

## 2 : Les équipements : facteurs du développement

- **Les infrastructures :**

Les principales voies routières desservant le village sont :

- La RD 42 (reliant Rebais au Grand Doucy) traversant le village de Sud-est en Nord-ouest.
- La RD 222 reliant Rebais à Sablonnières en traversant le Nord du territoire communal.

- **Transports :**

La commune ne possède pas sur son territoire de desserte ferroviaire. Néanmoins, elle se trouve à proximité des gares de La Ferte-sous-Jouarre (14 km) et de Coulommiers (18 km), toutes deux à destination de Paris, lesquelles constituent des dessertes de proximité pour la population du village en matière d'emplois.

Il existe deux lignes de car, assurées par la société DARCHE-GROS, desservant SAINT-LEGER :

- ligne n° 27, entre SAINT-LEGER et Coulommiers, via les communes de Rebais, Doue, Saint-Germain sous Doue, Boisy le Chatel, Chauffry, Saint-Denis les Rebais, etc. ;
- ligne n° 29, reliant Coulommiers à la Ferté Gaucher, via les communes de SAINT-LEGER, Chauffry, Saint-Denis les Rebais, Jouy sur Morin, Saint-Rémy la Vanne, Saint-Simenon, Choisy en Brie, Chevru etc.

Un dispositif de ramassage scolaire permet aussi aux élèves des villages voisins de fréquenter le collège de Rebais (assuré par un syndicat intercommunal).

- **Eau :**

Le Syndicat mixte de distribution d'eau potable de la vallée du Petit Morin prend en charge le réseau collectif d'eau potable.

- **Assainissement :**

Il existe un réseau collectif d'assainissement, limité aux eaux pluviales. Un projet de stations d'épuration est programmé (Grand Marché et Champcormolin).

- **Gaz :**

La commune est alimentée en gaz naturel.

- **Équipements administratifs :**

- Une Mairie, située au hameau de St-Léger.

- **Équipements culturels :**

- L'Église de Saint-Léger, 13<sup>ème</sup> siècle.
- Un cimetière, situé à l'entrée Sud-est du bourg (RD 42).

- **Équipements scolaires et péri-scolaires :**

Il existe deux écoles primaires à Rebais (à 4 km de SAINT-LEGER). Pour l'enseignement secondaire, la commune sectorise principalement ses collégiens à Rebais (Jaques-Prévert), et au Lycée Jules-Ferry de Coulommiers.

- **Équipements socio-culturels :**

- Une salle polyvalente (à proximité de la Mairie).

## F - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS

La commune de SAINT-LEGER présente un contexte particulier marqué par un statut de village résidentiel, implanté au milieu d'espaces naturels agricoles qui représentent une des caractéristiques majeures de ce territoire.

Un autre de ses atouts réside dans sa position géographique privilégiée au droit de voies de communication et de transports en commun assurant la liaison entre les deux principaux centres d'activités (Coulommiers et Meaux).

Elle présente des caractéristiques à la fois de village rural et de commune résidentielle de la "banlieue" de Rebais, affirmées dans les domaines suivants :

- **Pour le logement :**

- Un parc de logements peu diversifié, avec une prédominance des habitations individuelles (95,2 %) de grandes tailles (près de 55,6 % de 5 pièces et plus) et un nombre de logements d'une pièce (0,0 %) ou de deux pièces (4,8 %) relativement faible, lequel ne permet pas un renouvellement suffisant des ménages.

- Le rythme moyen de construction des logements depuis 1975 (2 par an) a permis de développer l'offre. Toutefois ces nouveaux logements ont essentiellement accueilli une population extérieure, issue des pôles urbains du département ou de la région parisienne.

- **Pour l'emploi :**

- La commune de SAINT-LEGER présente une nette progression du nombre d'actifs entre 1975 et 1999. Le nombre d'emplois connaît, quant à lui, une forte baisse entre 1982 et 1999 (après une légère hausse entre 1975 et 1982). Le taux d'emploi présente une diminution constante et significative sur la période 1975-1999.

- Le fléchissement constant du taux d'emploi sur place, depuis 1975, génère une augmentation des mouvements migratoires journaliers vers l'extérieur.

- La proximité de l'A4 (à 24 km) et de trois gares SNCF confère à la commune de SAINT-LEGER un accès facilité aux importantes infrastructures régionales et nationales.

- **Pour la qualité de ses espaces naturels :**

- Le site de SAINT-LEGER se caractérise par une prédominance des espaces agricoles, ponctués par des boisements et structuré par plusieurs vallons.

Le territoire communal est propice à favoriser une certaine biodiversité, et plus particulièrement aux abords des massifs boisés ainsi qu'aux abords des rus, dont le caractère naturel confère une grande richesse sur le plan floristique, comme faunistique.

A l'intérieur du bourg et de son hameau ou en périphérie, on note aussi la présence de vergers, jardins et plantations.

Ces éléments représentent les espaces les plus sensibles de la commune, que ce soit en termes d'hydrographie ou de paysage, ou bien au regard de leur rôle majeur en tant que biotopes naturels, dans l'écosystème des vallées.

\*

\*

\*

## **CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT**

### **A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES**

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de SAINT-LEGER.

Ce sont : les dispositions de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme ; les dispositions du SDRIF approuvé le 26 avril 1994.

#### **1 : Les Schémas Directeurs**

- Le Schéma Directeur de la Région Île de France ... *Les prescriptions les plus importantes du SDRIF.*

##### **a - Pour les bois et forêts** SDRIF p 55

###### ***L'intégrité des bois et forêt sera assurée ( ...)***

*Les tracés des grands ouvrages devront, dans la mesure du possible, éviter les espaces boisés. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait que leur impact soit limité notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement forestier et par le rétablissement d'une continuité forestière satisfaisante.*

###### ***Leurs lisières seront protégées***

*En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêt de plus de 100 hectares sera proscrite.*

*La protection des espaces forestiers situés aux confins de la couronne rurale doit être confortée. La désaffectation d'une partie de ces espaces forestiers ne sera admise que si elle contribue à simplifier les limites des dits espaces dans un objectif de protection forestière et ne portent pas une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages.*

*Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie forestière au moins égale, attenante au massif forestier.*

###### ***Leur fréquentation par le public sera organisée***

*Une proportion suffisante de forêts périurbaines doit être ouverte au public : dans ce but, seront encouragés :*

- *les conventions d'ouverture au public passées entre les collectivités locales et les propriétaires de forêts ;*
- *l'extension, par acquisition, des forêts publiques ;*
- *la création de nouveaux espaces boisés, particulièrement dans les secteurs carencés de la zone agglomérée, tels les sites de redéploiement économique et urbain, devra revêtir un caractère prioritaire pour les collectivités concernées ;*
- *les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice d'activités sportives et culturelles seront admis sous réserve :*

- *que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;*
- *qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.*

##### **b - Pour les espaces paysagers** SDRIF p 57

*L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.*

*Le développement urbain devra respecter les franges de forêt ainsi que les espaces paysagers et agricoles de continuité entre les massifs boisés qui permettent leurs liaisons écologiques et fonctionnelles.*

*Il devra également respecter les sites de vallées qui devraient faire l'objet dans les documents d'urbanisme, d'une attention particulière permettant la préservation des milieux sensibles (milieux humides, marais, zones agricoles périurbaines, faisant effet de coupure ou comptant dans l'effet de site). Le cas échéant, des actions de reconquête, visant notamment les marais, étangs, bras morts de rivières et autres zones humides devraient être prévues.*

*Les limites de plateau et de coteau devront rester lisibles et donc non urbanisées.*

*L'agriculture est très présente dans ces sites à haute qualité paysagère. La valeur de ces sites remarquables ne saurait néanmoins s'opposer à l'indispensable évolution de l'activité agricole, laquelle doit être confortée par :*

- la liberté dont disposent les exploitants de choisir leurs types de cultures et de pratiques culturelles,
- la possibilité d'adapter les bâtiments existants et de créer les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui seront autorisés sous réserve qu'ils respectent les qualités des sites et du milieu, tant par leur implantation que par leurs caractéristiques architecturales.

Dans les espaces paysagers pourront toutefois être autorisés les golfs sans accompagnement immobilier, ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.

Les documents d'urbanisme pourront également y admettre des bases récréatives, des équipements sportifs et des équipements d'accueil des promeneurs, sous réserve :

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;
- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.

#### **c - Pour les zones agricoles SDRIF p 61**

##### **La pérennité de l'usage agricole de ces espaces sera affirmée.**

Le caractère intangible de ces espaces à l'intérieur de leurs limites historiques et naturelles s'appuyant sur des éléments géomorphologiques sera garanti.

Les usages autres que ceux liés à l'agriculture seront limités. C'est ainsi que pourront être autorisés :

- des golfs sans accompagnement immobilier,
- ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants ; leur implantation ne devra pas nuire à la compétitivité agricole.

Les parties des Zones d'Aménagement Différées portant sur des espaces agricoles pourront être généralement levées.

##### **L'adaptation de l'appareil productif sera organisée**

L'adaptation de l'agriculture devra y être possible, mais non le changement d'affectation des sols, sauf au profit de l'environnement ou de la forêt sous forme d'espaces boisés classés.

Les aménagements et les constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole seront autorisés en continuité avec le bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les infrastructures de transport nouvelles ne doivent pas compromettre un accès aisé et rapide des exploitants agricoles aux industries alimentaires d'amont et d'aval.

##### **Les bourgs, villages et hameaux doivent pouvoir évoluer**

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Il convient de veiller à ce que l'urbanisation ne se développe pas le long des infrastructures de contournement de ces bourgs et villages.

##### **L'extension des zones "urbanisables" doit être programmée.**

Il serait souhaitable que l'impact des projets d'urbanisation sur l'économie agricole locale soit étudié.

Au sein des espaces partiellement urbanisables localisés par le Schéma Directeur, il convient de déterminer, après concertation avec les instances agricoles, les espaces agricoles qui doivent changer d'affectation suivant les principes suivants :

- . les prélèvements sur les terres exploitables seront limités à l'indispensable,
- . il conviendra d'épargner les meilleures terres ;
- . il faudra garantir, si possible, la compacité des exploitations. L'existence d'un ensemble d'exploitations formant un espace de taille suffisante compte tenu de l'activité exercée est nécessaire ; à titre indicatif cette masse critique est de :

- au moins 2 000 hectares pour une agriculture de plaine

- au moins 300 hectares pour une agriculture spécialisée
- au moins 50 hectares pour une agriculture de serres.

#### **Le "front urbain" doit être géré**

Ainsi qu'il sera exposé au chapitre 4, dans les espaces partiellement urbanisables, la "consommation" des espaces agricoles sera limitée puisque les collectivités locales devront les maintenir dans leur vocation initiale à concurrence de 40% dans les départements de la grande couronne et 20% dans les départements de proche couronne. Elle sera également progressive comme indiqué au chapitre 4.

C'est pourquoi il est recommandé de définir les étapes de cette urbanisation ainsi que d'appuyer cette avance du bâti sur des césures claires (topographies du terrain, routes, rivières, etc ...).

Cette gestion pourra être notamment assurée par des jardins familiaux, des terrains de sports, des golfs, des fermes pédagogiques, etc ... ainsi que par le maintien de secteurs de maraîchage afin de participer à la desserte en produits primeurs de la zone urbaine.

Le développement d'ouvrages d'art appropriés pour le franchissement des infrastructures par les engins agricoles devra être prévu ainsi que des voiries adaptées (travaux agricoles, approvisionnement, collecte) dans un souci de rationalisation et de sécurité du trafic routier.

#### **d - Les espaces de développement modéré des bourgs, villages et hameaux (SDRIF p 103 (ch. 4.3)**

Dans les bourgs, villages et hameaux, qu'ils soient cartographiés ou non, situés dans les espaces agricoles, paysagers ou boisés, et qui ne comportent pas d'espace d'urbanisation nouvelle quadrillé ou hachuré adjacent, les parties actuellement urbanisées pourront s'étendre dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité du bâti existant.

Ces dispositions s'appliquent également aux hameaux des communes pour lesquelles le schéma prévoit des espaces d'urbanisation nouvelle quadrillé ou hachuré en continuité de leurs parties agglomérées centrales.

Les options d'aménagement prendront en compte le maintien de l'économie et des caractéristiques environnementales du milieu rural.

L'extension des bourgs, villages et hameaux demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.

L'accueil des nouvelles zones bâties sera organisé dans le respect de la trame foncière traditionnelle.

Les déviations des bourgs et villages seront étudiées de manière à éviter les délaissés interdisant la gestion homogène du milieu bâti ou naturel. Elles devront s'insérer harmonieusement dans le tissu villageois et dans son environnement naturel. L'urbanisation ne se développera pas le long de ces déviations.

Dans certains cas, des zones d'activité intercommunales isolées des bourgs et villages s'avèrent justifiées pour faire bénéficier l'ensemble des communes d'une localisation économique avantageuse à proximité d'infrastructures de transport. Ces zones sont identifiées sur le Schéma Directeur Régional par un espace approprié qui dispose des mêmes propriétés que les espaces définis au 2 ci-dessus (voir page 102 du SDRIF). Aucune zone d'activité indépendante des urbanisations ne peut être localisée dans les bourgs et villages en dehors de ces espaces identifiés et cartographiés sur le Schéma Directeur Régional.

De même sont parfois localisées en périphérie des bourgs et villages des zones d'urbanisation nouvelle implantées en continuité des espaces d'urbanisation de la zone agglomérée. Ces espaces d'urbanisation nouvelle disposent des propriétés des espaces définis au 2. ci-dessus (voir SD page 102).

NOTA : il n'existe pas de schéma directeur local, ni de schéma de cohérence territoriale.

\*

\*

\*

## 2 : Autres contraintes légales ou réglementaires

Dans sa lettre en date 9 août 2007, le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire, à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'existence de contraintes légales ou réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique :

14. Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :

- Ligne à 400 000 volts CHAMBRY / MERY-SUR-SEINE (convention amiable).

- Les projets d'intérêt général :

Le préfet rappelle que le territoire communal est concerné par le périmètre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit de « Marvilliers », attribué au profit de la Société Vermillon Rep jusqu'au 4 juin 2008.

Les dispositions des articles 71 et suivants du code minier sont applicables à l'intérieur de ces périmètres.

- Les éléments à prendre en compte :

- Prise en compte du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de la région Île-de-France, arrêté le 15 décembre 2000 :

Les prescriptions, les recommandations, ainsi que les propositions du Plan de Déplacements Urbains devront être prises en compte, ce dernier ayant pour objectif d'optimiser et de coordonner les différents modes de déplacement.

Plus particulièrement, le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme devront inclure une analyse des déplacements des personnes et des marchandises, tant sur les volumes que sur les différents modes de déplacements pratiqués.

Dans le cas où les analyses n'auraient pas été établies par un comité local à l'échelle intercommunale, le diagnostic des déplacements inclus au P.L.U portera sur un territoire, le plus souvent intercommunal, correspondant au bassin de vie ou au périmètre des transports urbains dans lequel se situe la commune.

- Prévention des risques :

Il y a lieu de prendre en compte le risque de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (voir en page 5 du présent rapport, source [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)).

Un plan de prévention des risques de mouvements de terrains a été prescrit le 11 juillet 2001.

\*

\*

\*

## B – LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Ont été retenues comme prioritaires, à l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme, les orientations suivantes :

- Organiser et maîtriser la croissance du village, en corrélation avec la capacité des équipements communaux et avec la sensibilité paysagère du site.
- Tenir compte du contenu du Schéma Directeur Régional, notamment quant aux extensions possibles du périmètre urbanisable et aux vocations des espaces agricoles et boisés.

Ces orientations se traduisent par des objectifs et principes d'aménagement :

- favoriser la réhabilitation des corps de fermes (désaffectés ou non), situés dans le site construit, comme dans la plaine agricole ;
- organiser un développement modéré de l'urbanisation, compatible avec le souci de préservation des espaces naturels et agricoles.

### 1 : Démographie et logement, activités

- Concernant la capacité d'accueil :

L'enjeu se pose principalement en termes de « développement modéré » du village, mais aussi au regard des choix de développement démographique de la Commune. L'objectif est de limiter la population à 250 habitants environ.

En ce qui concerne la capacité d'accueil du tissu construit actuel, il reste une quinzaine de « dents creuses » dans les zones urbaines du P.L.U.

Par ailleurs, il existe des possibilités de ré-affectation ou de mutation dans les corps de fermes, reclassés en zones Nh ou UF, au regard des caractéristiques des constructions (localisation, niveau de la desserte en voirie et réseaux, etc.), dans la limite de 15 à 20 logements au total.

Quant aux espaces susceptibles d'être urbanisés sur le territoire, ils représentent un potentiel total de l'ordre de 15 à 20 logts qui pourront être construits dès l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU (zone 2 AU au Grand-Marché : 1,80 ha – avant reclassement de 0,74 ha en zone UB, suite à l'enquête publique).

L'ajustement du nombre de logements se fera donc à travers le délai d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU, laquelle devra rester non construite, sauf en cas de rythme trop faible quant à la construction des « dents creuses » ou à la réaffectation des anciens corps de fermes.

Pour évaluer la population à terme, on retiendra par ailleurs les hypothèses suivantes :

- une stabilité du nombre des résidences secondaires et des logements vacants,
- un renouvellement des logements évalué à 10, compte tenu de l'ancienneté du parc,
- un taux d'occupation des logements évalué à 2,50 habitants/ logement (2,31 France entière en 2005).

Le nombre d'habitants de Saint-Léger à l'horizon 2020 peut donc être évalué à :

- nombre de résidences principales ≈	80
- nombre de logements construits ≈	15
- nombre de logements aménagés dans les anciennes fermes ≈	15
- renouvellement du parc de logements ≈	- 10
- Total du parc de résidences principales à l'horizon 2020 ≈	100
- Total population à l'horizon 2020 ≈ 2,5 x 100 ≈	250 habitants.

- Concernant les activités :

L'activité dans la commune concerne principalement le secteur primaire, avec ses exploitations agricoles (neuf exploitations, selon le recensement général de l'agriculture de 2000 – AGRESTE ; source : <http://agreste.agriculture.gouv.fr>). Selon une information communale, environ la moitié de ces exploitations ne seraient plus en activité.

L'un des objectifs est de permettre la reconversion des bâtiments agricoles désaffectés, dans un objectif de conservation du patrimoine, pour un usage orienté vers le tourisme rural : gîtes ruraux, chambres d'hôtes et ferme-auberge.

Il existe quelques sociétés de services aux particuliers (société d'aménagement et d'entretien de jardins et parcs, gîtes ruraux, chambres d'hôtes) essentiellement situées dans le hameau du Grand-Marché (source : <http://www.atome77.com/villes>).

## **2 : Équipements et transports.**

La municipalité a défini prioritairement les objectifs suivants :

- Concernant les équipements, les objectifs sont les suivants :
  - Installer des bâches à incendie en des points qui seront déterminés avec les services compétents.
  - Implanter une station d'épuration dans le hameau de Grand-Champcormolin.
- Concernant les transports, les principales actions à mener concerneront les points suivants :
  - Poursuivre l'effort de sécurisation dans les traversées du village et des hameaux.
  - Assurer la sécurité des déplacements sur les voies départementales, communales et rurales ouvertes à la circulation pour les différents types de circulation : automobile, cycliste ou piétonnière.

## **3 : Environnement, espaces naturels**

- L'objectif, sur un plan général, est de mettre en valeur le caractère du village et la spécificité du site sur le plan environnemental et architectural.

- Environnemental :

- . vallées du ru des Etangs, du ru du Raboireau et du ru de Couru (ce dernier au Grand Champcormolin) ;
- . bois aux lieux-dits les Minières, Champ des Prés Cherolles, Prés Bourdin, lisière du bois Brayer (dans la commune limitrophe de Montmogis), boisements rivulaires ;
- . vaste étendue agricole organisée en champs ouverts.

- Architectural :

- . Église Saint-Léger du 13<sup>ème</sup> siècle,
  - . corps de fermes,
  - . maisons briardes, etc.
- La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité, qui souhaite assurer la préservation ainsi que la mise en valeur, sur le plan paysager, des sites naturels de la commune, de même que la préservation des principaux boisements et des abords du site construit.

L'ensemble des secteurs boisés, caractérisant le site de Saint-Léger, fait ainsi l'objet d'une attention particulière, et notamment les boisements situés aux lieux-dits « les Minières », « Champ des Prés Cherolles » et « Prés Bourdin », ainsi que les petites entités du plateau agricole.

Cette protection a été établie sur la base de la photographie aérienne en 2007 (site du Géoportail) et par analyse du terrain.

De même, l'exercice de l'activité agricole ou sylvicole est considéré comme prioritaire, à la fois sur le plan économique et en tant que moyen de gestion de l'environnement et des paysages.

Cette volonté de préservation se traduit par un classement spécifique de la plaine agricole (zone Aa), ainsi que par une protection, en zone N et en espaces boisés classés, des principaux boisements des coteaux et vallées (en dehors des friches, et des vergers), au titre des espaces boisés classés.



## **CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

### **A - PARTI D'AMÉNAGEMENT**

#### **1 : Principes de zonage**

- Le parti d'aménagement présenté dans les documents graphiques a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après (pages suivantes).

Ont été distingués principalement, sur le plan morphologique, et identifiés du point de vue du zonage, trois types de zones urbaines :

- les zones anciennes et denses, aux constructions implantées en ordre continu le long des voies et correspondant au centre ancien traditionnel de l'agglomération ;
- les zones urbaines à caractère résidentiel ;
- les zones vouées à la reconversion des fermes proches du tissu construit.

Ont aussi été identifiés principalement trois types de zones non construites :

- les zones d'urbanisation future différée ;
- les zones protégées agricoles ;
- les zones protégées naturelles.

Cette dernière comprend les secteurs où seuls pourront être admis les aménagements des constructions existantes, le secteur où pourra s'implanter un terrain de camping caravanning, et les secteurs affectés aux constructions isolées et à l'évolution des corps de fermes implantés en dehors des secteurs agglomérés.

- En décrivant la commune du Nord au Sud, le parti d'aménagement retenu par la Municipalité se présente de la façon suivante :

- Le plateau agricole est maintenu en zone Aa (ex zone NC du POS). L'emprise correspondant au couloir de la ligne Haute Tension, est identifiée en zone Ab, spécifique.

- Le hameau de Grand-Marché comprend un secteur correspondant à une réserve foncière à long terme pour une extension ultérieure (zone 2 AU, ex zone II NA du POS), pour une superficie d'environ 1,80 hectares.

- Le parti d'aménagement retenu, en termes d'urbanisme, s'est fondé essentiellement, pour le village de Saint-Léger, sur les principes suivants :

- maintenir un potentiel de terrains constructibles en théorie suffisant pour satisfaire un objectif d'accroissement économique et démographique modéré ;

- s'assurer de la constructibilité des "dents creuses" encore disponibles dans le tissu construit, à travers la mise en œuvre d'un règlement adapté aux caractéristiques résidentielles du village.

\*

\*

\*

## 2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

- Le débat mené au sein du conseil municipal le 29 avril 2009 sur le PADD a permis de faire émerger plusieurs propositions :

- Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie et de logement :

- Constat : Une attractivité du territoire liée à son **site naturel** et à sa **proximité** vis-à-vis de centres urbains (Rebais, la Ferté Gaucher, Coulommiers ...).

Un équilibre démographique satisfaisant, au moins jusqu'en 1990, mais une **tendance au vieillissement** depuis : augmentation soutenue des 40 à 59 ans (35 % en 2004, contre 27,3 % dans le département en 1999), tendance à la diminution de la taille des ménages (3,2 en 1999, 2,6 en 2004).

Un renchérissement du prix des terrains constructibles et des logements (certes général ...). Une offre locative privée présente (24 % en 1999 ; 20,5 % en 2004), mais sans doute insuffisante (et en baisse).

- Impacts : Une difficulté pour attirer les populations jeunes, compte tenu du type de logements existant et de l'évolution générale des coûts immobiliers.

Une évolution tendancielle de la démographie (vieillesse) qui nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...).

- Objectifs : Organiser pour le logement **une offre foncière mesurée et progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu** (défense-incendie, adduction d'eau, assainissements individuels, etc.).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (40 % en 1999) et vacants (7 en 2004). Permettre la réhabilitation des anciennes fermes.

Diversifier l'offre de logements, pour attirer des familles jeunes.

- Moyens : Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols, échelonner dans le temps l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations.

L'action auprès d'organismes spécialisés (HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens, et la maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain).

La densité des opérations devra être de l'ordre de 10 à 15 logements à l'hectare, de manière à répondre aux principes de mixité des formes d'urbanisation et d'économie du foncier constructible.

Le développement de l'offre de logements à Saint-Léger devra être accompagné par une évolution de l'offre de transports (accès aux transports en communs) et par un développement des cheminements piétonniers et cyclables, notamment entre les hameaux et en direction du Chef-lieu de canton.

- Favoriser la reconversion des corps de fermes, désaffectés ou non :

- Constat : Une dizaine de corps de fermes, dont plus de la moitié ne sont plus en activité.

- Impacts : Un patrimoine bâti qui témoigne de l'histoire du village, comme de la qualité constructive et esthétique des constructions anciennes.

Un patrimoine construit imposant, qui nécessite d'être pris en compte, dans les perspectives de développement, au moins autant que les terrains à bâtir.

- Objectifs : Favoriser l'entretien – et donc la reconversion - des bâtiments désaffectés, dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

Ceux qui sont encore en activité doivent aussi bénéficier des mêmes possibilités.

- Moyens : Définir le devenir des fermes avec leurs propriétaires.

Réguler l'évolution dans l'usage des bâtiments par l'application d'un règlement spécifique.

- Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et construits :

- Constat : Aucun espace naturel protégé identifié à ce jour (DIREN), mais une certaine richesse d'espaces naturels et de paysages (plateau, boisements, etc.).

Ce cadre naturel représente un facteur d'attraction pour les résidents.

Des espaces publics qui nécessitent parfois une meilleure qualité d'aménagement (rue, bas-côtés).

Mais un patrimoine construit qui mérite une attention particulière : église, fermes, maisons rurales.

- Impacts : Un potentiel d'attractivité du territoire (logement résidentiel, tourisme ...) pour les habitants, qui représente une richesse à exploiter.

Une image qualitative parfois peu affirmée, en raison d'un traitement très variable des espaces publics et construits. Mais les maisons anciennes bénéficient souvent d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement).

- Objectifs : Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation (classement des bois).

Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine construit ancien.

Améliorer le traitement de la frange urbaine (entre l'urbanisation et les espaces naturels), ainsi que des entrées du village.

Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.

- Moyens : Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et protéger les espaces naturels.

La mise au point d'un **règlement qualitatif** (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités.

La prise en compte du développement durable se traduira par l'utilisation des énergies renouvelables et des éco-matériaux. Des dispositions réglementaires spécifiques sont en effet introduites dans toutes les zones constructibles.

\*

\*

\*

## **B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES** (d'après l'édition du règlement du 5 mars 2009)

Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, ...), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers ;
- les zones d'urbanisation futures et les zones agricoles ou naturelles (AU, A et N ...) sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

### **1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions**

*Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

- La zone UA :

Il s'agit des parties agglomérées anciennes du village et des principaux hameaux. Elles sont affectées essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément. La zone présente des caractéristiques architecturales intéressantes. Ce caractère devra être maintenu.

La superficie minimale des terrains est fixée à 500 mètres carrés (en raison notamment de l'absence d'assainissement collectif).

L'emprise au sol des constructions de toutes natures, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la propriété, et 50 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal. Le C.O.S est fixé à 0,50.

Dans l'ensemble de la zone, il sera fait application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme (application du règlement au regard de chaque construction) et de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme (gestion des C.O.S résiduels). L'objectif est de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village.

- La zone UB :

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel de densité moyenne (habitats diffus et lotissements). Ce caractère devra être maintenu. Les activités existantes pourront être confortées et développées, et de nouvelles activités artisanales ou peu nuisantes pourront y être implanté de façon diffuse.

La superficie des terrains doit être au moins égale à 800 m<sup>2</sup> (en raison notamment de l'absence d'assainissement collectif). L'emprise au sol des constructions de toutes natures, y compris les annexes, ne peut excéder 25 % de la propriété, et 50 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal.

Le C.O.S est fixé à 0,35. En cas de construction mixte logement - activité, le C.O.S. afférent à l'ensemble de la construction est fixé à 0,50, sans que celui afférent au logement puisse dépasser 0,35.

Dans l'ensemble de la zone, il sera fait application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme (application du règlement au regard de chaque construction) et de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme (gestion des C.O.S résiduels). L'objectif est de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village.

• La zone UF :

Il s'agit des fermes, ou anciennes fermes, situées à proximité des secteurs agglomérés de la commune. L'objectif du règlement est de favoriser la mutation de ces bâtiments, au bénéfice de nouvelles affectations (logements, activités non nuisantes – bruits, rejets, odeurs), de manière à faciliter la conservation de ce patrimoine construit traditionnel. La vocation agricole de ces fermes peut aussi être restituée.

Elle comporte sept secteurs, correspondant à autant d'implantations distinctes :

- le secteur UF a, situé au Grand Marché (rue du Pâtis),
- le secteur UF b, situé au Grand Marché (rue de l'Etang),
- le secteur UF c, situé au Grand Marché (rue des Blés Dorés),
- le secteur UF d, situé au Grand Marché (extrémité Nord rue de l'Etang, côté impair),
- le secteur UF e, situé au Grand Marché (extrémité Nord rue de l'Etang, côté pair),
- le secteur UF f, situé à Saint-Léger.
- le secteur UF g, situé à Petit-Marché.

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains, ni d'emprise au sol des constructions, ni de C.O.S, les droits à construire étant principalement gérés par les volumes construits existants.

## **2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions**

*Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

*Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

*Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

• La zone 2 AU :

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération, au-delà de la durée du présent plan local d'urbanisme. Elle est identifiée au regard de sa situation en limite d'urbanisation, de manière à préserver ses possibilités d'extension et à permettre éventuellement le suivi d'une politique foncière par la Commune.

En dehors des équipements collectifs et sportifs, son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U, par un reclassement en zone 1 AU assorti d'un règlement. Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains, ni d'emprise au sol des constructions, ni de C.O.S.

Aucune orientation d'aménagement n'est attachée à cette urbanisation, compte tenu du fait qu'elle est inconstructible et compte tenu des incertitudes quant aux échéances de sa réalisation comme des modes de construction qui prévaudront alors. Le principe d'une densité minimale de 15 à 20 logements à l'hectare est toutefois retenu.

- La zone A :

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Cette zone est délimitée en deux secteurs :

- Le secteur A a, proprement agricole.
- Le secteur A b, correspondant au couloir de la ligne HT.

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles présentent une superficie au moins égale à 500 m<sup>2</sup>. Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions, ni de C.O.S.

- La zone N :

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, et notamment des espaces verts boisés.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur N a, où la protection est absolue et où seuls pourront être admis les aménagements des constructions existantes.
- Le secteur Nh, affecté aux constructions isolées et à l'évolution des corps de fermes implantés en dehors des secteurs agglomérés.

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles présentent une superficie au moins égale à 500 m<sup>2</sup>. Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions, ni de C.O.S. (sauf en secteur N e où ne pourra être autorisé qu'un terrain de camping et caravanes, comportant au plus 10 emplacements).

\*

\* \*

**C - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS** (superficies en hectares, données valeur 2009.)

ZONES	POS superficies	PLU superficie	Superficie constructible	Capacité d'accueil**
UA	4,00	6,27	0,56	7
UB	4,50	5,87	1,60	12
UF		4,37		15
<b>Total zones urbaines :</b>	<b>8,50</b>	<b>16,51</b>	2,16	34
1 AU				
II NA ou 2 AU	2,00	1,06		
NC ou A a	971,00	899,86		
A b		38,20		
ND ou Na	0,50	20,85		
Ne				
Nh		3,52		2
<b>Total zones naturelles :</b>	973,50	963,49	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>982,00</b>	<b>980,00</b>	<b>2,16</b>	<b>36</b>

\*\* cette capacité est maximale par rapport aux surfaces disponibles, mais ne prend pas en compte les créations de logements supplémentaires qui pourraient s'opérer sur les bâtiments existants.

- SUPERFICIES évaluées par logiciel PowerCADD à partir du cadastre (plans au 1 / 2.000 ème et au 1 / 5.000 ème).

délimitation des propriétés construites en 2009	
Saint-Léger	2,37
Grand Marché	13,2
Petit Marché	0,89
Grand Champcormolin	3,43
Aumônerie	0,66
Château-Renard	1,94
<b>TOTAL</b>	<b>22,49</b>

\*

\*

\*

## D - COMPATIBILITÉ DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

### 1 : Avec le Schéma Directeur Régional

- Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile de France :

Le schéma directeur régional a identifié le territoire de Saint-Léger, quant aux espaces naturels, en « espace agricole », pour la majorité du plateau cultivé.

Le bois du lieu-dit « Champ des Prés Cherolles » est par ailleurs cartographié en « bois et forêts ». En limite Ouest du territoire communal, on identifie un cours d'eau, le ru des lottes, affluent du ru des Etangs, lui-même identifié d'Est en Ouest, au Sud de la commune.

Quant aux espaces urbanisés, seul le hameau du Grand-Marché est identifié en espace urbanisé, sans délimitation d'espaces urbanisables ou partiellement urbanisables. Le village de Saint-Léger, de même que les autres hameaux (Petit-Marché, le Grand Champcormolin, etc.) et écarts isolés (Château Renard) ne sont pas représentés.

Le P.L.U, en limitant l'urbanisation au remplissage du tissu construit et aux sites construits actuels, en classant les principaux boisements au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme, en identifiant d'autre part les espaces agricoles en zone A ou en zone N, inconstructibles, préserve la qualité du paysage et l'intégrité des espaces naturels. Il est donc compatible avec les dispositions du SD-RIF approuvé.

- Ci-dessous : Extrait au 1 / 50 000 du Schéma Directeur Régional de la région Île-de-France



- En termes de consommation d'espaces, par rapport aux superficies effectivement construites en 1990, les superficies mobilisables par les fonctions de logement, d'équipements et d'activités, dans la commune de Saint-Léger, peuvent en outre être évaluées comme suit :

-	surface du périmètre urbanisé en 2009 (délimitation des propriétés construites) :	22,49 hectares	
-	superficies construites entre 1990 et 2008 (jusqu'à fin 2008) :	1,18 hectares	(1)
-	superficies constructibles en zones U :	2,16 hectares	(2)
-	superficies constructibles en zone 2 AU :	1,06 hectares	(3)
-	total des superficies constructibles par rapport à 1990 ( $\Sigma$ 1 à 3) :	4,40 hectares	
-	surface du périmètre réellement urbanisé 1990 ( $22,49 - (1,18 + 1,42)$ ) :	19,89 hectares	

Le rapport espaces constructibles / espaces construits (avec un point 0 en 1990) est donc de :  $4,40 / 19,89 = 22,1 \%$ . Cette valeur est proche de celle communément admise par la jurisprudence et par la doctrine administrative en ce qui concerne le « développement modéré des bourgs, villages et hameaux » (soit 25 %).

Le P.L.U est donc aussi compatible sur ce point avec les dispositions du Schéma Directeur régional. Les zones 2 AU représentent en outre des réserves non constructibles durant la validité du plan local d'urbanisme.



## 2 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme

### • Compatibilité avec l'article L.121.1 du code de l'urbanisme :

- "Art. L.121 - 1. - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

"1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

"2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

"3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

"Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

- À travers l'objet qui est celui de ce plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, à la fois :

- en ce qui concerne les possibilités de construire en zones UA, UB et UF (dents creuses et fermes) ;
- en ce qui concerne la prévision des espaces classés en réserve foncière inconstructible (zone 2 AU) ;
- en ce qui concerne la protection des espaces naturels, agricoles et boisés (zones A et N ...).

### • Avec la Loi sur l'Eau :

La commune a fait réaliser, en mai 2000, une étude de schéma directeur d'assainissement, laquelle a permis de conclure à :

- Un zonage collectif qui repose sur le principe du raccordement de certains hameaux sur le réseau intercommunal, actuellement non desservis par les réseaux, soit :

- . l'ensemble des limites de zones urbaines de Grand-Marché et de Grand Champcormolin ;
- . la zone naturelle 2 AU dans le hameau de Grand-Marché.

- Un zonage non collectif qui concerne les secteurs suivants : Saint-Léger, Petit-Marché, le Carrouge, l'Aumônerie et Château Renard.

- Un zonage des eaux pluviales qui concerne les zones construites ou constructibles. Pour l'ensemble de ces secteurs, la rétention à la parcelle est préconisée. En cas de problème d'infiltration à la parcelle, il sera possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire pour Grand-Marché, dans le réseau pluvial existant pour Grand Champcormolin ou en fossé.

La commune a donc décidé d'assainir en collectif les hameaux de Grand-Marché et de Grand Champcormolin, le reste étant en assainissement non collectif. Les habitations devront disposer d'un assainissement individuel adapté en fonction des contraintes du sol rencontrées et de la topographie des lieux. (source : Rapport de phase 3 du schéma directeur d'assainissement réalisé en mai 2000 par la Société Test Ingénierie).

### • Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend dans les pièces 5.D l'ensemble des servitudes d'utilité publique.

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Le plan local d'urbanisme reprend, dans le plan n° 3.1, les limites du périmètre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit de « Marvilliers », attribué au profit de la Société Vermillon Rep jusqu'au 4 juin 2008.

Les dispositions des articles 71 et suivants du code minier sont applicables à l'intérieur de ces périmètres.

- Compatibilité avec l'article R.123.8 :

*“En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.”*

Le secteur Nh, d'une superficie limitée à 3,22 hectares, est affecté aux constructions isolées et à l'évolution des corps de fermes implantés en dehors des secteurs agglomérés, de manière à permettre de larges possibilités de mutation dans les volumes construits existants (y compris en cas de cessation de l'activité agricole).

- Compatibilité avec le 12 ° de l'article L.123.1 :

- *La superficie minimale des terrains constructibles doit être justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.*

Aux termes d'une réponse ministérielle, par ailleurs (JO AN du 7 septembre 2004), cette “justification devra être explicitée clairement et doit correspondre à une situation “spécifique” (paysage remarquable, zone traditionnellement de grandes parcelles ...).

À l'inverse, fixer de façon uniforme sur l'ensemble des quartiers d'une commune une taille minimale sans justification spécifique serait abusif”.

- En zones UF et 2 AU, il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains.

- En zones UA et UB, la superficie minimale des terrains est fixée respectivement à 500 m<sup>2</sup> et à 800 m<sup>2</sup>, afin de permettre la réalisation d'assainissements individuels dans de bonnes conditions (dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif), mais aussi pour maintenir les caractéristiques actuelles de la trame parcellaire, comme de la densité construite, marquée par des lotissements et des maisons individuelles.

En outre, en zones A et N, en cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées ne seront admis que si la propriété supportant la construction présente une superficie au moins égale à 500 m<sup>2</sup>.

- Prise en compte de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale

L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Le principe d'une densité minimale de 15 à 20 logements à l'hectare est retenu.

- Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au rapport.

\*

\* \*

## **CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.**

### **A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **1 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices**

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...).

De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan local d'urbanisme :

- la mise en valeur de l'environnement ;
- la protection des espaces naturels, notamment ceux à vocation agricole ;
- la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés ;
- la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol (phasage dans la réalisation de la zone 2 AU) ;
- le regroupement des zones constructibles ou destinées à être urbanisées à terme.

#### • Les zones constructibles :

Les zones constructibles, à court comme à long terme, ont été délimitées et définies en fonction de plusieurs facteurs :

- . le tissu ancien à préserver et à valoriser ;
- . les équipements collectifs à développer, notamment autour de la Mairie et de la salle polyvalente ;
- . la relative banalisation des zones de densification, afin de permettre le développement économique comme l'accueil de nouveaux habitants ;
- . la création de zones destinées au développement à moyen terme du village, de manière à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

L'application de ces principes a conduit à la création de zones constructibles moyennement étendues, mais cependant limitées aux actuels prolongements de l'urbanisation. La **densification** de ces espaces devrait permettre d'atteindre les objectifs d'augmentation maximale de la population (250 habitants), à court comme à moyen terme.

Cette augmentation de population s'organisera essentiellement à l'intérieur du tissu construit défini par le P.O.S antérieur. Elle ne devrait donc pas entraîner d'impact significatif sur les milieux humains et naturels.

- Concernant la zone UF (affectée aux fermes ou ex-fermes, associées au village ou aux hameaux), celle-ci a intégré – outre les constructions principales - tous les hangars construits en maçonnerie.

L'objectif est de favoriser un changement d'usage, de manière à pérenniser le bâti : cet objectif ne justifierait donc pas que l'on inclue dans la zone UF des hangars édifiés principalement en bardages.

Ci-dessous : un hangar ouvert à Saint-Léger (à gauche) et un hangar fermé à Grand-Marché (vue de droite). Si le style architectural de ces bâtiments est simple et avant tout fonctionnel, les matériaux utilisés justifient les possibilités de transformation autorisées par le P.L.U. La fermeture du hangar ouvert privilégiera l'usage de matériaux similaires.



- L'église de Saint-Léger a été identifiée en tant que « bâtiment remarquable » sur le plan de zonage.

Toute implantation d'ouvrage ou de bâtiment dans les cônes de visibilité localisés sur le plan devra faire l'objet d'une attention particulière, en termes d'intégration dans le paysage, voire d'une interdiction, dans le cas notamment de dépôts ou d'ouvrages techniques..

- La mixité sociale et le développement durable :

Les outils spécifiques, permettant d'assurer une diversité des formes d'habitat, et répondant aux besoins de la population, sont représentés par les deux types d'offres de logements que permettra le P.L.U de Saint-Léger : les terrains constructibles et les logements qui seront aménagés dans les zones UF et Nh.

La diversité, dans la taille des logements, que ces aménagements autorisent, permettra de répondre à la diversité de la demande et notamment en termes de logements locatifs.

La prise en compte du développement durable, dans le P.L.U de Saint-Léger, se traduira par l'utilisation des énergies renouvelables et des éco-matériaux.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont en effet introduites dans toutes les zones constructibles :

*« Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. ( ... )*

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. »*

- Les zones naturelles :

Le P.L.U participe aussi à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires. Celles-ci sont, principalement, au nombre de trois.

La protection des boisements de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, qui protège ces bois au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à environ 30 hectares.

La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zone N a où la protection est absolue et où seuls pourront être admis les aménagements des constructions existantes, pour une superficie de l'ordre de 20,85 hectares.

La zone N h correspond à des constructions isolées et à l'évolution des corps de fermes implantés en dehors des secteurs agglomérés, pour une superficie de 3,52 hectares

La zone Aa, identifie les espaces agricoles, et limite les occupations du sol aux seules constructions liées à cette activité, pour une superficie de 899,86 hectares. Quant à la zone Ab, elle identifie un secteur correspondant au couloir de ligne HT et représente 38,20 hectares.

Au total, ce sont environ 958,62 hectares (zone Na : 20,85 ha + zone A : 938,06 ha), soit 97,8 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation et de toute modification de l'état des lieux. L'urbanisation se voit, d'une part, confortée et (relativement) densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles, et étendue principalement pour organiser l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat (zones UA, UB et 2 AU).

\*

\*

\*

## 2 : Aménagements programmés et recommandations concernant les transports

- Les principales actions à mener concerneront :

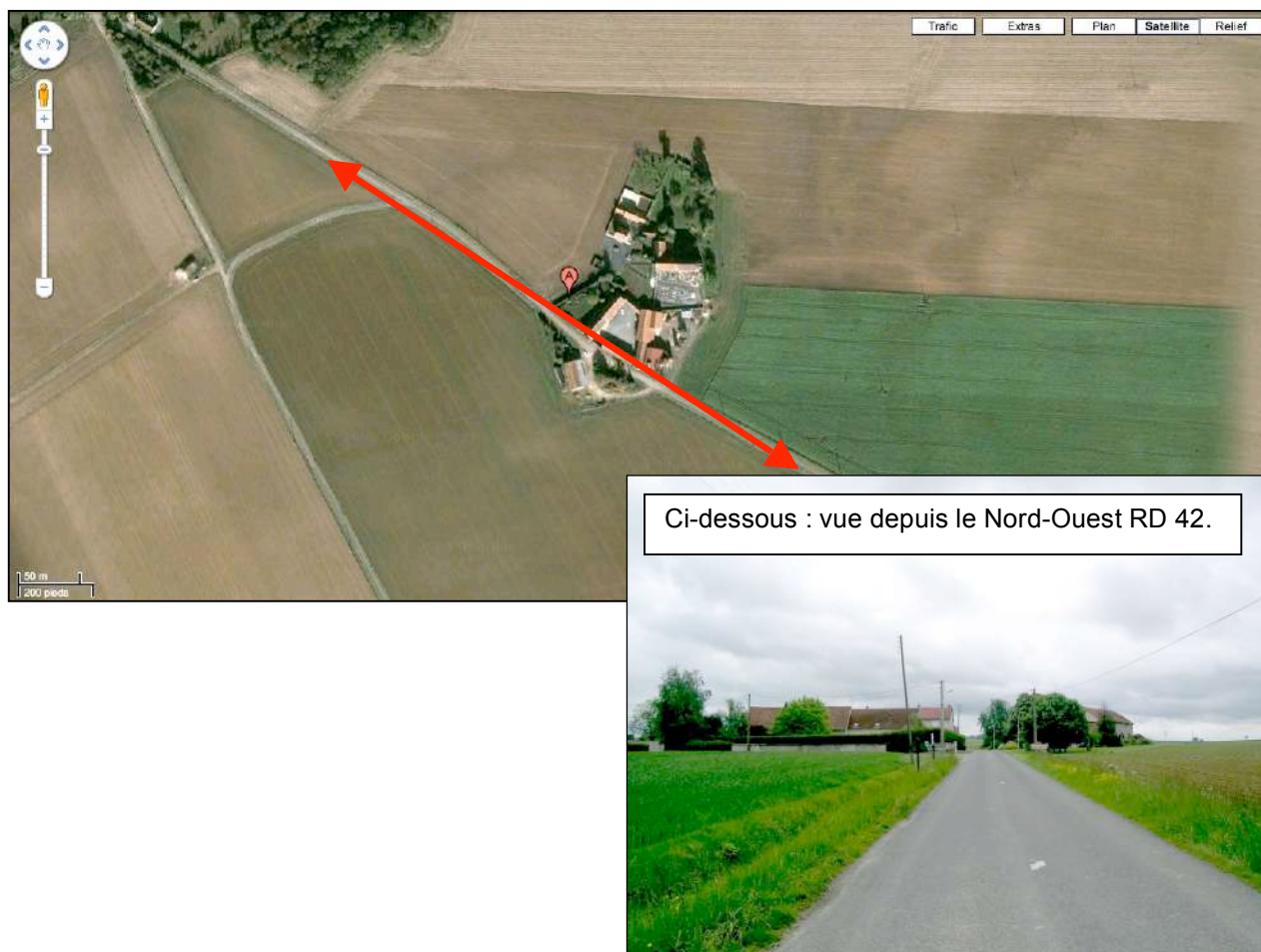
- La sécurité des voies de transit, laquelle nécessitera de s'appréhender sous l'angle de la gestion de la circulation et de l'aménagement de la voirie.
- L'amélioration en transports collectifs, qui se traduira par des mesures de valorisation des transports publics visant à améliorer la qualité du service, l'organisation du rabattement, la communication, etc.
- Une réflexion relative au stationnement, et plus particulièrement à la place accordée à l'automobile, dans le contexte d'un plan de stationnement et de *réalisation d'aires de stationnement (...)*.
- Les solutions à envisager en matière de cheminement, piétonniers et cyclables, afin de rendre ces derniers les plus sécurisés et les plus agréables possibles.

Il paraît cependant évident que cette dernière action ne doit pas se traduire par la réalisation de pistes cyclables dans toutes les rues de la commune. En revanche, un tel aménagement doit s'entendre dans le sens où les principaux **pôles générateurs de déplacements** (les équipements, les établissements scolaires, les pôles d'emploi et de loisirs, etc.), de Saint-Léger et des communes environnantes, gagneraient à être reliés de manière cohérente et sécurisée.

Pour chacun des sites de réhabilitation des corps de fermes, tout projet d'aménagement devra être global et étudié par le service compétent (agence routière territoriale de Coulommiers).

- L'impact de la transformation du hangar situé au Sud de la RD 42 :

La partie du secteur de la zone UF f, située au Sud de la RD 42, est située dans un tournant « ouvert » ne présentant pas de problème particulier en termes de sécurité. Conformément au règlement, et afin de limiter la traversée de la chaussée par les habitants, elle ne pourra recevoir qu'un logement, associé aux activités autorisées.



## **B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins de la commune. Il est donc nécessaire parallèlement de prévoir des actions d'accompagnement en corrélation avec ces objectifs.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics à créer ou à améliorer, le cadre bâti et les espaces publics, l'organisation de l'urbanisation, la maîtrise du foncier.

### **1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics**

- Des actions visant à conserver et à faciliter un équilibre entre le cadre bâti et le nécessaire maintien des commerces et des services de proximité sont à promouvoir. De même, il y a lieu de favoriser le maintien de l'activité agricole et sa diversification. Cet équilibre s'est en effet traduit dans le temps par une organisation spatiale spécifique qu'il convient de préserver.

Les aménagements urbains doivent être prévus et étudiés de façon à faciliter la coexistence de ces deux types d'occupation du sol, mais aussi à permettre la reconversion des anciens bâtiments d'exploitation agricole. Le projet d'aménagement et de développement durable, à ce sujet, traite de diverses dispositions répondant à cet objectif.

- La question de l'amélioration des espaces publics passe aussi par la poursuite de l'effort de sécurisation dans les traversées du village et des hameaux.

*La création de places de stationnement répond par ailleurs à un besoin croissant dans le village. Ce besoin est aussi pris en considération dans le P.L.U. Il est donc nécessaire d'augmenter l'offre de places de stationnement, tant dans l'absolu qu'en réponse aux obligations réglementaires du futur P.L.U.*

### **2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations**

- Concernant la zone d'urbanisation future différée, zone 2 AU, représentant 1,06 hectares au total (à Grand-Marché), destinée au développement à long terme du village, celle-ci est identifiée compte tenu de sa situation en limite d'urbanisation, de manière à préserver ses possibilités d'extension et à permettre éventuellement le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Le principe retenu est de mailler en voirie les zones contiguës, en s'appuyant le plus possible sur le réseau des chemins existants. Les principes d'aménagement seront définis dans les dossiers - de modification ou de révision du P.L.U - qui présideront à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation.

\*

\*

\*

### 3 : La maîtrise du foncier

La Municipalité de Saint-Léger envisage d'instituer un droit de préemption urbain après l'approbation du plan local d'urbanisme.

### 4 : Les équipements publics et les emplacements réservés

En matière d'équipements publics, Saint-Léger dispose d'un niveau assez satisfaisant, au regard de celui fréquemment rencontré dans des communes de la même importance démographique.

Plusieurs emplacements réservés sont cependant nécessaires, pour assurer la défense-incendie.

En outre, l'étude du P.L.U représente l'occasion d'établir des réserves pour l'extension du cimetière et pour permettre d'aménager un accès plus direct à la salle polyvalente (située dans la cour de la mairie).

Un emplacement réservé a en outre été retenu au hameau de Grand-Champcormolin de manière à permettre de réaliser une station d'épuration.

La Municipalité envisage donc de créer les réserves suivantes :

Numéro	bénéficiaire	Superficie m2	Destination
1	Commune	200	Bâche à incendie (hameau du Petit-Marché)
2	Commune	400	Bâche à incendie (hameau de Château-Renard)
3	Commune	230	Extension du cimetière (village de Saint-Léger)
4	Commune	300	Accès à la Mairie (village de Saint-Léger)
5	Commune	320	Station d'épuration (hameau de Grand-Champcormolin)
6	Commune	3000	Station d'épuration (hameau de Grand-Marché)

\*

\*

\*

## ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES

### CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

**Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales** : Articles L522-2 à L522-8

**Mise en oeuvre des opérations d'archéologie préventive** : Articles L523-1 à L523-14

**Financement de l'archéologie préventive** : Articles L524-1 à L524-16

#### **Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine**

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.  
Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie,



une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

### **Autorisation de fouilles par l'Etat**

#### Article L531-1

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

#### Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

### **Découvertes fortuites**

#### Article L531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

### **Objets et vestiges**

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat

**ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE :**  
**Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France**  
**6 rue de Strasbourg 93 200 Saint Denis**

## ANNEXE 2 : TYPOLOGIE DES MILIEUX

### **(Typologie des milieux : la Directive Communautaire n° 92-43 du 21 mai 1992)**

- Les milieux aquatiques non marins (code 2)
  - Eaux douces stagnantes (code 22) : lacs, étangs et mares d'origine naturelle contenant de l'eau douce. Pièces d'eau douce artificielles, incluant réservoirs et canaux.
    - . Eaux douces (code 22.1) : la pièce d'eau elle-même, indépendamment des ceintures végétales : eaux oligotrophes pauvres en calcaire (code 22.11).
    - . Communautés amphibies (code 22.3) : fonds et bords des lacs, étangs, etc., temporairement exondés.
  - Eaux courantes (code 24) : toutes les rivières et tous les cours d'eau.
    - . Lits des rivières (code 24.1) : lits des rivières quelle que soit la végétation immergée.
- Les landes, fruticées, pelouses et prairies (code 3)
  - Prairies humides et mégaphorbiaies (code 37) : prairies humides non fertilisées ou faiblement fertilisées ; mégaphorbiaies.
  - Prairies mésophiles (code 38) : pâturages et prairies fauchées mésophiles de plaine et de montagne.
- Les forêts (code 4)
  - Forêts caducifoliées (code 41) : les forêts et terrains boisés d'arbres indigènes caducifoliés (autres que des forêts riveraines ou de terrains marécageux). Les forêts dominées par des feuillus caducifoliés, mais comprenant des espèces sempervirentes (toujours vertes) sclérophylles sont incluses.
    - . Chênaies – Charmaies (code 41.2).
  - Forêts de conifères (code 42) : forêts et bois de conifères indigènes, à l'exception des forêts riveraines et des forêts marécageuses ; formations dominées par des conifères, y compris celles incluant des feuillus sempervirents.
  - Forêts mixtes (code 43) : les forêts et bois mixtes d'essences caducifoliés et de résineux en mélange.
- *Les tourbières et marais (code 5)*
  - *Végétation de ceinture des bords des eaux (code 53) : communautés de Roseaux (roselières) et de grandes laïches (cariçaies) de bordure des lacs, des rivières, des ruisseaux et des marais, des marécages eutrophes.*
    - . *Roselières (code 53.1) : roselières avec grands hélrophytes, habituellement pauvres en espèces (souvent dominées par une seule espèce). Ces roselières croissent dans les eaux stagnantes ou à écoulement lent, de profondeur fluctuante et quelquefois sur des sols hydromorphes. Elles peuvent être classées selon les espèces dominantes qui confèrent à chacune d'elles une apparence propre.*
  - *Bas-marais, tourbières de transition et sources (code 54) : communautés de bas-marais à petites laïches et apparentées, des tourbières de transition et des marais tremblants ; végétation de sources.*
    - . *Sources (code 54.1) : sources jaillissantes, submergées et en suintements et leurs communautés étroitement associées, dont la composition dépend des conditions microclimatiques et hydrologiques particulières engendrées par la source. (Source : carte IGN 1998).*
- Les terres agricoles et paysages artificiels (code 8)
  - Il s'agit de surfaces cultivées ou construites sous l'influence prédominante de l'activité humaine ; la couverture de végétation naturelle a été totalement remplacée en raison des pratiques agricoles, de l'urbanisation ou de l'industrialisation.

Une flore et une faune naturelle subsistent principalement dans les régions de cultures extensives et traditionnelles. Des plantes sauvages peuvent pousser entre les cultures, dans les haies, le long des routes, sur des murs et sur des terrains en friche.

- Prairies améliorées (code 81) : prairies permanentes semées ou très fortement fertilisées, parfois aussi traitées avec des herbicides sélectifs, avec une flore et une faune appauvries.

. Prairies sèches améliorées (code 81.1) : pâturages intensifs secs ou mésophiles.

. Prairies humides améliorées (code 81.2) : pâturages intensifs humides, souvent drainés, et capables d'abriter la reproduction d'échassiers ou l'hivernage du gibier d'eau, en particulier des oies.

- Cultures (code 82) : champs de céréales, betteraves, tournesols, légumineuses fourragères, pommes de terre et autres plantes récoltées annuellement.

La qualité et la diversité faunistiques et floristiques dépendent de l'intensité des pratiques agricoles et de la présence de marges ou de bordures de végétation naturelle entre les champs.

. Champs d'un seul tenant intensément cultivés (code 82.1) : cultures intensives impliquant une fertilisation chimique ou organique modérée et/ou une utilisation systématique de pesticides, avec une occupation complète du sol sur terrains secs :

. Grandes cultures (code 82.11) : céréales et autres cultures sur de grandes surfaces non interrompues dans les paysages ouverts d'open fields ;

. Culture et maraîchage (code 82.12) : cultures intensives de légumes, de fleurs, petits fruits, habituellement en polycultures avec bandes où alternent différentes récoltes.

. Cultures avec marges de végétation spontanée (code 82.2) : cultures traitées intensivement, entremêlées avec des bandes de végétation spontanée.

. Culture extensive (code 82.3) : champs, en particulier de céréales, cultivés traditionnellement et extensivement, abritant une riche flore menacée de mauvaises herbes messicoles.

- Vergers, bosquets et plantations d'arbres (code 83) : cultures de ligneux. Des vergers extensifs et des vieilles plantations peuvent supporter une flore et une faune riches.

. Vergers de hautes tiges (code 83.1) : cultures d'arbres de haute tige pour la production de fruits.

. Plantations (code 83.3) : formations de ligneux cultivés, plantés le plus souvent pour la production de bois, composées d'espèces exotiques ou d'espèces naturelles en dehors de leur aire naturelle et de leur habitat naturel :

. Plantations d'arbres feuillus (code 83.32) :

. Plantations de peupliers (code 83.321) ;

. Autres plantations d'arbres feuillus (code 83.325).

- Alignements d'arbres, haies, petits bois, bocage et parcs (code 84) : habitats boisés de petite taille, disposés de façon linéaire, en réseaux ou en îlots, intimement entremêlés d'habitats herbeux ou de cultures. Également les combinaisons de ces éléments, et des formations agricoles, composées de strates ligneuse et herbacée.

. Alignements d'arbres (code 84.1) ;

. Bordures de haies (code 84.2) ; Petits bois, bosquets (code 84.3).

- Parcs urbains et grands jardins (code 85) : formations habituellement variées, créées à des fins récréatives. L'hétérogénéité des habitats engendre une grande diversité faunistique avec, quoi qu'il en soit, une prépondérance des espèces communes. La présence fréquente de vieux arbres favorise l'installation d'espèces plus rares.

. Grands parcs (code 85.1) : espaces verts grands et variés.

. Parcelles boisées de parcs (code 85.11) ;

. Pelouses de parcs (code 85.12) ;

- . Bassins de parcs (code 85.13) ;
- . Parterres de fleurs, avec arbres et bosquets en parc (code 85.14).
  
- . Petits parcs et squares citadins (code 85.2).
  
- . Jardins (code 85.3) :
  - . Jardins ornementaux (code 85.31) ;
  - . Jardins potagers de subsistance (code 85.32).
  
- . Espaces internes au centre-ville (code 85.4)
  
- Villes, villages et sites industriels (code 86) : aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités industrielles.
  - . Villages (code 86.2).
  
  - . Sites industriels en activité (code 86.3).
    - . Sites industriels anciens (code 86.4) : sites industriels abandonnés et les produits dérivés des activités industrielles susceptibles de colonisation par des communautés semi-naturelles :
      - . *Terrils crassiers et autres tas de détrit*us (code 86.42) .
    - . Serres et constructions agricoles (code 86.5).
    - . Sites archéologiques (code 86.6).
  
- Terrains en friche et terrains vagues (code 87) : champs abandonnés ou au repos (jachères), bords de route et autre espaces interstitiels sur des sols perturbés. Ils sont colonisés par de nombreuses plantes pionnières introduites ou nitrophiles. Ils fournissent parfois des habitats qui peuvent être utilisés par des animaux d'espaces ouverts.
  - . Terrains en friche (code 87.1) ;
  - . Zones rudérales (code 87.2).
  
- Lagunes et réservoirs industriels, canaux (code 89) : habitats aquatiques très artificiels.
  - . Lagunes industrielles et canaux d'eau douce (code 89.2) :
    - . Fossés et petits canaux (code 89.22) ;
    - . Lagunes industrielles et bassins ornementaux (code 89.23).

De par sa richesse écologique, constituant un milieu propice aux écosystèmes, certaines parties du territoire de la commune peuvent être concernées par la Directive Communautaire n° 92-43 du 21 mai 1992 portant sur la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, directive identifiant uniquement les milieux les plus sensibles.

### ANNEXE 3 : LEXIQUE

Établi d'après :

**PARENT, S., 1991.** *Dictionnaire des Sciences de l'Environnement*. Hatier-Rageot, 748 p.  
**JONES, G. et al., 1990.** *Dictionary of Environmental Science*, Collins, 473 p.  
**RAMEAU, J.-C., MANSION, D. & DUME, G., 1989.** *Flore Forestière Française ; guide écologique illustré* ; vol. 1 : plaines et collines. IDF, DERF et ENGREF, Dijon, 1785 p.  
**GUINOCHET, M. & de VILMORIN, R., 1984.** *Flore de France* (fascicule 5).  
Éditions du CNRS, Paris, pp. 1598 à 1879.  
**DE LANGHE, J-E. et al., 1983.** *Nouvelle flore de la Belgique, du Grand Duché du Luxembourg, du nord de la France et des régions voisines*. 3ème éd., Édition du patrimoine du Jardin Botanique de Belgique, Meise, 1015 p.

- bas-marais : terrain saturé d'eau, sans écoulement naturel possible : point le plus bas d'un marécage.
- biodiversité : terme synonyme avec "diversité biologique", c'est-à-dire "diversité du monde vivant" ; classiquement on distingue trois niveaux de biodiversité : la diversité écosystémique (= diversité des milieux et biotopes), la diversité spécifique (diversité des espèces vivantes) et la diversité intraspécifique (diversité génétique au sein d'une même espèce) ; le maintien de la biodiversité est l'un des défis majeurs de notre civilisation.
- biotope : ensemble théorique des conditions physico-chimiques définissant un écosystème donné.
- caducifolié(e) : à feuilles caduques, et par extension à arbres caducifoliés.
- calcicole / calciphile : se dit d'une plante ou d'un groupement végétal qui se rencontre préférentiellement sur des sols riches en calcium ; par extension, se dit de ces conditions elles-mêmes.
- écosystème : système ouvert défini approximativement dans l'espace et dans le temps et modélisant l'ensemble des relations des êtres vivants entre eux et des êtres vivants avec l'environnement physico-chimique ; le concept est opérationnel à des échelles très variables (ex. : forêt tropicale, mare temporaire, souche en décomposition ...).
- espèce : unité fondamentale de la classification des êtres vivants, dénommée par un binôme scientifique international composé d'un nom de genre suivi d'un nom d'espèce (ex. : Homo sapiens).
- eutrophe : riche en éléments nutritifs permettant une forte activité biologique et par voie de conséquence, non acide.
- flore : ensemble des espèces végétales rencontrées dans un espace donné (voir végétation).
- friche : formation se développant spontanément sur un terrain abandonné depuis quelques années.
- fruticée : formation végétale dense constituée par des arbustes et arbrisseaux souvent épineux.
- habitat : environnement physico-chimique et biologique dans lequel vit et se reproduit une espèce.
- hélophyte : forme biologique des plantes croissant enracinées dans la vase, dont les organes pérennants (bourgeons d'hiver) passent la mauvaise saison submergés, mais dont les parties supérieures sont aériennes.
- herbacé : qui a la consistance souple et tendre de l'herbe ; on oppose en général les plantes herbacées aux plantes ligneuses.
- hydrologie : étude scientifique des eaux naturelles (faune, formation, propriétés physico-chimiques).
- hydromorphe (sol) : sol subissant un engorgement temporaire ou permanent.
- lande : formation végétale caractérisée par la dominance d'arbrisseaux sociaux (ex. : lande à bruyère, lande à joncs, etc.).

- ligneux : formé de bois ou ayant la consistance du bois ; on oppose généralement les espèces ligneuses (arbres, arbustes, arbrisseaux, sous-arbrisseaux) aux espèces herbacées.
- mégaphorbiaie : formation végétale de hautes herbes se développant sur des sols humides et riches.
- mésophile : se dit d'une plante ou d'un groupement végétal croissant préférentiellement en conditions moyennes, en particulier d'humidité et de sécheresse ; par extension, se dit de ces conditions elles-mêmes.
- messicole : espèce végétale annuelle dont le milieu préférentiel est le champ de céréales.
- mixte (boisement) : boisement composé d'un mélange de feuillus et de résineux.
- nitrophile : se dit d'une plante ou d'un groupement végétal croissant sur des sols riches en composés azotés ; par extension, se dit de ces conditions elles-mêmes.
- pelouse : formation végétale basse, herbacée et fermée, dominée par les graminées. Les pelouses se distinguent des prairies par le fait qu'elles sont situées sur des sols plus pauvres en nutriments et qu'elles existent et se maintiennent souvent indépendamment de l'action de l'homme (pas ou peu fertilisées - pas de fauchage - éventuellement un pâturage extensif) en raison de conditions extrêmes de sol et de climat, ne permettant pas le développement de ligneux.
- pionnier (ère) :
  - 1 - relatif à une espèce ou un ensemble d'espèces aptes à coloniser des terrains nus.
  - 2 - relatif à une espèce ou un ensemble d'espèces annonçant l'évolution future de la végétation (ex. : pionnière forestière dans une friche).
- prairie : formation végétale herbacée, fermée et dense, dominée par les graminées et faisant l'objet d'une gestion agricole par fauche ou pâturage.
- roselières : peuplement dense de grands héliophytes, par exemple de roseaux.
- rudéral (ale, aux) : se dit d'une espèce ou d'une végétation caractéristique de terrains fortement transformés par les activités humaines (décombres, jardins, friches industrielles, zones de grande culture ...).
- sempervirent (e) : se dit d'une forêt dont le feuillage ne se renouvelle pas selon un rythme saisonnier et qui apparaît toujours verte ; se dit d'une plante qui porte des feuilles toute l'année ; se dit d'un feuillage persistant.
- spontané(e) (espèce/végétation ...) : qui croît à l'état sauvage dans le territoire considéré.
- tourbière : étendue marécageuse dont le sol est exclusivement composé de matière organique végétale non totalement décomposée (tourbe).
- végétation : ensemble des phytocénoses présentes dans un espace donné.