



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Villiers-Saint-Georges (77)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2023-030
en date du 06/04/2023**

Synthèse de l'avis

L'avis concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) porté par la commune de Villiers-Saint-Georges, et sur son rapport de présentation (non daté), qui rend compte de son évaluation environnementale.

Le projet de PLU révisé prévoit de créer dans le bourg, sur 3,7 ha d'espaces non construits, trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de développement à destination d'habitat ou d'activités artisanales. Dans le règlement, le bourg est classé en zones urbaines et à urbaniser (avec des secteurs spécifiques pour les activités artisanales et industrielles, la station d'épuration et les autres équipements). Le centre équestre, ainsi que certains bâtiments d'activités et parcelles attenantes, sont classés en zone agricole. Sur le reste du territoire, la plupart des espaces agricoles et cours d'eau sont classés en zones agricoles, et les principaux boisements en espaces boisés classés/zones naturelles (incluant par ailleurs un secteur dédié à l'aménagement d'une centrale photovoltaïque).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour le projet de PLU révisé concernent :

- les espaces agricoles, naturels, et forestiers, en lien avec la consommation d'espace ;
- les risques accidentels et sanitaires, en lien avec la présence d'usages dangereux et de sites potentiellement pollués, et avec la nécessité de mieux encadrer les futurs usages polluants près des captages d'eau.

Le rapport de présentation est insuffisant concernant l'analyse de l'état initial de l'environnement, la justification des choix opérés, le respect des attendus législatifs et la prise en compte de certains enjeux (biodiversité, risques accidentels et sanitaires, etc.).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier le projet de règlement et notamment, préciser les évolutions avec le règlement en vigueur, mettre en cohérence les règlements graphique et écrit (concernant notamment les zones UX et les éléments remarquables du paysage naturel), et décrire l'usage prévisionnel du secteur NC localisé dans le bourg ;
- mettre en compatibilité le projet de PLU révisé avec le SCoT du Grand Provinois ;
- dans ce contexte de décroissance démographique et de forte vacance de logements, n'ouvrir des secteurs à l'urbanisation qu'après la résorption sensible de cette vacance ;
- justifier les évolutions envisagées sur les zones d'activités artisanales et industrielles (densification, mixité d'usages, requalification), ainsi que les raisons conduisant le pétitionnaire à planifier l'aménagement d'une centrale photovoltaïque au sein d'un espace boisé à enjeu ;
- inventorier les habitats naturels, de la faune et de la flore, sur les sites dont le projet de PLU révisé prévoit l'artificialisation, et évaluer et prendre en compte des incidences écologiques correspondantes ;
- prévoir au règlement écrit des mesures opérationnelles de protection des zones humides de « type 1 » ;
- évaluer et gérer les risques accidentels et sanitaires induits par :
 - la proximité d'usages dangereux ou polluants (agro-industrie notamment) et d'usages vulnérables (logements, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, etc.)
 - l'implantation d'usages sensibles (logements, écoles, etc.) sur des sites potentiellement pollués ;
 - l'implantation d'usages polluants sur les aires d'alimentation/périmètres de protection de captages.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme (PLU).....	6
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
2.4. Justification des choix.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Espaces agricoles naturels et forestiers.....	12
3.2. Paysage et patrimoine.....	14
3.3. Risques accidentels et sanitaires.....	15
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par M. l'adjoint au Maire de Villiers-Saint-Georges (77) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation (RP, non daté), qui rend compte de son évaluation environnementale.

Le PLU de Villiers-Saint-Georges est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 19 janvier 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 23 janvier 2023. Sa réponse du 27 février 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 6 avril 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Villiers-Saint-Georges à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou pro-

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

gramme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

LISTE DES SIGLES

EBC : espace boisé classé

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement

OAP : orientations d'aménagement et de programmation

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PLU : plan local d'urbanisme

RP : rapport de présentation

Sdrif : schéma directeur de la région Île-de-France

Stecal : secteurs de taille et de capacité limitée

SRCE : schéma régional de cohérence écologique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Villiers-Saint-Georges (1 189 habitants en 2019) est une commune rurale située à 14 km au nord de Provins, qui appartient à la communauté de communes du Provinois (627 km², 39 communes, 34 587 habitants en 2018).



Figure 1: Situation de Villiers-Saint-Georges (source : Géoportail)

■ Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD révisé inclut notamment des orientations de développement d'activités économiques, d'équipements et de logement, mais aussi de limitation de l'étalement urbain et de comblement des dents creuses, de réhabilitation de bâtiments anciens, de protection du patrimoine bâti, d'encadrement de l'architecture des futures constructions, de préservation du paysage (entrée de ville, franges urbaines, espaces verts) et des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de gestion des eaux pluviales.

■ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLU révisé inclut cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'une de ces OAP est localisée en partie nord du bourg, sur le secteur de la « rue du Général De Gaulle ». Elle prévoit la création d'habitat et d'activités artisanales sur 1,6 ha. Elle intercepte une frange agricole du bourg ainsi que la zone d'activités artisanales et de services de la commune (classées respectivement en zones 1AU et UX du règlement graphique).

Deux autres OAP à destination d'habitat sont localisées sur la moitié sud du bourg, sur les secteurs de la « rue de Nogent » et de la « rue du Clos de la ferme ». Ces deux sites, classés en zones 2AU et UB, totalisent une emprise cumulée de 2,1 ha de terrains naturels précédemment agricoles, insérées ou intercalées dans le tissu urbain.

Deux autres OAP à vocation notamment d'intégration paysagère sont prévues en entrée de ville ouest (déchet-terie) et nord (zone d'activités artisanales et de services).

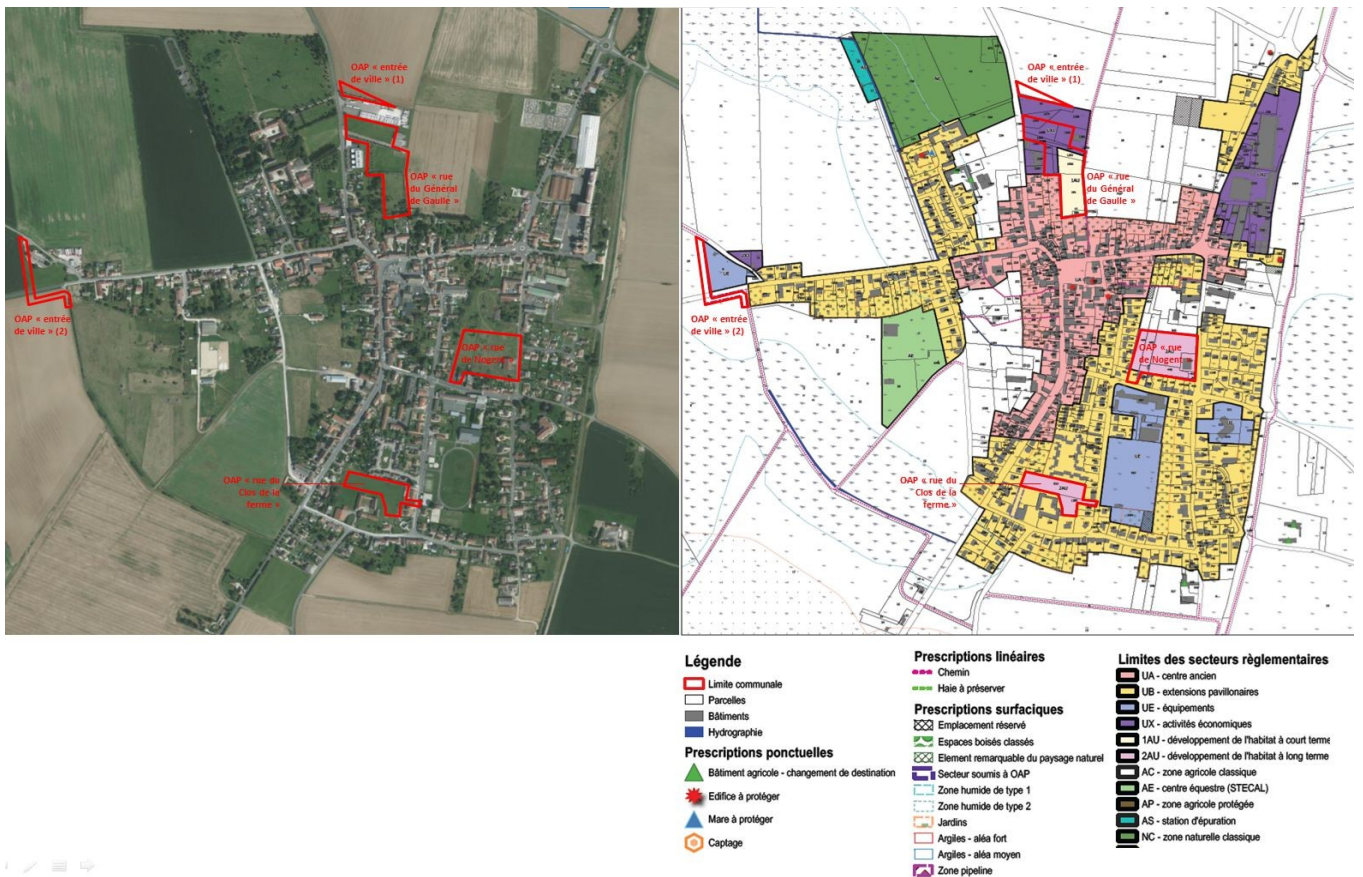


Figure 2: photo aérienne (source : Géoportail) et règlement graphique du PLU.
Le périmètre des OAP a été reporté et souligné par la MRAe.

■ Règlement

Sur le secteur du bourg, le projet de règlement révisé inclut le classement :

- du cœur de village (centre ancien) en zone UA ;
- des zones résidentielles Ouest et Sud (extensions pavillonnaires) en UB ;
- au sein des OAP, des secteurs d'habitat 1AU et 2AU (à réaliser respectivement à court et long terme) ;
- de secteurs d'équipements en UE (déchetterie, collège, installations sportives, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, etc.) ;
- d'un centre équestre en partie sud-ouest en AE ; ce secteur constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (RP, p. 105) ;
- de certaines parcelles et bâtiments d'activités, agricoles ou non, en zone agricole classique (AC) ;
- d'un secteur en partie nord-ouest en zone naturelle classique (NC) ; le rapport de présentation ne précise pas l'usage prévisionnel de ce secteur ;
- d'un secteur en partie nord-ouest en AS, où le règlement écrit autorise les équipements et services publics en lien avec la gestion, l'entretien ou le développement d'une station d'épuration existante ;
- des secteurs d'activités économiques du bourg en UX (n° 1, 2, et 3), ces secteurs correspondant selon le règlement écrit à une zone agro-industrielle (au nord-est), à la zone d'activité artisanale et de services (au nord), et à une activité de transport (à l'ouest) ; les règlements écrits et graphiques ne désignent pas ces secteurs par le même zonage (par exemple, la zone agro-industrielle est classée en UX3 dans le règlement écrit, et en UX2 dans le règlement graphique).

Le projet inclut également deux emplacements réservés, en vue de la création d'un jardin collectif, et de l'agrandissement du cimetière.

Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers, le projet de règlement révisé inclut le classement :

- de la plupart des espaces agricoles en AC ; le règlement écrit y autorise notamment les changements de destination des bâtiments repérés au règlement graphique ;
- de la rivière L'Aubetin en zone agricole protégée (AP) : le règlement écrit y autorise les équipements, ouvrages, constructions et aménagements en lien avec la présence et la gestion du milieu aquatique ;
- d'espaces forestiers et agricoles situés en partie sud-ouest de la commune, en NC et en espaces boisés classés (EBC) ;
- d'un secteur boisé qui accueillera une future centrale photovoltaïque (NE) ; ce secteur, intercalé dans le secteur NC sud-ouest, constitue également un Stecal (RP, p. 106).

Les logements et équipements sont autorisés sur tout le territoire. D'autres usages sont autorisés au cas par cas en fonction des zonages. Les surfaces des zonages sont présentées dans le rapport de présentation (figure n° 3), à l'exception des espaces boisés classés. Le rapport de présentation ne justifie pas les choix retenus pour établir le règlement, tel que demandé par article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Zones	Surface en ha	Secteurs	Surface en ha	
U	60,11	UA	14,81	
		UB	34,39	
		UE	4,94	
		UX	UX1	1,99
			UX2	3,76
UX3	0,22			
AU	2,90	1AU	0,80	
		2AU	2,10	
A	2830,37	AC	2778,09	
		AE	2,66	
		AP	49,15	
		AS	0,47	
N	426,48	NC	421,00	
		NE	5,48	
TOTAL		3319,86		

Figure 3: surfaces des zonages du règlement (RP, p. 103).

Les évolutions inhérentes à la procédure de révision visent notamment à mettre en compatibilité le PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Provinois et consistent en (RP, p. 82) :

- « une suppression des zones de développement liées à l'activité ;
- une augmentation des protections patrimoniales et/ou environnementales (protection des haies, des mares, des zones humides, de certains édifices, des jardins et autres respirations urbaines...) ;
- une intégration des spécificités communales (centre équestre, STEP², zones d'équipements ...) ;
- une limitation des possibilités de développement externes aux hameaux et écarts ;
- un encadrement des zones à développer à travers des OAP ;
- le maintien des zones de développement de l'habitat dans les limites urbaines de la commune ou dans des secteurs permettant de refermer l'urbanisation ;
- la prise en compte des entrées de ville (au niveau des OAP et des extensions linéaires proscrites) ;

2 Station d'épuration des eaux usées.

- l'encadrement des espaces vierges au sein de la partie actuellement urbanisée (classement en zone AU et création d'OAP) ».

Pour l'Autorité environnementale, ces évolutions sont décrites de manière trop succincte pour en évaluer précisément les incidences. Notamment, aucun comparatif des zonages et du règlement écrit (avant et après projet) n'est présenté. De plus, même s'il est disponible sur le site Géoportail-urbanisme³, le PLU en vigueur n'est pas joint au dossier et n'est pas consultable sur le site internet de la commune. Aussi, en vue d'appréhender l'ensemble des incidences, l'avis de l'Autorité environnementale porte sur le projet de PLU révisé, et non sur les seuls objets de la procédure de révision.

(1) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus pour établir le règlement, et notamment de :

- décrire l'usage prévisionnel du secteur NC localisé en partie nord-ouest du bourg ;
- mettre en cohérence les zones UX dans les règlements écrit et graphique ;
- préciser par un tableau comparatif les évolutions du règlement entre le projet de PLU révisé et le PLU en vigueur.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour le projet de PLU révisé concernent :

- les espaces agricoles, naturels, et forestiers, en lien avec la consommation d'espace ;
- le paysage et le patrimoine ;
- les risques accidentels et sanitaires, en lien avec la présence d'usages dangereux et de sites potentiellement pollués dans le bourg, et avec la nécessité de mieux encadrer les futurs usages polluants sur les aires d'alimentation et périmètres de protection de captages d'eau.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est insuffisante. L'analyse de l'état initial de l'environnement est incomplète : à titre d'exemple, sur les sites destinés à être artificialisés, les habitats naturels, la faune et la flore ne sont pas caractérisés.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Selon le rapport de présentation, le projet de PLU révisé est compatible avec le SCoT du Grand Provinois. Toutefois, les justifications apportées sont souvent confuses ou insuffisantes, et parfois sans rapport avec la prescription à laquelle elles sont rattachées. Notamment, l'Autorité environnementale relève que :

- les hypothèses programmatiques de logements, prises en considération dans le rapport de présentation, sont supérieures aux prescriptions du SCoT⁴ ;

3 <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=3.4064737489606203&lat=48.6496757161498&zoom=13&mlon=3.406474&mlat=48.649676>

4 70 logements sont prévus par le SCoT pour la commune de Villiers-Saint-Georges (document d'orientations et d'objectifs du SCoT, p. 91) contre 81 par le projet de PLU révisé.

- le dossier ne présente pas l'augmentation de la densité d'habitat et de la densité humaine (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante), que le SCoT fixe à 10 % minimum d'ici à 2030 ;
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits au PADD (« mobiliser moins de 1 ha de zones à urbaniser en extension des limites du village à horizon 2040 ») doivent être justifiés, en lien avec la méthodologie de calcul de la consommation de l'espace (cf. infra).

(2) L'Autorité environnementale recommande de mettre en compatibilité le projet de PLU révisé avec le SCoT du Grand Provinois.

2.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

La délibération du conseil municipal n° 56/2019, prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation, prévoit l'organisation d'une concertation préalable associant notamment les habitants, les associations, et les représentants de la profession agricole. Le dossier ne précise pas l'état d'avancement de cette concertation et n'en inclut pas le bilan éventuel.

2.4. Justification des choix

■ Hypothèses programmatiques

L'objectif démographique du projet de PLU révisé, fixé pour l'horizon 2040, est de 1 310 habitants, soit 121 habitants supplémentaires par rapport à 2019.

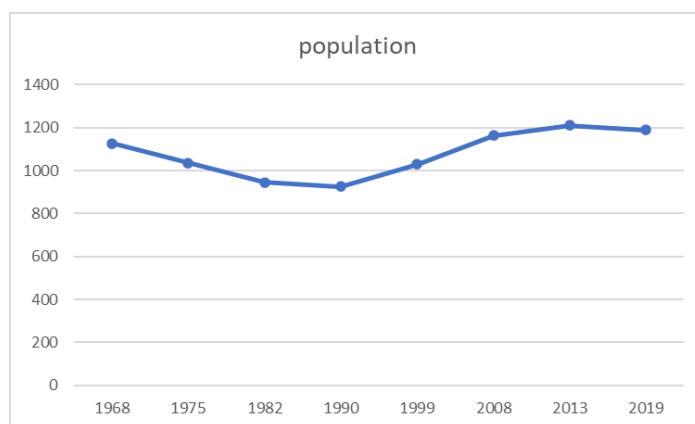


Figure 4: évolution de la population selon les recensements de l'Insee (source : Insee).

L'observation de l'évolution démographique ne conduit pas à crédibiliser l'hypothèse de croissance retenue par la commune. En effet, cette dernière a d'abord vu la croissance de sa population ralentir entre 2008 et 2013. Puis, de 2013 à 2018, le nombre d'habitants n'a plus augmenté (RP, p. 20-21), avant de finalement décroître entre 2018 et 2019, passant de 1 210 à 1 189⁵. L'Autorité environnementale souligne donc que la commune ne se trouve pas dans une trajectoire de croissance démographique, contrairement à ce que le dossier présente à travers l'objectif démographique du projet de PLU.

Le PLU vise l'objectif de 524 résidences principales (contre 443 en 2018), 28 logements vacants et 17 résidences secondaires (RP, p. 84). Le pétitionnaire estime que 81 logements seront nécessaires d'ici 2040 pour tenir

5 Source Insee populations municipales légales 2020 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6676182?geo=COM-77519>

compte de l'augmentation de la population, du desserrement des ménages et de la vacance de logements. 27 de ces 81 logements proviendront de travaux de reconversion et de densification du bâti existant⁶ et le reste du comblement de « dents creuses » et de l'extension urbaine. Ce volet de l'étude est insuffisant, en termes de description de la programmation⁷, de justification de la vacance de logements⁸, et de prise en compte des possibilités de reconversion des bâtiments agricoles en logements⁹. L'Autorité environnementale souligne que, selon l'Insee, la vacance de logements a très fortement progressé depuis 1999 passant de 20 unités à 75 en 2019 (voir Figure 6). Elle atteint alors un taux de 14,2 %, très nettement supérieur au taux moyen départemental de 6,8 %.

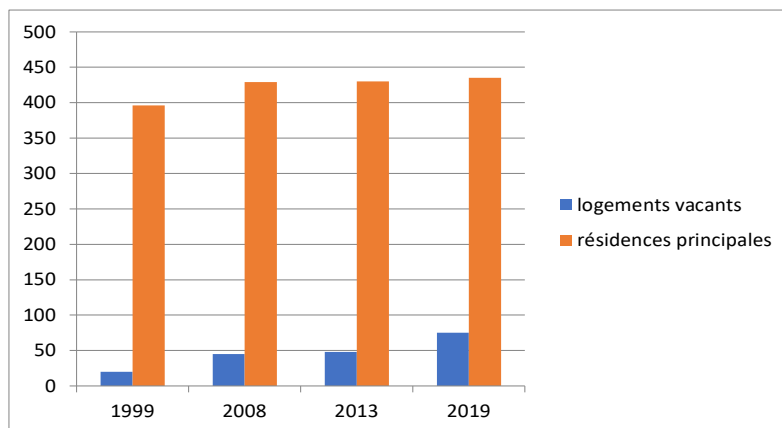


Figure 5: quasi stabilité du nombre de résidences principales depuis 2008, progression très sensible du nombre de logements vacants (source Insee)

(3) L'Autorité environnementale recommande, dans ce contexte de décroissance démographique, d'exposer la stratégie visant à réduire sensiblement la vacance de logements et de n'ouvrir des secteurs à l'urbanisation qu'après la résorption sensible de cette vacance.

Le PADD prévoit d'anticiper la réhabilitation de la zone agro-industrielle, qui présente un potentiel de requalification, de « combler » la zone d'activités artisanale et de services, et d'encadrer la mise aux normes et le développement des exploitations agricoles existantes dans le village. Les fondements de ces orientations de développement économique ne sont pas précisés.

Concernant les équipements, le dossier fait état d'une obligation d'étendre le cimetière et la déchetterie, et d'aménager une aire de covoiturage. De plus, le projet de PLU révisé entend « soutenir le projet de création d'une centrale photovoltaïque sur le territoire », plus précisément au sein d'un espace boisé (cf. infra), l'émergence de ce projet n'étant pas justifiée.

- 6 Soit par création pure depuis un bâtiment enregistrant auparavant une autre destination, soit par multiplication des logements au sein d'un même bâtiment.
- 7 Le dossier ne précise pas clairement le nombre de logements qui seront réalisés en comblement de dents creuses et ceux qui seront réalisés en extension urbaine.
- 8 Le dossier mentionne un recensement mené à l'échelle communale (RP, p. 26-27) qui parvient à un nombre des logements vacants très inférieur à celui de l'Insee (28 contre 68). Or, cette étude n'est pas annexée au présent dossier et la différence de 40 logements n'est pas reportée dans une autre catégorie (résidence secondaire ou principale).
- 9 Le règlement rend possible la reconversion en logements (et non en gîte et chambre d'hôte, comme ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, p. 109) de bâtiments agricoles repérés au règlement graphique. Ces logements ne sont pas comptabilisés dans la programmation de logements susvisée.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Espaces agricoles naturels et forestiers

■ Consommation d'espace

Consommation d'espace en vue de créer de l'habitat

Le projet de PLU prévoit d'ici à 2040 le développement d'habitat sur 3,48 ha d'espaces en grande majorité non construits, dont 2,85 ha de zones 1AU et 2AU, et 0,63 ha de dents creuses interstitielles. Sur ces 3,48 ha, le pétitionnaire estime que seuls deux hectares constituent de la consommation foncière, et que seuls 0,51 ha constituent de l'extension urbaine (au sens de l'urbanisme). En effet, le pétitionnaire ne comptabilise pas certaines parcelles dans ses calculs au motif :

- qu'elles ne constituent pas des « *espaces agricoles fonctionnels à l'extérieur du village* » et peuvent donc (selon le pétitionnaire) être assimilées à de « *grandes dents creuses* » au sein de l'enveloppe urbaine (RP, p. 89) — selon cette interprétation, elles ne constituent donc pas de l'extension urbaine ;
- ou alors, qu'elles sont déjà viabilisées et que construire sur ces parcelles ne constitue donc pas (selon le pétitionnaire) de la consommation foncière.

Pour l'Autorité environnementale, cette grille de lecture tend à minimiser la consommation d'espace affichée par le projet de PLU révisé et doit donc être rectifiée en vue d'une approche plus englobante de la notion d'extension urbaine (en cohérence avec l'enveloppe urbaine définie par le SCoT pour la commune, qui ne va pas au-delà du front urbain) s'attachant à analyser l'évolution des fonctionnalités environnementales selon le type d'occupation du sol. De plus, les parcelles exclues des calculs ne sont pas localisées sur une carte, ce qui ne facilite pas la compréhension du raisonnement mis en œuvre. Le rapport de présentation évoque en outre des échanges avec les services de l'État sur la notion de « dent creuse » (RP, p. 44). Pour l'Autorité environnementale, ces échanges doivent être retranscrits dans le dossier en vue de plus de transparence.

Consommation d'espace en vue de créer des activités économiques

Selon le dossier, « *aucun espace ne peut être considéré comme de l'extension pour le renforcement de l'activité économique* » (RP, p. 91). Pour l'Autorité environnementale, il convient de préciser si le secteur AE (Stecal correspondant au centre équestre) a été pris en considération pour aboutir à cette conclusion.

Consommation d'espace en vue de créer des équipements

La réalisation de nouveaux équipements est envisagée sur le territoire communal :

- l'extension du cimetière et de la déchetterie (sur 0,73 ha d'espaces agricoles) ;
- l'aménagement d'un parking de covoiturage, d'un arrêt de bus, et d'un point d'apport volontaire pour le verre (sur 0,45 ha de terrain viabilisé) ;
- l'aménagement d'une centrale photovoltaïque sur environ cinq hectares (selon l'Autorité environnementale) en zone NE (Stecal).

Le dossier ne précise pas si ces différents équipements créent une extension urbaine au sens de l'urbanisme.

De plus, d'autres d'équipements pourraient voir le jour en zones AC et UE, et ce sans plafonnement de leur emprise au sol (ce qui pourrait induire une artificialisation supplémentaire, non étudiée dans le dossier).

■ Densification du tissu urbain existant

Malgré les objectifs affichés au PADD et la mention d'une mesure d'évitement en ce sens¹⁰, l'effort de densification du tissu urbain de la commune est jugé insuffisant par l'Autorité environnementale. Le projet de PLU révisé prévoit une densité de seize logements par hectare pour les nouveaux espaces urbanisés, supérieure à la densité moyenne de la commune, mais qui paraît faible dans le contexte de l'objectif national « zéro artificialisation nette » en 2050. De plus, Le code de l'urbanisme prévoit dans l'élaboration d'un PLU la recherche de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (art L151-4 du code). Cet exercice doit être mené pour éviter et à défaut réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le projet de PLU révisé contient bien au sein du rapport de présentation une partie consacrée au potentiel de densification mais il apparaît manifeste que les hypothèses travaillées ont été des plus réduites et que la mutation des espaces bâtis n'a pas été pleinement examinée.

(4) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis conformément aux attentes de l'article L151-4 du code de l'urbanisme et d'en déduire de nouvelles capacités d'implantation de logements dans le tissu urbain existant.

Le dossier ne présente pas d'évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années¹¹.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la justification des calculs d'extension urbaine (habitat, activités économiques, équipements) et de préciser de manière détaillée les surfaces comptabilisées, et de reconsidérer à la hausse l'effort de densification, notamment celle de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT pour la commune.

■ Milieux naturels et boisements

Hors espaces urbanisés, le territoire communal est principalement occupé par des espaces agricoles, des espaces boisés (notamment dans la partie sud-ouest), ainsi que quelques mares, haies, cours d'eau, et fossés. Le bourg est de plus concerné par 7,73 ha d'espaces verts, ainsi que des friches agricoles.

Le projet de PLU révisé prévoit l'artificialisation d'environ 2,75 ha de friches dans le bourg (notamment pour créer de l'habitat), et d'environ cinq hectares de boisement à enjeu (cf. infra) pour y aménager la centrale photovoltaïque. Les sites concernés n'ont pas fait l'objet d'un inventaire proportionné des habitats naturels, de la faune et de la flore. De fait, les incidences écologiques correspondantes (destruction de milieux naturels, risque incendie du boisement¹², etc.) n'ont pas été évaluées ni prises en compte. Le choix d'implanter la centrale photovoltaïque au sein d'un espace boisé identifié sur la carte de destination du Sdrif¹³, et en tant que réservoir de biodiversité par le dossier, n'est pas justifié.

Le règlement protège les mares et linéaires de haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Il protège également les cours d'eau¹⁴, à l'exception de deux, qui ne sont pas inscrits au règlement graphique¹⁵. Les ripisylves sont protégées par le règlement écrit, mais elles ne sont pas inscrites (explicitement) au règlement graphique. *A contrario*, certains espaces boisés éparses de l'espace agricole sont inscrits au règlement graphique (en tant qu'« éléments remarquables du paysage naturel »), mais ils ne font pas l'objet de règles écrites. Pour l'Autorité environnementale, une articulation entre les règlements écrit et graphique est donc également nécessaire sur ces sujets.

10 Le pétitionnaire a reconsidéré le choix de créer une zone AU à l'ouest du bourg.

11 Précédant l'approbation du projet de PLU révisé.

12 La centrale photovoltaïque pourrait selon l'Autorité environnementale, présenter un risque incendie, en raison de la proximité immédiate du boisement, dans un contexte de réchauffement climatique.

13 Schéma directeur de la région Île-de-France.

14 Notamment, la plupart des constructions en zones A et N devront être implantées à plus de six mètres des cours d'eau.

15 Un petit cours d'eau au nord de l'Aubetin en limite est de la commune, et un autre cours d'eau en limite sud-ouest.

Dans le bourg (hors zones A), le règlement écrit protège certains jardins¹⁶ mais prévoit aussi d'aménager les surfaces non bâties en « *espaces verts perméables ou éco-aménagés* », sans préciser s'il s'agit d'espaces verts de pleine terre, dont le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) demande le développement¹⁷.

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- de réaliser un inventaire proportionné des habitats naturels, de la faune et de la flore, sur les sites dont le projet de PLU révisé prévoit l'artificialisation, et d'évaluer et de prendre en compte les incidences écologiques correspondantes ;
- de reconsidérer le choix d'implanter la centrale photovoltaïque au sein d'un espace boisé à enjeu ;
- de mettre en cohérence dans les règlements écrit et graphique, les mesures de protection des cours d'eau, ripisylves, et autres éléments remarquables du paysage naturel.

■ Zones humides

Le règlement graphique localise des enveloppes de zones humides « de type 1 », qui regroupent les secteurs de « classe B » de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports et les secteurs humides à enjeux du schéma d'aménagement et de gestion des eaux des Deux-Moires. Au sein de ces enveloppes, le règlement écrit édicte des objectifs de protection des zones humides pour les zones A et N¹⁸ (mais il n'y interdit pas pour autant les travaux impactants¹⁹), et demande de vérifier le caractère non humide des parcelles en cas de projet dans le bourg²⁰ (ce que le pétitionnaire a fait sur les secteurs 1AU et 2AU).

(7) L'Autorité environnementale recommande de prévoir au règlement écrit des mesures opérationnelles visant à protéger les zones humides « de type 1 » (par exemple en interdisant les travaux de nature à dégrader ces milieux).

3.2. Paysage et patrimoine

Le territoire communal est concerné par quatre entités paysagères : le bourg et les hameaux, l'espace agricole, la vallée de l'Aubetin au nord, et un secteur de boisements au sud-ouest.

En zone UA, UB, 1AU, A et N, le règlement écrit prévoit des mesures de préservation architecturale (encadrement des toitures, façades, clôtures, etc.). Il prévoit également, en zone UA, une protection de l'architecture traditionnelle existante. La hauteur maximum des constructions est généralement fixée entre neuf et quinze mètres. Les extensions urbaines respectent une densité bâtie cohérente avec les formes urbaines existantes. Une OAP dédiée vise notamment à intégrer dans le paysage l'extension de la déchetterie en entrée de ville ouest. Le projet de PLU révisé protège également le patrimoine bâti, par l'inscription de six constructions du bourg, d'un calvaire et d'un pont, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En revanche, la hauteur maximale des équipements n'est pas réglementée, ni les autres paramètres architecturaux (forme des toitures, aspect des façades, etc.) des futures constructions en zones UX et UE. Le projet de PLU

16 Dans le bourg, certains jardins à l'arrière des constructions seront partiellement protégés par une inscription au règlement graphique associée à une limitation de l'emprise au sol des constructions dans ces jardins.

17 « Développer et accroître les surfaces d'espaces verts, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surface d'espaces verts de pleine terre équivalente à 30 % de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain, ou encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation » (SRCE).

18 « Seuls sont autorisés les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de la zone humide » (règlement écrit, p. 9).

19 Travaux de nature à dégrader les zones humides : drainage, exhaussement, remblais, imperméabilisation, etc.

20 « Tout projet d'aménagement et/ou de construction permis par le présent règlement est autorisé à condition que le caractère humide soit écarté » (règlement écrit, p. 9). La partie Nord-ouest de la zone UB du bourg est concernée.

révisé prévoit en outre l'extension du cimetière vers la plaine agricole, mais sans en préciser les incidences (notamment en termes d'émergence dans le grand paysage).

(8) L'Autorité environnementale recommande d'encadrer davantage les incidences paysagères et architecturales de l'extension du cimetière, des futures constructions en zones UX et des futurs équipements.

3.3. Risques accidentels et sanitaires

■ Risques industriels

Le rapport de présentation fait état de la présence d'un site Seveso²¹ dans le bourg sur l'un des sous-secteurs UX. Ce site n'étant pas référencé sur Géorisques, son existence doit être confirmée²². Pour l'Autorité environnementale, il pourrait correspondre à deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en activité (RP, p. 78). Il y a lieu de préciser les informations disponibles sur ces établissements²³.

Dans la quasi-totalité du bourg, le règlement interdit en théorie les activités susceptibles de provoquer des pollutions ou nuisances, ou de susciter des risques incompatibles avec la proximité des zones résidentielles. Dans les faits, il y autorise pourtant des usages de nature à induire des pollutions et risques accidentels : les dépôts de véhicules (UA, UB), les nouvelles installations classées, y compris Seveso (sur l'un des sous-secteurs UX), la transformation et la mise aux normes des installations classées existantes (UA, UB), les entrepôts et industries (UA, UX), l'artisanat (UA, UB, UX, 1AU), et les exploitations agricoles (UA).

De plus, sur l'ensemble du territoire, y compris dans les zones UX, le règlement écrit autorise les logements et équipements vulnérables (tels que les établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale).

Le dossier ne présente aucune évaluation ni mesure opérationnelle de gestion des risques accidentels et sanitaires, inhérents à la proximité relative de ces différents usages. Notamment, il ne semble pas que le pétitionnaire ait cherché à adapter le règlement écrit pour interdire certains de ces usages, et ainsi supprimer ou réduire les risques évoqués.

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- de confirmer la présence d'un site Seveso dans le bourg ;
- d'évaluer les risques accidentels et sanitaires induits par la proximité possible (future) d'usages dangereux ou polluants (agro-industrie notamment) et d'usages vulnérables ;
- de présenter dans le projet de PLU révisé, des mesures opérationnelles de gestion de ces risques (par exemple, en adaptant le règlement écrit pour interdire certains des usages).

■ Sites et sols pollués

Le règlement autorise la création de logements et d'établissements sensibles tels que les écoles sur tout le territoire, y compris sur des sites potentiellement pollués, tels que les cinq sites Casias²⁴ présents dans le bourg, et de l'ICPE « Champyauto » (qui a cessé son activité). Les risques sanitaires potentiels correspondants ne sont pas évalués ni pris en compte dans le dossier.

21 Un site classé Seveso est un établissement industriel qui présente des risques d'incidents majeurs et des activités liées à la fabrication, la manipulation, le stockage ou l'usage de substances dangereuses.

22 Le site Géorisques mentionne l'existence de cinq sites sur la commune mais n'en détaille pas l'activité (cf. note de bas de page n° 24).

23 Le site [francearchives.gouv.fr](https://francearchives.gouv.fr/facomponent/4907665c7adc9e7894b25f79f677f76b8c59b12a#tree-hierarchy) précise qu'il s'agit de réservoirs aériens d'hydrocarbures : <https://francearchives.gouv.fr/facomponent/4907665c7adc9e7894b25f79f677f76b8c59b12a#tree-hierarchy>

24 Carte des anciens sites industriels et activités de services.

(10) L'Autorité environnementale recommande d'encadrer l'implantation d'usages sensibles sur les sols potentiellement pollués.

■ Gestion de l'eau

Le territoire communal est concerné par le captage d'eau de consommation de Villiers-Saint-Georges 2, et par les périmètres de protection éloignée des captages de Dagny 2²⁵ (au titre de l'arrêté de DUP n° 20/ARS/01/SE) et de la «oulzie²⁶ (périmètre de protection en projet). Au droit de l'aire d'alimentation du captage de Villiers-Saint-Georges 2, et des périmètres de protection susvisés, le règlement écrit du projet de PLU révisé encadre peu l'implantation d'usages susceptibles de polluer la ressource en eau. Par exemple, les installations polluantes sont interdites en théorie, mais pas les ICPE. De fait, les incidences sur la ressource en eau et les risques sanitaires associés ne sont pas suffisamment évalués, ni pris en compte dans le dossier.

Enfin, le bourg est concerné par un risque de remontée de nappe. Pourtant, le règlement écrit n'y encadre pas la réalisation de sous-sols. Les incidences liées à d'éventuels rabattements de nappe lors des travaux de terrassement ne sont pas évaluées ni prises en compte dans le dossier.

(11) L'Autorité environnementale recommande d'encadrer l'implantation d'usages potentiellement polluants sur les aires d'alimentation ou périmètres de protection de captages, et de limiter la création de sous-sols dans les secteurs à risque de remontée de nappe.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Villiers-Saint-Georges envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 6 avril 2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Sabine SAINT-GERMAIN,
Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

25 Le territoire communal est concerné par le périmètre de protection éloignée de ce captage, délimité par l'arrêté n° 20/ARS/01/SE.

26 Le territoire communal est concerné par un projet de périmètre de protection éloignée de ce captage.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus pour établir le règlement, et notamment de : - décrire l'usage prévisionnel du secteur NC localisé en partie nord-ouest du bourg ; - mettre en cohérence les zones UX dans les règlements écrit et graphique ; - préciser par un tableau comparatif les évolutions du règlement entre le projet de PLU révisé et le PLU en vigueur.9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de mettre en compatibilité le projet de PLU révisé avec le SCoT du Grand Provinois.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande , dans ce contexte de décroissance démographique, d'exposer la stratégie visant à réduire sensiblement la vacance de logements et de n'ouvrir des secteurs à l'urbanisation qu'après la résorption sensible de cette vacance.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis conformément aux attentes de l'article L151-4 du code de l'urbanisme et d'en déduire de nouvelles capacités d'implantation de logements dans le tissu urbain existant.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la justification des calculs d'extension urbaine (habitat, activités économiques, équipements) et de préciser de manière détaillée les surfaces comptabilisées, et de reconsidérer à la hausse l'effort de densification, notamment celle de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT pour la commune.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - de réaliser un inventaire proportionné des habitats naturels, de la faune et de la flore, sur les sites dont le projet de PLU révisé prévoit l'artificialisation, et d'évaluer et de prendre en compte les incidences écologiques correspondantes ; - de reconsidérer le choix d'implanter la centrale photovoltaïque au sein d'un espace boisé à enjeu ; - de mettre en cohérence dans les règlements écrit et graphique, les mesures de protection des cours d'eau, ripisylves, et autres éléments remarquables du paysage naturel.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de prévoir au règlement écrit des mesures opérationnelles visant à protéger les zones humides « de type 1 » (par exemple en interdisant les travaux de nature à dégrader ces milieux).....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'encadrer davantage les incidences paysagères et architecturales de l'extension du cimetière, des futures constructions en zones UX et des futurs équipements.....15
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - de confirmer la présence d'un site Seveso dans le bourg ; - d'évaluer les risques accidentels et sanitaires induits par la proximité possible (future) d'usages dangereux ou polluants (agro-industrie notamment) et d'usages vulnérables ; - de présenter dans le projet de PLU révisé, des mesures opérationnelles de gestion de ces risques (par exemple, en adaptant le règlement écrit pour interdire certains des usages).....15

(10) L'Autorité environnementale recommande d'encadrer l'implantation d'usages sensibles sur les sols potentiellement pollués.....16

(11) L'Autorité environnementale recommande d'encadrer l'implantation d'usages potentiellement polluants sur les aires d'alimentation ou périmètres de protection de captages, et de limiter la création de sous-sols dans les secteurs à risque de remontée de nappe.....16