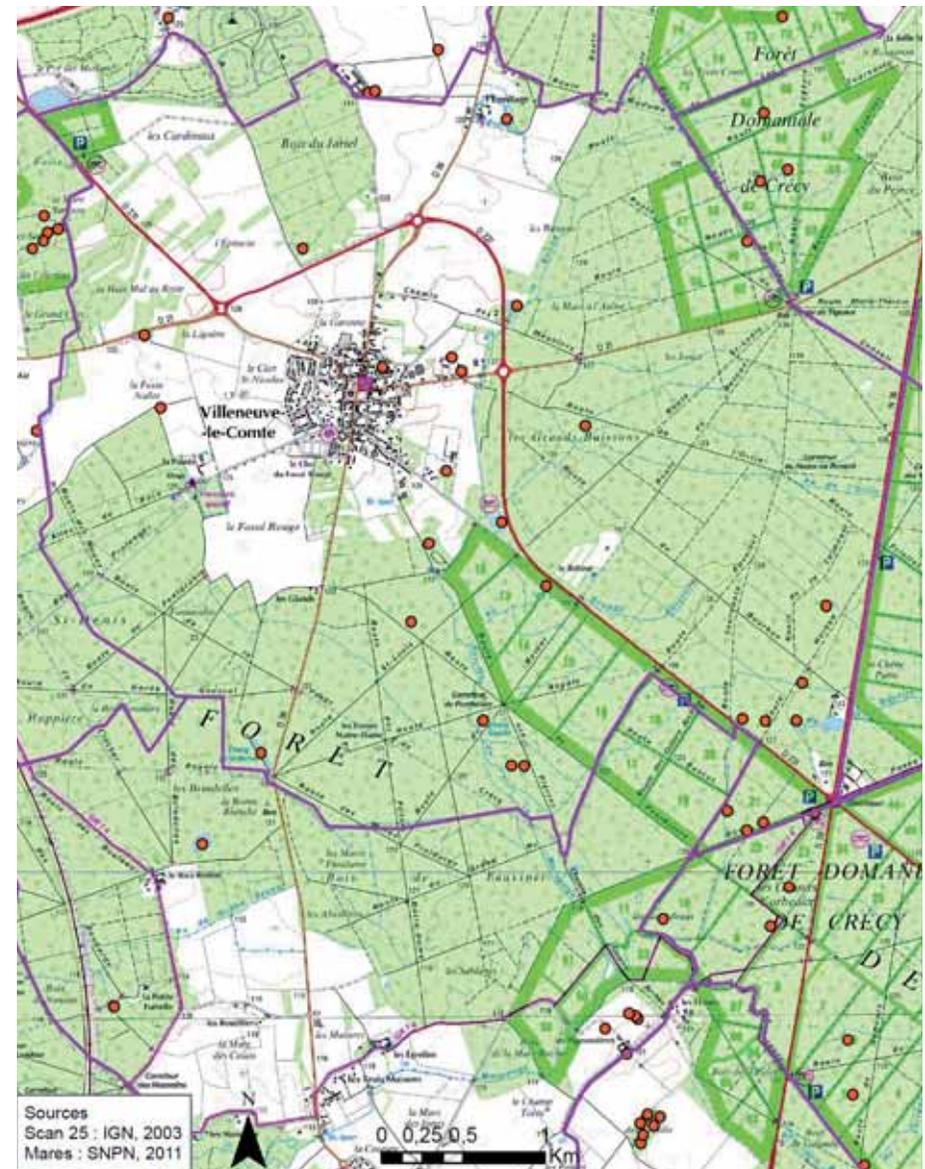
Etang des Grands Buissons



Douves en partie asséchées à l'Ermitage

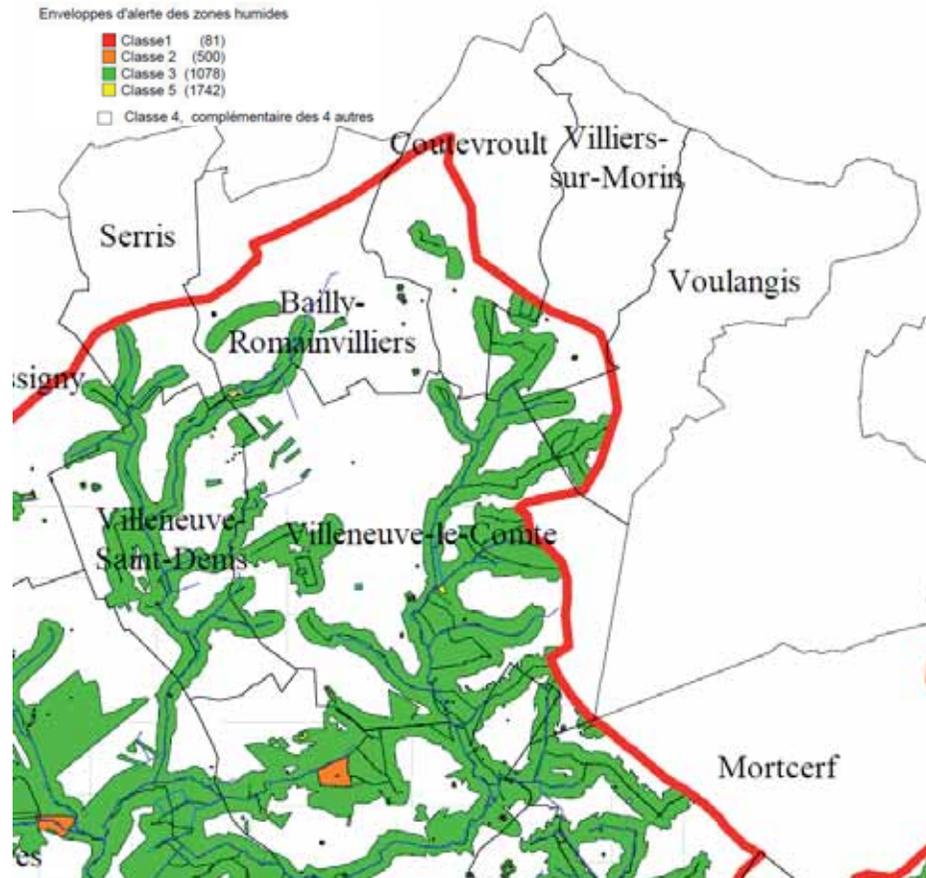
Matres potentielles à Villeneuve-le-Comte

Source : SNPN, fournie par la Maison de l'environnement 77



Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides (SAGE)

Source : SAGE de l'Yerres, carte 36 bis, Carte des enveloppes de zones humides du bassin versant de l'Yerres selon l'étude DRIEE de 2010



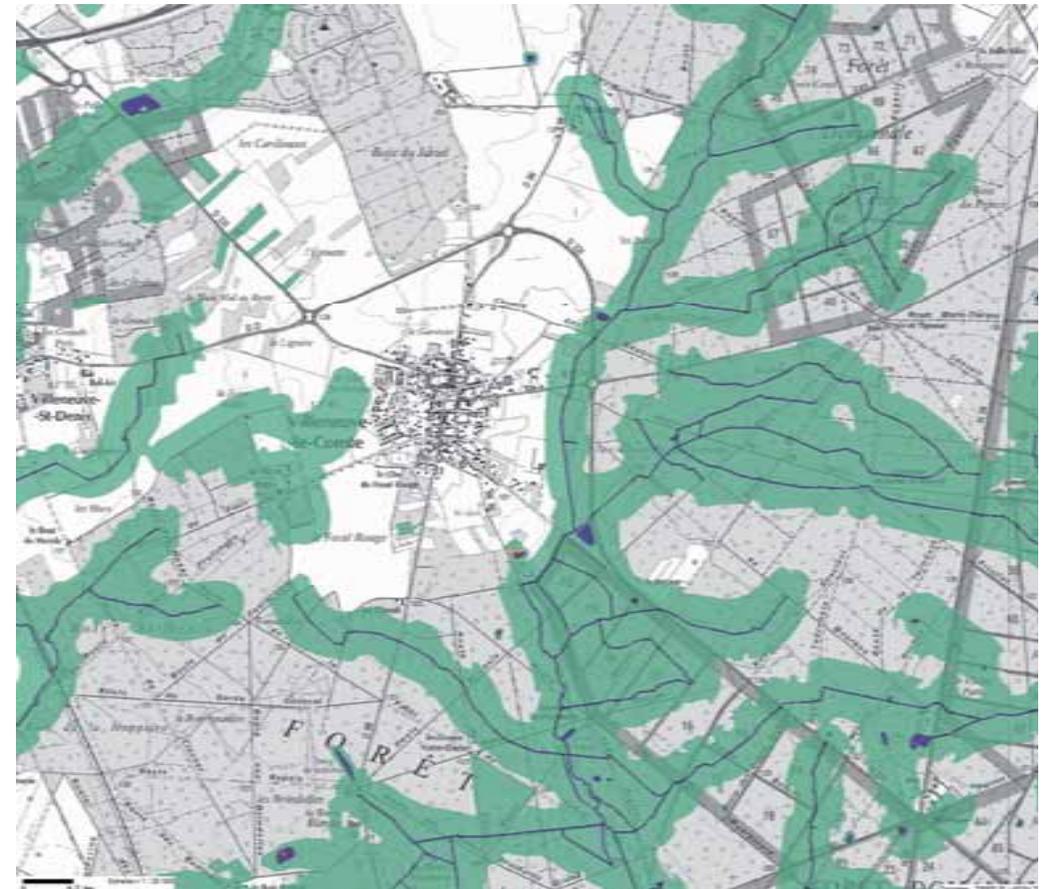
- Classe 1 : zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
- Classe 2 : zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :
- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par de terrain (photo-interprétation)
 - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
- Classe 3 : zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
- Classe 4 : zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
- Classe 5 : zones en eau qui ne sont pas considérées comme des zones humides

Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides (données DRIEE)

Source : DRIEE IDF AESN 2010

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

classe 4 non représentée - complémentaire des 4 autres classes



2.3 Prairies, friches et zones ouvertes

Dans les espaces ouverts de la clairière, la majeure partie des espaces sont des terres arables. Les activités agricoles sont essentiellement tournées vers la grande culture, les zones de grande culture étant localisées dans la moitié nord du territoire communal. Les cultures relevées à l'été 2010 sont les suivantes : blé tendre, colza.

La grande culture laisse peu de place à la biodiversité, principalement en raison de l'évolution rapide du couvert végétal et des techniques de culture intensive, les milieux cultivés sont peu favorables à l'installation d'une flore variée.

Quelques prairies s'observent.

Cultures à Villeneuve-le-Comte en juin 2010

Source : photos Agence Karine Ruelland

Colza



Blé tendre



2.4 La faune et la flore à échelle locale¹³

Faune

L'environnement du bourg n'accueillant aucun couvert végétal autre qu'agricole n'a pas permis de colonisation par des espèces nichantes à l'exception de la microfaune (petits mammifères et oiseaux) : petits mammifères insectivores (hérissons, musaraignes, mulots...), et une faune ornithologique inféodée à l'homme (corneilles, pigeons ramiers, pinsons et passereaux divers).

L'INPN sur la commune de Villeneuve-le-Comte relève 99 taxons terminaux (espèces et infra-espèces). Sept espèces observées à Villeneuve-le-Comte constituent des espèces protégées (voir ci-contre). Le pigeon ramier et le chevreuil figurent aussi dans la liste rouge mondiale¹⁴ des espèces menacées avec le *Mus musculus* et le *Sus scrofa*.

Les travaux menés par les associations environnementales¹⁵ sur le site du projet Villages Nature ont relevé « trois espèces protégées dans le Bois du Jariel : le triton alpestre (*Ichthyosaura alpestris*), le triton palmé (*Lissotriton helveticus*) et la salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*). Ces trois espèces figurent dans la Liste rouge mondiale de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature et dans la Liste rouge des amphibiens de France métropolitaine (2008). Elles sont protégées au niveau international par la Convention de Berne : Annexe III et en France par l'arrêté du 19 novembre 2007, article 3. » Ainsi, ces espèces protégées sont susceptibles de fréquenter d'autres milieux humides sur la commune.

Liste des espèces menacées recensées postérieurement à 1950 à Villeneuve-le-Comte

Source : INPN - Liste rouge mondiale des espèces menacées (2008)

1. <i>Capreolus capreolus</i> □
2. <i>Columba palumbus</i> □
3. <i>Mus musculus</i> □
4. <i>Sus scrofa</i> □

Espèces menacées inscrites sur la liste rouge mondiale

Pigeon ramier

Source : INPN



Mus musculus

Source : <http://www.science-et-vie.net>



Sus scrofa

Source : Wikimedia



¹³ Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)- Données par collectivités, et extraits issus de l'étude d'impact de la ZAC de la Garenne, 1994.

¹⁴ Source : Union internationale pour la conservation de la nature

¹⁵ Source : Cahier d'acteurs de l'association Le RENARD - Débat public sur le projet Villages nature (avril 2011)

Flore

Une espèce invasive a été relevée sur la commune : le Robinia pseudoacacia (ou Robinier faux-acacia). Les travaux menés par les associations environnementales¹⁶ sur le site du projet Villages Nature ont relevé la présence de la renouée du Japon (Reynoutria japonica) « déjà présente au moins à deux endroits ». Ainsi, cette espèce invasive peut être aussi présente ailleurs sur la commune.

Les études menées sur le site de la ZAC de la Garenne¹⁷ en 1994, à proximité directe de la zone urbanisée, n'ont relevé aucune espèce protégée.

Espèces botaniques observées sur la commune

Sources : Conservatoire botanique national du Bassin parisien

Statistiques sur la commune de Villeneuve-le-Comte

Nombre de données : 842	
Nombre de références : 33	
Espèces observées	Espèces protégées observées
Total : 334	Total : 4
Avant et après 1990 : 1	Avant et après 1990 : 0
Après 1990 : 332	Après 1990 : 3
Avant 1990 : 1	Avant 1990 : 1

Espèces invasives identifiées sur la commune

Robinia pseudo acacia

Source : INPN



Renouée du Japon

Source : INPN



Liste des espèces protégées à Villeneuve-le-Comte

Source : INPN, et Conservatoire botanique du Bassin parisien

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Statut de protection	Dernière observation
Carex elongata L.	Laïche allongée	- Espèces végétales en région Ile-de-France (Article 1) - Espèces végétales déterminantes en Île-de-France (Catégorie 1-1)	2005
Epipactis helleborine (L.) Crantz	Epipactis à larges feuilles	- Règlement communautaire CITES (Annexe B)	1992
Epipactis purpurata Sm.	Epipactis pourpre	- Règlement communautaire CITES (Annexe B) - Espèces végétales en région Ile-de-France (Article 1) - Espèces végétales déterminantes en Ile-de-France (Catégorie 1-1)	1993
Lobelia urens L.	Lobélie brûlante	- Espèces végétales en région Ile-de-France (Article 1) - Espèces végétales déterminantes en Ile-de-France (Catégorie 1-1)	1920
Luzula sylvatica (Huds.) Gaudin	Grande luzule ; Luzule des bois ; Troscart à fleurs lâches	- Espèces végétales en région Île-de-France (Article 1) - Espèces végétales déterminantes en Île-de-France (Catégorie 1-1)	2005
Columba palumbus Linnaeus, 1758	Pigeon ramier	Directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages - Annexe II/1 et Annexe III/1	-
Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	Chevreuil européen, Chevreuil	Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, 19/09/1979, Berne - Annexe III	-

¹⁶ Source : Cahier d'acteurs de l'association Le RENARD - Débat public sur le projet Villages nature (avril 2011)

¹⁷ Source : étude d'impact, dossier de création de la ZAC de la Garenne, 1994

2.5 Les liaisons biologiques et paysagères

Les liaisons biologiques sont des milieux permettant à une ou plusieurs espèces de se déplacer d'un habitat à un autre. Ces liaisons doivent, selon l'espèce, être continues (mammifères...) ou discontinues (avifaune).

A Villeneuve-le-Comte, par le passé, la présence de haies champêtres jusque dans le village favorisaient les échanges entre milieux. Aujourd'hui, on peut identifier deux liaisons biologiques majeures en continuité avec les territoires voisins : au nord du bourg vers le nord-ouest et Villeneuve-Saint-Denis, une continuité en milieu ouvert (continuité agricole) ; et une continuité interne à la forêt de Crécy. Le SCOT de la Brie Boisée et le SDRIF de 2013 visent à préserver ces liaisons.

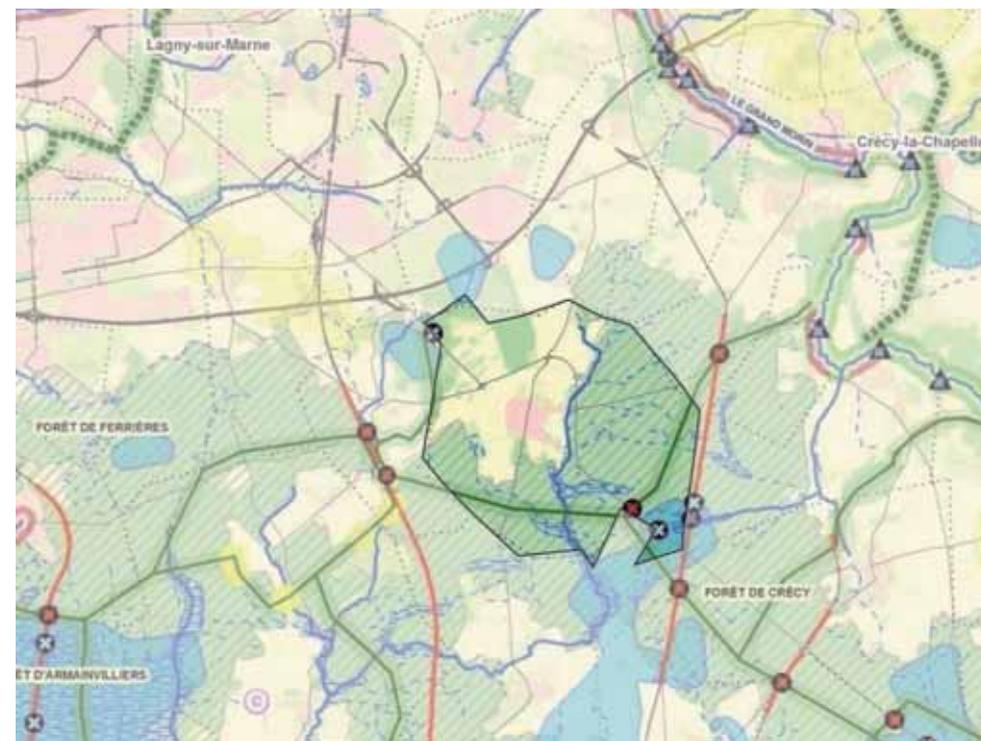
Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie plusieurs types de continuités écologiques sur la commune et des réservoirs de biodiversité. Les réservoirs de biodiversité se situent en frange des espaces boisés, à l'interface avec la clairière cultivée ou encore en frange du bourg.

Les continuités écologiques concernent tant la trame boisée, herbacée que la grande faune. Elles sont principalement est-ouest à travers le massif forestier de Crécy et entre les espaces boisés situés au nord de la commune (bois de Jariel, bois de Grains). Les continuités écologiques nord-sud quoique moins nombreuses, sont bien d'intérêt régional (continuités herbacées).

Les continuités écologiques - SRCE 26 septembre 2013

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond IAURIF

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés



Biodiversité et continuités écologiques, 2007 - synthèse

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond IAURIF (MOS 2003, Ecomos 2000)



Continuités écologiques - synthèse

-  Intérêt national
-  Intérêt interrégional
-  Intérêt régional
-  Intérêt local

Noyaux de biodiversité

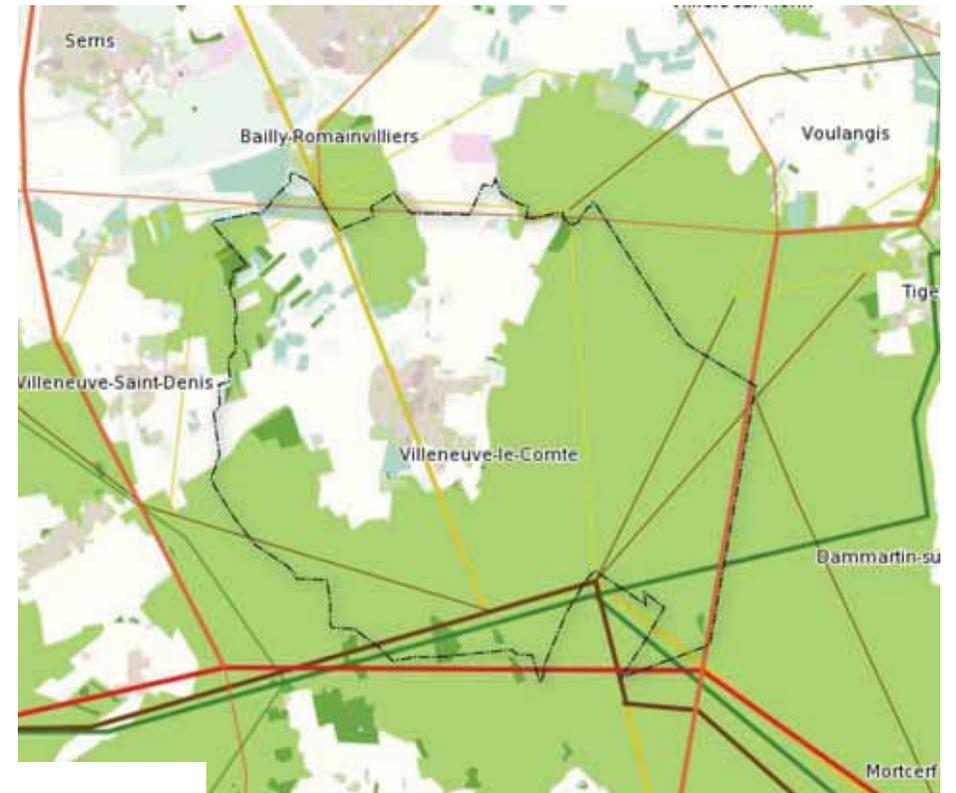
-  Réservoir de biodiversité
-  Zone tampon

Limites administratives

-  Département
-  Communes

Biodiversité et continuités écologiques – par trame

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond IAURIF (MOS 2003, Ecomos 2000)



Continuités herbacées

-  Intérêt national
-  Intérêt interrégional
-  Intérêt régional
-  Intérêt local
-  Intérêt infrarégional

Continuités grande faune

-  Intérêt national
-  Intérêt interrégional
-  Intérêt régional
-  Intérêt local

Continuités arborées

-  Intérêt national
-  Intérêt interrégional
-  Intérêt régional
-  Intérêt local

Noyaux de biodiversité

-  Réservoir de biodiversité
-  Zone tampon

Limites administratives

-  Département
-  Communes

2.6 Le patrimoine écologique d'intérêt national et européen

2.6.1 Les ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique donne une indication sur la richesse biologique d'un site. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une mesure de protection qui n'implique pas de contrainte légale, la nécessité de sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement. Il existe deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs d'intérêt biologique remarquable, qui doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels, dont la prise en compte doit être systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

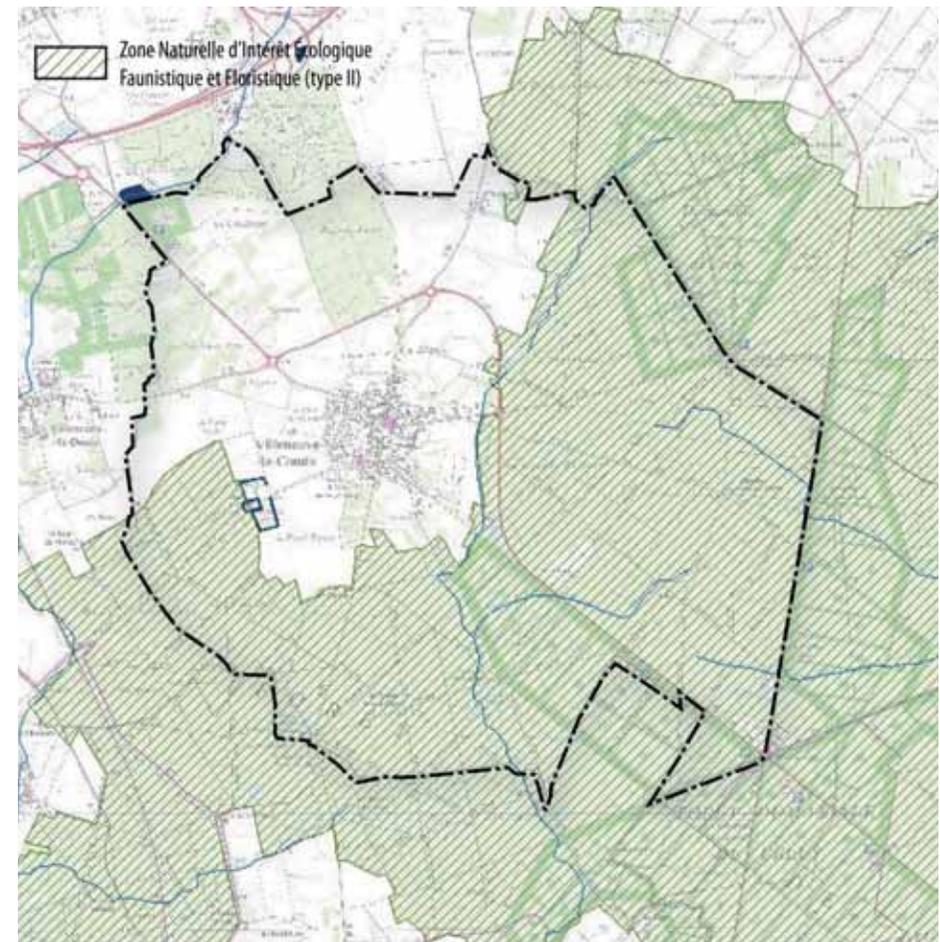
Le territoire communal est concerné en partie par la ZNIEFF de type II, **Forêt de Crécy** (110020158). Cette ZNIEFF concerne 16 communes et couvre 6878 ha. Les milieux déterminants sont liés à la présence d'eaux douces stagnantes, d'eaux oligotrophes pauvres en calcaire, de communautés amphibiennes, de chênaies-charmaies et de roselières¹⁸.

Cette ZNIEFF s'inscrit dans la continuité d'une autre ZNIEFF de type II, **la Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières** (110001182), qui abrite des formations prairiales, des boisements frais (chênaie-frênaie) et un ruisseau d'aspect naturel. Cette ZNIEFF est distante d'environ un kilomètre par rapport à la limite ouest du territoire communal. Elle débute à l'ouest de Villeneuve-Saint-Denis.

Les **ZNIEFF de type I** les plus proches sont situés au sein de la ZNIEFF de type II précédente, à moins de 8 km de Villeneuve-le-Comte, à Favières (**étang de Vincennes**) et Gretz-Armainvilliers (**étang d'Armainvilliers**).

Périmètre de ZNIEFF dans l'environnement de Villeneuve-le-Comte

Source : Agence Karine Ruelland d'après fond DIREN IDF



¹⁸ Voir fiche descriptive dans les Annexes, pièce n°7 du dossier de P.L.U

2.6.2 Les espaces naturels sensibles (ENS)

Le département dispose d'un droit de préemption (qu'il exerce en concertation avec les communes) et de la possibilité d'instituer une taxe départementale des espaces naturels sensibles. Ainsi, le Département peut mener à bien des programmes d'études du milieu naturel, pour l'acquisition de terrains ou pour l'aménagement et la gestion de ces sites. C'est en 1990 que le Conseil général de Seine-et-Marne, entouré de nombreux partenaires, a décidé de mettre en place une politique de préservation de ses paysages et de ses sites naturels remarquables.

Aucun ENS n'est recensé sur la commune de Villeneuve-le-Comte. L'ENS le plus proche est à signaler sur les communes de Crécy-la-Chapelle et Couilly-Pont-aux-Dames (La Frayère du Marais).

L'Agence régionale des espaces verts d'Île-de-France dispose d'un périmètre d'intervention foncière (PRIF) sur la forêt de Ferrières. Il s'arrête à Villeneuve-Saint-Denis, en limite de ligne TGV.

Le SCOT de la Brie Boisée a inscrit une proposition d'extension du périmètre d'intervention foncière de l'AEV afin d'« élargir les continuités entre grands massifs boisés et de prévoir des franchissements supplémentaires de la ligne TGV et de protéger les ZNIEFF ».

2.6.3 Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état favorable des habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Aucun site Natura 2000 n'est à signaler sur la commune de Villeneuve-le-Comte.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont localisés à environ 10 km au nord de la limite communale :

- Les Boucles de la Marne (ZPS - FR1100812).
- Le bois de Vaires sur Marne

Un seul périmètre d'inventaire (ZNIEFF) touche la commune

Un environnement peu dense en sites naturels reconnus

3. RESSOURCES

3.1 Énergie - réseaux

3.1.1 Réseaux desservant la commune

La commune de Villeneuve-le-Comte est desservie par des réseaux :

- de téléphonie
- de gaz
- d'électricité.

3.1.2 Les potentialités énergétiques

Le potentiel géothermique

L'énergie géothermique figure parmi les principales sources d'énergie renouvelable de la région Île-de-France. La présence sur un même territoire d'un contexte géologique favorable et d'une urbanisation dense a justifié la mise en valeur de cette source d'énergie dès la fin des années 1970.

L'aquifère du Dogger est la ressource « historique » mais d'autres possibilités apparaissent et les opérations de géothermie par pompes à chaleur sur les aquifères supérieurs connaissent un développement constant.¹⁹

La commune dispose d'un **potentiel géothermique moyen**. L'aquifère au meilleur potentiel est l'éocène. Dans l'environnement de la commune, le potentiel géothermique est plus important au sud et à l'est (vers Gretz-Armainvilliers et Coulommiers).

Le potentiel éolien

L'atlas éolien d'Île-de-France (ADEME, ARENE IDF et IAURIF) constitue une cartographie des densités d'énergie éolienne (proportionnelles à la vitesse moyenne du vent) exploitables en Île-de-France à différentes altitudes (10 m, 30 m, 60 m et 90

m). Il intègre les zones de protection environnementales où l'implantation d'éoliennes est proscrite ou soumise à des dispositions spécifiques. Il permet d'évaluer le niveau de production électrique d'un projet en fonction de sa localisation géographique.

La densité d'énergie enregistrée pour la commune en termes d'énergie éolienne est inférieure dans le secteur de la Brie Boisée à ce qui peut être constaté sur les territoires voisins, plus au sud, ou plus à l'est.

La Brie Boisée fait partie des secteurs où **la conjugaison de la présence de sites d'intérêt paysagers et d'un important couvert forestier limitant la force du vent sur le plateau rend peu propice l'implantation d'énergie éolienne.**

Le potentiel solaire²⁰

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1 150 kWh/m² en Île-de-France soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France. L'Île-de-France, première région française en termes de population, présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique. Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20% de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France.

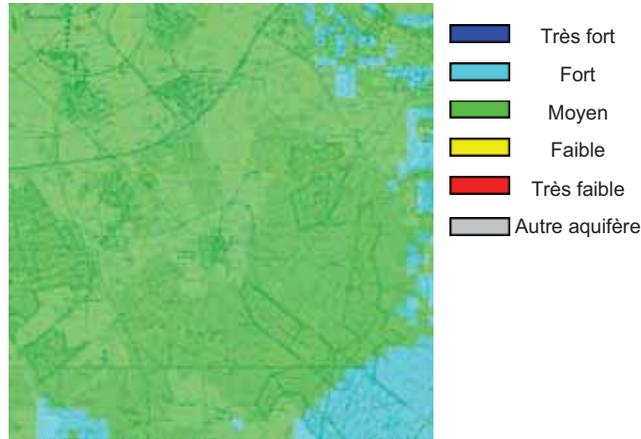
Sur la commune, le potentiel solaire s'apparente à ce qui se constate généralement sur le reste de la région. La présence d'un patrimoine paysager et architectural d'intérêt implique une réflexion particulière sur les conditions d'implantations des panneaux solaires.

¹⁹ Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer.

²⁰ Source : ARENE IDF

Potentiel géothermique du meilleur aquifère

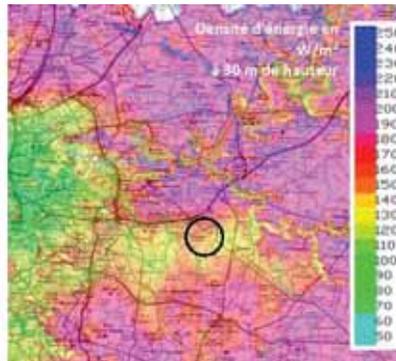
Source : www.géothermieperspective.fr



Le gisement éolien francilien

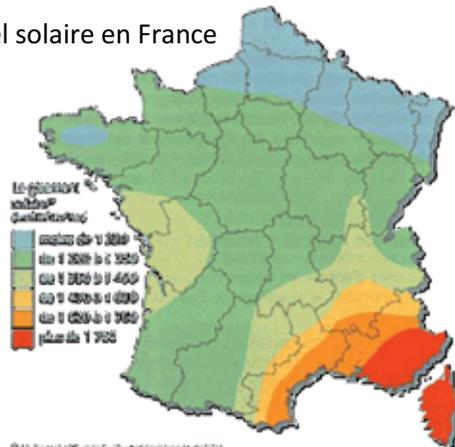
(à une hauteur de 30 m au dessus du sol, pour les plaines exposées)

Source : ARENE IDF



Le potentiel solaire en France

Source : ADEME



La filière bois

Le bois-énergie contribue à la lutte contre le réchauffement climatique puisqu'à la différence des énergies fossiles, le gaz carbonique (CO2) dégagé par la combustion est réabsorbé par la forêt pour la photosynthèse. Il constitue aussi un excellent moyen de valoriser les sous-produits et déchets de la filière bois. Il participe aussi à la gestion rationnelle et à l'entretien de nos forêts, donc notamment à la qualité des paysages et à la diminution du risque d'incendie, ainsi qu'au maintien des équilibres hydrauliques et climatiques.²¹

Le potentiel sur la commune et en réseau avec les communes environnantes est important compte-tenu de l'important couvert forestier. A ce jour, le bois est déjà utilisé comme bois de chauffage par les particuliers, en complément d'autres moyens de chauffage.

Le SCOT de la Brie Boisée souligne qu' « une gestion économique de la forêt partagée entre gestionnaires et propriétaires (privés, commune AEV et État) pourrait être davantage développée (copeaux, briquelettes) ».

Les principales énergies renouvelables mobilisables sont le solaire, la géothermie et la filière bois (important couvert forestier).

La présence de sites d'intérêt paysager et architectural implique une attention toute particulière aux conditions d'implantation des installations liées à la mise en place de systèmes renouvelables.

²¹ Source : ADEME IDF

3.2 Déchets²²

La planification en matière de déchets

La Région Île-de-France a adopté le 26 novembre 2009 le PREDMA (Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés). Ses objectifs à 10 ans sont les suivants :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant
- Augmenter le recyclage de 60%
- Développer le compostage et la méthanisation
- Encadrer les capacités de stockage et d'incinération
- Améliorer le transport fluvial et ferré
- Mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif

La collecte à Villeneuve-le-Comte

La collecte et le traitement des déchets est assuré pour la commune par le SIETOM, syndicat mixte d'enlèvement et de traitement des ordures ménagères de la région de Tournan-en-Brie, qui a pour compétence de collecter et de traiter les déchets ménagers de ses 41 communes adhérentes.

Le SIETOM assure la collecte des déchets ménagers et encombrants ainsi que le tri sélectif. La collecte de déchets est assurée sur la commune :

- Pour les ordures ménagères, 2 jours par semaine (lundi et jeudi)
- Pour la collecte sélective (verre/papier) : 1 jour par semaine (mardi)
- Pour les encombrants : une fois par mois (3^{ème} jeudi du mois)

Par ailleurs, plusieurs bornes d'apport volontaire sont présentes sur la commune et positionnées : boulevard de l'est et avenue Jules Ferry (voir ci-contre).

Le SIETOM propose par ailleurs désormais la vente, aidée par l'ADEME de composteurs individuels.

Le réseau compte 5 déchetteries exploitées par la société SEPUR. Quatre d'entre elles sont situées dans l'environnement de Villeneuve-le-Comte : Roissy-en-Brie, Ozoir-la-Ferrière, Gretz-Armainvilliers et Fontenay-Trésigny.

La production de déchets à l'échelle du SIETOM

Les tonnages collectés en porte-à-porte sont en léger recul par rapport à 2008. Toutefois, les ratios par habitant ont progressé, en lien avec la diminution apparente de la population sur le territoire. Au total, près de la moitié des déchets (47%) sont valorisés ou recyclés. Ce taux est affaibli par les ordures ménagères qui ne sont valorisées qu'à hauteur de 34%. Le reste des filières est davantage valorisé.

Les filières de traitement

L'**usine de traitement des ordures ménagères (UTOM)** est située à Ozoir-la-Ferrière. Le tonnage d'OMR traité en 2009 est de -1.59 % par rapport à 2008. Le ratio kg/hab./an a lui aussi baissé (-0.93 %). Le compost issu du traitement est insuffisamment affiné au regard des normes en vigueur. Il est donc enfoui en centre d'enfouissement technique depuis mars 2009. Le SIETOM a obtenu en novembre 2009 un permis de construire relatif à la modernisation de l'UTOM. Une demande de valorisation agricole du compost suivant un plan d'épandage devrait aboutir en 2010.

Le **centre de tri** est situé à Tournan-en-Brie. Ouvert en 2007, il a réceptionné en 2009, 9 830 tonnes de produits et ainsi atteint 70 % de sa capacité nominale.

Les **déchets tranchants-piquants-coupants** sont collectés par points d'apport dans les pharmacies et déchetteries. Le SIETOM confie le transport et le traitement de ces déchets (par incinération) à une société extérieure (Medidec).

Les **encombrants** sont enfouis aux centres d'enfouissement technique de Soignolles et Claye-Souilly.

²² Source : Rapport annuel 2009 du SIETOM de Tournan-en-Brie.

Localisation des bornes d'apport volontaire à Villeneuve-le-Comte

Source : SIETOM

	Borne à verre coloré	Borne à verre blanc	Borne à papier	Borne à emballages
Boulevard de l'Est , à l'intersection de la rue de la croix de Tigeaux	1	1	1	
Avenue Jules Ferry , à l'intersection du boulevard de l'Ouest, à côté des terrains de tennis	1	1	2	

DECHETS	TONNAGES COLLECTES	ratio kg/hab	TONNAGES TRAITES	ratio kg/hab	TRAITEMENT
OMR PAP 	36 954	320	48 767	324	valorisation : compostage et énergétique 34%
EM PAP 	4 146	36	4 185	36	enfouissement 10% (à partir de 10/2009)
EMBALLAGES PAP 	2 768	24	3 435 * (3485-10-40)	23	recyclage 91%
VERRE PAP 	3 473	30	4 363 * (4353+10)	29	recyclage 100%
VERRE PAV 	390	2.60	390	2.59	recyclage 100%
JRM PAV 	1 513	10	1 553 * (1513+40)	10.33	recyclage 100%
DECHETTERIES 	11 256	97	11 256	97	recyclage et valorisation 79.3%
TOTAL	60 500	520	73 949	523	recyclés ou valorisés à 47%
<i>Evolution/2008 en %</i>	-0.23	1.9	- 0.21	2.50	

Production et évolution des déchets sur le périmètre du SIETOM en 2009 >

Source : SIETOM

3.3 Gestion des eaux

3.3.1 Eau potable²³

La commune est alimentée par le forage situé au lieu-dit « Les Justices » à Tournan-en-Brie (dans la nappe souterraine du calcaire de Champigny à 74 mètres de profondeur) dont la pompe, d'une capacité de 70 m³/h, alimente les réservoirs de Villeneuve-le-Comte, Favières et Villeneuve-Saint-Denis, composant les communes du Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable de la Brie Boisée.

A Villeneuve-le-Comte, le château d'eau, d'une capacité de 700 m³, est situé près du lieu-dit de la Pointe. Près de 80% du linéaire de canalisations est en fonte ou PVC.

En 2008, 73 540 m³ d'eau potable ont été facturés sur la commune, pour une consommation moyenne de 124 m³ par an/hab. à l'échelle des communes du syndicat.

Les relevés sanitaires (analyses bactériologiques et physico-chimiques) effectués en 2008 sont conformes aux normes en vigueur.

3.3.2 Assainissement²⁴

Schéma directeur et zonage d'assainissement

Villeneuve-le-Comte dispose d'un schéma directeur et zonage d'assainissement, approuvés le 1^{er} mars 2011, joints en Annexes, pièce n°7 du dossier de P.L.U.

Le diagnostic établi en 2001 paraît aujourd'hui obsolète pour juger de l'état de l'assainissement sur la commune. Depuis, des travaux ont en effet été engagés, comme notamment la mise en service d'une nouvelle station d'épuration, la réhabilitation du réseau d'assainissement (création d'un bassin d'orage, mise en conformité du Clos du Fossé Rouge...), et des travaux pour la gestion des eaux pluviales (fossé dévié et création d'un puits d'infiltration à l'ouest de la commune).

²³ Source : Rapport annuel 2008 sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable - Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable de la Brie Boisée

²⁴ Source : Rapport annuel du délégué 2009, Service de l'assainissement – Lyonnaise des Eaux-Suez environnement.

Le schéma directeur soulignait que les habitations situées dans les écarts (13 habitations), compte-tenu de leur isolement et leur éloignement du bourg, ne pouvaient être raisonnablement raccordées au réseau collectif d'assainissement pour des raisons financières. Le schéma directeur n'a pas retenu par ailleurs le raccordement au réseau des habitations situées les plus proches du bourg, chemin des Meuniers et rue de Provins.

Un système d'assainissement collectif majoritairement unitaire

Le système d'assainissement de Villeneuve-le-Comte est composé d'un système de collecte mixte et de deux postes de relèvement (rue de la Croix de Tigeaux et ZAC de la Pointe). 85% du réseau est unitaire : dans un tel système, les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées et transportées dans un seul réseau. L'autre partie du réseau est séparatif, les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées et transportées dans des réseaux bien distincts.

Les eaux usées du réseau unitaire et celles du réseau séparatif sont acheminées jusqu'à la station d'épuration de Villeneuve-le-Comte. L'ancienne station d'épuration obsolète a été détruite en 2008. Une nouvelle station d'épuration a été construite en remplacement. Cette nouvelle station, mise en service en février 2008 pour la filière eau et fin juillet pour la filière boues, a une capacité nominale de 2 200 Equivalents habitant en temps sec et 2 700 Equivalents habitant en temps de pluie. Le système de traitement comporte 2 filières : la filière de traitement des eaux et la filière de traitement des boues issues de la dépollution des eaux usées. Les volumes traités au cours de l'année 2009 ont été de 192 779 m³, soit une moyenne de 528 m³/j.

Les flux entrants à la station d'épuration sont caractéristiques d'un effluent urbain classique. L'ensemble des bilans d'autosurveillance réalisés sur l'année 2009 sont conformes aux normes de rejet. Les rendements épuratoires témoignent d'un bon niveau de traitement en tous points conformes aux arrêtés en vigueur.

Les eaux traitées sont rejetées dans la Marsange. Lors d'épisodes pluvieux, le volume collecté ne pouvant pas être admis sur la station d'épuration est délesté dans le milieu naturel. Ces rejets sont faibles grâce à la présence du bassin d'orage.

Les eaux pluviales du réseau séparatif ont pour exutoire la Marsange.

L'assainissement non collectif sur la commune

A ce jour, 19 habitations relèvent d'un système d'assainissement autonome, soit environ 2,6% des logements présents sur la commune, d'après les chiffres INSEE 2007.

Cette situation est liée à leur isolement sur le territoire communal. Elles sont en effet situées, aux lieux-dits de l'Obélisque, de la Pointe, de l'Ermitage, des Glands, chemin de Bailly, chemin des Meuniers, et chemin Vert.

3.3.3 Planification

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)²⁵

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté en octobre 2009. Il constitue un document de planification du domaine de l'eau, il fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin hydrographique – le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le SDAGE fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux ainsi que les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Les orientations fondamentales ont été déclinées à partir des huit défis ci-dessous présentés :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Acquérir et partager les connaissances
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique

Le SAGE du bassin versant de l'Yerres (SAGE)²⁶

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être

compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Le SAGE est un document élaboré par les acteurs locaux (élu, usagers, associations, représentants de l'Etat...) réunis au sein de la commission locale de l'eau (CLE). Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau.

Le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 13 octobre 2011.

Il concerne des milieux aquatiques d'eaux douces superficielles et d'eaux souterraines sur une superficie de 1017 km² habitée par 558 024 habitants.

Le territoire concerné connaît une forte opposition entre l'amont et l'aval (amont rural et aval urbanisé) de son bassin versant. Le SAGE permettrait, entre autres, d'harmoniser les actions de chacun et d'ouvrir le dialogue entre les différents acteurs.

Les principaux enjeux du territoire du bassin versant de l'Yerres sont les suivants :

enjeu n°1 : améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés

enjeu n°2 : améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation

enjeu n°3 : maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations

enjeu n°4 : améliorer la gestion quantitative de la ressource

enjeu n°5 : restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs

²⁵ Sources : DRIEE IDF, *Guide de prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'urbanisme*, 2010 ; www.eau-seine-normandie.fr

²⁶ Sources : <http://gesteau.eaufrance.fr>

4. POLLUTIONS ET NUISANCES

4.1 Pollution du sol

A Villeneuve-le-Comte, aucun site dit Basol n'est recensé. Toutefois, 15 sites dits Basias sont recensés sur la commune.

De source communale, le site de Chep France, rue de la Croix de Tigeaux pourrait constituer un site potentiellement pollué.

Anciennes activités : sites et sols potentiellement pollués à Villeneuve-le-Comte

Source : BASIAS

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Dernière adresse
IDF7707996	PHARMAVETEL (Laboratoires)	Route Bailly (de)
IDF7701222	GIULANI	Chemin départemental 21
IDF7701284	BP (Société française des Pétroles) – Dir. Rég. de Paris	Route Couilly (du pont)
IDF7707495	KERLUMEN	Rue Libération (de la)
IDF7707043	FRERE	7 Rue Merno
IDF7702843	COUSIN (Didier)	Rue Naples (de)
IDF7700183	Fevrier (Ets), Ex. Barry (Ets)	18 Rue Paris (de)
IDF7702434	FEVRIER (Elie)	18 Rue Paris (de)
IDF7702720	GREGOIRE (Martin)	18 Rue Paris (de)
IDF7702905	GOZDIK (SA)	4 Rue Pont de Couilly (du)
IDF7707022	GOZDYCK	
IDF7707045	SOPARIM	
IDF7707047	MOBIL-OIL Française	
IDF7707849	Orphelinat de l'Initiative	
IDF7709853	Station Service - Garage	Route départementale N° 31

Sites et sols pollués

Au niveau national, l'inventaire **BASOL** (du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif). Ces sites peuvent présenter un risque pour l'environnement et la santé des personnes.

Cette surveillance permet de déterminer les contraintes pour un possible aménagement futur.

L'état des sites recensés est répertorié en 4 catégories :

- classe 1 : site déjà traité et sans risque,
- classe 2 : site déjà traité mais où une pollution résiduelle connue nécessite des précautions d'aménagement et d'usage,
- classe 3 : site en activité devant faire l'objet d'un diagnostic,
- classe 4 : site en cours d'évaluation ou travaux.

Une seconde base de données, appelée **BASIAS**, gérée par le BRGM (Bureau des Ressources Géologiques et Minières), s'attache à recenser dans les historiques communaux, toutes les installations industrielles ou entreprises (encore en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols. La présence d'une entreprise dans cette base ne préjuge donc pas de la réalité d'une pollution. L'inventaire dans le département de Seine et Marne est en cours.

La pollution de l'air

L'air est composé de 78% d'azote, 21% d'oxygène et d'environ 1% de gaz rare.

La qualité de l'air peut être affectée par plusieurs polluants d'origine naturelle ou provenant d'activités humaines comme :

- le chauffage urbain
- les activités industrielles
- la circulation automobile

Ces trois types de sources peuvent provoquer :

- des rejets de CO₂ propre à augmenter l'effet de serre et le réchauffement climatique qu'il induit (sauf dans le cas d'utilisation d'énergies non fossiles)
- des rejets polluants selon la nature de la source (métaux lourds et hydrocarbures polycycliques HPA par exemple).

Les émissions des véhicules, automobiles et avions, (monoxyde de carbone, monoxydes d'azote, hydrocarbures, particules, ozone) sont en corrélation avec la vitesse et le temps de parcours. Les engorgements de circulation automobile provoquent plus d'émissions qu'une circulation fluide.

Ces polluants sont à caractère cancérigène et allergène et peuvent également en raison de la formation de polluants secondaires (l'ozone) provoquer des irritations des voies respiratoires.

4.2 Qualité de l'air

Les sources de pollution locale

En région Île-de-France, la qualité de l'air est surveillée par AIRPARIF (voir page suivante). La station de contrôle la plus proche se situe à Melun. Il n'existe donc pas de mesure spécifique sur la commune de Villeneuve-le-Comte. L'appréciation de la qualité de l'air ne peut donc se faire que par comparaison et extrapolation.

La qualité de l'air résulte principalement de la pollution « de fond » de la région parisienne et de la pollution locale d'origine routière provenant en grande partie du trafic supporté par la RN36, la RD231 qui supportent un trafic de transit important et l'autoroute A4 située hors commune, au nord.

La deuxième source principale de pollution est liée aux émissions tertiaires et résidentielles, notamment dues au chauffage urbain. Celui-ci est une source importante de pollution. Elle peut être réduite par : une bonne isolation des bâtiments, une bonne régulation et un bon entretien des appareils de chauffage, une utilisation la plus large possible des énergies renouvelables.

Selon le registre français des émissions polluantes, l'exploitation du Jariel (élevage intensif), installations classées situées au nord de la commune, a déclaré avoir émis 15 200 kg/an d'ammoniac en 2005.

Ainsi, la faible concentration d'activités sur le territoire communal limite leurs impacts sur la qualité de l'air. Plus généralement, les émissions sur le territoire communal ne semblent pas présenter de caractéristiques pouvant influencer significativement la pollution de fond.

Une qualité de l'air globalement bonne

Par rapport à l'année 2003, année de la canicule qui sert de point de référence dans les dix dernières années, **les indices de la qualité de l'air en 2009 sur la commune sont bons.**

En effet, en 2009, seulement 26 jours ont été concernés par un indice ATMO « médiocre » à « très mauvais », contre 50 jours en 2003. Plus de 7 jours sur 10 (74,25%) sont classés en indice « bon » contre 56,17% des jours en 2003.

Les polluants indicateurs surveillés par AIRPARIF sont :

- le SO₂ (Dioxyde de soufre)

Les émissions de dioxyde de soufre dépendent de la teneur en soufre des combustibles (gazole, fuel, charbon...). Elles sont principalement libérées dans l'atmosphère par les cheminées des usines (centrales thermiques...) ou par les chauffages, le secteur automobile Diesel contribue dans une faible mesure à ces émissions.

- Les PS (Particules en suspension)

Le transport routier, les combustions industrielles, le chauffage domestique et l'incinération des déchets sont parmi les émetteurs de particules en suspension. Certaines particules dites secondaires se forment à partir d'autres polluants. Le principal secteur d'émission des particules de diamètre inférieur à 10 µm (PM10) est le transport routier (36% des PM10) dont les véhicules diesel particuliers (13%), suivi de près par l'industrie (33%).

- Les NO_x (Oxydes d'azote)

Les émissions d'oxydes d'azote apparaissent dans toutes les combustions, à hautes températures, de combustibles fossiles (charbon, fuel, pétrole...). Le secteur des transports est responsable de 52% des émissions de NO_x (les moteurs Diesel en rejette deux fois plus que les moteurs à essence catalysés). Le monoxyde d'azote (NO) rejeté par les pots d'échappement est oxydé par l'ozone et se transforme en dioxyde d'azote (NO₂).

- L'O₃ (Ozone)

L'ozone protège les organismes vivants en absorbant une partie des U.V. dans la haute atmosphère. Mais à basse altitude, ce gaz est nuisible si sa concentration augmente trop fortement. C'est le cas lorsque se produit une réaction chimique entre le dioxyde d'azote et les hydrocarbures (polluants d'origine automobile). Cette réaction nécessite des conditions climatiques particulières : fort ensoleillement, températures élevées, faible humidité, absence de vent et phénomène d'inversion de température

- Le CO (Monoxyde de carbone)

Les émissions de monoxyde de carbone proviennent à près de 77% du trafic routier bien que ce polluant ne représente en moyenne que 6% des gaz d'échappement d'un véhicule à essence et qu'un véhicule Diesel en émet 25 fois moins.

- Les COV (Composés Organiques Volatils)

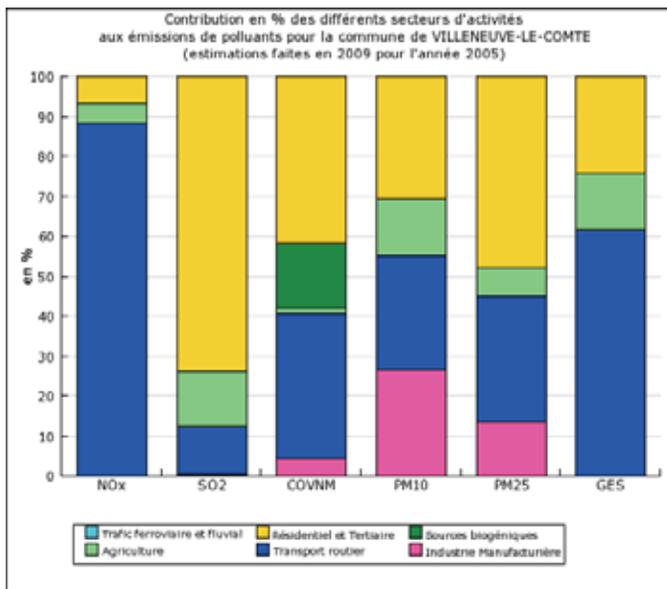
Les composés organiques volatils sont libérés lors de l'évaporation des carburants (remplissage des réservoirs), ou par les gaz d'échappement. Ils sont émis majoritairement par le trafic automobile (33%), le reste des émissions provenant de processus industriels et d'usage domestique de solvants.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de Villeneuve-le-Comte

(estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

Source : AIRPARIF, cadastre des émissions

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	62 t	3 t	85 t	16 t	10 t	19 kt



NOx : oxyde d'azote

SO2 : dioxyde de soufre

COVNM : hydrocarbures/Composés Organiques Volatils Non Méthaniques

PM10/PM2,5 : particules en suspension (selon leur taille)

GES : Gaz à Effets de serre : dioxyde de carbone, méthane, protoxyde d'azote.

Indice ATMO

10	Très mauvais
9	Mauvais
8	Mauvais
7	Médiocre
6	Médiocre
5	Moyen
4	Bon
3	Bon
2	Très bon
1	Très bon

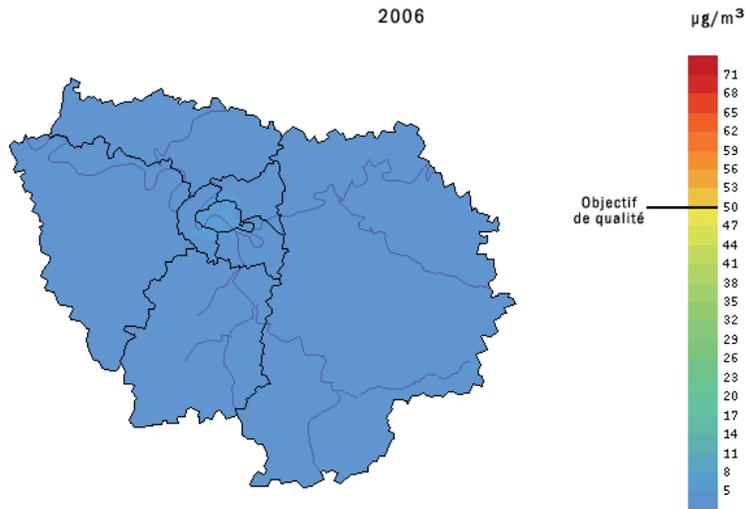
Comparaison des indices ATMO sur la commune de Villeneuve-le-Comte : 2009/2003

Source : AIRPARIF, cadastre des émissions

Indices	2009		2003	
	Nb de jours	% du nombre de jours	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%	1	0,27%
9	1	0,27%	2	0,55%
8	2	0,55%	10	2,74%
7	2	0,55%	16	4,38%
6	21	5,75%	21	5,75%
5	43	11,78%	58	15,89%
4	106	29,04%	90	24,66%
3	165	45,21%	115	31,51%
2	25	6,85%	51	13,97%
1	0	0%	1	0,27%

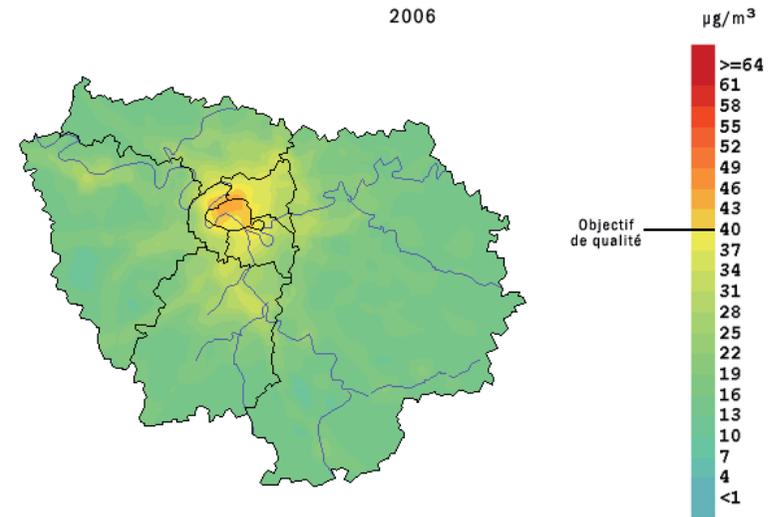
Moyennes annuelles de dioxyde de soufre (SO2)
en Ile-de-France

2006



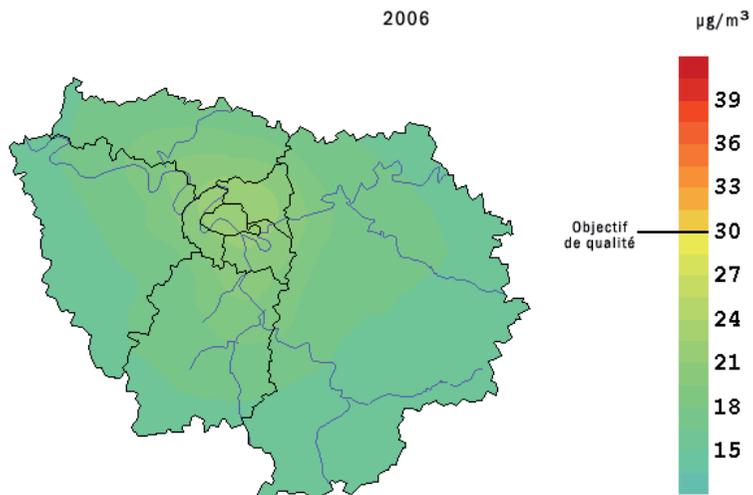
Moyennes annuelles de dioxyde d'azote (NO2)
en Ile-de-France

2006



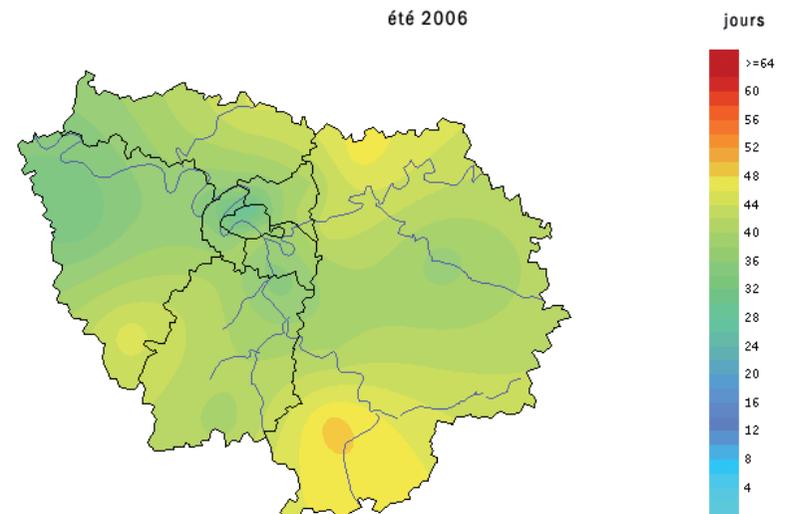
Moyennes annuelles de Poussières < 10µm (PM10)
en Ile-de-France

2006



Nombre de jours de dépassement de l'objectif de qualité de l'air
relatif à la protection de la santé humaine
(110 µg/m³ en moyenne sur 8 heures) en ozone

été 2006



La planification en matière de pollution de l'air

Il existe au niveau régional des outils de gestion de la qualité de l'air :

- **le PRQA** (Plan Régional pour la Qualité de l'Air en Île-de-France) : son objectif est de bâtir une politique pour améliorer à moyen terme la qualité de l'air en Île-de-France. Il propose des orientations et des recommandations générales. Approuvé une première fois le 31 mai 2000 par arrêté du Préfet de Région, le PRQA a fait l'objet d'une révision, approuvée le 26 novembre 2009.
- **Le PPA** (Plan de Protection de l'Atmosphère) fixe des objectifs de réduction de polluants atmosphériques pour respecter des valeurs limites, il a été approuvé le 7 juillet 2006. Neuf mesures réglementaires ont été prises lors de l'élaboration de ce plan :
 1. Grands pôles générateurs de trafic : mise en œuvre obligatoire de plans de déplacements,
 2. Usines d'incinération d'ordures ménagères : abaissement à 80 mg/Nm³ de la concentration en NOx des émissions, des UIOM situées dans le périmètre francilien sensible aux NOx,
 3. Sources d'énergie et grandes installations de combustion :
 - 1/ Renforcement des dispositions applicables aux installations de combustion
 - 2/ Restriction du recours aux groupes électrogènes
 - 3/ Encadrement de l'utilisation du bois comme combustible
 4. Chaudières (de 70 kW à 2 MW) : obligation pour toutes les chaudières neuves au gaz ou au fioul de plus de 70 kW (chaudières collectives) de respecter des normes de faible émission d'oxydes d'azote,
 5. Stations-service : réduction des rejets de composés organiques volatils (COV) par la mise en place de récupérateurs de vapeurs d'hydrocarbures,
 6. Véhicules légers : en cas de pic de pollution, restrictions de circulation,
 7. Poids lourds et véhicules utilitaires légers :
 - 1/ identification visible du niveau de pollution ;
 - 2/ généralisation et harmonisation en Petite Couronne des règlements de livraison avec des restrictions particulières pour les véhicules les plus polluants ;
 - 3/ pics de pollution (lors du franchissement des niveaux d'alerte successifs) : restriction de la circulation des poids lourds dans le cœur dense de l'agglomération.
 8. Deux-roues motorisés, lors des pics de pollution :
 - 1/ intensification des contrôles des cyclomoteurs (kits de débridage) ;
 - 2/ suppression de la dérogation dont bénéficient les deux-roues motorisés pour l'application de la mesure de circulation alternée.
 9. Avions : encadrement de l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) sur les plates-formes de Paris – Charles-de-Gaulle et de Paris-Orly

Objectifs du PRQA

L'objectif d'un PRQA est d'atteindre, a minima, les objectifs de qualité de l'air et les valeurs limites réglementaires. Le PRQA francilien préconise, pour certains polluants, des objectifs de qualité de l'air plus ambitieux que ceux prévus par la réglementation française. Ses objectifs sont :

- Atteindre les objectifs de qualité de l'air fixés par la réglementation ou par l'organisation mondiale de la santé, en particulier pour les polluants pour lesquels on observe en Île-de-France des dépassements. Atteindre ces objectifs de qualité de l'air à proximité immédiate d'axes majeurs de trafic ou sources importantes de polluant. (Proposer, pour ces zones, des mesures compensatoires dans un souci d'équité environnementale).
- Diminuer les émissions d'autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les hydrocarbures aromatiques polycycliques et limiter l'exposition des Franciliens (*).
- Accompagner les évolutions nationales en termes de surveillance et de réglementation de l'air intérieur. Au niveau régional, appliquer une politique volontariste en matière de bonne pratique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP), en particulier ceux accueillant des enfants.

L'évolution du contexte réglementaire

Il convient de faire état de l'implication des travaux du Grenelle de l'Environnement sur le devenir du présent PRQA. La loi 2009-967 adoptée le 3 août 2009 dite « Grenelle 1 » aborde la lutte contre les pollutions de l'air intérieur et extérieur. Elle précise que cette lutte sera renforcée pour des polluants visés par l'organisation mondiale de la santé et fixe les objectifs sur les PM_{2.5} ainsi que certaines mesures concernant l'air en ambiances intérieures. Le projet de loi dit « Grenelle 2 » portant engagement national pour l'environnement soumis à la délibération du Conseil des ministres du 7 janvier 2009 instaure, dans son article 23, des schémas du climat, de l'air et de l'énergie. Ces schémas régionaux élaborés conjointement par le Préfet de région et le Président du Conseil régional se substitueront aux plans régionaux pour la qualité de l'air. La mise en place de ces schémas dans un délai d'un an dès la promulgation de la loi, doit permettre une approche globale et intégrée au service d'une stratégie climatique locale.

- **Le PDU** (Plan de déplacements Urbains) définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement dans le périmètre des transports urbains. Il a été approuvé le 15 décembre 2000. Cinq ans après son élaboration, le PDUIF doit faire l'objet d'une évaluation et, le cas échéant, d'une révision. L'évaluation du PDUIF de 2000 s'est déroulée tout au long de l'année 2007, sous l'égide du STIF et en partenariat avec la Région Île-de-France. Les conclusions de l'évaluation ont conduit le STIF à lancer la révision du PDUIF.

Le PDU d'Île-de-France s'est défini des objectifs chiffrés et volontaristes à un horizon rapproché de 5 ans :

- une diminution de 3% du trafic automobile, différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs : diminution de 5% pour les déplacements à l'intérieur de Paris et des départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements, et de 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne ;
 - une augmentation de 2% de l'usage des transports collectifs, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile travail et domicile école ;
 - une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 km et pour les trajets domicile école ;
 - le doublement du nombre des déplacements à vélo ;
 - une augmentation de 3% de la part du transport des marchandises par le fer et la voie d'eau. Le P.L.U doit être compatible avec tous ces plans pour contribuer à son échelle aux objectifs de la région.
- **Le Plan Local des Déplacements (PLD) des secteurs 3 et 4 de Marne la-Vallée et des communes environnantes**, approuvé en février 2008, constitue la traduction locale du PDUIF. Il s'articule autour de 4 objectifs qui doivent participer, de la même façon, à la réduction des émissions des gaz à effet de serre par les transports routiers. Ses objectifs sont les suivants :
 - Objectif 1 : faire des transports publics une véritable priorité
 - Objectif 2 : développer l'usage des modes alternatifs à la voiture
 - Objectif 3 : adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances
 - Objectif 4 : assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et le PLD.

En vue de limiter les émissions de gaz à effets de serre, la région Île-de-France et le département de Seine-et-Marne ont adopté en 2011 des Plans Climat Énergie territoriaux.

4.3 Le bruit

Les nuisances liées au trafic routier

La principale source de nuisances sonores sur la commune est liée au trafic routier.

Villeneuve-le-Comte est traversée par deux routes classées en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transport : la RD231 et la RN36. L'arrêté 99 DAI 1 CV 019 du 15/02/1999 indique les zones fortement touchées et traite de l'isolement acoustique des zones touchées.

Ainsi, les secteurs affectés par le bruit autour de ces axes, définis à 100 m depuis l'axe de la voie, conditionnent les projets de construction à des normes d'isolation acoustique.

Quoique le couvert forestier mette à distance les infrastructures de transport dans l'espace, les nuisances atteignent malgré tout le bourg par les effets de vent. Au sein de la forêt de Crécy, elles constituent un élément de perturbation de la faune présente.

Les nuisances liées au trafic aérien²⁷

L'ensemble du secteur est concernée par des nuisances sonores liées au survol d'avions à basse altitude (inférieure à 2000 m à Villeneuve-le-Comte). Le territoire de la Brie Boisée est largement parcourue par nombre de couloirs aériens concernant tant les départs face à l'est, que les arrivées face à l'ouest des aéroports parisiens.

Autres sources de nuisances sonores

Il n'y a pas actuellement sur le territoire communal de nuisance due au transport ferroviaire. Des infrastructures de transport bruyantes (autoroute A4 en catégorie 1 et ligne TGV est en catégorie 2) sont toutefois situées sur les communes limitrophes (Serris, Bailly-Romainvilliers et Villeneuve-Saint-Denis). Ainsi, la commune peut être affectée par des nuisances sonores indirectes, liées aux effets du vent.

Il n'y a pas de problème majeur de nuisances sonores liés aux activités sur le territoire. Toutefois, quelques activités situées en plein cœur de bourg (garages automobiles) peuvent ponctuellement générer des nuisances pour les riverains.

Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre

Source : DDT de Seine-et-Marne



Catégories d'infrastructures par le bruit



Largeur des secteurs affectés



²⁷ Source : Rapport de présentation – SCOT de la Brie Boisée

5. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

Les risques technologiques sont liés à l'industrie chimique, pétrolière, nucléaire, le transport de matière dangereuse, la rupture de barrage.

Il y a risque industriel majeur lorsqu'un danger grave et immédiat lié à un accident dans un établissement, menace le personnel, les riverains, les biens de l'environnement.

Au Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune n'est concernée par aucun risque industriel ou technologique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Il n'y a pas sur la commune d'installations relevant de la directive SEVESO.

Selon la Base Nationale des Installations Classées, il existe une installation d'élevage soumise à autorisation : la porcherie de la SAGA du Jariel.

Le risque Transports de Matières Dangereuses (TMD)

Le passage de la RD231 à proximité de la zone agglomérée peut entraîner des risques liés aux transports de matières dangereuses. La réalisation d'une déviation a toutefois permis de mettre à distance l'infrastructure et son trafic qui se situent à 4000 environ des limites du bourg.



Deuxième partie : DIAGNOSTIC



A. DIAGNOSTIC : **Analyse de l'état actuel**

1. DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

1.1 L'évolution démographique

1.1.1 Une croissance démographique qui s'essouffle

Une croissance continue qui se ralentit depuis 1999

La commune compte **1 760 habitants en 2007**. Elle a ainsi vu sa population presque multipliée par deux depuis 1968 (+ 852 habitants sur la période 1968-2007).

Cette croissance démographique globale depuis 1968 rend compte d'une croissance constante par période intercensitaire depuis les années soixante avec cependant des rythmes différents. La fin des années soixante et le début des années quatre-vingt-dix sont marqués par un rythme de croissance annuel atteignant environ 3% mais l'on observe un net ralentissement (0,6%/an) depuis 1999.

Alors qu'entre 1990 et 1999, la commune enregistrait 383 habitants supplémentaires, en 2007, on n'enregistre que 80 habitants de plus qu'en 1999.

Une croissance à des rythmes variés

La commune de Villeneuve-le-Comte a connu une croissance globale (1968-2007) similaire, quoique légèrement inférieure, aux échelles de référence (CC de la Brie Boisée, canton de Rozay-en-Brie et département de Seine-et-Marne) qui ont chacune plus que doublé leur population entre 1968 et 2007.

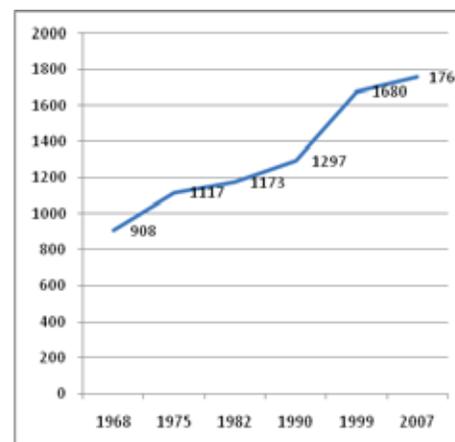
Toutefois, la croissance observée pour Villeneuve-le-Comte a connu, comme la CC de la Brie Boisée, des accélérations et décélérations fortes que n'ont pas connues le canton et le département. En effet, si ceux-ci voient leur croissance se ralentir, le processus est à l'œuvre depuis les années quatre-vingt, voire soixante-dix pour le département. La croissance se maintient néanmoins à plus de 1% par an dans le canton (1,3%) entre 1999 et 2007.

Evolution 1968-2007 de la population de Villeneuve-le-Comte

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Nb d'habitants	908	1117	1173	1297	1680	1760
Densité moyenne (hab/km²)	47,6	58,5	61,4	67,9	88	92,2

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	3	0,7	1,3	2,9	0,6
- due au solde naturel en %	0	0	0,3	0,9	0,7
- due au solde apparent des entrées sorties en %	3	0,7	1	2	-0,1
Taux de natalité en ‰	10,1	10,5	11,6	16	12,9
Taux de mortalité en ‰	10,4	10,7	8,8	7,4	5,6



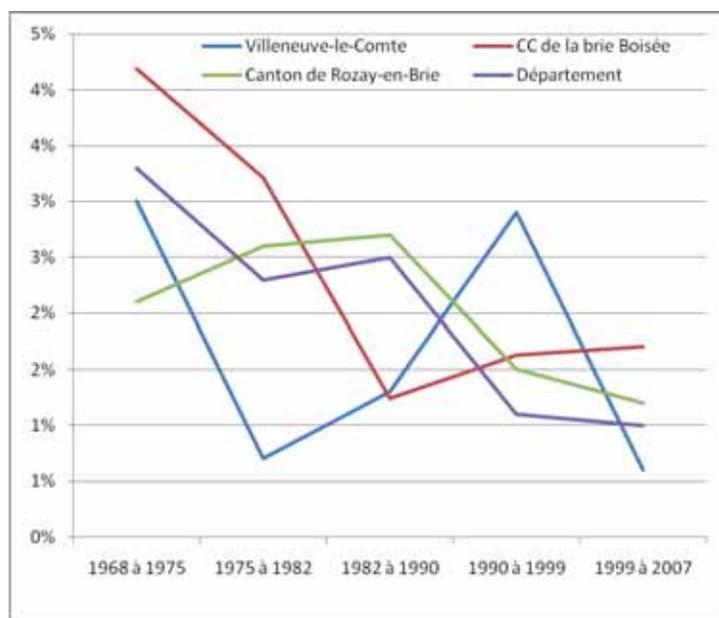
Une évolution démographique en croissance continue depuis les années 1960.

Une dynamique démographique qui s'essouffle depuis 1999 avec une croissance inférieure à 1% par an (la plus basse enregistrée depuis 1968).

Evolution de la population et taux de variation annuelle comparés

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Villeneuve-le-Comte	908	1117	1173	1297	1680	1760
<i>Taux de variation annuelle</i>	3 %	0,7 %	1,3 %	2,9 %	0,6 %	
CC Brie Boisée	3385	4379	5364	5896	6762	7686
<i>Taux de variation annuelle</i>	4,19 %	3,21 %	1,24 %	1,63 %	1,70 %	
Canton de Rozay-en-Brie	11612	13424	16044	19834	22674	25042
<i>Taux de variation annuelle</i>	2,1 %	2,6 %	2,7 %	1,5 %	1,2 %	
Dép. de Seine-et-Marne	604340	755762	887112	1078166	1193511	1289510
<i>Taux de variation annuelle</i>	3,3 %	2,3 %	2,5 %	1,1 %	1,0 %	
Ferrières-en-Brie	941	1031	1340	1445	1660	2138
<i>Taux de variation annuelle</i>	1,3 %	3,8 %	0,9 %	1,6 %	3,2 %	
Pontcarré	584	1166	1648	1748	1816	2009
<i>Taux de variation annuelle</i>	10,4 %	5 %	0,7 %	0,4 %	1,3 %	



La croissance démographique de Villeneuve-le-Comte s'est accélérée entre 1968 et 1975 puis dans les années quatre-vingt et surtout quatre-vingt dix, décennie pendant laquelle la commune connaît des rythmes de croissance plus de deux fois supérieurs à ceux du département. C'est l'époque de la construction de la dernière des grandes opérations groupées, le lotissement de la Pointe.

De fait, le ralentissement de la croissance entre 1999 et 2006 est marqué par une décélération rapide (-2,3 points de taux de variation annuelle) que n'ont pas connu les échelles supérieures de référence.

Par rapport aux communes de son environnement, Villeneuve-le-Comte a connu une croissance moins forte qu'à Ferrières-en-Brie et Pontcarré, qui, comptant chacune plus de 2000 habitants en 2007, ont vu leur population plus que doubler, voire tripler depuis 1968. Les trois communes ont connu des accélérations démographiques décalées dans le temps et dans des ordres de grandeur très différents. Ainsi, la croissance induite par la proximité de la Ville Nouvelle s'est peu à peu déplacée vers les communes à l'est du territoire de la Brie Boisée : Villeneuve-le-Comte profite dans les années 1982 à 1999 de taux de croissance annuelle supérieurs à Ferrières-en-Brie et Pontcarré.

Toutefois, la croissance s'accélère de nouveau à Ferrières-en-Brie et à Pontcarré depuis 1999 avec des taux supérieurs à 1 % (3,3 et 1,3% de croissance annuelle), à l'image de ce qui se passe à l'échelle de la CC de la Brie Boisée, alors que Villeneuve-le-Comte voit sa croissance se ralentir à nouveau.

Un solde migratoire, longtemps moteur principal de la croissance

Jusqu'en 1990, la croissance de Villeneuve-le-Comte était alimentée par les arrivées de nouveaux habitants sur la commune (solde migratoire²⁸). Celui-ci a d'ailleurs été le seul moteur de la croissance jusqu'en 1982, suite à quoi, le solde naturel²⁹ est venu renforcer la croissance, dans des ordres de grandeur toutefois inférieurs (moins de 1%) au solde migratoire.

Ces évolutions sont à mettre en perspective avec la proximité de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée qui, décidée en 1965, a eu plusieurs conséquences sur le secteur. Ainsi, dans les années soixante-dix, la création de l'autoroute A4 et du RER A a amélioré l'accessibilité du territoire et ainsi dirigé les mobilités résidentielles, attirées par la création d'emplois dans la ville nouvelle, vers les communes les mieux desservies. La création des gares de Bussy-Saint-Georges et de Marne-la-Vallée-Chessy en 1992 (puis celle du Val d'Europe, créée en 2002) a notamment consacré l'attractivité résidentielle de Villeneuve-le-Comte au regard de la proximité de la desserte en transports en commun. De plus, Villeneuve-le-Comte dispose d'un cadre de vie de qualité, et d'une identité historique et paysagère qui confortent cette attractivité.

Sur la dernière période 1999-2007, la tendance semble s'inverser. En effet, le solde migratoire ne participe plus à la croissance mais, au contraire, il tire la croissance vers le bas. Seul le maintien d'un solde naturel positif permet à la commune de voir se poursuivre une légère croissance démographique.

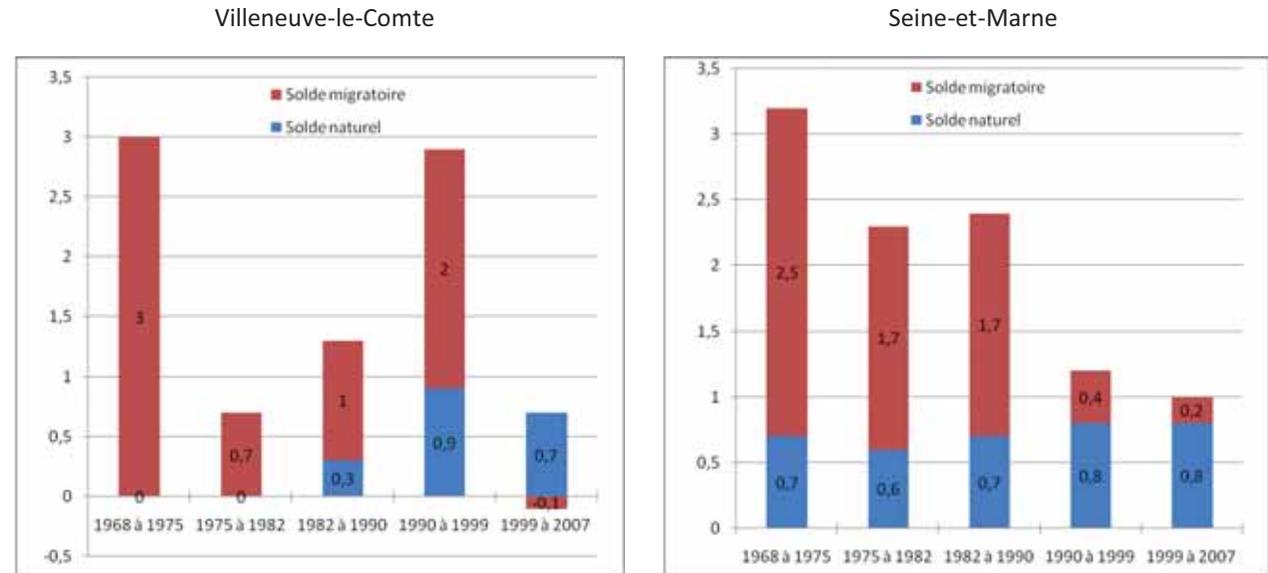
Cette situation est inédite au sein de la CC de la Brie Boisée dont les autres communes membres continuent de connaître une croissance motivée par le solde migratoire qui reste positif.

²⁸ le solde migratoire est le solde apparent des entrées (arrivants) et des sorties (départs).

²⁹ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès.

Evolution des facteurs de variation annuelle

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.



Un solde migratoire qui a longtemps été le moteur de la croissance mais qui ne l'est plus depuis 1999.

Un solde naturel qui assure seul la croissance de la population.

Une croissance démographique ainsi longtemps due à l'attractivité résidentielle de la commune, proche d'un pôle d'emplois dynamique (Marne-la-Vallée) et facilement accessible.

Un contexte local beaucoup plus dynamique entre 1999 et 2006 que dans la commune de Villeneuve-le-Comte, notamment dans les autres communes de la communauté de communes de la Brie Boisée.

1.1.2 Profil de la population en 2006

Une tendance au vieillissement de la population

En 2007, la tranche d'âge la mieux représentée est celle des 30-44 ans, avec 23,9% de la population. Celle-ci l'est aussi aux autres échelles de référence.

Le profil de la population est relativement équilibré concernant les classes d'âge inférieur à 60 ans, les 0-14 ans, et 45-59 ans, représentant chacun autour de 21% de la population. Toutefois, les jeunes adultes (15-29 ans) sont légèrement sous représentés par rapport à ce que l'on observe dans CC de la Brie Boisée et dans le département.

Les plus de 60 ans, avec 16,3%, et les moins de 20 ans, avec 26,6%, sont légèrement sous représentés à Villeneuve-le-Comte (à hauteur de 2 à 3 points) par rapport à ce qui peut être observé dans le canton et le département. Par rapport à la CC de la Brie Boisée qui compte 26,8% de moins de 20 ans et 15,6 de plus de 60 ans, Villeneuve-le-Comte témoigne d'un profil légèrement moins jeune.

L'indice de jeunesse³⁰ de la commune montre d'ailleurs qu'en 2007, on compte 1,64 habitant de moins de 20 ans pour 1 habitant de plus de 60 ans. L'indice a diminué entre 1999 et 2006 (-0,35) dans la commune comme dans le département, où il a reculé de près d'un point.

La répartition de la population par classe d'âge entre 1999 et 2007 vient confirmer cette tendance au vieillissement de la population : les classes d'âges de moins de 45 ans ont systématiquement diminué alors que les plus de 45 ans se sont renforcés en parallèle. Le rapport s'est donc inversé, notamment motivé par le renforcement des 45-59 ans, qui ne transparait pas pour l'instant dans l'indice de jeunesse (moins de 20 ans/plus de 60 ans).

Structure par âge comparée en 2007

Sources : Insee, RP2007 exploitations principales

	Villeneuve-le-Comte		Brie Boisée	Canton	Seine-et-Marne
Ensemble	Nb	%	%	%	%
0 à 14 ans	377	21,4	20,8	22,6	21,35
15 à 29 ans	294	16,7	17,6	17,1	20,3
30 à 44 ans	422	23,9	24,0	24,8	22,4
45 à 59 ans	384	21,8	21,9	20,6	20,5
60 à 74 ans	185	10,6	10,8	9,7	10,05
75 à 89 ans	92	5,2	4,3	4,7	4,85
90 ans ou plus	8	0,45	0,5	0,6	0,5
TOTAL	1760	100	100	100	100

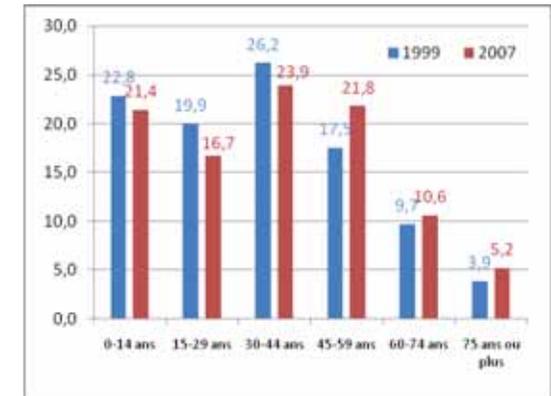
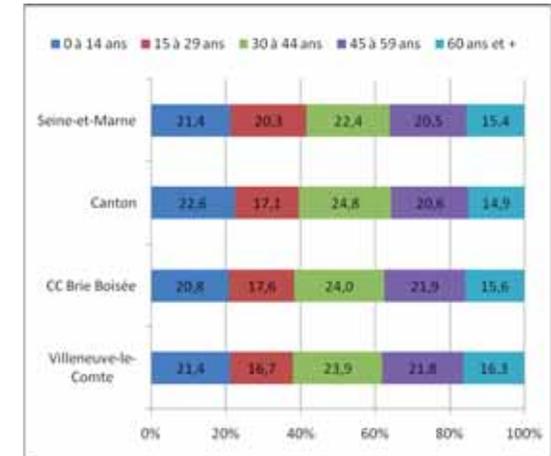
Evolution de la structure par âge dans la commune (1999-2007) >

Source : Insee, RP1999 et 2007 exploitation principale.

Indices de jeunesse³¹ comparés en 2007

Source : Insee, RP1999 et 2007 exploitation principale.

	Vill.-le-Comte	Brie Boisée	Canton	Seine-et-Marne
0 à 19 ans	468	2060	7424	367990
60 ans et plus	285	1201	3741	198855
Indice de jeunesse 2007	1,64	1,72	1,98	1,85
Indice de jeunesse 1999	1,99	1,7	1,98	1,97



Un indice de jeunesse (1,64) qui témoigne d'un rapport mais qui est moins favorable que celui du canton et du département.

Une tendance au vieillissement qui se confirme depuis 1999 et voit le recul des personnes de 0-30 ans.

³⁰ C'est le rapport entre le nombre de moins de 20 ans et le nombre de plus de 60 ans :

- si indice > 1 : moins de 20 ans > plus de 60 ans
- si indice < 1 : moins de 20 ans < plus de 60 ans

³¹ C'est le rapport entre le nombre de moins de 20 ans et le nombre de plus de 60 ans :

- si indice > 1 : moins de 20 ans > plus de 60 ans
- si indice < 1 : moins de 20 ans < plus de 60 ans

Une tendance au desserrement des ménages

En 2007, on compte en moyenne 2,6 personnes par résidence principale à Villeneuve-le-Comte.

Cet indice, quoique inférieur à ce que l'on observe dans le canton (2,72), est similaire à la moyenne départementale et au sein de la CC de la Brie Boisée. Il reste supérieur à ce qui s'observe en région Île-de-France (2,34) et plus généralement en France métropolitaine (2,3).

Toutefois, on constate, toutes échelles confondues, une tendance au desserrement des ménages, à l'œuvre depuis les années 60, essentiellement en raison du desserrement familial et de la décohabitation.

La diminution de la taille des ménages a été progressive sur la commune sur les 25 dernières années (-0,1 point par période intercensitaire). Elle est corrélée à l'augmentation des ménages de petite taille. Entre 1999 et 2007 ce phénomène se poursuit et s'accroît chez les jeunes adultes (20-24 ans) et les personnes les plus âgées (80 ans et plus) qui représentent la majorité des ménages de petite taille.

Ainsi, le desserrement des ménages est essentiellement lié au vieillissement de la population et à son faible renouvellement par les classes d'âge les plus jeunes.

En 1999³², 67,9% des ménages étaient des familles³³, dont la majorité est composée d'un couple comme personnes de référence. Les familles monoparentales étaient assez peu nombreuses : 7,1% des familles (proportion supérieure au reste du canton) alors que les ménages d'une personne représentaient plus de deux ménages sur dix.

³² Données non disponibles au recensement INSEE 2007

³³ Au sens de l'INSEE : Une **famille** s'entend comme un cadre susceptible d'accueillir un ou des enfants. Une **famille** est composée d'au moins deux personnes du même ménage, et formée : soit d'un couple (deux personnes de sexe différent, cohabitant dans un même logement, mariées ou non) et le cas échéant de ses enfants (présents dans le logement), soit d'un parent et de ses enfants (famille monoparentale).

Evolution comparée du nombre de personnes par ménage

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

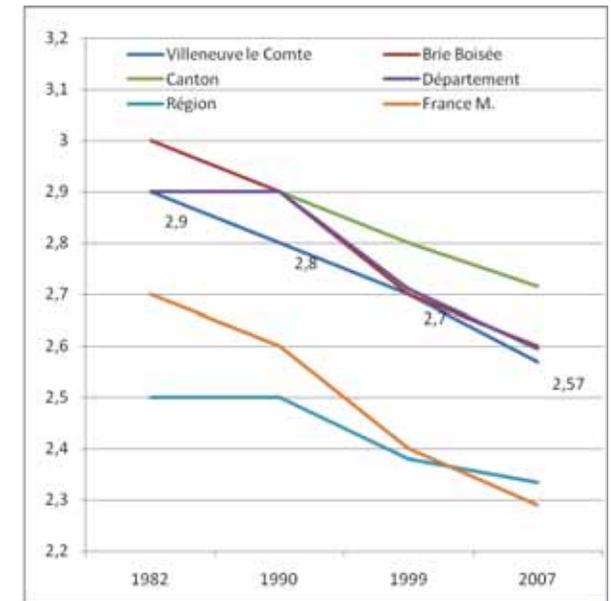
	1982	1990	1999	2007
Villeneuve-le-Comte	2,9	2,8	2,7	2,57
Brie Boisée	3	2,9	2,7	2,6
Canton	2,9	2,9	2,8	2,72
Département	2,9	2,9	2,71	2,60
Région	2,5	2,5	2,38	2,33
France M.	2,7	2,6	2,4	2,29

Composition comparée des ménages en 1999

Source : Insee, RP1999 exploitation principale.

NB : les données ne sont pas disponibles à l'échelle communale au RGP2007.

Type de ménage	Villeneuve-le-Comte	Canton	Département
Ménages d'une pers	24,4%	19,2%	22,9%
Autres mén. sans fam.	0,6%	0,9%	1,5%
Familles princ mono.	7,1%	6%	8,6%
Fam. princ. 1 couple	67,9%	73,9%	67,0%
Total	100%	100%	100%



Un nombre de personnes par ménage qui continue à diminuer progressivement pour atteindre 2,6 pers./ménage en 2006.

En 1999, Villeneuve-le-Comte accueille une part plus importante de ménages de type famille monoparentale et personne seule que le canton.

L'attachement des ménages à la commune

La population de personnes âgées est certes plus importante qu'au niveau local (CC de la Brie Boisée, canton et département) mais elle témoigne de la qualité de vie et participe à la vie locale. En effet, la population a finalement été peu renouvelée et reste attachée à la commune : 15,1% des ménages habitent la commune depuis 30 ans ou plus.

Plus généralement, près de la moitié des ménages (49,9%) habitent la commune depuis plus de 10 ans.

Les revenus des ménages

Si les revenus annuels moyens des ménages de Villeneuve-le-Comte sont inférieurs à ceux des autres communes du territoire de la communauté de communes de la Brie Boisée, la commune dispose toutefois d'un revenu moyen plus important que ce qui est observé en Seine-et-Marne et en France plus généralement.

Revenu annuel moyen par ménages en 2002

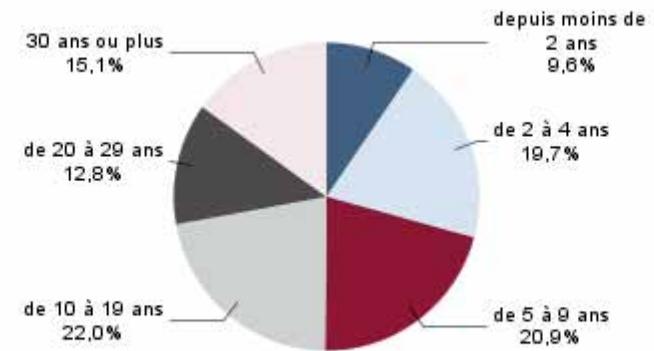
Source : SCOT de la Brie Boisée

Favières	30 978
Ferrières-en-Brie	33 214
Pontcarré	27 593
Villeneuve-le-Comte	27 329
Villeneuve-Saint-Denis	28 331
Brie Boisée	
Seine et Marne	24 645
France	20 363

Source : INSEE, 2002

Ancienneté d'emménagement des ménages à Villeneuve-le-Comte

Source : INSEE RGP 2007



Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2007

Source : INSEE RGP 2007

	Nombre de ménages	Part des ménages en %
Ensemble	685	100,0
Depuis moins de 2 ans	66	9,6
De 2 à 4 ans	135	19,7
De 5 à 9 ans	143	20,9
10 ans ou plus	342	49,9

Une population attachée à la commune, qui choisit de vieillir à Villeneuve-le-Comte

Des ménages aux revenus supérieurs à la moyenne départementale mais situés en deçà de ce que l'on observe dans les communes de la Brie boisée.

1.2 Le parc de logements

1.2.1 Le parc et son évolution

Un parc dont la croissance se ralentit

En 2007, Villeneuve-le-Comte compte **726 logements** soit 40 unités de plus qu'en 1999.

Entre 1990 et 1999, le parc de logements a progressé de 30,5% soit +3,9% par an. Sur la période 1999-2006, le parc de logements a augmenté de 5,8%, soit +0,7% par an. Le rythme de croissance des logements s'est donc fortement ralenti à Villeneuve-le-Comte dans les quinze dernières années. Dans le canton et le département, si les rythmes de croissance annuelle du parc se sont eux aussi ralentis, ils restent supérieurs à 1%.

Un parc majoritairement composé de résidences principales

Le parc se compose d'une majorité de résidences principales qui représentent 685 unités, soit plus de 9 logements sur 10 (94,4%). Le parc de logements a augmenté en parallèle de la croissance démographique, tout en conservant une structure où les résidences principales ont toujours été la catégorie la mieux représentée.

L'évolution du parc depuis 1968 a même vu le renforcement de cette catégorie au sein du parc de logements, alors que les résidences secondaires qui représentaient 20% du parc en 1968 en représentent moins de 2% désormais. Ainsi, sur la période 1999-2007, alors que le parc de logements a progressé de 40 unités, celui des résidences principales a gagné 60 unités.

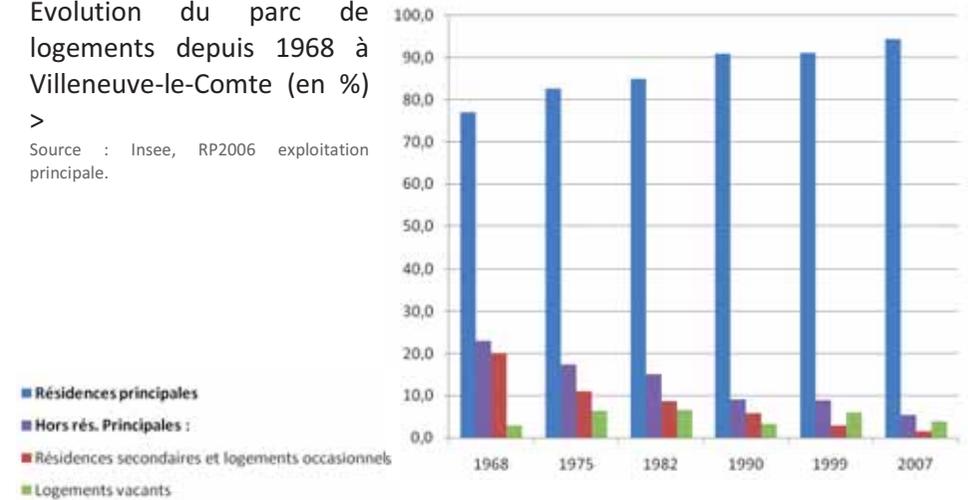
La part de logements vacants en 2007 (3,9% soit 29 logements) est légèrement supérieure à celle observée en 1968 dans la commune (2,9%). Toutefois, la part des logements vacants a varié au cours des périodes, atteignant près de 6% entre 1968 et 1982, ainsi qu'entre 1990 et 1999.

En 2007, seuls 41 logements (résidences secondaires et logements vacants) constituent le parc susceptible de servir à la rotation et au renouvellement des résidences principales. Leur part n'a fait que reculer proportionnellement à la croissance du parc. Cette tendance rend compte d'une situation de pression foncière due notamment au faible rythme de construction, et des difficultés d'un parcours résidentiel des ménages au sein du parc de logements existant.

Evolution du parc de logements depuis 1968 à Villeneuve-le-Comte (en %)

>

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.



Evolution du parc de logements depuis 1968 à Villeneuve-le-Comte (en %)

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	347	442	477	508	686	726
Résidences principales	267	365	405	462	625	685
Rés.sec. et logements occasionnels	70	49	41	29	20	12
Logements vacants	10	28	31	17	41	29
Croissance/période	27,4%	7,9%	6,5%	35,0%	5,8%	
Croissance/an	3,9%	1,1%	0,8%	3,9%	0,7%	

Une croissance du parc de logements qui s'essouffle alors que la croissance a été forte entre 1990 et 1999.

Une sur-représentation des résidences principales par rapport aux échelles de référence (canton, département)

Le profil du parc de logements de Villeneuve-le-Comte est plus spécialisé que ceux des échelles de référence. La part des résidences principales, quoique représentant aussi près de 9 logements sur 10 à ces échelles et restant en progression par rapport à 1999, demeure inférieure à ce que l'on observe dans la commune. Parallèlement, on observe à ces échelles une situation moins tendue, avec des taux de vacance plus proche de 6% qui témoignent d'une meilleure rotation du parc de logements.

1.2.2 Un parc de logements qui s'est renouvelé

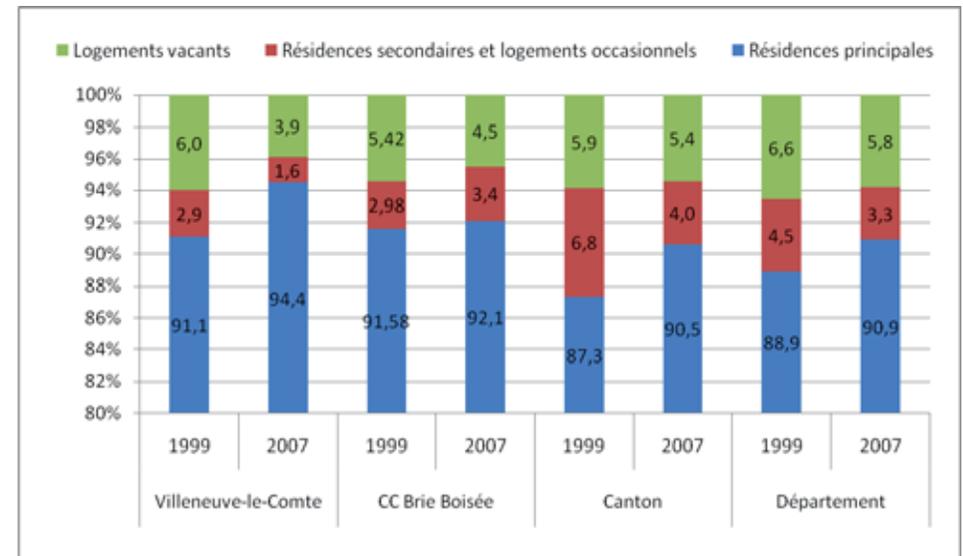
En 2007, la part des logements construits entre 1990 et 2004 représente 24,3% du parc des résidences principales à Villeneuve-le-Comte. Cette part témoigne d'une situation de construction plus dynamique sur la commune que dans le canton et le département. En effet, pour ceux-ci, la période précédente 1975-1989 a été marquée par des rythmes de construction plus élevés qui, depuis 1990, se sont ralentis quand la construction de résidences principales reprenait à Villeneuve-le-Comte et à l'échelle de la CC de la Brie Boisée en général.

Toutefois, le tiers des résidences principales sont antérieures à 1949 (31,3%). La reprise de la construction entre 1990 et 2004 a donc permis de relativiser la part de ce parc qui était supérieure de plus de 3 points au recensement de 1999. Les opérations groupées réalisées après 1949 ont permis de rajeunir un parc de logements plutôt ancien.

Entre 1949 et 2004, le rythme de progression moyen est de 8,9 logements par an. Toutefois, depuis 1949, le rythme de progression est de plus en plus soutenu : alors qu'on construisait environ 5,9 logements par an entre 1949 et 1974, on construit depuis 1990 environ 11,2 logements (résidences principales) par an, soit près du double.

Evolution comparée des parcs de logements entre 1999 et 2007 (en %)

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.



Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

	Nombre	%		Canton	Département
Résidences principales construites avant 2004	680	100,0	<i>Nb logts/an</i>	100%	100%
Avant 1949	202	31,3	-	35	21,8
De 1949 à 1974	149	23,1	5,9	17,9	27,3
De 1975 à 1989	137	21,3	9,8	26,4	20,2
De 1990 à 2004	157	24,3	11,2	20,5	20,7

Une augmentation constante de la part des résidences principales depuis 1968, alors que celle des résidences secondaires et logements vacants est devenue négligeable : une situation de plus en plus tendue.

Une vacance d'environ 4% qui témoigne d'un marché très tendu et limite les possibilités de renouvellement du parc.

La dynamique de renouvellement a bien repris depuis 1990 : plus de logements ont été construits depuis 1990 (24,3%) que dans chacune des périodes précédentes (1949-1974, 1974-1989). Toutefois, selon les données communales, 61 logements ont été construits entre 1999 et 2010, soit 6,1 logts/an contre 17 logts/an entre 1990 et 1999.

Ainsi, les rythmes de croissance maîtrisés ont été grandement maîtrisés par le document d'urbanisme : la production de logements continue depuis 1999 dans les dents creuses du tissu. La dernière opération groupée (lotissement de la Pointe) s'est faite dans les années quatre-vingt dix.

D'après les données disponibles en 1999³⁴, la vacance touche de manière privilégiée les logements anciens : la moitié des logements vacants ont été achevés avant 1949.

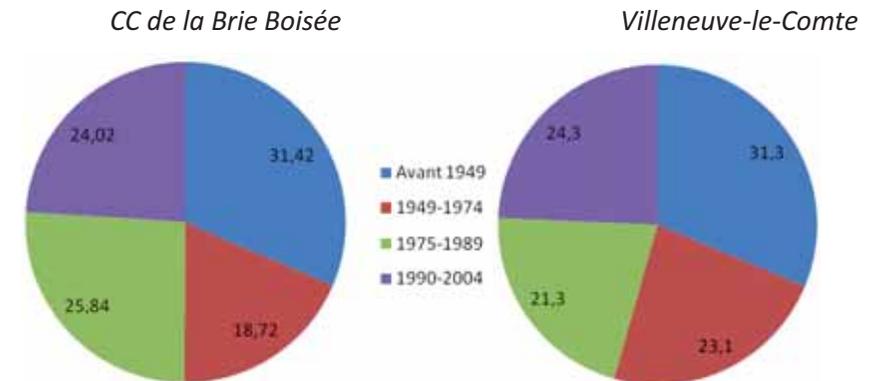
Structure du parc de Villeneuve-le-Comte par type et période d'achèvement jusqu'en 1999

Source : Insee, RP1999 exploitation principale

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1999
Résid. principales	172	44	57	100	46	53	153
Log. occasionnels	0	0	2	1	0	0	0
Résid. secondaires	7	1	1	4	3	0	1
Logements vacants	17	4	4	5	0	3	8
Total	196	49	64	110	49	56	162

Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.



Le parc de la commune en 2007 est relativement équilibré : un peu plus de la moitié du parc est antérieur à 1975, début en France de la périurbanisation. Cependant, le parc tend à se rajeunir depuis.

L'effort de construction a permis de relativiser la part des logements anciens avec des rythmes de construction annuels de plus en plus soutenus jusqu'en 2004.

Les derniers chiffres disponibles témoignent de rythmes entre 1999 et 2010 inférieurs à ceux observés sur la période 1990-1999.

³⁴ données non disponibles en 2006

1.2.3 Les résidences principales

Une prédominance des logements individuels

Le parc des résidences principales est largement dominé par les maisons individuelles qui représentent près de huit logements sur dix (81,5%). Néanmoins, on observe, entre 1999 et 2007, un renforcement en nombre et en part des logements collectifs qui constituent moins de 20% du parc. Ceux-ci ont largement contribué à la croissance du parc : 37 logements collectifs ont été créés contre 27 maisons individuelles entre 1999 et 2007.

La commune dispose d'un profil plus proche de celui du canton que celui du département, qui présente quant à lui un profil mieux équilibré en faveur du logement collectif. En effet, quoique département rural, la Seine-et-Marne compte plusieurs pôles urbains importants et a accueilli l'urbanisation liée à deux villes nouvelles (Melun Sénart et Marne-la-Vallée pour partie). Dans le département de Seine-et-Marne, la part des maisons individuelles atteint 60,7% contre 82,8% dans le canton de Rozay-en-Brie en 2007.

La CC de la Brie Boisée compte une part de logements collectifs plus proche de 20%, mais Villeneuve-le-Comte a diminué cet écart avec la communauté de communes entre 1999 et 2007. L'effort porté sur le logement collectif entre 1999 et 2006 à Villeneuve-le-Comte a ainsi permis à la commune de présenter un profil légèrement moins spécialisé que le canton.

Les données Sit@del2 confirment la diversification de la production de logements ces dernières années. Sur les 13 logements autorisés en 2008-2009, on dénombre 6 logements collectifs contre 7 individuels.

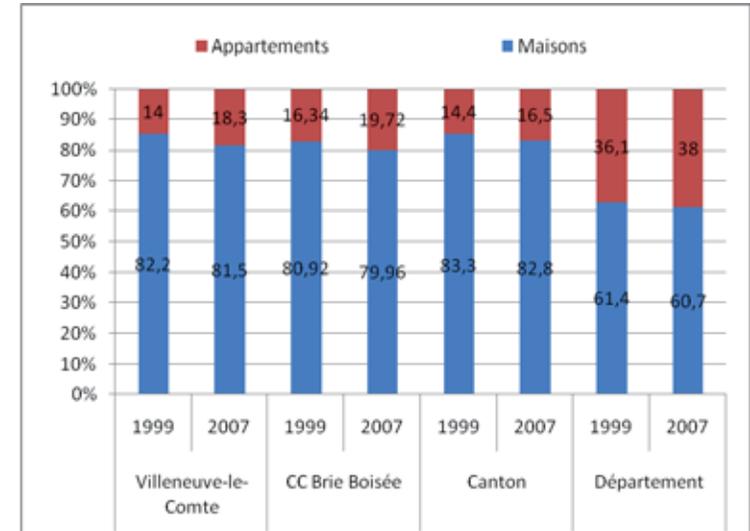
Type de résidences principales à Villeneuve-le-Comte en 2006

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

	2006	%	1999	%
Ensemble	726	100	686	100
Maisons	591	81,5	564	82,2
Appartements	133	18,3	96	14

Structure comparée des types de résidences principales en 2007

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.



Type de logements réalisés à Villeneuve-le-Comte ces dernières années

Source : Sit@del2

	Nb logements autorisés individuels purs	Nb logements autorisés individuels groupés	Nb logements autorisés collectifs	Nb logements autorisés en résidence	Total nombre de logements
2009	3	2	0	0	5
2008	2	0	6	0	8
Total	5	2	6	0	13

Un parc occupé en majeure partie par des propriétaires

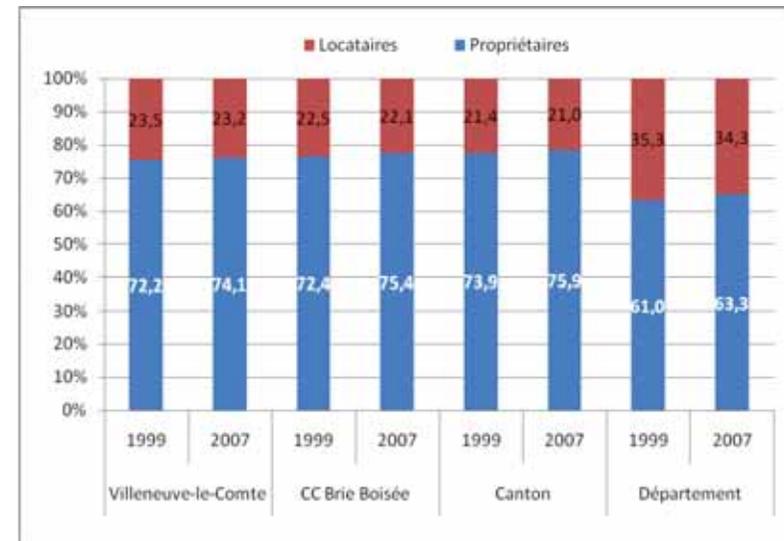
En 2007, les résidences principales sont occupées à 74,1% par leur propriétaire. Cette part s'est renforcée entre 1999 et 2007. Les locataires représentent 23,2% du parc, soit 159 logements. Comparé à la situation départementale, le parc de résidences principales de Villeneuve-le-Comte est moins diversifié, mais comparable à celui du canton ou de la CC de la Brie Boisée où l'on compte 75,9% et 75,4% de propriétaires. En Seine-et-Marne, ce sont également les propriétaires qui dominent mais dans une proportion moindre (près de 63,3% du parc de résidences principales).

La prédominance des propriétaires dans la répartition des statuts d'occupation explique en partie le vieillissement de la population de Villeneuve-le-Comte : le renouvellement du parc est beaucoup plus lent dans les logements occupés par leur propriétaire. On constate d'ailleurs que près d'un ménage sur deux habite sa résidence principale depuis plus de 10 ans (49,9%).

Le statut d'occupation des résidences principales en 2006

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

	2006				1999	
	Nb	%	Nb de pers.	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nb	%
Ensemble	685	100,0	1 760	14	625	100
Propriétaire	508	74,1	1 401	17	451	72,2
Locataire	159	23,2	322	6	147	23,5
dont d'un logement HLM loué vide	3	0,4	5	2	2	0,3
Logé gratuitement	19	2,8	38	7	27	4,3



La taille des résidences principales

Les résidences principales sont essentiellement de grands logements, 1 logement sur 2 comptant 5 pièces ou plus (50,3%). Cette structure est révélatrice d'un parc essentiellement composé de maisons individuelles familiales. Les maisons individuelles comptent bien 5 pièces en moyenne.

Le nombre moyen de pièces est en augmentation entre 1999 et 2007 et atteint 4,5 en 2007, contre 4,2 en 1999. La taille moyenne des appartements est elle aussi en progression.

Les petits logements de 1 et 2 pièces ne représentent que 16,1% environ des résidences principales, soit une part approchant celle des logements de 3 pièces, 16,2%.

Alors que l'on constate une diminution progressive de la taille des ménages³⁵, la taille des logements suit une logique inverse : il existe donc une inadéquation statistique entre population et habitat.

Par rapport au canton et au département, Villeneuve-le-Comte s'inscrit dans un profil moyen, dans le droit fil de ce qui est observée dans la CC de la Brie Boisée. En effet, la part des petits logements (1 et 2 pièces) est supérieure et la part des grands logements (5 pièces et plus) est quant à elle inférieure à celles respectivement observées pour le canton (10,1% et 52,2%).

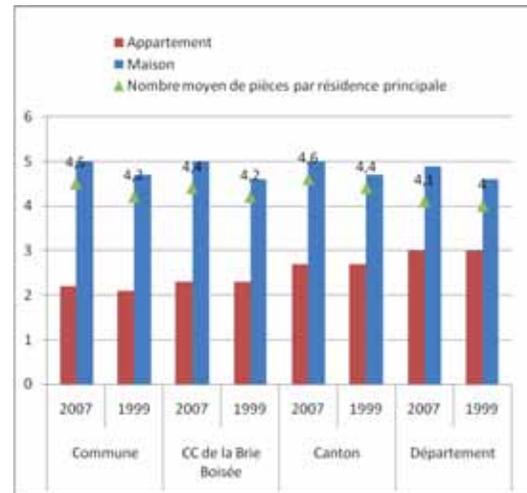
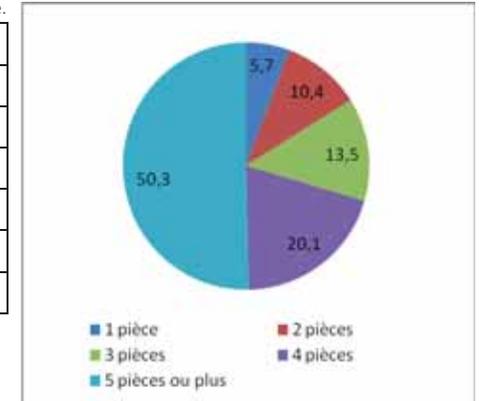
Taille moyenne des résidences principales en 2007

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,5	4,2
- maison	5	4,7
- appartement	2,2	2,1

Evolution de la taille des résidences principales à Villeneuve-le-Comte entre 1999 et 2007 Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

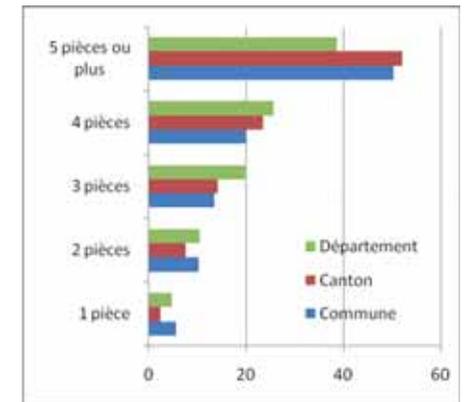
	2007	%	1999	%
Ensemble	685	100,0	625	100,0
1 pièce	39	5,7	34	5,4
2 pièces	72	10,4	60	9,6
3 pièces	92	13,5	113	18,1
4 pièces	138	20,1	145	23,2
5 pièces ou +	345	50,3	273	43,7



Comparaison de la taille des résidences principales >

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

< Evolutions comparées de la taille des résidences principales entre 1999 et 2007 Source : Insee, RP2007 exploitation principale.



³⁵ Pour rappel, en 2007, on compte en moyenne 2,6 personnes par résidence principale à Villeneuve-le-Comte. En 1999, 3 ménages sur 10 sont constitués d'une personne, ou d'une famille monoparentale.

1.2.4 L'habitat social

D'après les données INSEE³⁶ et l'enquête PLS (parc locatif social) au 1^{er} janvier 2008, aucun logement social n'est présent sur la commune. Des logements sociaux sont présents dans les communes voisines, sur le territoire de la communauté de communes de la Brie Boisée, avec 117 logements sociaux en immeubles collectifs uniquement au 1^{er} janvier 2004.

Toutefois, plusieurs logements aidés sont répartis sur la commune :

- 4 logements réhabilités dans une partie de la ferme de la Garenne (AIPI)
- 4 logements place du Général Leclerc (Foyers de Seine-et-Marne)
- les logements du domaine Emmanuel : rue du Pont de Couilly (10 studios), rue Basse des Fossés (4 places dans une maison)

1.2.5 L'habitat spécifique

Aujourd'hui, il n'existe aucune aire d'accueil des gens du voyage sur la commune. Plusieurs aires dans l'environnement de Villeneuve-le-Comte sont inscrites au Schéma Départemental pour l'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 février 2003.

La communauté de communes de la Brie Boisée adhère à la structure d'accueil proposée par le SMIEP d'Armainvilliers et la communauté de communes du Val Bréon, en passe d'être dissous.

Villeneuve-le-Comte possède un parc de logements peu diversifié.

Les maisons individuelles occupées par leur propriétaire dominant.

Toutefois, la construction de logements collectifs délivrés depuis 1999 tend à infléchir légèrement la tendance.

Les grands logements représentent 1 logement sur 2 et la taille des logements est en augmentation depuis 1999 alors que 3 logements sur 10 sont occupés par des petits ménages.

Des logements aidés existent sur la commune mais ne comptent pas parmi les logements sociaux au sens de la loi SRU.

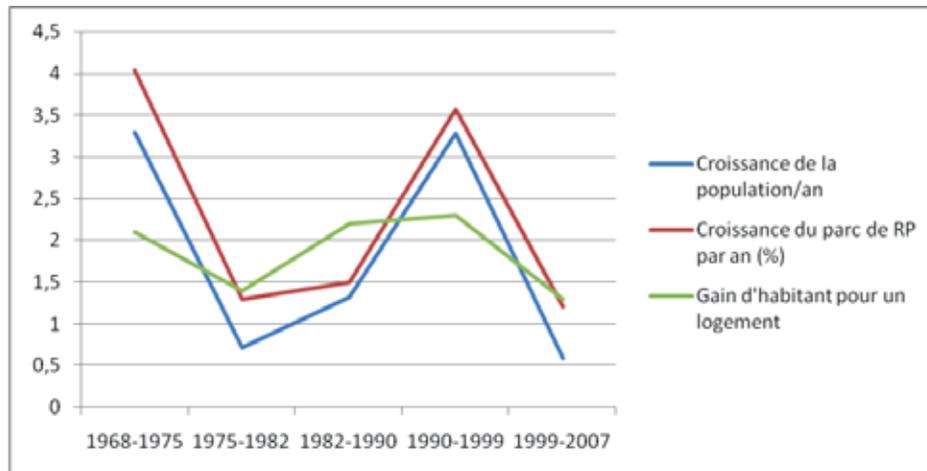
³⁶ « logement HLM loué vide »

1.3 Le calcul du point mort

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

S'il existe une corrélation certaine entre production de logements et croissance démographique dans les phases exponentielles, depuis 1968, le rythme de croissance du parc des résidences principales est toujours resté légèrement supérieur à celle de la population. Depuis 1999, l'écart se creuse entre les rythmes de croissance qui ont pourtant diminué : le parc de logements croît près de deux fois plus vite que la population totale. La production de logements a donc surtout été mobilisée pour répondre au desserrement familial.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Croissance de la population/an (valeur ajoutée)	29,9	8	15,5	42,6	10
Croissance de la population/an	3,29	0,72	1,32	3,28	0,59
Croissance du parc de RP en moyenne/an (valeur ajoutée)	14	5,7	7,1	18,1	7,5
Croissance du parc de RP par an (%)	4,03	1,29	1,49	3,57	1,2
Gain d'habitant pour un logement	2,1	1,4	2,2	2,3	1,3



Le calcul du « point mort » permet de préciser l'évolution du parc de logements qui tient compte à la fois :

- du renouvellement du parc, c'est-à-dire les besoins en logements destinés à compenser la disparition ou le renouvellement du parc ancien (changement d'affectation, destruction...)
- de la compensation de l'accroissement du nombre de logements vacants et des résidences secondaires,
- de la compensation du desserrement familial, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre d'habitants par ménage, qui augmente le besoin en logements à population égale.

Calcul du point mort

Source : Agence Karine Ruelland d'après RGP INSEE 1999 et 2007

	1999	2007	1999-2007
population sans double compte	1680	1760	80
taux d'occupation	2,68	2,57	-0,12
population des résidences principales	1678	1760	82
Résidences principales	625	685	60
Résidences secondaires	20	12	-8
Logements vacants	41	29	-12
PARC TOTAL	686	726	40
logements construits			44
renouvellement (=log T0+ log construits - log T1)			4
variation RS - LV			-20
desserrement (= (pop RP T0/ taux d'occupation T1) - RP T0))			28
EFFET DEMOGRAPHIQUE			32
POINT MORT			12

Sur la période 1999-2007, la consommation du parc de logements montre qu'il était nécessaire de construire 12 logements pour maintenir la population communale de 1999.

Sur la période, 44 logements ont été construits.

Ainsi, 32 logements ont participé à accueillir de nouveaux habitants (+80 habitants), soit un taux d'occupation de 2,5 pers./logement.

2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET L'EMPLOI

2.1 La population active : une part élevée d'actifs

En 2007, on dénombre à Villeneuve-le-Comte **908 actifs** parmi la population des 15 à 64 ans, soit une augmentation de 42 actifs par rapport à 1999 (866 actifs).

Le taux d'activité³⁷ atteint 76,7% parmi la population des 15 à 64 ans, en progression par rapport à 1999 (76,4%) et est supérieur de plus d'un point à la moyenne départementale (75% en 2007). Cette avance par rapport aux échelles de référence est constatée aussi bien pour les hommes, qui avec 78,8% tirent le taux d'activité vers le haut, que pour les femmes.

L'évolution observée entre 1999 et 2007 témoigne d'une situation en faveur de l'emploi. En effet, la part des actifs a augmenté accompagnée de celle des actifs occupés et en parallèle d'une baisse du taux de chômage.

De plus, la population active a évolué plus rapidement que la population totale : entre 1999 et 2006, la population active a progressé au moins aussi rapidement (4,8%) que la population totale (4,7%).

³⁷ Selon l'INSEE, le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs ayant un emploi et chômeurs) et la population en âge de travailler (15-64 ans).

Taux d'activité par sexe de la population de 15 à 64 ans en 2006

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

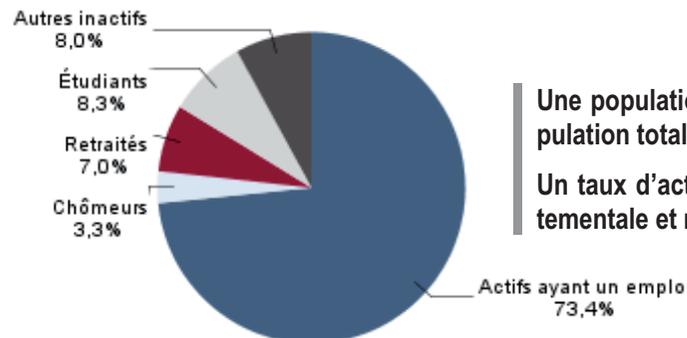
	Hommes	Femmes	Population totale
Villeneuve-le-Comte	78,8 %	74,3 %	76,7 %
Département de Seine et Marne	78,6 %	71,5 %	75 %
Région Île-de-France	78,3 %	71,6 %	74,9 %
France M.	75,8 %	67,5 %	71,6 %

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Source : Insee, RP1999 et 2006 exploitation principale.

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

	Villeneuve-le-Comte		Seine et Marne	
	2007	1999	2007	1999
Ensemble	1 184	1 134	870 070	801 919
Actifs en %	76,7	76,4	75,0	73,1
dont :				
actifs ayant un emploi en %	73,4	70,3	68,2	65,4
chômeurs en %	3,3	6,0	6,8	7,5
Inactifs en %	23,3	23,6	25,0	26,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,3	10,0	10,6	12,3
retraités ou préretraités en %	7,0	6,3	6,8	5,9
autres inactifs en %	8,0	7,4	7,6	8,7



Une population active qui a augmenté plus vite que la population totale entre 1999 et 2006.

Un taux d'activité (77,6%) supérieur aux moyennes départementale et régionale.

Parmi les inactifs, la commune, qui compte une part d'inactifs moins importante qu'en Seine-et-Marne, a de la même façon une plus faible représentation des élèves, étudiants, stagiaires ainsi que des retraités. Ces derniers voient leur part augmenter légèrement entre 1999 et 2007 : ils représentent moins d'une personne sur dix (7%).

La représentation des « autres inactifs » (hommes et femmes au foyer par exemple) a légèrement progressé, phénomène observé aussi dans le département. Ils représentent 8% de la population de 15 à 64 ans, soit une part plus importante que les retraités.

2.2 Le chômage

Le taux de chômage des 15-64 ans a diminué entre les deux derniers recensements. Il est de 6,4 % en 2006 (59 chômeurs) alors qu'il s'élevait à 7,9 % en 1999. Ainsi, il reste inférieur au taux départemental (9,3 % en 2006), et bien en deçà du taux de la France Métropolitaine qui atteignait 11,1 % en 2006.

Le chômage touche davantage les hommes de 15-24 ans que les femmes qui sont quant à elles davantage concernées sur les tranches d'âge supérieur.

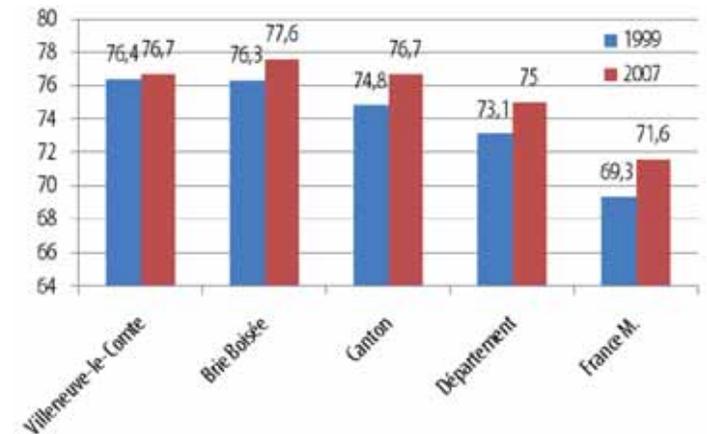
Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

Source : Insee, RP1999 et 2006

	Villeneuve-le-Comte		Seine et Marne	
	2006	1999	2006	1999
Nombre de chômeurs	59	68	59 808	60 139
Taux de chômage en %	6,4	7,9	9,3	10,3
Taux de chômage des hommes en %	6,2	6,5	8,5	9,2
Taux de chômage des femmes en %	6,7	9,4	10,2	11,5
Part des femmes parmi les chômeurs en %	47,5	54,4	52,4	51,9

Evolution de la population active

Source : INSEE



Taux de chômage comparés (au sens du recensement) des 15-64 ans

Source : Insee, RP1999 et 2007

	2007	1999
Villeneuve-le-Comte	4,3	7,9
CC de la Brie Boisée	4,78	5,26
Canton	6,3	8,2
Département	9,1	10,3
France M.	11	12,9

Un taux de chômage (6,4%) assez faible sur la commune par rapport au département.

2.3 Les emplois

2.3.1 Un taux d'emploi assez faible

On compte, en 2007, **324 emplois** offerts sur la commune. Ce nombre est en recul par rapport à 1999, où l'on comptait 332 emplois.

L'indicateur de concentration d'emploi montre bien la diminution du nombre d'emplois par rapport au nombre d'actifs entre 1999 et 2007 : en 2007, on ne compte plus que 37,2 emplois offerts à Villeneuve-le-Comte pour 100 actifs y résidant, contre 41,6 en 1999. Le taux d'emploi (0,37) est ainsi très faible et inférieur à celui du département.

A l'échelle du département, la tendance est plutôt au renforcement du taux d'emploi (qui atteint 0,73 en 2007, contre 0,72 en 1999) de la même façon qu'à l'échelle de la CC de la Brie Boisée, où l'indicateur de concentration de l'emploi est de 55,8 en 2007. Ce taux est tiré vers le haut notamment par la commune de Ferrières-en-Brie qui accueille de nombreux emplois et une population active résidante.

Emploi et activité

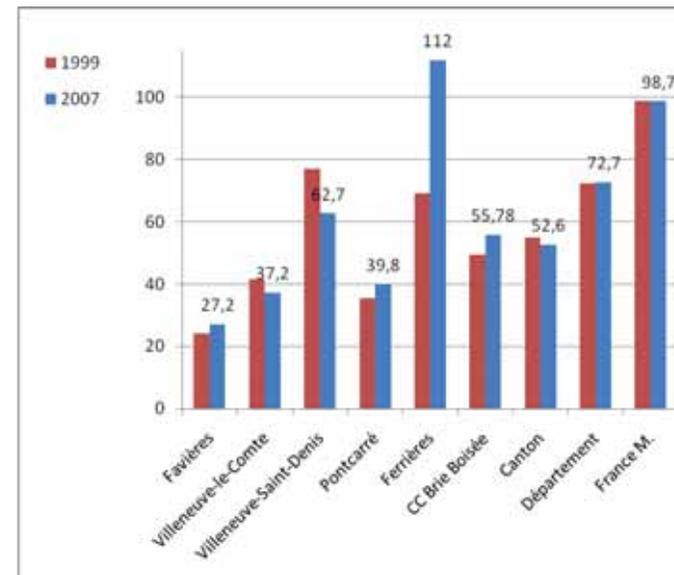
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	324	332
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	872	799
Indicateur de concentration d'emploi	37,2	41,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,8	66,9

Emploi et activité (comparaisons)

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.



Un nombre d'emplois en diminution depuis 1999 : 324 emplois en 2007.

Une commune proche d'un pôle d'emplois majeur : secteur IV de Marne-la-Vallée

Un taux d'activités relativement élevé mais un taux d'emploi très faible (0,37) : une dissymétrie dans le rapport théorique entre offre et demande locale.

2.3.2 Les secteurs d'activités²¹

Le tertiaire est le secteur dans lequel se concentre le plus d'actifs résidant à Villeneuve-le-Comte (78,4% en 1999). Le commerce et le secteur de la construction représentent chacun 8,4% environ des emplois et l'industrie, moins de 5% des emplois. L'agriculture n'est quant à elle pas représentée.

Répartition des emplois par secteur en 1999

Sources : INSEE RGP 1999

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire hors com.	Commerce
Commune	0%	4,80%	8,40%	78,40%	8,40%
Canton	6,3%	13,5%	9,6%	59,0%	11,7%
Département	2,0%	18%	7%	58%	15%

2.3.3 Les catégories d'emplois³⁸

Les emplois au lieu de travail occupés en 1999 par la population active de Villeneuve-le-Comte le sont principalement par des ouvriers qualifiés (24% des emplois) et dans une seconde mesure par des professions intermédiaires (administration et commerces des entreprises), avec 12,5% des emplois (*voir détail page suivante*).

Les catégories les mieux représentées à Villeneuve-le-Comte étaient souvent surreprésentées par rapport au profil départemental, de 1 à plus de 7 points pour les ouvriers qualifiés. A l'inverse, les employés du commerce, les professions intermédiaires et les cadres d'entreprises étaient sous-représentés dans la commune en 1999 par rapport à ce qui s'observait en Seine-et-Marne.

En termes de condition d'emploi, le profil de la commune est très proche de celui de la Seine et Marne. Il diffère toutefois avec un taux plus élevé d'emplois non salariés et indépendants, et un taux moins élevé d'emplois salariés que dans le département. Ce profil correspond au tissu d'activités sur la commune, où les petites activités artisanales sont bien représentées.

³⁸ Les données liées aux catégories socioprofessionnelles de la population et de la population active ne sont pas disponibles pour les communes de moins de 2000 habitants au RGP de 2007.

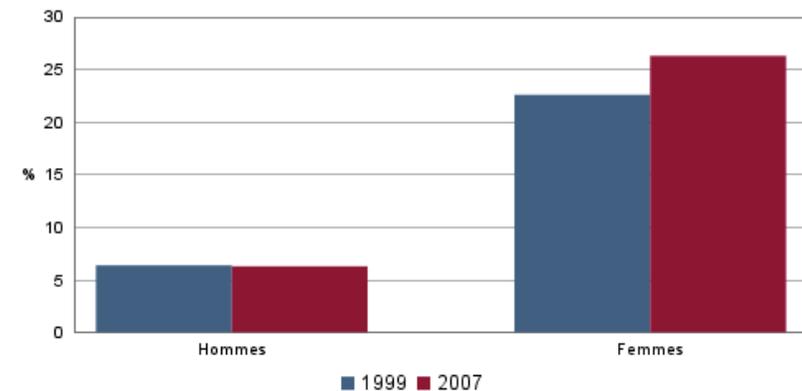
Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2007

Sources INSEE- RGP 2007

	Villeneuve-le-Comte				Seine-et-Marne (%)	
	Hommes	%	Femmes	%	Hommes	Femmes
Ensemble	466	100,0	405	100,0	100,0	100,0
Salariés	392	84,2	375	92,4	89,4	94,5
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	352	75,5	345	85,0	80,0	83,1
Contrats à durée déterminée	22	4,7	20	4,9	4,5	7,6
Intérim	6	1,3	4	1,0	2,0	1,2
Emplois aidés	1	0,2	0	0,0	0,4	0,9
Apprentissage - Stage	12	2,6	6	1,5	2,5	1,8
Non salariés	74	15,8	31	7,6	10,6	5,5
Indépendants	35	7,5	19	4,7	4,6	2,9
Employeurs	39	8,3	11	2,7	5,9	2,3
Aides familiaux	0	0,0	1	0,2	0,1	0,3

Part des salariés de 15 ans ou plus à temps partiel par sexe

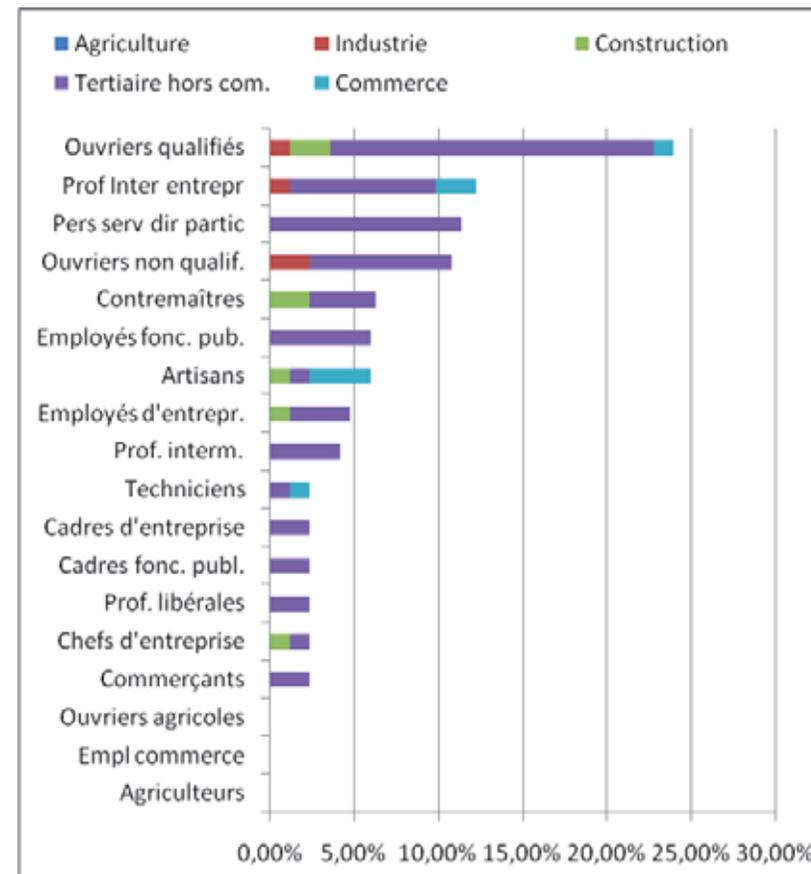
Sources INSEE- RGP 2007



1999 : emploi au lieu de travail par catégorie socioprofessionnelle et activité économique des individus

Sources INSEE- RGP 1999 (les données ne sont pas disponibles en 2007)

	Agri- culture	Industrie	Cons- truction	Tertiaire hors com.	Com- merce	Total com- mune	Total départ- tement	Ecart
Agriculteurs	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	-1
Empl commerce	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3,8%	-3,8
Ouvriers agricoles	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,6%	-0,6
Commerçants	0%	0%	0%	2,40%	0%	2,4%	2,6%	-0,2
Chefs d'entreprise	0%	0%	1,20%	1,20%	0%	2,4%	0,8%	1,6
Prof. libérales	0%	0%	0%	2,40%	0%	2,4%	1,3%	1,1
Cadres fonc. publ.	0%	0%	0%	2,40%	0%	2,4%	5,2%	-2,8
Cadres d'entreprise	0%	0%	0%	2,40%	0%	2,4%	6%	-3,6
Techniciens	0%	0%	0%	1,20%	1,20%	2,4%	3,8%	-1,4
Prof. interm.	0%	0%	0%	4,20%	0%	4,2%	10,1%	-5,9
Employés d'entrepr.	0%	0%	1,20%	3,60%	0%	4,8%	7,7%	-2,9
Artisans	0%	0%	1,20%	1,20%	3,60%	6%	3,10%	2,9
Employés fonc. pub.	0%	0%	0%	6,0%	0%	6%	11,7%	-5,7
Contremaîtres	0%	0%	2,40%	3,90%	0%	6,3%	2,8%	3,5
Ouvriers non qualif.	0%	2,40%	0%	8,40%	0%	10,8%	9,3%	1,5
Pers serv dir partic	0%	0%	0%	11,40%	0%	11,4%	6,2%	5,2
Prof Inter entrepr	0%	1,20%	0%	8,70%	2,40%	12,3%	7,7%	4,6
Ouvriers qualifiés	0%	1,20%	2,40%	19,20%	1,20%	24,%	16,3%	7,7
Total	0%	4,80%	8,40%	78,40%	8,40%	100%	100%	-



2.3.4 Une forte mobilité des actifs

Seuls 127 actifs travaillent dans la commune de résidence (14,6%) alors que pour rappel, 324 emplois y sont offerts en 2007. Ainsi, près de 9 actifs sur 10 effectuent des déplacements journaliers vers une autre commune de Seine-et-Marne (50,4%) voire de la région Île-de-France (34,1%).

Les actifs ne travaillant pas dans la commune se dirigent de manière privilégiée vers les communes situées à une vingtaine de kilomètres de Villeneuve-le-Comte, vers le pôle d'emploi de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée notamment. La liaison avec ces communes est rapide via l'autoroute A4 ou encore le réseau de routes départementales.

Les autres actifs se dirigent vers des pôles d'emploi situés hors du département, en Seine-Saint-Denis notamment (60 actifs), ou à Paris (112 actifs). Les infrastructures de transports viaires et ferrées (en gare de Verneuil) facilitent les déplacements.

Lieu de travail des actifs en 2007

Sources : Insee, RP2007 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

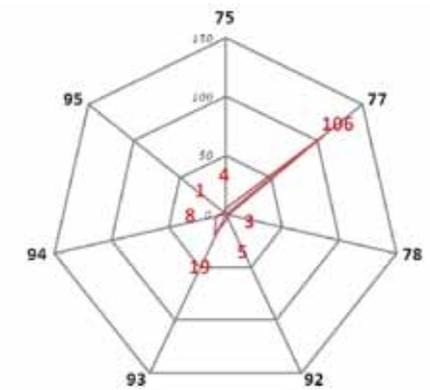
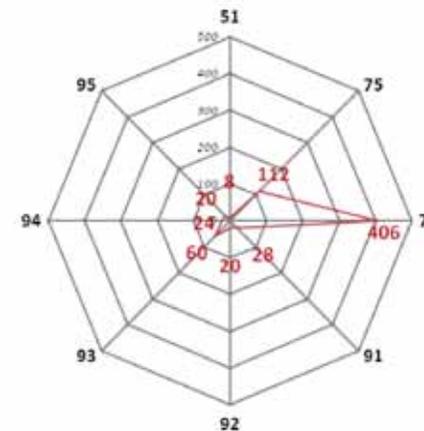
	2007	%	1999	%
Ensemble	871	100,0	799	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	127	14,6	113	14,1
dans une commune autre que la commune de résidence	744	85,4	686	85,9
située dans le département de résidence	439	50,4	380	47,6
située dans un autre département de la région de résidence	297	34,1	297	37,2
située dans une autre région en France métropolitaine	7	0,8	9	1,1
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,1	0	0,0

Les actifs non résidents venant travailler à Villeneuve-le-Comte viennent souvent de communes situées à une vingtaine de kilomètres, voire plus, de Seine-et-Marne. Une vingtaine d'actifs viennent de Seine-Saint-Denis (Saint-Denis, le Blanc-Mesnil, Noisy-le-Grand, Drancy...). Les connexions autoroutières (A86/A104/A4) offrent des liaisons permettant d'éviter le cœur de l'agglomération parisienne entre départements franciliens. Toutefois, par transports en commun, la desserte est moins efficace entre départements, obligeant à un passage par le centre de Paris.

Lieu de travail des actifs habitant Villeneuve-le-Comte en 2006

Origine des actifs occupant des emplois à Villeneuve-le-Comte en 2006

Sources : Insee, RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.



Paris (75) Seine-et-Marne (77) Yvelines (78) Essonne (91) Hauts-de-Seine (92)
Seine-Saint-Denis (93) Val-de-Marne (94) Val-d'Oise (95) Marne(51)

Destination (flux > à 10 actifs)	Nb	Origine (principaux flux)	Nb
Chessy	40	Mortcerf	12
Torcy	32	Mouroux	12
Bussy-Saint-Georges	28	Marles-en-Brie	8
Croissy-Beaubourg	24	Pommeuse	8
Paris 18e Arrondissement	20	Lagny-sur-Marne	7
Paris 8e Arrondissement	16	Magny-le-Hongre	5
Champs-sur-Marne	16	Villiers-sur-Marne	5
Chanteloup-en-Brie	16	Châtenay-Malabry	5
Chelles	16	Saint-Denis	4
Ferrières-en-Brie	16	Le Blanc-Mesnil	4
Lagny-sur-Marne	16	Chevru	4
Serris	16	La Ferté-Gaucher	4
Roissy-en-France	16	Lizy-sur-Ourcq	4
Paris 7e Arrondissement	12	Saint-Augustin	4
Collégien	12	Thorigny-sur-Marne	4
Émerainville	12	Esbly	4
Meaux	12	Jossigny	4
Tournan-en-Brie	12	Paris 12e Arrondissement	4
Corbeil-Essonnes	12	Crécy-la-Chapelle	4
Noisy-le-Grand	12	Saint-Thibault-des-Vignes	4

2.4 Les activités

2.4.1 Position économique de Villeneuve-le-Comte dans son contexte local

Des pôles d'emplois dynamiques dans l'environnement de la commune

Inscrite dans le territoire de la Brie boisée, la commune de Villeneuve-le-Comte bénéficie, avec les communes de son environnement, de la proximité de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée qui constitue un pôle d'emplois majeur en Île-de-France.

Outre de grands centres commerciaux, la ville nouvelle accueille de nombreux sièges sociaux ainsi que le complexe de loisirs Disneyland Resort Paris.

Les secteurs les plus dynamiques de la ville nouvelle en matière d'emploi (Val de Bussy et Val d'Europe) se situent à proximité directe des communes de la Brie Boisée.

Tournan-en-Brie et Gretz-Armainvilliers viennent compléter la géographie des pôles d'emplois dynamiques dans l'environnement du territoire de la Brie Boisée.

La proximité d'un axe majeur de développement, l'A4

De nouveaux projets à vocation économique vont venir renforcer la dynamique de développement déjà à l'œuvre aujourd'hui sur le territoire de la ville nouvelle :

- sur les communes de Ferrières-en-Brie et Bussy-Saint-Georges, une zone à dominante industrielle et artisanale en continuité du Parc aux Grives et du parc Gustave Eiffel
- sur les communes de Serris et Bailly-Romainvilliers, une zone mêlant activités artisanales et bureaux.

Par ailleurs, la zone d'activités intercommunale du Val Bréon, située au carrefour des RN36 et de la RN4, constitue un autre pôle de développement économique dans l'environnement sud de Villeneuve-le-Comte.

La situation sur le territoire de la Brie Boisée

La communauté de communes de la Brie Boisée compte 552 établissements au 31 décembre 2009. Le commerce et les services aux entreprises représentent 17 % chacun de l'effectif total (respectivement 92 et 94 établissements). La construction et le tourisme sont ensuite les deux secteurs les mieux représentés (67 et 58 établissements).

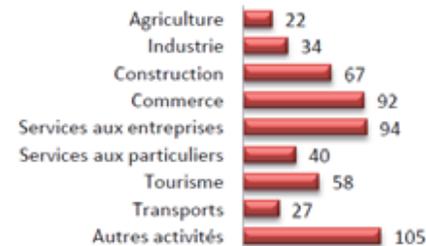
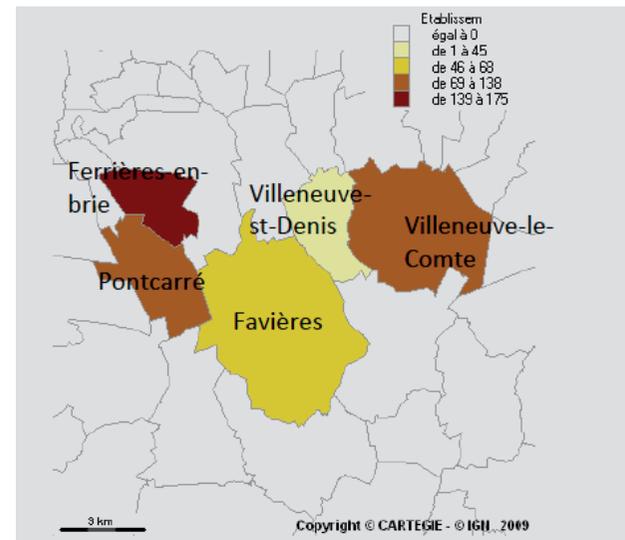
La communauté de communes compte 5 zones d'activités, dont une implantée à Villeneuve-le-Comte :

- à **Villeneuve-le-Comte** : ZAE de la Garenne (3 ha, à vocation de services)
- à **Ferrières-en-Brie** : Parc d'activité du Nid de Grives (6 ha, à vocation industrielle, logistique et services), ZAC du Bel Air (95 ha, à vocation industrielle, logistique et services), Parc d'activités des Trois Noyers (44 ha, à vocation commerciale, industrielle et services)
- à **Pontcarré** : zone d'activité de la Peupleraie (4 ha à vocation industrielle et services)

D'après les données 2005, Villeneuve-le-Comte rassemble 56 entreprises, soit près de 24% des établissements implantés sur le territoire de la Brie boisée. Elle accueille un tissu orienté plutôt vers les activités artisanales de petite taille (2,7 salariés par entreprise en moyenne). La commune se distingue aussi comme deuxième pôle commercial après Ferrières en Brie, grâce à une vocation commerciale ancienne et des commerces de proximité de qualité.

Répartition des établissements par commune et par secteurs d'activités au 31.12.2009 dans la CC de la Brie Boisée

Source : Seine et Marne développement, Fiche territoire Brie Boisée



Taille moyenne des entreprises par commune dans la CC de la Brie Boisée

Source : SCOT de la Brie Boisée, données 2005

Communes	Nombre moyen de salariés par entreprises
Favières	6
Ferrières-en-Brie	17
Pontcarré	5,6
Villeneuve-le-Comte	2,7
Villeneuve-Saint-Denis	2,85
Brie Boisée	8
Ile-de-France	18

Source : CCI, fiche de l'entreprise

2.4.2 Les activités à Villeneuve-le-Comte

Localisation

La plupart des activités sont concentrées dans le cœur de bourg, qu'il s'agisse de commerces ou d'entreprises artisanales et industrielles.

La position des quelques activités excentrées paraît justifiée et en lien avec leur champ d'action. En effet, hors du bourg, on trouve :

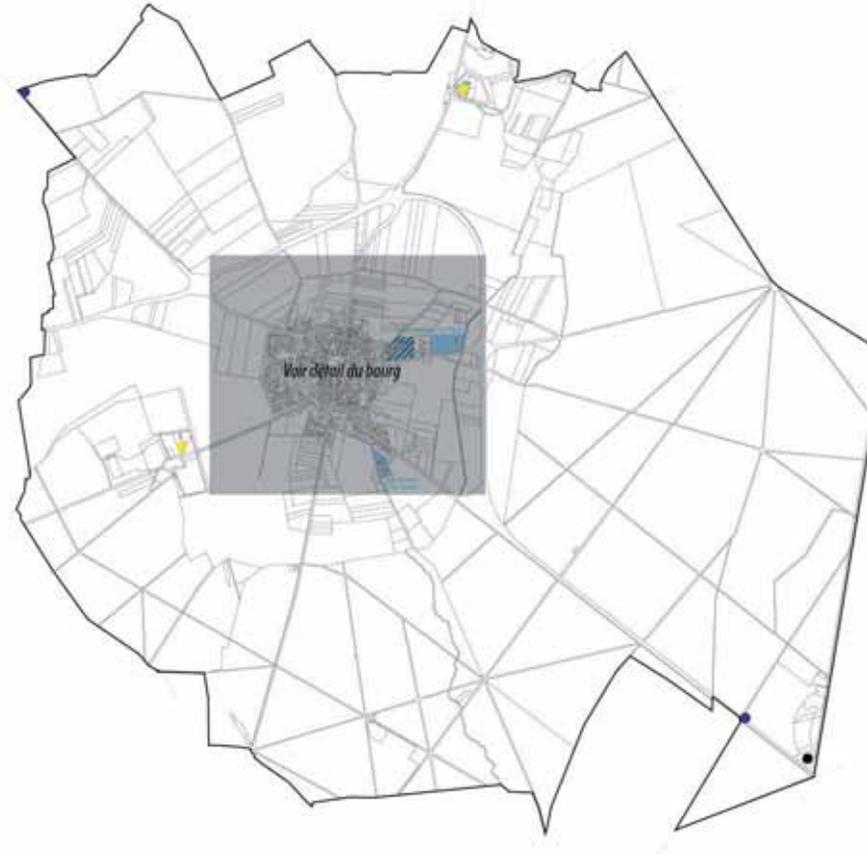
- des exploitations agricoles positionnées à l'interface avec les espaces boisés : la Pointe, l'Ermitage. Il s'agit là de l'héritage d'une implantation historique de ces domaines, liée à l'utilisation du finage agricole, en frange de forêt.
- des activités sectorielles spécifiques liées à l'économie des loisirs : parcours accrobranche dans le Bois de Jariel et paintball en forêt de Crécy au lieu-dit de l'Obélisque. Une salle de réception occupe le manoir de l'Obélisque.

Dans le bourg (*voir carte page suivante*), les activités sont elles-aussi concentrées autour de la place centrale et le long des voies principales : rue du Pont de Couilly, rue du Général de Gaulle, rue de Paris. Se côtoient ainsi commerces de proximité, bars-restaurants, agences immobilières mais aussi des implantations plus artisanales (garages automobiles) cohabitant avec le tissu dense du cœur de bourg.

Deux zones artisanales ont été créées, celle de la Route aux Pierres, accueillant trois entreprises, et celle de la Croix de Tigeaux, accueillant principalement le site en friche de Chep France.

Localisation des activités - commune

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral



1. COMMERCES ET SERVICES

COMMERCES DE PROXIMITÉ :

- alimentation
- autre commerce

SERVICES ET ÉQUIPEMENT :

- restauration/bar
- esthétique
- équipement de la maison
- service médical et paramédical

SERVICES DIVERS :

- automobile
- immobilier
- Ⓛ banque (distributeur)
- Ⓟ Poste

2. ACTIVITÉS LIÉES AU TOURISME ET LOISIRS

- hébergement touristique
- équipement de loisirs privé (parcours accrobranches et paintball)

3. ACTIVITÉS AGRICOLES

- exploitation

4. AUTRES ACTIVITÉS

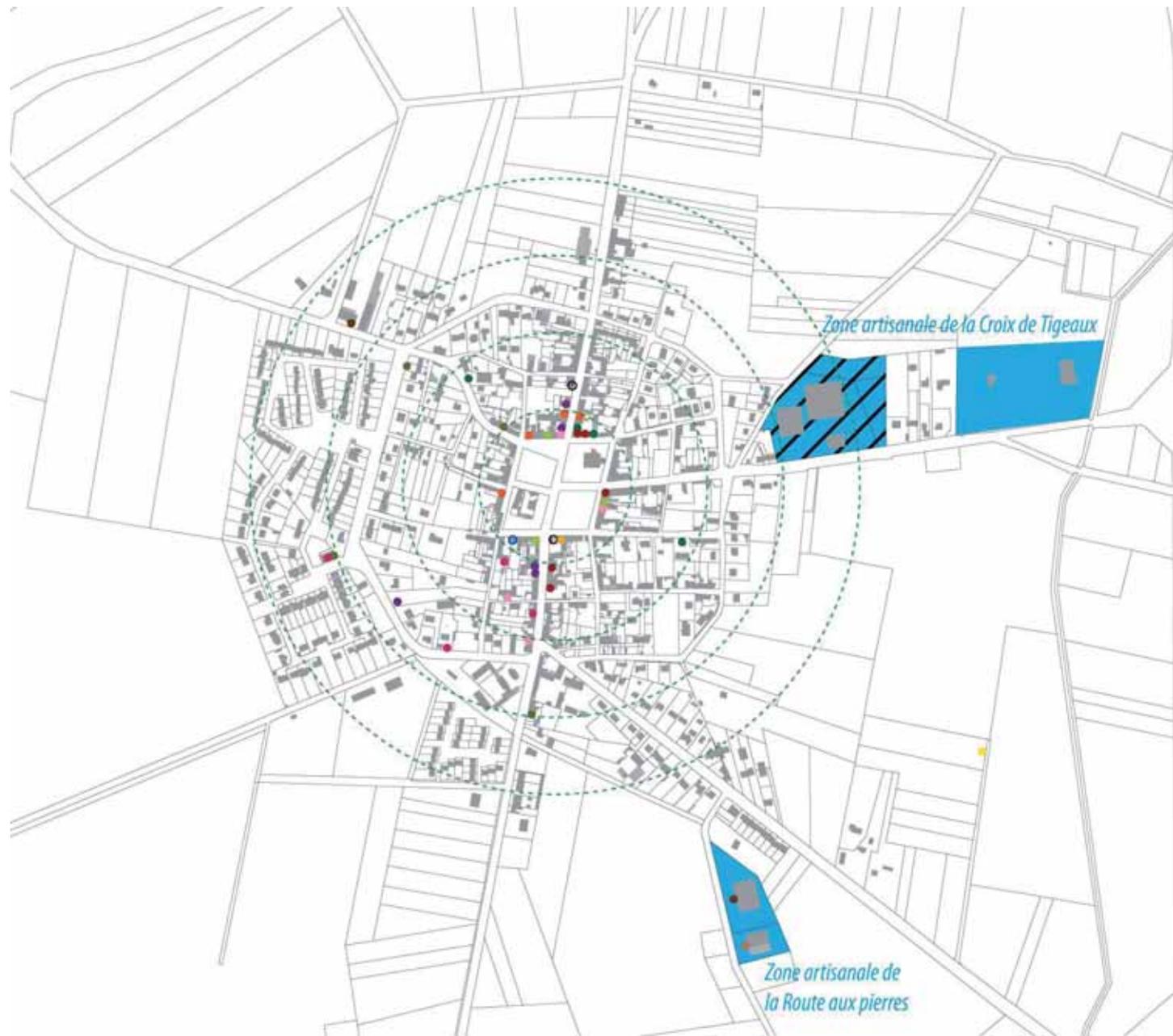
- construction (vente matériaux) et manutention
- artisans (menuisier, électricien...)
- transports
- salle de réception

● Zone artisanale

● Equipements publics

○ Distances indicatives : rayon de 100 m

Les travailleurs indépendants exerçant dans leur lieu de résidence recensés sur la commune ne sont pas cartographiés.



Localisation des activités - bourg

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral

1. COMMERCES ET SERVICES

COMMERCES DE PROXIMITÉ :

- alimentation
- autre commerce

SERVICES ET ÉQUIPEMENT :

- restauration/bar
- esthétique
- équipement de la maison
- service médical et paramédical

SERVICES DIVERS :

- automobile
- immobilier
- D banque (distributeur)
- P Poste

2. ACTIVITÉS LIÉES AU TOURISME ET LOISIRS

- hébergement touristique
- équipement de loisirs privé (parcours accrobranches et paintball)

3. ACTIVITÉS AGRICOLES

- exploitation

4. AUTRES ACTIVITÉS

- construction (vente matériaux) et manutention
- artisans (menuisier, électricien...)
- transports
- salle de réception

 Zone artisanale

 Equipements publics

 Distances indicatives : rayon de 100 m

L'armature commerciale, artisanale et de services

Il existe une diversité de commerces et de services à Villeneuve-le-Comte. Les commerces et services implantés sur la commune sont les suivants :

- *Commerces de proximité alimentaire* : 4
 - 1 boulangerie
 - 1 boucherie-charcuterie
 - 2 alimentations générales
- *Restauration* : 5
 - 3 restaurants
 - 2 bars/tabacs
- *Autres commerces de proximité* : 1
 - 1 fleuriste
- *Santé* : 10
 - 1 pharmacie
 - 1 cabinet médical regroupant 2 médecins généralistes, 2 dentistes, 1 masseur-kinésithérapeute, 1 pédicure-podologue, 1 orthophoniste
 - 1 cabinet de soins infirmiers
 - 1 psychologue
- *Équipement de la maison* :
 - 1 serrurier-vitrier
 - 1 entreprise de décoration (peinture)
 - 1 entreprise liée à la sécurité (portes blindées)
- *Soin de la personne (esthétique)* : 3
 - 1 institut de beauté
 - 1 salon de coiffure
 - 1 salon de tatouage
- *Immobilier* : 3
 - 3 agences immobilières
- *Banque* : 1 distributeur
- *Automobile* : 4
 - 3 Garages (dont un Peugeot et un Renault)
 - 1 Contrôle technique

- *Artisans et matériaux de construction* : 4
 - 1 menuisier
 - 1 électricien
 - 1 maçon
 - 1 vente de matériaux
- *Services divers (avec ou sans local), domaines* : 4
 - 1 entretien des espaces verts
 - 1 ménage repassage
 - 1 vente de panneaux solaires
 - 1 publicité-graphisme
 - 1 entreprise de taxis
 - 1 imprimerie créations

Il existe ainsi une offre médicale et paramédicale très diversifiée pour le poids de population de la commune. Il en est de même des agences immobilières et des garages automobiles qui témoignent du rôle de Villeneuve-le-Comte au sein de son environnement plus rural. Par ailleurs, la commune compte deux restaurants de bon standing, rue du Général de Gaulle dont l'attractivité dépasse la seule commune.

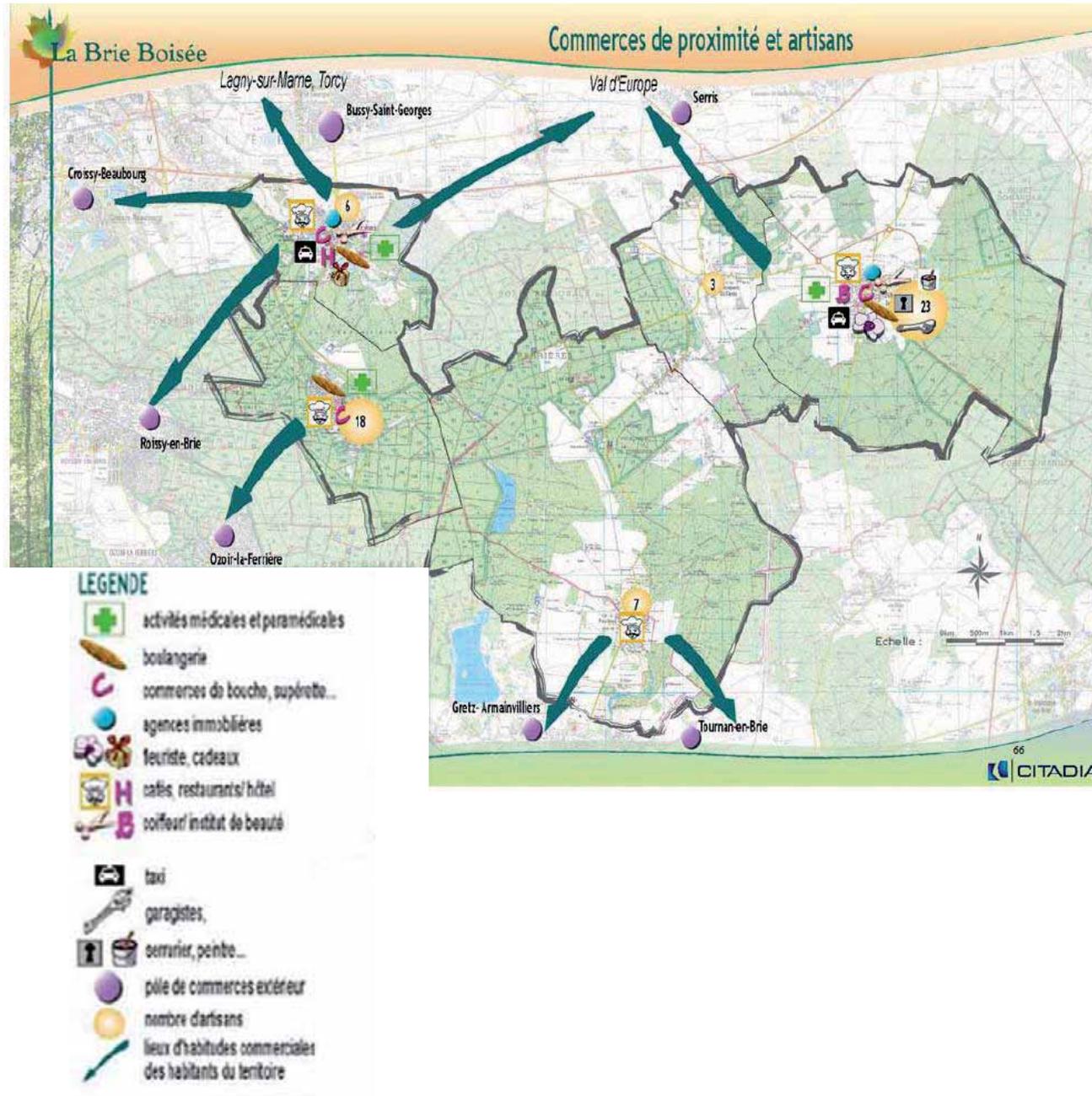
Les services et équipements commerciaux voisins

La proximité de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée démultiplie, à quelques kilomètres de la commune l'offre commerciale.

Ainsi, les habitudes commerciales³⁹ des habitants de Villeneuve-le-Comte se tournent plutôt vers Serris, qui dispose notamment d'un centre commercial d'intérêt régional, le Val d'Europe. Celui-ci, qui abrite un hypermarché Auchan, rassemble plus de 145 enseignes et couvre une large gamme de domaines : habillement, décoration, sport, musique, nouvelles technologies ...

Le Val d'Europe offre aussi tout une gamme de services, notamment en matière de restauration dans la partie des Terrasses. Toutefois, les restaurants accueillis, qui appartiennent bien souvent à des chaînes nationales, n'attire pas la même clientèle que ceux implantés à Villeneuve-le-Comte (de gamme supérieure).

³⁹ Source : diagnostic du SCOT de la Brie Boisée



Armature commerciale au sein de la Brie Boisée

Source : Rapport de présentation – SCOT de la Brie Boisée

Des habitudes commerciales tournées vers la ville nouvelle (Val d'Europe) ...

... mais un niveau de services et de commerces reconnu, conférant à Villeneuve-le-Comte un rôle de pôle intermédiaire au sein de la Brie Boisée voire du nord du canton...

Les activités industrielles

Villeneuve-le-Comte comptait sur la commune deux entreprises liées à la conception de palettes : Adment Edxploitation (ZA de la Route aux Pierres) et Chep France (ZA de la Croix de Tigeaux). Le site de Chep France a fermé. De nouvelles activités devraient venir s'implanter sur le site.

L'économie liée aux loisirs et au tourisme

L'économie liée aux loisirs et au tourisme est encore peu développée sur la commune. On compte :

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| - <i>Hôtellerie, réception</i> | - <i>Loisirs</i> |
| 1 chambre d'hôte | 1 parcours accrobranche |
| 1 location de salles de réception | 1 paintball |

Le potentiel touristique est important compte-tenu de la proximité du parc Eurodisney-land Paris, et des projets à l'étude (Villages Nature).

L'agriculture

En 2000, avec 4 sièges d'exploitation, l'activité agricole à Villeneuve-le-Comte a légèrement diminué par rapport à 1988 (5 sièges d'exploitation). La Surface Agricole Utile dépendant de ces exploitations est de 478 ha.

A la Pointe, l'exploitation est un élevage de chevaux. Chemin Vert, l'exploitation est un élevage de poulets fermiers, avec une activité de vente directe à la ferme (sur commande).

Le recensement général de l'agriculture de 2000

Source : Agreste, RGA 2000

Nombre d'exploitations	4
dont nombre d'exploitations professionnelles	3
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	4
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	6
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	9
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	478
Terres labourables (ha)	478
Superficie toujours en herbe (ha)	0
Nombre total de vaches	0
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	5

Un site industriel en friche (Chep France).

Une économie liée au tourisme encore peu développée mais des potentiels importants.

Des activités agricoles peu nombreuses mais ouvrant la voie à une diversification

3. LA CONSTRUCTION DU PAYSAGE LOCAL

3.1 Éléments d'histoire locale⁴⁰

Moyen-âge

Le site de Villeneuve-le-Comte est occupé depuis des temps anciens : des traces d'occupation dès l'âge de la pierre ont été relevées. Plus tard, les Mérovingiens construisirent des châteaux forts en bois aux lieux-dits Le Fief du Pré et Fontarabie.

La ville neuve a été fondée par défrichement au début du XIII^{ème} siècle, par Gaucher de Châtillon, seigneur de Crécy, qui lui donne le nom de « La Villeneuve du Comte de Saint-Pol » (il épouse en 1196 la fille unique du Comte de Saint-Pol, Élisabeth de Saint-Pol), en réaction à la création de la « Ville neuve Saint-Denis ».

En effet, la Charte de 1203 établissant la ville neuve visait au défrichement, à la mise en valeur et au repeuplement des terres. Au centre de la bourgade, la place dominée par l'Église, construite en une quinzaine d'années au début du XIII^{ème} siècle, est prévue pour accueillir marchés et foires qui fleurissent grâce aux franchises commerciales accordées. Lieu de passage entre les foires de Lagny et de Provins, Villeneuve-le-Comte est érigée en paroisse distincte en 1217 et intègre le domaine royal en 1289. Ruinée pendant la guerre de Cent Ans, le village est complètement inhabité en 1443.

Au nord de la commune, un prieuré-ferme (L'Ermitage) existe sous la forme d'une grange appartenant aux Frères de l'Hôtel-Dieu de Crécy. En 1226, ceux-ci la cèdent aux religieuses de l'abbaye de Pont-aux-Dames.

La toponymie des rues confirme l'existence de fortifications par le passé dont l'une des interprétations historiques serait sa proximité avec la proximité de la frontière occidentale de la Champagne. Les fossés sont comblés au XIX^{ème} siècle et laissent place à la création des boulevards circulaires.

Histoire moderne

Les rois de France viennent chasser dans la forêt de Crécy et séjournent à Villeneuve-le-Comte. François I^{er} crée de nouvelles routes et des carrefours dans la forêt. Louis XV aurait ainsi fait construire un obélisque en 1735, à la limite des paroisses de Dammartin et de Mortcerf, commémorant une rencontre entre Louis XV et le duc de Brandebourg dans un rendez-vous de chasse proche.

⁴⁰ Sources : rapport de présentation de la ZPPAUP, <http://www.brieboisee.fr> et site contributif www.topic-topos

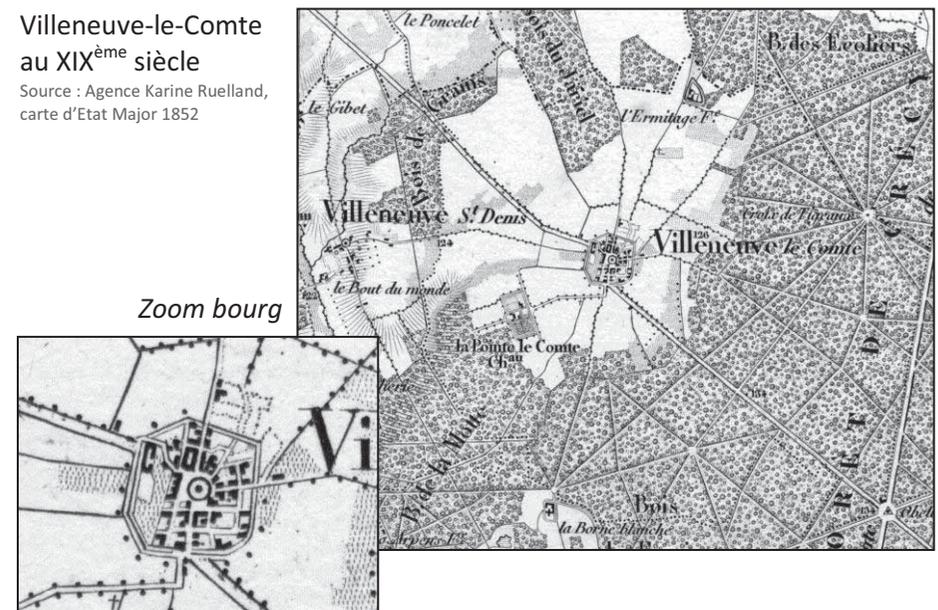
Villeneuve-le-Comte à la fin du XVIII^{ème} siècle

Source : Carte de Cassini, Géoportail



Villeneuve-le-Comte au XIX^{ème} siècle

Source : Agence Karine Ruelland, carte d'Etat Major 1852



Histoire contemporaine⁴¹

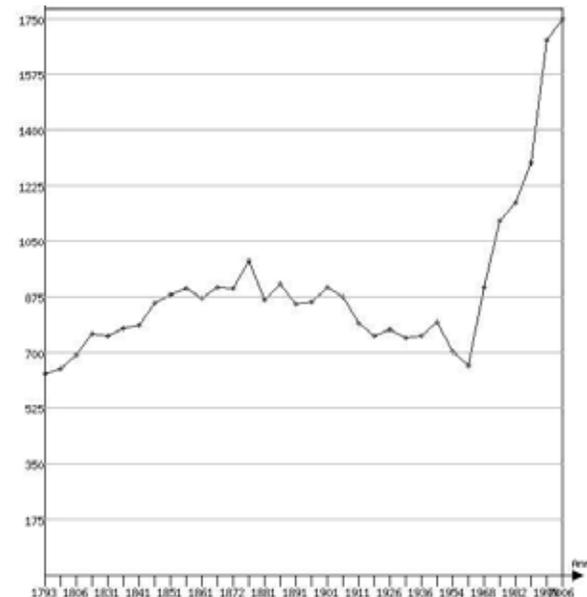
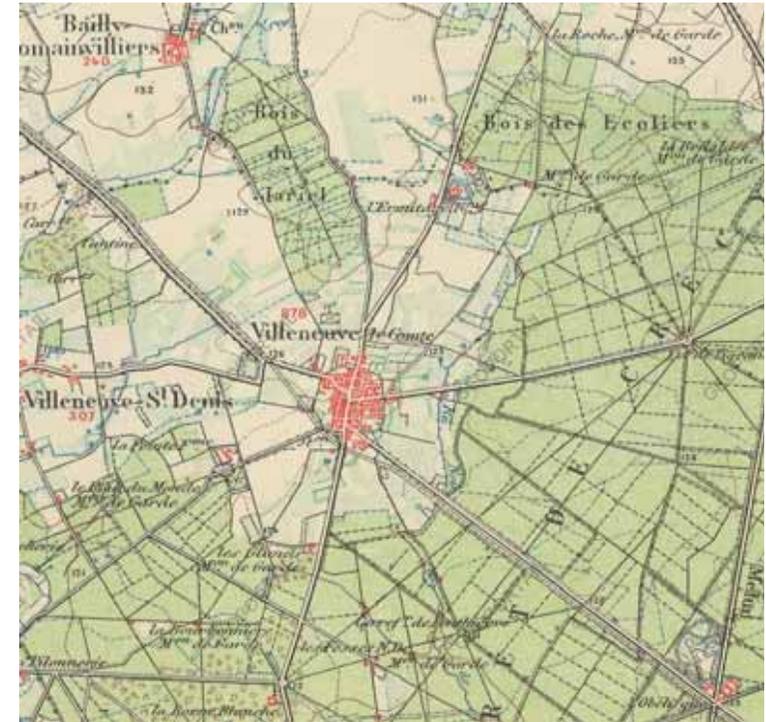
Le paysage évolue principalement sous le Second Empire et en début de XX^{ème} siècle :

- aménagements de routes et de rues : le tracé de la rue de la Croix de Tigeaux est redressé entre 1840 et 1850.
- un pavillon de chasse (le Manoir de l'Obélisque), entouré d'un parc est construit au XIX^{ème} siècle, face à l'Obélisque.
- La voie ferrée étroite reliant Lagny à Mortcerf fût ouverte le 22 septembre 1872 et cessa de fonctionner le 1^{er} janvier 1934. Le trajet Villeneuve /Lagny prenait une demi-heure avec un arrêt à Villeneuve St Denis, Serris, Chanteloup et Montévrain. La gare sera agrandie au début du XX^{ème} siècle pour intégrer le logement du chef de gare.
- La Ferme de l'Ermitage, qui appartenait depuis le XIII^{ème} siècle aux religieuses de l'abbaye de Pont-aux-Dames a été vendue en 1791 comme bien national. Les notables propriétaires se succéderont. Le chalet de l'Ermitage est construit en 1881, lors de l'acquisition du domaine de l'Ermitage par M. Fessart, agent de change de la famille Rothschild. Il sera doublé de surface par le nouveau propriétaire en 1920.
- Le château de la Pointe est démoli dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Les pierres récupérées par l'artisan ont servi à construire sa maison située à l'angle de la rue de la gare et de l'avenue Jules Ferry (vers 1890-1900).
- Début XX^{ème} siècle, l'étang de la Borne (ancienne carrière de pierres meulières) est alors aménagé pour le tourisme. La ferme de la Borne Blanche, transformée en logements de gardes forestiers après le reboisement de ses terres, sera entièrement rasée vers 1960.

Plus récemment, la création de la déviation (RD231) va inscrire une nouvelle infrastructure de transport dans le paysage local, alors que la voie ferrée, démantelée, transparait désormais partiellement en tant que chemin de randonnée.

Villeneuve-le-Comte au début du XX^{ème} siècle

Source : Géoportail



Evolution démographique depuis 1793

Source : Cassini - EHESS

⁴¹ Source : <http://www.villeneuve-le-comte.net>

3.2 Évolution urbaine du XVIII^{ème} au XX^{ème} siècle

Jusqu'en 1900...

Créée au XIII^{ème} siècle, la ville neuve s'est développée autour de la place centrale qui a fixé l'échelle des îlots orthonormés l'entourant. Fortifiée à l'origine, le tissu constitué à l'intérieur des fossés (aujourd'hui à la place des boulevards) va se développer principalement dans l'axe nord sud et autour de la place. De grands emprises occupées par des domaines ou des fermes (la Grand Maison, la Boulanderie), parfois entourés de vastes jardins et vergers ont limité les développements à l'intérieur des fortifications. Quelques constructions se sont implantées en dehors du village, le long des principales voies.

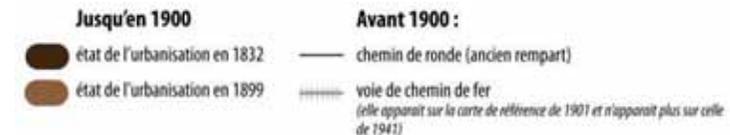
La seconde moitié du XIX^{ème} siècle va voir plusieurs mutations et faire évoluer cette morphologie originelle en cœur de bourg et dans les premières extensions le long des fossés. La mairie est construite en 1853 sur le site de l'ancien hôtel-auberge de l'Ours). Elle accueillera l'école des garçons. L'école des filles est construite en sortie de bourg. Le cimetière, qui ceinturait l'église, est transféré en 1854 à son emplacement actuel, boulevard du nord.

L'arrivée du chemin de fer en 1872 et la création de la gare, à l'extérieur des fossés, va déplacer le centre de gravité de la commune légèrement vers le sud-ouest. Quelques constructions vont ainsi s'implanter entre l'avenue Jules Ferry (anciennement avenue de la gare) et la voie ferrée, de l'allée de la Pointe à la rue de Provins.

Fin XIX^{ème} siècle, le domaine de la Grand Maison est vendu et loti. La rue des Jardins est ainsi créée.

Histoire de la morphologie urbaine jusqu'en 1900

Source : références cartographiques IGN

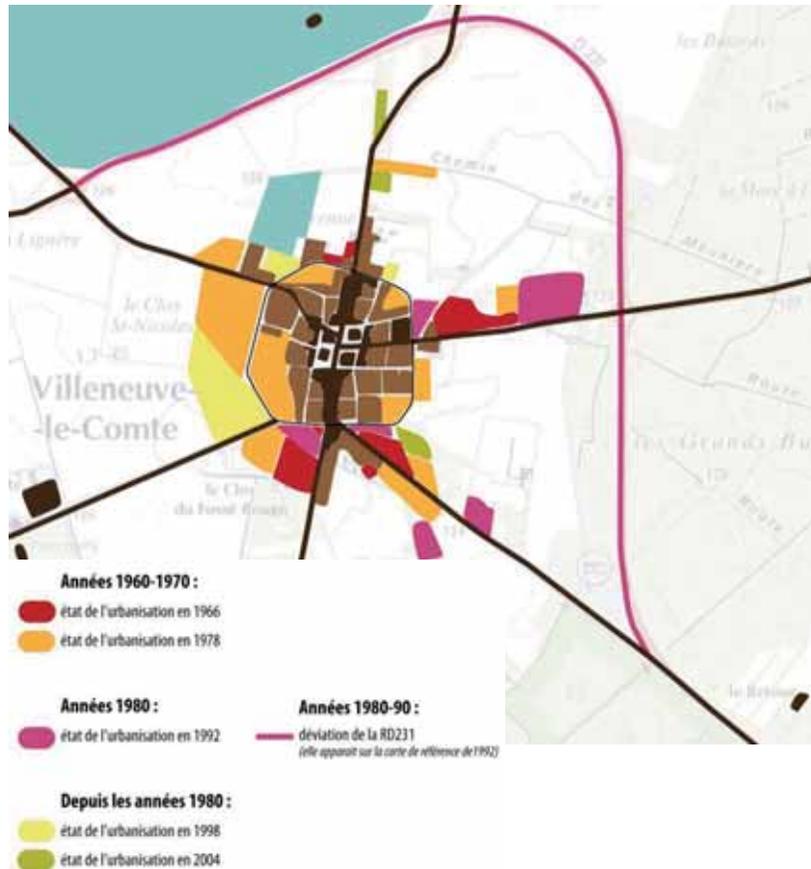


De 1900 à 1990

Les constructions en cœur de bourg, ont souvent renouvelé d'anciennes bâtisses continues. Après la guerre, les constructions vont déborder du contour initial du bourg dessiné par les fossés, en s'étirant le long des principales voies et des fossés transformés en boulevard. Les premières opérations groupées apparaissent dans les années soixante (Clos du Fossé Rouge) et soixante dix (Clos Saint-Nicolas). Les dernières ont été réalisées dans les années quatre-vingt dix. Ainsi, la tâche urbaine est étirée de manière concentrique à l'ouest de la commune, forme impulsée par ces opérations, et de manière plus linéaire à l'est

Histoire de la morphologie urbaine jusqu'en 1900

Source : références cartographiques IGN

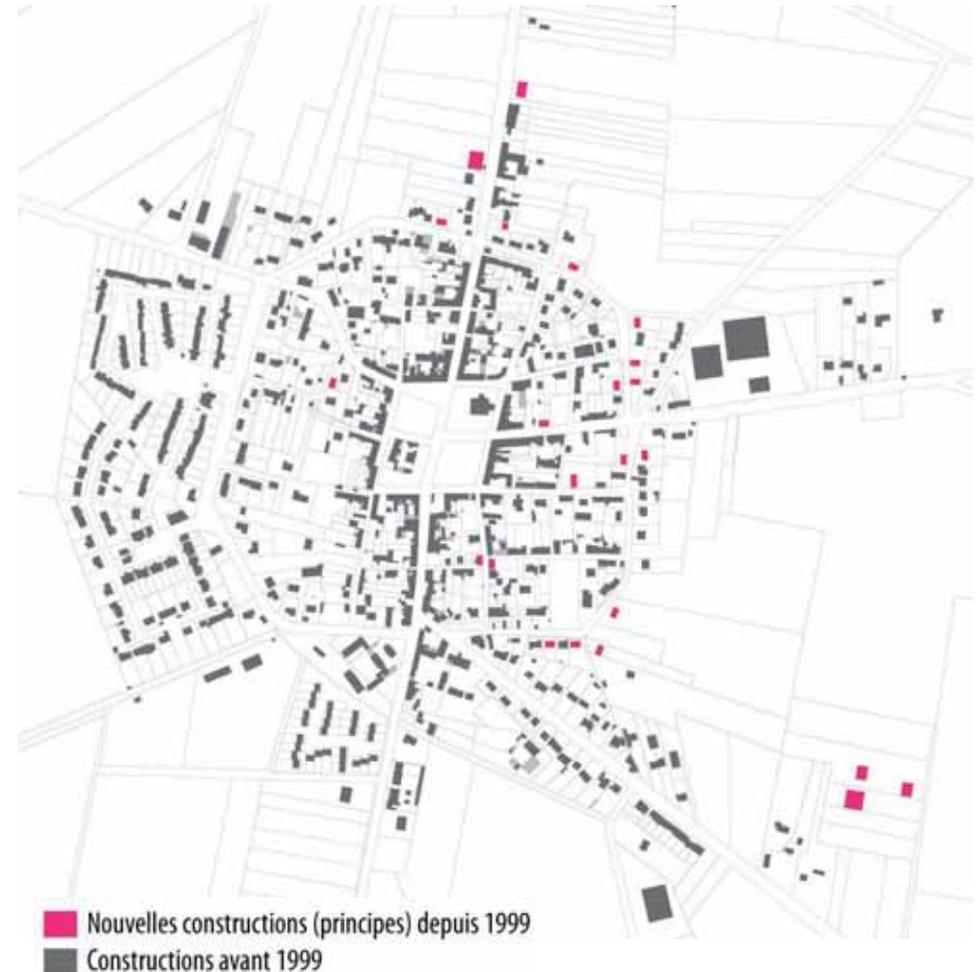


Après 1990

L'urbanisation s'est faite par remplissage des zones urbaines existantes et avec la création de la ZAC de la Garenne qui n'a été urbanisée qu'au sud avec la création du lotissement de la Garrene. Depuis 2001, la plupart des nouvelles constructions se sont faites en zone UA, par urbanisation de dents creuses ou d'anciens jardins. Ainsi, l'empreinte urbaine n'a pas évolué, les espaces libres en 2001 le sont restés.

Consommation d'espace depuis 1999

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral



La Pointe



Cartes anciennes de Villeneuve-le-Comte fin XIXème-XXème siècle

Source : Agence Karine Ruelland d'après <http://www.villeneuve-le-comte.net> et Géoportail

L'Ermitage



Les Glands



La Borne Blanche





Place du Maréchal Leclerc, façades nord



Place du Maréchal Leclerc, façades ouest



Gare (disparue)



Rue de la Gare



Usine de jouets de bois disparue, rue de la Croix de Tigeaux



Ecole Saint Pierre



Lecture des trames viaires, bâties et viaires : la structure des paysages

La trame bâtie rend compte de la faible dispersion du bâti sur le territoire communal. Ainsi, le bourg est ramassé, dans une forme globalement concentrique. Cette forme répond à la logique de développement par défrichement (souvent lui-même concentrique) de la ville neuve. Au cœur du village, la place centrale se dessine, au centre d'un tissu qui se dilate petit à petit, ne laissant plus deviner l'espace public et le dessin des rues.

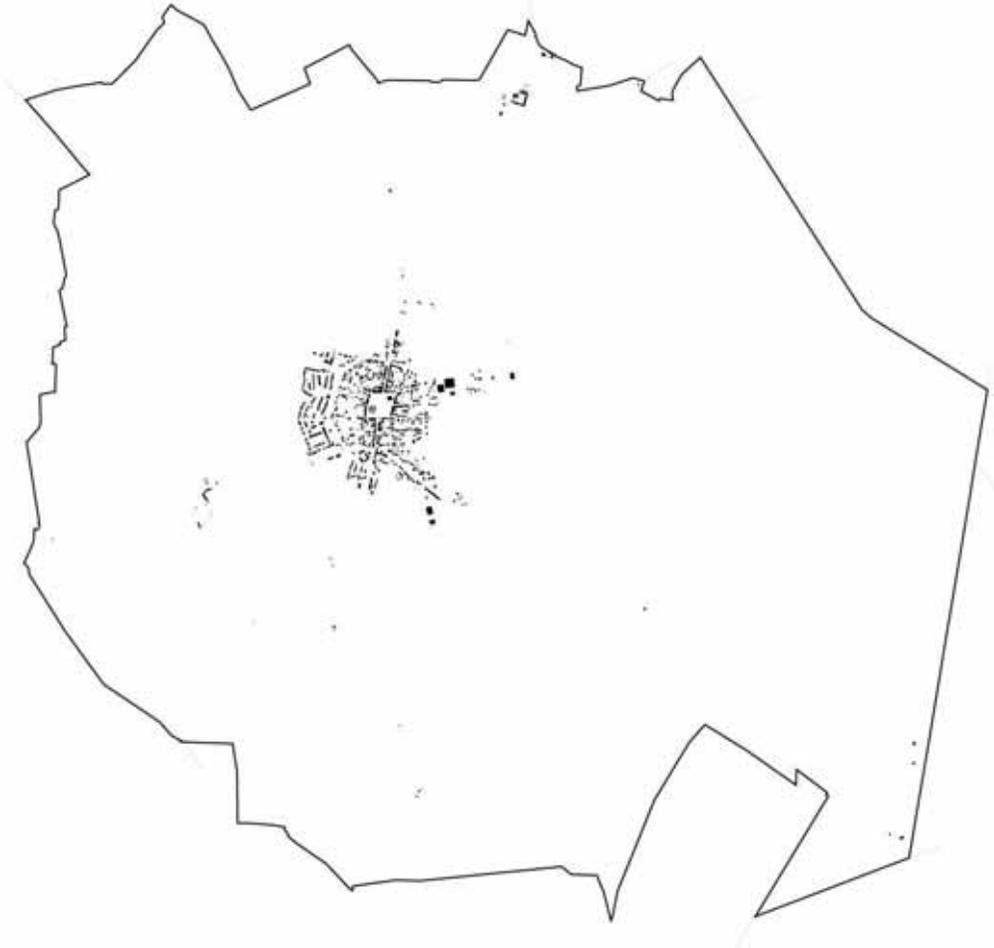
La trame parcellaire fait apparaître à grande échelle cinq types de parcelles :

- de larges parcelles découpées en biseau par des chemins : ce parcellaire témoigne d'une parcellaire typique des forêts de chasse royale.
- un parcellaire très dense au niveau du bourg, composé de petites parcelles laniérées dans le tissu ancien, et souvent plus carrées dans le tissu construit plus récemment.
- en s'éloignant du bourg, un parcellaire aux mailles plus grandes, souvent laniérées, typique de la culture de proximité (vergers, maraîchage, prairies...). C'est un espace de transition, qui comportait souvent des jardins liés aux constructions situées à l'intérieur de la ville neuve. La toponymie (« clos ») confirme ce principe d'utilisation du sol.
- autour des écarts de l'Ermitage et de la Pointe, un parcellaire à mailles très lâches et aux contours irréguliers, qui est la trace des terres des domaines historiques.
- enfin, un parcellaire mixte, souvent rationalisé, de grande taille et de forme rectangulaire qui correspond à une occupation du sol moins monolithique (bois et culture).

Ces trames nous guident sur la formation de la structure du paysage actuel. Dans le cas de Villeneuve-le-Comte, il s'agit bien d'un paysage construit, au cœur de logiques complémentaires d'utilisation du finage (habitat/culture/forêt).

Trame bâtie

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral



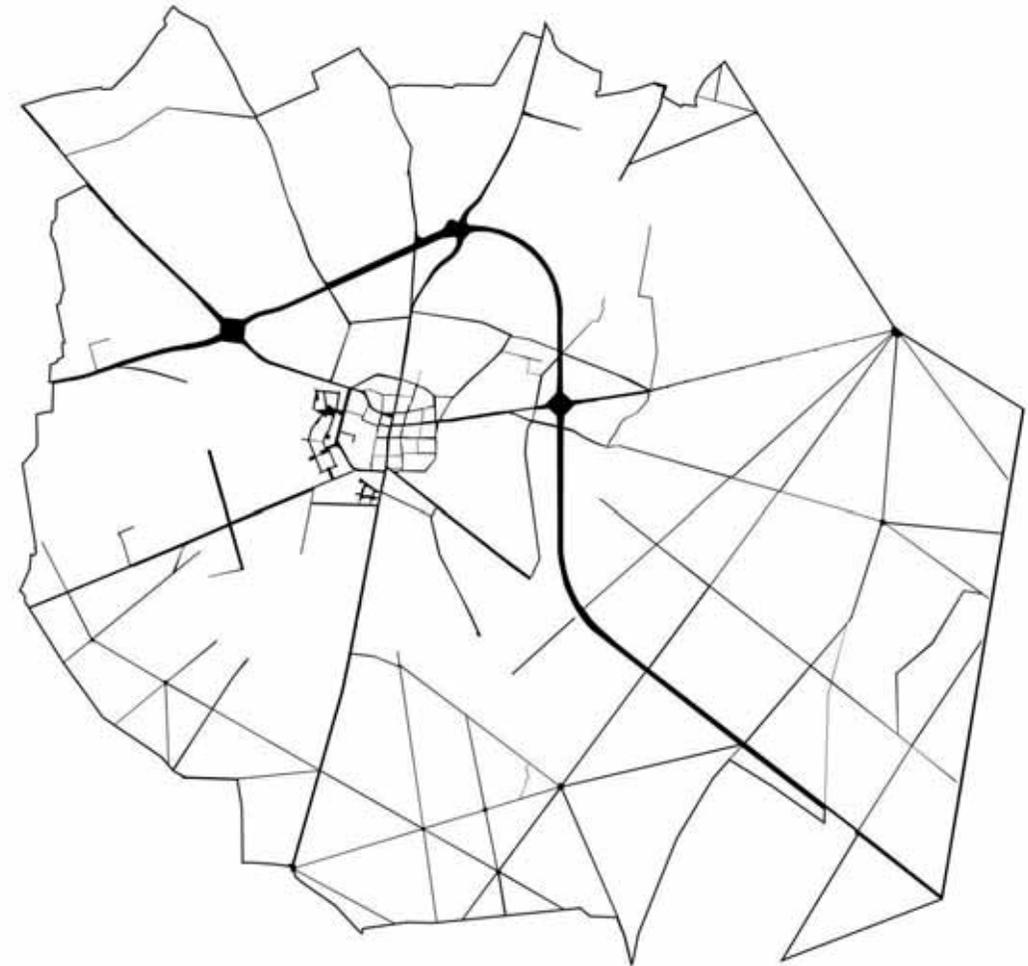
Trame parcellaire

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral



Trame viaire

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral



3.3 Les composantes du paysage

Grandes composantes

Villeneuve-le-Comte se situe en limite extérieure de la ceinture verte d'Île-de-France. Son paysage témoigne d'un paysage encore rural et de son appartenance à la Brie Boisée : la majeure partie de son territoire est occupée par des espaces boisés ou des cultures dans une clairière défrichée.

Les principales composantes paysagères sur la commune sont les suivantes :

- la **forêt de Crécy**, qui occupe une grande partie du territoire communal,
- une **clairière défrichée et cultivée**, paysage agricole ouvert avec quelques ponctuations boisées au plus proche du bourg (haies champêtres)
- au nord dans le secteur des Cardinaux, se distingue un paysage plus mixte : les bois de Jariel et de Grains sont reliés par un **système de bosquets et rideaux boisés**, entre lesquels s'immiscent des champs cultivés.

Ces unités structurent fortement le paysage communal, ouvrant ou refermant les perspectives paysagères. Au centre géographique de la commune, s'impose, sous la forme d'une tâche urbaine assez ramassée, le bourg dont les extensions vers l'est ont tendu à atteindre la lisière de la forêt de Crécy. Les trois principaux écarts urbanisés sont situés à distance du bourg : au nord-est, la ferme de l'Ermitage, à l'ouest, la Pointe et au sud-est, l'Obélisque. Au total, les espaces urbains représentent moins de 4% du territoire communal.

Le rythme du paysage

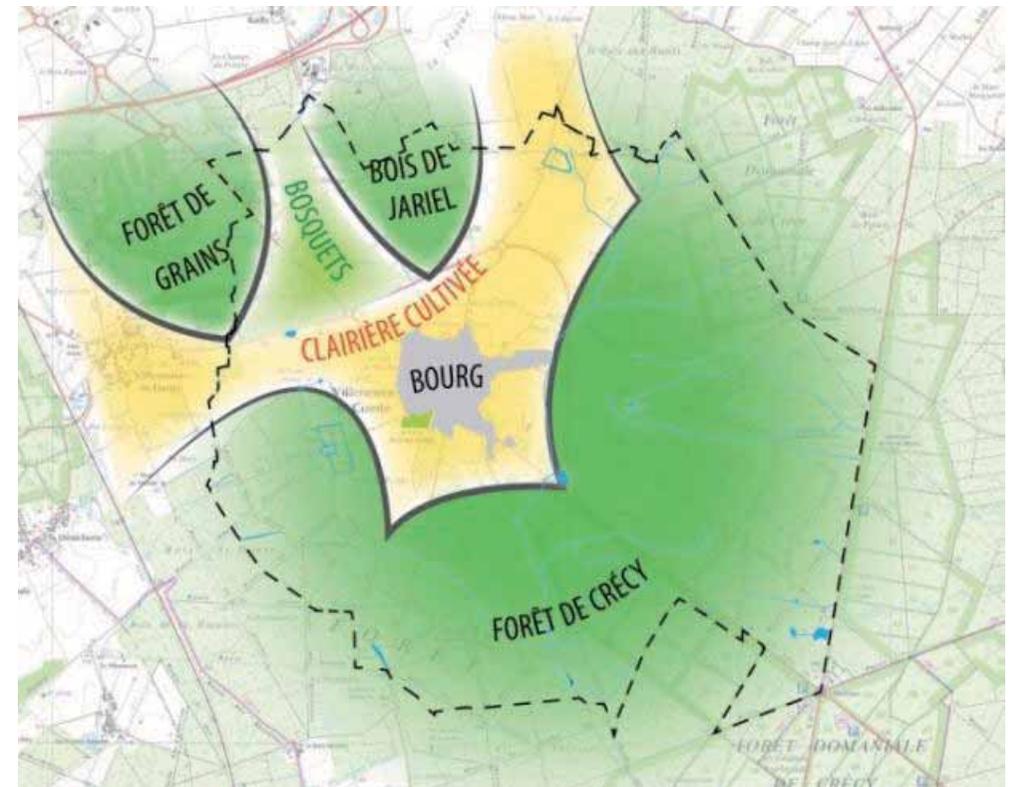
Il existe des continuités paysagères réelles avec les communes voisines : les limites communales sont peu ressenties, si ce n'est lorsque que des éléments viennent ponctuer la traversée de la commune comme la Croix de Tigeaux ou l'Obélisque. C'est bien l'ouverture sur la clairière et le contraste entre le paysage agricole ouvert et le paysage forestier fermé qui accentue l'entrée sur un nouveau territoire.

Ce jeu d'ouverture-fermeture des perspectives s'illustre sous plusieurs motifs :

- par le jeu des alignements d'arbres le long des voies (allée de la Pointe, rue de Paris...)
- par le jeu des écrans boisés : rideaux boisés dans le nord de la commune, haies champêtres au nord-est du bourg.

Les grandes entités paysagères à Villeneuve-le-Comte

Source : Agence Karine Ruelland



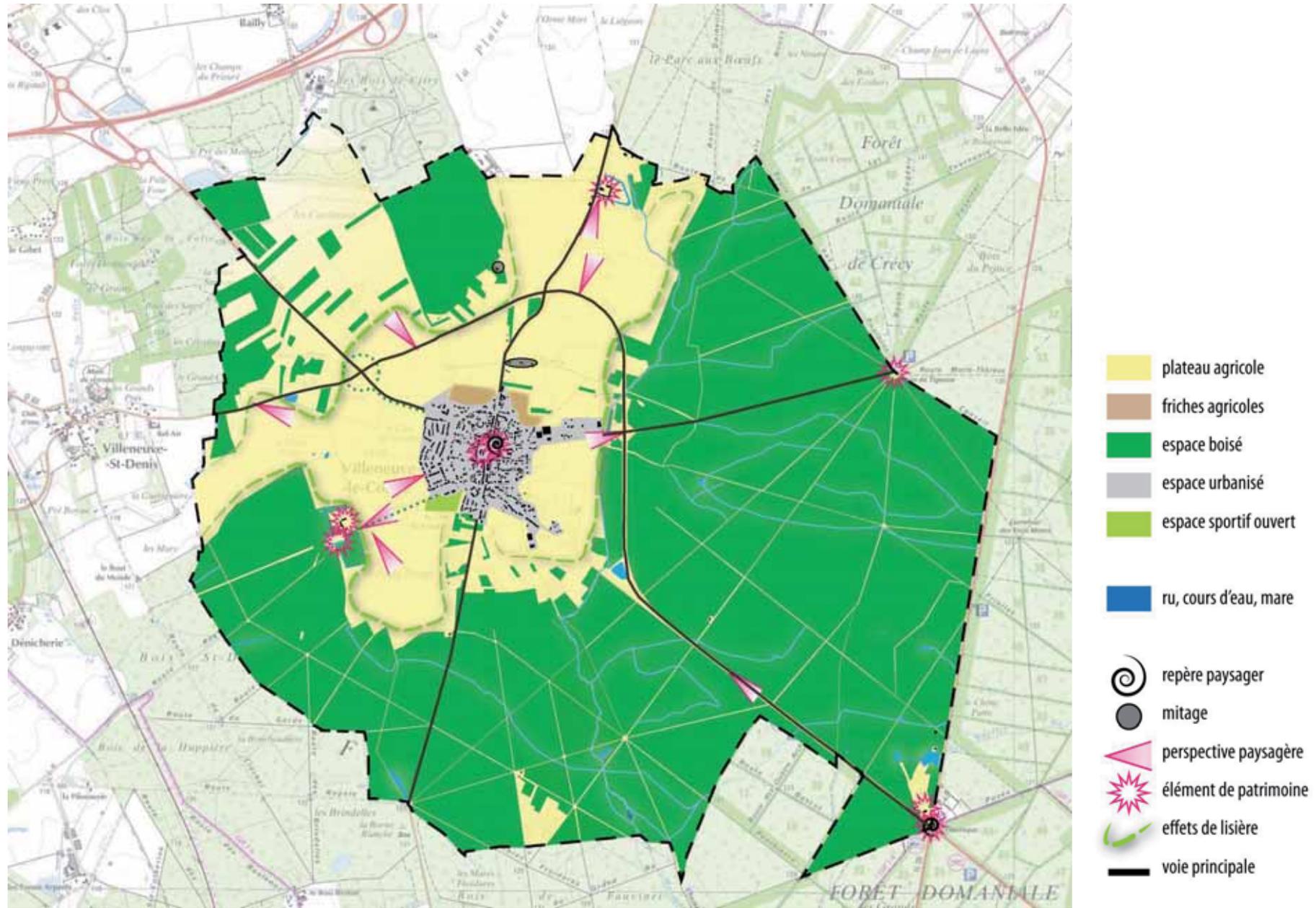
La présence de motifs végétaux joue ainsi un grand rôle dans l'atténuation de la présence bâtie (fonds de jardins et lisières boisées en premier ou arrière-plan) et plus généralement l'animation du paysage.

Une complémentarité des paysages entre un important couvert forestier, une clairière cultivée, un bourg assez ramassé ourlé de végétation, et un espace de bosquets discontinus au nord.

Un jeu d'ouverture-fermeture des perspectives qui anime le paysage, dans un contexte de relief très plat.

La construction du paysage de Villeneuve-le-Comte

Source : Agence Karine Ruelland



3.3.1 La clairière défrichée et cultivée

L'histoire de Villeneuve-le-Comte est liée à une logique de défrichement accompagnant la création de la ville neuve et la mise en valeur des terres environnantes.

Dessinée par les lisières de la forêt de Crécy, et au nord par les RD21 et 231 (d'orientation est-ouest), remontant à l'est du Bois de Jariel, cette entité se distingue par un paysage ouvert : il s'agit d'une zone de grandes cultures sur terrain plat. Les continuités paysagères sont fortes avec Villeneuve-Saint-Denis et Bailly-Romainvilliers.

A l'approche du bourg, quelques ponctuations boisées (haies champêtres) animent ce paysage agricole, davantage conservées au nord-est du bourg.

Aux franges du bourg, plusieurs friches agricoles entourent l'empreinte urbaine, notamment au nord, dans le périmètre de l'ancienne ZAC de la Garenne et à l'arrière de la rue Basse des Fossés.

Les quelques écarts présents sur la commune sont des implantations historiques en lien avec l'exploitation du finage, en transition entre les terres cultivées et les bois. Leur situation périphérique, en lisière de bois, sur un arrière-plan boisé participent fortement de leur intégration paysagère. Par ailleurs, ces écarts constituent des éléments de patrimoine remarquable. Les vues directes depuis le bourg (lotissement de la Pointe) vers la Pointe, ou depuis l'Ermitage vers le bourg sont notamment intéressantes.

Quelques implantations de maisons individuelles plus récentes en lisière du bois de Jariel et le long du chemin des Meuniers ont contribué au mitage des grands espaces de la commune. Ce mitage reste toutefois peu important et surtout visible dans la traversée de la commune depuis la déviation.

Friches agricoles autour du bourg : photo aérienne et occupation du sol 2008 >

Source : IAURIF



La clairière cultivée

Source : Agence Karine Ruelland et Google Street view



3.3.2 Un bourg assez ramassé

Le bourg de Villeneuve-le-Comte est aggloméré au centre de la clairière sous une forme assez ramassée. Au centre de la clairière, il impacte finalement peu ce paysage agricole ouvert grâce au jeu des franges plantées, des alignements d'arbres et jardins privatifs qui inscrivent la silhouette du bourg dans la continuité des lisières boisées des massifs forestiers environnants. Seul le clocher de l'église s'élève et constitue un repère paysager visible depuis de nombreux endroits de la clairière.

Les sites d'activités, situés dans les extensions linéaires du bourg le long des principales voies, sont finalement assez bien intégrés dans le grand paysage, toujours grâce au jeu des arrières plans boisés.

Vues sur lebourg et l'église : depuis la Pointe (1), depuis le nord-est (2)

Source : Agence Karine Ruelland et Google Street view



3.3.3 La couronne boisée

Occupant plus de 60% de la commune, le massif de Crécy forme une masse boisée continue et homogène, occupant un arc est à sud ouest. Il n'est traversé que par des infrastructures routières (RD96, RD231, RN36) et par des cours d'eau, pour la plupart temporaires. Ainsi, la présence de l'eau sur la commune ne fait que se deviner au détour des chemins forestiers.

En termes de perception paysagère, la forêt de Crécy ne se perçoit depuis le bourg et la clairière qu'en tant que lisière boisée. Seule la traversée de la forêt permet de ressentir l'épaisseur du couvert forestier et de sa forte homogénéité. Les lieux-dits de l'Obélisque et de la Croix de Tigeaux jouent un grand rôle dans la ponctuation paysagère de cet ensemble.

3.3.4 Le paysage de rideaux boisés, secteur des Cardinaux

Au nord de la commune et de la RD21, les espaces boisés réinvestissent le paysage sous une forme différente de la forêt de Crécy. En effet, si ce secteur comporte une entité boisée homogène de plus de 50 ha (Bois de Jariel), celle-ci s'inscrit en complémentarité avec un espace relativement défriché mais qui reste animé par des rideaux boisés : ceux-ci apparaissent comme de véritables traits d'union d'orientation sud-ouest à nord est, annonçant la forêt domaniale de Grains, le Bois de la Folie et le Bois des Sages, situés à Villeneuve-Saint-Denis.

Rideaux boisés entre le Bois de Jariel et le Bois de Grains

Source : Agence Karine Ruelland et Google Street view



Mitage de la clairière et des lisières boisées

Source : Agence Karine Ruelland



Le rôle de la lisière boisée dans l'atténuation de la présence bâtie

Source : Agence Karine Ruelland

Vue sur la Pointe depuis le Bourg



Vue sur le bourg depuis la rue de la Croix de Tigeaux



Forêt de Crécy

Source : Agence Karine Ruelland



Une clairière défrichée : l'importance du traitement des franges du bourg (arrières de jardins)

3.4 Les entrées de ville

3.4.1 Les entrées sur la commune

La structure du paysage de la commune participe à la découverte progressive du bourg. En effet, le bourg s'impose au centre d'une clairière défrichée. De ce fait, les limites communales sont peu marquées : situées au milieu des espaces naturels (forêt), elles ne peuvent être ressenties. Le tracé rectiligne des voies renforce d'ailleurs la continuité paysagère entre territoires.

Toutefois, l'entrée la plus signalée est celle depuis la RD231 au sud, au niveau du carrefour de l'Obélisque, véritable point de repère, quoique ce carrefour soit le point de convergence entre trois communes.

3.4.2 Les entrées de ville

Les entrées de ville sont marquées par le passage d'une ambiance paysagère fermée de forêt, à celle d'un paysage agricole semi ouvert ou encore par l'annonce des aménagements routiers (giratoires), ceux-ci introduisant de nouvelles séquences routières d'entrée vers le bourg depuis le reste de la clairière cultivée.

Les séquences d'entrées de ville sont parfois bien marquées par une rupture nette entre plaine agricole et bourg (RD21 ouest, RD96 sud) grâce au jeu des clôtures et à la morphologie du tissu (opérations groupées et constructions de part et d'autre de la voie) ; ou alors, la transition est plus diffuse, la séquence routière étant accompagnée par un tissu urbanisé lâche et dissymétrique par rapport à la voie (RD21 est et RD96 nord). Ces séquences routières sont ainsi d'inégales qualités.

L'entrée nord, depuis la RD231

Le giratoire situé à 400 m environ en amont au nord-ouest du bourg, au carrefour entre la RD21 et la RD231, permet de marquer une porte d'entrée vers le bourg de Villeneuve-le-Comte. La liaison vers le bourg est dessinée par l'alignement d'arbres qui accompagne la voie jusqu'aux premières constructions, relayé ensuite par les bandes enherbées et des haies basses.

L'absence de trottoirs et les implantations des constructions en retrait participent peu à qualifier les abords de la voie. Les constructions du Clos Saint-Nicolas tournent

d'ailleurs le dos à cette entrée de ville. Toutefois, la présence d'arbres de haute tige sur les parcelles privées participe à structurer les perspectives vers le cœur du bourg. Le carrefour avec les boulevards de l'ouest et du nord, traité par un feu tricolore, marque l'entrée vers le cœur de bourg.

Limites communales en forêt de Crécy (RD96)

Source : Agence Karine Ruelland



Obélisque



Entrée de bourg nord-ouest (RD21-rue de Paris)

Source : Google Streetview



Entrée de bourg nord-est (RD96-rue du Pont de Couilly)

Source : Google Streetview

**L'entrée nord-est, depuis la RD96**

De la même façon, le giratoire situé au nord-est du bourg, au carrefour entre la RD96 et la RD231, marque une première porte d'entrée vers le bourg de Villeneuve-le-Comte.

Toutefois, le tracé légèrement sinueux de la voie et la présence de rideaux boisés faisant écran, retardent la découverte du bourg au niveau du chemin des Meuniers.

L'entrée dans le bourg est ainsi progressive du fait de la dissymétrie des implantations des constructions : les premières constructions s'étirent de manière discontinue côté ouest de la RD96, du chemin des Meuniers à l'entrée de bourg. Les constructions sont implantées en ordre plus dense (côté est à l'alignement, côté ouest en retrait de la voie) à l'approche du carrefour avec le boulevard du nord. L'absence de végétation devant les constructions situées à l'ouest renforce l'impact de ces maisons néorurales.

L'entrée est, depuis la RD21

L'entrée depuis la RD21 à l'est du bourg est marquée par un giratoire, comme les autres entrées de bourg organisées à partir de la RD231. A la différence de deux précédentes, situées en paysage ouvert, l'entrée par la RD21 se situe en sortie de massif de Crécy. Le giratoire, en brisant la trajectoire rectiligne de la voie, constitue une porte d'entrée marquant l'approche du bourg.

Depuis le giratoire jusqu'au cœur du bourg, s'est développée sous la forme d'extensions au coup par coup, la zone d'activités de la Croix de Tigeaux, au nord de

la voie. Ainsi, le sud de la RD21 n'est pas urbanisé et offre des perspectives sur les franges sud du bourg et les arrières de parcelles boisées.

Les constructions implantées au nord de la rue de la Croix Tigeaux donnent lieu à un tissu très hétérogène et peu qualifié, tant par son architecture que par sa structure : bâtiments d'activités, pavillons, maison bourgeoise, constructions en second rideau,...

Entrée de bourg sud (RD96)
(RD21)

Source : Agence Karine Ruelland



Entrée de bourg est



L'entrée sud, depuis la RD96

L'entrée sud par la RD96 est rythmée par l'ouverture progressive du paysage, au sortir de la forêt de Crécy. En effet, petit à petit les rideaux d'arbres s'interrompent pour laisser entrapercevoir la clairière cultivée, notamment vers le site de la Pointe.

Quelques activités situées dans la forêt (dépôt de matériaux, centre d'éducation canine) annoncent l'approche du bourg de manière peu qualitative. Toutefois l'accompagnement végétal de part et d'autre de la voie structure fortement les perspectives jusqu'aux premières constructions.

Malgré quelques constructions en retrait, le tissu se resserre rapidement de par la présence d'un alignement d'arbres, de part et d'autre de la voie, ainsi que des constructions situées en léger retrait de la voie, implantées de manière quasi continue.

L'entrée sud-est, depuis la rue de Provins

Il s'agit d'une ancienne entrée de ville depuis la RD231, désormais déviée. Aujourd'hui, la rue de Provins mène vers une partie de la forêt domaniale et un étang public. Tout comme la rue de la Libération (RD96), l'entrée dans le bourg est structurée par des plantations d'alignement. La présence d'un trottoir dès les premières constructions favorise la mise en place progressive de l'ambiance urbaine, malgré le tissu très dilaté des constructions implantées en retrait de la voie.

Ce tissu typique d'une urbanisation linéaire d'entrée de ville, a été, à l'origine, plus développé à l'est qu'à l'ouest de la voie, ouvrant des vues sur l'arrière de la zone d'activités de la route aux Pierres et la station d'épuration. La réalisation récente de constructions individuelles en bande et en léger retrait de la voie favorise la création d'un front urbain qui donne plus de corps à l'entrée dans le bourg.

Entrée de bourg sud-est (rue de Provins)

Source : Google Streetview

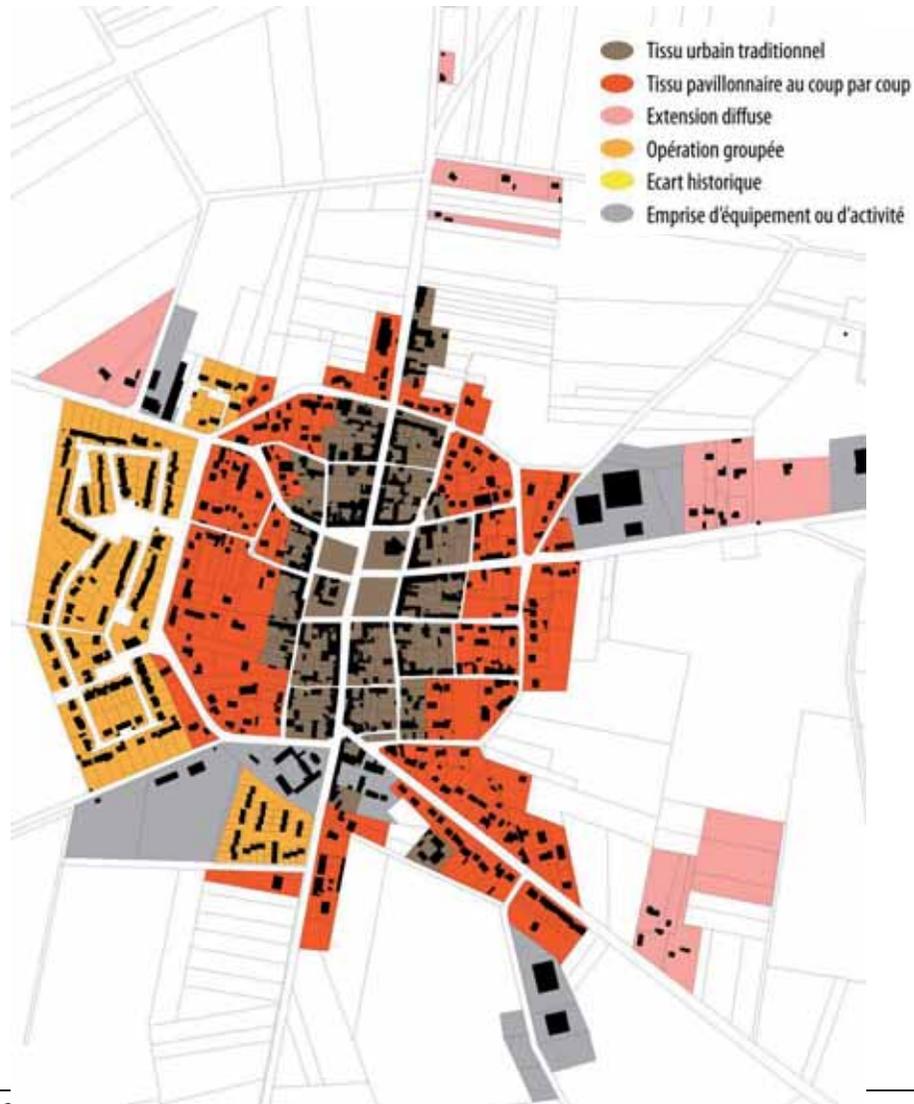


Des entrées dans le bourg marquées par les aménagements routiers liés à la déviation du bourg (le plus souvent des giratoires) qui permettent de rompre la linéarité des routes départementales et de signaler l'approche du bourg.

Des séquences d'entrées de ville inégalement qualifiées, notamment par des extensions linéaires au coup par coup.

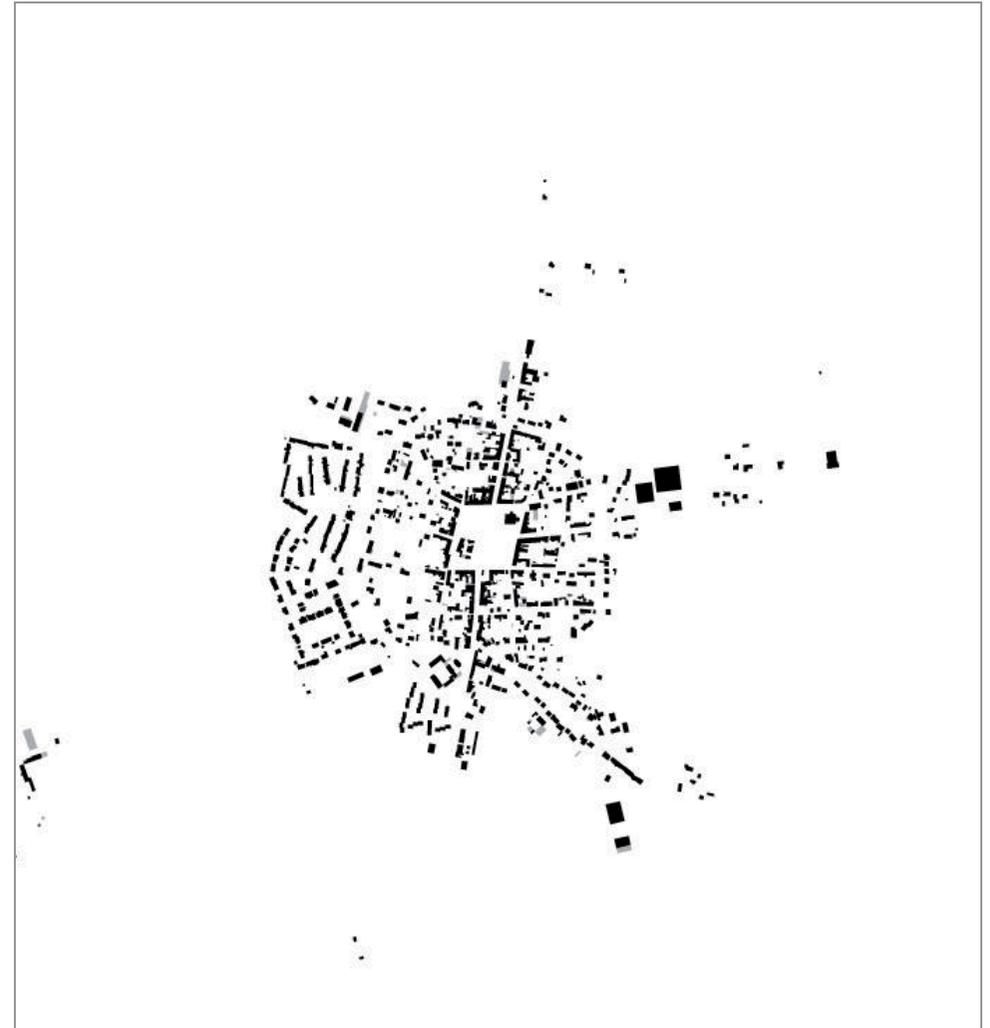
4. CADRE BÂTI, MORPHOLOGIE URBAINE ET OCCUPATION DU SOL

4.1 Les typologies du tissu urbain



Trame bâtie – zoom bourg

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral



< La morphologie urbaine du bourg

Source : Agence Karine Ruelland

Trame parcellaire – zoom bourg

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral



4.1.1 Le tissu urbain traditionnel

Composition urbaine

Le tissu urbain traditionnel se caractérise par des constructions implantées généralement à l'alignement des rues :

- en **ordre continu**, autour de la place centrale et le long des principaux axes qui en sont issus (rues du Général de Gaulle, du Pont de Couilly, de Paris et de la Croix de Tigeaux). Les façades se succèdent à l'alignement, rythmant le paysage par les couleurs d'enduits et de menuiseries, le nombre d'ouvertures, les hauteurs de faîtaage variant légèrement...

- en **ordre discontinu**, le long des autres rues. La continuité est alors assurée par un mur de clôture sur rue, traditionnellement réalisé en pierre. Dans ces rues du tissu ancien, plus étroites et confidentielles, le paysage de la rue est animé par le jeu des vides et des pleins, à savoir la succession de pignons, de façades à l'alignement, de murs laissant deviner des jardins. On trouve dans les rues situées autour de la place centrale quelques exemples de cours communes.

Le parcellaire est de forme laniérée, plus long que large : le bâti, implanté sur tout ou partie à l'alignement, permet de dégager d'importants jardins sur l'arrière des constructions. Ce parcellaire a été hérité de l'acte fondateur de la bastide, dans lequel les parcelles étaient orthonormées.

Quelques constructions (fin XIX^{ème}-XX^{ème} siècle) se sont implantées sans lien avec la morphologie traditionnelle, en retrait de l'alignement. La mise en place d'un document d'urbanisme a permis de maîtriser les constructions les plus récentes et de définir le principe d'alignement comme la règle.

Le bourg recèle par ailleurs d'importants potentiels de densification liés à la présence de grands jardins et permis par le document d'urbanisme jusqu'à présent en vigueur. Cette logique d'intensification du tissu ou de renouvellement a permis de combler la plupart des dents creuses dans les vingt dernières années. On arrive toutefois aujourd'hui aux limites de ce potentiel.

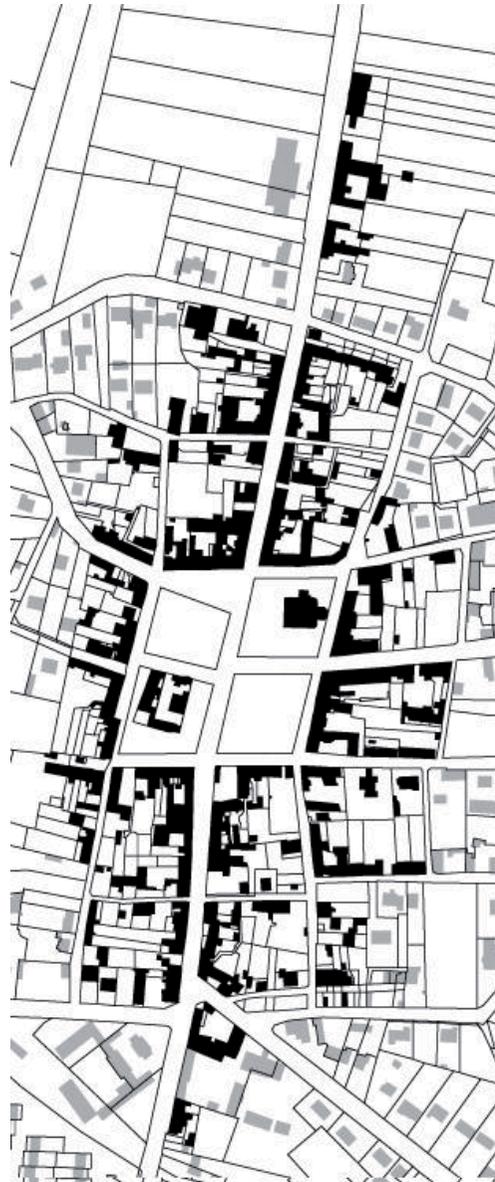
Les évolutions récentes du tissu témoignent de ce retour à la morphologie traditionnelle avec des constructions implantées à l'alignement. Les quelques constructions implantées en retrait de la voie ne font que reproduire les retraits déjà existants sur les parcelles contiguës.

Morphologie du tissu ancien >

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral

Vue aérienne

Source : Géoportail



La trame viaire dessinée par l'alignement définit un jeu intéressant de perspectives. Obéissant au plan en damier fondateur de la bastide, qui dessine des îlots réguliers, les voies ne sont pas pour autant rectilignes. A l'image des quadrants de la place centrale la traversée qui tiennent davantage du trapèze que du carré, les îlots parallélépipèdes introduisent de légères variations dans la trame viaire.

Seuls les deux principaux monuments, mairie et église, constituent des objets bâtis posés sur deux des quadrants de la place centrale.

Occupation du sol

Cette forme urbaine s'accompagne d'une mixité fonctionnelle principalement organisée autour de la place centrale, mêlant logements, commerces, artisanat, activités et équipements (mairie, église,...).

LE TISSU TRADITIONNEL

La morphologie traditionnelle

Alignement de façades en ordre continu, Place de la Fontaine (source : Google streetview)



Alignement de façades en ordre continu, rue de Paris



Cour commune place de la Mairie



Alignement en ordre discontinu, rues Gambetta/de Naples



Les évolutions contemporaines

Constructions sans lien avec la morphologie traditionnelle :

Rue Victor Hugo
la Gare



Rue de



Nouvelles constructions recréant l'alignement sur rue : rues S. Deshuliers/Pasteur



Architecture

Ce tissu est représenté par des maisons de bourg traditionnelles obéissant aux caractéristiques suivantes. Le volume des constructions est simple (constructions à deux niveaux : rez-de-chaussée et un étage), les toitures sont généralement à deux pentes en tuile, les façades sans décor.

Les percements sont de proportions verticales, plus hauts que larges, et comportent des volets traditionnels persiennés en bois peint. Quoique les toitures ne soient généralement pas percées, quelques lucarnes s'observent : ce sont le plus souvent des lucarnes à croupe (trois pans) qui coupent l'égout de toiture. Le volet traditionnel est plein et dispose d'un jour d'aération. Certaines lucarnes ont été créées suivant ce modèle avec un encadrement en brique. Plus récemment, les fenêtres de toit se sont multipliées dans le paysage du cœur de bourg et nuisent à la tenue de ce tissu ancien.

Le jeu de composition des couleurs d'enduits, déclinant des teintes saumon, orangé, beige, avec celles des menuiseries (bleu, vert amande, marron...) qualifie fortement le paysage.

Les constructions des XIX^{ème} et début XX^{ème} siècle se distinguent dans ce paysage par l'emploi de pierre et encadrements en brique sur les façades. Cette architecture sans lien avec la maison traditionnelle s'insère plus ou moins bien selon l'implantation de la construction et le maintien de la morphologie originelle (alignement).

Les constructions plus récentes présentent une volumétrie et une écriture architecturale qui s'inspire des constructions traditionnelles : volumes simples à un rez-de-chaussée et un étage, pentes de toit et couvertures en tuile, proportions des fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peint ... Toutefois, ces constructions introduisent des éléments « contemporains », comme le percement de lucarnes dans des combles désormais habités, des portes de garage...

Maisons traditionnelles

Rue Victor Hugo



Rues Victor Hugo/J. de Brie



Détails des lucarnes traditionnelles



Construction du XIX^{ème}-début XX^{ème} siècles

Rue du Général de Gaulle



Place du Maréchal Leclerc



Ecritures architecturales récentes

Rue Pasteur



4.1.2 Les extensions au coup par coup

Composition d'ensemble

Des constructions se sont implantées au coup par coup, à différentes époques :

- en complétant les îlots situés à l'intérieur de l'ancien chemin de ronde,
- de manière linéaire, le long des principales voies distribuées en étoile autour de la place centrale.

Les constructions se sont implantées le plus souvent sans lien avec la morphologie traditionnelle : il s'agit en général de pavillons en retrait de l'alignement, en milieu de parcelle ou sur une limite séparative. On trouve quelques exemples de construction en second rideau accessibles par un appendice d'accès. Le document d'urbanisme en vigueur impose désormais une bande constructible de 15 mètres depuis l'alignement afin de limiter ce type d'implantation. Ponctuellement, quelques constructions rappellent la morphologie traditionnelle par une implantation à l'alignement ou en ordre continu.

Ces constructions au coup par coup n'ont pas participé à améliorer le fonctionnement urbain sur la commune, en s'appuyant seulement sur la trame viaire ancienne. L'urbanisation des cœurs d'îlots n'a parfois pas repris le principe de trame viaire originelle conduisant à la création d'îlots infranchissables, à l'ouest de la rue de la Gare. Cet îlot correspond notamment au domaine de la Grand Maison, originellement composé de vergers et jardins, dont les terrains ont été pour partie lotis à la fin du XIX^{ème} siècle.

Le document d'urbanisme en vigueur vise toutefois à recréer des liaisons dans le prolongement de la trame viaire historique en imposant des emplacements réservés. Ces efforts ont déjà porté leurs fruits comme en témoigne la création de la rue Jehan de Brie.

Occupation du sol

Ce tissu au coup par coup, en majorité à vocation d'habitat, intègre malgré tout quelques activités artisanales et commerciales (vente de matériaux de constructions, garage automobile, fabrication de palette) rappelant ainsi les tissus de faubourg. En lieu et place de la zone artisanale de la Croix de Tigeaux, une usine de jouets en bois était déjà implantée dans la première moitié du XX^{ème} siècle.

Quelques équipements se sont implantés en dehors des boulevards circulaires participant à la mixité du tissu : l'école communale et le pôle sportif de la Pointe.

Morphologie des extensions au coup par coup

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral



Architecture

Ces constructions au coup par coup ont donné lieu à un tissu très hétérogène, souvent sans qualité particulière, à l'exception de quelques constructions de la fin XIX^{ème}-début XX^{ème} siècle.

Les constructions sont de hauteur variable (R, R+C, R+1) donnant lieu à des volumétries très différentes : du pavillon à l'immeuble collectif, davantage identifiable ici par son écriture architecturale que dans le tissu ancien.

Elles font appel à une architecture qui rappelle la maison traditionnelle (volumes simples, toitures à deux pentes), mais introduisent des percements sans rapport avec celle-ci : balcons, lucarnes, fenêtres de toit...

Le tissu d'activité se distingue quant à lui moins par sa morphologie que par son architecture : la volumétrie des constructions est généralement plus importante (plan carré, des emprises au sol importantes dépassant 1 000 voire 2 000 m²) et les matériaux sont différents (bardage acier, couleurs vives...).

Plus récemment, on trouve un exemple d'écriture architecturale plus contemporaine bien intégrée, avec la réhabilitation de la ferme de la Garenne en logements, ainsi qu'un exemple d'équipement (locaux techniques municipaux, rue de la Garenne) avec toit terrasse, et bardage bois.

UN TISSU HETEROGENE

Source : Agence Karine Ruelland

Route du Pont de Couilly



Rue de la Libération



Rue de Provins



Rue Jehan de Brie



EXEMPLE D'ECRITURE PLUS CONTEMPORAINE

Source : Agence Karine Ruelland

A vocation d'équipement



A vocation d'habitat : réhabilitation de la ferme de la Garenne



ACTIVITES

Source : Agence Karine Ruelland et Google Street View

Rue de la Croix de Tigeaux



Route aux Pierres



Boulevard de l'Ouest



4.1.3 Les opérations groupées

Composition urbaine

Quatre opérations groupées ont été réalisées des années cinquante à quatre-vingt dix à Villeneuve-le-Comte, en débordant des boulevards circulaires :

- le Clos du Fossé Rouge, au sud
- le Clos Saint-Nicolas, à l'ouest
- le lotissement de la Pointe, à l'ouest
- le lotissement de la Garenne, au nord.

Ces opérations groupées de maisons individuelles sont conçues de la même manière : un réseau de voiries raccordé a minima à la structure viaire de la ville. Seul le lotissement de la Garenne présente une voie se raccordant aux deux bouts au maillage communal : la rue de la Garenne.

Les autres opérations présentent un système de voirie en boucle, bien irrigué en interne, limitant les voies en impasse. Elles ont su préserver des possibilités de raccordement futur. Aujourd'hui, ces emplacements constituent des espaces enherbés, présentant parfois des percées intéressantes comme à l'ouest du bourg, dans le lotissement de la Pointe, sur la clairière cultivée et la Pointe.

Ces opérations répondent aux mêmes caractéristiques morphologiques : le parcellaire est rationalisé, le plus souvent de proportion carrée, avec, selon les opérations, des parcelles de taille plus ou moins grande : de 200 à 300 m² au Clos du Fossé Rouge, de 400 à 700 m² au Clos Saint-Nicolas, de 300 à plus de 1500 m² au lotissement de la Pointe, de 550 à 860 m² au lotissement de la Garenne.

Ainsi, les densités de ces opérations varient entre 21,3 log./ha au Clos du Fossé Rouge, 14,5 log./ha au Clos Saint-Nicolas, 11,6 log./ha aux lotissements de la Ga-

renne et de la Pointe. Ce dernier dispose de séquences plus denses, comme autour de la place E. J. de Rothschild où l'on atteint 28,2 log./ha.

Dans ces opérations, les maisons sont généralement implantées en recul de l'alignement de la rue et sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Occupation du sol

Ces quartiers sont monofonctionnels, à seule vocation résidentielle. Toutefois, un cabinet médical regroupant plusieurs spécialités est implanté dans le lotissement de la Pointe, place E. J. de Rothschild.

Le pôle d'équipements sportifs de la Pointe, situé à la charnière entre le Clos du Fossé Rouge et le lotissement de la Pointe, ainsi que l'école Jules Ferry restent toutefois très proches de ces quartiers.



Les opérations groupées >

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fond cadastral

Architecture

Les typologies de constructions s'illustrant dans les opérations groupées sont diverses et liées à la genèse de ces opérations. On trouve ainsi :

- des **maisons identiques** (Clos du Fossé Rouge, place E. J. de Rothschild, Clos Saint Nicolas) avec une simplicité d'écriture plus ou moins qualitative.

Le Clos du Fossé Rouge se distingue par une grande unité architecturale recherchée dans l'opération. Elle se caractérise par une architecture simple, dessinée sans pastiche de l'ancien : un volume composé d'un rez-de-chaussée et un étage, des toitures à deux versants recouvertes de shingle, des enduits unis de couleur blanche, des ouvertures plus hautes que larges. La couleur des menuiseries (volets persiennés en bois peint) rythme le paysage de l'opération.

Au Clos Saint-Julien, les constructions sont plus modestes, avec une hauteur à un rez-de-chaussée. Ces volumes s'éloignent de ceux des maisons traditionnelles du cœur de bourg.

Clos du Fossé Rouge

Source : Photos Agence Karine Ruelland, Googlemaps



Clos Saint-Nicolas

Source : Photos Agence Karine Ruelland, Googlemaps



- des **constructions au coup par coup** dans les opérations les plus récentes (lotissement de la Pointe, lotissement de la Garenne) qui correspondent aux lots à bâtir des opérations dont l'écriture architecturale est représentative des catalogues de constructeurs.

Les constructions ont des hauteurs variées de R+C à R+1.

Lotissement de la Garenne

Source : Photos Agence Karine Ruelland, Googlemaps



Lotissement de la Pointe

Source : Photos Agence Karine Ruelland, Googlemaps



Constructions identiques – place E. J. de Rothschild



Constructions au coup par coup



4.1.4 Les écarts historiques

Composition urbaine

Trois écarts sont inscrits sur le territoire communal dans les secteurs :

- de la Pointe,
- de l'Ermitage,
- de l'Obélisque.

Les sites de la Pointe et de l'Ermitage se distinguent par leur structure fortifiée (présence de douves).

L'Ermitage constitue l'écart le plus important : à l'origine composé d'une ferme entourée de douves, deux constructions se sont implantées de l'autre côté de la RD96 ainsi que le « chalet » de l'Ermitage en limite communale.

Au sein de la forêt de Crécy, les constructions sont rares : seules quelques constructions se sont implantées comme la maison forestière. Noyées dans la végétation elles restent peu visibles.

Occupation du sol

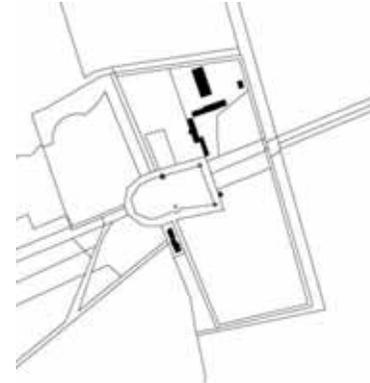
A la Pointe et à l'Ermitage des exploitations agricoles occupent une partie des bâtiments. Le Manoir de l'Obélisque accueille quant à lui une activité de réception (location de salle). Le reste des constructions présentes est à destination de logements.

Architecture

Ces bâtisses témoignent souvent d'une architecture remarquable liée à leurs époques de constructions.

La Pointe

Source : fond cadastral et Googlemaps et Agence Karine Ruelland



La ferme de la Pointe est entretenue, une attention a été portée aux bâtiments d'activités agricoles (hangar ouvert en bois,...).



L'Ermitage

Source : fond cadastral et Googlemaps-street-view et Agence Karine Ruelland



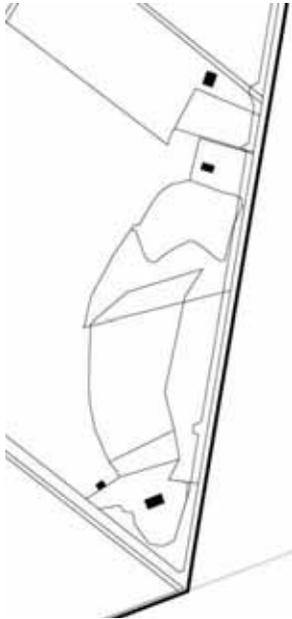
La ferme de l'Ermitage est constituée de grands bâtiments entourant une cour intérieure. Elle dispose d'un réel potentiel, aujourd'hui peu entretenu. Une construction de type pavillonnaire implantée dans la cour intérieure qualifie difficilement le lieu.

Le chalet de l'Ermitage, lié à la ferme à l'origine, témoigne d'une architecture typique des chalets en région parisienne à la fin du XIX^{ème} siècle.



L'obélisque

Source : fond cadastral et Googlemaps-streetview et Agence Karine Ruelland



Dans le secteur de l'Obélisque, le manoir (XIX^{ème} siècle), visible depuis le carrefour de l'obélisque, est peu mis en valeur à la fois par le traitement de clôture (brise-vue) et par l'ambiance routière du secteur.

En bordure de la RN36, une construction de type pavillonnaire s'est implantée à proximité du plan d'eau. Elle reste peu visible depuis la route.



4.2 Paysage et usages des espaces publics

4.2.1 Un espace public majeur

La place centrale

Placée au centre géographique du bourg, la place centrale, composée de quatre quadrants dont trois majoritairement enherbés constitue un élément essentiel de l'identité vilcomtoise. Selon les quadrants concernés, la place prend différents noms : place du Maréchal Leclerc, place de la Fontaine, place de l'Église et place de la Mairie.

Cet espace public aux dimensions généreuses de près de 2 ha (19 050 m²), créé au XIII^{ème} siècle pour accueillir les foires médiévales, reste aujourd'hui à l'échelle de la commune. Longtemps, seule l'église, entourée du cimetière occupait un angle de ce vaste espace ouvert. L'îlot accueillant la mairie a été bâti au XIX^{ème} siècle en lieu et place d'une auberge (auberge de l'Ours). Aujourd'hui, malgré ces dissymétries entre îlots construits et îlots ouverts (accueillant une fontaine et le monument aux morts), les quatre quadrants se perçoivent, soulignés par les voies goudronnées.

Bordé en partie par des commerces et des bars-restaurant, elle constitue un lieu animé de la vie locale et accueille ponctuellement des manifestations de plein air (fête foraine...).

L'originalité de cette place tient aussi à son traitement végétal simple et de qualité : des surfaces simplement enherbées ourlées d'alignements d'arbres dissymétriques. Autrefois, l'herbe n'était fauchée que deux fois dans l'année : au 14 juillet et au 14 septembre pour les deux fêtes du village⁴². Cette mise en scène végétale compose avec les deux principaux éléments bâtis (église/mairie), deux monuments (fontaine et monuments aux morts) et les façades. L'éclairage nocturne participe à mettre en valeur l'église et la mairie tout en laissant les façades ceinturant la place se deviner.

La mise en scène est très réussie. Malgré l'ambiance très végétale de cet espace, l'ensemble de la place compte presque autant d'espaces végétalisés (43%) que d'espaces bitumés (routes et trottoirs, 41%). En effet, anciennement située au carrefour de trois axes passant, les voiries sont encore largement dimensionnées (11 à 12 m de large pour les voies centrales).

La place centrale de Villeneuve-le-Comte

Source : Géoportail



Source : <http://www.villeneuve-le-comte.net>



Un espace public majeur historique et toujours aujourd'hui à l'échelle du bourg.

⁴² Source : <http://www.villeneuve-le-comte.net>

Des espaces collectifs paysagés au sein des opérations groupées

Les opérations groupées disposent d'espaces collectifs ou partagés sous la forme d'aires de stationnement, de placettes (lotissement de la Pointe) ou d'aires végétales (Clos Saint-Nicolas et Clos du Fossé Rouge). Ceux-ci participent grandement à la qualité des opérations.

Quelques espaces publics qualifiés par des usages dans le bourg

Avec le boulodrome situé à côté de la mairie, et le plateau sportif ouvert de la Pointe, la commune dispose de quelques espaces publics qualifiés par des usages dans le bourg. Les autres espaces présents tiennent davantage du paysagement que de l'agrément pour les habitants.

Le plateau sportif, qui dispose notamment d'une aire de jeux pour enfants, se situe à l'angle sud-ouest du bourg, à proximité directe des opérations groupées et des écoles. Cet espace de proximité reste plus éloigné des habitations situées à l'est.

Espaces collectifs paysagés : Clos Saint Nicolas (1), clos du Fossé Rouge (2)

Source : Agence Karine Ruelland

**Espaces publics de loisirs : plateau sportif de la Pointe (1), boulodrome (2)**

Source : Agence Karine Ruelland



Des espaces publics dont la fonction est le plus souvent le paysagement.

Des opérations pavillonnaires groupées aux espaces publics de qualités inégales selon les secteurs.

Quelques espaces publics de proximité, qualifiés par des usages, au sud-ouest du bourg.

4.2.2 Le rôle de la trame verte urbaine...

Entre ambiance minérale et végétale

L'ambiance générale de Villeneuve-le-Comte est marquée par la forte présence du végétal, à l'image de l'emblématique place centrale. Toutefois la trame végétale obéit à différents motifs.

Quoique la place centrale soit marquée par l'ambiance végétale, les rues du centre-bourg contenues à l'intérieur des boulevards sont très minérales. L'animation végétale est liée aux vues offertes sur les jardins privatifs entre deux constructions, derrière les murs de clôture.

Le long des boulevards, dans les rues disposées en étoile autour du bourg, et au cœur des opérations groupées, la présence végétale est très présente dans l'espace de la rue. Le côté ouest du bourg apparaît plus paysagé que l'est du bourg.

Les motifs de la trame végétale

La trame végétale est présente sous plusieurs formes au sein du bourg :

- des alignements d'arbre (principales entrées de ville, et boulevard de l'ouest)
- des haies (rue de Provins, avenue Jules Ferry)
- des bandes enherbées se substituant au trottoir quand ceux-ci ne sont pas nécessaires sur les deux côtés des voies (allée de la Pointe, boulevard de l'ouest)
- des espaces enherbés, avec plantations d'alignement (place centrale, place E. J. de Rothschild,...)
- des espaces verts paysagés (boulevard de l'ouest, place du Clos Saint-Nicolas).

Ces motifs peuvent se conjuguer et contribuent à structurer différemment l'espace de la rue, horizontalement ou verticalement (*voir schémas page suivante*).

Les motifs verticaux jouent un grand rôle dans la structuration du paysage urbain dans les entrées de ville, en recréant un alignement et des façades végétales en premier plan dans un tissu plus dilaté, avec des constructions au coup par coup, en retrait de la voie.

La trame verte urbaine

Source : Agence Karine Ruelland



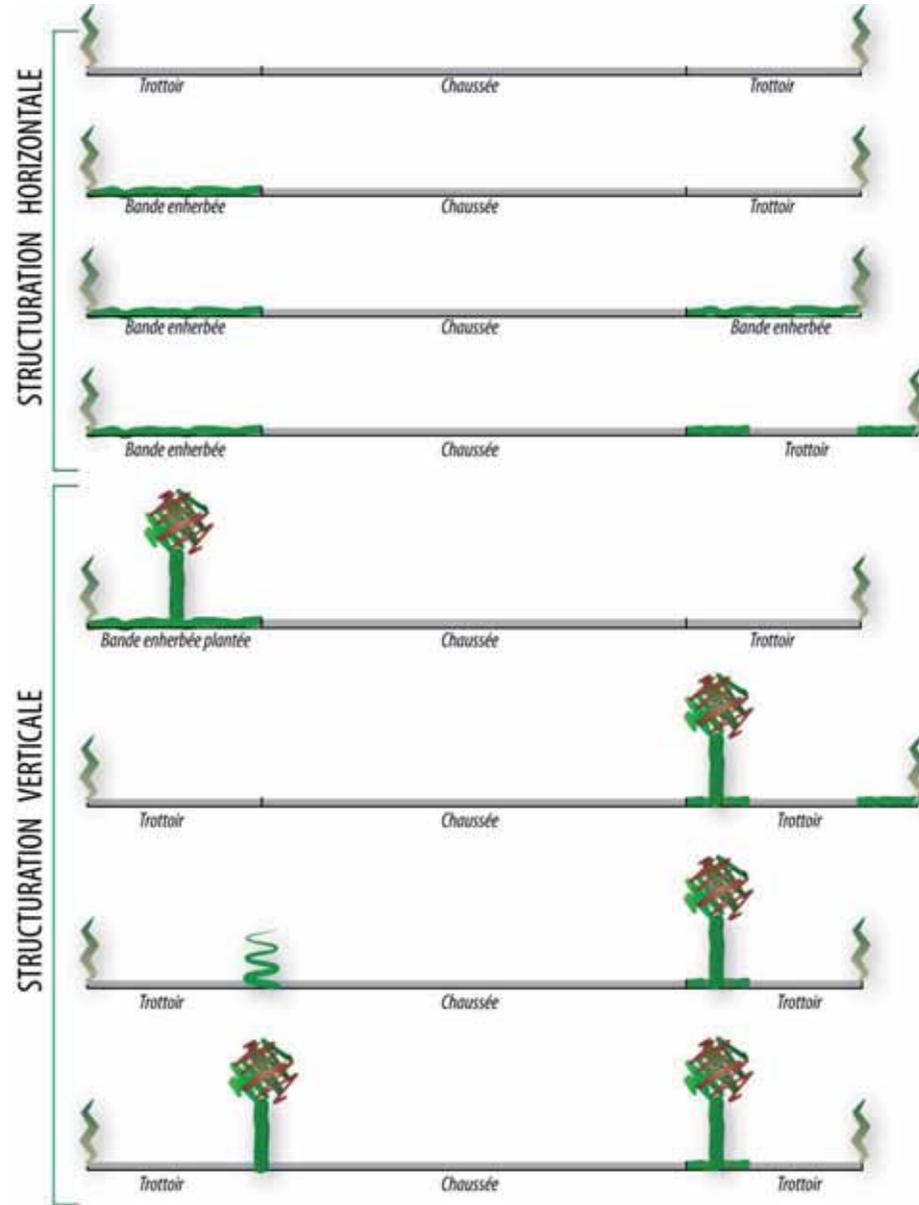
Une trame végétale importante innervant le bourg sous plusieurs formes : plantations d'alignements, espaces enherbés,... qui a été préservée dans le document d'urbanisme.

Le végétal constitue ainsi un fil directeur paysager essentiel du bourg, animant et structurant le paysage urbain.

Un potentiel rôle à jouer en termes de liaison écologique

Motifs végétaux et structuration du paysage de la rue

Source : Agence Karine Ruelland



Rue Gambetta



Rue de Paris



Boulevard de l'Ouest



Rue de la Croix de Tigeaux



Rue de la Libération



Rue de Paris



4.2.3 ... relayée par le jeu des clôtures

Dans le tissu traditionnel

Dans le tissu traditionnel, les clôtures étaient originellement composées d'un mur en pierre, qui assurait une continuité sur rue entre les constructions implantées à l'alignement. Au fil des époques, cette forme a évolué vers des murets surmontés d'une grille par exemple ou le maintien d'une haie végétale en bordure de jardins.

A partir de ces formes observées dans le tissu traditionnel, le document d'urbanisme en vigueur a fixé des règles de hauteur (entre 1,5 et 2 m de hauteur) et les formes autorisées (choix offerts entre trois types : mur, muret surmonté, haie).

Ces règles s'appliquent aujourd'hui uniformément à tout le bourg dans le but de favoriser l'animation du paysage de la rue. En effet, le cœur de bourg dispose encore de quelques jardins, potagers et vergers ceinturés d'un seul grillage, qui confèrent un caractère très rural à ces secteurs du bourg (rue des Jardins). De ce fait, le paysage de la rue est qualifié par le rythme des clôtures, ouvrant ou non sur des jardins.

Dans le tissu au coup par coup

Dans le tissu au coup par coup, les clôtures sont assez hétérogènes : grillage, mur, muret surmonté d'une grille, muret, haie s'observent dans le bourg. Cette diversité est plus ou moins harmonieuse selon les secteurs.

En effet, ponctuellement, c'est souvent dans le tissu au coup par coup que l'on observe des haies et grillages doublés de brise-vue de type bâches plastiques, canisses, panneaux de bois préfabriqués. Outre leur forme, les couleurs et matériaux (PVC) sont très divers et hétéroclites.

HETEROGENEITE DES CLOTURES

Boulevard de l'Ouest



Rue Simon Deshuiliers



Rue des Jardins



Rue de la Gare



Allée Léon Moulin



Des clôtures assez hétérogènes qui nuisent à la tenue du paysage du bourg

Des principes homogènes spécifiques définis lors de la construction des opérations groupées

La spécificité des opérations groupées

Toutefois, certains secteurs du bourg se distinguent par l'originalité du traitement des clôtures.

Au Clos du Fossé Rouge, les constructions sont devancées d'un espace paysagé non clôturé. Au Clos Saint-Nicolas, des clôtures basses, bien proportionnées au volume des constructions, elles-mêmes assez basses, s'imposent au premier plan et participent à l'unité de forme et de matériau (emploi de la brique) et à la qualité d'ensemble de l'opération.

Aujourd'hui, on y observe dans certains secteurs d'opérations groupées des clôtures de plus en plus hétérogènes tant en termes de matériaux que de formes (végétales/minérales) que de hauteurs ou de couleurs. Ces évolutions, permises par le POS qui ne tient pas compte de ces spécificités, mettent en péril la tenue d'ensemble du paysage de ces quartiers et fragilisent le paysage de la rue, d'autant plus en l'absence d'un écran végétal sur l'espace public.

Une problématique essentielle pour le paysage de la rue

En l'absence d'écran végétal (alignements d'arbre ou haie), les clôtures apparaissent au premier plan du paysage de la rue. De même, dans chacun des tissus présents dans le bourg, les clôtures assurent un rôle de fil directeur majeur. Elles créent l'alignement sur rue :

- dans le prolongement de l'alignement des constructions dans le tissu traditionnel ;
- au premier-plan, en avant de constructions hétérogènes dans le tissu construit au coup par coup ;
- comme fil directeur au sein des opérations groupées.

Ainsi, l'hétérogénéité des clôtures observées selon les secteurs nuit directement au paysage urbain en l'absence d'un traitement de l'espace public très qualitatif. Par exemple, dans les rues étroites du tissu urbain, quand aucun accompagnement n'a été réalisé sur l'espace public (de type alignement d'arbre, haies ou autre), la transformation des clôtures conduit à une perte du sens de l'ambiance villageoise.

CARACTERISTIQUES DES CLOTURES DES OPERATIONS GROUPEES

Lotissement de la Pointe – allée Denis Boutinot



Clos du Fossé Rouge



Clos Saint-Nicolas



La trame verte urbaine et perceptions des espaces privés depuis l'espace public

Source : Agence Karine Ruelland



Photo aérienne

Source : Géoportail



ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS

- Alignements d'arbres
- ~ Haies basses
- Bande enherbée
- Espace vert planté
- Espace vert enherbé

PERCEPTION DES ESPACES PRIVATIFS DEPUIS LA RUE

- Clôture végétale (haie ou muret+haie)
- Arbres de haute et moyenne tige visibles de l'espace public
- Principaux jardins privés
- Potager/verger

4.2.4 ... et les jardins privés

L'animation du paysage de la rue est notamment liée aussi dans le centre ancien aux vues sur les jardins privés. L'alternance des constructions à l'alignement, et d'ouvertures sur les jardins participent à rythmer la traversée du bourg.

Quelques arbres de haute tige, visibles de l'espace public, donnent du relief au bourg : ils ajoutent une dimension plus verticale à une tâche urbaine inscrite sur une topographie relativement plane.

Ces jardins privés sont de moins en moins nombreux dans le cœur de bourg. Ils ont été largement réduits compte-tenu de la logique d'intensification urbaine par urbanisation des dents creuses. Toutefois, plusieurs potagers et vergers existent toujours et participent à l'identité du village.

ANIMATIONS VEGETALES DEPUIS LES PARCELLES PRIVATIVES

Rue Gambetta



Rue de la Gare



Allée de la Pointe



Boulevard de l'Ouest



Allée du Prévot Gébert



Rue de Paris



Rue Pasteur



Rue des Jardins



5. LE PATRIMOINE BÂTI

5.1 Le patrimoine bâti classé

Deux édifices sont classés au titre des Monuments Historiques sur la commune :

- l'**Obélisque** dit Obélisque de Villeneuve-le-Comte (également sur communes de Mortcerf et Dammartin-sur-Tigeaux), qui date du XVIII^{ème} siècle (classé par arrêté du 1er octobre 1921)
- l'**église Notre-Dame de la Nativité** qui date du XIII^{ème} siècle (classée par avis de classement du 13 mars 1849).

Ces deux monuments font l'objet d'une servitude d'utilité publique : en plus de leur classement, s'applique un périmètre de protection de leurs abords de 500 m.

5.2 Le patrimoine bâti remarquable

La commune dispose de plusieurs éléments de patrimoine bâti remarquable qui appartiennent à des époques différentes de l'histoire de Villeneuve-le-Comte depuis le Moyen-âge jusqu'à l'époque contemporaine.

Dans le bourg

Dans le bourg, l'église Notre-Dame de la Nativité (XIII^{ème} siècle, MH classé) et la mairie (XIX^{ème} siècle) occupent deux quadrants opposés en diagonale de la place centrale. Ces deux monuments constituent des éléments bâtis emblématiques de la commune.

Dans leur environnement, d'autres éléments constituent des éléments remarquables comme l'ancienne école élémentaire, aujourd'hui occupée par la bibliothèque municipale, l'institution Saint-Pierre, l'ancienne gare, ...

L'église Notre Dame de la Nativité



La Mairie



La bibliothèque municipale (ancienne école)



Ancienne gare



Maison rue de la Croix de Tigeaux



Murs de clôture (rue Pasteur, rue des Jardins)



Le tissu ancien comporte aussi des maisons bourgeoises intéressantes intégrant des éléments de style art déco ainsi qu'un petit patrimoine comme les murs de clôtures en pierre...

Les écarts

Deux écarts historiques, la Pointe et l'Ermitage, constituent des éléments remarquables de par leur composition d'ensemble, intégrant dans un cas un corps de bâtiments, dans l'autre une maison de maître entourés de douves.

Au lieu-dit de la Pointe, d'autres éléments (une chapelle et un lavoir) témoignent de la présence d'un domaine.

Au sud de la commune, l'Obélisque (MH classé), construit au XVIII^{ème} siècle, et le manoir de l'Obélisque, pavillon de chasse du XIX^{ème} siècle, constituent des éléments remarquables ponctuant la traversée de la forêt de Crécy par la RN36.

Enfin, la Croix de Tigeaux, implantée le long de la RD21 à l'est de la commune, au carrefour du même nom, à la croisée de dix allées forestières.

La Pointe



Le lavoir de la Pointe



L'Ermitage



La Chapelle de la Pointe



L'obélisque
l'obélisque



Manoir de



La croix de Tigeaux



5.3 La protection des paysages

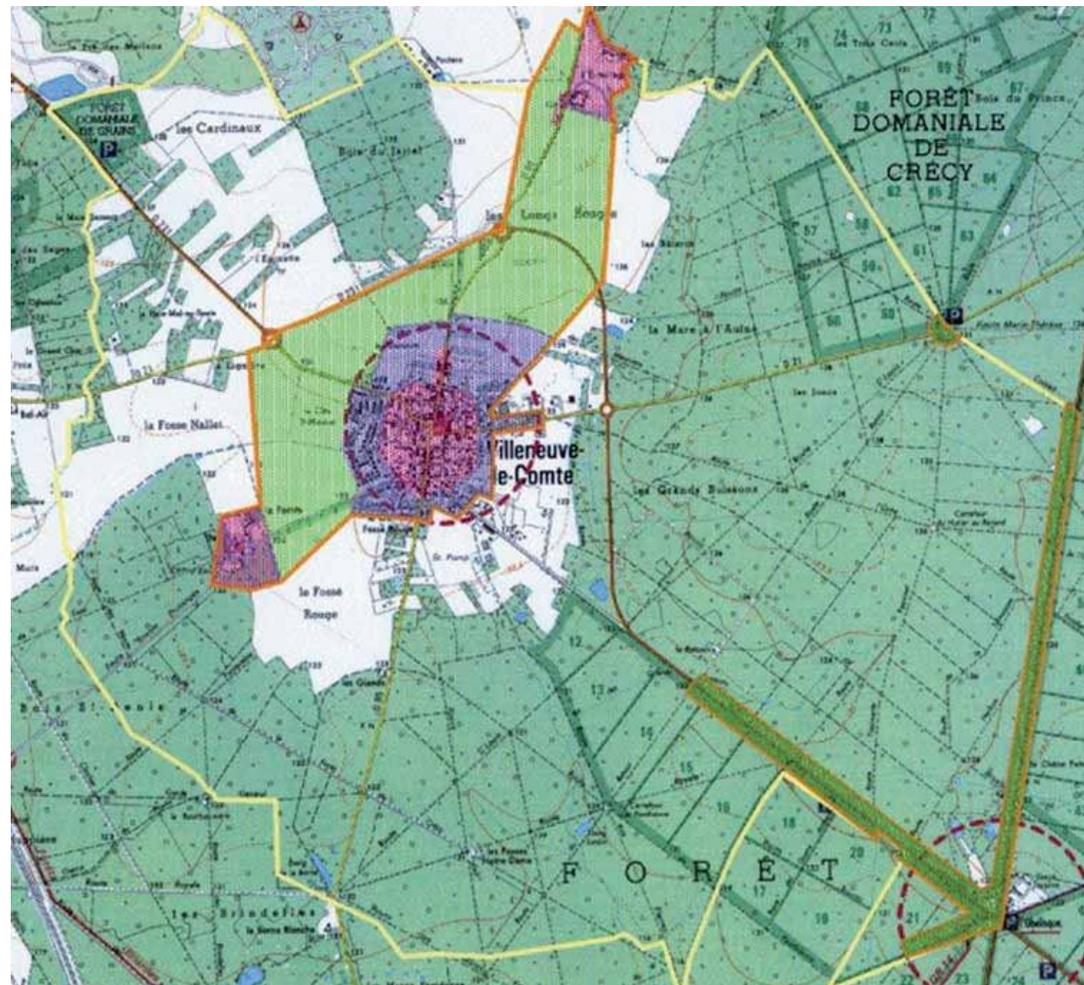
Il n'y a pas de sites inscrits ou classés sur la commune mais celle-ci est située à proximité des sites classés et inscrits de la Vallée du Grand Morin, situés plus à l'est et qui touchent notamment les communes limitrophes jusqu'en limite de RN36 (Mortcerf et Dammartin-sur-Tigeaux).

Villeneuve-le-Comte se distingue néanmoins par une ZPPAUP multipolaire (instituée par arrêté du 30 avril 1998) couvrant le bourg ainsi que son environnement immédiat jusqu'au lieu-dit de l'Ermitage, le carrefour de la Croix Tigeaux ; le carrefour de l'Obélisque ainsi que les axes principaux y menant (RD231 et RN36).

La ZPPAUP s'impose en tant que servitude d'utilité publique (AC4).

La protection du patrimoine paysager et bâti

Source : SDAP 77



Un patrimoine bâti ancien de qualité, qui s'organise autour du centre du village et de quelques écarts...

Des servitudes de protection qui couvrent l'ensemble du patrimoine remarquable

5.4 Le patrimoine archéologique

Le service Régional d'Archéologie a identifié quatre secteurs d'intérêt archéologique ⁴³:

- Le Château : présence d'une maison forte médiévale,
- La Garenne : Moulin ancien
- La Pointe le Comte : château, chapelle et tour ruinée
- L'Épinette : traces circulaires détectées par photo aérienne.

⁴³ Source : POS de Villeneuve-le-Comte

6. LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

6.1 La planification liée aux déplacements

6.1.1 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

En application de l'article 14 de la LAURE du 30 décembre 1996, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été élaboré et approuvé en décembre 2000. Il a été mis en révision en décembre 2007 et a été approuvé en juin 2014. A l'origine, les orientations du PDUIF étaient les suivantes :

- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économiques et non polluants
- L'organisation du stationnement sur le domaine public
- Le transport et la livraison des marchandises, de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun
- Le développement d'un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

L'objet de sa révision était d'aboutir à un plan plus opérationnel avec, pour chaque action projetée, un responsable identifié, un calendrier de mise en œuvre et des modalités de financement clairement arrêtées.

Les défis et orientations du PDUIF approuvé en 2014 sont les suivants :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements
- Rendre les transports collectifs plus attractifs

- Agir sur les conditions d'usage des deux-roues motorisés
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Agir sur les conditions d'usage de l'automobile

6.1.2 Plan Local des Déplacements des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée et des communes environnantes

Le Plan Local des Déplacements (PLD) des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée et des communes environnantes, approuvé en février 2008, constitue la traduction locale du PDUIF. Il s'articule autour de 4 grands objectifs :

- Objectif 1 : faire des transports publics une véritable priorité
- Objectif 2 : développer l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Objectif 3 : adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances
- Objectif 4 : assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et le PLD.

Des instruments de planification liée aux déplacements déjà applicables

6.2 L'organisation de la circulation routière

6.2.1 Le réseau viaire principal

Une connexion au réseau autoroutier sur la commune voisine

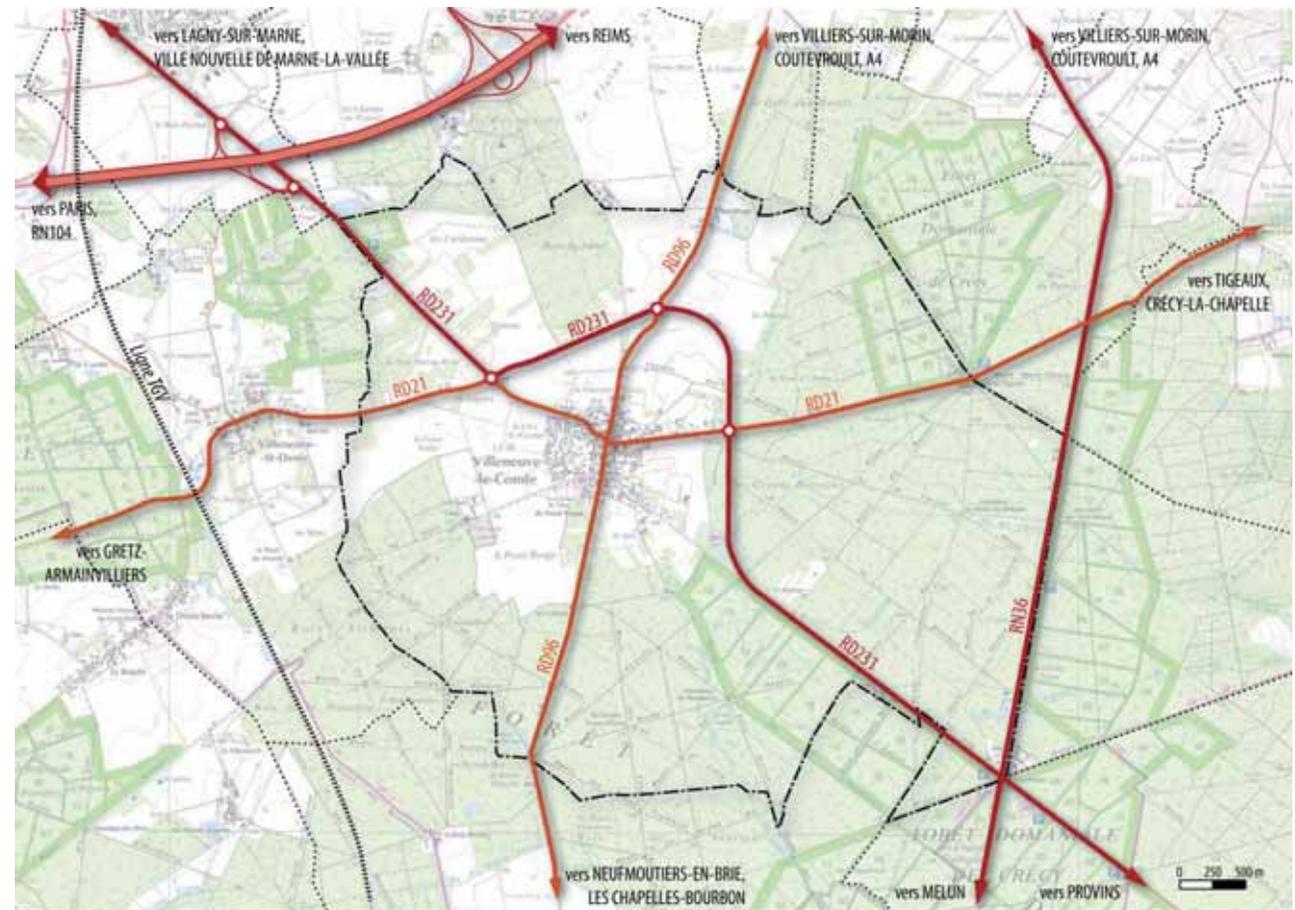
Villeneuve-le-Comte se situe à **proximité directe de l'autoroute A4**, infrastructure d'intérêt régional à national qui contribue à la bonne accessibilité de la commune. En effet, reliant Paris à Reims, l'A4 permet notamment une connexion rapide avec la Francilienne (A104) au niveau de Collégien et Emerainville, à l'ouest de la commune. Elle est desservie par la sortie n°13 « Provins-Serris » située sur la commune voisine de Serris, au lieu-dit des Prés Annelets, au nord de la commune.

La commune bénéficie ainsi de la bonne accessibilité au réseau national sans toutefois supporter les nuisances directes liées à l'A4 tant en matière de bruit, que de paysage, de consommation d'espace et de pollution générée.

Malgré tout, la position de la commune, juste en amont du péage de Coutevroult situé sur la commune voisine et à partir duquel l'A4 n'est plus gratuite vers l'est, induit des effets de contournement réels, générant un trafic de transit important dans la traversée de Villeneuve-le-Comte, notamment via la RD231.

Le réseau structurant à Villeneuve-le-Comte

Source : Agence Karine Ruelland, d'après fonds IGN



Une bonne desserte par le réseau départemental

La commune est bien desservie par les infrastructures routières du réseau départemental. Ainsi, elle est parcourue par deux voies classées de niveau 1⁴⁴, c'est-à-dire assurant des liaisons régionales :

- La **RD231**, qui traverse le territoire communal du nord-ouest au sud-est. Elle relie Lagny-sur-Marne à Provins. Elle constitue une liaison directe vers la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée, notamment vers la RER du Val d'Europe.
- La **RN36**, qui borde la limite communale au sud-est. Elle relie l'A4 (Coutevroult) à Melun.

Ces deux voies forment un carrefour en limite sud-est de la commune, au lieu-dit l'Obélisque. Sur ces axes convergent à la fois les déplacements des locaux et le trafic de transit.

Aujourd'hui, les nuisances liées à la circulation automobile dans le bourg continuent à être d'actualité, malgré la création de la déviation. En effet, au niveau du bourg de Villeneuve-le-Comte, la RD231 a été déviée et contourne désormais le nord-est du bourg. La déviation se situe à 400 m voire 600 m de la zone urbanisée.

Toutefois, la commune reste impactée par un effet de saturation de la RD231 aux heures de pointe, qui reporte une partie du trafic sur le bourg. On compte :

- 25 000 véhicules jours sur la RD231 ;
- 6 000 véhicules jours dans le bourg.

Cette diffusion du trafic de transit dans le bourg crée des encombrements, et constitue une contrainte en termes de sécurité et de nuisances.

Quant à la RN36, cette infrastructure est mise à distance du bourg par la forêt de Crécy, qui constitue ainsi un vaste espace tampon. Toutefois la présence d'espace naturels n'atténue que partiellement les nuisances associées.

Les autres voies desservant Villeneuve-le-Comte sont des départementales de moindre importance comme la RD21 qui traverse le territoire de la Brie Boisée d'est en ouest (de Tigeaux à Pontault-Combault) et la RD96, d'orientation sud-ouest à nord-est (de Coubert à Coutevroult). Toutefois, l'augmentation du trafic est constante d'une année à l'autre sur ces axes aussi.

⁴⁴ Classification du réseau routier départemental dans le Schéma départemental d'Orientations routières, Conseil général de Seine-et-Marne.

Les projets liés au réseau routier

La création du barreau de liaison A4/RN36 (inscrit au programme de la convention détaillée des équipements publics Disney phase III), qui permettra d'accéder à l'A4 directement depuis le RN36. Ce projet est prévu à l'échéance 2015 permettra d'améliorer la situation à long terme dans l'environnement de Villeneuve-le-Comte, en limitant les logiques d'évitement du péage de Coutevroult et le trafic de transit sur la commune elle-même.

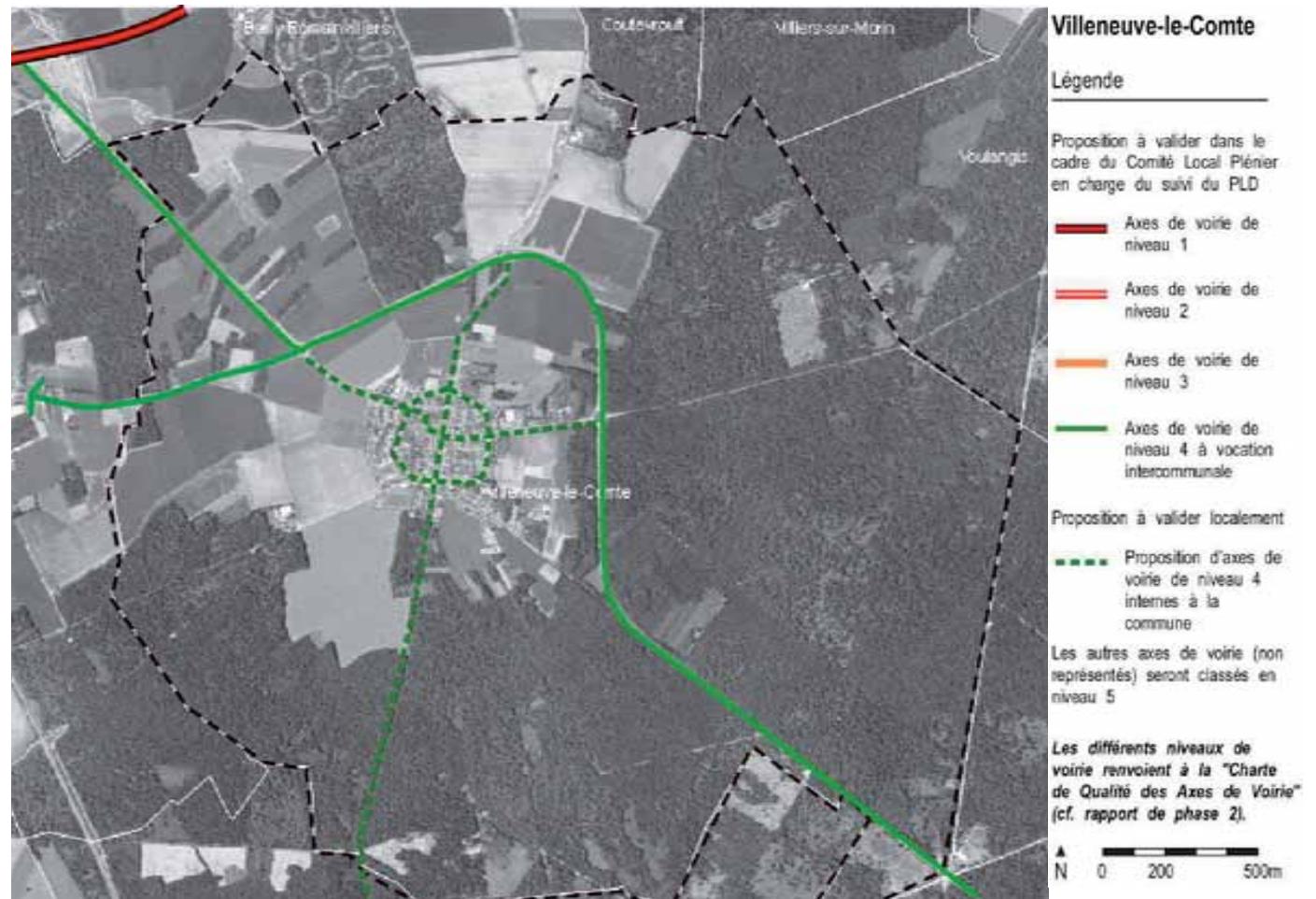
Par ailleurs, le Plan Local de Déplacement identifie les RD231 et RD21 comme voies de niveau 4, à savoir des liaisons locales, secondaires au sein du périmètre du PLD, assurant les échanges de proximité entre communes et quartiers. Cette ambition du PLD prévoit donc une forte baisse du trafic actuel de la RD231.

Les objectifs du programme-type d'aménagement pour ces voies sont :

- une circulation de véhicules légers apaisée, liaisons piétons et cycles confortables,
- des facilités de circulation pour les transports publics et les véhicules agricoles
- une circulation des poids lourds limitée (deserte locale)

Plan Local de Déplacements : définition des réseaux à Villeneuve-le-Comte

Source : PLD des secteurs 3 et 4 de Marne la-Vallée et des communes environnantes, approuvé en février 2008



Des aménagements pour éloigner le trafic de transit du cœur de la commune (déviation)...

... mais une saturation de l'infrastructure aux heures de pointe.

Des projets en cours complémentaires pour détourner le trafic de transit.

Le trafic routier

D'après l'enquête réalisée par CD VIA en avril 2010 sur les voies de circulation autour du bourg, le bourg et son environnement est concerné par un trafic de transit important.

Le trafic moyen jours ouvrés est très important sur la RD231 avec notamment 21 900 véhicules/ jour, dont 9,4% de poids lourds sur la section de RD231 reliant l'A4 à la rue de Paris. Cette section est saturée aux heures de pointe le matin vers l'A4 et le soir en sens inverse.

La section est de la RD231 est moins chargée, avec 15 250 véhicules/jour du fait de la redistribution des flux avec les autres départementales du réseau local.

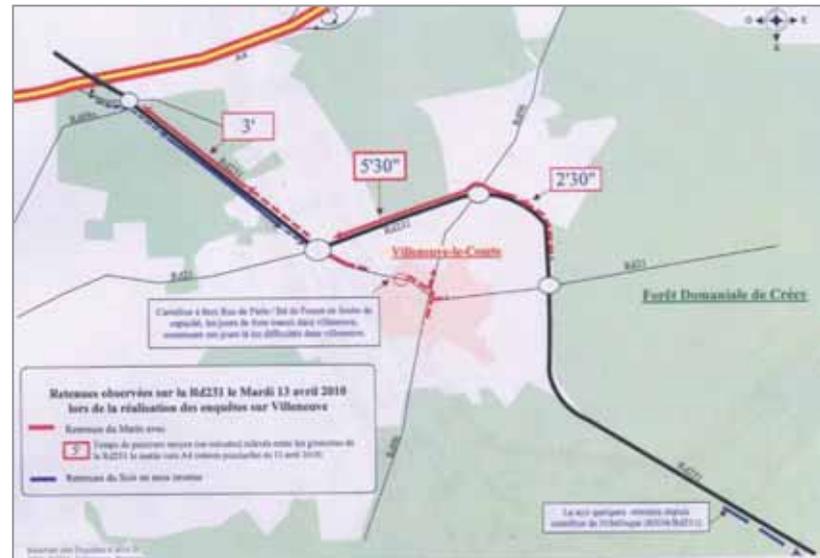
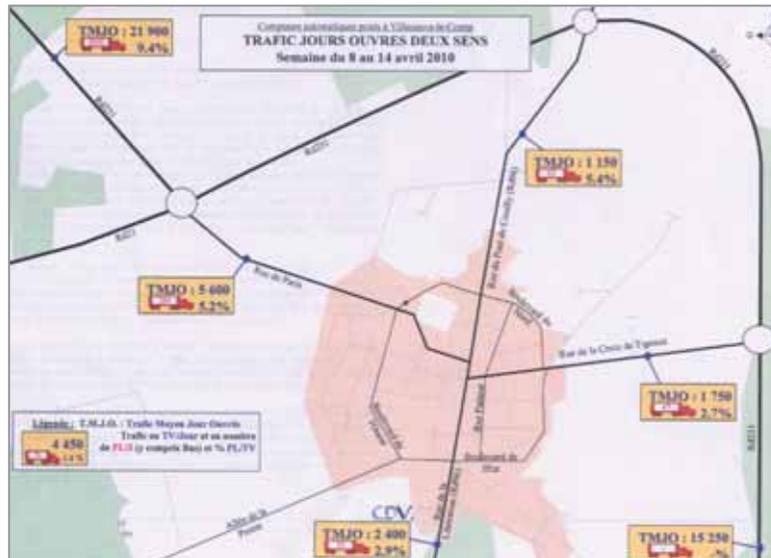
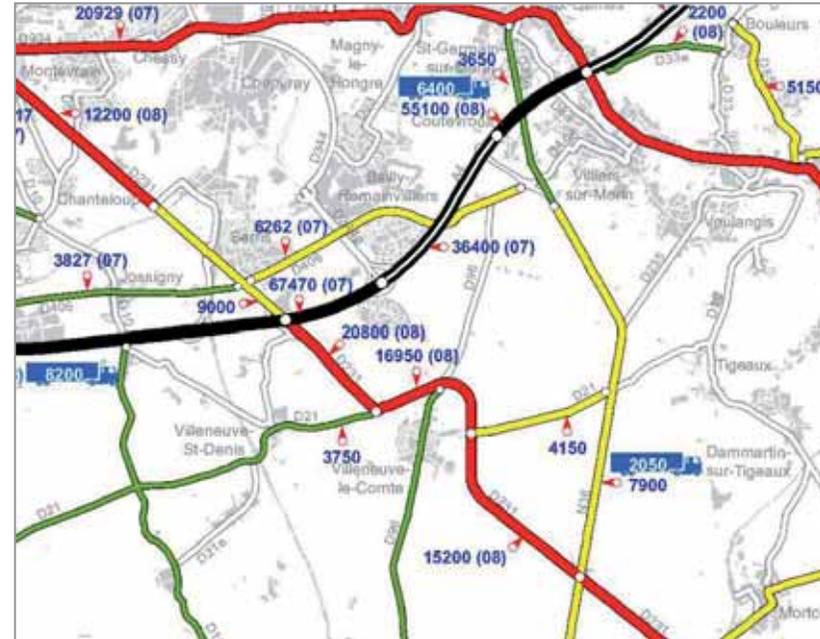
L'intérieur du bourg est impacté par ce trafic de transit : la rue de Paris supporterait près d'un quart à un tiers du trafic observé sur la RD231 avec 5 600 véhicules/jour. Le trafic empruntant les rues de la Croix de Tigeaux et du Pont de Couilly dépassent les 1000 véhicules/jour avec des fluctuations liées à la saturation ou non de la RD231 et des effets de shunt générés dans le bourg.

L'étude a pu démontrer que la difficulté d'insertion des véhicules de la RD231 sur le giratoire nord-ouest (RD231-RD21-rue de Paris) explique en partie les ralentissements générés sur la RD231 et les effets de shunt à travers le bourg de Villeneuve-le-Comte.

Le soir, les difficultés sur la RD231 se situent aussi en aval à l'approche du carrefour de l'Obélisque.

Carte du trafic routier 2009 : trafic routier à Villeneuve-le-Comte >

Source : Département de Seine-et-Marne - SIG - DPR - ©IAU-idF - DIRIF



Le trafic routier à Villeneuve-le-Comte >

Source : étude CDVIA, avril 2010

La sécurité du réseau

Source : Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne Service Education et Sécurité Routière Unité Observatoire départemental de la Sécurité Routière

Durant la période de 5 ans comprise entre 2006 et 2010, 11 accidents corporels ont été recensés sur la commune de Villeneuve le Comte. 1 en 2006, 2 en 2007, 2 en 2008, 3 en 2009 et 3 en 2010. Ils ont fait 19 victimes dont : 1 personne tuée (1 automobiliste), 12 blessés hospitalisés et 6 blessés non hospitalisés.

On ne dénombre aucun accident en agglomération. 10 de ces accidents concernent la RD231 dont, 1 sur l'intersection de la RN36 et de la RD231 et 1 accident sur la RD21.

73% des accidents sont survenus dans des conditions atmosphériques normales. 82% se sont produits en plein jour et 18% de nuit.

Les accidents sont répartis de manière suivante :

- uniforme par mois avec un pic en mai et décembre (2 accidents pour chaque mois).
- uniforme par jour de la semaine avec un pic le vendredi et le samedi (3 accidents pour chaque jour).
- plutôt dans les tranches horaires de 8h/9h, et 17h/18h (2 accidents par tranche horaire)

Sur la totalité des accidents, sont concernées les catégories suivantes :

- 17 véhicules légers
- 3 bicyclettes
- 1 moto
- 1 PL

L'étude d'accidentalité de la commune de Villeneuve le Comte durant la période 2006-2010 montre une légère progression du nombre d'accidents dans le temps. L'accidentalité n'est pas liée à de mauvaises conditions environnantes (atmosphère

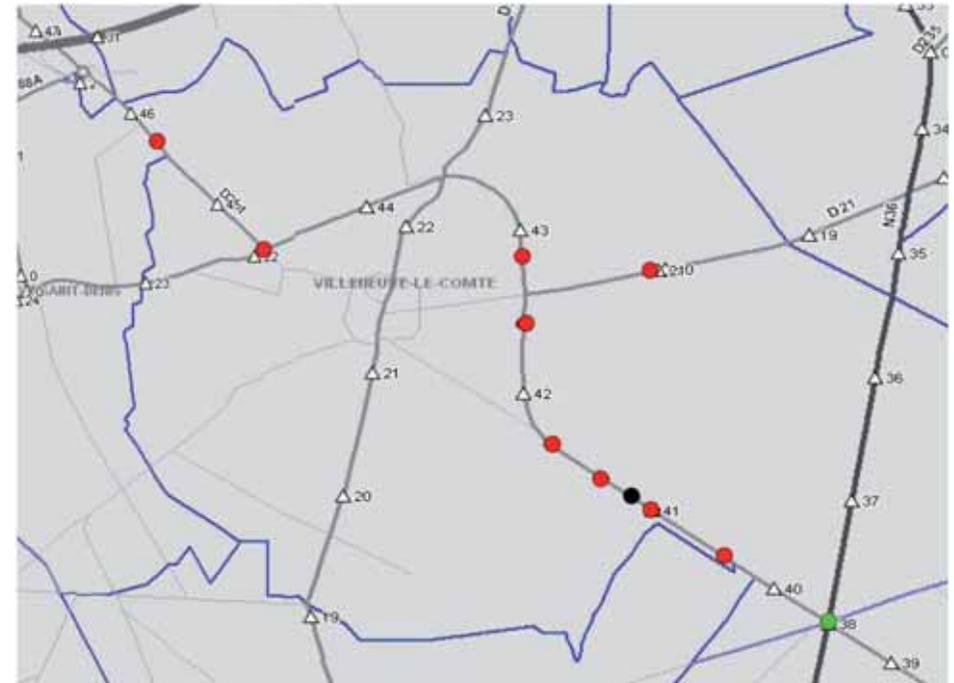
ou visibilité nocturne), ni à un mauvais état des chaussées.

Au vu des circonstances et de l'implantation des accidents, la RD231 concentre la majorité des accidents (10 sur 11).

Ce tronçon étant sensiblement accidentogène, la pose d'un radar fixe fut entreprise en août 2006.

Localisation des accidents

Source : Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne



- Accident/blessé non hospitalisé
- Accident/blessé hospitalisé
- Accident/mortel

Un important trafic de transit traversant la commune et des nuisances sonores associées

Hierarchie de la trame viaire : état actuel

Source : Agence Karine Ruelland



6.2.2 La desserte viaire à l'échelle communale

Une structure viaire très bien structurée par un réseau en étoile

Villeneuve-le-Comte a été construite sur plan, sur le principe des bastides autour d'un carrefour en étoile.

En effet, le cœur de bourg constitue un vaste carrefour où se croisent les axes structurants, d'orientation est-ouest (rue de Paris, la rue de la Croix de Tigeaux) et nord-sud (rue du Général de Gaulle prolongée par la rue du Pont de Couilly). Ces voies constituent les segments urbains de deux routes départementales (RD21 et RD96) reliant Villeneuve-le-Comte aux villages alentours.

Les remparts qui ont longtemps fortifié Villeneuve-le-Comte, comme en témoigne le nom des rues, ont laissé place à une voirie circulaire, sorte de chemin de ronde, dénommé boulevard de l'Est, boulevard de l'Ouest, boulevard du Nord, et rue Basse des Fossés. Le rôle structurant de cette voirie circulaire est variable selon les secteurs, du fait du traitement de l'espace public et de la largeur de voirie disponible notamment.

La création de la déviation (RD231) a permis de détourner le trafic de transit du cœur de bourg dont la bonne structuration du réseau viaire facilitait la traversée voire le contournement par le chemin de ronde. Celui-ci, quoique effectivement structurant à l'échelle du bourg, était toutefois inadapté pour supporter un trafic de transit intercommunal.

C'est sur ce chemin de ronde que se greffent différentes rues qui complètent la distribution en étoile : l'allée de la Pointe, le chemin de Villiers, la route de Provins. Toutefois, ces rues ne jouent plus aujourd'hui le rôle structurant des premiers axes évoqués car elles débouchent toutes sur des chemins ruraux et n'irriguent pas le territoire de manière continue.

Une bastide où les rues ont un rôle structurant

Le plan de Villeneuve selon le modèle de bastide a conféré à la voirie un rôle central puisqu'elle découpe les îlots en parallélépipèdes relativement réguliers.

Toutefois, la largeur des voies établit une hiérarchie entre celles qui participent véritablement à la traversée du bourg, et celles qui restent plus confidentielles. On peut distinguer :

- Des **voies relativement confortables** (rues de Paris, de la Croix de Tigeaux, du Général de Gaulle prolongée par la rue du Pont de Couilly). Il s'agit d'anciennes

routes départementales qui constituent le carrefour en étoile en cœur de bourg. Elles se pratiquent dans les deux sens et sont bordées de trottoirs et le plus souvent d'une bande de stationnement longitudinal. Leur tracé rectiligne offre des perspectives depuis le cœur de bourg vers la sortie du bourg et inversement.

L'ensemble des boulevards ceinturant le bourg participe au même au maillage du bourg.

- Des **voies étroites** de 3 à 4 m de large, formant le premier anneau concentrique autour du quadrant central dessiné par les places de la Mairie et de l'Église : rue Simon Deshuliers (3 m), rue Chanzy, rue Traversière, rue des Jardins... Ne permettant pas à deux véhicules de se croiser, l'étroitesse de la chaussée est renforcée par l'implantation à l'alignement des constructions et des murs de propriété. Les trottoirs, quand ils existent, ne permettent pas le passage d'un piéton. Dans l'usage, cette configuration induit un partage des usages entre véhicules et piétons. Certaines ont été transformées en sente piétonne (Petite rue de la Boulangerie

Tant l'ambiance du paysage urbain que le plan de circulation de fait nécessaire confèrent à ces rues une fonction secondaire, de desserte résidentielle.

Au final, les extensions récentes sous formes d'opérations groupées ont poursuivi le maillage, à l'ouest du bourg. Les nouvelles voies se sont inscrites dans une logique d'axe principal nord-sud. Ces opérations ont eu le mérite de ne pas voir se développer de système en impasse mais des systèmes en boucle limitant leur fonction à la seule desserte du lotissement. Des possibilités de raccordement vers l'ouest ont toutefois été préservées entre les constructions qui se situent en frange d'espace urbanisé.

Un maillage viaire très bien structuré et hiérarchisé, historiquement préservé.

Un document d'urbanisme qui a déjà prévu de compléter la trame viaire (emplacements réservés) et des opérations groupées qui ont préservés des possibilités de raccordement.

Des opérations groupées en bouclage, tournées sur elles-mêmes.

6.2.3 Le stationnement

Un stationnement bien réparti sur le territoire communal sous plusieurs formes

Les commerces et services sont essentiellement implantés rue du Général de Gaulle (restaurants, coiffeur, bar-brasserie, agence immobilière...). Seul un restaurant, implanté rue du Général de Gaulle, dispose d'une aire de stationnement mitoyenne sur l'espace privé dédiée à sa clientèle. Dans la même logique, le cabinet médical implanté dans le lotissement de la Pointe, place E.J de Rothschild dispose d'une aire de stationnement mitoyenne.

Le reste des besoins liés aux commerces- services est couvert par les places offertes sur l'espace public.

Une soixantaine de places sont ainsi disposées sur l'espace public en cœur de bourg : de manière longitudinale (rue du Général de Gaulle, rue Pasteur, rue du Pont de Couilly...), en épi près de la place de l'église ou en bataille devant la mairie.

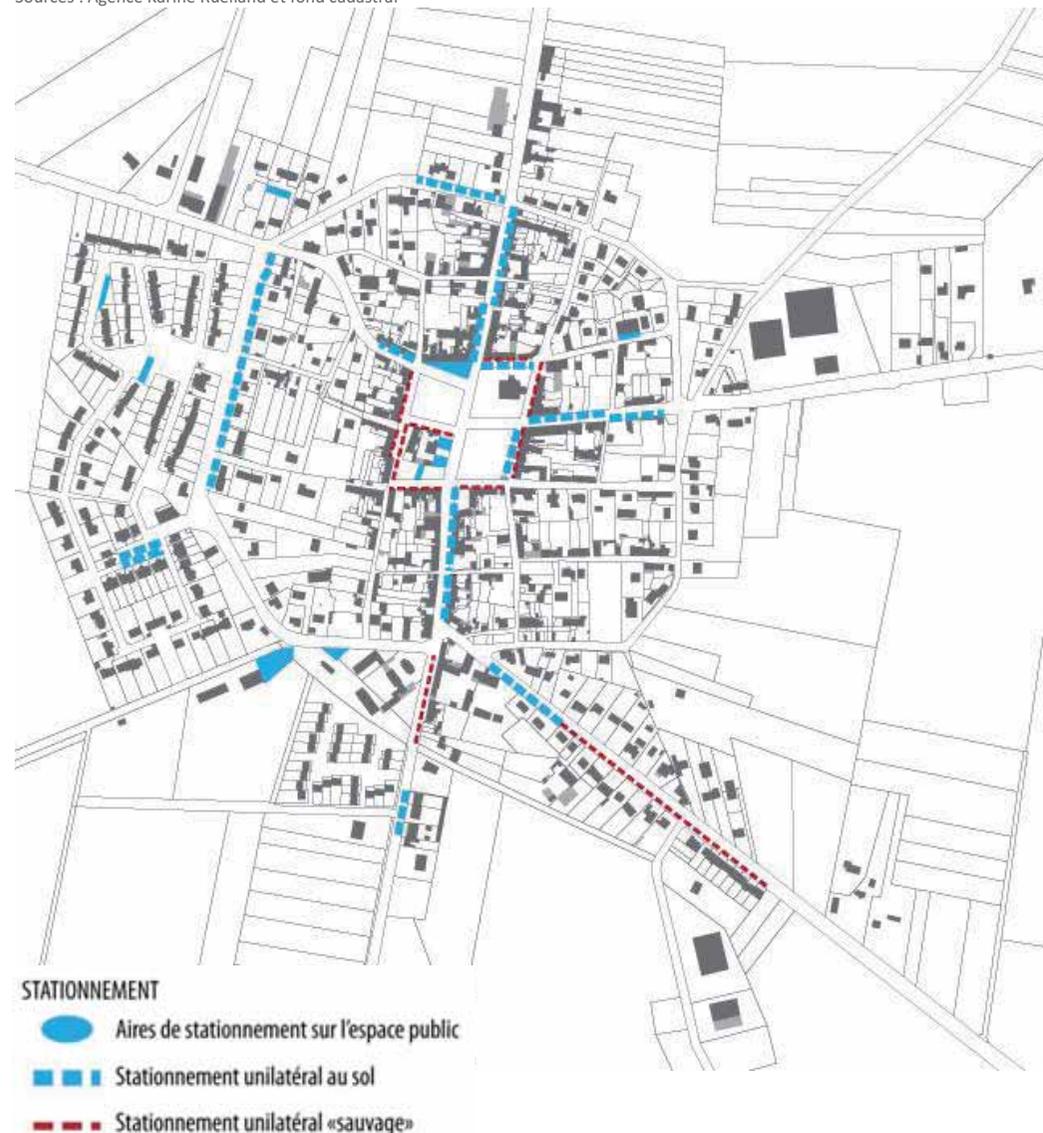
Le cumul des besoins liés au commerce avec ceux liés au stationnement résidentiel conduit toutefois à une sur-occupation de la voirie par les véhicules.

Deux aires de stationnement (avenue Jules Ferry et allée de la Pointe) permettent de répondre à la concentration des équipements sportifs et scolaires situés au sud-ouest de la commune, offrant ainsi au total une trentaine de places.

Les opérations du Clos Saint-Nicolas et du lotissement de la Garenne, ont intégré des places visiteurs qui permettent de compléter l'offre en stationnement.

La gestion du stationnement

Sources : Agence Karine Ruelland et fond cadastral



Des besoins en stationnement résidentiel supérieurs à l'offre

Ville « neuve » au XII^{ème} siècle, la commune dispose d'un cœur historique ancien bien préservé, pensé en un temps où la circulation automobile était inexistante. Les constructions implantées autour des places de la Mairie et de l'église, implantées en ordre continu à l'alignement, ne disposent généralement pas d'emplacements liés au logement. L'existence de cours intérieures à l'arrière des constructions ou de cours communes permet parfois de pallier ce déficit.

Les opérations de logements réalisées au XX^{ème} siècle ont le plus souvent intégré des espaces de stationnement. C'est ce que confirme le recensement INSEE de 2007 qui fait apparaître que 74,3% des ménages bénéficient au minimum d'une place de stationnement. Toutefois, compte-tenu du fort taux de motorisation (91% des ménages disposent d'au moins une voiture), il apparaît ainsi que 16,7% des ménages sont motorisés et ne bénéficient toutefois pas d'emplacement réservé au stationnement avec leur logement. De plus, une seule place par logement est insuffisante puisque près de 5 ménages sur 10 possèdent deux voitures ou plus (source : INSEE 2007).

Le stationnement résidentiel trouve ainsi des réponses à ses besoins complémentaires sur l'espace public, dans les places de stationnement longitudinal implantées le long des voies. Plusieurs situations de stationnement « sauvage » peuvent s'observer dans le bourg :

- le long des principales voies, le plus souvent sur la chaussée, dans le prolongement des places marquées au sol : ce stationnement permet notamment une réduction de la vitesse aux abords du bourg et nuit peu au partage des usages, les piétons disposant de trottoirs confortables.
- d'autres véhicules sont stationnés dans les autres voies du centre ancien ou de certaines opérations groupées. Compte-tenu de l'étroitesse des voies dans le centre ancien, ces pratiques nuisent au fonctionnement du bourg, tant en termes de partage des usages que de gestion urbaine, rendant parfois impossible le passage des véhicules de services (véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Équipement automobile des ménages

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

	2007	%	1999	%
Ensemble des résidences principales	685	100,0	625	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	510	74,3	496	79,4
Au moins une voiture	624	91,0	558	89,3
- 1 voiture	302	44,1	285	45,6
- 2 voitures ou plus	322	47,0	273	43,7

Stationnement « sauvage » Rue de la Gare

Source : Agence Karine Ruelland



Rue de la Libération

Source : Agence Karine Ruelland



Stationnement visiteur, rue de la Garenne

Source : Agence Karine Ruelland



et Clos Saint-Nicolas

Source : Agence Karine Ruelland



Stationnement lié au cabinet médical, place E.J. de Rothschild

Source : Agence Karine Ruelland



Un taux de motorisation (91% des ménages) et des besoins en stationnement élevés.

Plus d'un ménage motorisé sur dix ne dispose pas d'emplacement réservé au stationnement.

Un cœur historique qui n'a pas été conçu pour supporter les besoins en stationnement (résidentiel et liés aux commerces-services).

6.3 Les transports en commun

6.3.1 Le transport ferroviaire

La commune de Villeneuve-le-Comte n'est pas desservie directement par le réseau ferré.

Toutefois, à 10 min environ en voiture au nord de la commune, se situent deux gares du réseau francilien, les gares RER A de Val d'Europe (située à Serris et créée en 2002) et Marne-la-Vallée-Chessy (ouverte en 1992), ainsi qu'une gare au rayonnement national et international : la gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy.

La gare de Val d'Europe est desservie par le RER A qui permet de rejoindre le centre de Paris en une quarantaine de minutes. La gare est desservie à une fréquence d'un train toutes les 10 à 15 min en semaine comme le week-end. Cette ligne est très empruntée et reste proche de la saturation aux heures de pointe.

A une quinzaine de minutes en voiture au sud de Villeneuve-le-Comte, la gare RER E de Tournan-en-Brie permet de rejoindre la gare du Nord ou la gare Saint Lazare en 40 à 45 min.

La gare de Marne-la-Vallée-Chessy est desservie par des TGV du réseau national, assurant notamment des liaisons province à province en évitant le cœur de Paris. Par ailleurs, les Eurostar et Thalys desservent la gare permettant de rejoindre Londres via Lille en 3h30 et Bruxelles en 1h30. Cette gare TGV est en interconnexion avec le RER A.

6.3.2 Les autocars

La ligne 32 « Val d'Europe RER <> Tournan RER » dessert la commune par trois arrêts : Jules Ferry, Clos Saint-Nicolas et Mairie. La ligne ne circule pas le dimanche et les jours fériés. On compte une desserte toutes les 20 à 30 min environ en heure de pointe. Dans la matinée (9-13h, hors mercredi), aucun bus ne dessert la commune.

Cette ligne permet ainsi d'assurer une correspondance avec les gares du réseau francilien (Tournan-RER E et Val d'Europe-RER A) et les lignes de bus locales marquant l'arrêt à ces gares. Le temps de parcours vers celles-ci depuis Villeneuve-le-Comte est de 10 à 15 min.

La ligne 32 assure le transport scolaire vers les établissements suivants : le collège madeleine Renaud et le lycée Emilie du Châtelet à Serris, le lycée Clément Ader à Tournan-en-Brie.

La commune n'est desservie par aucune ligne du réseau Seine-et-Marne Express, qui assure des liaisons entre les principaux pôles urbains du département. La ligne 50 « Provins <> Chessy RER » du réseau traverse la commune via la RD231 mais ne dispose pas d'arrêt à Villeneuve-le-Comte. Les arrêts les plus proches sont ceux de Chessy (au nord) et Touquin (au sud).

Dans l'environnement de Villeneuve-le-Comte, les arrêts les plus proches des lignes 1 « Rebais <> Melun » et 16 « Lieusaint <> Serris Val d'Europe » sont situés respectivement à Fontenay-Trésigny (à 15 km) et à Pontcarré (à 10 km).

6.3.3 Les projets

Le projet touristique Villages Nature induirait éventuellement la création d'un transport en commun en site propre (TCSP) desservant le futur site touristique, permettant ainsi une liaison vers le RER A.

Le tracé et les points d'arrêts de ce TCSP restent indéterminés à ce jour.

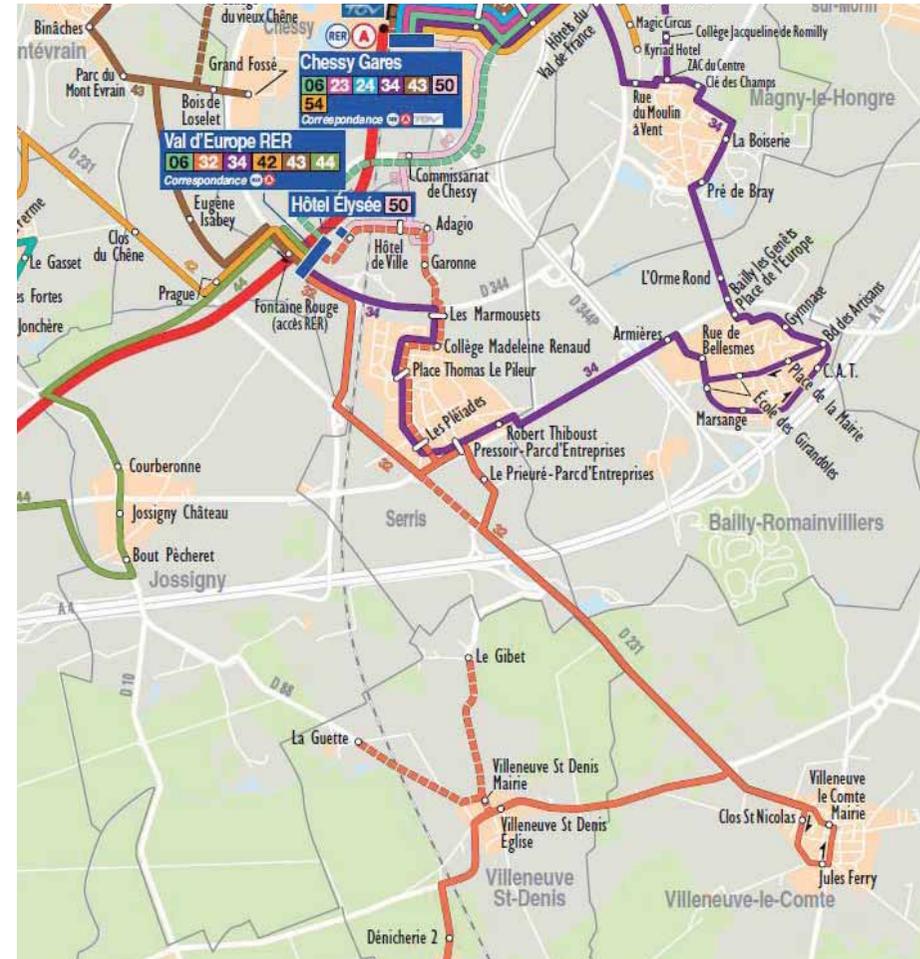
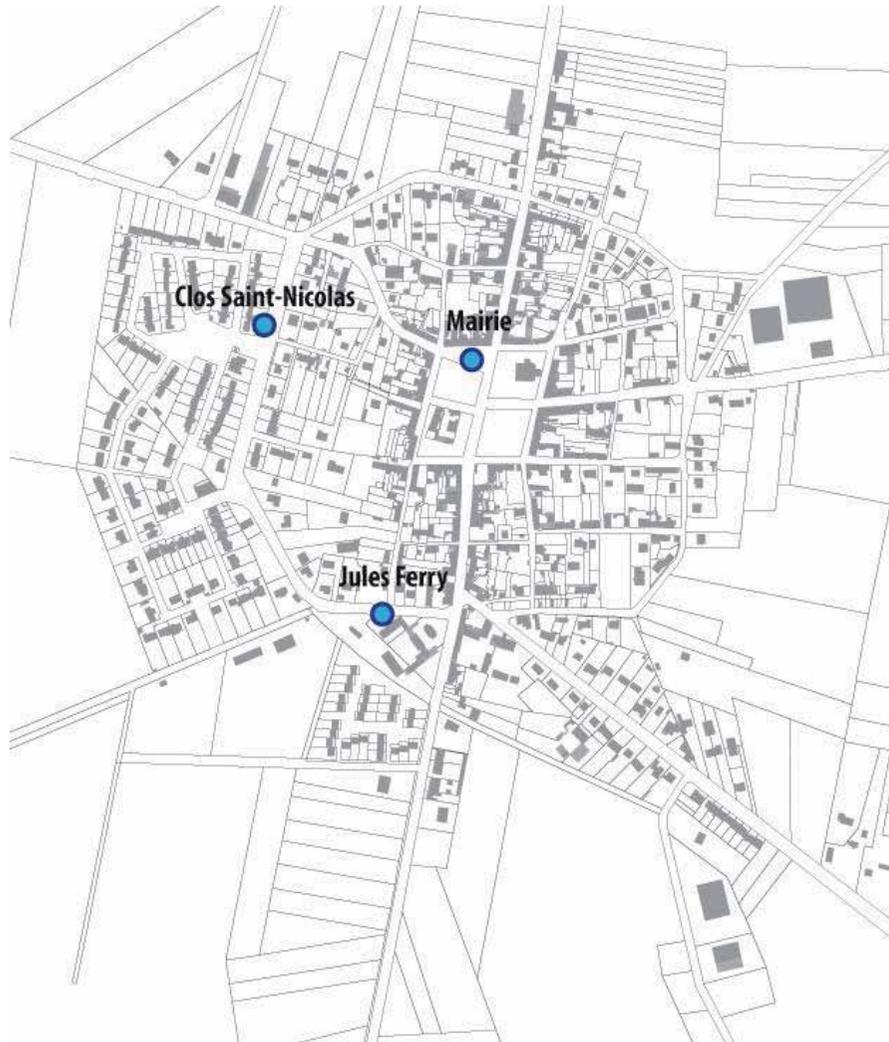
Bien que n'étant pas desservie directement par un réseau structurant, la commune bénéficie de la proximité de la gare de Val d'Europe et d'une liaison en bus vers les gares RER A et E, qui rend possible les déplacements sur l'ensemble du réseau transilien.

Une liaison bus qui assure surtout l'intermodalité avec le RER mais qui répond mal aux liaisons avec les communes rurales voisines.

La proximité de la gare TGV de Chessy-Marne-la-Vallée offre une autre échelle aux déplacements avec une connexion au réseau ferré national et international.

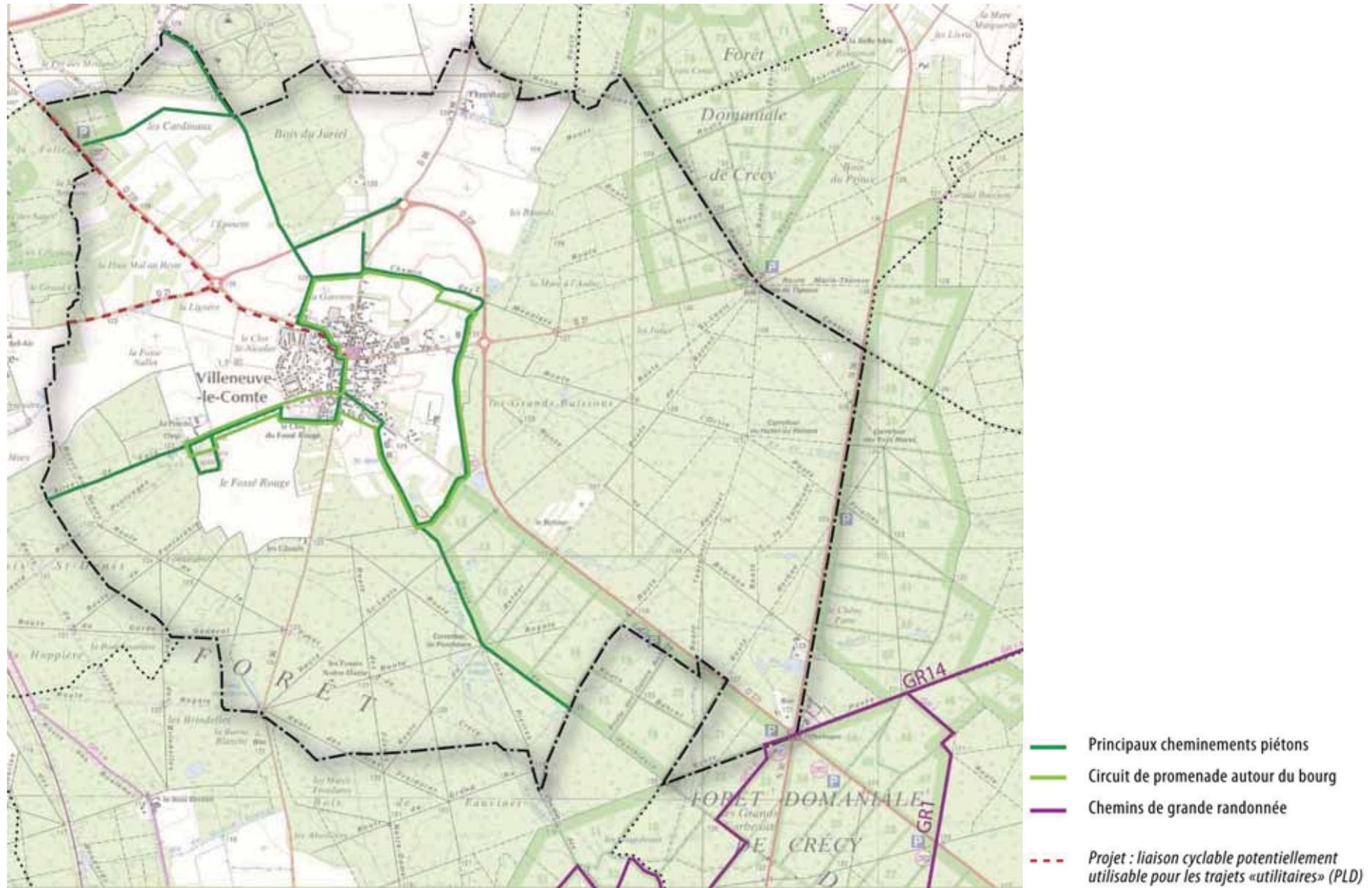
Réseau de bus Pep's >
Source : Transdev

Localisation des arrêts de bus à Villeneuve-le-Comte
Source : Agence Karine Ruelland



Circulations douces - promenade

Source : Agence Karine Ruelland



6.4 Les liaisons douces

6.4.1 Le réseau de promenade

Depuis le bourg, partent plusieurs chemins ruraux qui permettent de rejoindre notamment la forêt de Crécy.

En effet, de par son histoire, la commune a hérité d'un réseau important de chemins forestiers, caractéristiques d'une forêt de chasses royales. Ainsi, le réseau de chemins forestiers est dense et très maillé. Ainsi, les carrefours entre allées forestières sont nombreux. Toutefois, l'accessibilité des chemins et leur entretien sont contraints par leur statut privé.

Les GR14 « des Forêts et vallées briardes » et GR145 qui traversent la forêt de Crécy se rencontrent au carrefour de l'Obélisque, en limite communale sud. Ils offrent des liaisons vers des sites naturels d'intérêt dans l'environnement de Villeneuve-le-Comte : le reste de la forêt de Crécy, la forêt de Ferrières, la vallée du Morin.

Le nord de la commune, ainsi que la clairière qui entoure le bourg sont moins bien irrigués par des chemins ruraux qui existent de manière discontinue. Le tracé de la déviation contraint notamment les liaisons vers le Bois de Jariel.

Le chemin de Bailly ainsi qu'une grande partie du circuit de promenade autour du bourg sont identifiés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

⁴⁵ Le GR14 ou « sentier des Ardennes » relie Paris à la Belgique ; à l'échelle de la Seine-et-Marne, il permet notamment de parcourir la forêt de Crécy puis de rejoindre la vallée du Grand Morin. Le GR1 quant à lui relie différents massifs forestiers autour de Paris : les forêts de Crécy, de Fontainebleau, de Rambouillet, Marly et Boulogne.

Circuit de randonnée dans le bourg

Source : Agence Karine Ruelland



Promenade de la Pointe

Source : Agence Karine Ruelland



Chemin rural

Source : Agence Karine Ruelland



Un potentiel réel : de nombreux chemins forestiers irrigant le massif de Crécy mais en grande partie en propriété privée, ce qui contraint l'accessibilité et l'entretien des chemins

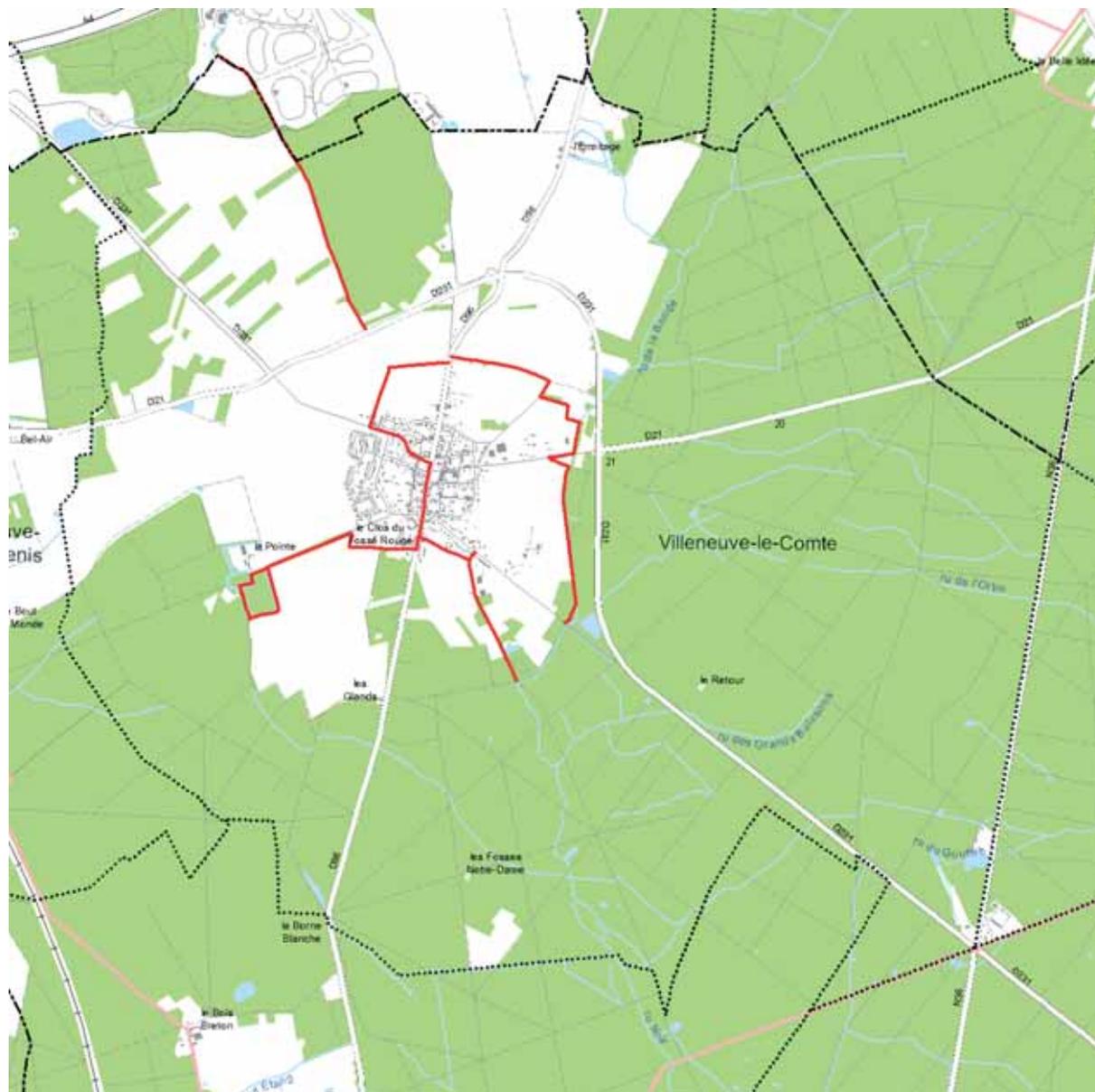
Un déficit de liaisons douces à l'échelle intercommunale

Un chemin de randonnée autour du bourg

Un effet de coupure lié à la déviation

Itinéraires identifiés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Source : Conseil général 77



6.4.2 Le réseau fonctionnel

Seul le chemin de randonnée autour du bourg, inscrit au PDIPR, traverse ce dernier et pourrait participer au réseau fonctionnel. Toutefois, il ne fait l'objet d'aucun aménagement particulier et s'inscrit dans les aménagements existants (trottoirs). Ainsi, au sein du bourg, les déplacements doux fonctionnels utilisent les trottoirs ou s'inscrivent dans une logique de partage des usages quand les rues peu larges disposent d'un trottoir trop étroit. Il n'existe aucune bande cyclable à ce jour sur la commune.

Les cheminements piétons sont généralement bien traités, avec notamment des systèmes de contre-allées plantées mettant à distance les voitures (rues de Provins, de la Libération).

L'existence de trottoirs est rationalisée selon les entrées-sorties des parcelles privées : il n'existe pas systématiquement de trottoir de part et d'autre des voies, des bandes enherbées se substituant là où aucune sortie automobile n'existe. Ce système a ses limites au niveau de l'allée de la Pointe, où les deux côtés de la chaussée sont enherbés, créant une interruption du traitement piétonnier entre l'avenue Jules Ferry et le début de la promenade de la Pointe. Un seul carrefour est peu lisible sur les continuités piétonnes (passage piéton conduisant vers des bandes enherbées) en entrée nord-ouest du bourg entre les boulevards du Nord et de l'Ouest et la rue de Paris (cf. schéma ci contre).

Le rôle de la signalisation est donc essentiel afin de favoriser le partage des usages. Une partie du bourg est déjà en zone limitée à 30.

Quelques sentes spécifiquement piétonnes ont toutefois été réalisées : au sein du lotissement de la Pointe (sente des Fossés Nollet), Petite rue de la Boulanderie. Le document d'urbanisme actuellement en vigueur prévoit de renforcer ce maillage de sentes piétonnes (emplacements réservés inscrits au zonage) : dans le prolongement de la Petite rue de la Boulanderie, le long du lotissement de la Pointe et du Clos Saint-Nicolas.

Allée de la Pointe

Source : Agence Karine Ruelland



Contre-allée plantée, rue de provins

Source : Agence Karine Ruelland



Sente des Fossés Nollet

Source : Agence Karine Ruelland



Rue de Paris – zone limitée à 30

Source : Agence Karine Ruelland



Entrée de ville nord-ouest

Source : Agence Karine Ruelland d'après fond Googlemaps

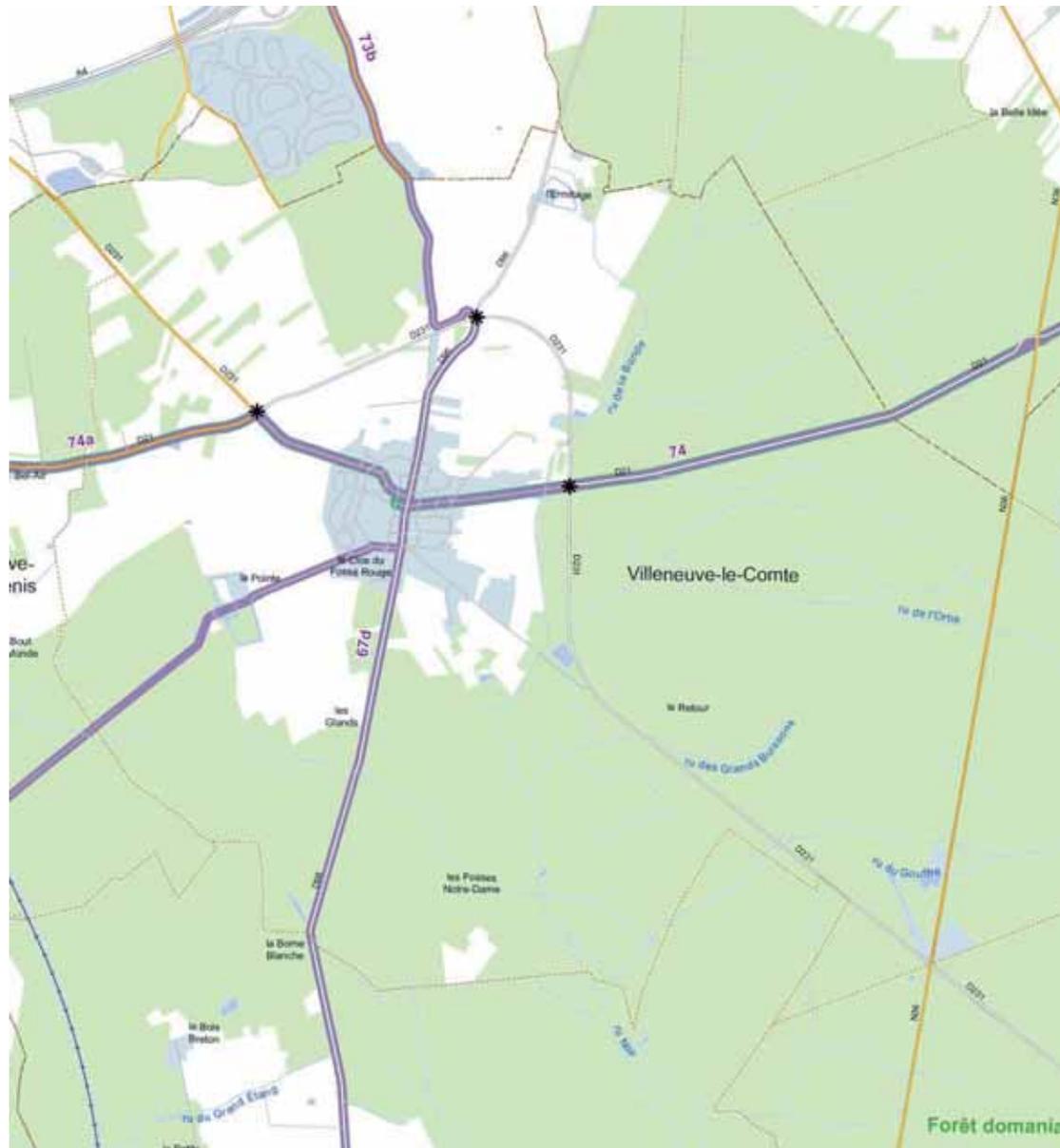


Des liaisons piétonnes fonctionnelles bien traitées et des liaisons complémentaires déjà prévues par le document d'urbanisme dans le bourg

Une logique de partage des usages entre automobilistes, piétons, et cyclistes, parfois contrainte par le stationnement sauvage des véhicules.

Itinéraires identifiés par le schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC)

Source : Conseil général 77



6.4.3 Les projets

Le Plan Local de Déplacements prévoit dans son Schéma directeur des Liaisons Cyclables de créer une liaison entre le bourg de Villeneuve-le-Comte et la Ville Nouvelle via la RD231. Une autre liaison relierait la commune à Villeneuve-Saint-Denis puis Jossigny via la RD21.

Ces deux liaisons sont définies comme « potentiellement utilisables par les trajets utilitaires ». Elles permettront de sécuriser les déplacements cycles, notamment vers les équipements scolaires de Serris.

Le SCOT de la Brie boisée vise aussi à développer les liaisons douces en affirmant les principales liaisons de promenade piétonnes du territoire intercommunal.

En articulation avec la charte régionale des circulations douces, le Conseil général de Seine-et-Marne a élaboré un schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC) afin de réunir les conditions nécessaires à la mise en place progressive d'un réseau cohérent. La commune de Villeneuve-le-Comte est concernée par plusieurs itinéraires cyclables mis en évidence par le SDIC qui convergent vers le bourg, d'orientation nord-sud et est-ouest.

Circulations douces – réseau fonctionnel autour du bourg

Source : Agence Karine Ruelland



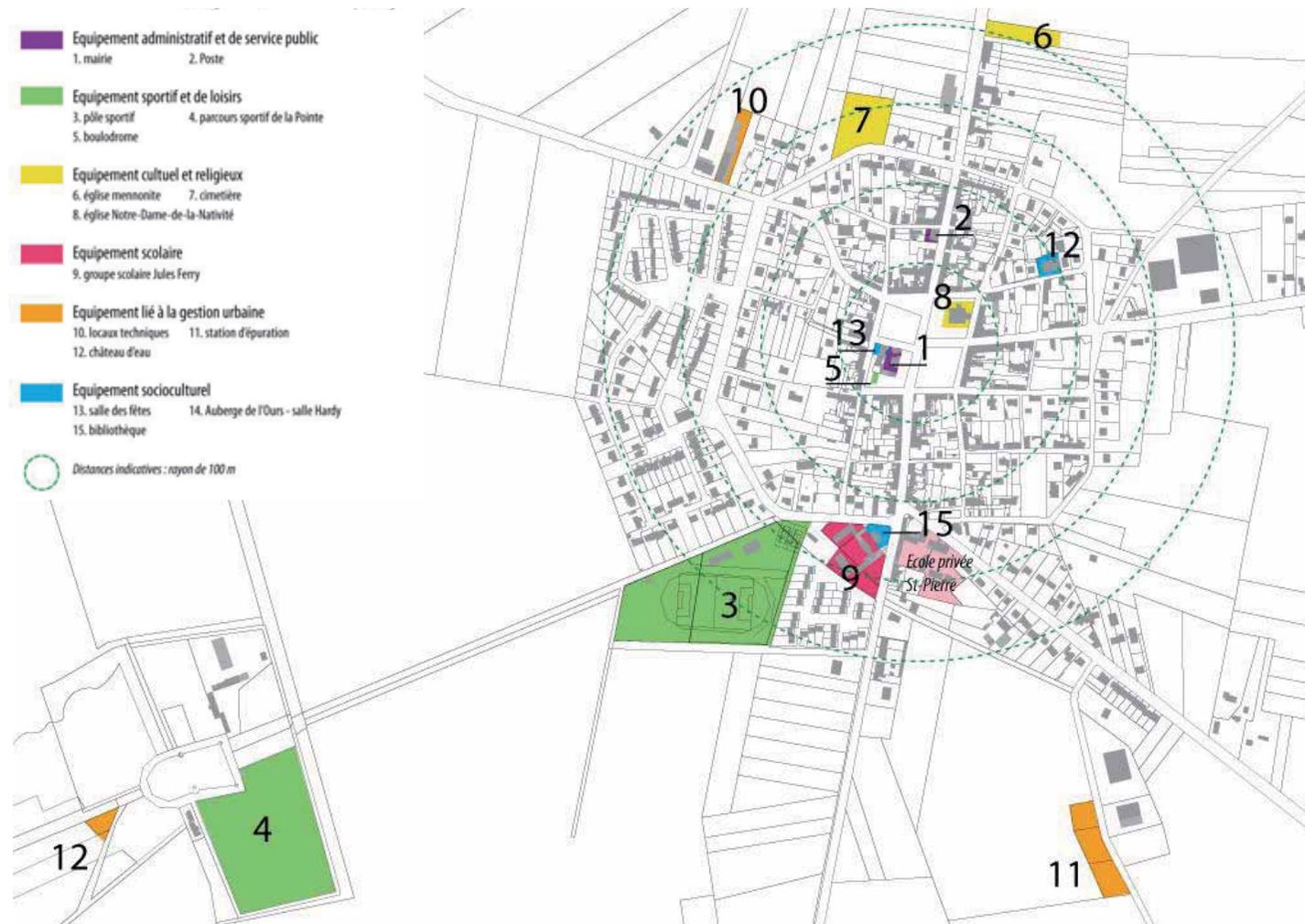
7. LES ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

Les équipements de Villeneuve-le-Comte sont situés, tout comme les commerces, au cœur du bourg :

- autour des places de la Mairie et de l'Église, se trouvent les équipements du même nom ;
- autour de la rue du Général de Gaulle, on trouve les principaux commerces et services,
- le pôle scolaire est située au sud, avenue Jules Ferry ;
- le pôle sportif, au sud-ouest du bourg, allée de la Pointe constitue un espace de transition entre la zone urbanisée et les espaces agricoles entourant le bourg.

Les équipements

Source : Agence Karine Ruelland



7.1 Les équipements administratifs et services publics

Les équipements administratifs et les services publics sont tous situés dans le centre-bourg. Il s'agit :

- de la mairie, située place de la Mairie. Elle occupe un bâtiment indépendant à proximité de l'Église sur l'un des quadrants de la place.
- de la Poste, située rue Victor Hugo.

Aucun service de sécurité civile n'est directement présent sur la commune, qui dépend de la gendarmerie la plus proche se trouve à Mortcerf et du centre de secours de Fontenay-Trésigny.

La mairie

Source : Agence Karine Ruelland



La Poste

Source : Google Street view



Une représentation des services publics de proximité : mairie et poste en cœur de bourg.

7.2 Les équipements sanitaires et sociaux

La petite enfance

La commune de Villeneuve-le-Comte ne possède pas d'équipement bâti destiné spécifiquement à la petite enfance sur le territoire communal.

Elle adhère au Syndicat Intercommunal de la Crèche Familiale du Canton de Rozay en Brie, qui regroupe 13 communes. Toutefois, cette structure n'est pas utilisée par les habitants et le syndicat est en passe d'être dissous.

Un Relais d'Assistants Maternelles itinérant a été mis en place par la communauté de communes de la Brie Boisée. Il a lieu à Villeneuve-le-Comte dans la salle Hardy et la salle des Fêtes.

Les enfants et les jeunes

La commune dispose, depuis septembre 2008, d'un centre de loisirs communal qui assure 77 jours d'ouverture annuelle dans les locaux de l'école Jules Ferry (vacances scolaires de l'année, juillet, et mercredi, sauf vacances de Noël).

Ouvert sur l'année 2008-2009 aux enfants de plus de 5 ans scolarisés, il accueille, depuis juillet 2009, les enfants de 3 ans et plus. Sur l'année 2009-2010, 1843 enfants ont été accueillis au centre de loisirs répartis par période selon le tableau ci-contre.

Sur les 47 enfants accueillis les mercredis, 33 enfants habitent la commune.

L'offre de loisirs pour les enfants et jeunes est complétée à l'échelle de la communauté de communes de la Brie Boisée par l'organisation de séjours et le centre de loisirs de Pontcarré pour le mois d'août.

Effectifs 2009-2010

Source : commune

	MATERNELLES	PRIMAIRES	TOTAUX
SEPTEMBRE	33	44	77
OCTOBRE	21	42	63
NOVEMBRE	14	28	42
DÉCEMBRE	21	42	63
JANVIER	36	53	89
FÉVRIER	26	44	70
MARS	41	61	102
AVRIL	30	33	63
MAI	48	67	115
JUIN	52	94	146
TOUSSAINT	50	75	125
HIVER	46	70	116
Pâques	98	98	196
ÉTÉ	285	291	576
		TOTAUX	1843

Effectifs 2009-2010

Source : commune

	MATERNELLES	PRIMAIRES	TOTAUX
SEPTEMBRE	2	10	12
OCTOBRE	8	41	49
NOVEMBRE	6	38	44
DÉCEMBRE	6	32	38
JANVIER	4	48	52
FÉVRIER	2	23	25
MARS	7	43	50
AVRIL	7	34	41
MAI	8	42	50
JUIN	14	57	71
TOUSSAINT	29	108	137
HIVER	16	77	93
PÂQUES	32	72	104
ÉTÉ	244	315	559
TOTAUX	385	940	1325

Les personnes âgées

Il n'y a pas de structure d'accueil spécifique pour les personnes âgées sur la commune de Villeneuve-le-Comte.

Toutefois, à l'échelle de la communauté de communes de la Brie Boisée, un système de portage de repas à domicile à destination des personnes âgées a été mis en place.

Par ailleurs, les maisons de retraite les plus proches sont situées à Villeneuve-Saint-Denis (Hospice de la Guette, avec suivi médical), Serris, et Mortcef.

Des animations en matière de petite enfance et de personnes âgées qui pallient en partie au déficit d'équipement dédié sur la commune

Un centre de loisirs présent sur la commune, dans les locaux de l'école Jules Ferry.

7.3 Les équipements de santé

La commune ne dispose pas de structure de santé proprement dite.

Toutefois, pour rappel, sur la commune sont implantés plusieurs services médicaux privés de proximité : un cabinet médical, un cabinet de soins infirmiers, ainsi qu'une pharmacie.

Ces services ont une attractivité qui dépasse la seule échelle communale car le territoire de la Brie Centrale est relativement peu pourvu en services de ce type.

L'hôpital le plus proche est celui de Lagny-sur-Marne qui devrait s'implanter dans de nouveaux bâtiments situés le long de la RD231 à Jossigny (chantier en cours). Cette relocalisation rapprochera ainsi géographiquement l'établissement de Villeneuve-le-Comte.

D'autres structures sont situées dans l'environnement de la commune : Villeneuve-Saint-Denis accueille deux centres médicaux (Hospice de la Guette, et un centre de rééducation cardiaque)

Cabinet médical, lotissement de la Pointe

Source : Agence Karine Ruelland



Un niveau d'équipements assez limité en matière sociale et de santé.

Des besoins communaux qui trouvent en partie des réponses dans l'environnement local.

7.4 Les équipements culturels et socioculturels

Les équipements culturels

La commune de Villeneuve-le-Comte ne possède pas d'équipement culturel spécifique.

La proximité de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée et la diversité de ses équipements culturels (salle de spectacle, conservatoire départemental, cinéma...) permet de pallier ce manque.

Les équipements socioculturels

La commune possède plusieurs salles qui permettent l'accueil de manifestations ponctuelles ou de certaines associations.

- **Salle des fêtes, rue Gaucher de Châtillon**

La salle des fêtes, d'une surface de 430 m² environ, permet d'accueillir jusqu'à 183 personnes. La salle d'activités est de 200 m².

Construite en 1970 (réhabilitation d'une grange), il s'agit d'un bâtiment simple à rez-de-chaussée.

La salle des fêtes, insérées dans le tissu bâti résidentiel, ne peut être utilisée le soir compte-tenu des possibles nuisances sonores. Seules quelques places de stationnement sur la rue devancent la salle.

- **La salle Hardy, rue Hardy**

La salle Hardy est située dans la mairie. Elle dispose d'une surface de 70 m² environ et accueille plusieurs activités associatives.

- **L'auberge de l'Ours, 1-3 rue Victor Hugo**

D'une surface de 170 m² environ, l'auberge de l'ours est située à l'arrière de la place de la mairie, et dispose de 3 salles de réunions. Celles-ci sont mobilisées par le tissu associatif pour le club des personnes âgées, les cours de musique et de théâtre.

- **Bibliothèque municipale, 1, avenue Jules Ferry**

La bibliothèque municipale, située à proximité directe des écoles, fonctionne en réseau avec celle de Melun.

La bibliothèque municipale

Source : Agence Karine Ruelland



L'auberge de l'Ours

Source : Google Street View



La salle des fêtes

Source : Google Street View



7.5 Les équipements sportifs et de loisirs

Un pôle dense d'équipements sportifs

La commune de Villeneuve-le-Comte possède un pôle sportif situé en limite sud-ouest de l'urbanisation, allée de la Pointe. Cet équipement comprend :

- **Un stade de plein air** (un terrain de football de 60 x 100 et un terrain d'entraînement de 40x30) avec vestiaires,
- **Entouré d'une piste d'athlétisme** (cendrée) ;
- **2 courts de tennis découverts** ;
- **Un skate parc** (800 m²) ;
- **Un terrain de plein air, de type aire multisports** (612 m²) ;
- **un local pour le tennis de table** (100 m²) ;
- **un dojo** (225 m²).

Les autres équipements

Un terrain de pétanque (200 m²) complète l'offre : il est situé sur la place de la Mairie.

La commune dispose aussi d'une **salle des fêtes (200 m²)**, rue **Gaucher de Châtillon**, utilisée par l'association USV (école multisports).

Un parcours de santé comprenant 5 ateliers (4000 m², < à 2 km) est situé au lieu-dit la Pointe, à 600 m au sud ouest du bourg.

Il n'existe pas de piscine sur la commune. La commune adhère au syndicat intercommunal de gestion de la piscine de Fontenay-Trésigny. Les autres équipements les plus proches sont situés à Crécy-la-Chapelle (piscine communale découverte) ou à Serris (piscine couverte privée, Moving du Val de l'Europe).

Le pôle sportif de la Pointe

Source : Agence Karine Ruelland



Le skate parc et l'aire multisports

Source : Google Street View



Le dojo

Source : Agence Karine Ruelland



Les courts de tennis

Source : Agence Karine Ruelland



Le parcours sportif de la Pointe

Source : Agence Karine Ruelland



Un bon niveau d'équipements sportifs assez diversifiés à destination des différentes générations

... toutefois, aujourd'hui, la commune ne dispose pas de locaux véritablement adaptés à la pratique sportive en intérieur pour certaines activités spécifiques (handball, basket-ball)

Les équipements de plein air et de loisirs

Un **parcours accrobranche privé** (5 ha de bois), le parc Davy Crockett Adventure, est situé à l'entrée du Disney's Ranch Davy Crockett, au nord de la commune près de la sortie de l'autoroute A4.

Un **site de paintball**, Eastwood paintball, est situé à proximité du carrefour de l'Obélisque.

Des équipements de loisirs privés de rayonnement régional, lié notamment à la proximité du parc Disneyland Resort Paris.

7.6 Les équipements scolaires

La commune de Villeneuve-le-Comte compte deux établissements scolaires, dont un groupe scolaire d'enseignement privé.

Une logique de regroupement pédagogique pour le primaire⁴⁶

Concernant l'enseignement public, Villeneuve-le-Comte fonctionne, au sein d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI), avec la commune de Villeneuve-Saint-Denis et le hameau de La route, situé sur la commune de Favières.

Ainsi, à la rentrée 2009, le RPI accueille 245 élèves au sein de 4 classes de maternelle et 7 classes de primaire réparties dans chaque commune avec :

- 2 classes à Villeneuve-Saint-Denis
- Une classe à la Route
- 8 classes à Villeneuve-le-Comte

Villeneuve-le-Comte accueille ainsi dans l'école publique les plus grands effectifs. L'école publique accueille toutes les classes de maternelle du regroupement scolaire, et les classes d'élémentaire, du CP au CE2, un tiers des CE2, les CM1 et CM2 étant scolarisés à La Route et Villeneuve-Saint-Denis.

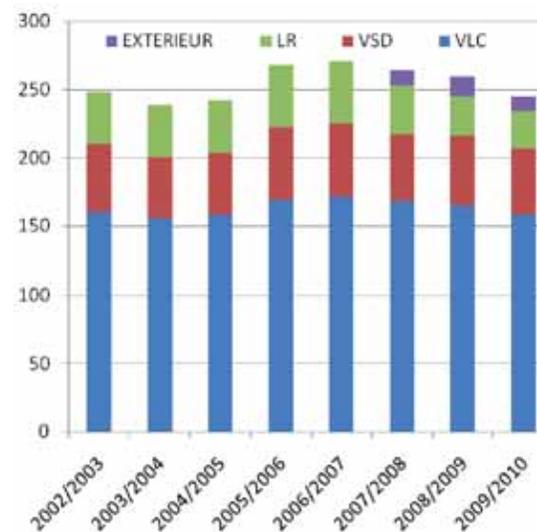
L'analyse des effectifs scolaires depuis 2002 montre que les effectifs sont en légère diminution depuis 2006 après une période d'augmentation entre 2003 et 2006. Au final, entre 2002 et 2009, les effectifs se sont maintenus autour de 245 à 248 élèves.

Afin de répondre à l'augmentation attendue des effectifs scolaires à l'échelle du RPI, un projet d'équipement est prévu à Villeneuve-Saint-Denis⁴⁷.

Evolution des effectifs scolaires du RPI

Source : commune de Villeneuve-le-Comte

VLC : Villeneuve-le-Comte VSD : Villeneuve-Saint-Denis LR : La Route (Favières)



	VLC	VSD	LR	Extérieur	TOTAL
2002/2003	160	50	38	NC	248
2003/2004	156	44	39	NC	239
2004/2005	158	45	39	NC	242
2005/2006	169	53	46	NC	268
2006/2007	171	54	46	NC	271

⁴⁶ Source : SCOT de la Brie Boisée

⁴⁷ Source : SCOT de la Brie Boisée

L'école publique, avenue Jules Ferry

A la rentrée 2009, l'école publique accueille ainsi 181 élèves, dont la grande majorité est issue des communes du regroupement scolaire, dans 8 classes. Seulement une dizaine d'élèves habitent hors de ces communes.

A l'échelle du regroupement, on compte près de 160 élèves habitant Villeneuve-le-Comte par an. Depuis 2007, les effectifs scolaires vilcomtois sont en diminution. Celle-ci concerne essentiellement les maternelles : les effectifs sont passés de 70 à 58 en trois rentrées scolaires, car les effectifs sont de moins en moins alimentés à la base (petites sections).

En 2009-2010, 5 801 repas ont été servis à la cantine de l'école, avec en moyenne 42 demi-pensions par jour.

Ecole publique

Source : Agence Karine Ruelland



Accueil de loisirs sans hébergement

La commune dispose depuis la rentrée 2009/2010 d'un centre de loisirs communal qui assure 77 jours d'ouverture annuelle dans l'école Jules Ferry (vacances scolaires de l'année, juillet, et mercredi, sauf vacances de Noël). Un accueil périscolaire est aussi assuré matin et soir.

Les effectifs recensés pour l'année 2009/2010 sont de 1 843 journées d'accueil. Le service est donc en progression par rapport à l'année 2008/2009 (766 journées d'accueil assurées).

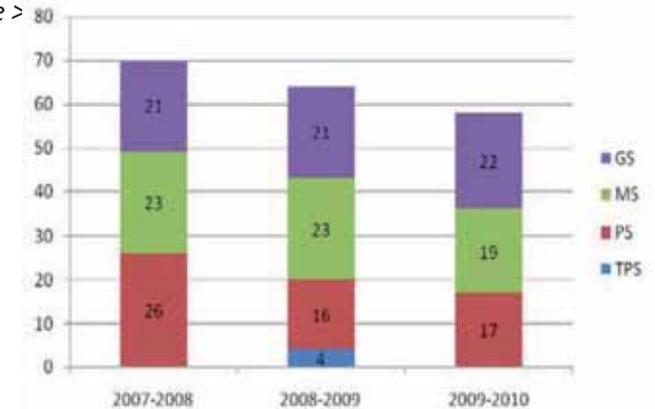
Les effectifs sont donc en augmentation et la cohabitation scolaire/loisirs dans les locaux n'est pas toujours adaptée.

Evolution des effectifs de Villeneuve-le-Comte entre 2007 et 2009 au sein du RPI

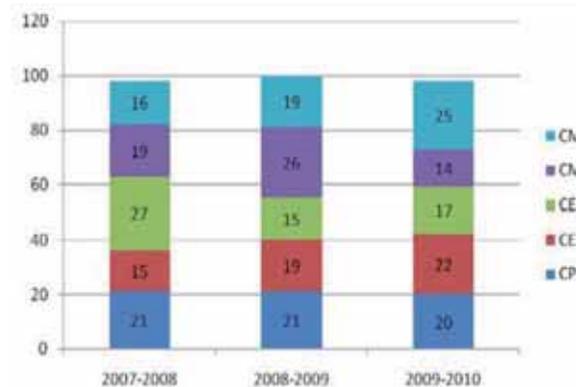
Source : commune de Villeneuve-le-Comte

2007/2008	168	49	36	11	264
2008/2009	165	51	29	14	259
2009/2010	158	49	27	11	245

Effectifs en maternelle >



< Effectifs primaires



L'école Saint-Pierre, rue de Provins

(école catholique sous contrat d'association, Fondation d'Auteuil)

Elle est composée d'une école maternelle et d'une école primaire, d'une capacité totale de 225 élèves. Elle compte 9 classes couvrant ainsi toutes les sections élémentaires, de la petite section de maternelle au CM2. Elle dispose aussi d'une classe d'intégration scolaire (CLIS).

L'école Saint Pierre reçoit des enfants de Villeneuve-le-Comte (une trentaine en primaire) et des environs ainsi que des enfants dont les parents travaillent sur un projet de réinsertion et résident à la Fondation d'Auteuil (à Combreux).

Une garderie et une étude sont ouvertes tous les jours d'école. La garderie couvre les plages horaires suivantes : 16h45 - 17h45 pour les maternelles puis 17h45 - 18h45 pour les primaires et maternelles. De 16h45 – 17h45, une étude est ouverte pour les primaires.

Ecole privée Saint-Pierre

Source : Google Street View



Jusqu'à présent, les équipements scolaires ont permis de répondre à la demande en maternelle et élémentaire.

L'école publique, avec 8 classes, serait en capacité d'accueillir tous les effectifs vil-comtois sur tous les niveaux de la maternelle à l'élémentaire.

Le regroupement scolaire permet de répondre à une demande qui commence à s'essouffler depuis 2006, essoufflement lié à la diminution des effectifs maternels.

Une réponse assurée à Serris pour le collège et le lycée

La commune est rattachée au district 5 de Lagny-sur-Marne, selon le découpage de l'Inspection académique de Seine-et-Marne.

Le collège

Les élèves de Villeneuve-le-Comte vont au collège de Serris. Pour rappel, les enfants de Villeneuve-le-Comte ont été, au fil du temps, successivement rattachés à différents collèges de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Compte-tenu des développements projetés sur ce territoire en pleine mutation, la création d'un collège au sud de l'A4 pourrait être à envisager, éventuellement à Villeneuve-le-Comte.

Les lycées

En matière d'enseignement général, les élèves poursuivent leur scolarité principalement au lycée Émilie du Châtelet à Serris. En matière d'enseignement professionnel et technique, la commune dépend du lycée polyvalent Clément Ader, à Tournan-en-Brie. Il est à noter⁴⁸ que celui-ci, d'une capacité de 600 élèves, accueille aujourd'hui 1000 élèves. La demande est donc bien supérieure à l'offre en équipements d'enseignement professionnel et technique dans ce secteur.

Autres études supérieures⁴⁹

La commune dispose dans son environnement de plusieurs structures d'études supérieures, notamment sur le pôle universitaire de Marne-la-Vallée, qui accueille aussi plusieurs écoles (ENPC – Ponts et Chaussée, IUT...). D'autres structures permettent de diversifier l'offre présente : centres de formations en soins infirmiers (Neufmoutiers et Serris), école d'ostéopathie à Emerainville, écoles de commerce et de management à Lognes.

Les déplacements induits

La mobilité scolaire à destination de Villeneuve-le-Comte concerne ainsi surtout les communes concernées par le regroupement scolaire avec Favières et Villeneuve-Saint-Denis : 92 enfants de ces communes viennent tous les jours dans la commune. La mobilité scolaire au départ de Villeneuve-le-Comte concerne 273 enfants et jeunes. Les destinations correspondent logiquement aux communes disposant des équipements de type lycée et collège mais aussi aux pôles d'enseignement supérieur : Champs-sur-Marne, Créteil, Paris voire Reims, situé à seulement une demi-heure de plus en voiture que les destinations précédentes.

⁴⁸ Source : SCOT de la Brie Boisée

⁴⁹ Source : SCOT de la Brie Boisée

La mobilité scolaire

Source : INSEE 2006, base de données sur les flux de mobilité

Population de 2 ans ou plus scolarisée dans la commune de résidence	Population de 2 ans ou plus scolarisée hors de la commune de résidence	Total : population scolarisée de 2 ans ou plus
169	273	442

Principaux flux...

Source : INSEE 2006, base de données sur les flux de mobilité

à destination de Villeneuve-le-Comte		au départ de Villeneuve-le-Comte	
Favières	56	Bussy-Saint-Georges	72
Villeneuve-Saint-Denis	36	Serris	60
Mortcerf	24	Lagny-sur-Marne	24
Voulangis	16	Créteil	16
Bouleurs	16	Champs-sur-Marne	12
Rozay-en-Brie	12	Reims	8
Marles-en-Brie	12	Paris 8e Arrondissement	8
Dammartin-sur-Tigeaux	12	Émerainville	8
Jossigny	16	Noisiel	8
Saint-Augustin	16	Villeneuve-Saint-Denis	8
Villiers-sur-Morin	16	Vaujours	8
TOTAL	323	TOTAL	273

L'offre collège et lycée est assurée hors de la commune, à Serris (pour l'enseignement général).

La commune est située dans un environnement où sont implantées plusieurs structures d'études supérieures.

Chaque jour, en matière de mobilités scolaires, la commune compte plus d'entrées que de sorties. Ce phénomène est lié à la présence d'équipements scolaires localement attractifs (RPI et établissement privé).

7.7 La vie associative

Un tissu dynamique

Villeneuve-le-Comte accueille un tissu d'une vingtaine d'associations qui concernent divers domaines :

- Culture et loisirs : dessin et peinture, musique, danse, chorale, percussions, théâtre et spectacles
- Sports : football, judo, pêche, tennis, école multisports
- Animation de manifestations diverses
- Club personnes âgées
- Mémoire : anciens combattants, histoire
- Autres : jardins pédagogiques, jeux

Le tissu associatif de Villeneuve-le-Comte est reconnu localement, notamment en matière d'animation culturelle.

Les locaux mis à disposition

La diversité des équipements implantés sur la commune permet aux activités sportives de disposer de locaux couverts ou en plein air. Toutefois, un équipement sportif couvert, permettant notamment la pratique du ballon, permettrait de répondre davantage aux besoins associatifs.

Les associations culturelles et socioculturelles se répartissent dans les diverses salles communales (salle Hardy, auberge de l'ours, bibliothèque, salle de motricité de l'école Jules Ferry) mais la cohabitation des activités dans les locaux ne facilite pas toujours leur gestion.

Par ailleurs, en dehors des locaux bâtis, la commune a mis à disposition un terrain pour la création d'un jardin pédagogique environnemental depuis 2008. L'étang situé au sud du bourg près de la RD231 accueille des activités de pêche.

D'autres lieux sont investis par des animations ponctuelles :

- le dimensionnement de la place centrale permet d'accueillir des manifestations diverses en plein cœur de bourg,
- le lavoir du Bois de la Pointe (concert-poésie...).

Locaux ou site communal mis à disposition des associations

Source : commune

Activités	Locaux
Dessin et peinture	Salle Hardy
Cours de musique	Auberge de l'Ours et bibliothèque
Chorale	Ecole Jules ferry (réfectoire)
Judo	Dojo
Pêche	Etang de Villeneuve-le-Comte
Club pour personnes âgées	Auberge de l'ours
Atelier de percussions	Ecole Jules ferry (salle de motricité)
Danse	Ecole Jules ferry (salle de motricité)
Tennis	Courts de tennis
Théâtre, spectacle	Auberge de l'Ours et salle Hardy
Ecole multisports	Salle des fêtes et dojo
Jeux	Salle Hardy
Jardin pédagogique et ateliers liés	Chemin de Villiers, salle Hardy

Une vie associative dynamique, reconnue localement.

Des activités réparties dans différents locaux, globalement adaptés.

Des besoins en équipement polyvalent sportif qui faciliterait le développement des activités sportives.

8. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le POS de Villeneuve-le-Comte approuvé en 1994 comptait 54,5 ha de zones urbaines, et 9,72 ha en zone à urbaniser (NAx) à vocation d'activités.

Le POS approuvé en 2001 comptait 59,05 ha de zones urbaines, une ZAC (ZAC de la Garenne) de 5,08 ha (dont 0,9 ha au sud ont été urbanisés entre 1994 et 2001) et une zone à urbaniser (IINA) de 4,44 ha.

Si la zone agricole (NC) a diminué entre le POS de 1994 et celui de 2001 c'est davantage sous l'effet du glissement de certains terrains auparavant classés en zone agricole vers un classement en zone naturelle (ND).

Depuis 2001, la plupart des nouvelles constructions se sont faites en zone UA, par urbanisation de dents creuses ou d'anciens jardins. Ainsi, l'empreinte urbaine n'a pas évolué, les espaces libres en 2001 le sont restés :

- Seul 0,9 ha de la ZAC de la Garenne a été urbanisé par la réalisation lotissement de la Garenne ;
- La zone IINA n'a pas été ouverte à l'urbanisation ;
- Des parcelles, classées en UB, boulevard de l'est, sont restées libres.

La capacité d'accueil en logements des zones UA et UB avait été estimée à 50 logements. De source communale, 56 logements ont fait l'objet d'un permis de construire entre 2001 et 2010.

Les capacités de densification des zones urbaines existantes sont donc dorénavant limitées. Par ailleurs la ZAC de la Garenne, qui avait une vocation majoritairement l'accueil d'activités économiques, a été abrogée en février 2012.



B. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

1. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

1.1 Les prévisions supra-communales

1.1.1 Le SDRIF (27 décembre 2013)

Le SDRIF identifie des espaces urbanisés sur la carte de destination générale des sols correspondant au bourg de Villeneuve-le-Comte qui accueille l'ensemble des habitants de la commune. La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels par densification des espaces urbanisés. A l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% à l'horizon 2030 :

- de la densité humaine
- de la densité moyenne des espaces d'habitat

1.1.2 Le SCOT de la Brie Boisée (7 janvier 2008)

Approuvé le 7 janvier 2008, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Brie Boisée a été mis en compatibilité par la DUP Villages-Nature en juillet 2012 avec le Projet d'Intérêt Général du secteur IV de Marne-la-Vallée pour permettre l'implantation du projet Villages Nature. L'un de ces trois axes stratégiques est notamment d'accueillir une population nouvelle dans des proportions maîtrisées et dans les limites d'accueil du territoire de la Brie Boisée. Le développement doit s'organiser de manière privilégiée à l'intérieur des enveloppes existantes des bourgs.

Pour Villeneuve-le-Comte, le SCOT relève des « capacités foncières internes encore importantes » mais « à terme, de nouveaux développements pourraient s'organiser vers l'est, selon des proportions comparables à la morphologie des quartiers ouest, dans l'optique d'augmenter l'offre en logements pour les populations nouvelles comme celles résidentes, tout en accompagnant cette évolution par les équipements nécessaires. » En termes quantitatifs, le SCOT⁵⁰ évalue, à titre indicatif pour l'horizon 2025,

⁵⁰ Rapport de présentation (document non opposable) - les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientations générales

la capacité des zones urbanisées à 50 à 120 logements et la capacité de l'urbanisation future (habitat) à 4,44 ha à long terme soit 50 à 70 logements et une capacité potentielle dans le prolongement est du bourg, de 130 à 160 logements sur des terrains encore agricoles.

1.2 Les prévisions communales

1.2.1 Bilan des tendances 1999-2007

Pour rappel, Villeneuve-le-Comte compte 1 760 habitants en 2007. La population légale parue au 1^{er} janvier 2011 fait référence à une population municipale de 1766 habitants en 2008.

La dernière période 1999-2007 a été marquée par une croissance plus faible de la population que ce qui a pu être observé pendant les vingt dernières années. La population vilcomtoise a progressé de 0,6% par an grâce à la dynamique du solde naturel sur la commune (+0,7%/an). Le solde migratoire quant à lui était négatif (-0,1%/an).

Cette situation est liée à deux phénomènes :

- Un solde naturel, dopé par la production de logements adaptés à l'accueil de jeunes ménages entre 1990 et 1999, qui a permis sur la période 1999-2006 aux naissances de se développer.
- Un document d'urbanisme qui a maîtrisé la pression foncière : ne permettant plus la réalisation d'opérations de logements d'envergure, la production de logements s'est faite à l'échelle de petites opérations, au coup par coup dans le tissu existant. Cette situation n'a donc pas permis

Depuis 1999, l'écart se creuse entre les rythmes de croissance du parc de logements et celui de la population : le parc de logements croît près de deux fois plus vite que la population totale. La production de logements a donc surtout été mobilisée pour répondre au desserrement familial. Ainsi, sur la période 1999-2007, la consommation du parc de logements montre qu'il était nécessaire de construire 12 logements pour maintenir la population communale de 1999.

1.2.2 Prévisions retenues : une croissance maîtrisée

Le scénario « au fil de l'eau »

Dans l'hypothèse d'un scénario 0 dit au fil de l'eau, au vu des dernières tendances observées depuis 1999, et compte-tenu du contexte de saturation locale du marché du logement, le solde migratoire devrait rester nul ou négatif, et le solde naturel devrait diminuer sous l'effet du vieillissement des populations présentes, non renouvelées par l'afflux de population extérieure.

Ainsi, dans cette hypothèse 0, le seul maintien de la population à son seuil de 2007 (1760 habitants) serait compromis.

Les hypothèses de croissance

Ainsi, plusieurs hypothèses de croissance ont été élaborées dans le cadre des études liées à l'élaboration du P.L.U. Elles ont été élaborées au regard des caractéristiques communales, notamment du contexte local (positionnement, desserte en transports en commun, etc.), du profil socio-démographique (évolution et caractéristiques de la population et du parc de logements), des potentialités de développement économique et des capacités d'évolution des équipements et services publics.

Compte-tenu du contexte de forte pression foncière dans lequel s'inscrit Villeneuve-le-Comte, trois objectifs démographiques maximum ont été proposés, qui s'inscrivent toutes dans le respect du caractère villageois de la commune :

Hypothèse 1 - 0,7%/an : 1 927 hab. maximum en 2020

Hypothèse 2 - 1%/an : 2 003 hab. maximum en 2020

Hypothèse 3 - 1,4%/an : 2 109 hab. maximum en 2020

Quelle que soit l'hypothèse retenue, il est nécessaire de créer des logements pour maintenir à minima la population de 2007 (1 760 habitants). Ainsi, le point mort (*nombre de logements à construire pour maintenir la population*) a été estimé sur la période 2007 – 2020 à 28 logements, soit 2,1 logements en moyenne par an.

Ce calcul se fonde sur le principe des conditions suivantes :

- maintien du taux de renouvellement à 0,1% / an ;
- 4% de vacance (3,9% en 2007) ;
- stabilité du nombre de résidence secondaire ;
- poursuite du desserrement des ménages : 2,5 en moyenne (2,56 en 2007)

En effet, la taille moyenne des ménages étant en constante diminution à l'échelle nationale et régionale, les prévisions démographiques de la commune tiennent compte de ce paramètre ; elles sont calculées sur la base d'une moyenne de 2,5 personnes par ménage en 2020.

L'hypothèse retenue : une croissance maîtrisée

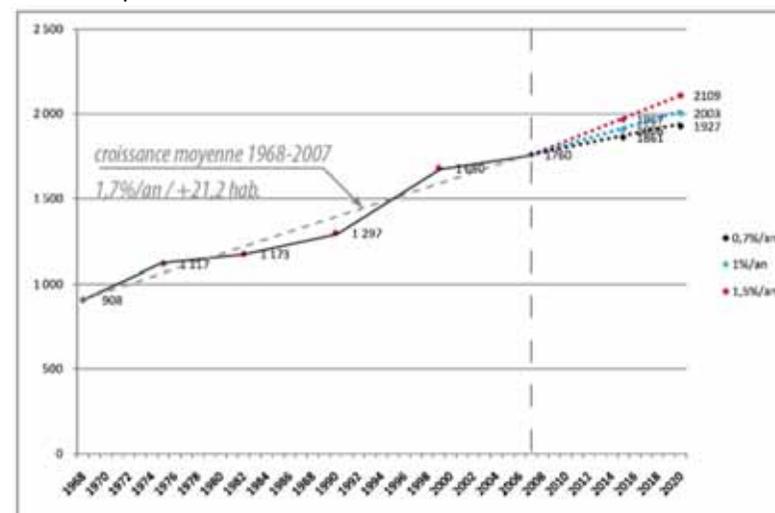
Pour les dix prochaines années, le projet communal vise à maîtriser la croissance sur la commune afin de ne pas dépasser 2 100 habitants à l'horizon 2020.

Ainsi, le PLU, dont les prévisions sont établies à l'horizon 2020, ne prévoit pas d'atteindre le maximum de 2 400 habitants évoqués dans le rapport de présentation du SCOT pour l'horizon 2025. Il est bien compatible avec cette tendance de croissance mais s'inscrit en deçà compte-tenu de son horizon plus réduit (2020 et non 2025 comme le SCOT).

Ce scénario communal s'inscrit légèrement en-dessous de la croissance moyenne de la commune entre 1968 et 2007 (*voir illustration ci-contre*).

Croissance démographique moyenne à Villeneuve-le-Comte ces dernières décennies et scénarii prévisionnels

Source : agence Karine Ruelland d'après données INSEE



Pour parvenir à cet objectif, 170 logements environ devront être construits sur la période 2007 - 2020, soit une moyenne de 13 logements par an. 13 logements ayant été construits entre 2007 et 2009, ceci porte à 160 logements environ l'effort de production du parc de logements entre 2010 et 2020.

Pour rappel, sous le terme « logement » peuvent être désignés : un studio, un appartement, une maison individuelle,...

Ce rythme de croissance modéré devrait donc permettre une plus grande diversification du parc de logements, une amélioration du parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouvelles populations sur la commune.

2. LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

2.1 Les prévisions supracommunales

2.1.1 Le PIG

Par décret en date du 24 mars 1987, modifiés en 1998, 1999, 2000, et dernièrement le 15 septembre 2010, l'État a érigé en Projet d'Intérêt Général l'aménagement d'ensemble du secteur IV de Marne-la-Vallée.

Jusqu'alors, Villeneuve-le-Comte était déjà en partie concerné par le « quartier des bois » qui avait pour vocation d'accueillir un complexe de camping-caravaning-bungalow comportant au total 2 100 unités ainsi que les équipements d'accompagnement (Davy Crockett Ranch Hôtel).

La modification du décret du 15 septembre 2010 fait ainsi suite à la signature du huitième avenant à la convention Eurodisneyland. Parmi les actions à engager pour renforcer la destination touristique, il est notamment prévu de tripler la capacité d'hébergement du site, avec, au sud de l'A4 la création de 7 200 unités d'hébergement, et de développer un tourisme durable, emblématisé notamment par le projet Villages Nature.

Villeneuve-le-Comte est concerné par le quartier dit « des Villages Nature ». Le projet Villages Nature s'articulera en deux parties :

a/ Une emprise de 316 hectares qui comportera :

- *Le quartier du Bois sur les 57 ha environ du Bois de Citry. Ce quartier a vocation à accueillir 700 unités d'hébergement ainsi que 10 000 m² d'équipements de loisirs et de commerces tournés vers la clientèle touristique ;*
- *Le village « lacustre » : environ 2 300 unités de résidences de tourisme et 41 000 m² d'équipements de loisirs ;*
- *Le village forestier du bois de Jariel : 700 unités de résidences de tourisme et 23 000 m² d'équipements de loisirs*
- *Le village forestier du bois de Grains : 600 unités de résidences de tourisme.*

b/ une extension optionnelle envisagée sur une emprise de 193 hectares qui restera en espace naturel en attendant l'éventuelle poursuite d'un projet écotouristique.

Selon l'annexe 23 bis de la convention, le projet Villages Nature devrait contribuer en phase 1, à la création de 5 300 emplois directs, indirects et induits dont 1 600 emplois directs.

2.1.2 Le SDRIF (27 décembre 2013)

Le SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013, prévoit de nouveaux espaces d'urbanisation au nord du territoire de Villeneuve-le-Comte destinés au développement d'une activité touristique majeure : le projet Villages Nature.

Dans les espaces urbanisés de la commune le SDRIF prévoit le maintien et le renforcement des activités économiques.

2.1.3 Le SCOT de la Brie Boisée (7 janvier 2008)

Approuvé le 7 janvier 2008, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Brie Boisée a été mis en compatibilité par la DUP Villages-Nature en juillet 2012 avec le Projet d'Intérêt Général du secteur IV de Marne-la-Vallée pour permettre l'implantation du projet Villages Nature. L'un de ces trois axes stratégiques est notamment de maintenir les activités économiques présentes, les développer dans les zones d'activités qui peuvent encore les accueillir, et promouvoir les activités de découverte du milieu naturel.

Pour Villeneuve-le-Comte, le SCOT⁵¹ identifie à titre indicatif le secteur de la Garenne pour l'accueil d'activités.

⁵¹ Rapport de présentation (document non opposable) - les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientations générales

2.2 Les prévisions communales

2.2.1 Bilan des tendances 1999-2007

La diminution du nombre d'emplois à Villeneuve-le-Comte entre 1999 et 2007, parallèlement à l'augmentation de la population active et de l'ensemble de la population, a contribué à la diminution d'un taux d'emploi déjà faible entre ces deux dates.

La situation économique vilcomtoise en 2007 est donc marquée par une dissymétrie, que traduit le faible taux d'emploi 0,37, entre le nombre d'emplois offerts sur la commune (324 emplois) et le nombre d'actifs y résidant (869 actifs y vivant, 76,7% population active).

2.2.2 Prévisions retenues

Un point de vigilance : Villages Nature

Le projet d'envergure régionale « Villages Nature » va contribuer à doper le marché de l'emploi par la création d'un certain nombre d'emplois directs, indirects et induits.

L'implantation territoriale de Villages Nature, situé en majeure partie sur la commune de Villeneuve-le-Comte, va donc doper artificiellement les statistiques communales en inversant la dissymétrie constatée jusqu'alors entre emplois offerts sur la commune et vivier de population active résidant à Villeneuve-le-Comte. Toutefois, les emplois offerts ne sont pas forcément susceptibles de répondre aux attentes de la population active en présence.

Ainsi, les prévisions économiques communales sont élaborées indépendamment de celles élaborées autour du Villages Nature.

Le scénario retenu

Au regard des évolutions et des prévisions démographiques envisagées, la commune prévoit, pour les dix prochaines années, une augmentation de la population active proportionnelle à la hausse de la population.

Il est nécessaire de prévoir en parallèle un renforcement du nombre d'emplois offerts sur la commune en garantissant :

- le maintien et l'accueil de commerces, services, artisanat s'inscrivant dans le tissu existant ;
- la création de surfaces, dimensionnées à l'échelle du pôle que représente Villeneuve-le-Comte, pour l'accueil de nouvelles activités et le déplacement de certaines activités artisanales présentes dans le tissu du bourg et peu compatibles avec le voisinage direct de l'habitat (6000 m² minimum).



C. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

> POSITIONNEMENT

Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Une appartenance à la Brie Boisée, marquée par une originalité revendiquée, sa forme urbaine : la seule bastide du nord de la Loire. • Une commune rurale qui a bénéficié du développement de la ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (secteur IV) : proximité des équipements, des infrastructures de transports (A4 et RER A) • Une logique de planification intercommunale tournée vers la ville nouvelle de Marne-la-Vallée : SCOT de la Brie Boisée, PLD des secteurs III et IV... • et des réflexions tournées vers l'est du territoire : la création d'un PNR 	<ul style="list-style-type: none"> • Une commune dont une partie du territoire n'est pas pleinement maîtrisée par la commune (périmètres du PIG et de la convention Disney) • Une commune éloignée du chef-lieu de canton, plutôt tournée vers la Ville Nouvelle en termes de fonctionnement au quotidien (déplacements, emplois, aire de chalandise...). 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Préserver l'identité de Villeneuve-le-Comte, entre Ville Nouvelle, Brie Boisée et Deux Morin. ↳ Maîtriser le développement touristique projeté avec Villages Nature et tirer parti de ce positionnement pour offrir aux habitants un cadre de vie encore meilleur
<ul style="list-style-type: none"> • Un projet touristique d'envergure internationale : Villages Nature 		

> ENVIRONNEMENT

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux
Contexte physique	<ul style="list-style-type: none"> • Un contexte physique peu contraignant : topographie plane, climat • Un climat et des sols propices aux cultures agricoles • Une eau de surface présente sous plusieurs formes (étangs, rus, douves) à distance de la pression des zones habitées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une ressource en eau fragile, qualitativement et quantitativement (arrêtés de sécheresse) • Un paysage a priori très ouvert et sensible aux impacts des constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ S'inscrire dans la continuité des caractéristiques physiques de la commune ↳ Assurer un développement respectueux des ressources (eau, air, sols, ...) ↳ Maîtriser la consommation énergétique dans les projets
Patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> • Un milieu forestier important et humide : une liaison biologique majeure : la forêt de Crécy (ZNIEFF) • Une volonté de mieux maîtriser la forêt de Crécy : une extension du périmètre de préemption de l'AEV, soutenue par le SCOT. • Une trame végétale urbaine innervant le bourg sous différentes formes : <i>jardins privatifs, clôtures végétales, plantations d'alignement, accotements enherbés...</i> • Un document d'urbanisme qui a préservé les espaces naturels : <ul style="list-style-type: none"> - en orientant le développement de la commune vers le réinvestissement des dents creuses en tissu urbain constitué - en garantissant le maintien du patrimoine végétal à deux échelles (commune et dans le bourg) par un classement en Espaces Boisés Classés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un massif forestier en majorité privé. • Une urbanisation linéaire le long des bois qui a rattrapé les lisières forestières au sud-est du bourg. • Un projet d'urbanisation dans le Bois de Jariel : Villages Nature. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Protéger le patrimoine naturel et les conditions d'une biodiversité locale
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Des phénomènes d'érosion de faible ampleur dans cette partie de la Seine-et-Marne. • Les secteurs les plus sensibles sont situés à distance du cœur du bourg : <i>au niveau du chemin des Meuniers, forêt de Crécy, secteur de l'Obélisque et de l'Ermitage, ouest du bois de Jariel.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Un aléa lié aux argiles faible à moyen sur la commune. • Une sensibilité aux inondations par remontée de nappe faible dans le bourg, à très forte au nord-est du bourg • Des changements climatiques qui pourraient accentuer ces risques. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Limiter les occupations et utilisations du sol accentuant les aléas, sur les zones de risques localisées
Nuisances et pollutions	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de sites aux sols pollués • Une qualité de l'air relativement bonne mais deux sources de pollution majeures : les transports et le "résidentiel et tertiaire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières (RN36, RD231) et au transport aérien (proximité de l'aéroport d'Orly) • Un risque TMD qui concerne les principales infrastructures (RD231, RN36) 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Protéger la population des nuisances anthropiques

> EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux
Population <i>1760 hab. en 2007</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance démographique continue depuis 1968, qui a été très maîtrisée malgré l'importante pression foncière : une maîtrise assurée par le document d'urbanisme • Un solde naturel qui, depuis 1999, assure seul la croissance de la population. 	<ul style="list-style-type: none"> • ... mais qui se ralentit : un solde migratoire qui a longtemps été moteur de la croissance mais qui ne l'est plus. • Une situation inédite au sein de la CC de la Brie Boisée depuis 1999 : seule commune au solde migratoire négatif 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Continuer à maîtriser la croissance de population
Profil de population et des ménages	<ul style="list-style-type: none"> • Une taille des ménages qui s'inscrit dans la moyenne départementale (2,6) et reste supérieure aux moyennes régionale et nationale (2,3). • Une commune qui a été attractive pour les familles avec enfants, alimentant toutes les tranches d'âge de la population. • Une population de personnes âgées certes plus importante (16,3%) qu'au niveau local (CC de la Brie Boisée, canton et département) mais qui témoigne de la qualité de vie et participe à la vie locale. • Une population peu renouvelée mais attachée à la commune : 15,1% des ménages habitent la commune depuis 30 ans ou plus. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une tendance au vieillissement de la population qui se confirme (indice de jeunesse et baisse des effectifs scolaires). • Un indice de jeunesse qui depuis 1999 a baissé de manière plus importante que dans la CC de la Brie Boisée, le canton et le département. • Une taille des ménages qui ne cesse de diminuer et conduit à une inadéquation entre le parc de logements et la taille des ménages. • Les revenus des ménages les plus faibles de la Brie Boisée (CC) en 2002, mais qui restent supérieurs à la moyenne départementale. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Répondre aux besoins en logements tout en continuant à maîtriser la pression foncière
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Un document d'urbanisme qui a permis de maîtriser la croissance du parc de logements et explique en partie la perte statistique d'attractivité de la commune (solde migratoire négatif). • Une augmentation constante de la part des résidences principales depuis 1968, témoignant de l'attractivité de la commune. • Un parc de logements ancien (31,3% du parc construit avant 1949) qui s'est renouvelé petit à petit : un rôle important joué par les opérations groupées après 1949. • Une reprise de la dynamique de renouvellement depuis 1990 : plus de logements construits depuis 1990 (24,3%) que dans chacune des périodes précédentes (1949-1974, 1974-1989). • Un parc de logements communaux assez récent, bien réparti dans la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une évolution du parc de logements qui témoigne d'une situation du marché de plus en plus tendue, avec une vacance très faible. • Un parc très spécialisé (grandes maisons, occupées par leur propriétaire) et peu diversifié. • Un ralentissement de la croissance du parc de logements depuis 1999 : 61 logements construits entre 1999 et 2010, soit 6,1 logts/an contre 17 logts/an entre 1990 et 1999. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Permettre une diversification du parc pour assurer le parcours résidentiel et le renouvellement de la population

> DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux
Population active et emplois	<ul style="list-style-type: none"> • Une dynamique en faveur de l'emploi : une augmentation de la population active plus rapide que l'augmentation de la population totale. • Un taux d'activité (76,7%) supérieur au taux départemental, qui s'inscrit dans les moyennes observées dans le canton et la CC • Un taux de chômage faible (4,3%) inférieur aux échelles de référence (CC, canton, département) 	<ul style="list-style-type: none"> • Une diminution du nombre d'emplois sur la commune depuis 1999 : 324 emplois en 2007. • Une commune au profil résidentiel : un très faible taux d'emploi (0,32). • Un taux d'emploi inférieur aux échelles de référence (CC, canton, département) parmi les plus faibles du territoire de la CC. • D'importants déplacements domicile-travail utilisant l'automobile, faute de TC adaptés. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Préserver le taux d'emploi et maintenir les emplois existants
Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> • Un tissu de commerces et services important qui fait de la commune un pôle local pour la Brie Boisée et le canton. • Un tissu dynamique de petits artisans • Une commune située dans l'aire d'influence d'une zone d'emplois importante et dynamique : différents pôles d'activités de Marne-la-Vallée. • Une commune dans l'aire de chalandise des grands équipements commerciaux de Marne-la-Vallée (Val d'Europe) 	<ul style="list-style-type: none"> • Deux zones d'activités peu qualitatives avec des parcelles en friche. • Des activités enserrées dans le tissu mixte, plus ou moins compatibles avec la vocation d'habitat environnante (automobile...). • Des activités au sein de l'espace boisé liées aux loisirs, devant être maîtrisées 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Maintenir le niveau commercial, artisanal et de services de proximité tout en permettant une diversification des activités... ↳ ...en profitant notamment de la présence du projet Villages Nature pour répondre à une demande spécifique (développement touristique) ↳ Améliorer le taux d'emploi et maintenir les emplois existants ↳ Intégrer des possibilités de mutation des sites d'activités en friche ↳ Favoriser en centre-bourg des activités compatibles avec l'habitat, offrir des possibilités de déplacements aux activités nuisantes déjà implantées
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> • Des exploitations anciennes (la Pointe, l'Ermitage) qui témoignent de la tradition agricole historique de la commune. • Des surfaces agricoles préservées du mitage. • Un projet de PNR qui devrait intégrer l'agriculture sous une dimension d'animation du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Un secteur de moins en moins représenté (diminution du nombre d'exploitations). 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Assurer le maintien et permettre la diversification des activités agricoles

> EQUIPEMENTS

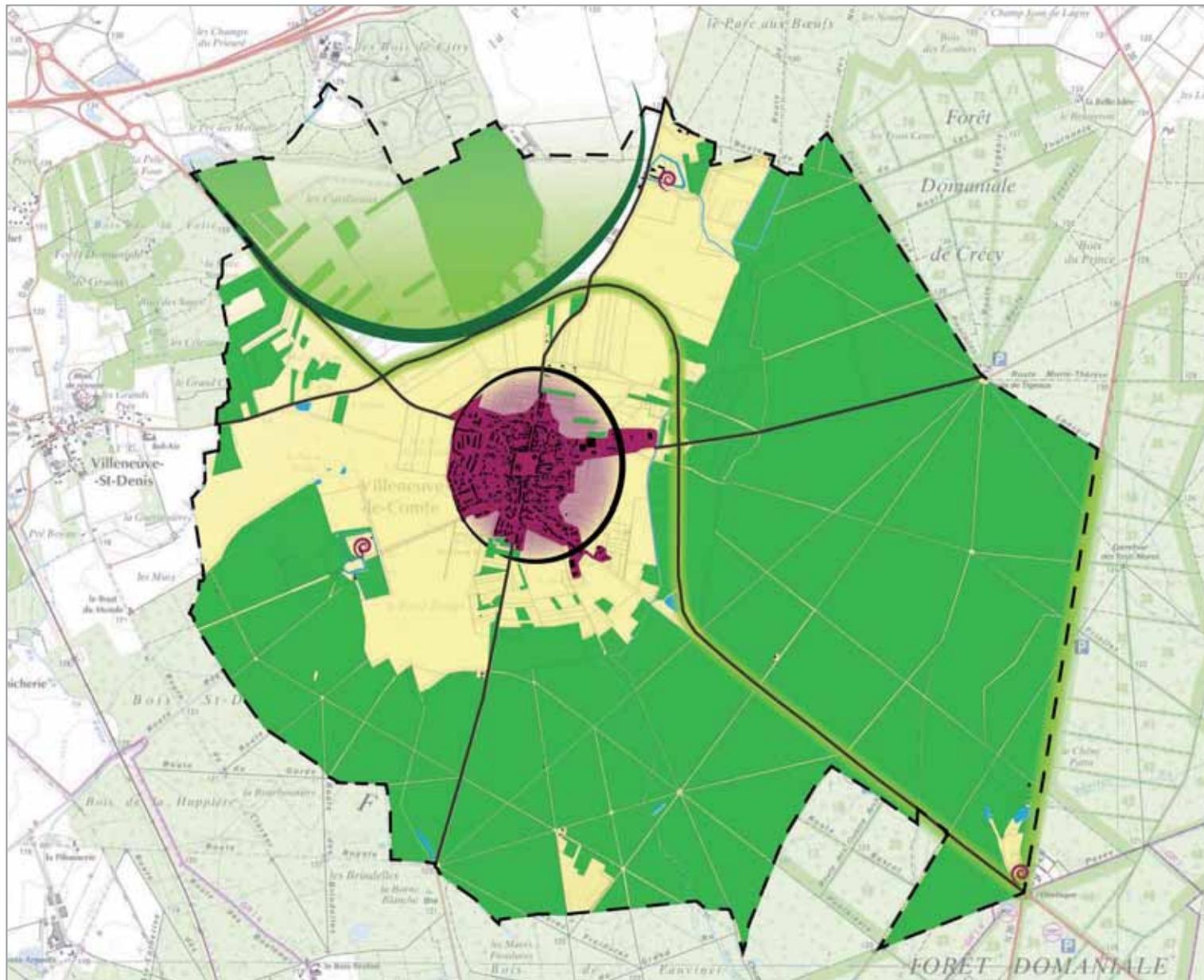
	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux
	<ul style="list-style-type: none"> • Un bon niveau d'équipements sportifs et de plein air, avec des salles spécialisées • Une situation favorable pour l'accès aux équipements de la Ville Nouvelle (hôpital, culture,...) • Un fonctionnement scolaire en regroupement intercommunal, une offre scolaire complétée par l'enseignement privé • Un tissu associatif dynamique utilisant les locaux communaux • Des emplacements réservés intégrés pour l'extension d'équipements (cimetière et station d'épuration réalisée) 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence d'équipement sportif couvert pour assurer les activités associatives • Une salle des fêtes inutilisable le soir et de capacité limitée • Des effectifs scolaires en baisse à l'échelle du regroupement intercommunal, confirmés par les effectifs vilcomtois 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Maintenir le niveau d'équipements présents ↳ Anticiper les besoins en équipements

> AMENAGEMENT DE L'ESPACE

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux
Grand paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Une complémentarité des paysages entre un important couvert forestier, une clairière cultivée, un bourg assez ramassé ourlé de végétation, et un espace de bosquets discontinus au nord. • Un jeu d'ouverture-fermeture des perspectives qui anime le paysage, dans un contexte de relief très plat. • Une clairière défrichée : l'importance du traitement des franges du bourg (arrières de jardins) 	<ul style="list-style-type: none"> • Des entrées de ville inégalement structurées. • Quelques extensions pavillonnaires diffuses en mitage des terres agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> ↘ Préserver les équilibres du grand paysage (espaces boisés, clairière cultivée) et les éléments de patrimoine ↘ Préserver l'unité architecturale dans le tissu ancien sans passéisme
Structure urbaine et cadre bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Une trame urbaine originale, important support d'identité locale : la bastide. • Une composition historique qui repose sur la coexistence des constructions avec d'importants jardins : des possibilités de densification déjà offertes par le POS. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une réécriture architecturale de la maison traditionnelle qui ne respecte pas toujours les principes fondamentaux. • Une tenue d'ensemble menacée par le traitement encore trop hétérogène des clôtures, la disparition des pleins et vides, l'alternance du bâti et du végétal 	<ul style="list-style-type: none"> ↘ Permettre et encadrer l'évolution d'un tissu urbain largement constitué : tissu ancien, quartiers pavillonnaires...
Le paysage des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Un espace public majeur historique et toujours aujourd'hui à l'échelle du bourg. • Un grand linéaire de voirie structuré par les éléments bâtis qui participe au maillage du territoire... • ... accompagné d'une trame végétale importante innervant le bourg sous plusieurs formes : plantations d'alignements, espaces enherbés, ... qui a été préservé dans le document d'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des opérations pavillonnaires groupées aux espaces publics de qualités inégales selon les secteurs 	<ul style="list-style-type: none"> ↘ Respecter les caractéristiques urbaines identitaires : morphologie traditionnelle, trame végétale urbaine ↘ Veiller à un développement structuré et harmonieux du bourg, économe en espace, dans le prolongement de la ville ancienne
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Une imbrication des paysages naturels et bâtis déjà reconnue : ZPPAUP multisites. • Des traces historiques nombreuses : tracés de chemin, écarts de la Pointe et de l'Ermitage... 	<ul style="list-style-type: none"> • Une ZPPAUP finalement peu contraignante qui ne garantit pas à elle seule le maintien de l'identité de la commune 	

> TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux
Réseau viaire	<ul style="list-style-type: none"> • Un maillage viaire structuré et hiérarchisé historiquement. • Des aménagements pour éloigner le trafic de transit du cœur de la commune (déviation) • Un document d'urbanisme qui a déjà prévu de compléter la trame viaire (emplacements réservés) et des opérations groupées qui ont préservés des possibilités de raccordement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un important trafic de transit traversant la commune et des nuisances sonores associées. • Des opérations groupées en bouclage, tournées sur elles-mêmes. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Veiller à la maîtrise des déplacements liés au projet Villages Nature et à leurs nuisances ↳ Être attentif aux éventuelles améliorations de la desserte projetées avec le projet Villages Nature (déchargement de la RD231, transports en commun et circulations douces) ↳ Organiser les déplacements à l'intérieur du village : <ul style="list-style-type: none"> - en favorisant les modes doux et les transports en commun - en maintenant et poursuivant la structure du réseau viaire hiérarchisée
Transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> • Une ligne de bus qui assure l'intermodalité avec les gares RER A et E en une dizaine de minutes • Un accès au réseau national et international à proximité (gare TGV de Chessy) • Une navette mise en place par la CC de la Brie Boisée vers des équipements commerciaux (centre commercial Bay 2 et marché de Lagny) 	<ul style="list-style-type: none"> • Une desserte insuffisante moins en termes de structures mises en place que de qualité du service, adapté davantage aux scolaires qu'aux actifs (fréquence de passage) • Une desserte encore limitée avec les autres communes rurales dans l'environnement de la commune 	
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> • Un potentiel réel : de nombreux chemins forestiers irrigant le massif de Crécy • Un chemin de randonnée autour du bourg • Des liaisons piétonnes fonctionnelles bien traitées • Des liaisons complémentaires déjà prévues par le document d'urbanisme dans le bourg 	<ul style="list-style-type: none"> • Une grande partie de la forêt de Crécy en propriété privée, qui contraint l'accessibilité et l'entretien des chemins • Une logique de partage des usages entre automobilistes, piétons, et cyclistes, parfois contrainte par le stationnement sauvage des véhicules. • Un déficit de liaisons douces à l'échelle intercommunale • Un effet de coupure lié à la déviation 	



Les enjeux

Source : Agence karine Ruelland d'après fond IGN

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR...

- la clairière agricole
- les masses boisées (par leur ouverture au public)
- les écarts bâtis historiques

INTÉGRER...

- le projet Villages Nature
- le devenir de la RD231 et de la RN36

MAÎTRISER...

- le développement harmonieux du bourg, dans le prolongement de la ville ancienne



Troisième partie :
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

A. CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.

Rappel

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ... Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, défini à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme est l'expression des orientations du projet communal.

Il a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prescriptions supra communales et dans le respect des principes définis par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme (voir ci-contre).

Suite aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic et de la présentation des prévisions économiques et démographiques figurant dans le rapport de présentation du P.L.U, trois grandes orientations structurent le projet d'aménagement et de développement durables de Villeneuve-le-Comte :

- **Préserver l'identité de Villeneuve-le-Comte**
- **Maîtriser la croissance pour un développement urbain durable**
- **Assurer un développement harmonieux et maîtrisé**

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Villeneuve-le-Comte dans ses trois composantes : sociale, économique et environnementale.

Article L.121-1 du Code de l'urbanisme

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

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le projet communal a été élaboré avec le souci d'inscrire le devenir communal dans la continuité et le respect de l'histoire vilcomtoise. C'est bien à partir des éléments caractéristiques de l'identité et de la qualité de vie locale que le projet communal a défini une stratégie de développement.

1. L'ÉQUILIBRE ENTRE...

1.1 Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces(...)

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural (...)

Un objectif : maîtriser la croissance communale

A la suite de différentes hypothèses de croissance démographique envisagées, il a été retenu le principe d'une croissance maîtrisée autour de 1,4% par an, à relier à la définition d'un seuil démographique maximal de 2 100 habitants en 2020. En effet, plus que tout autre territoire, Villeneuve-le-Comte, par sa situation et son positionnement connaît une pression foncière importante qui, si elle n'est pas maîtrisée, menacerait l'équilibre trouvé jusqu'à présent par la commune.

Pour assurer le maintien de la population et l'accueil de populations nouvelles susceptibles de renouveler la population, des logements doivent être produits. Cette production a été évaluée à 160 logements environ à partir d'hypothèses exposées dans les prévisions démographiques.

Ainsi, le PLU, dont les prévisions sont établies à l'horizon 2020, ne prévoit pas d'atteindre le maximum de 2 400 habitants évoqués dans le rapport de présentation du SCOT pour l'horizon 2025. Il est bien compatible avec cette tendance de croissance mais s'inscrit en deçà compte-tenu de son horizon plus réduit (2020 et non 2025 comme le SCOT). Il est à noter que le PADD affiche toutefois d'ores et déjà des principes de développement à long terme (à l'est et au sud de la commune) qui permettrait de tendre vers l'objectif indiqué dans le rapport de présentation du SCOT.

Par ailleurs, l'augmentation attendue de la population a nécessité de prendre en compte l'équilibre habitat/emplois/équipements et de prévoir des surfaces pour ces vocations complémentaires (*voir ci-après*).

Renouvellement urbain et restructuration des espaces urbanisés

Un travail d'évaluation des réceptivités dans le tissu existant a été effectué. Il a conclu à un potentiel d'environ 60 logements en mobilisant le renouvellement urbain possible, la restructuration de certains secteurs urbanisés à leur marge et le réinvestissement de friches bâties (logements vacants).

Compte-tenu de l'originalité du paysage urbain (rythmé par les constructions bâties et les vues sur jardins) et des conditions de fonctionnement urbain héritées de plusieurs siècles (étroitesse des voies, besoins en stationnement non intégré dans les constructions anciennes...), ce calcul de réceptivité a pris en compte un principe de densification compatible avec la préservation d'un cadre de vie de qualité. Il s'agit de prendre en compte une densification et un renouvellement urbain qui valoriserait le cadre du bourg mais ne détruirait pas les subtilités du paysage urbain vilcomtois et sa morphologie urbaine.

En matière d'activités, le projet communal a porté une attention particulière à la friche bâtie située en entrée est du bourg (rue de la Croix de Tigeaux) qui accueillait une entreprise importante dans le tissu économique local. Suite à des demandes d'entreprises pour la reprise des lieux, et aux contraintes éventuelles du site (pollution éventuelle) la commune a retenu le maintien de cette emprise à vocation d'activités tout en réfléchissant à l'opportunité de retravailler à la composition d'ensemble du secteur, pour intégrer des liaisons qui peuvent participer à l'amélioration du fonctionnement urbain du bourg (sentes, voies,...).

Maîtrise du développement urbain

Pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, il est donc apparu nécessaire de mobiliser de nouvelles surfaces susceptibles de participer à la production de logements. Un calcul de réceptivité sur les différents secteurs entourant le bourg a été effectué. Il a servi à déterminer la programmation en logements attendue dans chacun des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs particuliers (pièce n°4 du dossier de P.L.U).

Le projet communal a par ailleurs retenu le principe d'un phasage dans le temps de ces extensions, à court, moyen et long termes, traduits en zones 1AU (avec périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement), 2AU et 3AU. En effet, la commune sou-

haite pouvoir évaluer le projet communal au fur et à mesure de sa mise en œuvre et ainsi maîtriser les extensions au regard du rythme de densification en cœur de bourg.

La revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural (...)

Le choix d'un développement urbain concentrique vise à consacrer la centralité existante dans le bourg de Villeneuve-le-Comte. Les extensions possibles doivent se faire ainsi dans un rapport de proximité au cœur de bourg. Ce principe vise bien à assurer la vitalité des commerces et services qui sont aujourd'hui implantés en cœur de bourg.

La localisation des développements retenus va offrir l'occasion de retravailler le traitement de l'entrée de ville la moins bien structurée du bourg : les développements vont s'organiser principalement à l'arrière des constructions qui se sont étirées le long de la rue du Pont de Couilly.

Enfin, le projet communal entend affirmer le positionnement de Villeneuve-le-Comte comme pôle rural qui, s'il est impacté par les développements de l'agglomération nouvelle de Marne-la-Vallée, souhaite conserver son échelle villageoise et son rapport à un territoire jusqu'alors rural.

Le projet urbain s'articule donc directement avec un projet qui vise à ancrer la préservation des espaces agricoles et naturels au premier rang des préoccupations communales.

1.2 La modération de la consommation de l'espaces et la lutte contre l'étalement urbain

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 (...)

Pour rappel, le projet Villages Nature qui s'impose à la commune, touche directement aux questions de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, à la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

Le projet utilise dans sa première phase 196 hectares d'espaces agricoles et naturels, soit 10% environ du territoire communal. A titre de comparaison, en 2008 (MOS IAURIF 2008), les espaces urbains construits représentent sur la commune 58,84 ha (soit

3,1%), et les espaces urbains ouverts représentent 22,52 ha (soit 1,2%). Ainsi, le projet Villages Nature qui s'impose à la commune va artificialiser (en comptant les espaces construits et non construits) une surface plus importante que l'emprise urbaine actuelle.

En dehors de cette emprise, tout en affirmant la croissance démographique, les orientations générales du P.L.U visent à assurer le maintien des terres agricoles, et des grandes entités naturelles et paysagères, notamment la forêt domaniale de Crécy-la-Chapelle au sein de laquelle sont développées des zones humides. La protection des zones humides va ainsi dans le sens des orientations du SAGE de l'Yerres. Les grandes entités paysagères témoignent aussi de milieux d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF Forêt de Crécy) que le projet communal protège.

Afin de ne pas nuire à l'intégrité des terres agricoles déjà largement affectées par Villages Nature, le choix d'un développement concentrique du bourg répond à la volonté de limiter le mitage et de polariser l'urbanisation. Ainsi, dans le cadre de la définition des secteurs d'extension urbaine, le choix s'est porté en priorité sur des secteurs de friche végétale ou agricole (secteur de la Garenne et secteur nord-est du bourg) pour ne pas nuire aux emprises cultivées au meilleur potentiel agronomique.

Les réflexions autour du projet communal se sont accompagnées d'une réflexion autour de la **limitation de l'étalement urbain** et de la **densité acceptable** pour conserver l'ambiance villageoise de Villeneuve-le-Comte, en fixant des **objectifs chiffrés** :

Ainsi, les besoins en surface pour **les activités et équipements** dans le bourg ont été estimés à partir des besoins identifiés en la matière à long terme. En effet, le tissu du bourg ne permet plus aujourd'hui d'accueillir ce type d'implantation qui nécessite des emprises bien particulières :

- les besoins en surface à vocation d'équipements à long terme ont été évalué à 46 000 m² soit 4,6 ha prenant en compte l'éventualité de l'implantation d'un collège, d'une gendarmerie, d'un gymnase, d'une salle des fêtes, et d'un équipement scolaire complémentaire type école maternelle.
- les besoins en surface à vocation d'activités ont été évalués au minimum à 1 ha. En effet, les activités du bourg susceptibles d'être déplacées nécessitent cette surface minimale. L'accueil de nouvelles activités générerait des besoins en surface complémentaire.

En matière d'habitat, le calcul de réceptivité effectué au cours des études a conclu un potentiel d'environ 60 logements en mobilisant le renouvellement urbain possible, la restructuration de certains secteurs urbanisés à leur marge et le réinvestissement de friches bâties. Cette production de logements reste donc insuffisante pour répondre aux besoins en logements évalués à 160 logements environ d'ici 2020.

La commune a fait le choix d'évaluer la réceptivité des différents secteurs d'extension avec, comme point de référence la densité de constructions existantes au Clos du Fossé Rouge, qui est aujourd'hui de 22 logements / ha environ, correspondant à une forme urbaine comparable à celle du village originel.

Le travail d'étude sur le projet communal a mis en évidence que, dans le respect de cette référence au Clos du Fossé Rouge, et dans l'objectif de mixité sociale de l'habitat, et des formes urbaines, la densité programmée dans les secteurs d'extension peut varier sans pour autant menacer l'identité communale. En effet, il peut être imaginé, dans une même enveloppe bâtie la création d'un, deux, trois, ou quatre logements, dans des proportions variables à l'échelle d'une opération (cf. *document de travail ci-dessous*).

Exemple de document de travail explicatif sur la notion de densité

Source : Agence Karine Ruelland



Les objectifs du PADD se sont ensuite traduits dans les OAP, dans les secteurs de renouvellement urbain et dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, le PLU, au travers des orientations définies de manière générale dans le PADD (pièce n°3), mais aussi dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4) et le règlement (pièce n°6), s'inscrit bien dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et est compatible avec le SCOT et les objectifs des lois Grenelle sous ces aspects.

Ce calcul de réceptivité a conclu à prévoir dans le projet communal :

- l'urbanisation des secteurs nord-ouest (la Garenne, secteur 1AUb) et nord-est (Pont de Couilly, secteur 1AUa et zone 2AU) à court et moyen terme. Ces secteurs, à vocation mixte (habitat, équipement, activités économiques) représentent environ 7 hectares, dont 5 hectares pour la création d'une centaine de logements.
- le secteur est, qui n'est pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent P.L.U traduit règlementairement en zone 3AU, dans le respect des orientations du SCOT de la Brie Boisée. Préserver dans sa vocation agricole dans le PLU, il ne fait que traduire une intention communale à long terme, après 2020. Une modification ou une révision du P.L.U sera nécessaire afin de l'ouvrir à l'urbanisation.

Ainsi, en moyenne, le P.L.U fixe bien les orientations nécessaires pour favoriser une densité d'en moyenne 30 logements à l'hectare dans le respect des morphologies urbaines de chacun des quartiers existants ou limitrophes.

1.3 La sauvegarde du patrimoine

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables (...)

Seule bastide du nord de la Loire, la commune est bien consciente de l'originalité de son histoire et de son patrimoine dans un environnement local largement transformé au cours du XX^{ème} siècle par le jeu de la pression foncière croissante dans ce secteur de la Seine-et-Marne. Toutefois, l'encadrement du document d'urbanisme jusqu'alors en vigueur (POS) doublé de la servitude de ZPPAUP ont contribué à garantir un ensemble urbain remarquable.

Le projet communal s'inscrit donc dans la continuité de cette sauvegarde en insistant particulièrement sur la conservation de la morphologie urbaine (trame orthonormée, principes d'implantation des constructions...) tout autant que des éléments du patrimoine bâti (la Pointe, l'Ermitage, l'Obélisque, l'église, la mairie, ...) qui sont repérés.

Toutefois, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables passe aussi par l'environnement de ces ensembles de qualité.

Dans le bourg, le diagnostic a identifié des sous-ensembles dans le cadre des nouveaux quartiers. Ainsi, le Clos Saint-Nicolas et le Clos du Fossé Rouge présentent une unité d'ensemble, prévue dès leur conception, et dont les caractéristiques ont été développées dans le diagnostic. Quoique l'ensemble urbain qu'ils composent ne puisse être qualifié de remarquable, ces quartiers racontent une autre histoire architecturale qui fait désormais partie de l'identité urbaine de Villeneuve-le-Comte. Le projet vise ainsi à affirmer ces caractéristiques (volumétrie, traitement des clôtures ou des abords des constructions) qui garantissent la tenue d'ensemble de ces quartiers.

De la même façon, le projet communal insiste sur la covisibilité entre le bourg et Villages Nature. Là aussi, dans un objectif de sauvegarde de l'entité du bourg, le projet communal veille à encadrer le paysage que va créer Villages Nature au nord de la commune. En effet, il développe particulièrement l'importance des rythmes du paysage qui fondent aujourd'hui l'équilibre et l'originalité du paysage vilcomtois (paysage nocturne, structuration verticale et horizontale...). L'église doit notamment rester la seule émergence verticale du paysage local, avec l'obélisque. Afin de préserver les vues depuis le bourg vers le nord, le projet communal invite à la création d'une frange paysagée au sud du projet Villages Nature, le long de la RD231.

2. LA DIVERSITÉ, LA MIXITÉ SOCIALE (...) EN TENANT COMPTE EN PARTICULIER DES OBJECTIFS DE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUEMENT ÉQUILBRÉE

La diversité des fonctions

En soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Villeneuve-le-Comte répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire.

Le projet urbain communal vise à un rééquilibrage de l'équilibre emploi / habitat. Il s'agit en effet de favoriser localement la création d'emplois pour répondre à un objectif de diminution théorique des obligations de déplacements. Pour rappel, le taux d'emploi est en diminution depuis 1999. Il est donc nécessaire de relancer l'attractivité économique du village en proposant dans le cadre du P.L.U des conditions favorables aux activités économiques.

Ainsi, le projet communal repose sur le principe d'un tissu urbain mixte dans le bourg, au sein duquel se définissent des secteurs privilégiés pour les implantations de commerces, d'autres pour l'implantation de nouvelles entreprises artisanales, d'autres encore dans le cadre du renouvellement d'une friche industrielle (site Chep France).

En matière de tissu commercial, le projet communal vise à conforter le tissu existant, à savoir un tissu de commerces et services de proximité en cœur de bourg.

Pour le reste des activités, il s'agit non seulement de conforter le maintien des activités existantes tout en améliorant le fonctionnement urbain et la gestion des flux, mais aussi de favoriser l'implantation de nouvelles activités au sein de l'espace urbanisé, sur les sites des zones artisanales existantes et au sein d'une nouvelle zone d'activités.

Le projet communal a ainsi pris en compte les besoins de certaines activités existantes dans le tissu du cœur de bourg, dont les conditions du maintien sur la commune, sont compromises par les nécessaires mises aux normes et évolution des sites d'activités.

Mais le développement de Villeneuve-le-Comte passe aussi par une diversification des activités économiques et une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, notamment en valorisant les sites remarquables sur le plan du patrimoine tant naturel qu'historique et culturel.

Ce principe de mixité fonctionnelle est élargi aux quartiers d'extension. Le choix communal est en effet d'intégrer les équipements et d'éventuelles activités dans une programmation urbaine mixte. A titre d'exemple, la commune a intégré la possibilité d'accueillir un équipement d'intérêt intercommunal, comme un collège ou une gendarmerie. Toutefois, le souhait communal est d'intégrer ces équipements dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur la création d'un nouveau quartier. C'est pourquoi ces intentions ne sont pas davantage définies dans la traduction réglementaire.

La mixité sociale dans l'habitat

Parmi les enjeux auxquels la commune doit faire face en matière d'habitat, il s'agit de répondre aux besoins :

- d'une population qui relève du social sans être logée dans le parc social mais qui est logée dans des appartements peu satisfaisants, créés dans des maisons de ville transformées ;
- des jeunes, demandeurs de logements en accession à prix maîtrisés ;
- des personnes âgées qui ont les capacités financières de rester propriétaires et souhaitent rester sur la commune, mais dans un logement plus adapté.

C'est pourquoi le projet communal insiste sur la diversification du parc de logements qui permettra de développer davantage de mixité et de répondre aux besoins de ces populations :

(extrait du PADD, pièce n°3 du dossier de P.L.U, p.16) « *Dans cette démarche de diversification, la commune envisage également de conforter son parc de logements à caractère social. Les nouveaux logements aidés devront être bien répartis sur le territoire communal et s'inscriront dans le cadre d'opérations mixtes. Les opérations sous la forme d'habitat individuel dense ou de petits immeubles collectifs seront privilégiées pour apporter une offre nouvelle et socialement diversifiée* ». Il s'agit donc de renforcer des segments du marché peu représentés à savoir les petits logements en accompagnement d'une diversification des formes urbaines (maisons de ville, habitat intermédiaire, habitat collectif).

Ces orientations en matière de mixité sociale sont tout particulièrement précisées dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation ainsi

que par un emplacement réservé pour du logement social dans le règlement. Toutefois, il est à noter que les besoins en logements sur la commune sont plutôt portés vers des logements en accession, notamment à prix maîtrisés pour les jeunes, ou encore à destination de personnes âgées qui ont les moyens d'investir en restant propriétaires et qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel dans des logements adaptés.

3. LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA RÉDUCTION DES INCIDENCES

Ces objectifs sous-tendent le projet communal. Le contexte local de Villeneuve-le-Comte n'est pas contraint par des problématiques environnementales fortes. Toutefois, il s'inscrit dans un territoire plus vaste au fonctionnement environnemental duquel il participe.

Ainsi, le projet communal définit des principes, dans la limite du champ d'application du P.L.U de protection des connexions écologiques, de préservation des grandes entités naturelles et milieux intéressants (forêt domaniale de Crécy, zones humides notamment de la Pointe et de l'Ermitage dans l'esprit des orientations du SAGE de l'Yerres..). Il ne s'oppose pas à la réalisation des démarches environnementales de type AEU, HQE, écoquartiers...

En matière de maîtrise de l'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, les principes de préservation des chemins ruraux et d'un développement urbain concentriques visant à réduire les distances pour les piétons, celui de la recherche de création de sites d'activités sur la commune, participent tous de la volonté de réduire les déplacements automobiles ou de les optimiser dans le respect des orientations définies en la matière dans le SCOT de la Brie boisée et dans le PLD des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée.

Pour rappel, les incidences du plan sur l'environnement sont développées thème par thème en quatrième partie du présent rapport.



B. CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. DÉFINITION ET APPLICATION À VILLENEUVE-LE-COMTE

Rappel

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièce n°4 du dossier de P.L.U, précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui pourraient être amenés à évoluer ou qui doivent évoluer, sous la forme de nouveaux développements ou d'un réaménagement de cœurs d'îlots.

Elles sont établies, conformément aux articles L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables et comprennent des dispositions relatives à l'aménagement de ces secteurs.

Les cinq orientations d'aménagement et de programmation

Le P.L.U de Villeneuve-le-Comte comporte cinq orientations d'aménagement et de programmation. Elles concernent des secteurs situés en cœur de bourg - *Orientation n°1 - Secteur Boulevard de l'Ouest - rue Jehan de Brie* - à vocation d'habitat, au nord du bourg - *Orientation n°2 - Secteur de la Garenne*, *Orientation n°3 - Secteur du Pont de Couilly* - à vocation mixte et à l'est du bourg - *Orientation n°4 - Secteur de la Croix de Tigeaux* - à dominante d'activités. Le secteur situé à limite nord du territoire communal, destiné à accueillir la première phase d'aménagement du projet Disney-Pierre et Vacances, Villages Nature est concerné par l'*Orientation n°5*.

Chacune des orientations d'aménagement s'appuie sur un texte accompagné d'un schéma. Les orientations définies portent sur la définition d'un programme, des principes de liaisons et desserte visant à assurer le bon fonctionnement urbain du secteur en lien avec les quartiers voisins, et l'intégration paysagère des constructions dans le paysage vilcomtois.

Les orientations visent à encourager la mixité fonctionnelle dans les différents secteurs du territoire, même si des dominantes demeurent sur certains secteurs.

Seules les OAP n°4 et 5 sont destinées exclusivement aux activités économiques.

En matière de mixité sociale de l'habitat, sont précisées les orientations programmatiques avec lesquelles les projets d'aménagement doivent être compatibles.

La réceptivité en logements attendue a été définie, sous forme de *densités données à titre indicatif*. Des orientations sont formulées en matière « typologie des logements ».

Il est à noter que les orientations d'aménagement définies ne vont pas plus loin dans la définition des programmes afin de garantir la souplesse suffisante pour ne pas figer les projets.

Enfin, l'existence de périmètres d'attente d'un projet global d'aménagement sur les secteurs 1AUa et 1AUb visent à permettre à la collectivité de maîtriser le projet qui s'actualisera sur ces secteurs.

2. JUSTIFICATIONS PAR SECTEURS

2.1 Orientation n°1 : Secteur Boulevard de l'Ouest - rue Jehan de Brie

Rappel (extrait de l'introduction de l'orientation d'aménagement) – *Ce site s'inscrit dans l'un des plus vastes îlots du cœur de bourg et l'un des moins bien structurés. Il est délimité par la rue des Jardins prolongée par la rue Jehan de Brie au nord, par la rue de la Gare à l'est, par le boulevard de l'Ouest à l'ouest et l'avenue Jules Ferry au sud.*

Il s'inscrit au cœur d'un îlot où plusieurs parcelles enclavées accueillent des constructions pavillonnaires, sans lien avec la morphologie urbaine qui caractérise l'identité du cœur du bourg de Villeneuve-le-Comte.

Ce site a vocation à être restructuré en accueillant un tissu mixte à vocation principale d'habitat, à l'appui de la création d'un maillage viaire qui participe à l'amélioration du fonctionnement urbain.

Programme – La localisation stratégique de ce secteur au regard de la localisation des services administratifs (Poste, Mairie) mais aussi des commerces a favorisé la définition d'un programme mixte intégrant notamment des logements et une aire de stationnement paysagée.

Il s'agit en effet de répondre aux besoins en logements auxquels la commune est confrontée. Le manque de petits logements à destination des jeunes ménages et des personnes âgées constitue une préoccupation forte du projet communal afin de garantir l'accueil et le maintien, à Villeneuve-le-Comte de toutes les populations. C'est pourquoi l'orientation d'aménagement insiste particulièrement sur la mixité des programmes dans le périmètre de l'orientation d'aménagement, et notamment la réalisation de petits logements. La localisation du secteur à proximité directe du cœur de bourg rend appropriée ce type de programmation.

La réceptivité de ce secteur (30 à 40 logements) a été évaluée à partir de simulations issues de types de constructions existant dans l'environnement immédiat de ce secteur (rue Jehan de Brie, rue de la Gare...). Il s'agit de logements de tailles variées, réalisés en petits immeubles collectifs ou en maisons individuelles groupées avec une dominante pour les petits logements pour les jeunes et les personnes âgées. Cette réceptivité correspond à une densité moyenne de 28 logements/ha.

Ainsi, en définissant une réceptivité et un principe de mixité des programmes (type, occupation, taille), la rédaction de l'orientation d'aménagement garantit l'atteinte des objectifs en matière de mixité de l'habitat tout en offrant une souplesse suffisante pour ne pas figer les projets.

La programmation d'une aire de stationnement paysagée répond quant à elle à une problématique particulièrement importante en cœur de bourg. En effet, la plupart des constructions anciennes n'y disposent pas de places de stationnement. Se concentrent ainsi autour de la place centrale, à la fois le stationnement résidentiel et un stationnement « minute » lié à l'accès aux services municipaux et aux commerces.

Afin d'assurer le maintien du tissu commercial en cœur de bourg, le projet communal anticipe donc la création d'une aire de stationnement paysagée au plus près de la place centrale, soit dans la partie nord du périmètre de l'orientation d'aménagement.

Fonctionnement urbain : accès et desserte – L'intérêt d'un meilleur maillage de ce secteur avait déjà été manifesté au P.O.S où des emplacements réservés avaient été définis de manière à relier notamment le boulevard de l'Ouest à la rue de la Gare et l'impasse de la Mairie. S'inscrivant dans la continuité de ces réflexions, la présente orientation d'aménagement vise à maîtriser l'aménagement éventuel de cet îlot par des principes de maillage viaire complétant la trame existante dans le bourg. Seuls des principes ont été inscrits car la configuration parcellaire tout autant que certaines contraintes (descentes de garages...) ne permettent pas aujourd'hui de définir plus précisément l'emprise d'éventuelles sentes ou voiries, sous la forme d'emplacements réservés.

Paysage – Les principes définis visent à garantir le respect des caractéristiques morphologiques du bourg (implantations structurées à l'alignement réservant des cœurs d'îlots verts jardinés), mais aussi un travail qualitatif et paysagé sur l'aire de stationnement afin de garantir une insertion discrète de cet espace fonctionnel.

2.2 Orientation n°2 - Secteur de la Garenne

Rappel (extrait de l'introduction de l'orientation d'aménagement) - *Ce site est positionné au nord du bourg, dans l'angle formé par deux entrées de ville de Villeneuve-le-Comte depuis la RD231, la rue du Pont de Couilly et la rue de Paris.*

Il est ainsi délimité par la rue du Pont de Couilly à l'est, l'espace agricole au nord, et le chemin des Meuniers, au nord et à l'ouest. Au sud, il est bordé par les constructions desservies par la rue de Paris et le boulevard du Nord.

Il s'inscrit dans le prolongement des premières constructions implantées rue de la Garenne.

Ce site a vocation à être urbanisé selon les principes de la trame orthonormée du bourg originel [...], à l'appui d'un maillage viaire qui participe à l'amélioration du fonctionnement urbain en accueillant un tissu à dominante d'activités

Programme – Le programme de la zone repose sur une mixité à l'échelle du périmètre de l'orientation d'aménagement, toutefois répartie géographiquement en trois secteurs.

En effet, le secteur de la Garenne constitue le secteur le plus proche de la RD231, dont les nuisances sonores, liées à l'important trafic supporté par cette voie, sont connues des habitants. C'est pourquoi, dans la continuité du programme envisagé auparavant sur la ZAC de la Garenne (*pour rappel, la ZAC de la Garenne créée le 23 septembre 1994 n'a pas été complètement urbanisée*) ce secteur a vocation à recevoir principalement des activités et une réserve pour un équipement.

Dans la partie sud, en limite avec le lotissement de la Garenne existant, une dizaine d'habitations pourraient être implantées afin d'assurer une transition fonctionnelle avec les quartiers existants, dans le respect des formes d'habitat environnantes. La densité des logements de type maison individuelle serait de 16 logements/ha.

Fonctionnement urbain : accès et desserte – L'aménagement de ce secteur doit s'inscrire dans le prolongement du maillage viaire existant et développer un maillage interne inspiré du principe orthonormé de la bastide vilcomtoise. La hiérarchie des voies sera à définir (cheminement doux ou voie ouverte à la circulation automobile) en fonction du projet retenu. L'orientation d'aménagement ne mentionne ainsi que les principes structurants pour garantir un fonctionnement urbain satisfaisant et ne contraignant pas le fonctionnement du reste du bourg.

Paysage – Les principes définis visent à garantir des transitions paysagères, avec l'espace agricole mais aussi entre secteurs, notamment entre le secteur d'activités et celui pouvant accueillir quelques habitations. Par ailleurs, les principes de paysage définis sur l'aspect extérieur des constructions et les implantations imposent une réflexion qualitative et adaptée au site et à l'identité de Villeneuve-le-Comte afin de garantir le respect des caractéristiques spécifiques du bourg tout en autorisant une réécriture contemporaine.

De plus, le secteur de la Garenne est bordé de plus ou moins près par le réseau de chemins de promenade cernant le bourg (chemin de la Garenne, chemin de Bailly et Chemin des Meuniers). Il existe à ce jour une vue intéressante depuis le chemin de Bailly vers le clocher de l'église de Villeneuve qui constitue un repère dans le paysage local. C'est pourquoi l'orientation d'aménagement a inscrit ce principe de préservation de la vue sur le clocher.

2.3 Orientation n°3 - Secteur du Pont de Couilly

Rappel (extrait de l'introduction de l'orientation d'aménagement) - *Ce site est positionné au nord-est du bourg, dans l'angle formé par deux entrées de ville de Villeneuve-le-Comte depuis la RD231, la rue du Pont de Couilly*

Il est aujourd'hui composé d'une friche agricole sur sa partie sud, d'un espace boisé et de parcelles agricoles cultivées, au nord-est.

Ce secteur a vocation à s'urbaniser dans l'esprit de la trame urbaine historique de Villeneuve-le-Comte et à conforter la mixité fonctionnelle présente dans le bourg.

Il s'agit d'un secteur d'extension du bourg destiné à répondre aux besoins en logements sur la commune.

Programme – Le programme de la zone repose sur un tissu à dominante d'habitat. Il s'agit en effet de répondre aux besoins en logements auxquels la commune est confrontée, mais aussi aux prévisions démographiques envisagées. L'orientation d'aménagement insiste sur la mixité des programmes dans son périmètre.

La réceptivité de ce secteur (environ 110 logements) a été évaluée à partir de simulations issues de types de constructions existant dans l'environnement immédiat de ce secteur. Toutefois, il est précisé que l'aménagement de ce secteur se fera en plusieurs phases, et dans une logique de développement concentrique afin de respecter la logique de l'histoire du développement urbain du bourg.

Ainsi, en définissant une réceptivité et un principe de mixité des programmes (type, occupation, taille), la rédaction de l'orientation d'aménagement garantit l'atteinte des objectifs en matière de mixité de l'habitat tout en offrant une souplesse suffisante pour ne pas figer les projets.

Le programme intègre la création d'un espace vert public de proximité. Cet espace vert de type parc urbain complétera, pour le nord du bourg, la trame des espaces verts collectifs déjà présents (place centrale et pôle sportif ouvert situé au sud du bourg).

Dans la partie nord du secteur, le programme défini est mixte : habitat et/ou équipement. Dans les secteurs destinés à l'habitat, la densité moyenne est de 50 à 60 logements/ha.

La programmation plus fine de ce secteur sera en effet réévaluée, simultanément à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, aujourd'hui classée en 2AU et donc non ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent P.L.U.

Fonctionnement urbain : accès et desserte – De même que sur le secteur de la Garenne, l'aménagement de ce secteur doit s'inscrire dans le prolongement du maillage viaire existant et développer un maillage interne inspiré du principe orthonormé de la bastide vilcomtoise. La hiérarchie des voies sera à définir (cheminement doux ou voie ouverte à la circulation automobile) en fonction du projet retenu. L'orientation d'aménagement ne mentionne ainsi que les principes structurants pour garantir un fonctionnement urbain satisfaisant et ne contraignant pas le fonctionnement du reste du bourg.

Paysage – Les principes définis visent à garantir le paysagement du site, en rapport avec les perceptions depuis le nord de la commune vers le bourg. Aujourd'hui, un système de rideaux boisés ouvre et ferme des perspectives vers le cœur de bourg. Le développement de l'urbanisation dans le périmètre de l'orientation d'aménagement devra donc veiller à préserver ces principes de rideaux et en créer de nouveaux si nécessaire afin de limiter l'impact paysager du nouveau front bâti dans le paysage local et prolonger ce jeu d'ouverture-fermeture.

De plus, le secteur du Pont de Couilly est bordé plus au nord par le chemin des Meuniers, à partir duquel on aperçoit le clocher de l'église de Villeneuve. C'est pourquoi, de même que pour le secteur de la Garenne, l'orientation d'aménagement a inscrit ce principe de préservation de la vue sur le clocher.

Enfin, tout comme dans les autres secteurs d'orientations d'aménagement, les orientations en matière de paysage et de morphologie architecturale et urbaine visent à garantir le respect des caractéristiques identitaires de Villeneuve-le-Comte ou à encourager une écriture architecturale contemporaine.

2.4 Orientation n°4 - Secteur de la Croix de Tigeaux

Rappel (extrait de l'introduction de l'orientation d'aménagement) - Ce site est positionné au nord-est du bourg, en position d'entrée de ville, le long de la rue de la Croix de Tigeaux.

Aujourd'hui bordé, à l'ouest et à l'est, par des habitations et s'ouvrant au nord et au sud sur l'espace agricole, ce secteur est aujourd'hui composé d'une emprise importante à vocation d'activités (ancien site de Chep France). Il s'inscrit dans la zone artisanale de la Croix de Tigeaux qui s'étend, vers l'est, jusqu'en lisière du massif boisé de la forêt de Crécy.

Ce secteur a vocation à être restructuré en affirmant sa vocation de zone d'activités.

Sa restructuration doit s'articuler avec les réflexions engagées dans les secteurs environnants (secteur du Pont de Couilly au nord et zone 3AU au sud) afin de proposer un aménagement qui participe et anticipe l'amélioration globale du fonctionnement urbain du bourg.

Programme – Le programme de la zone repose sur l'affirmation de la vocation existante de ce secteur de la commune : ce secteur a vocation à recevoir principalement des activités.

Il s'agit en effet de répondre aux besoins en déplacements éventuels d'activités artisanales contenues dans le tissu dense du bourg, ou de permettre l'accueil de nouvelles activités et le développement des emplois.

Dans la partie nord, le programme défini est mixte : activités et/ou équipement. La programmation plus fine de ce secteur sera en effet réévaluée, simultanément à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, aujourd'hui classée en 2AU et donc non ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent P.L.U.

Fonctionnement urbain : accès et desserte – De même que dans les autres secteurs, l'aménagement de celui-ci doit s'inscrire dans le prolongement du maillage viaire existant à ses abords, mais aussi projeté dans le secteur du Pont de Couilly (voir OA n°3). Il doit développer un maillage interne inspiré du principe orthonormé de la bastide vilcomtoise qui permet d'assurer une desserte satisfaisante des différentes constructions.

Paysage – Les principes définis visent avant tout à garantir le traitement des franges du site et les transitions paysagères avec l'espace agricole, ou les quartiers d'habitations limitrophes. Ces principes s'appuient notamment sur la préservation des composantes végétales existantes (boisements).

2.1 Orientation n°5 : Secteur Villages Nature

Ce secteur, situé à l'ouest de la route de Bailly, a vocation à recevoir un complexe touristique se développant sur 196 hectares sur la commune de Villeneuve-le-Comte.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à encadrer la façon dont le projet va s'inscrire sur le territoire de la commune afin de minimiser ses impacts négatifs.

Ces orientations visent à protéger les habitants par la **maîtrise du paysage** diurne et nocturne, l'**organisation de la desserte** du site depuis le nord pour éviter d'accroître la circulation automobile dans le village.

Le projet sera très largement paysager sur ses franges et le long du **chemin de Bailly** qui sera préservé comme **liaison publique piétons/cycles**.

L'accès en transports collectifs au site sera privilégié et les déplacements motorisés seront également limités à l'intérieur du site.

La préservation des espaces naturels sera recherchée et les aménagements devront **favoriser la biodiversité**.

De façon générale les aménagements et les constructions devront s'inscrire dans une démarche de développement durable, respectueuse de l'environnement.

C'est pourquoi, un cahier des charges en matière de développement durable est annexé à cette orientation d'aménagement et de programmation.

C. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

1. RAPPEL

1.1 La délimitation des zones

Conformément à l'art. R.123-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble du territoire communal de Villeneuve-le-Comte est couvert par un règlement qui délimite quatre types de zones dont les caractéristiques sont les suivantes :

- **les zones urbaines sont dites "zones U"**. Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.123.5 du Code de l'Urbanisme) ;
- **les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**. Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long termes (art. R.123.6 du Code de l'Urbanisme) ;
- **les zones agricoles sont dites "zones A"**. Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123.7 du Code de l'Urbanisme) ;
- **les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**. Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (art. R.123.8 du Code de l'Urbanisme).

Les zones sont définies sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U.

Comparativement au POS précédent, l'emprise des zones urbaines reste globalement inchangée, encourageant ainsi la densification des espaces urbanisés. Quant aux zones à urbaniser, à l'exception du projet Villages Nature prévu par l'Etat, elles s'inscrivent en continuité du village et dans la logique de son urbanisation concentrique. Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU restent limitées.

Rappel – extrait des orientations générales du PADD : un principe de limite théorique du bourg

Source : Agence Karine Ruelland



Découpage du zonage, à partir du principe théorique de limite exprimé au PADD, en fonction de la réalité du parcellaire et des implantations existantes

Source : Agence Karine Ruelland

Principe du PADD



1.2 Les articles du règlement

1.2.1 Les grands principes du règlement

Quatorze articles pouvant être réglementés

Le règlement compte quatorze articles⁵² qui peuvent être réglementés pour chacune des zones définies. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés. (art. R.123.9 du Code de l'Urbanisme). Depuis le décret n°2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle qui dorénavant s'impose au PLU de Villeneuve-le-Comte, les articles 15 et 16 ont été introduits dans le code de l'urbanisme.

L'article 15 fixe *les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales* et l'article 16 fixe *les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Neuf catégories définies par le code de l'urbanisme

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (art. R.123.9 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, seules ces catégories de constructions définies par le code de l'urbanisme peuvent être réglementées. Afin de faciliter la compréhension par tous, un lexique est intégré au règlement du P.L.U qui précise le sens donné à chacune de ces catégories.

⁵² L'article 15, qui existait dans les P.O.S, relatif au « dépassement de COS », n'existe plus dans les P.L.U. Les articles 5 et 14, relatifs à la superficie minimale des terrains et au coefficient d'occupation des sols ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014

1.2.2 Des règles communes à toutes les zones

Certaines règles du P.L.U sont communes à toutes les zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et plus largement la prise en compte dans les aménagements et les constructions des problématiques environnementales du développement durable.

Article 3 – « Accès et voirie »

Cet article vise à garantir le bon fonctionnement urbain du bourg. Il exige certaines caractéristiques d'accès de façon à apporter la moindre gêne à la circulation routière, mais aussi à faciliter la gestion urbaine : approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des déchets ménagers...

Par ailleurs, le P.L.U reprend à l'article 3 pour les zones urbaines et à urbaniser, le principe, déjà inscrit dans le P.O.S, de voies « *raccordées aux deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées* ». Il s'agit que les constructions soient desservies par un accès sur des voies existantes ou à créer qui ne constituent pas des impasses, ou des appendices d'accès. En effet, le tissu vilcomtois a, jusqu'à présent, été relativement préservé et s'appuie sur une morphologie urbaine bien dessinée (*trame viaire orthogonale, et constructions implantées à l'alignement*) qu'il convient de préserver, de poursuivre voire compléter.

Plus spécifiquement, en UA, l'interdiction d'un nouvel accès rue de Chanzy et rue de la Boulanderie est, de la même façon, reprise du P.O.S. Celle-ci se justifie par les caractéristiques propres de ces deux voies :

- la rue de la Boulanderie constitue une sente piétonne enherbée dont le caractère est préservé par le P.L.U (*sente repérée aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U, au titre de l'article I.123-1-5 6°*)
- la rue de Chanzy, notamment dans sa partie sud, présente une faible largeur de voirie. Aujourd'hui, parmi les parcelles situées de part et d'autre de la rue, une organisation équilibrée des accès s'observe : d'un côté, les constructions ont un accès direct à la rue de Chanzy, de l'autre les constructions sont accessibles par des accès sur les rues Gaucher de Châtillon, Jean Mermoz, ou de la Croix

de Tigeaux. Cette asymétrie constitue un point d'équilibre qu'il convient de préserver en termes de fonctionnement urbain afin de ne pas créer de point de congestion dans le cœur de bourg.

Ce principe d'interdiction de nouvel accès déjà inscrit au P.O.S est repris pour les rues Simon Deshuillers, rue Saint-Germain, rue Traversière qui présentent les mêmes contraintes liées à leur étroitesse.

Article 4 – « Desserte par les réseaux »

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe. Ces mesures, précisées à l'article 4, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration. De plus, le P.L.U encourage les dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour limiter la consommation de l'eau potable.

Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif (zones A et N), les dispositifs d'assainissement individuels imposés dans le P.L.U sont compatibles avec les dispositions du schéma d'assainissement.

Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

Article 8 - « Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

Cet article n'a pas été réglementé dans le règlement du P.L.U de Villeneuve-le-Comte. En effet, les autres règles d'implantation, d'emprise au sol etc. permettent en effet de maîtriser la constructibilité des parcelles et les implantations sur les parcelles privatives sont aussi gérées par d'autres codes.

Article 11 - « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »

Dans l'ensemble des zones, le règlement offre une liberté de création architecturale pour les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles, dans le respect du paysage urbain encadré pour partie par la ZPPAUP.

Il protège les murs et le bâti remarquable au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme repéré sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U.

Article 12 - « Stationnement »

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues, le P.L.U impose que le stationnement (article 12) soit assuré à l'intérieur de la parcelle obligatoirement.

Toutefois, la rédaction de l'article rappelle que « *Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective* ». En effet, cette disposition permet de garantir des réponses en stationnement malgré les contraintes liées à la morphologie urbaine historique.

Des normes sont appliquées en fonction de la nature des constructions (habitation, bureaux, commerces,...) dans les zones urbaines, à urbaniser et naturelle et forestière (secteur Nb où des constructions sont autorisées).

Pour les constructions destinées à l'habitation, les normes diffèrent en fonction de la surface de plancher (SDP) globale de la construction. Des places visiteurs sont prévues pour les constructions dont la surface de plancher (SDP) est la plus importante.

De même, le P.L.U fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et limiter la pollution de l'air.

Article 13 - « Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations »

Dans l'ensemble des zones concernées, est rappelé le principe de préservation des alignements d'arbres et espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ainsi que les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1.

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Le PLU définit les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Cet article est réglementé dans toutes les zones. Il s'applique aux constructions nouvelles pour lesquelles le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

1.2.3 Des règles distinctes selon les zones en fonction du paysage à créer

Le paysage construit est fortement conditionné par les implantations, les hauteurs et l'aspect extérieur des constructions. Les règles sont définies en fonction des caractéristiques de chacune des zones, de leur localisation, de leur rôle et de l'image urbaine, agricole ou naturelle et forestière que l'on cherche à préserver ou générer.

Les règles du P.L.U. fixent l'emprise au sol (*article 9*) dans les zones urbaines pour encourager la densification des secteurs proches des commerces, services et équipements et pour maintenir davantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain ; plus l'on s'éloigne du cœur de bourg, plus l'emprise au sol des constructions sera limitée pour étendre et préserver les espaces verts ou paysagers, tout en permettant une densification raisonnée des tissus urbains.

Dans le souci de gérer notamment la relation entre l'espace public et l'espace privé, une attention particulière est apportée au traitement des clôtures qui sont très prégnantes dans le paysage urbain et déterminent fortement la qualité du paysage et des espaces publics. Pour les autres zones, le traitement des clôtures est adapté en fonction de la vocation de la zone.

Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles selon les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage par secteur ou quartier. Afin de préserver et développer la biodiversité, les clôtures constituées de haies végétales sont favorisées, si elles ne dénaturent pas les caractéristiques urbaines du secteur.

Le règlement protège également les masses boisées classées et les espaces paysagers particulièrement remarquables situés en zone urbaine, ou à urbaniser, et qui participent de la qualité des paysages urbains.

2. LES ZONES URBAINES

Quatre zones urbaines ont été définies et couvrent l'ensemble du bourg de Villeneuve-le-Comte : UA, UB, UC et UE.

Si elles participent de manière complémentaire à la mixité des fonctions représentées dans le bourg de Villeneuve-le-Comte, elles se distinguent par leur degré de mixité et le paysage urbain existant ou attendu. Aussi peut-on distinguer :

- **des zones urbaines mixtes (UA et UB)** qui ont vocation à permettre la mixité fonctionnelle (habitation, commerces, artisanat, équipements publics...) et le renouvellement urbain, dans le respect des principes énoncés dans la loi S.R.U.
 - . **la zone UA**, qui constitue le cœur de bourg, a vocation à accueillir les fonctions de centralité de la commune, dans un souci de mixité fonctionnelle et sociale. Le P.L.U. y encourage la densité humaine au plus près des commerces et services, des emplois et des équipements.
 - . **la zone UB**, qui couvre les extensions urbaines réalisées depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle sous la forme d'opérations pavillonnaires à l'ouest du bourg (*Clos Saint Nicolas et Lotissement de la Pointe*). Le P.L.U. vise à y permettre le développement d'une mixité fonctionnelle en lien avec l'habitat (artisanat et bureaux). Il vise en outre une densification maîtrisée du bâti (extensions du bâti existant) ainsi que le maintien de l'unité d'ensemble du paysage urbain ou sa restructuration.
- **des zones urbaines à vocation spécifique (UC et UE).**
 - . **la zone UC** a vocation à accueillir des équipements qui nécessitent une localisation ainsi que des règles particulières du fait de la spécificité des équipements existants, et de leur fonctionnement.
 - . **la zone UE** est destinée à accueillir des activités économiques (industrie, artisanat et entrepôt) qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées, qui sont bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un bourg traditionnel.

2.1 La zone UA

Caractéristiques générales de la zone

Cette zone correspond au cœur de bourg de Villeneuve-le-Comte et a vocation à recevoir une urbanisation mixte (commerces, habitat, services, équipements...) visant à conforter le rôle de pôle local de la commune.

Aujourd'hui, dans le cœur de bourg, le tissu historique est composé de constructions implantées, le plus souvent en continuité, à l'alignement des voies, ou reliées par des murs en pierre, derrière lesquels on aperçoit des espaces jardinés et arborés. Ces caractéristiques, principalement représentées en cœur de bourg, aux abords de la place centrale, méritent d'être protégées et étendues en raison de leur intérêt architectural et urbain.

Mais les évolutions urbaines récentes ont fait apparaître dans le bourg, que ce soit à l'intérieur des boulevards ou à leur proximité directe, un tissu généralement constitué de constructions pavillonnaires, implantées en retrait de l'alignement, au milieu de la parcelle ou sur une limite séparative. Ce tissu est sans rapport avec les caractéristiques urbaines identitaires de Villeneuve-le-Comte. Il ne participe pas à la structuration du paysage urbain. C'est pourquoi il y a lieu d'encourager la restructuration paysagère de ces espaces, en favorisant des constructions nouvelles ou des extensions qui renouent avec les caractéristiques d'implantation du tissu urbain situé en cœur de bourg.

C'est pourquoi deux secteurs qui composent la zone UA ont été définis :

- un secteur UAa, qui correspond au cœur historique proprement dit, définis par les boulevards de ceinture.
- un secteur UAb, qui englobe les secteurs urbanisés situés au-delà des boulevards, jouxtant ce cœur historique.

Ce découpage identifie ces deux secteurs comme parties intégrantes du cœur de bourg tout en visant à préserver et étendre ses caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles qui constituent un cadre urbain de qualité.

Toutefois, ce découpage vise aussi à mieux encadrer la densification du cœur de bourg et de ses abords, compte-tenu de la pression foncière à l'œuvre à Villeneuve-le-Comte en proposant un règlement dont les règles sont adaptées selon le secteur concerné, UAa ou UAb.

Le secteur UAa fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur un secteur particulier situé, entre la rue de la Gare et le boulevard de l'Ouest, afin de permettre une densification organisée et maîtrisée du cœur d'îlot.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du P.L.U visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans la zone la plus dense de la commune, conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle.

Sont listées les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain (bruit, odeurs, trafic généré...), les modes d'occupations des sols qui sont sans rapport avec le milieu urbain (carrières), ou qui ne sont pas souhaitables compte-tenu du risque connu localement de remontée de nappe (sous-sols).

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés (ou autorisés mais soumis à conditions) pour garantir la mixité fonctionnelle.

Le projet communal vise à maintenir une polarité commerciale en cœur de bourg. C'est pourquoi, les commerces sont encouragés dans la zone centrale (UAa) et les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à usage de commerce sont interdits dans l'ensemble de la zone.

Les activités artisanales sont soumises à certaines conditions dans le secteur UAb (surface de plancher inférieure ou égale à 150 m²) afin de respecter la proximité de l'habitat et privilégier des petites activités, les activités artisanales plus importantes pouvant s'installer dans les zones d'activités de la commune.

Ces modes d'occupation des sols (commerces et artisanat) sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale qu'il convient d'entretenir et renforcer à Villeneuve-le-Comte, dans le cœur de bourg.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à préserver et développer les caractéristiques urbaines et architecturales du cœur historique sur l'ensemble du périmètre de la zone UA.

La principale caractéristique de ce tissu urbain est qu'il est continu, à l'alignement sur rue pour tout ou partie des constructions. Dans toute la zone, les règles d'implantation des constructions (*articles 6 et 7*) imposent de conforter cette caractéristique urbaine : l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que sur une, au moins, des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public) est exigée pour préserver la qualité urbaine traditionnelle ou pour prolonger cet esprit dans les secteurs limitrophes du centre historique (secteur UAb).

De part et d'autre des boulevards, la règle est définie sur les documents graphiques (alignement projeté dessiné) et autorise un retrait des constructions par rapport à l'alignement actuel de la voie. Cette règle s'inscrit dans la continuité des caractéristiques des constructions existantes, déjà implantées, même pour les plus récentes, en retrait de l'alignement des boulevards. Par ailleurs, elle vise à préserver l'avenir. En effet, aujourd'hui, les boulevards de ceinture disposent d'une largeur inégale selon les secteurs du bourg, très large pour le boulevard de l'Ouest, plus réduite pour le boulevard de l'Est et la rue Basse des Fossés. Ainsi, afin de ne pas hypothéquer la possibilité de permettre un réaménagement qualitatif (plantations, trottoirs confortables...) des boulevards à long terme, le projet communal définit un principe d'alignement projeté.

La préservation des cœurs d'îlots est assurée par une bande constructible de 15 mètres de large fixée depuis l'alignement, principe repris du P.O.S. Seules les constructions déjà existantes, les annexes et les piscines pourront déroger à ces règles.

Les constructions originelles historiques comprennent généralement trois niveaux (R+1+combles) et ont une hauteur comprise entre 7 et 10 mètres, plus rarement 11 mètres. Les règles fixées dans le P.L.U visent à conforter ces caractéristiques dans le respect du paysage en limitant la hauteur des constructions nouvelles à 10 mètres en cas de toiture à pente et 7 mètres en cas de toiture terrasse.

Pour rappel, la Z.P.P.A.U.P, créée par arrêté du Préfet de Région du 30 avril 1998, constitue une servitude d'utilité publique, dont les dispositions sont annexées au P.L.U, *pièce n°7 du dossier de P.L.U*. Les prescriptions applicables aux secteurs A et B de la Z.P.P.A.U.P s'imposent ainsi à la zone UA. C'est pourquoi, afin d'assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre historique et de ses extensions, l'aspect extérieur des constructions (*article 11*) est repris voire complété sur certains aspects non pris en compte par la Z.P.P.A.U.P.

Ainsi, le règlement offre une liberté de création architecturale pour les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (*article 11*), et traite plus particulièrement par exemple de l'intégration des capteurs solaires ou des formes de clôtures autorisées. Ainsi, un travail particulier a été fait pour

le traitement des abords des constructions dans le Clos du Fossé Rouge, dont les parcelles aujourd'hui, n'ont pas de clôture mais disposent d'un espace ouvert en avant des constructions implantées en retrait.

Ces règles visent une plus grande homogénéité et une meilleure harmonie du paysage urbain sur l'ensemble de la zone.

De nombreux éléments du patrimoine bâti (murs et constructions) ont été identifiés et sont protégés dans le P.L.U. De plus, afin de préserver des espaces de respiration végétalisés dans un secteur où la densité des constructions est élevée, des espaces paysagers (jardins, espaces arborés...) ont également été identifiés et sont préservés au règlement du P.L.U (*articles 2 et 13 – voir plus loin*).

L'article 12 de la zone UA présente une spécificité puisqu'il permet aux constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° de déroger à l'application de normes de stationnement (*voir ci-après 7.2.1*). De la même façon, afin d'encourager le développement d'une centralité commerciale en UA, aucune norme de stationnement n'est imposée pour les constructions destinées au commerce. En effet, Villeneuve-le-Comte dispose d'un tissu commercial de proximité. Compte-tenu de l'échelle du bourg, les déplacements piétons méritent d'être encouragés.

Justifications des règles selon les secteurs

Dans le secteur UAa, le cœur historique présente une emprise au sol élevée, les constructions occupant parfois la quasi-totalité de l'unité foncière. La règle fixée à l'article 9 vise à maintenir une emprise au sol (50%) afin de permettre sa densification par des constructions nouvelles, notamment dans les secteurs moins denses situés aux abords des boulevards de ceinture, tout en préservant des possibilités de jardins et de places de stationnement sur la parcelle.

Dans le secteur UAb, le P.L.U vise avant tout à restructurer le front bâti à l'extérieur des boulevards, tout en maintenant un tissu aéré, par un rapport entre « pleins » et « vides » moins dense qu'en cœur de bourg (*secteur UAa*).

C'est pourquoi, en matière de règles d'implantation (*articles 6 et 7*), les extensions des constructions peuvent se faire en avant des constructions, et/ou sur une limite séparative afin de renouer avec un front bâti aux caractéristiques urbaines plus traditionnelles.

L'emprise au sol des constructions (*article 9*) est plus faible (40%) que dans le secteur UAa tout comme dans le POS. Le P.L.U permet ainsi une certaine densification du tissu urbain existant, mais de façon moins forte que dans le cœur de bourg.

2.2 La zone UB

Caractéristiques générales de la zone

La zone UB correspond aux quartiers du Lotissement de la Pointe et du Clos Saint-Nicolas. Il s'agit d'un quartier d'extension urbaine résidentielle, à l'ouest du bourg, sous forme d'opérations groupées composées essentiellement de pavillons individuels ou de maisons jumelées. Le règlement vise à préserver le caractère de chacune de ces opérations tout en permettant leur densification et à y offrir les possibilités d'une mixité fonctionnelle en lien avec l'habitat (*professions libérales, bureaux à domicile, petit artisanat...*).

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles édictées dans la zone UB concourent à garantir la vocation résidentielle de ces quartiers tout en permettant plus de mixité, en autorisant les activités compatibles avec les occupations résidentielles. Aussi, sont autorisées, outre les logements, les bureaux et les activités artisanales dans une limite de 150 m² de surface de plancher. Afin de maîtriser le type d'artisanat implanté et sa compatibilité avec les habitations proches, ces activités doivent s'inscrire en complément de l'habitation de l'artisan et dans le volume principal de l'habitation afin de ne pas nuire au paysage urbain existant.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définissant la structure du paysage urbain visent à permettre l'unité du tissu urbain déjà constitué tout en autorisant une plus forte densité des constructions, par le biais d'extensions maîtrisées. Il est à noter qu'il n'existe qu'une ou deux possibilités de constructions nouvelles dans la zone.

Ainsi, les prescriptions tiennent compte des grandes lignes qui font l'homogénéité du tissu existant : l'implantation en retrait de l'alignement ou à l'alignement sont la règle commune dans cette zone. Cette alternative est reprise afin de permettre d'éventuelles extensions des constructions existantes, et de maîtriser l'évolution du front bâti qui s'établira soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum.

Nombreuses sont les constructions déjà implantées sur au moins une limite séparative. Afin de favoriser l'évolution du bâti pour répondre aux besoins des habitants (exten-

sions éventuelles), les constructions respecteront ce principe d'implantation sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

La maîtrise de la densification de la zone est encadrée par l'emprise au sol (40 %) repris du P.O.S.. Il s'agit de permettre les extensions tout en préservant les espaces de jardin et le stationnement des véhicules sur les parcelles.

La hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente, et à 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses, ce qui est semblable aux volumétries traditionnelles autorisées dans le cœur de bourg (zone UA).

L'aspect extérieur des constructions est défini (*article 11*) pour assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère dans le respect des caractéristiques propres à chacune des opérations, mais aussi dans le respect de l'environnement du cœur historique de Villeneuve-le-Comte.

Comme dans les autres zones, le règlement offre une liberté de création architecturale pour les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (*article 11*), et traite plus particulièrement par exemple de l'intégration des capteurs solaires ou des formes de clôtures autorisées.

En effet, la question des clôtures dans ces opérations d'ensemble appelle une attention toute particulière afin d'assurer l'harmonie de ces quartiers. Suite au constat, exprimé dans le diagnostic du présent rapport, d'une logique de transformation des clôtures déjà engagée qui nuit à l'unité du paysage urbain, l'objectif est de garantir l'harmonie du paysage visible depuis la rue. Aussi le règlement vise-il, pour chacune des opérations (Clos Saint-Nicolas et Lotissement de la Pointe) à conserver le traitement d'origine des clôtures : haie et/ou muret bas au Clos Saint-Nicolas ; haies ou muret doublé d'une haie au Lotissement de la Pointe.

Par ailleurs, les clôtures situées aux franges de la zone UB, aujourd'hui majoritairement végétales, doivent être maintenues dans cet esprit qui fait le caractère paysager de ce quartier de Villeneuve-le-Comte.

Ces règles visent donc à assurer une plus grande homogénéité et une meilleure harmonie du paysage urbain sur l'ensemble de la zone.

2.3 La zone UC

Caractéristiques générales de la zone

La zone UC est destinée à garantir le maintien du pôle d'équipements situé au sud du bourg et composé de l'école privée, de l'école publique, de la bibliothèque, et des terrains sportifs. Elle a vocation à n'accueillir uniquement que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles édictées dans la zone UC concourent à garantir l'implantation éventuelle et l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général. Aussi, toutes les autres catégories de constructions sont interdites et de fait, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En termes de paysage urbain et de densité, le P.L.U fixe des règles nécessaires à la bonne intégration des équipements, tout en tenant compte des éventuelles contraintes liées à leur fonctionnement.

Aussi, le P.L.U ne fixe pas de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, d'emprise au sol, (*articles 8 et 9*, ce qui était déjà le cas dans la rédaction du P.O.S-zone « UE »). En effet, la variété des types d'équipements pouvant être accueillis dans la zone ne permet pas de définir une règle satisfaisante. Par ailleurs, le règlement reste assez libre sur les conditions d'implantations par rapport à la voie de desserte ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7*). Il propose en effet une alternative entre une implantation, à l'alignement et sur les limites séparatives, dans le respect des caractéristiques du tissu traditionnel, et une implantation en retrait de l'alignement et de toutes les limites. Ces règles visent à permettre des projets d'équipements implantés dans le respect de la morphologie du bourg, mais aussi à répondre aux éventuels impératifs techniques ou de fonctionnement de certains équipements.

Afin de garantir leur insertion paysagère, la hauteur des constructions est limitée (*article 10*) à 12 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente, et 9 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses, ce qui s'inscrit en continuité des volumétries autorisées jusqu'alors par le P.O.S. Il s'agit là encore de proposer des hauteurs adaptées aux équipements nécessaires.

Pour rappel, les prescriptions applicables aux secteurs A et B de la Z.P.P.A.U.P s'imposent à la zone UC définie sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U. C'est pourquoi, l'aspect extérieur des constructions (*article 11*) n'est complété, comme dans les autres zones urbaines, que sur certains aspects non pris en compte par la Z.P.P.A.U.P.

2.4 La zone UE

Caractéristiques générales de la zone

La zone UE a vocation à accueillir des constructions à usage d'activités (industrielles, commerciales, bureaux, artisanales) qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte-tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées et sont bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un cœur de bourg traditionnel.

La zone UE est composée de deux secteurs :

- **un secteur UEa**, qui correspond aux zones d'activités économiques, déjà identifiées comme telles au P.O.S, implantées dans deux secteurs proches du cœur de bourg :
 - o à l'entrée est du bourg, rue de la Croix de Tigeaux, la zone artisanale de la Croix de Tigeaux,
 - o au sud-est du bourg, la zone artisanale de la route aux Pierres et au site d'activité et d'ateliers municipaux implanté le long du chemin de la Garenne (classés en zone UB ou dans le périmètre de l'ancienne ZAC de la Garenne au P.O.S).
- **un secteur UEb**, qui intègre des secteurs construits, principalement sous la forme de maisons pavillonnaires. Ces secteurs sont « déconnectés » du cœur de bourg et des autres quartiers d'habitat par la présence de sites d'activités. Il s'agit de secteurs situés :
 - o à l'entrée nord-ouest du bourg, rue de Paris, où quelques logements (maisons individuelles et ferme de la Garenne) cohabitent avec un pôle d'activités composé d'une activité artisanale et des ateliers municipaux.
 - o à l'entrée est du bourg, rue de la Croix de Tigeaux, où quelques maisons individuelles se sont développées, par divisions successives des terrains enserres de part et d'autre par la zone artisanale de la Croix de Tigeaux.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, la zone UE est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et des bureaux. Le secteur UEb admet toutefois l'aménagement et l'extension maîtrisée des constructions

existantes à vocation d'habitat, mais il n'a pas vocation à se développer ni à se densifier par l'accueil de nouvelles constructions destinées à l'habitation.

Afin de préserver les milieux humides dans le respect des orientations du SAGE de l'Yerres, le secteur UE étant concerné par une mare identifiée et longé à l'est par le ru de la Bonde, l'article 1 prévoit pour les mares et cours d'eau repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U l'interdiction de toute construction nouvelle à l'intérieur d'une bande de 5 mètres mesurés de part et d'autre du haut des berges et des remblais et affouillements de toute nature.

En termes de paysage urbain et de densité, le contrôle de l'harmonisation du paysage urbain se fait au travers des implantations des bâtiments par rapport aux voies et limites (articles 6 et 7), la hauteur des constructions (article 10) et l'emprise au sol (article 9).

Pour les constructions à vocation d'activités, une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement est imposée et l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % pour permettre notamment le paysagement des abords des bâtiments et le stationnement des véhicules sur la parcelle. La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres maximum pour répondre aux besoins des activités.

Pour les constructions destinées à l'habitation dont seuls l'aménagement et les extensions sont autorisées, les règles d'emprise au sol et de hauteur sont adaptées pour s'inscrire dans la continuité de ce qui s'observe et est imposé dans les zones urbaines mixtes, notamment le secteur UAb et la zone UB : l'emprise au sol est limitée à 40% et les hauteurs sont limitées à 10 mètres dans le cas de toitures en pente, et 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

Pour rappel, la zone UE est pour partie concernée par les prescriptions applicables au secteur B de la Z.P.P.A.U.P. L'aspect extérieur des constructions (article 11) n'est complété, comme dans les autres zones urbaines, que sur certains aspects non pris en compte par la Z.P.P.A.U.P.

Outre les règles communes aux zones urbaines à l'article 11, le P.L.U règlemente également les teintes des bâtiments d'activités (teintes foncées pour les parements et toitures) et les clôtures.

3. LES ZONES À URBANISER

Des zones à urbaniser selon différentes temporalités

Les zones AU, zones à urbaniser, sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation dans le cadre du présent P.L.U, à court et moyen terme (1AU), ou à moyen (2AU) et plus long termes (3AU), l'urbanisation n'y étant possible qu'après modification ou révision du P.L.U.

La définition des zones AU répond aux besoins identifiés par le diagnostic en termes de prévisions démographiques et économiques sur la commune. Le bourg de Villeneuve-le-Comte, déjà dense, ne disposant pas des surfaces nécessaires pour répondre à ces besoins, il a été nécessaire de prévoir des zones d'extension urbaine.

Le projet communal visant à offrir les conditions nécessaires au maintien de l'activité agricole et des exploitations sur la commune, la définition des zones AU et leur temporalité s'est opérée notamment sous l'angle du moindre impact agricole.

C'est pourquoi le développement de l'urbanisation du bourg à court terme (zone 1AU) porte sur deux secteurs (1AUa, 1AUb), qui n'ont plus aujourd'hui d'usage agricole pour la plupart des parcelles concernées. En effet, seules quelques parcelles situées le long de la rue du Pont de Couilly constituent des terrains agricoles exploités.

Le classement en zone 2AU et 3AU des autres terrains ne contredit pas, jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation, leur usage pour l'exploitation agricole. La zone 2AU, contiguë au secteur 1AUa, a vocation à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme, avant la zone 3AU dont la vocation agricole devra être préservée le plus longtemps possible.

Toutefois, le projet communal est face à une situation particulièrement contrainte par le projet d'intérêt général (PIG) qui s'impose directement à la commune et va consommer une partie importante de surfaces cultivées à court et moyen termes pour le projet Villages Nature, zone 1AUv et 2AUv.

Un objectif : la maîtrise du développement de ces secteurs

Plusieurs outils du code de l'urbanisme ont été mobilisés afin de maîtriser au mieux les extensions urbaines du bourg.

La **zone 1AU** est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs particuliers, pièces n°4 du dossier de P.L.U. Ces orientations visent à définir un programme, des principes de fonctionnement urbain (accès et desserte) et de paysage qui orientent de manière qualitative le développement de ces secteurs.

Par ailleurs, la zone 1AU fait l'objet de périmètres d'attente d'un projet global d'aménagement (*voir ci-après 7.5*) définis sur chacun des deux secteurs qui la composent. L'urbanisation n'y sera ainsi possible que sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur afin d'éviter toute construction ou découpage foncier au coup par coup qui nuirait à la cohérence des aménagements urbains. Ce projet d'aménagement sera soumis à la commune qui lèvera alors, cinq ans au plus tard à partir de la date d'approbation du P.L.U, la servitude d'attente si le projet va dans le sens des orientations du projet communal.

Dans **les zones 2AU et 3AU**, l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du P.L.U, ce qui permettra à la commune de réévaluer, le temps venu, les besoins tant en termes de surfaces que de programmation. Dans un souci de cohérence des aménagements à moyen et long termes, la zone 2AU, limitrophe de la zone 1AU sur le secteur du Pont de Couilly, est intégrée au périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, pièce n°4 du dossier de P.L.U. La zone 3AU ne devrait pas faire l'objet d'une urbanisation avant l'horizon 2030.

La **zone 1AUv** est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°5 du dossier de P.L.U. Cette orientation vise à définir des principes de fonctionnement urbain (accès et desserte) et de paysage de manière à orienter de façon qualitative le développement du projet Villages Nature. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone qui borde la RD231, est soumise à la réalisation d'une étude relative à la loi Barnier, jointe en annexe du présent rapport.

L'ouverture à l'urbanisation de la **zone 2AUv** ne sera possible qu'après modification ou révision du P.L.U. en fonction des besoins du projet Villages Nature.

3.1 La zone 1AU

Caractéristiques générales de la zone

La zone 1AU est composée de deux secteurs :

- **le secteur 1AUa** qui correspond aux terrains situés à l'ouest du chemin de Villiers et à l'arrière des constructions implantées rue du Pont de Couilly et au nord de la rue Basse des Fossés. Ce site a vocation à être aménagé pour permettre principalement de répondre aux besoins et à la diversification du parc de logements. Son urbanisation se fera conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 dont il fait en partie l'objet.
- **le secteur 1AUb**, qui correspond au secteur dit de la Garenne, constitue un espace non construit dans la continuité des espaces urbanisés au nord-ouest du bourg de Villeneuve (boulevard du nord, rue de Paris et rue du Pont de Couilly). Le périmètre du secteur 1AUb couvre en grande partie le périmètre de l'ancienne ZAC de la Garenne, qui n'a été urbanisée qu'au sud, sur moins d'un hectare. Ce secteur a vocation à être aménagé pour permettre de renforcer l'offre d'emplois sur la commune, de garantir une réserve foncière pour un éventuel équipement public, et plus accessoirement de répondre aux besoins en logements. Son urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2, pièce n°4 du dossier de P.L.U.

Justification des règles applicables

Les règles sont édictées dans le respect du paysage et de la morphologie urbaine de Villeneuve-le-Comte pour permettre d'une part, une urbanisation en lien avec l'environnement urbain et paysager et, d'autre part, une extension urbaine comme un prolongement « naturel » du tissu urbain existant, mais dans la modernité de son époque.

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU, les règles du P.L.U visent à permettre une diversité fonctionnelle compatible avec l'habitat. Pour ne pas concurrencer le centre-ville, les implantations commerciales sont interdites dans la zone mais les activités artisanales y sont autorisées.

La rédaction des articles 1 et 2 :

- pour le secteur 1AUa, elle reprend l'esprit de ce qui est autorisé dans le règlement pour le secteur UAb limitrophe : les activités artisanales y sont autorisées sous conditions.
- pour le secteur 1AUb, elle vise à autoriser les activités généralement admises dans une zone artisanale (artisanat, bureaux, petits établissements industriels...), ainsi que les logements et équipements. Il est à noter que l'hébergement hôtelier est autorisé de fait, cette activité pouvant participer à la diversification du tissu économique local. A l'inverse, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont interdites, car ce type d'occupation est consommateur de surface et limiterait la diversification des activités au sein de la zone.

Afin de garantir la vocation dominante (activités) de chacun des secteurs, un renvoi est fait aux principes programmatiques définis dans les orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de P.L.U.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies ont vocation à permettre la création de quartiers au paysage urbain structuré.

Aussi, le règlement du P.L.U impose, à l'article 6, l'implantation des constructions destinées à l'habitation à l'alignement partiel ou total des voies. De même, il impose que les constructions s'implantent au moins sur l'une des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte (article 7). Il précise qu'en cas d'opération d'ensemble devant faire l'objet d'une division les règles édictées sont appréciées au regard de chacun des lots.

Concernant les autres constructions (artisanat, bureaux, ...) une alternative est proposée afin de mieux s'adapter aux destinations des constructions selon leurs besoins tout en permettant des morphologies urbaines plus proches du tissu traditionnel. Ainsi, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, tout comme sur les limites séparatives ou en retrait.

La distance de retrait (6 mètres) a été évaluée pour permettre un traitement qualitatif des abords des constructions et des franges des parcelles, tout en autorisant d'éventuels aires de stationnement ou voies de desserte interne.

Étant donné que l'urbanisation de ces secteurs se fera à partir d'un plan d'aménagement d'ensemble, il a été jugé plus approprié de fixer un COS à l'article 14 plutôt qu'un coefficient d'emprise au sol à l'article 9, c'est pourquoi l'article 9 n'est pas réglementé en zone 1AU.

Le règlement fixe, à l'article 10, la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est limitée à 10 mètres, quelle que soit la destination des constructions (habitation ou autres) et correspond à la volumétrie autorisée dans l'ensemble des zones urbaines mixtes. Il s'agit de limiter l'impact des constructions dans les perceptions paysagères vers le bourg.

Les règles inscrites aux articles 11 s'inspirent du caractère urbain du cœur de bourg. Les règles sont distinctes selon qu'il s'agisse de constructions à destination d'habitation ou à vocation d'activités.

Dans le souci de développer une ambiance végétale dans les quartiers en lien avec l'esprit champêtre des secteurs limitrophes et d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable (maintien de la biodiversité, limite de l'imperméabilisation des sols...), le règlement prescrit des normes de paysagement des aires de stationnement et, le traitement de 30 % de l'unité foncière en espace libre non imperméabilisé.

Le P.L.U impose le respect d'un coefficient d'occupation du sol (C.O.S, *article 14*) dans la zone 1AU en complément des règles de hauteur pour maîtriser la densité urbaine. Le COS se distingue selon les secteurs :

- pour le secteur 1AUa, le COS (0,5) répond à la volonté d'une extension urbaine bien structurée pour ne pas consommer inutilement des espaces non urbanisés à ce jour de la commune. Ce coefficient est comparable à celui des zones urbaines (secteur UAb, UB) hors secteur UAa du cœur de bourg.
- pour le secteur 1AUb, le COS (0,8) répond à la volonté de faciliter le renforcement du tissu économique local en offrant les conditions de réalisation à une zone d'activités dense et structurée.

3.2 La zone 1AUv

Caractéristiques générales de la zone

La zone 1AUv correspond aux terrains situés au nord de la commune. Ce site a vocation à être aménagé pour permettre le développement du projet touristique Villages Nature. Son urbanisation se fera conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.

Justification des règles applicables

Les règles sont édictées en fonction des besoins de développement du projet touristique et dans le respect, autant que faire se peut, du paysage et de l'environnement.

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans l'ensemble de la zone 1AUv, les règles du P.L.U aux articles 1 et 2, visent à permettre la réalisation des hébergements touristiques ainsi que tous les équipements et aménagements nécessaires au projet Villages-Nature (équipements ludiques, culturels, sportifs, équipements aquatiques, bureaux, commerces, entrepôts, fermes, installations géothermiques, etc..)

En outre, l'occupation des sols est plus restreinte dans les espaces paysagers à protéger qui sont distingués en trois sous secteurs a, a1 et b. (cf 6.2)

En termes d'accès et de desserte de la zone 1AUv, par les voiries et les réseaux (*articles 3 et 4*), outre les règles communes à l'ensemble des zones du PLU, le règlement précise qu'un seul accès automobile n'est autorisé au nord-est de la zone, sur la route de Bailly. Les seuls accès automobile autorisés depuis la RD 231 sont ceux nécessaires à la défense contre l'incendie, à la protection civile et à la desserte des équipements techniques (BEP,STEP). Les cheminements piétons et/ou cycles à créer ou à préserver sont portés sur les documents graphiques et dans l'OAP n°5.

Concernant les eaux pluviales, elles seront stockées dans des bassins de retenues afin de limiter leur rejet à un débit de 2l/s/ha.

En termes de paysage urbain et de densité, une étude, annexée au présent rapport, sur la faculté de s'implanter à une marge différente de celle prévue à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme par rapport à la RD 231. Par rapport autres voies les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum. (article 6). Par rapport aux limites séparatives (article 7), les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait d'un minimum 1 mètre. Ces règles offrent la souplesse nécessaire à

la nature des projets à développer sur cette zone. C'est pourquoi, les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés.

Concernant les règles de hauteur, (article 10), elles sont définies par rapport aux normes NGF et reportées sur les documents graphiques selon 5 zones permettant de gérer les épannelages dans le paysage. Elles vont de 135 NGF à 156 NGF et permettent des émergences ponctuelles pour les éléments architecturaux marquants ou des cheminées par exemple.

Il n'est pas fixé de règle d'aspect extérieur des constructions ; seul l'aménagement des abords est réglementé, notamment les clôtures qui sont situées en périphérie du projet et visibles du domaine public. (article 11)

Les marges de retrait imposées par rapport aux voies et emprises publiques intègrent des objectifs de paysagement (article 13) qui complètent l'OAP n°5, de sorte que le projet ne soit que faiblement perceptible depuis l'extérieur. Cet article impose en outre que les aménagements intérieurs soient largement paysagés par des motifs végétaux. Il définit enfin la qualité attendue des espaces paysagers à protéger et des espaces boisés classés restant (abois de Grains).

Concernant les possibilités maximales d'occupation du sol, eu égard au développement du projet Villages Nature sous forme de ZAC, il est affecté une surface de plancher de 220 000 m², les équipements publics n'étant pas comptabilisés.

3.3 La zone 2AU

L'urbanisation de la zone 2AU ne sera possible qu'après modification ou révision du P.L.U.

Cette zone composée essentiellement d'anciennes terres cultivées comprend également une construction. Le règlement du PLU fixe des règles permettant l'aménagement et l'extension de cette construction dans le respect du paysage environnant.

De plus, cette zone est intégrée dans le périmètre de l'OAP n°3 ; tout projet devra se faire en compatibilité avec ses orientations.

3.4 La zone 3AU

L'urbanisation de la zone 3AU, ne sera possible qu'après modification ou révision du P.L.U.

Composées aujourd'hui de terrains cultivés, en friches ou recouverts de boisements sans aucune construction, c'est pourquoi le règlement ne fixe des règles qu'aux articles 6 et 7, obligatoires.

4. LA ZONE AGRICOLE

Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les espaces du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A reprend la disposition des espaces agricoles en couronne autour du bourg de Villeneuve-le-Comte.

Les espaces agricoles vilcomtois présentent, outre leur qualité agronomique, une sensibilité paysagère forte, du fait de la structuration du paysage de clairière, comme expliqué dans le diagnostic. Pour rappel, la Z.P.P.A.U.P a elle-même classé une partie des espaces agricoles en secteur C, secteur dans lequel les constructions de toute nature sont, d'une façon générale, interdites et où seules les clôtures agricoles sont admises.

Justification des règles applicables

Les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit assuré et renforcé.

En termes de modes d'occupation des sols, seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne compromettent pas le caractère agricole de la zone sont autorisées dans l'ensemble de la zone. En effet, il s'agit de limiter la constructibilité aux aménagements liés par exemple aux réseaux de distribution et ainsi limiter le mitage de l'espace agricole par d'autres constructions.

Afin de préserver les milieux humides dans le respect des orientations du SAGE de l'Yerres, la zone A étant concernée par des mares identifiées et traversée par des rus, l'article 1 prévoit pour les mares et cours d'eau repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U l'interdiction de toute construction nouvelle à l'intérieur d'une bande de 5 mètres mesurés de part et d'autre du haut des berges et des remblais et affouillements de toute nature.

Seules les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole (*article 2*), comme l'habitat des exploitants ou les installations classées* soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration. Afin de tenir compte des constructions

d'habitat existantes, il est précisé que l'aménagement des constructions est autorisé ainsi que la création de petites annexes. Un principe d'extension limitée est défini (20% de surface de plancher supplémentaire). Toutefois, la zone n'étant pas raccordée au système d'assainissement collectif il n'y a pas lieu d'y renforcer l'habitat. C'est pourquoi les aménagements et extensions de constructions existantes ne doivent pas donner lieu à la création de nouveaux logements, qui augmenteraient la pression sur le milieu.

En termes de paysage urbain et de densité, les nouvelles constructions y étant interdites à l'exception des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, il n'y est pas fixé de règles d'emprise au sol.

Afin de répondre aux besoins de fonctionnement des exploitations agricoles (*stationnement des véhicules et déplacements sur le site de l'exploitation*), le principe d'implantation des constructions est le retrait, à la fois par rapport à la voie de desserte et aux limites séparatives. La marge de recul, quantifiée à 10 mètres, doit permettre de traiter les abords des constructions et de gérer les transitions paysagères. Pour les constructions à vocation d'habitat, une alternative plus souple est définie par rapport aux limites séparatives (en limite ou retrait) afin de s'adapter à la configuration et aux éventuels besoins de l'exploitation.

La hauteur maximale autorisée des constructions (*article 10*) se distingue selon qu'il s'agit des constructions destinées à l'habitat, pour lesquelles il est recherché une volumétrie comparable à celle autorisée dans le bourg (h =10 mètres), ou pour les constructions destinées à l'exploitation agricole (h=12 mètres) comme dans le P.O.S.

En matière de traitement de l'aspect extérieur et des abords des constructions, les règles visent à favoriser la meilleure intégration paysagère possible des bâtiments.

Les bâtiments (parements extérieurs et toitures) devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage (*article 11*) et le traitement végétal des clôtures va dans le sens du respect du caractère agricole du site (esprit champêtre, maintien de la biodiversité, limite de l'imperméabilisation des sols...). Par ailleurs, un paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole est imposé (*article 13*).

5. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Caractéristiques générales de la zone

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle a pour vocation de protéger strictement les grandes entités naturelles et forestières présentes sur la commune, en n'y autorisant que les constructions qui participent de la valorisation forestière de la zone.

Elle couvre une grande partie du territoire communal occupée par le massif boisé de la forêt de Crécy-la-Chapelle, qui ceinture la commune à l'ouest, au sud et à l'est. Ce secteur est concerné aussi par un classement en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, le massif boisé compte en son sein des zones humides, rus, mares et étangs qui présentent un intérêt pour le fonctionnement écologique du massif.

Elle couvre aussi les espaces situés en limite nord-ouest du territoire, à l'ouest de la RD231.

Elle intègre également les secteurs situés en bordure de massif forestier, le site de la Pointe, le lieu-dit de l'Ermitage et le manoir de l'Obélisque qui présentent une sensibilité paysagère et patrimoniale. Dans ces secteurs, qui constituent des sites emblématiques de l'histoire de Villeneuve-le-Comte, ont été réalisées des constructions qui méritent d'être préservées pour leur qualité patrimoniale ou paysagère, et qui doivent ainsi pouvoir être aménagées pour en faciliter l'entretien.

Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées visent à limiter la constructibilité de ces espaces. Dans tous les cas, les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et/ou forestier de ces espaces.

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées (*articles 1 et 2*) ont pour objet de limiter, voire d'interdire les nouvelles constructions de toute nature. La zone N répond en effet à une volonté de préservation maximum des grandes entités naturelles présentes sur la commune.

Afin de préserver les milieux humides dans le respect des orientations du SAGE de l'Yerres, la zone N étant concernée par de nombreuses zones humides, l'article 1 prévoit pour les mares et cours d'eau repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U l'interdiction de toute construction nouvelle à l'intérieur d'une bande de 5 mètres mesurés de part et d'autre du haut des berges et des remblais et affouillements de toute nature.

Aucune extension, ni changement de destination ne sont autorisés pour préserver le caractère naturel de la zone. Seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé pour permettre leur entretien et leur pérennité, notamment concernant les constructions agricoles qui présentent un intérêt patrimonial certain.

En termes de paysage et de densité, les règles du P.L.U concourent à la protection des espaces naturels et des paysages.

En termes de densité, les nouvelles constructions étant limitées, il n'y est pas fixé d'emprise au sol. La constructibilité est encadrée de fait par l'interdiction des extensions et par la trame des espaces paysagers à protéger figurant sur les documents graphiques, aménageables sous conditions (*article 2*) mais non constructibles.

Par ailleurs, l'implantation des constructions doit se faire en retrait de la voie de desserte (*article 6*), comme cela est généralement constaté pour les constructions existantes. Cette règle permet aussi de conserver le caractère aéré de la zone. Le retrait minimal est défini à 6 mètres pour correspondre à une implantation plus resserrée comme c'est le cas au lieu-dit de l'Ermitage.

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives (*article 7*), une alternative est offerte (sur les limites ou en retrait) pour mieux s'adapter à d'éventuels projets composant avec le bâti existant implanté sur la parcelle, sans miter davantage les espaces dans lesquels ils s'inscrivent.

La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions (*article 10*) renvoie à une volumétrie comparable à celle autorisée dans le bourg (10 mètres maximum), les constructions existantes pouvant être aménagées dans le respect de leur volumétrie existante, qu'elle soit ou non supérieure à 10 mètres.

En matière de traitement de l'aspect extérieur et des abords des constructions, les règles visent à favoriser la meilleure intégration paysagère possible des bâtiments, dans le respect du caractère de la zone, et des éléments historiques en présence. L'obligation d'un traitement végétal des clôtures quand elles existent va notamment dans ce sens.

Dans le cas des constructions destinées à l'exploitation agricole, les règles définies aux articles 11 et 13 reprennent les prescriptions imposées en zone A.

Afin de maîtriser les projets d'aménagement des constructions et les impacts éventuels sur le fonctionnement urbain de la commune, des normes de stationnement ont été définies (*article 12*), dans l'esprit de celles déjà définies dans les zones urbaines, pour chacune des catégories de constructions autorisées.

6. LES ÉLÉMENTS VISÉS AUX ARTICLES R. 123-11 ET R. 123-12 DU C.U.

6.1 Les espaces boisés classés définis à l'art. L. 130-1

Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, le défrichement étant interdit. La coupe et l'abattage d'arbres est de fait soumise à déclaration préalable. Les cas suivants font exception à cette obligation :

- enlèvement par le propriétaire des arbres dangereux, chablis et bois morts,
- bois et forêt relevant du régime forestier,
- bois et forêt soumis à un plan simple de gestion agréé (PSG) ou à un règlement type de gestion (RTG),
- coupes entrant dans des catégories définies par arrêté préfectoral portant dispense de déclaration pour certaines catégories de coupes de bois (*arrêté préfectoral n°2008/DDAF/SFEE/24*).

Identification à Villeneuve-le-Comte

Le P.L.U pérennise, dans l'ensemble, la situation existante des espaces boisés :

- les boisements appartenant au massif de Crécy-la-Chapelle, massif de plus de 100 hectares, ont été classés.
- de même que les bois et bosquets de moindre importance disséminés dans les espaces agricoles.

Plusieurs secteurs de la commune font l'objet d'une évolution par rapport à ce qui avait été inscrit jusqu'alors dans le P.O.S.

Les espaces boisés classés (EBC) qui figuraient auparavant au P.O.S dans le bourg ont été déclassés et désormais repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°. Cette évolution ne remet pas en cause leur vocation végétale (jardinée ou arborée) mais correspond mieux à leur fonction et à leur gestion au sein du système paysager de Villeneuve-le-Comte.

Les espaces boisés classés (EBC) supprimés constituaient pour la plupart des alignements d'arbres désormais repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ils ne sont pas compensés en « EBC » mais de nombreux espaces paysagers à protéger (EPP) ont été inscrits pour compléter la protection du paysage du bourg.

Par ailleurs, une bande d'espaces boisés classés, auparavant inscrit au POS, a été supprimée en zone UEa, à l'ouest du ru de la Bonde : en effet, si des boisements existent bien tout le long du ru, le classement de cette seule bande ne rend pas compte de la linéarité de ces boisements. Compte-tenu du fait de l'application du principe de protection des lisières des massifs boisés, et de la bande non aedificandi le long des rus imposés à l'article 2 de la zone, il a été décidé de supprimer cette bande isolée.

Toutefois, plusieurs boisements situés notamment dans la zone A et participant à l'animation du paysage de la clairière agricole et de ses rideaux d'arbres ont été nouvellement classés dans le cadre du PLU alors qu'ils ne l'étaient pas dans le POS. Il s'agit :

- de la haie de saules têtards situés à proximité de l'Ermitage, à l'ouest de la RD96,
- de la haie de saules têtards situés près de la rue de la Croix de Tigaux, à l'entrée du chemin de l'Ortie
- du boisement linéaire isolé entre le chemin des Meuniers et la RD231, au nord du bourg.

Parallèlement, à la demande de l'État, afin que le P.L.U soit compatible avec le P.I.G et permette la réalisation du projet Villages nature, le Bois de Jariel ainsi que les boisements de l'Epinette et des Cardinaux, repérés au P.O.S en espaces boisés classés ont été déclassés. Une partie de ces espaces est désormais repérée au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, afin d'assurer le maintien de leur vocation boisée dominante (*voir 6.2*).

Ainsi, dans le périmètre concerné par le P.I.G, seule la parcelle appartenant à la forêt domaniale du Bois de Grains a été maintenue en espace boisé classé.

6.2 Les éléments de paysage repérés au titre de l'art. L.123-1-5 III 2°

Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, a minima, d'une déclaration préalable.

Identification à Villeneuve-le-Comte

Plusieurs éléments ont été repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°. Il s'agit d'éléments bâtis (murs de clôtures et constructions) et d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements...), comme présentés ci-après.

6.2.1 Le patrimoine bâti

Identification à Villeneuve-le-Comte

Les éléments bâtis repérés correspondent à ceux déjà diagnostiqués comme immeubles de 1° et 2° intérêt et murs intéressants à préserver sur le document n°5 « *Qualité architecturale des constructions* » de la Z.P.P.A.U.P, annexée au dossier de P.L.U en tant que servitude d'utilité publique.

Ont par ailleurs été repérés, dans les écarts, les éléments de patrimoine identifiés en partie dans le rapport de présentation de la Z.P.P.A.U.P, à savoir :

- le château de la Pointe, la chapelle et les ruines,
- la ferme de l'Ermitage et le chalet de l'Ermitage,
- le manoir de l'obélisque.

Dans le bourg, la liste des éléments d'intérêt a été complétée par le repérage de deux murs de clôture, rue Pasteur, jusqu'alors non repérés dans la ZPPAUP.

Prescriptions associées

Les prescriptions concernant la préservation de ces bâtiments et murs d'intérêt à protéger sont développées à l'article 11 du règlement de chacune des zones dans lesquelles ils s'inscrivent.

Ces prescriptions sont de nature à encadrer les aménagements et modifications du bâti dans le respect de son caractère originel.

Par ailleurs, en zone UA, l'article 12 (stationnement) a été réglementé de manière à s'appliquer de manière plus souple aux constructions repérées en tant qu'élément bâti remarquable. En effet, il s'avère que l'imposition de normes de stationnement strictes aux constructions traditionnelles va parfois à l'encontre de la mise en valeur du patrimoine bâti. C'est pourquoi, pour ces constructions, les normes de stationnement peuvent ne pas s'appliquer dans les mêmes conditions que pour les autres constructions.

6.2.2 Le patrimoine végétal

Les alignements d'arbres

L'ensemble des alignements d'arbres structurants ont été repérés sur les documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U.

Les alignements d'arbres avaient déjà été repérés dans le P.O.S et faisaient déjà l'objet d'une protection en tant qu'Espaces Boisés Classés (voir 7.1).

Si la préservation de ces alignements reste une volonté forte du projet communal, il a été jugé plus adapté de mobiliser la protection offerte par l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. C'est moins la localisation exacte des arbres à protéger que le principe d'alignements, leurs essences (saules, tilleuls,...) et leur composition d'ensemble qu'il paraît important de préserver dans le rythme du paysage vilcomtois.

C'est donc bien pour des motifs culturels, historiques mais aussi écologiques que ces alignements doivent être maintenus.

Vue aérienne du bourg : la trame verte

Source : Geoportail



Les prescriptions associées à la préservation des alignements d'arbres restent fortes puisque les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Cette prescription revient donc à encadrer les coupes et abattages d'arbres de ces alignements d'arbres dans le cadre d'un régime de déclaration préalable et correspond donc au régime des EBC.

Les espaces paysagers

Les espaces paysagers repérés sont de plusieurs sortes.

Il s'agit d'espaces situés dans le bourg et à ses abords directs...

- d'espaces paysagers publics ou collectifs d'agrément, tels que ceux présents dans les Clos du Fossé Rouge et Saint-Nicolas, ou encore la place centrale du bourg. Ces espaces participent de la qualité du paysage urbain, à l'échelle des quartiers concernés (Clos du Fossé Rouge et Clos Saint-Nicolas), mais aussi comme espaces emblématiques et identitaires (place centrale). Ils sont généralement engazonnés voire arborés (plantations d'alignement ou arbustes...)
- d'espaces jardinés et plantés qui participent à l'animation du paysage de la rue. Ils sont généralement situés à l'angle des rues, ou entre deux constructions. L'interruption de la continuité bâtie rythme le paysage urbain et laisse entrevoir des éléments végétaux dans cet environnement minéral. Il convient de les préserver puisqu'ils participent à l'identité de Villeneuve-le-Comte et contribuent à maintenir des respirations et des espaces verts dans le tissu urbanisé dense.
- de fonds de jardin, assurant une transition qualitative avec les quartiers voisins ou l'espace agricole, comme sur les ranges ouest et est du bourg.
- d'espaces enherbés et plantés qui accompagnent les entrées de ville, et devant des constructions implantées en retrait des voies. Ces bandes paysagères méritent d'être préservées car elles participent d'une transition progressive des paysages agricoles ou forestiers, vers le tissu urbain (rue de Provins, rue de la Croix de Tigeaux...).
- de boisements à proximité directe du bourg (boulevard de l'est, chemin de Villiers), qui constituent des espaces verts de proximité, quoique non ouverts au public aujourd'hui. Leur potentiel d'espaces d'agrément doit être préservé dans ce sens, tout comme leur rôle dans le système de rideaux d'arbres rayonnant autour du bourg.

... et d'espaces situés sur le reste du territoire communal, aux abords des massifs forestiers :

- des boisements déjà aménagés comme le parcours sportif de la Pointe, où le caractère boisé dominant doit être préservé mais où l'entretien et des aménagements complémentaires doivent pouvoir être autorisés.
- des espaces paysagers ouverts qui participent de la mise en valeur d'éléments repérés comme éléments bâtis remarquables, sur le site de la Pointe, de l'Ermitage, de l'Obélisque.
- des douves des sites de la Pointe et de l'Ermitage, qui méritent d'être préservées en raison de leur rôle écologique et historique.
- de masses boisées dans l'emprise concernée par le P.I.G. Ces boisements de l'Épinette et des Cardinaux autrefois classés en espaces boisés classés (EBC) au P.O.S, ont été déclassés à la demande de l'État. La volonté communale est toutefois d'assurer le maintien au maximum de leur vocation boisée dominante.

... ou de secteurs à forte sensibilité paysagère, comme le site d'implantation du projet Villages-Nature, notamment sur ses franges.

Les prescriptions associées à ces espaces sont définies aux articles 2 ou 13.

Ainsi, l'article 13 prévoit que, dans ces espaces, les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Toutefois, certaines occupations et utilisations du sol sont parfois autorisées et soumises à des conditions particulières qui varient d'une zone à l'autre, selon le caractère de la zone où ils se situent (*zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle et forestière*) et le type d'espace paysager repéré (*espaces collectifs d'agrément, espaces jardinés, boisements...*) :

- en zones UA et UB, la création d'abris de jardins (*annexes de moins de 12 m² de SHOB*), de piscines privées de plein-air et d'accès aux constructions est autorisée. Seuls certains aménagements y sont ainsi autorisés pour répondre aux besoins des habitants : accès, piscine, et abri de jardins ici visés par la phrase « *les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas*

12 m² de SHOB* et leur hauteur 3 mètres ». Il n'y a pas lieu, en vue d'assurer leur protection, d'y autoriser des annexes plus importantes.

- en zone UE, seule la création des accès aux constructions est autorisée. En effet généralement positionnés en accompagnement des principales voies d'entrée dans le bourg, les espaces paysagers situés en entrée de ville ont vocation à participer à la qualité paysagère de l'entrée de ville, où les constructions qui ne structurent pas le front bâti (type annexes et autres) n'ont pas vocation à se développer.
- en zone 1AU, le boisement existant pourrait être aménagé en espace d'agrément pour son ouverture au public. Cette prescription reprend l'intention figurant dans l'orientation d'aménagement, pièce n°4 du P.L.U, définie sur ce secteur.
- En zone 1AUv, les rideaux boisés préexistants au projet Villages-Nature ainsi que les franges du projet font l'objet d'une protection au titre du paysage selon trois secteurs distincts :
 - Un **secteur « a »** autorisant uniquement les défrichements, coupes et abat-tages d'arbres pour raison phytosanitaire, de valorisation écologiques ou pur l'aménagement de cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée,
 - Un **secteur « a1 »** permettant en outre dans le bois carré, d'accueillir des équipements ludiques et de loisir (parcours aventure en hauteur et au sol pour découvrir l'environnement sylvestre, petites constructions légères, cabanes, tunnels et grottes en surfaces,...) ainsi que les équipements d'accueil afférents (zone d'accueil, stockage du matériel nécessaire, toilettes...),
 - Un **secteur « b »** ne permettant que des affouillements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la valorisation des milieux et des exhaussements de sol sous condition d'une bonne intégration paysagère. Ce secteur peut accueillir des voies paysagères et des parkings paysagers dans la limite de 10% de ces emprises.
- dans la zone A : seule la création d'accès non imperméabilisés aux constructions est autorisée. Les plantations ont en effet vocation à être maintenues dans ces zones.

Par ailleurs, les exhaussements du sol dans leur ensemble sont interdits afin de conserver le terrain naturel en l'état et garantir la préservation de la topographie

de plaine valorisant le site de l'Ermitage et l'ensemble des entités paysagères sur le territoire communal.

- en zone N. Sur les sites de la Pointe, l'Ermitage et de l'Obélisque, seuls des cheminements de nature perméables sont autorisés.

6.3 La protection des lisières

Définition

Le SDRIF prévoit qu' « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite. »

Application à Villeneuve-le-Comte

Ainsi, la bande de 50 mètres figure autour des massifs de plus de 100 hectares concernés. L'article 2 des zones concernées (A, N, et UE) prévoit l'interdiction de toute nouvelle construction dans cette bande.

6.4 Les éléments repérés au titre de l'art. L.123-1-5 6°

Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Application à Villeneuve-le-Comte

Les principes de cheminements piétonniers qui participent au maillage du bourg et aux liaisons intercommunales, notamment vers l'agglomération nouvelle ont été repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U. Il s'agit notamment de l'allée de la Pointe, du chemin de la Garenne, du chemin des Meuniers, du chemin de Villiers, ...

Comme exposé dans le *titre I : Dispositions générales* du règlement, pièce n°6 du dossier de P.L.U, ils sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Il est à noter que seuls les tronçons qui ne sont pas ouverts à la circulation automobile et qui doivent le rester ont été reportés. Ainsi les trottoirs et accotements de voirie empruntés par les circuits de promenade, notamment autour du bourg, n'ont pas lieu de figurer.

6.5 Les emplacements réservés

Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de toute autre collectivité.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique, programme de logements dans un objectif de mixité sociale), à l'exception des constructions à caractère précaire (article L. 423-1 du Code de l'Urbanisme).

Application à Villeneuve-le-Comte

Le P.L.U de Villeneuve-le-Comte compte 7 emplacements réservés sur le territoire communal dont les objets sont les réalisations de voiries ou cheminements piétonniers, d'aménagements d'espaces publics, d'équipements publics ou de programme de logements conformément à l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme... permettant la mise en œuvre du projet communal.

Ces emplacements réservés ont vocation à renforcer la mixité fonctionnelle du bourg, ou améliorer le fonctionnement et le paysage urbains.

Leur localisation, leur objet, leur surface approximative et leur bénéficiaire sont portés aux documents graphiques, pièces n°5 du P.L.U.

Ils sont tous situés dans le bourg et ont vocation à améliorer le fonctionnement urbain par de nouvelles liaisons (n°2 et 5), à requalifier certains espaces publics (n°1, 3, 4) et anticiper les besoins en équipements liés au développement de la commune (n°6).

Il est à noter qu'un emplacement réservé a été placé en extension (zone 1AU) des zones aujourd'hui urbanisées, l'emplacement réservé n°6. Il est positionné en rapport avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 retenue sur ce secteur, qui vise à créer sur le secteur de la Garenne un quartier mixte, à dominante d'activités. Dans cette orientation d'aménagement, une zone d'équipement positionnée le long de la rue du Pont de Couilly doit permettre d'assurer, en entrée de ville, une transition notamment avec les secteurs d'habitat limitrophes.

La nature des programmes applicables à l'emplacement réservé n°7, défini en application de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme est définie en annexe du règlement, pièce n°6 du dossier de P.L.U. 30% du programme devra ainsi être affecté à du logement locatif social.

Il est précisé néanmoins que le rez-de-chaussée de la construction pourra accueillir du commerce afin de respecter les orientations affichées au PADD en termes de mixité sociale et fonctionnelle qui composent le cœur de bourg.

Bilan de l'évolution des emplacements réservés par rapport au POS précédent

N° au POS	Vocation au POS	Prise en compte ou non dans le présent PLU
1	Extension du cimetière	Supprimé dans le cadre du présent PLU, les terrains ayant été acquis par la commune.
2	Voirie	Supprimé dans le cadre du présent PLU. L'intention de réaliser la liaison, en cas de projet en cœur d'îlot, est maintenue sous la forme de principes inscrits dans l'orientation d'aménagement n°3.
3	Voirie	Supprimé dans le cadre du présent PLU. L'intention de réaliser la liaison, en cas de projet en cœur d'îlot, est maintenue sous la forme de principes inscrits dans l'orientation d'aménagement n°4.
4	Voirie	Supprimé dans le cadre du présent PLU, l'urbanisation de ce secteur n'étant prévue qu'à long terme et ces terrains n'étant pas ouverts à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU. Toutefois, l'intention d'une liaison figure dans les schémas au PADD.
5	Chemin	Maintenu dans le cadre du présent PLU.
6	Station d'épuration	Supprimé dans le cadre du présent PLU, les terrains ayant été acquis par la commune.
7	Voirie	Supprimé dans le cadre du présent PLU. L'intention de réaliser la liaison, en cas de projet en cœur d'îlot, est maintenue sous la forme de principes inscrits dans l'orientation d'aménagement n°1.
8	Voirie	Supprimé dans le cadre du présent PLU. L'intention de réaliser la liaison, en cas de projet en cœur d'îlot, est maintenue sous la forme de principes inscrits dans l'orientation d'aménagement n°1.
9	Chemin	Supprimé dans le cadre du présent PLU. L'intention est toutefois inscrite sur les schémas figurant au PADD.

6.6 Les secteurs délimités en application de l'art. L.123-2 a**Définition**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire dans un périmètre qu'ils délimitent et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Application à Villeneuve-le-Comte

Deux périmètres d'un projet d'aménagement global ont été définis sur les documents graphiques, pièces n°5 du P.L.U. Ils portent sur les deux secteurs de la zone 1AU. En effet, ces secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme car ils sont dotés d'un règlement, à la différence des zones 2AU et 3AU qui seront ouverts à l'urbanisation à moyen et long termes. Compte-tenu de la pression foncière qui s'exerce sur ce secteur de Seine-et-Marne, la commune souhaite maîtriser au mieux le devenir de ces extensions urbaines du bourg.

Ces secteurs doivent faire l'objet d'une réflexion globale pour prévoir leur aménagement de façon cohérente avec le reste du bourg. C'est pourquoi, le P.L.U a recours à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme.

Aussi, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée de 5 ans maximum, la constructibilité de ces secteurs délimités aux documents graphiques (pièces n°5 du dossier de P.L.U) est fortement limitée : les constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 12 m² de SHON. Il n'est pas fixé de règle sur les autres travaux définis par l'article L.123-2 a, car ces périmètres ne comportent aucune construction existante.

7. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 (C.U)

Rappel

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il édicte un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière;
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Application à Villeneuve-le-Comte

La commune est concernée par la route express N36 et la route à grande circulation RD231.

Le P.L.U ne remet pas en cause le principe d'inconstructibilité aux abords de ces voies qui traversent les zones N (naturelle et forestière) et A (agricole) définies aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U.

Il rappelle seulement à l'article 6 de la zone naturelle et forestière (N) les distances de retrait imposées aux constructions à partir de l'axe de la RN36 et de la RD231.

La RD231 longeant la zone à urbaniser 1AUv pour le projet Villages-Nature une étude, jointe en annexe du présent rapport, justifie des conditions permettant de déroger à l'application des règles fixées à l'article L.111-1-4.

8. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

8.1 Tableau de surfaces des zones

NB : La surface de la commune est de 1 909 ha (donnée INSEE). Le calcul des surfaces est établi à partir du fond cadastral fourni pour les études et comporte nécessairement quelques imprécisions – il est réajusté, comme dans le POS précédemment, pour retrouver les 1909 ha.

P.O.S.		
ZONES URBAINES		
UA		22,86
UB		24,67
UE		4,76
UX		6,76
TOTAL ZONES URBAINES		59,05
ZAC de la Garenne		5,08
ZONES À URBANISER		
IINA		4,44
TOTAL ZONES A URBANISER		4,44
ZONE AGRICOLE		
NC		
	NCa	366,28
	NCb	1,36
TOTAL ZONE AGRICOLE		367,64
ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE		
ND		
	NDa	1413,28
	NDb	2,61
	NDc	1,48
	NDd	55,42
TOTAL ZONE NAT. ET FORESTIÈRE		1472,79
TOTAL COMMUNE		1 909,00

P.L.U		
ZONES URBAINES		
UA		40,44
	dont UAa	22,31
	dont UAb	18,13
UB		10,04
UC		4,85
UE		7,91
	dont UEa	6,58
	dont UEb	1,33
TOTAL ZONES URBAINES		63,24
ZONES À URBANISER		
1AU		202,31
	dont 1AUa	2,20
	dont 1AUb	3,82
	dont 1AUv	196,29
2AU		2,84
3AU		8,90
TOTAL ZONES A URBANISER		214,05
ZONE AGRICOLE		
A		366,65
TOTAL ZONE AGRICOLE		366,65
ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE		
N		
	dont Na	1245,89
	dont Nb	19,17
TOTAL ZONE NAT. ET FORESTIÈRE		1265,06
TOTAL		1 909,00

8.2 Bilan de la consommation des espaces

Le bilan de la consommation de l'espace entre 1990 et aujourd'hui a été dressé dans le diagnostic.

La comparaison entre les superficies du P.O.S et celles du P.L.U a plusieurs limites : Le code de l'urbanisme a évolué et le P.L.U dispose désormais de quatre types de zones ce qui n'était pas le cas du temps du P.O.S.

Si des similitudes dans l'esprit peuvent être trouvées, par exemple entre zones IINA (P.O.S) et AU (P.L.U), ou zones NC (P.O.S) et zones A (P.L.U), le code de l'urbanisme définit de manière plus stricte chacun des types de zone.

A l'exception de la zone naturelle, très largement impactée par le projet Villages-Nature, le projet communal traduit aux documents graphiques reste globalement dans les mêmes équilibres de répartition entre les différents types de zones.

En dehors de ce projet d'envergure, le léger recul de la zones naturelle est lié au classement en zone UA d'une partie des fonds de jardin du bourg, classés au POS en zone NDa. Désormais classés en zone urbaine, ils n'en demeurent pas moins préservés de toute urbanisation par la définition d'une bande constructible de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies à l'article UA.6. Ces secteurs doivent participer à une éventuelle couture urbaine avec les secteurs d'extension (1AU et à long terme 3AU).

La zone agricole NC du POS est quant à elle impactée par le classement en 2AU et 3AU au PLU. Toutefois, il est à noter que ces secteurs d'extension ne sont pas ouverts à l'urbanisation dans l'immédiat mais seront ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU, quand le besoin s'en fera sentir. Ces développements, prévus à moyen et long terme, ne devraient pas nuire à la vocation agricole de ces espaces dans l'attente de leur urbanisation.

Dans le secteur de la Garenne, au nord-ouest du bourg, le découpage de la zone à urbaniser a été revu par rapport à ce qui avait été acté dans le POS qui prenait en compte le périmètre de la ZAC de la Garenne. Celle-ci créée en 1994, a été achevée : les équipements ont été réalisés et aucun développement récent ne s'est fait depuis les dix dernières années : le lotissement de la Garenne, au sud du secteur, a été le seul espace à être urbanisé.

Alors que le lotissement n'était pas classé en zone urbaine mais mentionné dans le périmètre de la ZAC au POS, il est désormais classé en zone urbaine (UAb) dans le cadre du présent PLU. La partie située directement en continuité du lotissement, au nord, est classée en zone 1AU (secteur 1AUb), avec une vocation mixte. Dans le respect du projet communal défini dans le PADD, les contours du secteur 1AUb se retournent vers la rue du Pont de Couilly, et ne vont pas jusqu'au chemin des Meuniers au nord. Ainsi une partie urbanisable dans l'ancienne ZAC de la Garenne dans le POS est reclassée en zone agricole, et à l'inverse, la zone agricole rue du Pont de Couilly est réduite au profit de la zone 1AUb. En effet, ce découpage répond à la volonté de rechercher une couture urbaine entre les secteurs 1AUa et 1AUb, en continuité du tissu existant et de limiter les extensions avançant sur l'espace agricole environnant. Au nord du secteur 1AUb, les terrains ont donc été reclassés en zone agricole A.

En termes de consommation de l'espace, cette modification est sans impacte. La seule véritable extension urbaine correspond à la zone 1AUa qui permet, au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, d'assurer la restructuration et l'aménagement cohérent de ce secteur bordé à l'ouest et au sud par des zones urbaines au POS à faible densité.

9. CONCLUSION : LA COMPATIBILITÉ DU P.L.U AVEC LE PIG, LE SDRIF ET LE SCOT DE LA BRIE BOISÉE

Rappel

Comme exposé en Préambule du présent rapport, les orientations du plan local d'urbanisme de Villeneuve-le-Comte, dont la révision a été prescrite près d'un an auparavant (en novembre 2009) :

- doivent « être compatibles avec la réalisation du *Projet Villages nature et tenir compte des dispositions du P.I.G* » du secteur IV de Marne-la-Vallée, modifié le 15 septembre 2010.
- doivent « prendre en compte les orientations et les objectifs » du SCOT de la Brie Boisée, approuvé en janvier 2008 - SCOT mis en compatibilité avec le PIG par Arrêté préfectoral du 27 juillet 2012 relatif à la Déclaration d'Utilité Publique pour la réalisation du projet Villages Nature et à l'ensemble des infrastructures nécessaires.

La révision du SDRIF de 1994 mis en compatibilité par la même Déclaration d'Utilité Publique, est dorénavant approuvée. Le SDRIF opposable est celui du 13 décembre 2013.

Prise en compte du PIG dans le P.L.U de Villeneuve-le-Comte

Le projet Villages Nature et les intentions d'ensemble affichées dans le PIG ont été inscrites au PADD de Villeneuve-le-Comte, document qui fixe les grandes orientations du projet communal.

Compatibilité avec le SCOT

Le territoire de Villeneuve-le-Comte étant couvert par un SCOT, le PLU doit être compatible avec celui-ci.

Le SCOT de la Brie Boisée prenant dorénavant en compte le PIG, tout comme le SDRIF de 2013, le PLU de Villeneuve-le-Comte intègre le projet Villages Nature dans l'ensemble des pièces du dossier du PLU.

Outre le PADD, comme c'était déjà le cas lors de l'arrêt du projet du PLU, le règlement et ses documents graphiques traduit désormais ce projet. Une orientation d'aménagement et de programmation spécifique à ce secteur a été également établie pour encadrer la mise en œuvre du projet.



**Quatrième partie :
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU
PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

Conformément à l'article R.123-2 4°, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Les incidences du plan sur l'environnement sont analysées par grandes rubriques : patrimoine naturel, patrimoine culturel et paysage, énergie, eau, qualité de l'air, bruit, risques, déchets. Dans cette évaluation des incidences du P.L.U sur l'environnement, des mesures réductrices sont données s'il y a lieu.

Pour rappel, le P.L.U n'est pas un document opérationnel. Il n'a pas vocation à « faire » et n'a pas pour effet d'engager directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement : il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (*permis de construire, déclaration d'utilité publique, etc.*) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

La commune de Villeneuve-le-Comte est concernée par un projet d'envergure nationale, projet d'Etat qualifié de Projet d'Intérêt Général. Les incidences de ce projet qui couvre 196 hectares de zones antérieurement agricole et naturelle, sont évidemment considérables, c'est pourquoi il a déjà fait l'objet d'une étude d'impact qui présente de façon détaillée les impacts et les incidences de ce projet sur l'environnement ainsi que les mesures d'atténuation de ces impacts et les mesures de compensation.

Le PLU reprend de façon synthétique les principaux éléments issus de cette étude d'impact pour exposer les incidences du projet Villages Nature sur l'environnement.

1. PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITÉ

L'urbanisation peut avoir des incidences négatives liées à la perturbation/destruction d'habitats, écosystèmes, milieux remarquables, écrasement de la faune dû à une circulation accrue, possibilité de dérangement des espèces par fréquentation des espaces naturels et semi-naturels...

Les espaces agricoles participent quant à eux à la biodiversité locale en offrant des espaces ouverts, propices au déplacement de la faune. Selon leur mode de gestion, ils peuvent aussi entretenir les conditions du maintien de la biodiversité locale.

A ce jour, à Villeneuve-le-Comte seul un inventaire a permis d'identifier une ZNIEFF qui couvre une grande partie du massif de Crécy sur la commune. De plus, des espèces protégées semblent être présentes autour des zones humides notamment.

Trois zones à urbaniser ont été définies en continuité directe avec le bourg : une zone 1AU composée de deux secteurs (1AUa et 1AUb) inscrits sur deux sites distincts, une zone 2AU et une zone 3AU. Ces espaces sont occupés par des friches végétales ou des espaces agricoles cultivés : ils ne présentent pas d'intérêt reconnu aujourd'hui sur le plan de la biodiversité locale.

Le PLU comprend également une quatrième zone à urbaniser, la zone 1AUV, située au nord du territoire communal destinée à accueillir le projet Villages Nature.

A la demande de l'État, la commune a dû déclasser les espaces boisés dits des Cardinaux et de l'Épinette afin de prendre en compte le P.I.G du secteur IV de Marne-la-Vallée. Ceux-ci présentent, outre leur intérêt paysager, un intérêt dans le fonctionnement écologique local. Si le déclassement d'un espace boisé classé n'induit pas de fait un défrichement, il le rend toutefois possible.

Le projet Villages Nature aura des impacts importants sur les milieux naturels du site, sur la faune, la flore et les continuités écologiques.

Mesures réductrices

Des extensions phasées dans le temps

Les zones à urbaniser sont phasées dans le temps (1AU, 1AUV/2AU-3AU). Seules les zones 1AU et 1AUV peuvent être urbanisées à court terme dans le cadre du P.L.U. Les zones 2AU et 3AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification

ou révision du P.L.U. Ce phasage permettra de conserver à moyen terme la vocation agricole actuelle des terrains classés en zone 2AU et 3AU. Il permettra en outre de se réinterroger, en temps voulu, sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation ces secteurs.

Des extensions encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation

Les deux secteurs de la zone 1AU, la zone 1AUV ainsi que la zone 2AU, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au P.L.U, (*article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme*) qui permettent notamment d'encadrer le paysagement, support potentiel de biodiversité. Les orientations d'aménagement veillent notamment à préserver des zones de transition avec l'espace agricole environnant (*bande paysagère à conforter ou créer figurant sur les schémas de principe*). L'OAP n°5 qui porte sur le projet Villages Nature est de plus complétée par une charte de la biodiversité.

Des boisements déclassés mais qui restent protégés

La commune a souhaité garantir la préservation de la vocation boisée dominante des bosquets de l'Épinette et des Cardinaux malgré leur déclassé imposé par l'Etat. Ainsi, le P.L.U a remplacé le classement en Espace Boisé Classé, par un classement au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, lorsque cela était compatible avec le PIG et le projet Villages Nature, ces boisements ayant une valeur historique, culturelle et écologique. La rédaction des articles 2 et 13 de la zone N et de la zone 1AUV, dans lesquelles ils sont classés, permet un aménagement maîtrisé de ces espaces pour répondre aux intentions de l'État sur ce secteur mais affirme aussi que ces aménagements doivent aller dans le sens de leur caractère naturel et forestier (*aménagements de cheminements de nature perméable, aménagements paysagers et qualitatifs d'aires de stationnements dont la surface est limitée...*).

De nouveaux boisements classés

Plusieurs boisements situés notamment dans la zone agricole et participant à l'animation du paysage de la clairière agricole et de ses rideaux d'arbres ont été nouvellement classés dans le cadre du PLU alors qu'ils ne l'étaient pas dans le POS. Il s'agit :

- de la haie de saules têtards situés à proximité de l'Ermitage, à l'ouest de la RD96,
- de la haie de saules têtards situés près de la rue de la Croix de Tigeaux, à l'entrée du chemin de l'Ortie
- du boisement linéaire isolé entre le chemin des Meuniers et la RD231, au nord du bourg.

Mesures en faveur de la préservation et la mise en valeur

Le P.L.U protège les éléments du patrimoine naturel qui participent à la trame verte et bleue de Villeneuve-le-Comte et à la préservation ou la mise en valeur de la biodiversité locale.

Les orientations du PADD⁵³

Le PADD affiche explicitement plusieurs orientations directement en faveur de la préservation du patrimoine naturel dans son texte et ses schémas (*1.3 Valoriser les richesses patrimoniales du territoire / 1.3.1. Protéger les milieux naturels et favoriser la biodiversité locale*) : les cartographies identifient à l'échelle de la commune les grandes entités naturelles, les rus et mares ou étangs présents, ainsi que les principales continuités écologiques à préserver. La ZNIEFF « Forêt de Crécy » fait partie de ces milieux à protéger.

Il attache une importance particulière au traitement des « franges » sous plusieurs motifs : la protection des lisières boisées, la mise en valeur paysagère des franges du site voué à être transformé par le projet Villages Nature issu du PIG (au nord de la RD231), le traitement des franges urbaines du bourg. Il s'agit dans tous les cas de limiter la fragmentation des milieux et des paysages mais de ménager des transitions propices au maintien voire au développement de la biodiversité.

D'autres orientations visent directement à la préservation du patrimoine naturel en maîtrisant le développement urbain et préservant les espaces naturels et agricoles (*3.3 Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain – 3.3.2 Maîtriser l'extension urbaine du bourg et de Villages Nature- et 3.4. Intégrer les préoccupations environnementales aux différentes échelles de projet*).

Enfin, dans l'objectif d'une sensibilisation et d'une mise en valeur des qualités du patrimoine naturel de la commune, le projet communal affiche l'objectif d' « améliorer les conditions de découverte du site », notamment en s'appuyant sur les liaisons douces existantes ou leur prolongement y compris vers le nord au travers du projet Villages Nature.

⁵³ Voir aussi Troisième partie : Justifications des choix retenus pour le parti d'aménagement > A. Choix retenus pour le PADD

Traduction dans le règlement du P.L.U et ses documents graphiques

La traduction règlementaire du projet communal s'appuie sur les lignes de forces existantes du territoire : un massif boisé d'un seul tenant disposé en couronne, un espace agricole peu mité au milieu duquel s'inscrit un tissu urbanisé relativement compact.

Seule la partie nord-ouest du territoire, à l'est et au nord de la RD231 est destinée à être urbanisée dans le cadre du projet Villages Nature.

Le découpage du zonage favorise ainsi la préservation d'espaces non bâtis et non aménagés (grandes entités naturelles et agricoles de la commune), propices au développement de la biodiversité, ou au maintien des déplacements de la faune. Plus d'un tiers du territoire vilcomtois est ainsi classé en zone naturelle et forestière.

Le règlement et ses documents graphiques ont défini des zones de préservation stricte du caractère naturel et/ou paysager (secteur Na) qui ont vocation à rester inconstructibles, sauf quelques exceptions pour des constructions compatibles avec le caractère de ces zones.

A l'inverse, le règlement et ses documents graphiques ont défini, dans ces zones N, des secteurs (Nb) où la constructibilité est limitée et maîtrisée de manière à limiter la pression sur ces espaces. Ils sont identifiés en dehors du périmètre de la ZNIEFF « Forêt de Crécy ».

Les implantations bâties situées en dehors de la zone agglomérée du bourg, permettront uniquement de répondre aux éventuels besoins des exploitations agricoles sur la commune mais n'ont pas vocation à se développer autrement, si ce n'est à conserver leur position au sein des espaces agricoles.

Trois secteurs Nb ont été définis au sein de la zone naturelle et forestière. Ils correspondent à des traces de l'histoire locale et sont positionnés en lisière du massif boisé (la Pointe, l'Ermitage) ou à un carrefour bien identifié, créant de fait une ouverture dans le massif de Crécy (l'Obélisque). Ces secteurs occupent des surfaces limitées, où sont favorisées les constructions de nature à assurer une diversification de l'économie locale en lien avec la mise en valeur du patrimoine naturel et agricole local. La constructibilité dans ces secteurs est encadrée strictement et géographiquement par la trame des espaces paysagers à protéger inscrite autour des constructions. En effet, ces constructions s'inscrivent dans des sites souvent remarquables et le caractère aéré (prairies, haies, bosquets...) ou arborés mérite d'être préservé compte-tenu de leur position d'interface avec les espaces boisés et un milieu riche reconnu comme la ZNIEFF « Forêt de Crécy ».

Ce classement au P.L.U est complété par la mobilisation de deux dispositifs complémentaires visant à la protection des espaces boisés et non bâtis :

- Les espaces boisés classés (*art. L. 130-1 du code de l'urbanisme*) situés en dehors des espaces urbanisés de la commune et déjà inscrits au P.O.S précédent sont repris au projet de P.L.U (*sauf exception comme expliqué ci-avant*).
- La protection des secteurs d'intérêts paysager et/ou écologique (*art. L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme*) identifiés aux documents graphiques vient compléter la trame de protection des espaces non bâtis. Ces secteurs reprennent pour partie les espaces boisés classés des zones urbanisées identifiés au P.O.S précédent et sont complétés par des espaces paysagers et/ou écologiques identifiés sur l'ensemble du territoire. En zone urbaine, ces espaces constituent des espaces de respiration urbaine qui peuvent contribuer à la biodiversité locale (possibilité de déplacements de l'avifaune) et dans lesquels ne sont permis que des aménagements ponctuels.

La rédaction du règlement complète les règles graphiques inscrites au plan de zonage.

Conformément aux orientations du SAGE de l'Yerres, les articles 1 des zones concernées par des zones humides (UE, 1AUV, A, N...), d'ailleurs reportées de manière indicative et non exhaustive aux documents graphiques, mettent l'accent sur les interdictions qui vont dans le sens de la préservation des milieux humides et du fonctionnement écologiques des mares et cours d'eau (interdiction de remblais et affouillements, zone non aedificandi le long des mares et cours d'eau).

Il est à noter que la majorité des zones humides sont situées dans des zones (A ou Na) où les constructions sont interdites ou très limitées, mais aussi dans la zone 1AUV dont l'aménagement va considérablement les impacter. Aussi, des mesures compensation sont décrites dans le Dossier Loi sur l'Eau du projet Villages Nature. Il s'agit notamment de la création d'un ensemble continu de mares, fossés et dépressions humides à l'intérieur du bois de Jariel, de la restructuration d'une continuité humide et aquatique en lien avec le bois de Jariel (nord-sud) et le ru de la Lignières (est-ouest) inscrite dans le futur corridor écologique au sud du site,...

Dans tous les cas de végétalisation (clôtures et plantations), le règlement rappelle par ailleurs qu'il doit s'agir d'« *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* ». Une liste des essences locales est incluse dans le règlement.

En zone urbaine, les règles d'implantation des constructions, notamment par rapport aux voies publiques (*article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait de quelques mètres et bande constructible*) visent à structurer un front bâti côté rue et préserver des cœurs d'îlot, non construits, disponibles pour une végétalisation totale ou partielle (*article 13*).

La définition d'une emprise au sol maximum des constructions (*article 9*) dont les coefficients sont définis en fonction du degré de centralité et de densité bâtie recherchée vise elle-aussi à limiter l'imperméabilisation des sols et à conserver des espaces non bâtis en zone urbaine.

Enfin, les articles 11 et 13 permettent la mise en place d'une trame verte, notamment en zone urbaine, support potentiel de développement de la biodiversité. Parmi les types de clôtures possibles, une large place est faite aux clôtures végétales. En outre, le règlement impose des plantations sur les espaces libres non bâtis ainsi que sur les aires de stationnement, avec notamment le maintien des plantations existantes ou leur remplacement.

Ainsi, les mesures proposées par le P.L.U visent à limiter la pression sur les milieux naturels et à créer les conditions d'un développement de la biodiversité à l'échelle locale.

2. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGE

Le P.L.U prévoit des secteurs d'extension urbaine sur des espaces non bâtis (1AU), pour certains cultivés (2AU et 3AU). Ce principe d'extension va ainsi modifier le grand paysage de Villeneuve-le-Comte.

Le projet porté par le P.I.G du secteur IV de Marne-la-Vallée va modifier en profondeur le paysage local avec la création des Villages Nature sur les secteurs du Bois du Jariel, des Cardinaux et de l'Épinette, zone 1AUV du PLU.

Mesures réductrices

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation

Il est à noter qu'une partie importante du bourg ainsi que des secteurs clés du territoire communal en matière d'intérêt paysager (perspectives et écarts historiques) sont couverts par la servitude de Z.P.P.A.U.P, jointe au dossier de P.L.U dans les Annexes, pièce n°7 du dossier. Les zones à urbaniser 1AU et 2AU appartiennent ainsi au périmètre de la zone B de la Z.P.P.A.U.P, ce qui permettra une approche patrimoniale toute particulière lors de l'urbanisation de ces secteurs par les services départementaux de l'architecture et du patrimoine.

Les deux secteurs de la zone 1AU, ainsi que la zone 2AU, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au P.L.U, (*article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme*). Elles visent à maîtriser l'aménagement de la zone, à assurer l'insertion du projet dans son environnement et à garantir une qualité paysagère d'ensemble. Les orientations d'aménagement et de programmation intègrent notamment un principe de préservation des vues sur le clocher de l'église et de traitement du paysage des franges afin de limiter l'impact visuel des nouveaux fronts bâtis dans le paysage local.

La zone 1AUV délimitant le périmètre du projet Villages Nature est également en partie couverte par la ZPPAUP. Cette zone fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui fixe des orientations en faveur de la maîtrise du paysage, notamment sur ces franges. Les impacts du projet sur l'église et la perception paysagère du village dans sa clairière agricole sont assez faibles ; l'OAP fixe

des orientations pour sa protection diurne et nocturne. Ces orientations visent à préserver autant que possible dans le projet le caractère du paysage existant.

Des orientations générales pour maîtriser les développements de Villages Nature

Le PADD explicite plusieurs principes visant à maîtriser l'insertion du projet Villages Nature dans le paysage de Villeneuve-le-Comte.

Le projet communal spécifie des conditions pour la création de ce nouveau paysage au nord de la commune qui vont dans le sens du respect de l'histoire, du patrimoine culturel et du paysage environnants. Ainsi, le PADD expose des orientations visant à la conservation de la vocation boisée dominante des boisements en présence et au traitement de la lisière sud, le long de la RD231 (*comme figuré sur les différents schémas de principe du PADD*). En effet, le traitement de cette frange constitue un enjeu majeur afin d'assurer aux habitants de Villeneuve-le-Comte une visibilité acceptable depuis le bourg vers le nord de leur commune.

Le P.L.U protège, lorsque cela était compatible avec le PIG et le projet Villages Nature, par un autre outil (repérage au titre de l'article L.123-1-5 III 2°) ces bosquets tout en définissant clairement les conditions auxquelles doivent répondre les occupations et utilisations du sol autorisées. Les prescriptions paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation complètent ce dispositif de protection. Les plantations d'arbres devront permettre de réduire au maximum les co-visibilités entre l'extérieur et l'intérieur du projet.

Mesures en faveur de la préservation et la mise en valeur

Les orientations du PADD⁵⁴

La préservation du patrimoine culturel et du paysage de Villeneuve-le-Comte et sa mise en valeur constituent un objectif transversal du projet communal qui transparaît dans différentes orientations du PADD. Vecteur de l'identité de la commune, le patrimoine culturel et paysager constitue le cadre de vie des habitants et un support attractif pour un éventuel développement touristique qui permettrait de diversifier l'économie locale.

⁵⁴ Voir aussi Troisième partie : Justifications des choix retenus pour le parti d'aménagement > A. Choix retenus pour le PADD

Le PADD traite de deux échelles de paysage : les grandes unités paysagères (massifs et bosquets boisés, clairière agricole...)⁵⁵ et le paysage urbain⁵⁶. La complémentarité de ces deux échelles compose l'identité originale de Villeneuve-le-Comte.

Les orientations visent ainsi :

- la préservation du cadre bâti (*Affirmer le principe de la bastide vilcomtoise, Valoriser la perception du paysage depuis la rue et les espaces publics, Assurer la protection des paysages bâtis...*),
- la préservation des grands équilibres du paysage, pour contenir tant que possible l'empreinte urbaine existante et limiter l'étalement urbain au détriment des grands ensembles paysagers environnants (*S'appuyer sur la forte structuration du paysage de clairière, Préserver le paysage agricole dans la vie locale, Conserver les rythmes du paysage...*),
- à inscrire la préservation du patrimoine dans une logique de sensibilisation et de mise en valeur (*Améliorer les conditions de découverte du site...*)
- à garantir les rythmes observés (ouverture/fermeture par les rideaux boisés aux abords du bourg ; horizontal/vertical avec la présence du clocher de l'église comme repère principal ; diurne/nocturne) qui font aujourd'hui la qualité du cadre de vie vilcomtois,
- à prévoir des évolutions plus contemporaines et innovantes, notamment dans les formes bâties, permettant de faire évoluer le paysage urbain dans le respect de l'identité vilcomtoise (*Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers – promouvoir une architecture diversifiée dans le respect de la morphologie traditionnelle tout en permettant le développement de l'architecture contemporaine...*).

Et pour le projet Villages Nature :

- préserver au maximum les espaces boisés existants,
- limiter les impacts du projet sur le paysage, l'activité agricole et la vie des habitants, et à tout le moins prévoir les mesures compensatoires.

⁵⁵ Voir notamment pièce n°3 - PADD > 1.1 *S'inscrire dans l'héritage historique du grand paysage de Villeneuve-le-Comte* et paragraphes liés.

⁵⁶ Voir notamment pièce n°3 - PADD > 1.2 *Mettre en valeur l'originalité du paysage urbain* et paragraphes liés.

Traduction dans le règlement du P.L.U et ses documents graphiques

Le découpage des zones aux documents graphiques a été revu par rapport au P.O.S afin d'affirmer plus encore les principes de structuration urbaine propres à la bastide vilcomtoise. Ainsi, le découpage des zones urbaines et le règlement qui s'applique vise à :

- retrouver les caractéristiques identitaires de Villeneuve le Comte sur les franges urbaines du cœur de bourg (UAa) et ses extensions (UAb) ;
- affirmer l'identité particulière des quartiers pavillonnaires du Clos Saint-Nicolas et du Lotissement de la Pointe (UB).

Dans les zones urbaines et à urbaniser, une attention particulière a été apportée aux implantations des constructions (*article 6 à 7*) afin de garantir une cohérence d'ensemble, de retrouver les caractéristiques urbaines et architecturales du cœur de bourg dans l'ensemble de la zone UA.

Le même travail a été fait afin de préserver l'unité d'ensemble qui fait la qualité des opérations groupées (UB). Il est à noter qu'en zone UB, les potentiels de nouveaux logements sont très limités. Les règles édictées visent à maîtriser l'évolution des constructions existantes pour garantir une harmonie du paysage de ces quartiers.

Les articles 11 et 13 encadrent quant à eux l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Ils ont été rédigés dans le souci de maintenir les qualités paysagères, identifiées dans le diagnostic, des différents quartiers. Une attention particulière a été apportée au traitement des clôtures qui participent, en premier plan, à l'unité et la qualité du paysage urbain.

Les normes de stationnement imposées à l'article 12 de chacune des zones urbaines notamment, ont pour objectif de gérer au mieux le stationnement notamment résidentiel en s'assurant que chaque construction nouvelle dispose de places de stationnement sur sa parcelle en nombre suffisant. Ces dispositions favorisent le bon fonctionnement urbain et diminuent la pollution visuelles que constitue le stationnement des véhicules sur l'espace public.

A l'échelle du bourg, les possibilités de classement au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme ont été mobilisées. Ainsi, le P.L.U classe en espaces paysagers à protéger les alignements d'arbres et les espaces jardinés situés dans les espaces urbanisés publics (place centrale, espaces collectifs des opérations groupées...), ou privés (fonds de parcelle, cœurs d'îlot, angles de rue) afin d'assurer non seulement leur préservation, mais aussi leur mise en valeur. En effet, parmi les caractéristiques

identitaires du paysage urbain de Villeneuve-le-Comte, la complémentarité entre paysage minéral et végétal mérite d'être préservée et encadrée par le règlement (*article 2 et 13*).

L'article 4 qui prévoit que les câbles réseaux soient enterrés va aussi dans le sens de la mise en valeur et la préservation du paysage visible de la rue.

Le découpage des zones agricoles, et naturelles et forestières, aux documents graphiques reprend le principe déjà défini au P.O.S afin d'affirmer l'intérêt paysager de la clairière agricole (A) ou de l'arc boisé continu (Na) qui n'ont pas vocation à être construits. Le règlement, qui autorise une constructibilité limitée dans des secteurs bien identifiés (Nb), insiste surtout sur le respect des volumétries et architectures existantes, et le paysagement des abords des constructions (notamment agricoles).

Des espaces paysagers s'inscrivant dans un cadre plus naturel ou agricole tels que les abords de la Pointe, de l'Ermitage, de l'Obélisque,... sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, avec des prescriptions, aux articles 2 et 13, qui respectent leur caractère champêtre.

Les espaces boisés classés inscrits dans la clairière agricole sont repérés au titre des Espaces Boisés Classés (*article L. 130-1 du code de l'urbanisme*), et participe de la mise en valeur du paysage local.

Il est enfin à noter que les éléments d'architecture remarquable sont identifiés au P.L.U au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, non seulement dans le bourg mais aussi dans les écarts, en lien avec le travail de repérage déjà existant dans la Z.P.P.A.U.P.

Dans le respect du code de l'urbanisme, la Z.P.P.A.U.P est annexée au dossier de P.L.U en tant que servitude d'utilité publique (voir Annexes, pièce n°7 du dossier de P.L.U). Par ailleurs, les secteurs à sensibilité archéologique déjà identifiés dans le P.O.S sont reportés dans le document graphique complémentaire des Annexes, pièce n°7 du dossier de P.L.U.

Dans le périmètre du projet Villages Nature, zone 1AUV, le bois de Grain est toujours protégés au titre de l'article L.130-1, espaces boisés classés et les différents rideaux boisés ont été repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, tout comme le corridor écologique situé au sud du projet en limite de la RD231.

3. ÉNERGIE

La création de logements, d'équipements ou d'activités supplémentaires, prévus par plusieurs orientations du PADD (2. *Maîtriser la croissance pour un développement urbain durable de la commune*), devraient augmenter la consommation d'énergie primaire pour la construction et pour le fonctionnement de ces bâtiments.

De plus, l'augmentation de la population anticipée par les prévisions démographiques pourrait avoir une incidence sur l'augmentation de la consommation d'énergie pour les déplacements automobiles nécessaires à la population.

Le projet Villages Nature, par l'ampleur de son programme, va accroître de façon importante la consommation d'énergie.

Mesures réductrices

En vue de limiter l'impact énergétique des nouvelles opérations, le PADD inscrit comme orientation d' « *inscrire les démarches environnementales dans les projets* ». Cette orientation va dans le sens des plans Climat Énergie territoriaux de Seine-et-Marne et d'Île-de-France.

Il s'agit de permettre la réduction de la consommation des ressources énergétiques par des réflexions intégrées en amont des projets de construction pour favoriser les énergies renouvelables et encourager la création de bâtiments dans le cadre de démarches environnementales (HQE, BBC...), qui permettent des économies d'énergie grâce à une bonne conception, à une bonne isolation et à l'utilisation d'éclairages basse consommation... Ces dispositions s'appliquent sur tout le territoire, y compris pour le projet Villages Nature.

Le règlement (*article 15*) prend en compte ces problématiques sur l'utilisation d'énergies renouvelables et la production locale en énergie. Il prévoit de :

- privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, pompes à chaleur... et des énergies recyclées
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les capteurs solaires sont pris en compte et leur implantation est encadrée à l'article 11 du règlement.

Pour le projet Villages Nature, dans le cahier des charges en matière de développement durable qui complète l'OPA n°5 sont notamment présentées des mesures destinées à limiter la consommation d'énergie, telles que le bois énergie et la géothermie basse température, associés à un réseau de chaleur. Ce projet a pour objectif également de permettre des filières d'approvisionnement court limitant le coût énergétique et l'impact sur l'environnement.

Mesures en faveur de la préservation

Les orientations du PADD⁵⁷

Plusieurs orientations du PADD contribuent à limiter les consommations d'énergie :

- en favorisant une morphologie urbaine compacte et plus économe en déplacements, par le renforcement de la centralité, le renouvellement urbain, et des prescriptions réglementaires en matière d'implantation, ce qui devrait limiter les déperditions d'énergie ainsi que le nombre et la longueur des déplacements (3.3 *Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville, Contenir l'étalement urbain...*) ;
- en améliorant le fonctionnement urbain et en créant les conditions favorables à un usage raisonné de l'automobile, ce qui devrait réduire les besoins en énergie fossile ou électrique (3.2 *Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain...*).

Le PADD intègre notamment les projets qui visent à fluidifier les déplacements dans l'environnement de la commune et à créer un transport en commun en site propre qui bénéficierait aux habitants de Villeneuve-le-Comte.

⁵⁷ Voir aussi Troisième partie : Justifications des choix retenus pour le parti d'aménagement > A. Choix retenus pour le PADD

Enfin, dans l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation, le P.L.U vise à améliorer le fonctionnement urbain et à favoriser l'usage des déplacements doux, y compris dans le projet Villages Nature.

Traduction dans le règlement du P.L.U et ses documents graphiques

Les prescriptions du PADD sont traduites réglementairement, notamment en ce qui concerne la densification des espaces urbanisés (modes d'implantation des constructions par rapport au voies et aux limites séparatives, emprise au sol...) et la mise en œuvre des énergies renouvelables (*article 15*).

En zone urbaine, les règles d'implantation des constructions (*article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait de quelques mètres et bande constructible, article 7 : implantations possibles sur un ou deux des limites séparatives latérales*) favorisent la constitution d'un front bâti structuré et continu afin de limiter les déperditions de chaleur des constructions.

Par ailleurs, en matière de déplacements et de limitation de la consommation d'énergie, la plupart des cheminements pédestres existants en cœur de bourg et aux abords sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme et doivent ainsi être préservés. Dans cet esprit et pour prolonger le réseau de cheminements dans le bourg, un emplacement réservé dans le prolongement de la rue de la Boulangerie est inscrit pour la création d'une sente piétonne.

Si certains emplacements réservés inscrits auparavant au POS ont été supprimés, des principes de liaisons à créer pour compléter le maillage viaire sont définis dans les orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers et s'imposent aux projets d'initiative privée. La nécessité d'une hiérarchisation du maillage viaire est par ailleurs explicitée dans le texte des orientations.

Dans le périmètre du projet Villages Nature le réseau public de circulations douces est protégé. Deux liaisons nord-sud et deux liaisons est-ouest sont préservées ou créées.

4. EAU

L'intensification urbaine et la croissance de la population attendues et prévues dans les orientations du PADD devraient créer une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées.

De la même façon, ces orientations vont entraîner de nouvelles imperméabilisations des sols, ayant une incidence sur le ruissellement pluvial, l'alimentation des nappes phréatiques et les éventuelles pollutions des sols.

L'aménagement du site du projet Villages Nature va entraîner la création de surfaces imperméabilisées supplémentaires par rapport à la situation actuelle à fort coefficient de ruissellement à la place des terrains actuellement occupés par des boisements ou des terres agricoles.

Mesures réductrices

Des extensions phasées dans le temps

Comme déjà exposé ci-avant, les zones à urbaniser sont phasées dans le temps (1AU/2AU-3AU). Seule la zone 1AU peut être urbanisée dans l'immédiat dans le cadre du P.L.U. La commune a souhaité par ailleurs instaurer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global afin de mieux maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUa et 1AUb. Ce principe de phasage permettra d'échelonner dans le temps et de maîtriser progressivement les besoins en eau potable et en assainissement sur la commune de Villeneuve-le-Comte. Pour rappel, les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif existent au droit des zones à urbaniser.

La maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUa et 1AUb devrait permettre de juger de la compatibilité des projets avec les capacités de la station d'épuration et des réseaux d'eaux et l'approvisionnement en eau potable de la commune.

La maîtrise des eaux pluviales...

Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose, à l'article 4, une gestion des eaux pluviales autant que possible à la parcelle. Il prévoit que des dispositifs de récu-

pération des eaux de pluie soient installés pour minimiser la consommation d'eau potable pour des usages ne nécessitant pas particulièrement la mobilisation d'eau potable (arrosage des jardins). Ces mesures ont pour objectif de limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et d'encourager à la réalimentation de la nappe phréatique pour les besoins en eau potable.

Le projet Villages Nature qui a fait l'objet d'un dossier l'eau sur l'eau, intègre plusieurs dispositions de maîtrise qualitative des eaux de ruissellement. Afin de limiter l'incidence du projet sur les débits de crue, celui-ci intègre la réalisation d'un système de gestion des eaux pluviales qui permettra la collecte et l'acheminement des eaux pluviales dans le réseau hydrographique existant, favorisera l'infiltration des eaux pluviales et les régulera.

... et des eaux usées et pluviales

L'article 4 du règlement encadre les conditions de gestion des eaux pluviales. Il prévoit également le raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif dans les zones urbaines et la gestion par un système autonome dans les zones agricoles et naturelles quand il n'existe pas de système d'assainissement collectif. Le règlement prévoit aussi que toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite et le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols qui nuit aux conditions normales de ruissellement, plusieurs mesures sont prises à travers les différents articles du règlement :

- les articles 1 et 2 encadrent et limitent certaines occupations du sol, notamment en zone agricole et en zone naturelle et forestière afin de conserver la vocation dominante de ces espaces.
- les articles gérant l'implantation des constructions sur la parcelle (articles 6 et 7) visent à préserver les fonds de parcelle de l'urbanisation et ainsi limiter l'imperméabilisation.
- l'emprise au sol est généralement réglementée à l'article 9 des zones urbaines. Le coefficient est évalué selon la vocation de la zone et le rôle que celle-ci peut être amenée à jouer dans le projet (renforcement de la centralité, de la mixité fonctionnelle des zones urbaines avec pour objectif de limiter les déplacements...).

- à l'article 11, la possibilité de création de clôtures végétales (sous la forme de haies) est généralement offerte afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'aménagement des abords des constructions.
- l'article 13 impose quant à lui des principes de végétalisation (obligation de planter, plantations sur les aires de stationnement...) visant au maintien de poches vertes dans le tissu urbanisé.

Pour rappel, plusieurs éléments ont été identifiés comme espaces boisés classés ou espaces paysagers à protéger, respectivement au titre des articles L. 130-1 et L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Ces secteurs localisés permettent de garantir une vocation dominante végétale et un couvert non imperméabilisé des sols. Les prescriptions sont toutefois moins strictes en zones urbaines où certains aménagements sont autorisés sous conditions à l'article 2 (petites annexes, accès aux constructions,...) dans les espaces paysagers à protéger repérés.

Mesures en faveur de la préservation et la mise en valeur

Les orientations du PADD⁵⁸

Plusieurs orientations figurant au PADD visent à protéger et préserver la ressource en eau. Il s'agit...

- d' « *intégrer les démarches environnementales dans les projets* », orientation qui vise à permettre la réduction de la consommation et la protection des ressources en eau, notamment en phase chantier et en favorisant la récupération des eaux de pluie.
- de « *Protéger les milieux naturels et favoriser la biodiversité locale* » : en effet ; les milieux humides de la commune sont généralement situés dans les grandes entités naturelles ; les douves, mares et étangs sont identifiés dans le PADD et ses schémas comme éléments participant à la valorisation des richesses patrimoniales du territoire.
- de « *Contenir l'étalement urbain* » et « *Organiser les extensions nouvelles* » : cette orientation permet d'inscrire les développements urbains dans une logique d'économie des espaces naturels et agricoles, conformément à la loi SRU, et de limiter les besoins en extension des réseaux existants.

⁵⁸ Voir aussi Troisième partie : Justifications des choix retenus pour le parti d'aménagement > A. Choix retenus pour le PADD

Traduction dans le règlement du P.L.U et ses documents graphiques

Le découpage du zonage est établi pour garantir la préservation des grandes entités naturelles, notamment des principales zones humides, classées en secteur Na. Les rus, douves, et mares, figurent, à titre informatif sur les documents graphiques, la majorité d'entre eux étant classés en zone naturelle et forestière (secteur Na) non constructibles.

Conformément aux orientations du SAGE de l'Yerres, les articles 1 des zones concernées par des zones humides (UE, A, N...), d'ailleurs reportées de manière indicative et non exhaustive aux documents graphiques, mettent l'accent sur les interdictions qui vont dans le sens de la préservation des milieux humides et du fonctionnement écologiques des mares et cours d'eau (interdiction de remblais et affouillements, zone non aedificandi le long des mares et cours d'eau). L'arrêté d'approbation du SAGE de l'Yerres est intégré aux annexes du dossier de PLU.

La préservation des espaces boisés, de leurs lisières et des espaces paysagers permet de protéger d'importantes surfaces de l'imperméabilisation aux abords des cours d'eau et de favoriser des conditions de ruissellement naturelles.

Ainsi, les orientations du P.L.U vont dans le sens de la préservation des continuités écologiques et des zones humides, orientations défendues par le S.D.A.G.E en vigueur et le SAGE de l'Yerres.

5. QUALITÉ DE L'AIR

D'importants enjeux liés à la qualité de l'air s'inscrivent à l'échelle régionale. Il existe ainsi de nombreux effets cumulatifs qui dépassent l'échelle locale et concernent plus généralement l'environnement de la commune. Les principales sources de pollution de l'air, notamment d'émissions de gaz à effets de serre, sont le transport routier, le chauffage domestique, l'implantation d'activités consommatrices d'énergie ou émettrice de rejets polluants, les émissions liées au secteur agricole...

Pour rappel, de nombreux textes et plans liés à la qualité de l'air encadrent spécifiquement cette thématique. Le P.L.U, quant à lui, peut être porteur d'incidences indirectes : augmentation de la densité de population exposée, ouverture à l'urbanisation et densification urbaines multipliant la consommation d'énergie et les chauffages domestiques,...

Les orientations du PADD de Villeneuve-le-Comte qui encouragent une croissance démographique maîtrisée et le développement de l'activité économique pourraient donc avoir des incidences. L'augmentation de la concentration en population, activités économiques et touristiques pourrait générer un trafic de transit et des ralentissements et avoir des effets sur la qualité de l'air.

Par ailleurs, le P.L.U, par le maintien des zones agricoles peut avoir des effets sur la qualité de l'air. En effet, l'activité agricole, par certaines de ses pratiques, peut générer des sources de pollution de l'air liées à l'utilisation de traitements phytosanitaires et à celle des engins agricoles. Toutefois, le P.L.U n'a pas vocation à encadrer les pratiques agricoles elles-mêmes mais à encadrer les conditions du maintien de l'activité. Ainsi, le maintien des zones agricoles permet tout aussi bien l'implantation d'activités agricoles aux pratiques alternatives de type agriculture biologique.

Enfin, légalement, le P.L.U ne peut s'opposer, sur l'ensemble de la commune, à l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui pourraient générer des émissions polluantes. L'Inspection des Installations Classées et la législation en vigueur en la matière encadrent les émissions polluantes de ce type d'installations. Ainsi, le PLU ne gère pas le fonctionnement des ICPE mais encadre les conditions de leur accueil.

Concernant le projet Villages Nature, l'étude d'impact souligne que globalement l'implantation du projet et le complément d'infrastructures projetés ne semble que peu impacter la qualité de l'air.

Mais si aucune dégradation significative de la qualité de l'air n'est attendue à l'implantation de Villages Nature, a contrario une augmentation significative des émissions polluantes est attendue à la création du barreau-est. Cette augmentation est directement liée au déplacement du trafic qui était réparti sur d'autres voies, hors du site.

Mesures réductrices

Limiter les pollutions liées aux déplacements

Le PADD exprime des orientations qui visent à limiter l'étalement urbain et favoriser le renouvellement de la ville sur la ville pour limiter les distances de déplacements et favoriser les déplacements doux. Ces orientations s'appuient sur la recherche d'une morphologie compacte des zones urbanisées pour créer une ville à l'échelle de déplacements de proximité.

La recherche d'une mixité fonctionnelle à l'échelle du bourg et de la commune doit permettre de rapprocher lieux de vie, de loisirs, de consommation et lieux d'emplois et ainsi limiter les déplacements quotidiens. Le règlement crée les conditions d'une telle mixité fonctionnelle en encadrant notamment, dans les articles 1 et 2, les occupations du sol interdites ou soumises à conditions.

L'amélioration du fonctionnement urbain et la prolongation d'une trame viaire déjà bien constituée dans les quartiers d'extension sont inscrits dans le PADD mais aussi dans les orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers. Le règlement du PLU traduit ces orientations à l'article 3, en imposant qu'en cas de création d'une voie de desserte, celle-ci soit aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Cette attention au fonctionnement urbain vise à fluidifier le trafic et réduire les distances pour rejoindre les différents points de la ville.

Enfin, les règles imposées à l'article 12 rationalisent le stationnement des véhicules :

- en prenant en compte le stationnement automobile par des règles qui répondent aux besoins des ménages tout en limitant la place donnée à l'automobile dans les projets de construction ;
- en intégrant, pour les programmes les plus importants, du stationnement visiteur, non affecté à l'usage privatif ;
- en prévoyant la création d'espaces et de locaux réservés et aménagés pour le stationnement des vélos pour les constructions tant à vocation d'habitat que d'activités.

Ces règles sur le stationnement visent à encourager, à l'échelle du bourg, un usage raisonné de l'automobile pour réduire l'usage de la voiture et les émissions de polluants liées.

Limiter les pollutions « résidentielles »

Dans le règlement du PLU, en matière d'implantation des constructions, dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives (*article 7*), favorisant une urbanisation compacte et limitant les déperditions énergétiques et l'utilisation du chauffage domestique.

En matière de constructions, l'article 15 recommande le recours à des dispositifs prenant en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement (*isolation thermique ; utilisation des énergies renouvelables, solaires... ; orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires, valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques*).

Encadrer les ICPE

Le règlement du PLU réglemente les installations classées selon l'environnement immédiat des zones. Il gère l'implantation de nouvelles installations classées soumises à déclaration (les moins nuisantes) en zone urbaine et limite l'implantation des installations classées soumises à autorisation aux zones d'activités existantes ou futures (zones UE et 1AU).

Mesures en faveur de la préservation

Les orientations du PADD⁵⁹

Le PADD affiche plusieurs orientations qui concourent à garantir certains secteurs à distance des sources de pollutions éventuelles de l'air. Ainsi, la protection des espaces naturels présents sur la commune, en limitant le mitage des grandes entités naturelles et paysagères vise à offrir aux habitants des secteurs plus « sains », quoique les RN36 et RD231 traversent le massif de Crécy et la clairière agricole.

Traduction dans le règlement du P.L.U et ses documents graphiques

Ces orientations sont traduites par un découpage du zonage largement favorable à la zone naturelle et forestière, la protection en Espaces Boisés Classés (art. L. 130-1 du code de l'urbanisme) et les Espaces Paysagers à Protéger (art. L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme), afin de maintenir des poches vertes relativement préservées des pollutions d'origine anthropique.

La définition précise de secteurs où la constructibilité est limitée en zone A et N (secteur Nb), a ainsi vocation à garantir, en dehors des zones urbaines, des secteurs non construits (sauf exceptions liées au caractère des zones), non soumis à la pression humaine et aux pollutions d'origine anthropique.

6. BRUIT

Par les développements mesurés qu'elles visent, les orientations du PADD pourraient avoir des incidences sur l'ambiance sonore de la commune. En effet, l'augmentation de la concentration en population, activités économiques voire touristiques pourrait générer une augmentation du trafic routier ayant une incidence sur le bruit. En outre, l'implantation de nouvelles activités pourrait provoquer des nuisances sonores supplémentaires.

Villeneuve-le-Comte compte aujourd'hui trois sites d'activités (zones artisanales de la Croix de Tigeaux, de la route aux Pierres, et site de la Garenne). Ceux-ci sont situés en entrée de bourg, en amont des secteurs les plus denses en habitat. Le projet communal maintient la vocation d'activités de ces sites, dans un souci d'équilibre entre développement économique et limitation de l'étalement urbain consommateur de terres agricoles. Certains de ces sites sont par ailleurs potentiellement pollués et n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat.

Il est à noter par ailleurs que Villeneuve-le-Comte s'inscrit dans un contexte déjà fortement contraint par le bruit lié au trafic sur les RD231 et RN36, infrastructures de transport terrestre classées au titre des nuisances sonores.

L'étude d'impact du projet Villages Nature n'a pas relevé d'augmentation significative du bruit liée au projet.

Mesures réductrices

Dans le bourg (zones UA et UB), les articles 1 et 2 du règlement encadrent les occupations du sol de manière à prendre en compte le caractère compatible des nuisances des activités autorisées avec la proximité directe des zones d'habitat.

Le tissu du cœur de bourg compte aujourd'hui quelques activités artisanales (*garages automobiles*) qui, outre le besoin en surface complémentaire, peuvent générer quelques nuisances ponctuelles. C'est pourquoi le projet communal a identifié un besoin en surfaces complémentaires (secteur 1AUb) pour accueillir le déplacement éventuel de ces activités ainsi que l'accueil de nouvelles activités permettant de renouveler le paysage économique local.

La localisation du secteur 1AUb voué à accueillir principalement des activités, a été choisie en fonction de l'exposition aux nuisances sonores. En effet, le secteur de la

⁵⁹ Voir aussi Troisième partie : Justifications des choix retenus pour le parti d'aménagement > A. Choix retenus pour le PADD

Garenne, dans une logique de développement concentrique, est voué à être urbanisé pour répondre aux besoins de développement du bourg. Il est aujourd'hui le plus proche et le plus exposé aux nuisances sonores de la RD231. Il sera demain le secteur le plus proche de l'emprise du projet Villages Nature, source de nouvelles nuisances sonores potentielles.

C'est pourquoi le projet communal a fait le choix d'y inscrire des activités plutôt que des habitations. Le rôle des activités est aussi de faire, si possible, écran aux nuisances en protégeant le cœur de bourg des nuisances liées à la RD231.

En matière de nuisances sonores liées au trafic routier, le P.L.U entend, au travers des orientations du PADD, « *Améliorer le fonctionnement urbain* ». Le principe d'une trame viaire prolongée dans les secteurs d'extension est clairement affiché dans le texte et sur les schémas de principe. La traduction, dans les orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers, vise notamment à limiter les distances de déplacements, et sortir le trafic lié à ces secteurs des espaces urbains existants. Ainsi, les incidences devraient être limitées.

Mesures en faveur de la préservation

Les orientations du PADD⁶⁰

Le P.L.U prévoit plusieurs orientations qui devraient avoir des effets positifs sur la limitation des nuisances sonores, notamment liées au trafic automobile. En effet, le PADD prend en compte les projets d'infrastructures dans l'environnement de Villeneuve-le-Comte et compte sur une politique départementale et régionale volontaire pour que le bourg ne soit plus traversé par le trafic départemental évitant la RD231.

Plusieurs actions visent à « *améliorer le fonctionnement urbain* » et la desserte du territoire communal afin de créer les conditions favorables à un usage raisonné de l'automobile (*voir ci-avant « Qualité de l'air »*) en s'appuyant sur la morphologie urbaine recherchée, la mixité fonctionnelle et le développement de modes alternatifs à la voiture.

De plus, l'orientation « *Intégrer les démarches environnementales dans les projets* » doit permettre d'orienter les opérations vers la prise en compte en amont du bruit et particulièrement en phase chantier.

Traduction dans le règlement du P.L.U et ses documents graphiques

Dans la droite ligne de ces orientations figurant au PADD, l'article 11 recommande le recours à des dispositifs prenant en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

Le P.L.U prend en compte les secteurs affectés par le bruit des infrastructures : ils sont reportés au document graphique des annexes comme le prescrit l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme. De la même façon, l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres figure en annexe et contribue à l'information des habitants.

Toutefois, il est à noter que le nombre de constructions situées dans ces secteurs est très limité.

⁶⁰ Voir aussi Troisième partie : Justifications des choix retenus pour le parti d'aménagement > A. Choix retenus pour le PADD

7. RISQUES

La commune de Villeneuve-le-Comte ne s'inscrit pas dans un contexte de risques naturels, ou technologiques et industriels très contraint. Pour rappel, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM 2011) établi par la Préfecture recense seulement un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais aucun document de planification (plan de prévention des risques) n'a été prescrit ou est à l'étude sur ce domaine. La carte des aléas établie par le BRGM est présentée dans l'État Initial de l'Environnement.

Les autres risques auxquels la commune peut être confrontée sont liés au transport des matières dangereuses, à la présence d'activités potentiellement facteurs de risque (installations classées...) à la qualité des terrains (mouvement de terrain, remontées de nappes...), et à la présence forestière (feux de forêt).

Si plusieurs orientations du PLU visent à renforcer la densité de population et d'activités sur la commune, le facteur de risque à Villeneuve-le-Comte n'est pas très important quoiqu'il mérite d'être pris en compte.

A la lecture de l'étude d'impact, le projet Villages Nature ne devrait pas induire de nouveaux risques pour la population.

Mesures réductrices

Le règlement du PLU prend en compte les risques de remontées de nappe dans le bourg puisqu'il interdit les sous-sols. Toutefois, les sous-sols sont autorisés dans la zone 1AU car aujourd'hui, les techniques constructives permettent la réalisation de sous-sol étanches pour intégrer par exemple du stationnement souterrain.

En matière d'aléa lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, l'article 4 du règlement de chaque zone prévoit que « *les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.* ». Cette disposition qui prévoit un système complémentaire de rétention/infiltration vise à mieux maîtriser la régularité de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Par ailleurs si l'article 13 définit une obligation de planter, les préconisations propres à limiter les effets du phénomène de retrait-gonflement des argiles sur les constructions sont rappelées dans les Annexes, pièce n°7 du dossier de P.L.U.

En matière de gestion des inondations, non sur la commune de Villeneuve-le-Comte mais ses effets sur le bassin versant de l'Yerres, le règlement encadre particulièrement la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Parallèlement, plusieurs éléments dans le règlement visent à limiter l'imperméabilisation des sols sur la commune, à retenir les eaux sur la parcelle (*voir ci-avant Eau*), et retrouver des conditions de ruissellement naturel.

Le P.L.U encadre enfin la présence des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) selon le degré de risque induit généralement admis, selon qu'elles soient soumises à simple déclaration ou à autorisation. Au sein des zones urbaines UA, UB et UC ne sont autorisées sous conditions que les ICPE soumises à déclaration. L'article 2 vise ainsi à réduire la population directement exposée aux risques éventuels d'installations présentant le plus de dangers. Les installations classées soumises à autorisation ne sont pas interdites dans les zones destinées plus spécifiquement à l'accueil d'activités économiques (UE et zone 1AU) ou dans la zone agricole, où certaines installations nécessaires à l'exploitation agricole supporte un tel classement.

L'orientation « *Intégrer les démarches environnementales dans les projets* » vise à favoriser l'intégration, en amont, de la problématique des risques sur la commune en incitant à la réalisation d'une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) par exemple qui approfondira sur un secteur donné les contraintes environnementales en présence.

Enfin, le risque lié au transport des matières dangereuses est un risque courant qui concerne les principales voies du réseau départemental. Le PLU ne renforce pas la densité de population à proximité immédiate des axes concernés.

8. DÉCHETS

L'augmentation de la population et des activités permise par les orientations du PADD devrait entraîner une production accrue de déchets.

De la même façon, les chantiers de construction liés aux extensions urbaines et au renouvellement de la ville sur la ville peuvent être des sources importantes de déchets.

A Villeneuve-le-Comte, la commune est confrontée par ailleurs à des enjeux liés à la difficulté de la collecte des déchets : la voirie est étroite et le stationnement « sauvage » résidentiel contraint fortement le passage des véhicules de collecte.

Le projet Villages Nature a fait l'objet d'une estimation quantitative de la production de déchets et des mesures visant sa réduction, présentée ci-dessous.

Mesures réductrices

Les orientations du PADD⁶¹

Plusieurs orientations du PADD⁶² visent à intégrer en amont la gestion des déchets :

- « intégrer les démarches environnementales dans les projets » ce qui peut permettre la réduction des déchets de construction (matériaux recyclés, calepinage...) et la production de déchets plus recyclables et moins nocifs pour l'environnement.
- D'autres orientations permettent de favoriser une forme urbaine compacte, facilitant les parcours liés à la collecte des ordures ménagères (3.3 *Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville, Contenir l'étalement urbain...* ; 3.2 *Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain...*).

Le PADD établi pour Villages Nature met en exergue la volonté de limiter la production de déchets et de mettre en place des filières de valorisation aussi bien de compostage que de recyclage.

Traduction dans le règlement du P.L.U et ses documents graphiques

Les zones à urbaniser sont phasées dans le temps (1AU/2AU-3AU). Seule la zone 1AU peut être urbanisée de suite (quoique un périmètre d'attente vise à maîtriser mieux encore l'ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs), les zones 2AU et 3AU ne pouvant être urbanisées qu'après modification ou révision du PLU. Ainsi, ce phasage permettra d'échelonner dans le temps et de maîtriser progressivement la production de déchets sur la commune.

La réglementation de la zone 1AUV oblige la mise en place de locaux spécifiques pour le stockage des déchets ménagers. Les impacts en matière de déchets du projet Villages Nature ont fait l'objet d'un traitement spécifique.

Le PLU permet d'intégrer la gestion des déchets au fonctionnement urbain, en encadrant, à l'article 3 du règlement, les accès et voiries. En effet, en cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre, par un maillage cohérent, le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères. De plus, il est explicitement précisé que « *Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de salubrité publique* ».

Il est à noter que d'autres normes peuvent être imposées par le SIETOM, syndicat mixte d'enlèvement et de traitement des ordures ménagères de la région de Tournan-en-Brie, qui a pour compétence de collecter et de traiter les déchets ménagers de ses 41 communes adhérentes, parmi lesquelles Villeneuve-le-Comte. Le P.L.U rappelle à titre informatif, conformément au code de l'urbanisme, dans la notice sanitaire figurant dans les pièces Annexes, pièces n°7 du dossier de P.L.U, le schéma du système d'élimination des déchets (en indiquant le nom du gestionnaire), et précise les emplacements retenus le stockage et le traitement des déchets qui ne sont pas situés sur la commune de Villeneuve-le-Comte.

Enfin, les orientations du P.L.U et sa traduction réglementaire ne s'opposent pas aux orientations définies dans le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA).

⁶¹ Voir aussi Troisième partie : Justifications des choix retenus pour le parti d'aménagement > A. Choix retenus pour le PADD

⁶² Voir aussi Troisième partie : Justifications des choix retenus pour le parti d'aménagement > A. Choix retenus pour le PADD



**Cinquième partie :
INDICATEURS DE SUIVI POUR
L'ÉVALUATION DES BESOINS EN
LOGEMENTS**

Rappel - Article L123-12-1

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Les indicateurs de suivi seront notamment les suivants :

Suivi du parc de logements existants :

Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)

Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants

Suivi de la construction neuve :

Nombre de logements produits

Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs

Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés

Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)

Répartition par type de logements (individuel ou collectif)

Suivi des effectifs scolaires :

Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire

Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire

Bilan de la consommation des espaces



LEXIQUE

EBC	Espace Boisé Classé
EPP	Espace Paysager à Protéger
OA	Orientation d'Aménagement
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (<i>pièce du P.L.U</i>)
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PIG	Projet d'Intérêt Général
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile de France
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager



**ANNEXE : Etude au titre de l'article
L.111-1-4 du code de l'urbanisme**

ÉTUDE RELATIVE A LA LOI BARNIER L 1111-1-4



SOMMAIRE

1.	ETAT DES LIEUX ET ENJEUX.....	1
1.1	LOCALISATION DU PROJET VILLAGES NATURE	1
1.2	SECTEURS DU PROJET VILLAGES NATURE CONCERNES PAR L'ARTICLE L1111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME – LOI BARNIER 1	1
1.3	TOPOGRAPHIE, USAGE ET OCCUPATION DES SOLS ACTUELS DU SITE.....	2
1.3.1	<i>Topographie locale</i>	2
1.3.2	<i>Usage et occupation des sols actuels.</i>	4
1.4	CARACTERISTIQUES ACTUELLES DE LA RD231 ET DU RESEAU ROUTIER DANS LE SECTEUR DU PROJET.....	4
1.5	ÉTAT DES LIEUX PAYSAGER ET URBAIN DU SECTEUR DU PROJET	5
1.5.1	<i>Positionnement du projet Villages-Nature au sein des « grands paysages » environnants</i>	5
1.5.2	<i>Les principales caractéristiques paysagères de la Brie boisée aux alentours de la RD 231 et du projet Villages Nature</i>	6
1.5.3	<i>Les transformations prévues autour de la RD 231 dans les prochaines années.</i>	6
1.5.4	<i>Les paysages aux proches alentours de la RD 231</i>	9
1.5.5	<i>Les continuités douces</i>	13
1.5.6	<i>Perception actuelle du périmètre du projet Villages Nature depuis la RD 231</i>	13
1.6	ENJEUX DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE LA LOI BARNIER.....	16
1.6.1	<i>Synthèse des enjeux et sensibilités paysagères</i>	16
1.6.2	<i>Enjeux en matière de sécurité</i>	19
1.6.3	<i>Enjeux en matière de nuisances</i>	19
2.	PARTI D'AMENAGEMENT	22
2.1	DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU PROJET VILLAGES NATURE ET DE SES ITINÉRAIRES D'ACCES	22
2.2	DESCRIPTION DU VILLAGE LACUSTRE SUD LE LONG DE LA RD231.....	22
2.3	PRECONISATIONS EN MATIÈRE DE TRAITEMENT PAYSAGER DU PROJET VILLAGES NATURE LE LONG DE LA RD 231	22
2.4	PRECONISATIONS EN MATIÈRE DE RÉDUCTION DES NUISANCES SONORES.....	26
2.5	PRECONISATIONS EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ	26
2.6	TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRE À PRÉVOIR DANS LE PLU DE VILLENEUVE-LE-COMTE	27

TABLEAU

TABLEAU 1 : RESULTATS DES MESURES POINTS FIXES ACOUSTIQUE EN LAEQ.	20
TABLEAU 2 :RESULTATS DES MESURES POINTS MOBILES ACOUSTIQUES EN LAEQ.	21

FIGURES

FIGURE 1 : CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE.CARTE TOPOGRAPHIQUE.....	3
FIGURE 2 : OCCUPATION DES SOLS - MOS 2008, SOURCE IAURIF	4
FIGURE 3: LE CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN AUTOUR DE LA RD 231 ET DU PROJET VILLAGES NATURE.	8
FIGURE 4: PERCEPTION DES PAYSAGES DEPUIS LA RD 231 : CARTE DE SYNTHESE DES SENSIBILITES	18
FIGURE 5: LOCALISATION DES POINT DE MESURES ACOUSTIQUES.....	20
FIGURE 6 : ISOPHONE ETAT ACTUEL (2011) DES NIVEAUX ACOUSTIQUES.....	21
FIGURE 7 : CARTE DE SYNTHESE DES PRECONISATIONS PAYSAGERES D'AMENAGEMENT LE LONG DE LA RD 231.	25
FIGURE 8: PRECONISATION EN MATIERE DE PROTECTIONS PHONIQUES.	26

1.3 TOPOGRAPHIE, USAGE ET OCCUPATION DES SOLS ACTUELS DU SITE

1.3.1 Topographie locale

A l'échelle locale, le site de Villages Nature est situé entièrement sur le plateau de Brie. Le point culminant est de 135m NGF et le plus bas de 124 NGF.

A l'extrémité nord, le site est bordé par le remblai qui longe l'autoroute A4. De la même façon, à l'extrémité sud, la RD 231 surplombe le site avec un dénivelé variant de 1m à 1m50.

C'est dans la partie Nord Est du projet, à la limite du Bois de City et de la plaine St Blandin, que sont situés les points hauts de la zone d'étude, 135 NGF. Le terrain montre une légère inclinaison vers le sud ouest, pour rejoindre le talweg de la Lignière : mais également vers le Nord-est, en direction du talweg du ru de la Folie. C'est donc à l'extrémité Sud-ouest et Nord-Ouest, que les terrains les plus bas sont observés avec respectivement le niveau 124 NGF et 127 NGF. Soit une déclivité maximum entre le Nord-est du projet et le Sud-ouest de 11 m avec une pente moyenne de l'ordre de 4.5%. Les emprises du projet sont également bordées d'éminences topographiques d'origine anthropique : au nord, un remblai longeant l'autoroute A4 d'une hauteur de 4 m et au sud, la déviation de la RD 231, qui surplombe le site de 1 à 1,5 m.

Deux talwegs à peine perceptibles peuvent être mis en évidence :

- au nord, un talweg drainé par le ru de la Folie, avec un point bas à 127 NGF,
- au sud, un second talweg plus large que le précédent, avec un point bas à 124 NGF, qui forme l'extrémité amont d'un vallonnement peu marqué drainé plus en aval sur la commune de Villeneuve St Denis par le ru de la Lignière.

Figure 2 : Contexte topographique. Carte topographique.

1.3.2 Usage et occupation des sols actuels.

Actuellement le site est occupé par des boisements (Bois de Jariel, Bois de City, Forestation du pré aux Merlans), et par l'agriculture de type grandes cultures céréalières. On peut également noter sur le futur site Villages Nature la présence de friches prairiales, du ru de la Foïle, d'un Bassin de rétention des eaux pluviales, d'une zone d'accueil avec parking pour le Ranch Davy Crockett.

Le secteur concerné par la Loi Barnier reflète l'occupation générale du site en présentant une alternance de champs agricoles et de landières boisées relictuelles.

L'urbanisation la plus proche se situe au village de Villeneuve-le-Comte, à un peu moins d'un demi-kilomètre du site du projet Villages Nature.

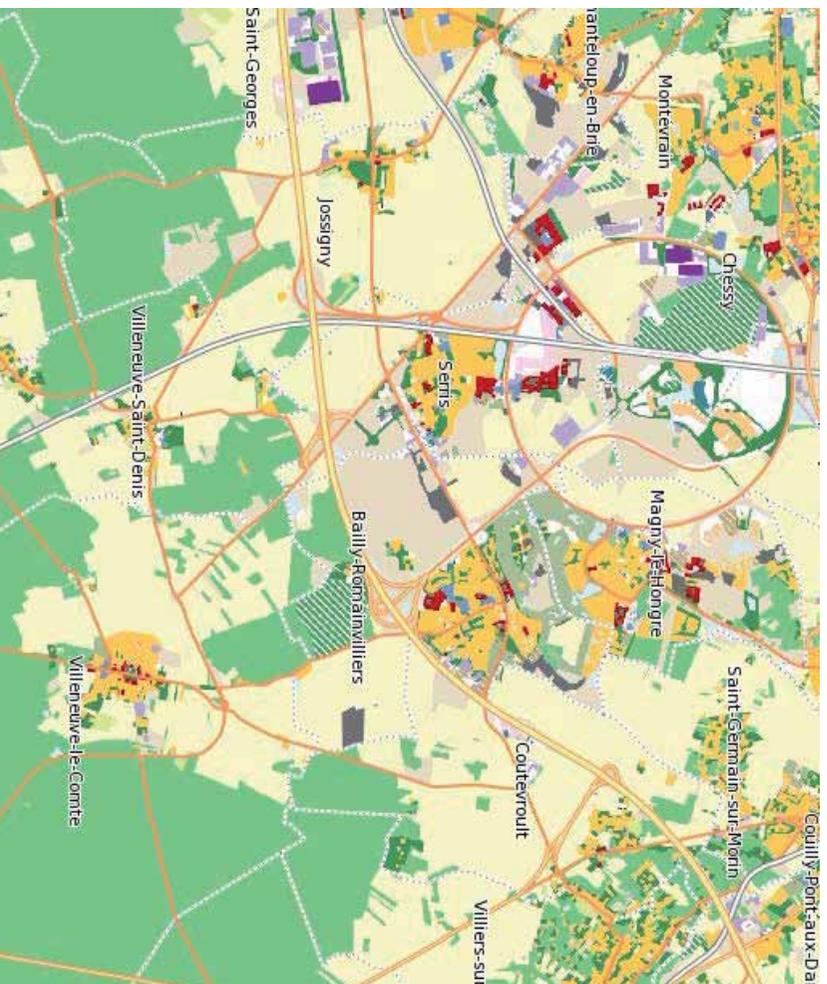


Figure 3 : Occupation des sols - MOS 2008, source IAURIF

1.4 CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES DE LA RD231 ET DU RÉSEAU ROUTIER DANS LE SECTEUR DU PROJET

Le réseau routier aux abords de Villages Nature se compose :

- de la RD231 à l'ouest et au sud du site,
- de l'autoroute A4 et des échangeurs n°13 et n°14 au Nord du site,
- et de la Voie Communale n°5 à l'Est du site.

La route départementale 231 est un axe structurant de ce secteur de la Seine et Marne reliant le Sud (Provins) au Nord (Lagny sur Marne). Le Trafic moyen journalier observé dans les

deux sens confondus est compris, en fonction des tronçons, entre 10 000 et 20 500 véhicules/jours. Cette voie est classée comme route à grande circulation. Elle est donc concernée par les dispositions de l'article L1111-1-4 du code de l'urbanisme prévoyant une bande d'inconstructibilité de 75 mètres vis-à-vis de l'axe de la route, sauf en cas de dérogation sur justification du projet d'urbanisme. La route se compose d'une bande roulante à double sens de circulation type 2 x 1 voie ; les accotements sont enherbés avec la présence d'un système de fossés pour la gestion des eaux pluviales. On peut noter la présence d'une aire de stationnement pour les poids lourds aux abords de la forêt de Grains.

1.5 ÉTAT DES LIEUX PAYSAGER ET URBAIN DU SECTEUR DU PROJET

Sur le thème des paysages et des itinéraires de circulations douces, le diagnostic s'intéresse à des éléments de paysage et à des espaces situés y compris au-delà du périmètre de l'étude L111-1-4 (périmètre pour lequel sont formulées plus loin des préconisations paysagères à respecter par le projet Villages Nature). Il s'agit en effet de tenir compte d'une part du caractère dynamique de la perception depuis la RD 231, d'autre part de la perception d'éléments relativement lointains au sein des paysages, comme par exemple la silhouette de Villeneuve-le-Comte, visible depuis la RD 231 sans que le village ne soit intégré au périmètre de l'étude L111-1-4 proprement dit.

1.5.1 Positionnement du projet Villages-Nature au sein des « grands paysages » environnants

Le projet Villages Nature est situé à une trentaine de kilomètres à l'est de Paris. Il se positionne sur le plateau de Brie, plus précisément dans l'unité paysagère de la « Brie Boisée », dans lequel il est clairement ancré. Il s'agit d'un territoire horizontal, aux reliefs très atténués et non structurants pour les paysages. La forêt y occupe une place prépondérante, tout en laissant place à des clairières agricoles plus ou moins étendues, dont les limites forestières sont généralement très lisibles. Beaucoup des villages de l'unité sont infodés à l'une ou l'autre de ces clairières, souvent héritées des essarts créés au Moyen Âge dans la masse des forêts. Dans ce contexte au caractère resté très rural, le rythme de développement urbain est aujourd'hui très modéré.

Les limites nord du périmètre du projet débordent sur l'unité paysagère du « Rebord de la Brie Boisée », qui montrait jusqu'aux années 1960 des paysages agricoles d'openfield, sur un plateau creusé par les vallons de petits affluents de la Marne (Gondoire, ru de la Brosse...). Espace de développement majeur pour la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, cette unité montre aujourd'hui des paysages essentiellement urbains dans sa partie ouest (la plus proche de Paris), et une alternance d'espaces agricoles et bâtis dans sa partie est, où le développement de la ville nouvelle se poursuit à un rythme soutenu. À l'échelle de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, l'urbanisation actuelle et future prend ainsi appui au sud sur l'arc forestier discontinu du nord de la Brie boisée (qui inclut notamment les vastes massifs de Crécy et de Ferrières), arc le long duquel le projet Villages Nature est positionné.

La RD 231, dont le classement comme axe à grande circulation motive la présente étude, à la particularité de parcourir ces deux unités paysagères, basculant de l'une à l'autre à hauteur de son point de franchissement de l'autoroute A4

En Brie boisée le développement urbain programmé pour les prochaines années sera modéré, sans commune mesure avec celui envisagé pour le Val d'Europe et le sud du Val de Bussy. Aujourd'hui rural et particulièrement forestier, ce territoire ne devrait globalement évoluer que très progressivement, et conserver l'essentiel de ces grandes caractéristiques paysagères actuelles. La réussite de l'intégration du projet Villages Nature, de par son ampleur, constitue donc un enjeu paysager particulièrement important pour le secteur.

1.5.2 Les principales caractéristiques paysagères de la Brie boisée aux alentours de la RD 231 et du projet Villages Nature

La forêt domine et structure les paysages de plateau de la Brie boisée aux alentours de la RD 231 et du projet Villages Nature. De grands massifs se dessinent (forêts de Ferrières et de Crécy), complétés par un maillage de boisements de taille plus moyenne (bois du Jariel dans le périmètre concerné par le projet Villages Nature, forêt de Grains sur son flanc ouest), ou plus réduite. Les petits bois sont par endroit nombreux, notamment autour de la RD 231 entre le bois du Jariel et la forêt de Grains.

Aux « pleins » constitués par les masses boisées, s'associent des espaces ouverts, essentiellement agricoles, hérités des essartages opérés au cours du Moyen Âge. Ces espaces composent des systèmes de clairières, trouées lumineuses et ouvertes sur le ciel, encadrées d'horizons le plus souvent forestiers. Ces derniers horizons ne sont jamais très lointains et leur présence est, où qu'on soit, clairement lisible. Les espaces agricoles montent, sur un parcellaire de grande taille, des paysages souvent dénudés de grandes cultures. Il n'y a guère qu'au contact des villages, de leurs écarts et de certaines lisières forestières, que sont visibles par endroit des paysages cultivés plus complexes : mosaïque de petits prés plus ou moins arborés, d'anciens vergers, de bosquets...

Les villages de Villeneuve-le-Comte et de Villeneuve-Saint-Denis, situés au sud de l'A4 et proches du périmètre du projet, se positionnent dans ces clairières. Ils y constituent des points focaux remarquables, se différenciant des horizons boisés, omniprésents.

Le réseau viaire public est relativement distendu au sud de l'autoroute A4, notamment dans les massifs boisés. La RD 231 tient une place de route principale dans ce réseau : elle constitue un itinéraire de parcours et de découverte particulièrement emprunté. Elle contourne le village Villeneuve-le-Comte par la périphérie de la clairière où est positionné ce dernier.

1.5.3 Les transformations prévues autour de la RD 231 dans les prochaines années

Le projet Villages Nature sera un facteur de transformation notable des paysages aux abords de la RD 231 au cours prochaines années. Il n'est pas le seul et d'autres évolutions sont

attendues : immédiatement au nord de l'autoroute A4, la ZAC du Prieuré poursuivra son développement sur le flanc est de la RD 231. Autre transformation attendue : le développement progressif du village de Villeneuve-le-Comte, village contourné par la RD 231 et bien visible depuis cette route.

Figure 4: Le contexte paysager et urbain autour de la RD 231 et du projet Villages Nature.

1.5.4 Les paysages aux proches alentours de la RD 231

À dominante agricole et forestière, les paysages proches de la RD 231 montrent aujourd'hui une certaine diversité entre l'A4 et la clairière où se positionne le village de Villeneuve-le-Comte.

Aux abords de l'échangeur n°13 de l'autoroute A4 s'ouvre une clairière autour de la voie d'accès et des espaces d'accueil du ranch Davy Crockett. Le bassin d'eau pluviale du SAN, bien visible depuis la RD 231, y constitue un important point d'appel pour le regard. On y remarque également les constructions en bois situées à l'entrée du ranch, accompagnées de bouquets arborés. Autour de cette clairière, des horizons boisés se dessinent : jeunes boisements au nord, qui remontent jusqu'aux rives de l'autoroute A4, boisements plus âgés de la forêt domaniale de Grains, sur la rive sud du bassin. Ce dernier boisement, qui vient s'appuyer à l'ouest sur la RD 231, montre par ailleurs des paysages de sous-bois de qualité, dominés par les chênes et les charmes.

Les paysages de la partie sud du périmètre du projet s'organisent en deux sous-secteurs principaux : au sud-est le bois du Jariel, au sud-ouest des étendues agricoles découpées par des lanières boisées.

Au sud du bois de Grains, à hauteur du périmètre d'étude L111-1-4, le paysage s'ouvre sur de grandes parcelles cultivées, cadrées à l'est par la longue lisière du bois du Jariel. Ces parcelles agricoles ont la particularité d'être découpées par d'étroites bandes arborées, toutes orientées est-ouest dans leur grande longueur. Ces bandes sont hétérogènes dans leur composition végétale (vieilles chênaies charmaies, peupleraies vieillissantes, boulaies, anciennes oseraies, vergers en friche), mais toutes participent à structurer très fortement les étendues agricoles ouvertes où elles émergent. Elles viennent en effet dessiner des frontalis arborées successives, interrompues par des fenêtres agricoles plus ou moins larges. L'imbrication étroite entre « pleins » boisés et « vides » cultivés accentue très sensiblement la sensation de profondeur lorsque qu'on observe ce secteur du périmètre du projet, tout en lui donnant un caractère quelque peu labyrinthique lorsqu'on le parcourt.

Cadré au nord et à l'est par des masses forestières plus imposantes (bois du Jariel et forêt domaniale de Grains) ce secteur s'ouvre au sud vers le secteur du village de Villeneuve-le-Comte, laissant notamment voir le clocher de son église. Il est également en lien visuel avec un secteur qui montre à l'ouest une typologie paysagère similaire, à proximité du giratoire RD 231 x RD 21.

Sur le flanc ouest de la RD 231 se dessinent l'auréole de peupleraies et de petites parcelles agricoles positionné sur les lisères de la partie principale de la forêt domaniale de Grains.

Le bois du Jariel se positionne pour sa part au sud-ouest du périmètre du projet Villages Nature, en continuité du Bois de City. Contrairement à ce dernier, il n'a reçu à ce jour aucun aménagement à caractère touristique ou de loisirs. Le bois du Jariel propose des paysages de qualité sous le couvert forestier, chênaies et vieux taillis de charmes essentiellement. De grandes trouées, ouvertes par la tempête de 1999, y subsistent, encombrées de jeunes arbres et arbustes. Y émerge la silhouette des vieux chênes restés sur pied. Ses lisères est et ouest,

très linéaires, montrent également des paysages d'intérêt, particulièrement en vue rapprochée.

Au sud du bois du Jariel, d'anciennes petites parcelles agricoles en friche montrent une végétation arborée plus diversifiée et relativement jeune, ainsi que quelques traces de vieux vergers « à l'agonie » et quelques petites parcelles encore cultivées ou gérées en prairie. C'est un secteur où les dynamiques végétales sont puissantes et rapides à l'heure actuelle, et qui compose des paysages d'un intérêt certain, et même fort lorsqu'à l'automne les végétaux se colorent.

Au sud de la RD 231, les paysages s'ouvrent davantage encore, sur les étendues découvertes de l'essart de Villeneuve-le-Comte, vaste clairière agricole centrée sur le village et la silhouette du clocher de son église. La clairière est cadrée au nord et à l'est par les masses forestières du bois du Jariel et de la forêt domaniale de Grains.

La RD 231, déviée il y a quelques années autour du village, circule dans l'intervalle agricole séparant le village des boisements environnants. Elle ouvre, sur son parcours, de larges vues sur les paysages de l'essart.

Plusieurs valeurs paysagères ressortent au sein des paysages du secteur :

- L'imbrication complexe entre espaces agricoles et petits espaces boisés
- Les paysages de chênale-charmaie de forêt domaniale de Grains (partie du massif située dans le périmètre du projet)
- Les paysages de lisières étagées au sud du bois du Jariel
- Les vues distantes sur le village et le clocher de l'église de Villeneuve-le-Comte
- Le centre ancien de Villeneuve-le-Comte, ses édifices patrimoniaux (l'église notamment) et ses espaces publics
- L'effet de clairière autour du bassin du SAN, visible depuis la RD 231 à la sortie de l'autoroute A4

Planche A4 photos n°1

Planche A4 photos n°2

1.5.5 Les continuités douces

Circuler à pied ou à vélo au sein et aux alentours du périmètre du projet est aujourd'hui possible, par le biais de chemins agricoles ou forestiers publics, ainsi que par certains itinéraires carrossables supportant un faible niveau de trafic motorisé. Trois itinéraires publics, accessibles aux piétons et aux cyclistes, parcourent le périmètre du projet Villages Nature proprement dit :

- Un premier itinéraire nord-sud, parallèle à la RD 231 et passant sur le flanc ouest des bois du Jariel et de City. Il s'agit d'un chemin communal, circulant pour partie sur le territoire de Villeneuve-le-Comte, pour l'autre sur celui de Bailly-Romainvilliers. Depuis le passage supérieur sur l'A4 venant du hameau de Bailly, il rejoint les rives de la RD 231 au sud, secteur où un chemin de rétablissement permet de regagner le giratoire RD 231 x RD 96 plus à l'est.
- Un second itinéraire nord-sud, qui passe lui sur le flanc est du périmètre du projet, le long des bois du Jariel et de City. Depuis le passage supérieur sur l'A4 venant de Bailly-Romainvilliers, il rejoint la RD 231 à proximité du giratoire RD 231 x RD 96. Il s'agit d'une petite route publique où l'accès des véhicules motorisés est limité aux rares riverains, et donc peu fréquentée.
- Un itinéraire est-ouest qui, depuis les lisières du bois du Jariel et le chemin précédent, vient buter à l'ouest sur la RD 231 à hauteur de la forêt domaniale de Grains (la partie de cette forêt située dans le périmètre du projet est longée par cet itinéraire). Il s'agit là d'un chemin communal situé sur le territoire de la commune Villeneuve-le-Comte.

1.5.6 Perception actuelle du périmètre du projet Villages Nature depuis la RD 231

La RD 231 longe le périmètre du projet Villages Nature sur un linéaire dépassant trois kilomètres. Il s'agit donc d'une séquence de perception relativement longue, qui demande plusieurs minutes pour être parcourue en voiture. Les fréquents bouchons routiers qui affectent la RD 231 dans le secteur engendrent également des situations de perception statique ou à très faible vitesse.

Trois séquences de perception se distinguent le long de la RD 231, entre l'autoroute A4 et le giratoire ou elle rejoint la RD 21 :

- immédiatement au sud de l'A4, une séquence où la route ouvre des vues sur la clairière qui accueille le bassin du SAN ;
- au sud du bassin du SAN, une courte séquence forestière où la route traverse la forêt de Grains, dont la partie orientale dessine la façade paysagère du périmètre du projet ;
- plus au sud et jusqu'au giratoire de raccordement à la RD 21, une dernière séquence, relativement longue, où la RD 231 est confrontée du côté du périmètre du projet à une alternance rapide de « fenêtres » agricoles et de petits fronts boisés.
 - plus au sud et jusqu'au giratoire de raccordement à la RD 21, une dernière séquence, relativement longue, où la RD 231 est confrontée du côté du périmètre du projet à une alternance rapide de « fenêtres » agricoles et de petits fronts boisés.

Planche A4 photos n°3

Planche A4 photos n°4

La clairière de Villeneuve-le-Comte est sans doute le secteur qui entretient les relations visuelles les plus riches avec les paysages du périmètre du projet Villages Nature. Cela s'explique notamment par l'ouverture des paysages de l'essart, ouverture qui concerne y compris des espaces agricoles situé au sein du périmètre. De plus, la présence d'un réseau viaire relativement dense autour du village multiplie les situations de perception en direction de ce même périmètre.

Tout comme sur le flanc ouest du périmètre du projet Villages Nature, la RD 231 longe au sud ses limites : c'est ici encore un axe particulièrement concerné par les paysages du périmètre, dont il offre la perception la plus rapprochée. Trois séquences de perception principales se distinguent dans le secteur pour cette route :

- Une séquence ouest (côté giratoire de raccordement à la RD 21) où la route ouvre des vues en profondeur au sein du périmètre du projet, sur les parcelles agricoles situées en avant des fronts arborés du bois du Jariel et des bandes boisées du secteur. Il s'agit d'un secteur sensible du périmètre, étant donné sa grande ouverture et sa forte exposition visuelle ;
- Une séquence où la route longe la lisière sud du bois du Jariel, et où les profondeurs de vues sont très courtes ;
- Une séquence situé à l'est du giratoire de raccordement à la RD 96, où la route offre des vues plus distantes en direction du bois du Jariel, en venant de la direction de Provins.

1.6 ENJEUX DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE LA LOI BARNIER

1.6.1 Synthèse des enjeux et sensibilités paysagères

Les paysages du périmètre du projet Villages Nature sont porteurs de plusieurs types d'enjeux le long de la RD 231.

Pour ce qui concerne le secteur agricole au sud-ouest du périmètre du projet :

- Sensibilité des espaces aujourd'hui agricoles et ouverts bordant la RD 231, visibles en avant des premières bandes boisées et du bois du Jariel. Ces espaces sont particulièrement sensibles au sud, étant donné la largeur des vues depuis la RD 231 et leur grande profondeur dans ce secteur.
- Sensibilité des bandes boisées et des lisières ouest du bois du Jariel qui découpent et structurent les étendues agricoles découvertes au sein du périmètre du projet. Ces boisements dessinent des horizons lisibles non seulement depuis la RD 231 mais aussi à plus grande distance, depuis une part importante de l'essart de Villeneuve-le-Comte.
- Sensibilité des vues sur le village et le clocher de l'église de Villeneuve-le-Comte depuis la RD 231.

Pour ce qui concerne le secteur forestier au sud-est du périmètre du projet :

- Sensibilité des paysages de lisières étagés longés par la RD 231 au sud du bois du Jarriel, lisières qui font face au village de Villeneuve-le-Comte

Pour ce qui concerne le secteur nord-ouest du périmètre du projet, à proximité de l'autoroute A4 :

- Sensibilité du paysage de clairière sur le pourtour du bassin du SAN, et des fronts boisés qui l'entourent. Cette sensibilité est renforcée par le positionnement de cette clairière à une sortie d'autoroute très fréquentée.
- Sensibilité de la façade forestière de la forêt de Grains, à l'ouest le long de la RD 231, au nord le long des rives du bassin pluvial du SAN.

Carte A3 :

Figure 5: Perception des paysages depuis la RD 231 : carte de synthèse des sensibilités

1.6.2 Enjeux en matière de sécurité

Dans un contexte agricole ouvert, les enjeux de sécurité actuels sont principalement liés aux risques de collisions avec les animaux, et particulièrement au niveau des landières boisées et/ou du bassin de rétention des eaux pluviales où de fréquents passages sont observés.

En matière de sécurité liée aux usagers, les enjeux sont à relativiser. En effet les cheminements piétons conduisant à la RD231 sont peu fréquentés et cette utilisation se fait principalement hors des heures de fort trafic. Les franchissements qui pourraient avoir lieu sur cette voie restent appelés à une grande prudence de la part des piétons.

Deux accès à des parcelles agricoles par la route départementale présentes des conditions relativement dangereuses, sans chemins où une décélération/accélération serait possible.

Notons tout de même de bonnes conditions de visibilité qui diminuent les risques d'accidents.

1.6.3 Enjeux en matière de nuisances

D'après l'arrêté préfectoral du 15/02/1999, la départemental 231 est classée comme infrastructure bruyante de catégorie 3 avec un secteur affecté par le bruit de 100m en contexte ouvert et 50 m en contexte urbain. Des mesures d'isolation du bruit sont donc obligatoires pour toute urbanisation dans ces secteurs potentiellement affecté par le bruit.

Le présent paragraphe présente les mesures acoustiques qui ont été réalisées près des habitations et en limite du projet Villages Nature. Elles permettent de caractériser l'ambiance sonore existante sur l'ensemble du site du projet Villages Nature et donc sur le secteur concerné par la loi Barnier L111-1-4.

Cette ambiance sonore est définie selon deux périodes réglementaires (période Jour : 6h-22h, et période Nuit : 22h-6h) grâce à la mise en place de sonomètres qui enregistrent continuellement les niveaux de bruit pendant au moins 24 heures.

Les mesures se sont décomposées en 2 grandes familles :

- des mesures de 24 heures (ou **Point Fixe** : PF), permettant de caractériser les niveaux de bruit sur les périodes réglementaires (6h-22h et 22h-6h) sur un secteur ;
- des mesures de courte durée (entre 15 et 30 min) (ou **Point Mobile** : PM), qui sont ensuite corrélées avec le point fixe correspondant, et qui permettent de compléter la caractérisation du secteur.

Les isophones traduisant l'état actuel du bruit ambiant peuvent être cartographiés comme en Figure 7.

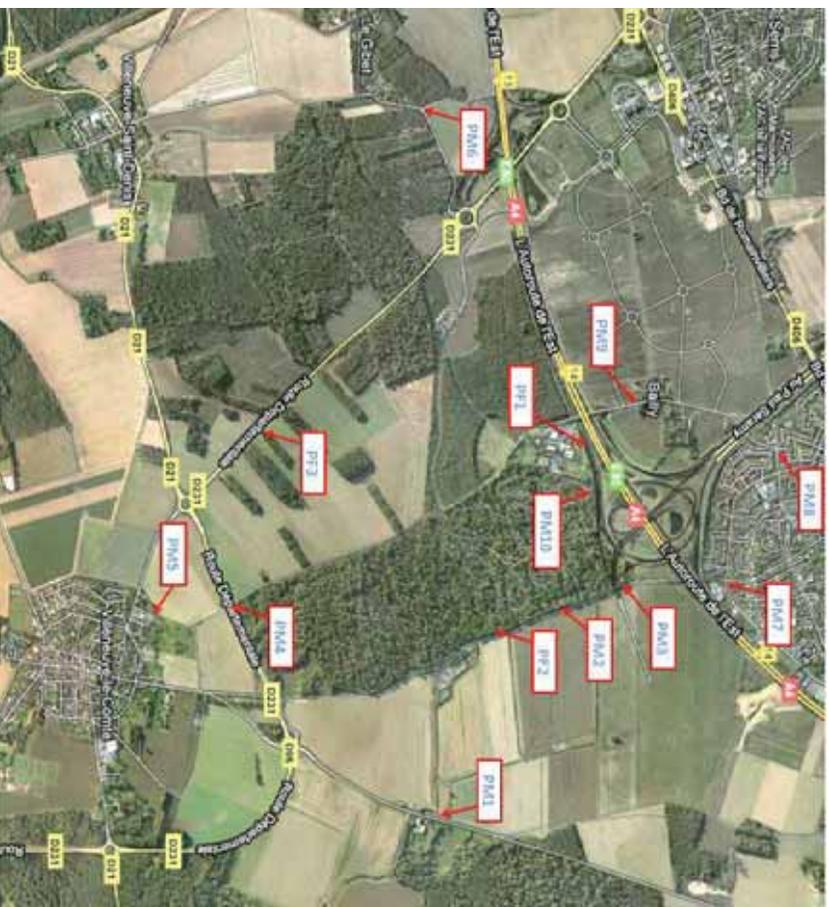


Figure 6 : Localisation des point de mesures acoustiques.

Tableau 1 : Résultats des mesures Points Fixes acoustique en LAeq.

Point de mesure	Hauteur	Niveau de bruit ambiant en dB(A)		Ecart Jour-Nuit en dB(A)
		LAeq Jour 6h-22h	LAeq Nuit 22h-6h	
PF 1	2 mètres champ libre	69.0	61.5	7.5
PF 2	2 mètres champ libre	50.0	44.0	6.0
PF 3	2 mètres champ libre	66.5	61.0	5.5

Tableau 2 : Résultats des mesures Points Mobiles acoustiques en LAeq.

Point de mesure	Hauteur	Niveau de bruit ambiant en dB (A)		
		LAeq mesuré	LAeq Jour 6h-22h	LAeq Nuit 22h-6h
PM 1	2 mètres champ libre	70.0	NON	NON
PM 2	2 mètres champ libre	54.5	56.0	50.0
PM 3	2 mètres champ libre	59.5	58.5	53
PM 4	2 mètres champ libre	75.0	75.0	69.5
PM 5	2 mètres champ libre	52.5	53.0	47.5
PM 6	2 mètres champ libre	64.0	NON	NON
PM 7	2 mètres champ libre	54.0	53.5	46.0
PM 8	2 mètres champ libre	52.5	53.0	45.5
PM 9	2 mètres champ libre	52.0	52.5	45.0
PM 10	2 mètres champ libre	54.0	54.0	46.5

**Figure 7 : Isophone Etat actuel (2011) des niveaux acoustiques.**

2. PARTI D'AMENAGEMENT

2.1 DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU PROJET VILLAGES NATURE ET DE SES ITINÉRAIRES D'ACCÈS

Villages Nature est un projet, sur 259 ha, de destination touristique d'envergure européenne basée sur le thème du Jardin et de la Nature. Cette destination proposera environ 2300 unités d'hébergements (à terme) sous forme de résidences de tourisme avec les grands équipements associés tel que le lagon géothermique et l'Aquadôme, les commerces, les bassins en eaux, les restaurants, les activités sportives...

L'accès des visiteurs se fera sur l'est du site, depuis l'échangeur modifié n°14 de Bailly-Romainvilliers sur l'autoroute A4, via un giratoire qui permettra aussi un accès depuis le futur barreau EstA4-RN36.

Seul l'accès des employés s'effectuera depuis l'ouest du site et l'échangeur n°13, via le giratoire sud sur la RD231.

2.2 DESCRIPTION DU VILLAGE LACUSTRE SUD LE LONG DE LA RD231

Les hébergements projetés sur le secteur concerné par la loi Barnier L1111-1-4 font parti d'un ensemble appelé Village Lacustre Sud.

Ce Village Lacustre Sud (environ 398 unités) est composé d'hébergements individuels, développés aux abords de deux plans d'eau à créer (bassin supérieur et bassin inférieur). Ces hébergements individuels sont composés majoritairement de cottages de plein pied, ponctuellement des cottages pourraient être développés en R+1.

Ces cottages sont situés à un minimum de 50 m de la RD231.

2.3 PRÉCONISATIONS EN MATIÈRE DE TRAITEMENT PAYSAGER DU PROJET VILLAGES NATURE LE LONG DE LA RD 231

Afin de répondre aux enjeux paysagers mis en évidence dans la première partie de l'étude, le projet Villages Nature devra, sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Comte, prendre en compte les préconisations suivantes :

- Préserver au maximum les boisements situés entre la RD 231 et le bois du Jariel au sein du périmètre du projet Villages Nature, y compris le bois de Grains en totalité, renouveler les arbres de ces espaces boisés quand leur état sanitaire est dégradé (le cas échéant par d'autres essences que celles en place) :

- Limiter l'apparition de nouveaux fronts bâtis visibles depuis la RD 231 et qui viendrait d'une part compromettre l'image à forte dominante agro-forestière des paysages perçus depuis la route, et d'autre part concurrencer au sud la silhouette du village de Villeneuve-le-Comte ; il est donc préconisé que les constructions nouvelles qui seront édifiées dans le périmètre du projet Villages respectent les principes suivants :
 - o pour les constructions potentiellement visibles depuis **la séquence sud de la RD 231, entre le giratoire RD 231 x RD 21 et le chemin de Bailly** : être distantes d'au moins 150 mètres des points de vue en leur direction situés sur l'axe de la RD 231 ; être accompagnées sur leurs bords de masses arborées de grand gabarit, existantes ou à créer ; **au regard des enjeux paysagers spécifiques à ce secteur, aucune dérogation au recul prévu par l'article L1111-1-4 du code de l'urbanisme (75 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 231) n'est souhaitable pour les constructions nouvelles.**
 - o pour les constructions potentiellement visibles depuis **la séquence sud de la RD 231, entre le chemin de Bailly et le giratoire RD 231 x RD 96** : être distantes d'au moins 100 mètres des points de vue en leur direction situés sur l'axe de la RD 231 ; être accompagnées sur leurs bords de masses arborées de grand gabarit, existantes ou à créer ; **au regard des enjeux paysagers spécifiques à ce secteur, aucune dérogation au recul prévu par l'article L1111-1-4 du code de l'urbanisme (75 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 231) n'est souhaitable pour les constructions nouvelles.**
 - o pour les constructions situées aux abords de **la séquence ouest de la RD 231 (au nord du giratoire RD 231 x RD 21)** : être positionnées **en arrière de structures paysagères et de protection phonique** les occultant dans les vues depuis la RD 231, de type merlon de terre accompagné de plantations arborées (gabarit préconisé pour le merlon : 3 à 5 mètres de hauteur) , **la création d'un tel dispositif de merlon arboré permettra de déroger au recul prévu par l'article L1111-1-4 du code de l'urbanisme (75 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 231),** sans que ce recul puisse être inférieur à 50 mètres. Le recul à respecter par les constructions est par ailleurs porté à 150 mètres sur la séquence de route distante de moins de 250 mètres du giratoire RD 231 x RD 21 (voir plan ci-contre), ce secteur montrant une sensibilité paysagère plus importante (présence de vues sur le clocher de l'église de Villeneuve-le-Comte)
- Limiter l'apparition de linéaires de clôtures, de voiries carrossables, de surfaces de parkings imperméabilisés, de zones de stockage et de tout équipement technique qui serait visible depuis la RD 231. Ces éléments pourront être positionnés à des distances proche à la condition de ne pas être visibles depuis la route (parce que positionnés par exemple en arrière d'écrans végétaux suffisamment hauts et opaques, y compris en hiver, ou encore positionnés en arrière d'un merlon végétalisé)

- Composer au sud une façade paysagère à dominante de végétation à caractère naturel et rural le long de la RD 231, à l'est du giratoire RD 231 x RD 21 ; cette façade paysagère occupera une bande large de 100 mètres au minimum, et aura une fonction de corridor écologique orienté est-ouest ; il est préconisé de n'édifier aucune construction au sein des espaces constitutifs de cette trame paysagère ; il est par ailleurs proposé d'y aménager une circulation douce parallèle à la RD 231

Figure 8 : Carte de synthèse des préconisations paysagères d'aménagement le long de la RD 231.

2.4 PRÉCONISATIONS EN MATIÈRE DE RÉDUCTION DES NUISANCES SONORES

Afin de préserver les hébergements touristiques de Villages Nature des nuisances sonores, des prescriptions en matière d'acoustique ont été formulées.

Pour obtenir un niveau acoustique inférieur à 60dB(A) en façade de bâtiments, il est nécessaire de réaliser un merlon acoustique d'une hauteur minimal de 3 m avec une largeur en tête de crête d'environ 3 m.

Le merlon projeté par le développeur du projet est schématisé sur la figure suivante.

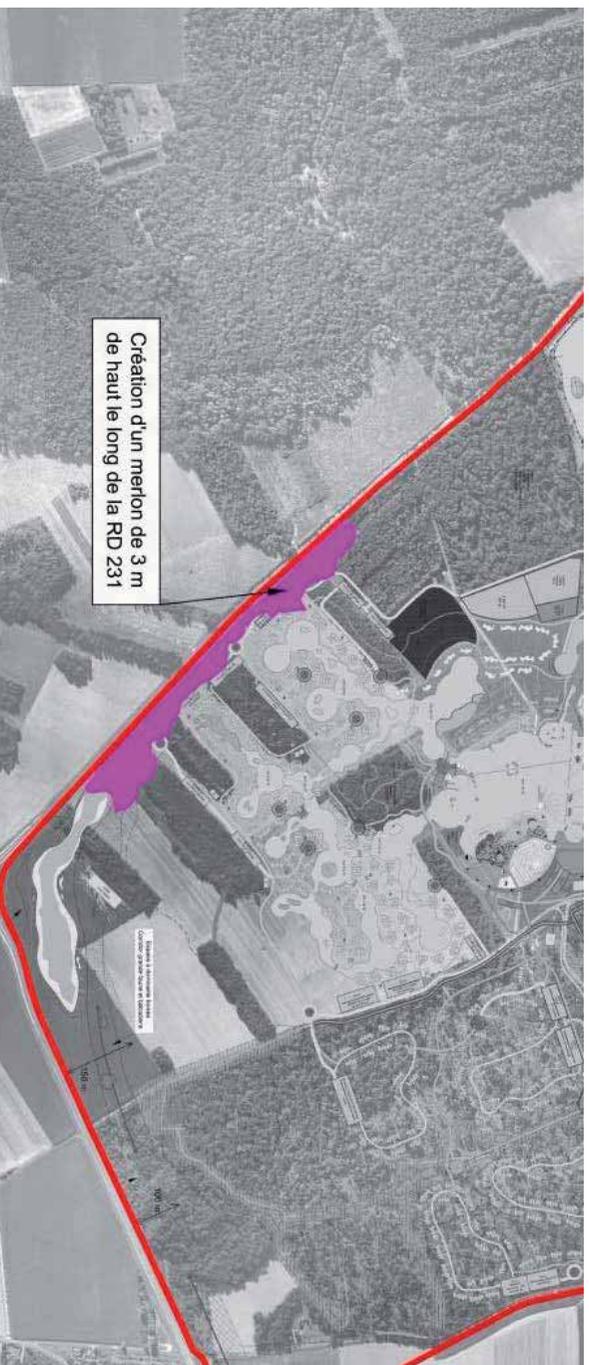


Figure 9: Préconisation en matière de protections phoniques.

2.5 PRÉCONISATIONS EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ

Les caractéristiques d'accès à la voirie RD231 aux abords du secteurs étudié ne seront pas modifiées par la réalisation du projet Villages Nature. Cependant, on peut noter que des franchissements piétons pourraient être aménagés ultérieurement dans le cadre de la poursuite des liaisons douces créées sur le site de Villages Nature.

Ces franchissements de la RD231 pourraient s'effectuer à proximité du giratoire Sud Est au projet, sur le tronçon central de la RD231 Sud au projet et au Nord du raccordement du By Pass.

Les conditions de franchissement seront analysées pour aménager des solutions sécuritaires permettant de ne pas engendrer de risques d'accidents. Cette réflexion est en cours en concertation avec le Conseil Général de Seine et Marne.

D'autre part, le projet Villages Nature sera doté d'une clôture le long de la RD231 sur les deux tiers Nord. Les traversées d'animaux se feront donc préférentiellement au sud et seront orientées pour s'effectuer sur des tronçons où la visibilité est assurée, un dispositif de sécurité sera mis en place (panneaux de signalisation spécifique, réflecteurs...).

2.6 TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRE À PRÉVOIR DANS LE PLU DE VILLENEUVE-LE-COMTE

Le projet Villages Nature nécessite la mise en compatibilité des documents d'urbanismes. Pour la commune de Villeneuve-le-Comte cette démarche est complémentaire à l'élaboration du PLU par la commune.

Dans ce cadre ci, la disposition suivante concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques [article 1AUV6] est prises :

« En outre les constructions devront s'implanter soit avec un retrait minimum d'un mètre, soit à l'alignement de la limite d'implantation des constructions prévues au document graphique. »

Ce document graphique dont les principes sont repris en Figure 8 fait figurer une limite d'inconstructibilité de 150 m au sud du projet entre le giratoire RD21* RD21, et 100m au sud du projet dans le Bois de Jariel, puis 50 m sur la frange Ouest du projet entre le Bassins de rétention des eaux pluviales et le giratoire RD231*RD21.