



# SABLONNIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Approbation

## SOMMAIRE

<b>1. DIAGNOSTIC.....</b>	<b>4</b>		
1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	4		
1.2. ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....	5		
1.3. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE.....	6		
1.3.1.1. Une reprise modérée de la croissance démographique.....	6		
1.3.1.2. Une composition familiale marquée.....	6		
1.3.1.3. Une stabilité résidentielle.....	7		
1.3.2. Les besoins en logements.....	7		
1.3.2.1. Des logements au caractère résidentiel.....	7		
1.3.2.2. Un fort potentiel de renouvellement urbain .....	8		
1.3.2.3. L'accueil des gens du voyage.....	9		
1.4. LA SITUATION ÉCONOMIQUE.....	9		
1.4.1. La population active.....	9		
1.4.2. L'économie communale.....	9		
1.4.2.1. Les activités rurales.....	9		
1.4.2.2. Les services .....	10		
1.4.2.3. L'activité touristique.....	10		
1.5. LES ÉQUIPEMENTS.....	11		
1.5.1. Les équipements scolaires et socio-éducatifs.....	11		
1.5.1.1. Les écoles/Collèges/Lycées.....	11		
1.5.1.2. Cantine.....	11		
1.5.1.3. Les équipements culturels et sportifs.....	11		
1.5.2. Les équipements administratifs et de services.....	11		
1.5.2.1. Les équipements de services publics.....	11		
1.5.2.2. Les lieux de culte.....	12		
1.5.3. La gestion de l'eau.....	12		
1.5.3.1. La ressource en eau potable.....	12		
1.5.3.2. L'assainissement.....	12		
1.5.4. La gestion des déchets.....	12		
1.5.5. la desserte en communication électronique.....	13		
1.6. LES DÉPLACEMENTS.....	13		
1.6.1. Le PDU.....	13		
1.6.2. Le réseau routier.....	13		
1.6.2.1. Le réseau routier d'interface.....	13		
1.6.2.2. Le réseau routier interne.....	14		
1.6.3. Les transports en commun.....	14		
1.6.4. Les déplacements dits « doux ».....	14		
1.7. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	14		
<b>2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>16</b>		
2.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES GÉOMORPHOLOGIQUES.....	16		
2.1.1. Le climat.....	16		
2.1.2. relief.....	16		
2.1.3. Géologie.....	17		
2.1.4. Hydrologie.....	17		
2.2. LES RISQUES NATURELS.....	18		
2.2.1. Les risques d'inondation.....	18		
2.2.2. Les risques de coulée de boue.....	18		
2.2.3. Les risques de mouvement de terrain liés à l'argile.....	18		
2.2.4. Les risques liés aux anciennes carrières souterraines.....	20		
2.3. LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL.....	20		
2.3.1. L'organisation paysagère.....	20		
2.3.2. La plaine agricole.....	21		
2.3.3. Les boisements.....	21		
2.3.4. La vallée du Petit Morin.....	22		
2.3.5. Le village de Sablonnières et ses hameaux.....	22		
2.4. LE PAYSAGE URBAIN.....	23		
2.4.1. Le développement urbain.....	23		
2.4.1.1. L'organisation originelle.....	23		
2.4.1.2. L'expansion des noyaux urbains.....	23		
2.4.1.3. Des habitations isolées.....	24		
2.4.2. Une dominante végétale.....	24		
2.4.3. Les caractéristiques architecturales et urbaines.....	24		
2.4.3.1. L'habitat ancestral.....	24		
2.4.3.2. L'habitat récent.....	24		
2.4.4. Les capacités du tissu urbain.....	25		
2.5. LA QUALITÉ DE L'AIR.....	25		
2.5.1. Présentation des données générales.....	25		
2.5.2. État de la situation.....	27		



2.5.2.1.Les pollutions dues à l'agriculture et de source biogénique.....	27
2.5.2.2.Les pollutions résidentielles.....	27
2.5.2.3.Les pollutions dues à la circulation routière.....	27
2.6.LA QUALITÉ DES SOLS ET DE L'EAU.....	28
2.6.1.Les schémas directeurs .....	28
2.6.1.1.Le SDAGE Seine Normandie: un outil de gestion et de protection.....	28
2.6.1.2.Le SAGE des 2 Morin.....	28
2.6.2.La qualité des eaux du Petit Morin.....	29
2.6.2.1.La qualité physico-chimique.....	29
2.6.2.2.La qualité hydrobiologique.....	30
2.6.3.Les facteurs de pollution du sol et de l'eau.....	31
2.6.3.1.Les pollutions industrielles.....	31
2.6.3.2.Les pollutions agricoles.....	31
2.6.3.3.Les pollutions dues aux axes routiers.....	31
2.7.LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE.....	31
2.7.1.Le milieu agricole.....	31
2.7.2.Les boisements.....	32
2.7.3.Les milieux humides.....	32
2.7.4.Les cours d'eau .....	32
2.7.4.1.Le Petit Morin.....	33
2.7.4.2.Le ru d'Avaleau.....	33
2.7.5.Les protections et inventaires écologiques.....	33
2.7.5.1.Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) .....	33
2.7.5.2.Le site NATURA 2000.....	34
<b>3.EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D. ....</b>	<b>36</b>
3.1.GESTION DE L'EAU ET DES RISQUES NATURELS.....	37
3.2.LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES RURAUX ET NATURELS.....	38
3.3.LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT AU SEIN DE L'URBANISATION.....	39
3.4.UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ÉQUILIBRÉE ET MODÉRÉE.....	40
3.5.L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	41
3.6.LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE VIE.....	42
3.7.LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES.....	42
3.8.L'ORGANISATION URBAINE.....	42
3.9.LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES.....	42
<b>4.LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>43</b>
4.1.PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT.....	43
4.2.LES DÉLIMITATIONS DE SECTEURS.....	45
4.2.1.Les espaces boisés classés.....	46
4.2.2.Le secteur de zone inondable .....	46
4.2.3.Les secteurs de milieux humides .....	46
4.2.4.Les secteurs de protection écologique .....	47
4.3.LES EMBLEMES RÉSERVES .....	47
4.4.LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES.....	47
4.4.1.La délimitation des zones Urbaines.....	47
4.4.2.Les dispositions règlementaires communes aux zones U.....	48
4.4.3.Les dispositions de la zone UA.....	49
4.4.4.Les dispositions de la zone UB .....	49
4.4.5.Les dispositions de la zone UE .....	50
4.4.6.l'absence de zone AU .....	50
4.5.LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N.....	50
4.5.1.Présentation de la délimitation des zones.....	50
4.5.2.Présentation des dispositions des zones A.....	51
4.5.3.Présentation des dispositions des zones N.....	51
4.5.4.Les secteurs spécifiques de zones A et N.....	51
<b>5.LES INCIDENCES - MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>53</b>
5.1.LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES.....	53
5.2.LES INCIDENCES GÉO-ET HYDRO MORPHOLOGIQUES.....	54
5.3.LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES.....	55
5.3.1.La ressource en eau.....	55
5.3.2.La préservation de la production de denrées.....	55
5.3.3.la production sylvicole.....	55
5.4.LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITÉ DES MILIEUX ET LE SITE NATURA 2000.....	55
5.4.1.Le site Natura 2000.....	55
5.4.2.Les incidences sur la diversité des milieux.....	57
5.4.3.La protection des lisières.....	57
5.5.LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE.....	59
5.6.LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.....	59
5.7.LES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS .....	59



## 1. DIAGNOSTIC

Il est précisé que l'analyse du site a été effectuée à partir d'une prise de connaissance de l'ensemble des études et documents accessibles au public et une reconnaissance de terrain établie à partir d'espaces publics ou ouverts au public.

Dans la mesure où il n'est pas autorisé d'investir les espaces privés, une part d'inconnu subsiste quant à ce que peuvent receler ces terrains, notamment du point de vue de l'environnement et du patrimoine bâti ou écologique.

### 1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Sablonnières se situe au Nord-ouest de la région Ile-de-France, et du département de Seine-et-Marne.

La commune de Sablonnières est délimitée au Nord par Hondevilliers et Basseville, à l'Est par Villeneuve-sur-Bellot et Bellot, au Sud par Saint-Léger et à l'Ouest par Boitron et La Trétoire. Elle couvre 1396 hectares.

Commune rurale briarde, blottie au sein de la vallée du Petit Morin entre les plateaux agricoles, elle dispose d'un cadre verdoyant et boisé qui offre aux habitants une qualité de vie privilégiée.

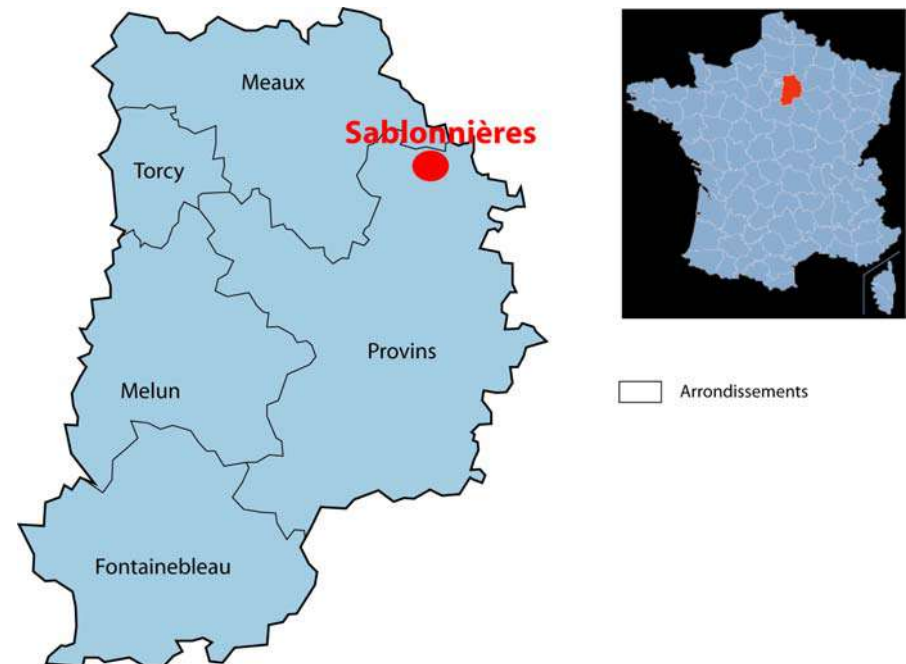
Le relief de la commune est assez accentué, on y trouve des différences d'altitude de plus de 110 mètres entre le point le plus bas situé sur le Petit Morin à la limite de la commune de La Trétoire (75m au-dessus du niveau de la mer) et le point le plus haut situé à la limite Ouest du territoire (190m). Le bourg quant à lui, est à 82,5m.

Son nom proviendrait de la présence de sable trouvé dans son sous-sol. En effet, durant l'antiquité Sablonnières était exploitée pour ses carrières qui ont disparu depuis. A partir de là, le site fut occupé et accueillit nombre de seigneurs locaux, instigateurs de l'installation du village et des hameaux autour du château.

La commune s'organise autour du village centre « Sablonnières », et de

nombreux hameaux satellites répartis sur l'ensemble du territoire (La Chênée, Le Vautron, La Noue, Le Plessier,...). Si Sablonnières est implantée au cœur de la vallée et en appui du Petit Morin, les autres hameaux ou écarts se localisent soit sur les coteaux, soit sur les plateaux agricoles.

La plupart de ces entités se base sur une ou plusieurs fermes ancestrales



□ Arrondissements

dont la localisation et la distribution répondent à une tradition agricole élémentaire : les exploitations d'élevage sur les coteaux et l'agriculture sur les plateaux.

L'organisation actuelle de l'urbanisation s'explique par la résidentialisation de la commune en dehors des centres historiques via l'apparition d'habitat diffus aux abords des exploitations agricoles.



Éloignés des centres d'emplois et des infrastructures de transport de masse, les pôles d'attractivité identifiés sont les communes de la Ferté-sous-Jouarre et de Coulommiers. Bien qu'elle polarise les déplacements extérieurs des habitants pour les services et les commerces, Rebais, est également fréquentée pour les mêmes raisons mais dans une moindre mesure.

Par ailleurs, un Regroupement Pédagogique Intercommunal a été mis en place entre la commune de Sablonnières et celles de Boitron et Hondevilliers.

La commune est comprise dans l'aire du Schéma Directeur d'Ile-De-France. Le document actuellement opposable est celui de 1994. Elle n'est pas couverte par un S.Co.T. (Schéma de Cohérence Territorial) . De ce fait, le P.L.U. de la commune doit être compatible avec les orientations du S.D.R.I.F. Toutefois il date bientôt d'une vingtaine d'années et ne s'applique qu'en ce qu'il n'est pas incompatible avec des lois postérieures à son approbation. Notamment, seules ses orientations qui ne sont pas contradictoires avec la loi SRU et la loi Engagement National pour l'Environnement essentiellement, restent opposables.

## 1.2. ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

La société évoluant rapidement et pour mieux comprendre ses mouvements, la méthode de recensement INSEE a notablement évolué. Après une période transitoire entre 1999 et 2006, désormais, des données sont produites chaque année, à partir du mode de calcul suivant :

### **La population légale**

Le terme générique de "populations légales" regroupe pour chaque commune :

- sa population municipale, qui comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune,
- sa population comptée à part qui comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui gardent un lien de résidence avec la commune (exemple : étudiants, personnes âgées... qui logent dans une autre commune mais qui ont conservé leur résidence familiale sur le territoire de la

commune).

- sa population totale qui est la somme des deux précédentes.

La population municipale est celle qui est utilisée à des fins statistiques ; la population totale est la plus souvent utilisée pour l'application de dispositions législatives ou réglementaires.

Depuis la fin 2008, les populations légales de toutes les collectivités territoriales et de toutes les circonscriptions administratives sont établies annuellement et ont pour date de référence la date médiane des 5 dernières années. Les populations qui prennent effet au 1er janvier 2011, sont celles de fin 2010 ; elles font référence à l'année du milieu du cycle 2006-2010, soit à l'année 2008.

**Sont donc entrées en vigueur le 1er janvier 2011, les populations légales millésimées 2008.** A la date d'établissement du présent rapport les données 2011 ne sont pas encore connues.

Le recensement de la population légale est, pour les communes de moins de 10 000 habitants, exhaustif à raison d'une commune sur 5, chaque année.

Les données sont établies par extrapolation.

Les populations légales millésimées "n" sont désormais diffusées fin décembre "n+2" pour les communes, cantons, arrondissements, départements et régions de France et entrent en vigueur au 1 janvier « n+3 ».

### **La population statistique**

Le recensement statistique de la population donne accès à de nombreuses données complémentaires sur les caractéristiques et la localisation des personnes et des logements et sur l'emploi.

Les années de références s'apprécient comme pour les données concernant la population légale.

Les modes de recensement de collecte de ces données complémentaires qui servent pour les statistiques, concernent, pour les communes de moins de 10 000 habitants, seulement 25% de la population.

Les résultats statistiques du recensement "n" sont diffusés au cours du second semestre "n+3".

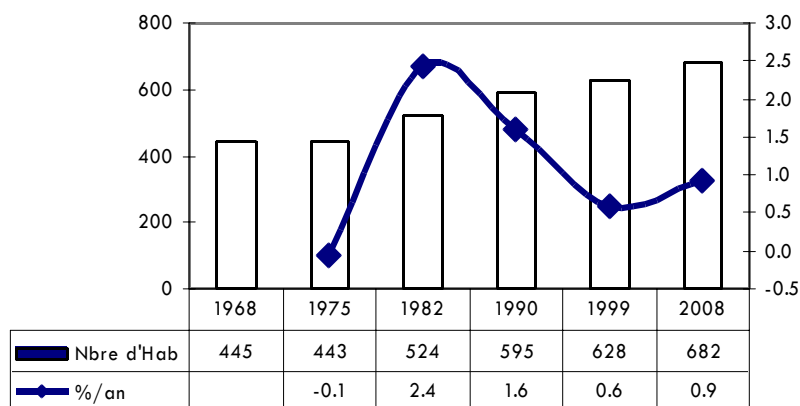


Les résultats statistiques **2007** sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2005 à 2009.

### 1.3. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

#### 1.3.1.1. Une Reprise Modérée de la croissance démographique

Evolution démographique



L'évolution démographique de Sablonnières se caractérise par une forte phase d'accroissement entre le début des 80 et par un retour à une croissance beaucoup plus modérée depuis une dizaine d'années.

La forte poussée démographique des années 80 a enregistré une croissance moyenne de 2,4% par an. Cette caractéristique s'appuie essentiellement sur l'arrivée de nouveaux habitants qui se sont implantés en appui des hameaux de la commune accentuant le phénomène de mitage.

En revanche, son taux de variation a chuté entre 1982 et 1999 pour n'obtenir qu'une croissance faible de 0,6% par an.

Toutefois, depuis un peu moins d'une dizaine d'années, la commune bénéficie d'une croissance modérée calculée aux alentours des 1%, grossièrement équivalente à celle du département.

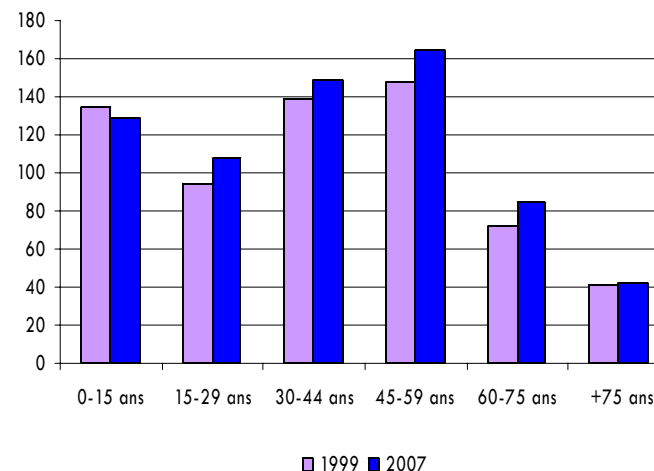
La population légale 2008 se décompose en :

- Population municipale : 682
- Population comptée à part : 14 (chiffre faible du fait de l'absence de structure d'accueil sur le territoire)
- Population totale : 696

L'allure de cette croissance est due à une augmentation du solde naturel (0,4%), longtemps resté négatif, à contrario d'un solde migratoire qui lui se stabilise aux alentours des 0,5%.

#### 1.3.1.2. Une composition familiale marquée

Evolution de la pyramide des ages



La structure démographique de Sablonnières est familiale, reposant sur la



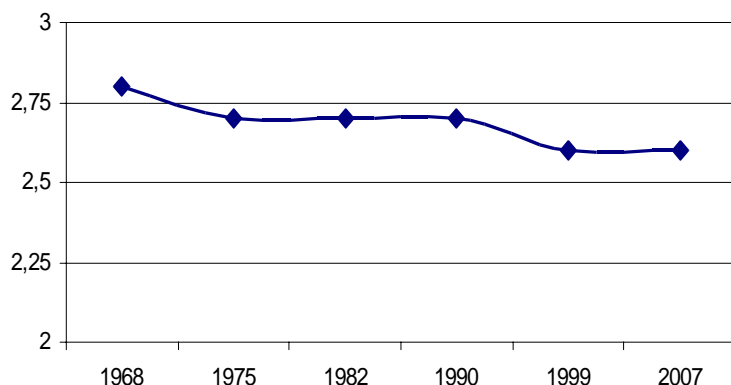
domination de 3 classes d'âge :

- 0/14 ans,
- 30/44ans,
- 45/59ans.

De plus, ces données sont à corrélérer avec le taux de cohabitation par foyer qui reste globalement stable depuis 1975 avec une moyenne enregistrée de 2,6 personnes par foyer.

Le phénomène de desserrement des ménages qui s'opère à l'échelle nationale ne se constate pas sur la commune de Sablonnières.

taux de cohabitation



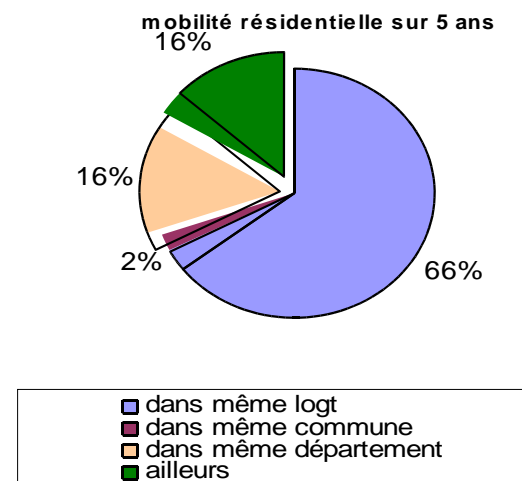
L'évolution de la pyramide des âges démontre un renouvellement de la jeune population par l'augmentation des tranches d'âge des 15/29 ans et des 30/44 ans, et cela malgré le phénomène naturel de déversement des ménages vers les catégories supérieures.

La croissance de la population se fait régulièrement sur toutes les tranches d'âges. Cette donnée, corrélée à une croissance naturelle positive et un taux de cohabitation des ménages stable, atteste de la vitalité de la commune et de sa composition essentiellement familiale, y compris de jeunes ménages.

### 1.3.1.3. Une stabilité résidentielle

La population de Sablonnières est fidèle à son logement, voire à sa commune.

2/3 de la population vit dans son logement depuis au moins 5 ans.



### 1.3.2. LES BESOINS EN LOGEMENTS

#### 1.3.2.1. Des logements au caractère résidentiel

En 2007, la commune compte 332 logements toutes catégories confondues.

Une énorme majorité des logements est des maisons individuelles (97,7 %) engendrant le caractère résidentiel de la commune.

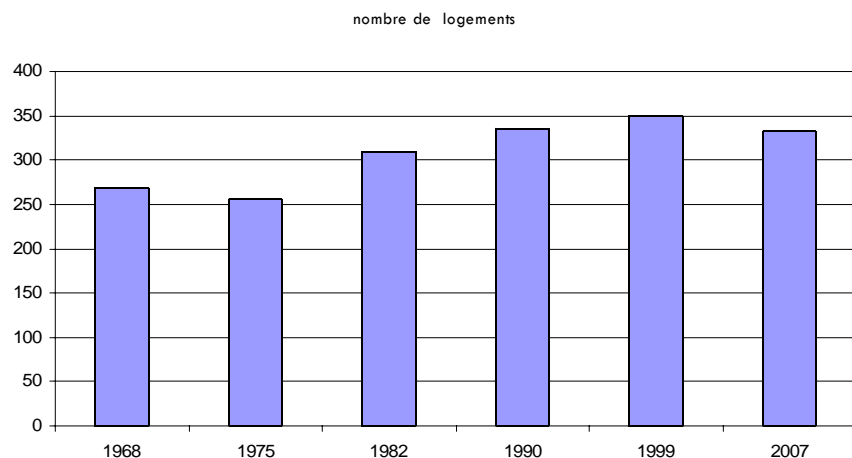
Même si ces logements sont de plus en plus grands, les 5 pièces ou plus représentent un peu plus de la moitié du parc, ce qui est plutôt moins important que dans bien des communes rurales de Seine-et-Marne.

La part des propriétaires (90%) est de plus en plus importante, comparée à celle des locataires (7%).



Le caractère résidentiel de ces logements est un élément majeur du cadre et de la qualité de vie traditionnelle de Sablonnières.

Entre 1975 et 1982, le nombre de logements a brusquement augmenté en corrélation avec le bond démographique, pour ensuite déboucher sur une croissance continue jusqu'en 1999. Entre 1999 et 2007, il a été comptabilisé à l'INSEE, un nombre de logement en réduction.



Toutefois cette donnée doit être pondérée dans la mesure où 20 logements en résidence principale ont été déclarés dans la même période et que le nombre de résidences secondaires et de logements vacants sont aussi en régression témoignant plutôt d'une tension du marché.

Le prix moyen des maisons est de 2068 €/m<sup>2</sup>, estimation au 1<sup>er</sup> avril 2011 sur la base des ventes enregistrées par les Notaires de Paris et d'Île-de-France dans la base « BIEN ». Ce coût est relativement élevé au regard des communes voisines (Villeneuve-Sur-Bellot, La Trétoire : 1747€) confortant le constat de l'attrait de la commune.

Or, les familles ont des revenus modestes. Presque la moitié des foyers n'est pas imposable et le revenu fiscal moyen par foyer est de

22 000€ quand celui de la seine-et-Marne est de 26 000€.

Il se crée donc une distorsion entre les revenus des habitants potentiels et le coût du foncier.

Cette situation est donc probablement l'une des explications de l'importance de la sous occupation des logements.

### 1.3.2.2. Un fort potentiel de renouvellement urbain

Dans la dernière période (1999/2007) :

- le nombre de résidences principales a augmenté de 20 logements,
- le nombre de résidences secondaires est passé de 79 à 50,
- et le nombre de logements vacants a baissé de 10 unités.

Ce sont donc 60 logements supplémentaires qui se sont créés dont les 2/3 en renouvellement urbain.

Mais de ce fait, ce sont une quarantaine de résidences secondaires ou vacantes qui ont muté en résidences principales réduisant d'autant les capacités de renouvellement du tissu urbain existant.

Or, la commune compte avec un nombre encore important de logements sous-occupés puisqu'en 2007, il reste 50 résidences secondaires et 19 logements vacants soit 21% du parc de logements. Par ailleurs, en 2007, plus de 50% des constructions datent d'avant 1949 et une dizaine de logements ne serait pas dotée d'une salle de bain ou de douche.

Même s'il reste encore 75 logements sous-occupés, on peut considérer que la rétention foncière et le caractère « maison de famille » de certains d'entre eux ne conduiront, au mieux qu'à la moitié en ré-investissement. Ce sont 30 à 35 logements qui peuvent donc potentiellement satisfaire une partie des besoins en habitat.

Toutefois, il est indispensable de pondérer ce potentiel avec le niveau de revenu modeste, la très forte rétention foncière, un coût du patrimoine élevé et le caractère vétuste d'un grand nombre de constructions.

Ces logements permettraient donc au plus, l'accueil de 80 personnes.



### 1.3.2.3. L'accueil des gens du voyage

La loi du 31 mai 1990, modifiée le 5 juillet 2000 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson, a imposé aux départements d'établir des schémas départementaux prévoyant « les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage » et a obligé les communes de plus de 5 000 habitants à réserver aux gens du voyage des terrains aménagés sous réserve de dispositions contraires au schéma départemental.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est élaboré conjointement par le Préfet et le Conseil Général. Il prescrit, au vu d'une évaluation des besoins, les aires d'accueil à réaliser et à réhabiliter, leur destination, leur capacité et les communes d'implantation. Il définit également la nature des actions à caractère social nécessaires aux populations concernées.

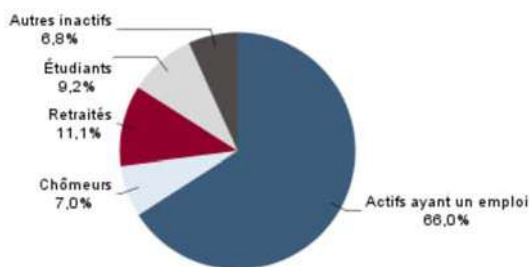
La commune qui compte moins de 5000 habitants et qui n'est concernée par aucune disposition du schéma départemental n'a pas à disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage.

De plus, la commune n'a pas été répertoriée au schéma départemental d'accueil des gens du voyage comme étant un site notable de transit ou de rassemblement justifiant des aménagements spécifiques.

## 1.4. LA SITUATION ÉCONOMIQUE

### 1.4.1. LA POPULATION ACTIVE

Entre 1999 et 2007, le taux d'actifs sur la commune s'est accru en passant de 70 à un peu plus de 73% de personnes en âge de travailler qui sont disponibles sur le marché du travail, qu'elles aient un emploi (population active occupée) ou qu'elles soient au



chômage (population active inoccupée).

Ce taux se caractérise par une hausse sensible de la part des actifs ayant un emploi et d'une légère baisse du taux de chômeurs.

En outre, on remarquera que les retraités ont notablement augmenté, passant de 7 à 11%.

Seuls 11% des actifs ayant un emploi exercent leur métier dans la commune de résidence et 65% vont travailler dans le département de Seine-et-Marne.

Cette situation implique des mouvements migratoires importants en direction des différents pôles d'emplois :

- le bassin parisien,
- la ville de Meaux,
- le secteur du centre Seine-et-Marne avec le pôle de Marne la Vallée.

### 1.4.2. L'ÉCONOMIE COMMUNALE

#### 1.4.2.1. Les activités rurales

Le village est originellement fondé sur une économie rurale basée sur l'agriculture, l'élevage. Même si aujourd'hui cette activité n'est plus le principal moteur économique en terme d'emplois, elle reste le gestionnaire d'un vaste territoire et le garant du caractère et du paysage de Sablonnières.

Autrefois sur les coteaux de la vallée poussait la vigne aujourd'hui disparue, on y cultivait également l'osier dont la qualité supérieure était reconnue sur le marché de Paris. Il était préparé sur place et servait à la fabrication du traditionnel panier à vendanges, de fauteuils, de malles, etc. En plus de cette industrie, la population s'occupait des travaux agricoles, de l'extraction du sable et de la pierre meulière qui servaient dans les constructions, du grès qui servait au pavage des routes, à la confection de marches et d'auges, et de la glaise qui servait à la fabrication de tuiles, briques et tuyaux de drainage (Tuileries de La Noue et du Vautron).



Depuis les années 1960, l'activité agricole a subi de profondes mutations. Traditionnellement tournés vers un système de type polyculture, les exploitants agricoles du bassin se sont orientés vers un système de production intensive fondé sur les grandes cultures céréalières.

Désormais l'activité agricole se répartit donc sur la commune en fonction des caractéristiques géologiques territoriales, en :

- les terres agricoles qui couvrent la vaste entité du plateau briard et s'étendent donc bien au delà des limites communales,
- l'élevage qui se pratique essentiellement sur les parties basses des coteaux (dans le vallon) et sur la partie argileuse des coteaux, structurant les champs de pâturage en parcelles plus modestes.

Plus récemment, l'activité équestre professionnelle ou de loisirs, d'éducation et de compétition s'est développée sur la commune, se concentrant principalement en fond de vallée ou sur les coteaux. Ces activités sont en plein essor et les grandes étendues prairiales sont favorables à leur développement.

Bien qu'en nette diminution en terme d'emplois, l'agriculture et dans une moindre mesure l'élevage, restent les principaux moteurs économiques de la commune mais surtout ils restent les gestionnaires d'un vaste territoire (plus des 2/3) et les garants du caractère et du paysage de Sablonnières et de ses alentours.

L'économie rurale est spatialement la plus développée assurant la gestion et l'entretien de la plus grande part du territoire intercommunal. En 2010, 9 exploitations agricoles se partageaient le territoire communal, mais 6 seulement avaient une exploitation professionnelle et offraient une douzaine d'emplois, alors qu'en 1988, il existait encore 13 exploitations sur Sablonnières.

Par ailleurs, les bâtiments agricoles traditionnels ne sont, le plus souvent, plus adaptés aux engins et aux contraintes actuelles. La construction de nouveaux bâtiments adaptés est indispensable au maintien des équilibres économiques et la reconversion des édifices désaffectés nécessaire à la pérennité du patrimoine rural.

Cette agriculture est en pleine mutation et doit pouvoir se diversifier sur des productions originales ou ancestrales (énergie de biomasse, élevage ...).

#### **1.4.2.2. Les services**

La commune de Sablonnières ne développe qu'une activité économique modeste axée :

- pour 1/3 sur le commerce service,
- 15% sur le BTP avec 6 entreprises d'artisanat et/ou de BTP.

La part des entreprises de fabrication est réduite à 4%, attestant du faible nombre d'emplois industriels sur le bassin de vie.

Toutes les entreprises de la commune comptent moins de 10 salariés.

Cette faible représentation est due à la situation géographique de la commune, isolée et éloignée des axes principaux de circulation, l'animation économique est limitée.

#### **1.4.2.3. L'activité touristique**

Sablonnières, comme l'ensemble des communes établies dans la vallée, bénéficie d'une qualité paysagère et environnementale remarquable, favorable à l'implantation d'activités touristiques. De nombreux chemins sont empruntés par les randonneurs.

La commune dispose sur son territoire de deux installations touristiques, toutes deux dans le vallon.

La première consiste en un ancien corps de ferme (au chemin Chaillots de la Forge) qui a été réhabilité en hôtel restaurant. Bien que cette activité ait une vitalité fluctuante, sa situation entre deux activités équestres et la présence de nombreux chevaux limitent ses possibilités de reconversion.

La seconde consiste essentiellement en une activité de loisirs s'articulant autour de la pêche ludique en étang et un mini-golf. Ces aménagements ainsi que les constructions (buvette, ...) qui les accompagnent n'ont pas fait l'objet des autorisations. Or leur localisation en vallon imposerait un assainissement performant pour ne pas nuire à la qualité des eaux support



sur site Natura 2000.

Toutefois, le potentiel touristique paraît insuffisamment exploité. Le maintien des structures actuelles doit donc s'accompagner d'un développement qui pourrait s'appuyer sur l'activité équestre qui prend une part grandissante sur la commune.

## 1.5. LES ÉQUIPEMENTS

L'essentiel des équipements est regroupé au cœur du village de Sablonnières.

### 1.5.1. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SOCIO-ÉDUCATIFS

#### 1.5.1.1. Les écoles/Collèges/Lycées

La commune appartient au Syndicat Intercommunal à Vocation Unique des Étangs destiné à l'organisation scolaire qui regroupe Sablonnières et 2 autres communes (Boitron et Hondevilliers).

Ce syndicat compte 6 classes dont 2 sur chaque commune et scolarise environ 140 enfants dont la moitié sur Sablonnières.

Depuis plusieurs années, le syndicat fonctionne en limite de sous occupation et frôle la fermeture d'une des classes.

A Sablonnières, l'école et la mairie partagent le même bâtiment, les salles de classe au rez-de-chaussée et les services communaux au 1<sup>er</sup> étage.

Les enfants sont scolarisés majoritairement au collège de Villeneuve-sur-Bellot.

Les lycées de référence sont ceux de la Ferté-sous-Jouarre pour le cursus général et de Coulommiers pour la branche professionnelle.

#### 1.5.1.2. Cantine

Un service de cantine est assuré, pour l'ensemble des communes appartenant au syndicat scolaire. La cantine se situe au sein de l'école de la commune de Sablonnières. Ainsi, chaque midi, un service de ramassage scolaire est mis en place afin de diriger les élèves des écoles de Boitron et

de Hondevilliers vers l'équipement de restauration.

### 1.5.1.3. Les équipements culturels et sportifs

#### ■ La ferme des Domaines

Le principal équipement sportif et culturel de la commune est le récent centre créé par réhabilitation de la ferme des Domaines à la sortie Est du village.

La ferme des Domaines comporte l'aménagement d'une salle polyvalente, composée d'une grande salle d'une surface utile de 214m<sup>2</sup> au sol et 42m<sup>2</sup> en mezzanine et des annexes (office, rangements, locaux sanitaires), soit une surface utile totale d'environ 350m<sup>2</sup>. Cet espace est localisé dans l'une des ailes nommée A. Ces salles servent aussi bien à la réception d'évènements qu'aux d'activités gymniques, associatives ou scolaires.

Au rez-de-chaussée de l'aile B, 2 salles autonomes sont destinées à recevoir les activités associatives et des expositions.

#### ■ La bibliothèque publique

La bibliothèque, gérée par l'association BIB, s'est implantée au rez-de-chaussée de la mairie, à proximité immédiate de l'école.

#### ■ Le foyer polyvalent et de loisirs Jacques Larché

Le foyer polyvalent héberge les différentes associations de la commune et accueille certaines manifestations événementielles.

#### ■ L'espace Bouteiller

En entrée Ouest du village, l'espace Bouteiller est une aire de détente et de loisirs comportant :

- une étendue de gazon,
- un terrain de football,
- un terrain de basketball,
- des jeux pour enfants.

### 1.5.2. LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES

#### 1.5.2.1. Les équipements de services publics

La commune possède comme équipements administratifs :



- la mairie. Notons que le service de secrétariat est organisé par un syndicat comprenant 9 communes.
- les locaux des services techniques situés au sein de la ferme réhabilitée. Cette opération localisée dans l'aile C permet de créer une remise destinée au rangement du matériel d'entretien de la commune.
- le cimetière communal et son récent funérarium.

### 1.5.2.2. Les lieux de culte

L'église Saint-Martin datant du 12<sup>ème</sup>/13<sup>ème</sup> siècle est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

De plus, nous retrouvons sur la commune 2 autres lieux de culte :

- la chapelle de la Vierge (13<sup>ème</sup>/14<sup>ème</sup>),
- et la chapelle Saint-Antoine (16<sup>ème</sup>).

### 1.5.3. LA GESTION DE L'EAU

#### 1.5.3.1. La ressource en eau potable

##### ▪ La source

La commune de Sablonnières ne possède plus de captage d'eau potable propre sur son territoire.

En effet, le captage n°186 1 20 de Sablonnières est aujourd'hui excessivement fluoré et par conséquent condamné.

##### ▪ La gestion du captage et de la distribution

La gestion de la distribution de l'eau potable sur la commune est effectuée par le Syndicat mixte Intercommunal de distribution d'Eau Potable de la Vallée du Petit Morin.

#### 1.5.3.2. L'assainissement

L'organisation de l'assainissement requiert de la compétence du Syndicat Assainissement du Nord Est Seine et Marne (SIANE).

##### ▪ Les eaux usées

la commune ne dispose actuellement pas de système collectif d'assainissement des eaux usées. Ces eaux doivent être traitées individuellement et ensuite :

- par un réseau unitaire débouchant sur un collecteur équipé d'un dessableur sur le village de Sablonnières.
- par un réseau unitaire débouchant sur un collecteur (sans dessableur) sur les hameaux de La Chênée, La Noue et Le Vautron.
- par des systèmes individuels autonomes sur le reste des constructions branché à un réseau d'eau.

Au regard de la géomorphologie du territoire communal, ce type de système d'assainissement subit de fortes contraintes ayant pour conséquence une dégradation de la qualité des eaux. De ce fait, les rejets sont anormalement chargés en polluants et participent à l'altération de la qualité biologique du Petit Morin.

Consciente de ce dysfonctionnement et sensible à la préservation de ses écosystèmes, notamment ceux du cours d'eau du Petit Morin, la commune étudie la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement comprenant les 3 plus importantes agglomérations : Sablonnières, La Chênée et Le Vautron. Les eaux usées seront ensuite dirigées vers une station d'épuration particulièrement efficace et adaptée aux caractéristiques du territoire.

##### ▪ Les eaux pluviales

La morphologie du territoire entraîne un phénomène de ruissellement particulièrement fort en zone urbanisée (du fait de sols imperméabilisés) en direction du cours d'eau du Petit Morin.

#### 1.5.4. LA GESTION DES DÉCHETS

Le traitement des déchets des habitants de Sablonnières est confié au SMITOM de Monthyon. La collecte est gérée par le SITCOM de Coulommiers, qui réalise un stockage intermédiaire : les bennes de collecte de 19 tonnes sont déversées au SITCOM, puis des camions de plus gros tonnage acheminent les ordures à Monthyon, choix pris pour limiter la circulation de ces véhicules, avec les impacts sur l'environnement et les finances. De plus, depuis fin 2002, le SITCOM assure un traitement partiel



des déchets, valorisant une partie en compost.

A Sablonnières, la collecte des ordures ménagères est assurée le jeudi matin.

Le ramassage des déchets secs est effectué le mercredi.

La benne spéciale encombrants passe le premier mercredi des mois impairs.

Par ailleurs, plusieurs déchetteries sont à disposition des habitants de Sablonnières :

- Coulommiers,
- Jouy sur Morin,
- Jouarre,
- Saacy.

#### **1.5.5. LA DESSERTE EN COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

La commune de Sablonnières est couverte par l'Asymmetric Digital Subscriber Line (ADSL) qui est une technique de communication qui permet d'utiliser une ligne téléphonique ou une ligne RNIS pour transmettre et recevoir des données numériques de manière indépendante du service téléphonique proprement dit (contrairement aux modems dits *analogiques*). Cette technologie est massivement mise en œuvre par les fournisseurs d'accès à Internet pour le support des accès dits « haut-débit ».

La commune de Sablonnières a sur son territoire le central téléphonique n°77398SAB (SAB77) (aussi appelé NRA, pour Nœud de Raccordement Abonné ou Main Distribution Frame) où se font toutes les connexions entre le réseau filaire desservant les clients d'un opérateur de télécommunications (la boucle locale) et les infrastructures (voix, données ou images).

Ce central téléphonique dessert également les communes de Boitron, Hondevilliers, La Trétoire et Verdélot.

## **1.6. LES DÉPLACEMENTS**

### **1.6.1. LE PDU**

Les Plans de Déplacements Urbains (PDU) ont été créés par la Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 pour rationaliser l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Par la suite, la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a modifié ces plans pour en faire des outils de lutte contre la pollution atmosphérique.

L'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains est obligatoire depuis 1998 dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Ce Plan de Déplacements Urbains :

- définit les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre des transports urbains,
- vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part,
- doit permettre un usage coordonné de tous les modes de déplacement en favorisant les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie,
- précise les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre,
- cherche à modérer l'usage de la voiture.

L'Île-de-France est couverte d'un PDU en date du 15 décembre 2000. Celui-ci préconise de privilégier les modes de déplacements les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (transport collectif, vélo, marche, etc.).

### **1.6.2. LE RÉSEAU ROUTIER**

#### **1.6.2.1. Le réseau routier d'interface**

A 80 km de la limite Est de la région parisienne, la commune de



Sablonnières se situe à l'extérieur du secteur de transport convergeant vers Paris.

La commune est donc relativement éloignée des grandes infrastructures régionales et nationales de transport routier.

Toutefois, via la RD 407 située au Nord de la commune, Sablonnières est liée par :

- la N3 à Meaux,
- l'A4 à Paris.

Par ailleurs dans le dispositif convergeant vers le Nord et le Sud de la région parisienne s'inscrit comme liaison tangentielle, la RD 402 desservant Coulommiers en direction de Melun.

#### **1.6.2.2. Le réseau routier interne**

Le territoire communal est desservi par les routes principales suivantes :

- la RD 222, sensiblement Nord/Sud, qui rejoint au Nord la RD 407 menant aux communes de la Ferté-sous-Jouarre ou Montmirail,
- la RD 6, qui complète la précédente et permet de rejoindre Bellot et Villeneuve-sur-Bellot,
- la RD 31 qui suit la vallée du Petit Morin, traverse le village de Sablonnières et permet de rejoindre la Ferté-sous-Jouarre à l'Ouest.

Cette desserte principale est complétée par un réseau de petites routes qui permettent de rejoindre les hameaux et les écarts ou encore les communes voisines.

A une autre échelle, le village s'organise à partir d'un réseau de rues déterminant une structure d'îlots. Un réseau de chemins complète également cette desserte.

#### **1.6.3. LES TRANSPORTS EN COMMUN**

La voiture est de loin le principal moyen de locomotion.

L'unique alternative à la voiture qui existe sur la commune est le réseau de cars principalement dédié aux scolaires.

2 lignes de cars sont mises à disposition :

- N° 34 qui rejoint la Ferté-sous-Jouarre à Verdelot,
- N° 26 de Verdelot à Coulommiers.

Le service n'est actif qu'en semaine et se calque sur les heures scolaires, un car matin, midi et soir.

#### **1.6.4. LES DÉPLACEMENT DITS « DOUX »**

Sablonnières bénéficie d'un réseau de chemins et de sentiers ouverts aux piétons dont celui de Grande Randonnée Pédestre Pays des Morins. Toutefois ce réseau ne constitue pas aujourd'hui une trame de déplacement utilitaire et régulier mais plutôt des cheminements de loisirs enclins aux promenades et à la flânerie.

En revanche, il n'y a que peu de moyens de déplacements piétons sur la commune.

De plus, le village de Sablonnières par rapport aux hameaux de La Chênée et du Vautron, en est séparé par le vallon et les seuls franchissements sont les ponts sur lequel l'espace dévolu aux piétons est très réduit et engendre inconfort, si ce n'est insécurité.

Au regard du comportement général de déplacement des habitants et notamment du relief marqué et de la dispersion de l'habitat sur un territoire étendu, le potentiel en terme d'aménagement de liaison douce cohérent entre le village et ses hameaux est réduit.



## 1.7. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le bon fonctionnement des équipements et services publics induit l'instauration de servitudes dites d'utilité publique.

Ces servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété. Par opposition aux servitudes de droit privé qui constituent des charges imposées ou consenties au profit ou pour l'utilité d'un fond voisin, les limitations administratives au droit de propriété sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement du droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Dans certains cas, ces servitudes peuvent obliger à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique. Enfin, mais plus rarement, ces servitudes peuvent imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.). Elles s'imposent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol et doivent être prises en compte dans les PLU.

Celles concernant la commune et ses occupants et qui sont susceptibles d'avoir un impact en matière d'aménagement sont :

- La servitude de protection des monuments historiques.

Est inscrite à l'inventaire des monuments historique :

- L'église Saint Martin à Sablonnières. Un « périmètre de protection modifié » adapté aux spécificités du terrain a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la présente procédure de PLU.
- La servitude d'alignement des voies nationales, départementales et communales sur :
  - RD31
- La servitude de protection des centres radioélectriques émission et réception contre les obstacles.

Les emprises de ces servitudes sont figurées en annexe du P.L.U.



## 2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES GÉOMORPHOLOGIQUES

#### 2.1.1. LE CLIMAT

Le climat de l'Ouest seine et marnais auquel appartient la commune de Sablonnières est de type semi-océanique. L'hiver est froid et pluvieux, l'été chaud et assez sec.

La moyenne annuelle des températures est de 10,9°C. L'amplitude thermique est de 15,6°C, avec la moyenne la plus chaude au mois de juillet (18,9°C) et la plus froide au mois de janvier (3,3°C).

Les précipitations sont bien réparties sur l'année avec un pic au printemps et un autre en hiver. La moyenne relevée à Meaux entre 1961 et 1990 est de 675mm/an.

Par ailleurs, la vallée du Petit Morin présente des particularités climatiques. En effet, des brouillards sont fréquents du fait de la situation en vallon et de l'humidité ambiante.

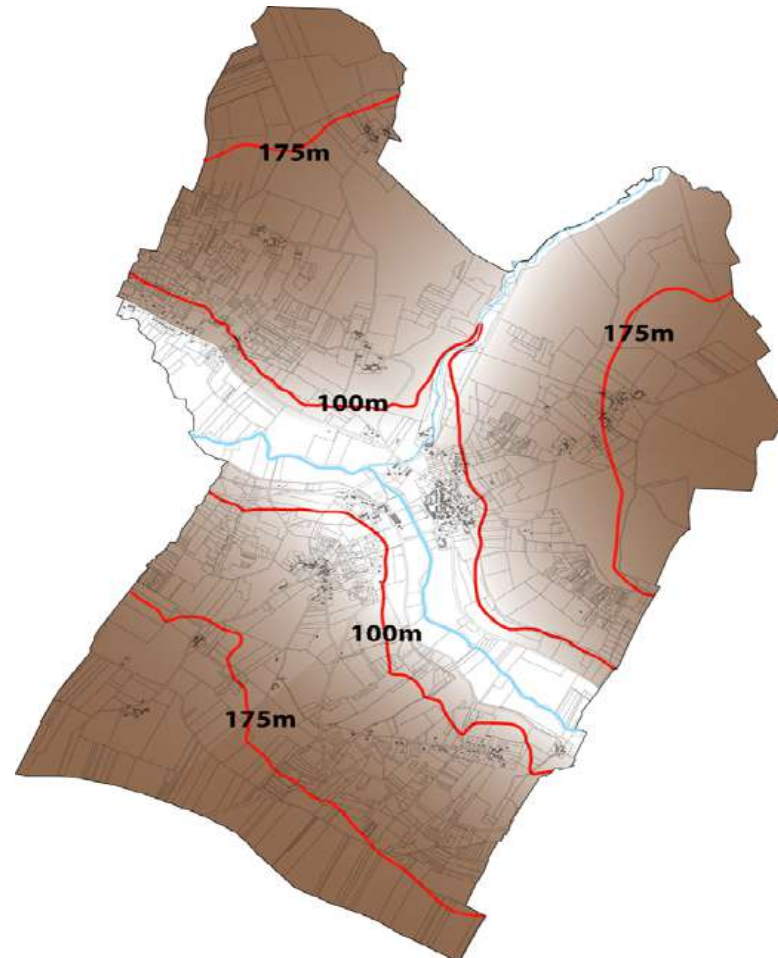
#### 2.1.2. RELIEF

La topographie de Sablonnières est la traduction de la transition entre vallée fluviale et plaine. Marquée par le réseau hydrographique, le plateau briard est entaillé par le cours du Petit Morin et ses affluents.

Le point le plus haut de la commune culmine à 190m, en plaine agricole, au Sud-est du hameau de La Noue, et le point le plus bas est à 75 dans le lit du Petit Morin au lieu-dit le bois Frémy.

En pente douce tant d'Ouest en Est que du Sud-est au Nord, le plateau est brutalement interrompu à 2 reprises par la vallée de l'Yerres et son affluent avec un dénivelé net et des pentes abruptes:

- Au Nord où s'écoule le ru d'Avaleau (affluent du Petit Morin),
- La vallée du Petit Morin.





### 2.1.3. GÉOLOGIE

Sablonnières appartient au plateau de Brie. Son territoire se distingue par la variété des formations géologiques qui le composent. Cette diversité s'explique par la présence de la rivière du Petit Morin qui traverse la commune d'Est en Ouest en creusant une profonde vallée. Son affluent, le ru d'Avaleau complexifie aussi le système géologique.

Le territoire communal est sur l'assise structurelle du calcaire de Brie.

Les dalles de meulières dont la partie supérieure se transforme en argile au contact de l'eau, créent des « lentilles » parfaitement étanches qui génèrent de petites mares. Ces plans d'eau, situés donc sur le plateau ou dans le couvert forestier ne sont pas directement en relation avec la nappe phréatique. Ils sont de plus très variables en surface et même en localisation, fluctuant en fonction de l'impluvium et de la perméabilité de la dalle qui elle-même évolue.

De ce fait, ils ont été au sein des terres cultivées de la Brie, pour la quasi totalité comblés, réduisant ainsi notablement la diversité écologique de ces grandes étendues culturales.

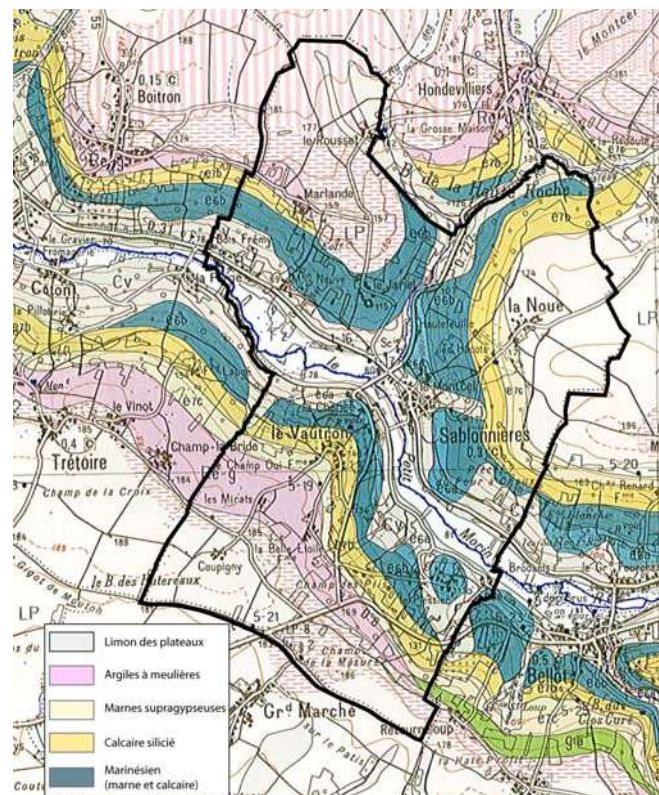
L'assise géologique est surmontée d'une couche de limon à tendance argileuse propice à l'exploitation agricole.

L'érosion aux bords du ru ou sur les coteaux descendant jusqu'au Petit Morin a mis à jour successivement les couches sous-jacentes au calcaire :

- des argiles à meulières,
- des marnes supra gypseuses,
- des calcaires silicés,
- des sables.

Enfin, le fond de vallée est constitué d'une couche d'alluvions modernes et anciens d'épaisseur relativement faible. Ce sont des matériaux qui ont été très prisés et exploités durant les années 70 au lieu-dit « les Pièces du Four à Chaux » et que l'on tend aujourd'hui à économiser.

Le sous-sol profond recèle des hydrocarbures liquides ou gazeux. Un périmètre de recherche a été accordé par l'état à la société Toréador Energy jusqu'au 24 octobre 2014 par arrêté ministériel du 4 septembre 2009.



### 2.1.4. HYDROLOGIE

La commune de Sablonnières est traversée par la rivière du Petit Morin et son affluent le ru d'Avaleau.



Le Petit Morin est une rivière de France, affluent de la rive gauche de la Marne, et donc sous-affluent de la Seine.

Elle coule parallèlement au Grand Morin au Nord de ce dernier, de manière générale vers l'Ouest.

Le débit moyen annuel du Petit Morin, calculé sur 47 ans à Jouarre (de 1962 à 2008), est de 3,4 m<sup>3</sup> par seconde pour une surface de bassin de 605 km<sup>2</sup>.

## 2.2. LES RISQUES NATURELS

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, les risques naturels se concentrent autour des phénomènes de crue des eaux du Petit Morin, et des mouvements de terrain sur les coteaux.

### 2.2.1. LES RISQUES D'INONDATION

Les crues du Petit Morin impactent la commune de Sablonnières dont l'aléa d'inondation est fort sur le lit mineur de la rivière.

Le Petit Morin présente des fluctuations saisonnières de débit relativement modéré et typique des rivières de la Brie. Les hautes eaux surviennent en hiver, et portent les débits mensuels moyens à un niveau de 4,54 à 6,28 m<sup>3</sup> par seconde, de décembre à avril inclus (avec un maximum en février), et les basses eaux en été, de juillet à octobre, avec une baisse du débit moyen mensuel jusqu'au niveau de 1,34 m<sup>3</sup> aux mois d'août et de septembre.

Les crues sont assez fréquentes. Le débit instantané maximal enregistré a été de 52,2 m<sup>3</sup> par seconde le 30 décembre 2001, tandis que la valeur journalière maximale était de 45,5 m<sup>3</sup> par seconde le même jour.

Les risques engendrés par les inondations sont essentiellement issus de la montée progressive du niveau des eaux superficielles par augmentation du volume collecté d'eau de ruissellement et par remontée de la nappe alluviale alimentée par l'impluvium. Les risques sont donc réels.

C'est pourquoi, une étude préalable à l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Petit Morin a été rendue, mettant en lumière les

spécificités du cours d'eau principal et de ses affluents mais également le périmètre de risque de crue.

Les zones concernées par les risques d'inondation couvrent des parties d'ores et déjà bâties de la commune :

- essentiellement la partie basse et la plus ancienne du village de Sablonnières,
- les fonds de parcelles et quelques aménagements au front Nord de Bois Frémy,
- les quelques constructions très anciennes bordant le carrefour de la RD222 et la RD31.

mais aussi les terres cultivées ou pâturages longeant le Petit Morin.

Un PPRI aura pour objectif de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des futurs biens. Toutefois, un tel document, de compétence de l'État, n'est actuellement pas prescrit.

### 2.2.2. LES RISQUES DE COULÉE DE BOUE

Entre des altitudes en plateau, d'environ 180 m GNF et en vallée de 80m GNF, les coteaux présentent des pentes qui s'ouvrent sur la vallée du Petit Morin.

Les ruissellements, lors d'abondantes chutes de pluies, créent des coulées de boue ou des glissements de terrains pouvant être dangereux.

Ces phénomènes ont d'ailleurs été reconnus par arrêté comme catastrophes naturelles en 1983, 1985, 1987, 1995, 1996 et 1999.

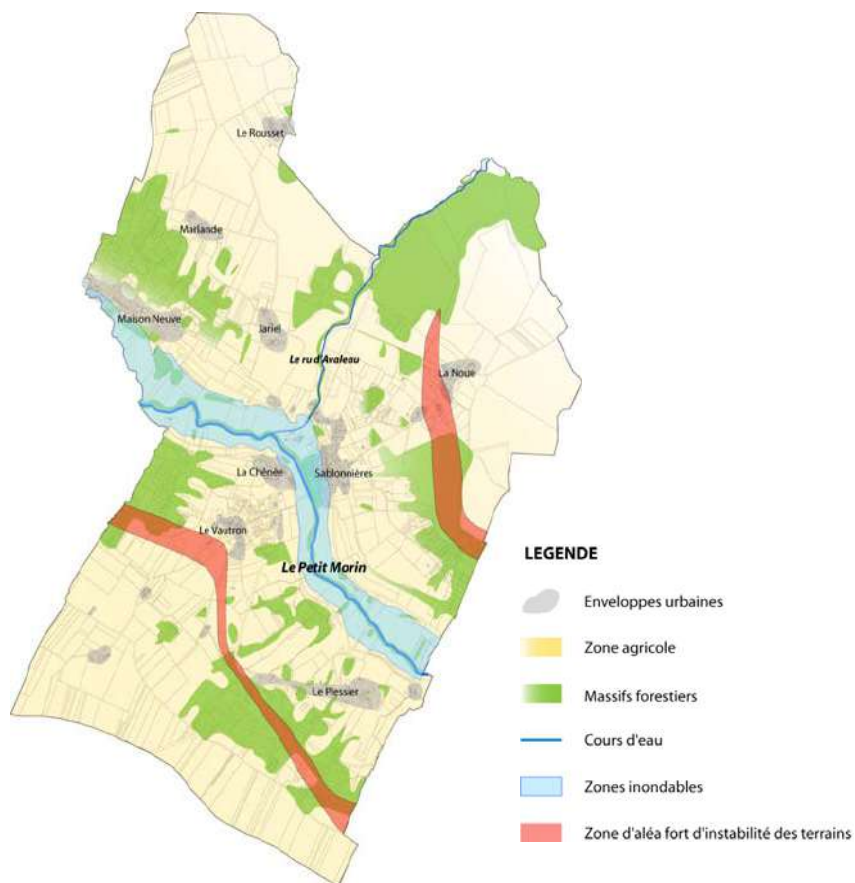
### 2.2.3. LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIÉS À L'ARGILE

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



En outre, lorsque cette argile est affleurante sur de fortes pentes, elle constitue un matériau fluant, augmentant en cas de forte humidité des effets de glissement à ceux de gonflement.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur saturation en eau si bien que leur potentiel de gonflement est limité. Par contre, en période sèche l'évaporation de l'eau induit un phénomène en « retrait » de l'argile qui induit un tassement du sol.

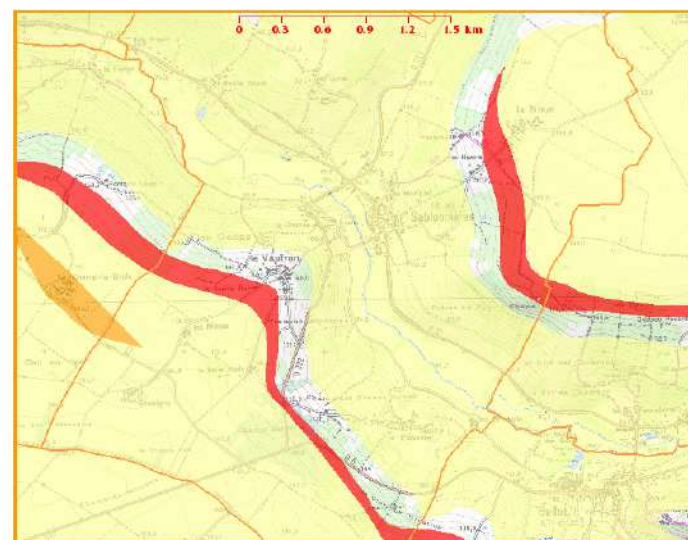


La commune est concernée par un risque fort figurant en rouge sur les cartes et correspondant grossièrement à 2 langues distinctes sur chacun des

coteaux de la vallée. La première, la plus au Sud, lèche le hameau du Vautron et la seconde, au Nord, frôle le hameau de la Noue. Or ces deux hameaux ne sont pas pourvus en assainissement collectif et le sous-sol argileux ne permet pas aux eaux usées de percoler dans le sous-sol et de bénéficier d'une épuration par filtration.

Le maintien des boisements contribue à réguler l'hydrométrie du sol :

- ils fixent le sol par leur système racinaire,
- ils limitent la pénétration subite de l'eau par la litière sur laquelle ruissellent les eaux,
- le système racinaire stocke une part de l'eau du sous-sol en période hivernale,
- le feuillage estival crée un ombrage limitant l'évaporation.



De nombreux arrêtés de catastrophes naturelles reconnaissent ce phénomène (1982, 1992, 1993, 1996 et 1999).

Il paraît nécessaire de limiter l'urbanisation au sein de ces zones à risque.



### 2.2.4. LES RISQUES LIÉS AUX ANCIENNES CARRIÈRES SOUTERRAINES

L'État mentionne comme risque potentiel la présence d'anciennes carrières souterraines de gypses abandonnées sur la commune.

Cette information fait suite à un pré-inventaire établi par des spéléologues amateurs.

Toutefois, ce recensement ne fait ni mention des caractéristiques, ni de l'état des anciennes carrières.

De plus le site national du Bureau de Recherche Géologique et Minier ne classe pas la commune de Sablonnières au nombre de celles susceptibles de receler des carrières souterraines.

## 2.3. LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL

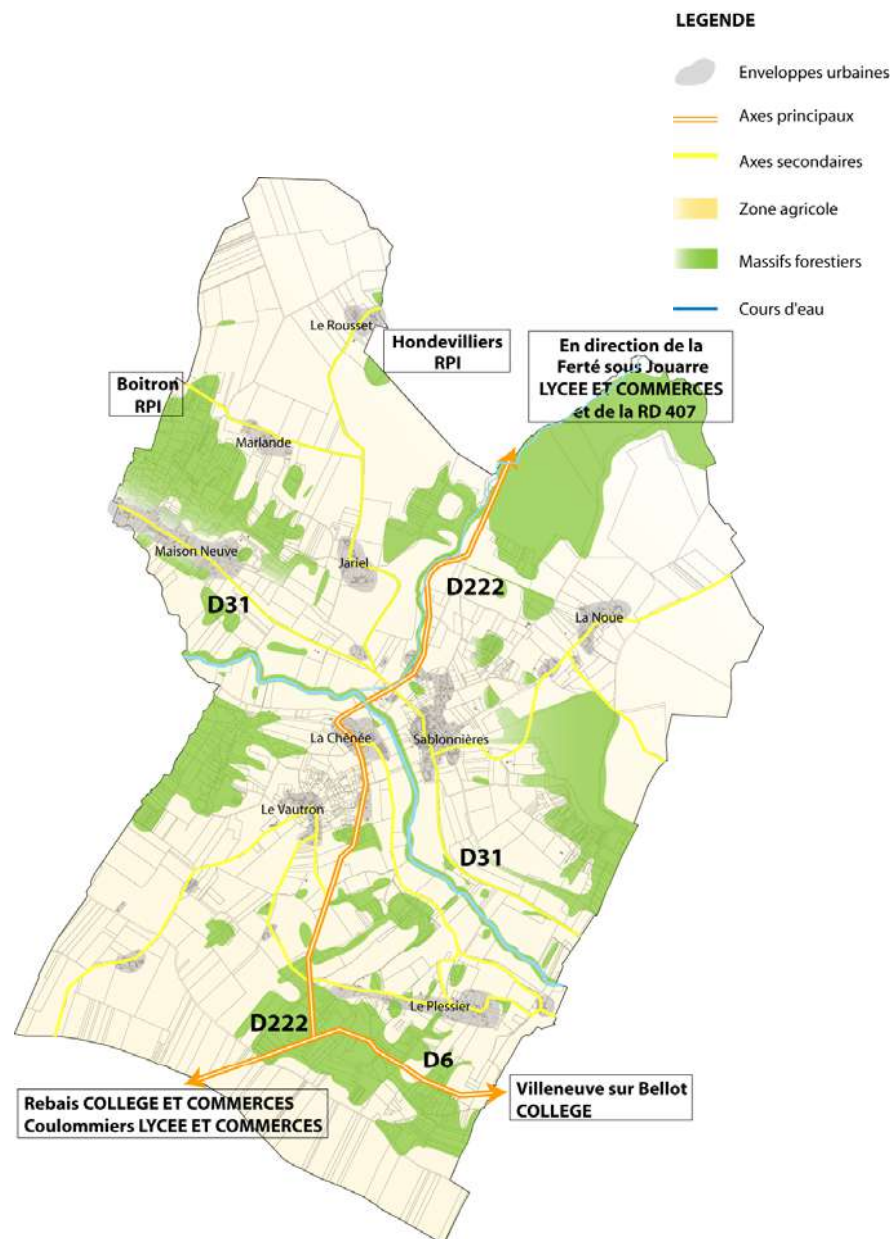
### 2.3.1. L'ORGANISATION PAYSAGÈRE

D'un point de vue général, la population de Sablonnières bénéficie d'un cadre de vie agréable basé sur la diversité de ses éléments paysagers et leur qualité.

Sur les 1396 hectares du territoire communal, 7% sont occupés par du tissu urbain et ses jardins, 93% sont répartis entre plaines et prairies (24%) et boisements (69%).

Les paysages naturels de la commune se fondent sur la présence du Petit Morin et la pénétration de son vallon et celui de son affluent au cœur du plateau briard composé essentiellement de vastes étendues agricoles et de boisements.

La rivière du Petit Morin coupe le plateau d'Ouest en Est tout au long du territoire de Sablonnières et son affluent, le ru d'Avaleau, creuse également le plateau du Nord au Sud.



Les deux types de paysages que sont les plaines agricoles et la vallée du Petit Morin sont visuellement séparés par les boisements qui occupent les versants mais également par les reliefs.

À l'atlas des paysages de Seine-et-Marne, Sablonnières fait partie de l'ensemble paysager de la vallée du Petit Morin et de l'entité de la « Petite Suisse Briarde » en aval de celle des « collines du Petit Morin ».

Plus fermée que la précédente, la vallée est encaissée entre des versants aux reliefs marqués. La « Petite Suisse Briarde » voit ses ambiances varier en fonction de l'encaissement de la rivière, de la présence plus ou moins affirmée des espaces agricoles ou de la forêt.

En dehors des villages, l'urbanisation tend à se diffuser sous la forme de résidences individuelles sur les coteaux les mieux exposés.

Le paysage est donc composé d'entités particulièrement cernées :

- le plateau agricole
- les boisements et les espaces agricoles implantés sur les versants,
- le bâti, divisé entre l'agglomération principale établie en fond de vallée et ses hameaux installés en flanc de coteaux.

Il convient donc d'éviter absolument le processus de « mitage » et l'avancée de l'urbanisation sur les lignes de crêtes et de favoriser le maintien des espaces agricoles et naturels (boisements, milieux humides, etc..).

### 2.3.2. LA PLAINE AGRICOLE

L'agriculture est l'un des principaux gestionnaires de ce paysage. Elle couvre environ 955 hectares soit plus des 2/3 de la commune.

Elle se présente sous l'aspect d'un paysage plat, homogène et ouvert, caractéristique du bassin parisien, jusqu'aux abords des coteaux et des petites unités en rives du Petit Morin en fond de vallon.

La couleur des champs alternant avec celles de la terre tout au long des saisons forment une part du caractère paysager de Sablonnières.

De plus, la faiblesse du relief donne de l'importance aux éléments verticaux, visibles de loin : boisements, constructions,...

Ce caractère ouvert et étendu de l'ensemble du plateau constitue sa principale sensibilité et fragilité.

La plaine est ponctuée de corps de fermes pour la plupart au moins, en partie fort anciens. Ces ensembles sont composés traditionnellement d'un corps de logis et de vastes granges fermées ou ouvertes sur un côté, en maçonnerie de moellons. Ils méritent d'être conservés bien que les granges aient une volumétrie et une profondeur inadaptées aux modes d'exploitations et aux engins de la grande culture. Ces ensembles ancestraux sont le plus souvent accompagnés de hangars de structure métalliques récents.

### 2.3.3. LES BOISEMENTS

De surface notable sur le territoire communal, les boisements s'étendent sur 340 hectares et représentent donc un quart de la superficie.

Éléments prépondérants du paysage de Sablonnières, les boisements se répartissent sous différentes formes :

- massifs,
- langues boisées et bosquets,
- vergers.

En tenant compte des orientations du Schéma Directeur d'Ile-de-France, ont été considérés comme appartenant à un massif de plus de 100 hectares :

- le bois de Frémy,
- le bois de la Haute Roche,
- le bois du lieu-dit « les Gobas »,
- le bois du lieu-dit « Pièces du Four à Chaux »,
- le bois du lieu-dit « les Grands Ormes ».

Ces grands massifs sont complétés de langues boisées et de bosquets prolongeant le système à travers les aires de pâturages et accompagnant les cours d'eau (Petit Morin, ru d'Avaleau) et les milieux humides.

L'ensemble de ces boisements a un impact paysager important du fait de leur continuité et de leur enchevêtrement qui développent un linéaire étendu



dans l'horizon. Ils s'agit essentiellement de boisements hydrophiles de coteaux argileux humides et de ripisylves.

Outre leur intérêt paysager, ces boisements ont localement un triple intérêt :

- Tout d'abord sylvicole, il participe à la production d'un matériau renouvelable qui sert pour la production d'énergie ou la fabrication de produits industrialisés.
- Ensuite écologique dans la mesure où ces boisements sont des lieux abritant une faune et une flore qui sans être exceptionnelles participent néanmoins à la variété des milieux et à l'équilibre de la chaîne écologique accentuée par la présence du cours d'eau. En effet, l'ensemble du boisement est nécessaire au maintien de la diversité écologique du milieu.
- Enfin ils jouent un rôle important pour la stabilité des coteaux argileux comme cela a déjà été exposé.

Sablonnières est une commune de vergers. Le village, chaque hameau ou écart ont leurs vergers qu'ils soient exploités ou en friche. Au delà de l'outil de production, les vergers sont également des éléments identitaires du paysage traditionnel.

#### **2.3.4. LA VALLÉE DU PETIT MORIN**

La vallée du Petit Morin est un site pittoresque avec ses méandres, ses coteaux boisés et ses prairies humides offrant des vues variées, enserrées plus ou moins étroitement dans l'agglomération. Ce paysage est dans son ensemble d'une grande qualité.

Par ailleurs, le Petit Morin et son réseau hydrographique sont des éléments cruciaux du paysage de la commune.

Ils sont à la base du relief et ont influencé la répartition des espèces floristiques et l'implantation des sablonniérois.

Ils sont ponctuellement accompagnés d'une végétation aquaphile qui assume un rôle multiple :

- un abri pour la faune qui peut donc en passant de haie ou d'un bosquet à un autre se déplacer vers les lieux d'abreuvement,

- un équilibre de l'humidité des sols en pompant l'eau lorsque celle-ci est affleurante et en préservant l'humidité des terrains en période de sécheresse,
- une animation paysagère des fonds de vallons.

Comme en de nombreux endroits en France, la forêt gagne du terrain et de la superficie quand les prairies et les milieux humides en perdent. En effet, ces milieux qui n'ont souvent plus de « rentabilité » en terme économique et notamment au regard des pratiques agricoles actuelles, sont, quand ils ne font pas l'objet d'une pression urbaine, pour certains délaissés et progressivement envahis par une friche arbustive. La disparition du pâturage en est la cause majeure. La réintroduction des animaux sur ces espaces est fondamentale à leur maintien et à la biodiversité qu'ils recèlent.

#### **2.3.5. LE VILLAGE DE SABLONNIÈRES ET SES HAMEAUX**

Le village de Sablonnières et le hameau de La Chênée sont tous deux situés en fond de vallée, de part et d'autre du Petit Morin. Reliés par deux ponts, ils sont restés relativement traditionnels dans leur aspect.

Le paysage communal repose également sur la multitude de hameaux et d'écarts dispatchés sur le territoire. Ces noyaux urbains sont installés sur les flancs des coteaux mais également en limite de plaine.

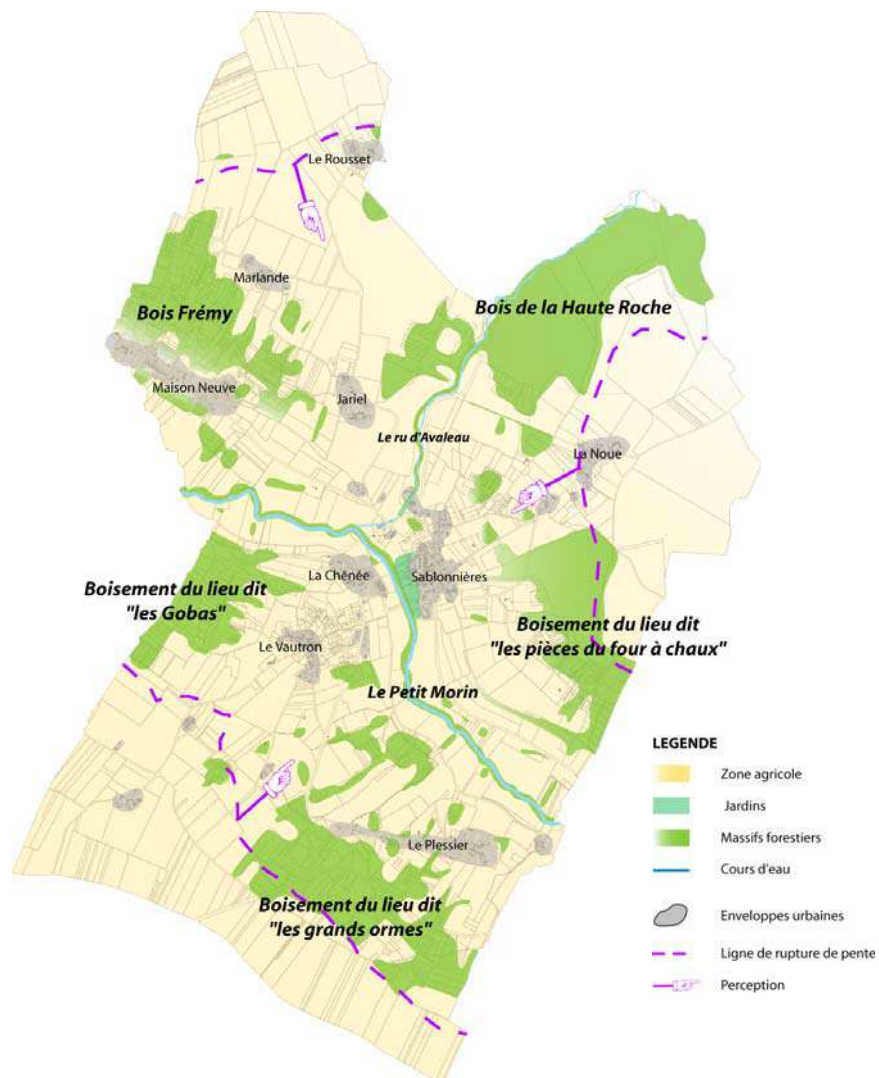
Cette distribution est l'héritage d'une implantation d'exploitation agricole sur laquelle se sont greffées, au fur et à mesure des années, de nouvelles habitations.

Il est nécessaire de stopper l'urbanisation en extension de ces hameaux et cela afin de préserver les vues remarquables de la vallée, perceptibles des plateaux.

En plaine, aucun hameau ou écart n'est perceptible, implanté sur les pentes de la vallée en deçà de la ligne de rupture de pente et/ou cachés par les boisements.



Les points de rupture de pente de la vallée sont des espaces particulièrement sensibles du point de vue de leur exposition paysagère. Les boisements, quand ils existent, doivent être préservés et l'urbanisation écartée.



## 2.4. LE PAYSAGE URBAIN

La commune est urbanisée sur 7% de son territoire, soit environ 91 hectares pour une densité de 2 habitants par hectare.

Le tissu urbain de Sablonnières est marqué par ses différentes phases d'évolution.

Le tissu urbain se compose du village centre de Sablonnières et d'un ensemble de hameaux et d'écarts répartis sur le territoire.

### 2.4.1. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

#### 2.4.1.1. L'organisation originelle

Sablonnières, le village centre, est composé d'un tissu de maisons rurales étroites et de son église au centre, à proximité de la mairie. Commune rurale, des exploitations agricoles sont implantées au cœur ou en périphérie de l'enveloppe urbaine.

Le hameau de La Chénée, de l'autre bord du Petit Morin, est une extension du village qui regroupait la gare ferroviaire, le cimetière et d'autres fermes.

Par ailleurs, la commune se caractérise par l'implantation de nombreux hameaux ou écarts sur les flancs de coteaux ou en limite de plaine, fondés initialement d'exploitations agricoles :

- La Noue, Les Hacots, Hautefeuille, Le Vautron, Le Rousset, Marlande, Le Jariel, Les Mirats, Coupigny, La Belle étoile, Le Plessier, Les Brodarts.

Sur ces habitats ancestraux, le réseau de voiries est sinueux pour s'adapter au terrain et aux tracés de chemins pédestres, tout comme l'habitat qui économise la terre à des fins de production alimentaire.

#### 2.4.1.2. L'expansion des noyaux urbains

A partir des années 70, se développe l'habitat individuel massif, consommateur d'espace. Fondé sur le bien-être individuel et la voiture, ce type d'habitat s'installe aussi bien au sein du village de Sablonnières qu'en

appui des hameaux et des écarts, loin des commerces et des services, au gré des opportunités foncières.

Aujourd'hui, le village et ses hameaux présentent un ensemble varié d'habitations individuelles de différentes époques mais où l'implantation de pavillons récents reste circonscrite autour du noyau ancestral.

Toutefois, les groupements de bois Frémy et du Plessier se sont développés de manière linéaire et diffuse le long de voies (la RD31 pour le premier). C'est ainsi que les ensembles de bois de Frémy et de Maison Neuve se sont rejoints.

Enfin, l'écart au lieu-dit « les Avones » est né en dehors de toute urbanisation existante et rassemble une demi-douzaine de pavillons récents se présentant actuellement comme un ensemble lâche.

#### **2.4.1.3. Des habitations isolées**

Quelques habitations se sont installées à l'écart des hameaux, souvent au cœur ou en lisière des bois comme par exemple au lieu-dit « les Gobas ».

Par ailleurs de nombreuses « cabanes » se sont édifiées sans autorisation dans les bois. Certaines d'entre-elles se sont progressivement et discrètement étoffées. La plupart ne dispose pas de l'électricité et des télécommunications, la commune s'opposant à leur raccordement pour ne pas favoriser un habitat dispersé, d'autant qu'elles sont aussi le plus souvent desservies uniquement par des chemins peu carrossables et ne bénéficient pas de la défense incendie.

Par ailleurs une ancienne entreprise avec son habitation à l'Est de la RD222, au lieu-dit le Moulin sont à l'abandon.

#### **2.4.2. UNE DOMINANTE VÉGÉTALE**

La commune est fortement marquée par une présence végétale au sein du tissu urbain. Le bâti proche de la voie laisse de vastes fonds de parcelles originellement dévolus aux potagers et aux vergers et qui aujourd'hui sont largement plantés en jardins d'agrément. Le relief marqué renforce encore cette dominante végétale.

#### **2.4.3. LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES**

Le paysage comme le milieu urbain de la commune recèle de nombreuses qualités. Le patrimoine doit ici être entendu au sens large : il couvre la notion de paysage architectural et urbain banal et à des lieux ou objets qui peuvent paraître communs à ceux qui les fréquentent depuis longtemps mais qui marquent pourtant l'identité communale. Si ces éléments sont connus, ils ne sont pas forcément reconnus à leur juste valeur.

##### **2.4.3.1. L'habitat ancestral**

L'habitat ancestral du village et des hameaux suit des principes simples d'un ensemble en ordre continu gardant cette ligne directrice de simplicité :

- plus ou moins à l'alignement, non loin de la voie et accolé à d'autres édifices ou relié par des murs ou des annexes,
- les constructions principales sont près de la voie et les fonds de parcelles sont réservés aux jardins et annexes,
- de hauteur R+1,
- les toitures sont à pente entre 35 et 45°,
- les matériaux de construction, le plus souvent des moellons de calcaire ou de meulière, restent soit apparents pour les annexes ou constructions rurales, soit recouverts d'enduit en tout ou en partie pour les parties habitations ou les édifices nobles.

##### **2.4.3.2. L'habitat récent**

Les évolutions technologiques du XX<sup>ème</sup> siècle ont permis aux édifices de s'exonérer des règles traditionnelles de construction. De plus le développement des communications a conduit à l'importation de style étranger à la région.

Les récents pavillons sont donc très disparates avec :

- des constructions isolées sur la parcelle,
- une volumétrie parfois complexe,
- des matériaux le plus souvent enduits en couleur et en granulométrie divers,
- des toitures de toutes pentes,
- des hauteurs réduites (rez-de-chaussée + combles) mais dont parfois le sous-sol surélevé rehausse le tout.





En ce qui concerne la forme urbaine, les différences entre centre traditionnel et extensions récentes sont encore plus frappantes. Jadis, contrainte par la nécessité d'économiser la terre, de se protéger en se rassemblant, de rationaliser les déplacements (raccourcir par des cheminements pédestres, éviter les côtes), l'implantation des constructions limitait la consommation de l'espace.

Ces dernières décennies ont marqué la rupture avec ces principes ancestraux dans une recherche de « privatisation » de l'espace et de « mitage » du territoire :

- les constructions ont cherché à s'isoler et à disposer autour de la construction de terrains d'agrément,
- les habitations se sont éparpillées,
- la circulation routière a envahi l'espace collectif mais aussi privatif.

#### **2.4.4. LES CAPACITÉS DU TISSU URBAIN**

Le cœur de village de Sablonnières et du Vautron n'offrent quasiment plus aucune possibilité de densification. Même s'il existe une pression foncière à l'acquisition le caractère rural de la commune fait que celle-ci est insuffisante pour conduire à un renouvellement urbain par remplacement d'un bâti parfois désuet. Par contre la demande liée à un cadre de vie de qualité et une valeur de transaction foncière soutenue corrélée à une bâti en partie sous-occupé offre quelques capacités de réhabilitation ou de reconversion de résidence secondaire vers du logement principal.

L'habitat plus récent qui s'est installé en couronne autour de ces cœurs anciens est caractérisé par des constructions qui, au milieu de parcelle, ne facilitent pas la division foncière. En outre les constructions récentes se prêtent mal à un renouvellement urbain.

Cette partie du tissu urbain offre environ 7 000 m<sup>2</sup> de terrain disponibles à Sablonnières et 12 000 m<sup>2</sup> à Vautron au sein ou en frange des enveloppes urbaines réparties sur 3 localisations à Sablonnières et 7 à Vautrons.

Les constructions légèrement à l'écart de Sablonnières (surtout au Nord-est et au Nord-ouest) ont dégagé des reliquats parfois non négligeables de terrains libres entre les urbanisations.

Les hameaux (La Chênée, Le Plessier, Bois Frémy) ont eux, un tissu urbain beaucoup plus lâche. Des constructions pavillonnaires se sont égrenées au long de la voie de part et d'autre de tous petits noyaux urbains ancestraux, laissant de larges terrains inoccupés plus ou moins investis (ou désinvestis...) par l'agriculture. En effet, les terrains en pente accentuée et la sécheresse du sol (comme en témoigne le passé viticole de ces terrains) en font des terres peu rentables pour l'économie rurale. Ce hameaux offrent donc de grande possibilité de remplissage.

Les nombreux écarts dispersés sur le territoire recèlent aussi quelques terrains non bâtis entre les constructions anciennes existantes.

## **2.5. LA QUALITÉ DE L'AIR**

---

### **2.5.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES GÉNÉRALES**

La pollution de l'air résulte de la présence dans l'atmosphère de substances en quantités supérieures à leur concentration habituelle.

Des conditions météorologiques particulières favorisent soit l'accumulation de la pollution (fort ensoleillement), soit au contraire sa dispersion (fort vent par exemple).

La pollution par les transports est le fait d'une combustion incomplète. Un véhicule rejette dans l'air ambiant un certain nombre de produits qui à forte concentration peuvent s'avérer nocifs pour l'homme.

On distingue une pollution dite « sensible » visuelle et olfactive qui est directement perçue par les sens de l'individu (fumées des véhicules diesels, odeurs désagréables, poussières, salissures), et une pollution gazeuse que l'on pourrait qualifier de toxique dans la mesure où les constituants émis ont des effets nocifs connus lorsqu'ils sont inhalés à forte dose.

Les populations les plus sensibles sont les malades, les personnes âgées et les enfants.

#### **▪ Les oxydes d'azotes (NOx)**

Les oxydes d'azote regroupent le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).



Le monoxyde d'azote (NO) provient de réactions entre l'oxygène et l'azote de l'air dans les conditions de hautes températures qui sont celles de la combustion. Après oxydation, ce monoxyde d'azote se transforme en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

Les oxydes d'azote sont responsables d'un accroissement de risques respiratoires notamment chez les personnes à risque (enfants, personnes âgées, asthmatiques).

Il s'agit du polluant caractéristique de la circulation routière. Toutefois avec la mise en place des pots catalytiques, les émissions d'oxydes d'azotes ont diminué.

#### ▪ **Les hydrocarbures totaux, ou composés organiques volatils (HC et COV)**

Le terme « hydrocarbure » (HC) recouvre une très grande diversité de polluants. Les composés organiques volatils sont également composés d'hydrogène et de carbone mais avec en plus des atomes divers (oxygène par exemple). Dans le langage courant, les deux termes sont utilisés indifféremment.

Les transports sont à l'origine de près de la moitié des émissions de cette famille de gaz, en particulier les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés au pot d'échappement.

Le benzène (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) est un hydrocarbure faisant partie de la famille des composés aromatiques. Sa toxicité est reconnue « cancérogène ».

Bien qu'émis aussi par certaines activités industrielles, le principal responsable de ces émissions est le transport routier, puisqu'on l'estime généralement responsable de 80 à 85% des émissions totales.

Les COV halogénés contribuent de manière importante à la destruction de la couche d'ozone, et au réchauffement global de la planète.

#### ▪ **Les particules en suspension**

Il s'agit de l'ensemble des substances solides et liquides de taille inférieure à 50 µm.

Les grosses particules émises principalement par l'industrie sont en baisse alors que les particules fines liées aux émissions des véhicules diesel sont en augmentation.

Elles contribuent à l'apparition de migraines, de toux et de problèmes cardiovasculaires et respiratoires.

#### ▪ **Le dioxyde soufre (SO<sub>2</sub>)**

C'est le polluant caractéristique des grandes agglomérations industrialisées. Il provient de la combustion du charbon et du fioul. La tendance générale observée par les réseaux de mesure et de la qualité de l'air est une baisse des teneurs en dioxyde de soufre dans l'air des villes (depuis 1996, la teneur maximale en soufre du gasoil a été portée de 0.2 % à 0.05%).

Il est incolore, mais présente une odeur piquante à forte concentration, et il provoque des migraines, des toux et des problèmes cardiovasculaires.

Très soluble dans l'eau, il est responsable des pluies acides.

#### ▪ **L'ozone (O<sub>3</sub>)**

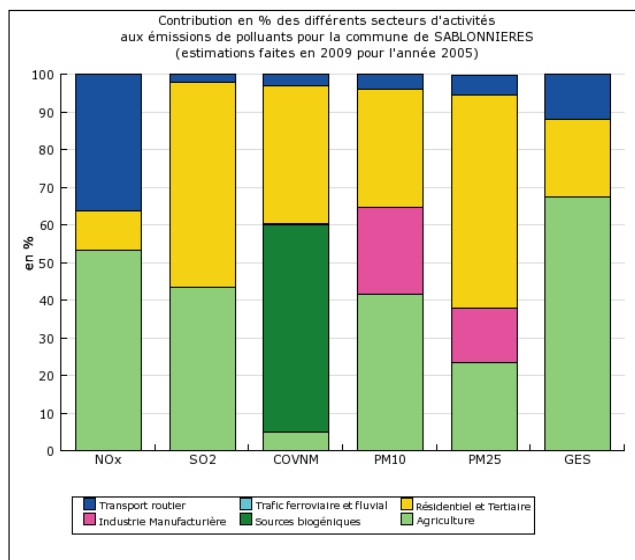
Contrairement à tous les polluants décrits précédemment, l'ozone n'est pas un gaz émis directement par une activité humaine, il s'agit d'un polluant dit secondaire, issu de réactions chimiques complexes entre les oxydes d'azote, les hydrocarbures et le rayonnement ultraviolet, on parle alors de polluant photo oxydant. Les concentrations maximales ne sont jamais constatées en milieu urbain mais en périphérie voire même assez loin des villes.

L'ozone est le composant principal du smog photochimique.

La pollution par ozone s'attaque surtout aux voies respiratoires et tissus pulmonaires, elle contribue à un accroissement des affections chez les personnes sensibles.



## 2.5.2. ÉTAT DE LA SITUATION



Bilan des émissions annuelles pour la commune de Sablonnières

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Émissions totales	13t	1t	44t	11t	6t	8kt

Tout d'abord, la commune de Sablonnières bénéficie d'une bonne qualité de son air.

Cependant, les 3 principales sources à l'origine des pollutions constatées sur Sablonnières proviennent de :

- l'agriculture,
- le résidentiel/tertiaire,
- le transport routier.

### 2.5.2.1. Les pollutions dues à l'agriculture et de source biogénique

L'agriculture est la plus vieille origine de pollution et est en partie responsable de l'effet de serre et du réchauffement climatique du fait des émissions de trois gaz à effet de serre :

- le protoxyde d'azote, suite à l'épandage d'engrais azotés,
- le méthane, produit par le système digestif des ruminants,
- le dioxyde de carbone, émis par les engins mécaniques (tracteurs) et le chauffage des bâtiments.

En France, c'est le premier secteur émetteur de gaz à effet de serre.

En contre partie, les cultures sont considérées comme des puits à carbone au même titre que les forêts.

### 2.5.2.2. Les pollutions résidentielles

Étant donné, la faible proportion d'activités tertiaires sur la commune, il est considéré que le résidentiel (le logement) est l'une des sources de pollution de l'air la plus importante. En effet, les installations de chauffage domestique dégagent du monoxyde de carbone (CO), des dioxydes d'azote (Nox), du dioxyde de soufre (SO2) et des poussières...

Cette pollution varie en fonction de la qualité de l'isolation de la construction : la plupart d'entre elles datant d'une vingtaine d'années, les isolations ne sont pas très performantes.

### 2.5.2.3. Les pollutions dues à la circulation routière

Enfin, la troisième source principale de pollution atmosphérique émane de la circulation routière malgré l'absence de grandes voies de communication routière.

Cependant, les 3 axes principaux de la commune, les RD 222, 6 et 31, et la proximité de la fréquentée RD 407 doivent porter atteinte à la qualité de l'air par des émanations de gaz d'échappement liées à la combustion des carburants.

La pollution est due essentiellement à la circulation de transit, la circulation intramuros ne constituant qu'une part minime.

Toutefois, ces voies étant distantes du village ou de la plupart des hameaux de quelques centaines de mètres, la majorité des habitants n'a pas à



souffrir de ce trafic routier, seules La Chênée et quelques habitations ou fermes éparses peuvent être concernées.

Il est, cependant, important de pondérer, ces propos quant à la fréquentation modérée des voies internes de la commune (RD 222, 6 et 31).

La commune ne dispose d'aucun outil de sa compétence pour réduire cette pollution. L'État, relayé par la Région et le Département tentent au travers d'une politique de préconisation des transports alternatifs de réduire la circulation automobile.

## **2.6. LA QUALITÉ DES SOLS ET DE L'EAU**

### **2.6.1. LES SCHÉMAS DIRECTEURS**

#### **2.6.1.1. Le SDAGE Seine Normandie: un outil de gestion et de protection**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seine Normandie organise, comme son nom l'indique, la gestion du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers de Normandie.

Le SDAGE 2010-2015 s'est fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau.

Pour être concret le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (actions) qui déclinent les moyens techniques, réglementaires et financiers.

C'est ainsi que 10 objectifs prioritaires ont été affichés :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses.
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.
7. Gérer la rareté de la ressource en eau.

8. Limiter et prévenir le risque d'inondation.
9. Acquérir et partager les connaissances.
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le comité de bassin du 29 octobre 2009 a adopté le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

#### **2.6.1.2. Le SAGE des 2 Morin**

Le territoire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Deux Morin compte 175 communes situées sur 3 départements (Seine-et-Marne, Marne et Aisne) et sur 3 régions (Ile-de-France, Champagne-Ardenne, Picardie).

Ces principales caractéristiques sont:

- Superficie : 1840 km<sup>2</sup>
- Population : 154 874 habitants
- Longueur du réseau hydrographique : 209 km

Le SAGE des 2 Morin est en cours d'élaboration mais a d'ores et déjà mis en avant les principales actions à mettre en œuvre pour répondre aux problématiques quantitative et qualitative.

Ces actions consistent en :

- L'amélioration de l'alimentation en eau potable

La qualité des nappes d'eau souterraine alimentant en eau potable la population du territoire du SAGE est fortement dégradée par la présence de nitrates et de pesticides, parfois en concentration supérieure à la norme de potabilité.

- La réduction de l'impact agricole

L'amélioration de la qualité de l'eau, qu'elle soit superficielle ou souterraine passera par l'amélioration des pratiques agricoles sur le territoire, avec notamment la réduction de la fertilisation et l'utilisation de phytosanitaires mais également par la mise en place de techniques limitant l'érosion des sols agricoles.



- La mise en conformité de l'assainissement

L'obsolescence et l'insuffisance capacitaire des systèmes d'assainissement sont à l'origine des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel notamment par temps de pluie, ainsi que des teneurs en phosphate mesurées dans les eaux superficielles.

- La prévention et lutte contre les inondations

Les Morins ont la particularité d'avoir un régime torrentiel par temps de pluie. La montée des eaux est très rapide et malgré une gestion adaptée des différents ouvrages hydrauliques présents sur ces cours d'eau, de nombreuses habitations se retrouvent fréquemment inondées.

- La protection des marais de St Gond

Vaste tourbière alcaline, ces marais recèlent de nombreux habitats exceptionnels et une faune et une flore d'une très importante diversité. Cette zone humide, dont la conservation a été jugée prioritaire au niveau national, fait cependant l'objet de nombreux conflits d'usage.

## **2.6.2. LA QUALITÉ DES EAUX DU PETIT MORIN**

Les informations communiquées sont issues de l'état des lieux du SAGE des 2 Morins.

### **2.6.2.1. La qualité physico-chimique**

#### **▪ La qualité de l'eau brute**

#### **Altération « Matières Organiques et Oxydables » (MOOX)**

Les MOOX sont les substances dont la présence est susceptible de provoquer une consommation de l'oxygène dissous des cours d'eau. Elles sont révélatrices de la présence de pollution organique et proviennent aussi bien des rejets des collectivités que des rejets d'origine agricole et industrielle.

Depuis 2002, le bassin du Petit Morin semble peu impacté par une pollution aux MOOX.

#### **Altération « Matières azotées »**

La matière azotée provient des rejets domestiques, industriels et d'élevage. Ces molécules participent au développement de végétaux dans les cours d'eau, et en excès, conduisent à l'eutrophisation de la rivière. La qualité des bassins versants du Petit Morin est globalement médiocre pour ce paramètre. Sur le Petit Morin la situation reste stable depuis une dizaine d'années avec une qualité oscillant entre passable et bonne.

#### **Altération « Nitrates »**

Les nitrates proviennent des rejets directs urbains et industriels mais aussi des rejets agricoles plus diffus, par le lessivage des sols. La concentration en nitrates des eaux est très dépendante de l'hydrologie. Les nitrates contribuent à l'apparition de phénomènes d'eutrophisation et gênent la production d'eau potable. La qualité des eaux du territoire du SAGE est mauvaise vis-à-vis des nitrates. La situation est stable depuis plus de 10 ans.

#### **Altération « Matières phosphorées »**

Les phosphates et le phosphore proviennent des rejets domestiques, industriels, d'élevages agricoles et d'érosion des sols. Ce sont des facteurs déclenchant de l'eutrophisation des cours d'eau tout comme les nitrates. La qualité est globalement bonne sur le Petit Morin. Globalement, on observe une dégradation de la qualité des eaux de l'amont vers l'aval. La qualité vis-à-vis des matières phosphorées s'est améliorée depuis 10 ans, cependant les concentrations mesurées ne permettent toujours pas d'atteindre le bon état.

#### **Les phytosanitaires**

La qualité des eaux du bassin versant vis à vis des phytosanitaires est globalement mauvaise. La contamination par les phytosanitaires est généralisée sur l'ensemble du territoire. Une quarantaine de substances sont détectées sur le Petit Morin. Les molécules retrouvées en plus grande quantité sont les triazines et les urées substituées. Les phytosanitaires sont mesurées en plus grande quantité au printemps et à l'automne. Si la plupart de ses molécules ont une origine agricole, plusieurs d'entre elles (diuron, atrazine, glyphosate) ont été ou sont utilisées par les particuliers, les collectivités territoriales ou certaines entreprises.



Depuis 1999, aucune station n'a été de bonne ou très bonne qualité.

#### ▪ La qualité des sédiments

##### ▪ Les métaux

La présence de métaux dans les cours d'eau est due principalement aux rejets industriels et aux ruissellements en zone urbaine liés aux retombées des émissions atmosphériques. Les analyses effectuées entre 2000 et 2004 montrent une contamination par le plomb, le cuivre et le zinc. L'analyse des sédiments entre 2003 et 2007 montre que l'aval du Petit Morin semble impacté.

##### ▪ Les Hydrocarbures Aromatiques Polycyclique (HAP)

Les HAP, sont des composés organiques peu biodégradables très répandus dans l'environnement. Ils sont synthétisés lors de la combustion incomplète de matières organiques. La présence de HAP dans les sédiments des cours d'eau est en grande partie provoquée par le ruissellement d'eaux en provenance de zones urbaines ou industrielles et par dépôts atmosphériques.

Sur le territoire du SAGE, les analyses effectuées entre 2001 et 2004 montrent une contamination généralisée par les HAP. La qualité des sédiments varie entre médiocre et mauvais. Le benzo(a)pyrène étant la molécule déclassante.

Les leviers d'actions afin de limiter la contamination des eaux par les HAP concernent très peu le domaine de l'eau, à l'exception d'une meilleure gestion de l'eau pluviale.

##### ▪ Les polychlorobiphényles (PCB)

Les polychlorobiphényles (PCB) sont des substances peu biodégradables, peu solubles, donc stockées dans les sédiments et s'accumulant dans les organismes vivants. Les PCB ont été massivement utilisés pour leurs propriétés isolantes et lubrifiantes. Ils sont interdits en France depuis 1987. Sur le territoire du SAGE, la qualité des sédiments vis-à-vis des PCB entre 2001 et 2007 varie de bonne à très bonne selon les stations.

#### 2.6.2.2. La qualité hydrobiologique

##### ▪ L'indice Biologique Globale Normalisé (IBGN)

Cet indice est basé sur l'analyse de la structure des peuplements de macro-invertébrés benthiques des rivières.

Sur le Petit Morin, la qualité hydrobiologique semble être plus dégradée que celle du Grand Morin et évolue de manière importante le long de l'axe hydrographique. Au niveau des marais de St Gond, la qualité hydrobiologique varie entre moyenne et mauvaise du fait d'un habitat peu diversifié (homogénéisation de l'habitat, lenteur des écoulements, envasement et la prolifération de végétaux) et d'une eau de mauvaise qualité. A la sortie des marais, la qualité de l'IBGN devient bonne du fait que la qualité de l'habitat s'améliore. La problématique majeure est donc la qualité de l'eau.

##### ▪ L'indice Biologique Diatomique (IBD)

Cet indice est basé sur l'analyse de la diversité du peuplement de diatomées périphytiques, qui sont les algues considérées comme les plus sensibles aux conditions environnementales.

Globalement l'IBD est de qualité moyenne pour l'ensemble du territoire, signe d'un milieu tendant vers l'eutrophie. L'IBD évolue peu au cours du temps. Du point de vue de la DCE, globalement les cours d'eau du territoire n'atteignent pas le bon état écologique.

##### ▪ L'indice poisson de rivière (IPR)

L'indice poisson de rivière consiste à mesurer l'écart entre la composition réelle du peuplement piscicole sur une station donnée, et la composition du peuplement attendue en situation de référence.

L'analyse des IPR indique une qualité piscicole relativement bonne sur le Petit Morin à l'exception des marais de St Gond.

Il convient de noter qu'un projet de mise en œuvre d'un réseau collectif de traitement des eaux, accompagné d'une nouvelle station d'épuration est à l'étude afin d'optimiser la qualité de la dépollution des eaux usées et pluviales.



### 2.6.3. LES FACTEURS DE POLLUTION DU SOL ET DE L'EAU

#### 2.6.3.1. Les pollutions industrielles

##### ▪ Le site de pollution avérée

La société HERINK, localisée à Sablonnières, était une société familiale, spécialisée dans la fabrication de bijoux en argent massif. Elle fabriquait également jusqu'en janvier 2000 des bijoux plaqués or.

Par arrêté préfectoral n° 74 DAGR 2EC 022 en date du 13 février 1974, la société HERINK s'est vu interdire tout rejet dans le Petit Morin, qui borde le site.

Le classement final du site est le niveau 3 correspondant à un site banalisable.

Toutefois, le site a officialisé sa cessation d'activité depuis le 28 juillet 2005.

##### ▪ Les sites sensibles

D'après la base de données BASIAS qui recense, de façon large et systématique, les anciens sites industriels et activités de services abandonnés ou non, 3 sites sont susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement :

- Deladeriere - Décharge d'ordures ménagères au lieu-dit l'étang de Crèvecoeur - Activité terminée.
- Mielle - Desserte de carburant.
- Bourguignon - Station service.

Toutefois, ces derniers n'ont à ce jour, pas fait l'objet d'étude approfondie et une pollution n'est pas avérée, même si une utilisation du site nécessiterait une vérification préalable.

#### 2.6.3.2. Les pollutions agricoles

L'activité agricole, très présente sur le territoire communal, a été indéniablement source de pollution du sol et par voie de conséquence peut représenter une menace pour la qualité des eaux de surface aussi bien que souterraines, qui se traduit par une forte teneur en nitrates et en atrazine.

Cette pollution est essentiellement liée à l'épandage des pesticides et herbicides.

Les principales sources de cet épandage sont :

- en premier lieu l'activité agricole,
- en deuxième lieu, mais de façon plus marginale, la culture et le jardinage urbain.

Toutefois, l'activité agricole est primordiale pour la commune, celle-ci doit perdurer. De plus, les progrès en matière de composition chimique des produits d'amendement permettent une diminution progressive de l'atteinte au milieu naturel. Enfin, l'absence d'élevage intensif sur la commune évite d'accentuer ce type de pollution.

Par contre le lessivage des terres conduit à une accumulation des nitrates dans les eaux superficielles et une eutrophisation des milieux aquatiques.

#### 2.6.3.3. Les pollutions dues aux axes routiers

Les véhicules motorisés déposent en très faible quantité, mais de façon constante, des hydrocarbures sur les voies. A chaque épisode pluvieux, les eaux de ruissellement lessivent les voies et entraînent les hydrocarbures dans les systèmes de collecte des eaux de ruissellement et notamment aux émissaires naturels.

De plus, les désherbants largement épandus en bordure des axes routiers ou des pistes contribuent également à polluer eaux et sols.

## 2.7. LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE

### 2.7.1. LE MILIEU AGRICOLE

Les milieux agricoles dominants sont peu favorables à l'installation de la faune sauvage. Cependant en bordure des terres cultivées, et sur les terres en prairie, des oiseaux bien adaptés s'y reproduisent (perdrix, bergeronnettes...) ainsi que les lièvres, lapins ou petits mammifères (musaraignes, campagnols ...). Ces sites sont de ce fait investis aussi par les principaux prédateurs de ces animaux et notamment les buses et petits charognards.



### 2.7.2. LES BOISEMENTS

Les boisements de plaine comme de coteaux ont sur la commune de Sablonnières un intérêt écologique, d'autant qu'ils sont suffisamment proches pour constituer un réseau.

En effet, leur alternance avec des espaces ouverts et vastes permet à ces écosystèmes d'accomplir pleinement leur rôle écologique de refuge de faune et de flore. Ce rôle est néanmoins limité du fait de la proximité de la fréquentation humaine.

Par ailleurs, les lisières sont également des sites majeurs d'échanges écologiques entre espèces du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent.

### 2.7.3. LES MILIEUX HUMIDES

Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

Les zones humides sont multifonctionnelles. Elles contribuent au maintien de la qualité de l'eau en favorisant le dépôt de sédiments y compris le piégeage d'éléments toxiques et en étant le siège de dégradations biochimiques. Elles jouent également un rôle dans la régulation des régimes hydrauliques en diminuant l'intensité des crues et en soutenant les débits d'étiage des cours d'eau et des nappes phréatiques. Elles sont aussi le siège d'une biodiversité importante et assurent les différentes fonctions essentielles à la vie des organismes qui y sont inféodés (fonction d'alimentation, de reproduction, de refuge).

La dégradation de zones humides conduit à des risques d'inondations ou de sécheresses accrues, à une épuration naturelle des eaux réduites et à une détérioration des milieux naturels. Plus de la moitié des zones humides ont disparu en France métropolitaine ces dernières décennies. Les causes principales de ces dégradations et /ou destructions au niveau du territoire du SAGE sont les remblais pour implanter des zones urbaines, le drainage

et la mise en culture, l'aménagement du lit mineur et l'abaissement du niveau de la nappe.

La loi relative au Développement des Territoires Ruraux de 2006, définit 2 outils permettant de protéger les zones humides :

- Les **zones humides d'intérêt environnemental particulier** (ZHIEP). Ce sont des espaces délimités par arrêté préfectoral dont le maintien ou la restauration présente un intérêt pour la gestion intégrée du bassin versant, ou une valeur touristique, écologique, paysagère ou cynégétique particulière et pour lesquels la mise en place d'un programme d'actions (restauration, aménagement, gestion...) est justifiée. Ce programme d'actions, s'appliquant sur tout ou partie de la zone humide est établi sur la base du volontariat, mais peut être rendu obligatoire au bout de trois ans. Sur le territoire du SAGE, aucune ZHIEP n'est délimitée à ce jour.
- Les **zones stratégiques pour la gestion de la ressource en eau** (ZSGE). Définies à l'intérieur des ZHIEP, ce sont des secteurs présentant de très forts enjeux, où la mise en place de servitude d'utilité publique apparaît comme la seule façon d'arriver à atteindre les objectifs de qualité et de quantité fixés par le SDAGE. La procédure ZSGE n'est possible que dans le cadre d'un SAGE. Le SAGE des Deux Morin devra donc s'attacher à définir des ZSGE.

Les berges du Petit Morin prennent parfois la forme de prairies humides régulièrement recouvertes par les eaux et dont la valeur écologique est notable. Notons également la présence de milieux humides :

- aux abords du ru d'Avaleau,
- à proximité de l'espace Bouteiller (aire de loisirs) à l'entrée du village,
- sur les coteaux, notamment au lieu-dit « les Gobas ».

### 2.7.4. LES COURS D'EAU

Les cours et les plans d'eau naturels sont de véritables réservoirs écologiques tant du point de vue floristique que faunistique. Ces milieux doivent donc être protégés dans le cadre de leur rôle écologique.





Les 2 principaux sont la rivière du Petit Morin et le ru d'Avaleau.

#### **2.7.4.1. Le Petit Morin**

La richesse écologique est importante et peut se diviser en sous catégories.

##### **▪ Les poissons**

Le peuplement du Petit Morin, au niveau des marais de St Gond et en aval de Sablonnières correspond à un peuplement mixte, c'est-à-dire que des espèces salmonicoles (truite, chabot, loche franche...) côtoient des espèces cyprinicoles d'eaux vives (chevaine, gardon, goujon...) et quelques carnassiers (perche, brochet) en faible abondance.

##### **▪ Les insectes et les oiseaux**

La vallée du Petit Morin présente une richesse spécifique moyenne avec toutefois certaines espèces remarquables (écaille chinée, calpoteryx, leste, grande Aeschne, pie grièche écorcheur ...)

##### **▪ La ripisylve**

La ripisylve est la formation végétale arbustive et/ou arborée bordant les cours d'eau. Elle constitue une zone de transition entre le milieu aquatique, le milieu forestier et le milieu agricole. Siège d'une biodiversité exceptionnelle, les ripisylves constituent des milieux complexes et fragiles, aux utilités multiples.

La ripisylve est présente le long du Petit Morin. Celle-ci est mince, discontinue et clairsemée en amont. Elle s'épaissit ensuite pour devenir dense à certains endroits. En aval, du fait d'une urbanisation plus importante, elle devient plus clairsemée et plus discontinue.

Les essences composant la ripisylve ont évolué ces dernières décennies, passant d'un peuplement majoritairement composé de saules à un peuplement majoritairement composé d'aulnes. Cette évolution est la conséquence de l'entretien de la ripisylve. Les aulnes se développant plus rapidement que les saules, ils se sont naturellement développés suite au défrichage des forêts alluviales.

##### **▪ Les espèces envahissantes**

Sur le territoire du SAGE on note la présence de plusieurs espèces envahissantes. Ces espèces ont été introduites dans le milieu et se développent au détriment d'autres espèces.

D'après les données du conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP), 12 espèces de végétaux invasifs ont été recensées sur le territoire du SAGE depuis 10 ans. Les plus répandues étant le robinier faux acacia et la renouée du Japon. Concernant la faune, la présence de ragondins a été observée.

#### **2.7.4.2. Le ru d'Avaleau**

Les rus, dont celui d'Avaleau, ont un potentiel de milieu humide, qui pourrait :

- filtrer les polluants,
- contenir une végétation et/ou faune hydrophiles spécifiques nourrissant la biodiversité du territoire.

#### **2.7.5. LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ÉCOLOGIQUES**

Le territoire de Sablonnières est couvert de :

- 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- d'un site NATURA 2000.

##### **2.7.5.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Les ZNIEFF sont des espaces naturels terrestres écologiquement intéressants, du fait qu'ils constituent le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares caractéristiques du patrimoine naturel régional (type1) ou qu'ils participent au maintien des grands équilibres naturels (type2).

Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe mais permettent une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Le territoire communal est couvert de 2 ZNIEFF, l'une de type 1 et l'autre de type 2. La ZNIEFF de type 2 couvre la vallée du Petit Morin et la ZNIEFF de type 1 se concentre sur le cours d'eau.



La ZNIEFF de type 1 dénommée « Le Petit Morin » s'étend sur 25,04 hectares et abrite *Zannichellia palustris*, espèce protégée sur le plan régional.

#### 2.7.5.2. Le site NATURA 2000

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. Il est destiné à préserver à long terme la biodiversité sur l'ensemble de l'Europe en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Le site NATURA 2000 « le Petit Morin de Verdilot à Saint Cyr sur Morin » traverse la commune de Sablonnières.

Son statut est celui d'un Site ou proposition de Site d'Importance Communautaire (SIC/pSIC) référencé sous le code: FR1100814.

Il s'étend sur 4ha pour un linéaire de 20km et oscille entre une altitude minimale de 62m et maximale de 102m.

#### ▪ Son patrimoine naturel

Les espèces patrimoniales d'intérêt communautaire présentes sont :

- le Lamproie de planer ou *Lampetra planeri*,
- le Chabot ou *Cottus gobio*.

Tous deux sont classés à l'annexe II de la directive sur l'habitat.

Outre les espèces d'intérêt communautaire, les espèces comme l'Anguille, le Brochet et la Truite fario sont reconnues comme d'importance.

#### ▪ Les objectifs de gestion du site

Suite à la mise en place du statut de Site ou proposition de Site NATURA 2000, un document d'objectifs a été élaboré mettant en lumière, premièrement, les enjeux de conservation des habitats d'espèces et par la suite, un carnet d'objectifs nécessaires à la bonne gestion du secteur. Les objectifs sont les suivants :

#### ▪ Objectif n°1 - Restauration de la libre circulation des espèces de la directive

Pour cela 3 mesures ont été préconisées :

- Effacement et/ou aménagement des obstacles à la migration des poissons dans le lit mineur des rivières (étude préalable).
- Gestion des berges en amont du barrage situées dans la zone d'influence du remous du barrage.
- Suivi annuel de l'efficacité des mesures.

#### ▪ Objectif n°2 - Restauration des habitats d'espèces

Mesures préconisées :

- Restauration et entretien raisonné de la ripisylve (essence, âge, densité).
- Mise en place de clôtures pour éviter la divagation des troupeaux fragilisant les berges.
- Aménagement et entretien des points d'abreuvement hors de la rivière.
- Aménagement et diversification des habitats aquatiques.
- Enlèvement raisonné des embâcles.
- Chantier de restauration de la diversité physique d'un cours d'eau et de sa dynamique érosive.
- Restauration de frayères.
- Chantier d'élimination ou de limitation d'une espèce indésirable.
- Scarification des zones de reproduction concrétionnées.

#### ▪ Objectif n°3 - Amélioration de la qualité

Mesures préconisées :

- Scarification des zones de reproduction concrétionnées.
- Mise en place et/ou mise aux normes des stations d'épuration (assainissement collectif) et de l'assainissement non collectif.
- Mise en place de mesures de réduction ou de suppression des intrants en agriculture.
- Maintien des prairies et activités de pâturage.
- Réduction ou suppression des traitements phytosanitaires de synthèse.
- Réduction ou suppression de la fertilisation minérale et organique sur prairies et habitats remarquables.
- Mise en défense temporaire de milieux remarquables.

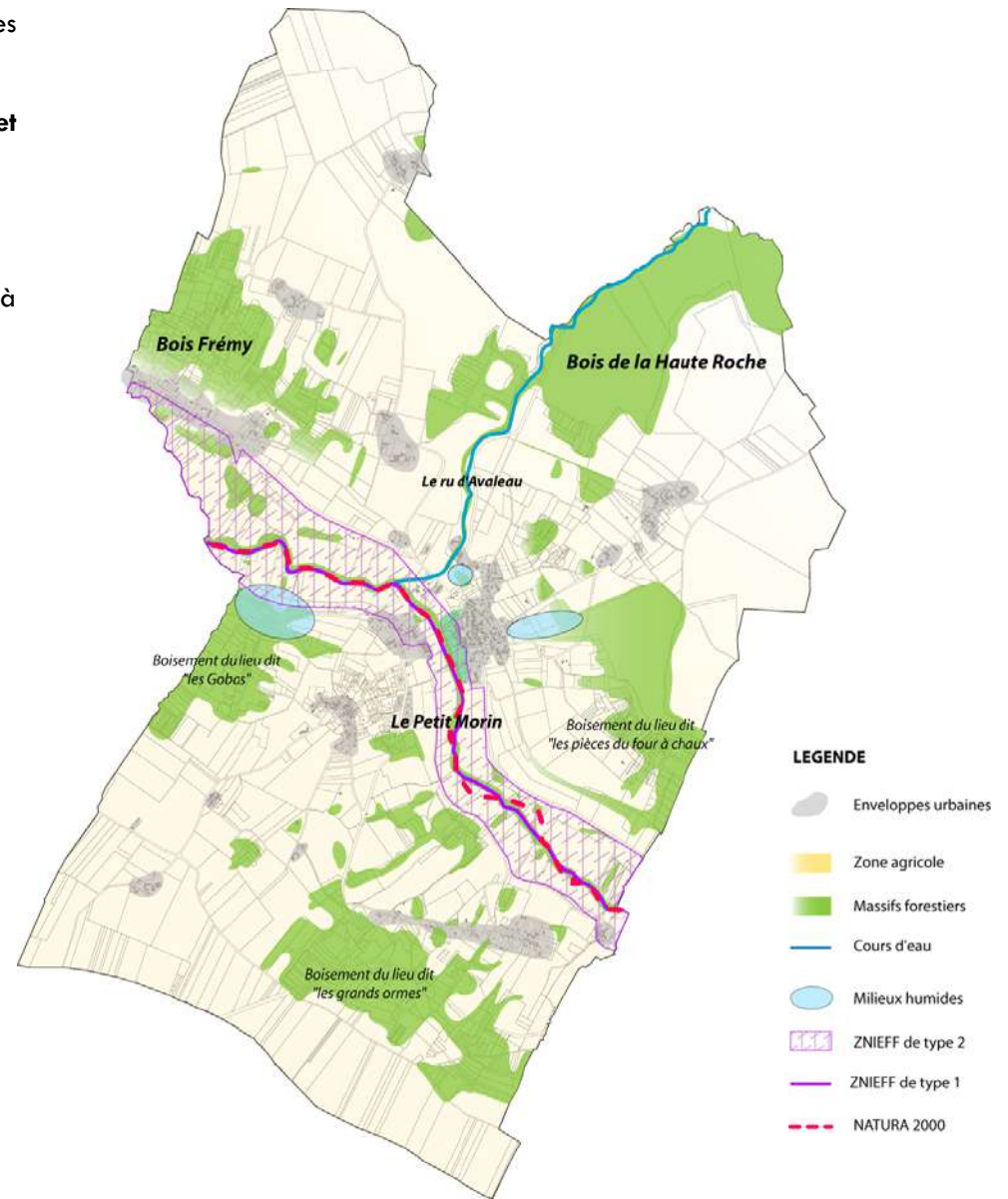


- Création et entretien d'un couvert herbacé (bandes ou parcelles enherbées).

▪ **Objectif n°4 - Éduquer, sensibiliser, former les acteurs, usagers et riverains du site**

Mesures préconisées :

- Animation en milieu scolaire.
- Sorties découvertes du site.
- Animation du site : présenter les mesures, l'intérêt de travailler à grande échelle.
- Éducation aux bonnes pratiques en bord de rivière.



### 3. EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

Sur les bases d'un diagnostic, le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestiers dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable.

Une réflexion sur l'aménagement durable conduit à s'inscrire dans une démarche fondée sur la nécessité de :

- satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir,
- répondre aux besoins des populations sans discrimination,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrer des espaces,
- préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, à améliorer notre cadre de vie et à préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

Ce P.A.D.D. est le fondement des choix et prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal.

Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations. Bien qu'étant la clé de voûte du PLU, il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur une volonté communale ambitieuse de mettre en cohérence tous les enjeux de la ville.

Le diagnostic a mis en avant que :

- La commune est marquée par le caractère rural de son territoire.
- Le territoire est contraint par ses composantes géo-morphologiques, et notamment par les risques d'inondation et par l'instabilité des cotéaux argileux.
- La croissance démographique a connu une augmentation soutenue lors des années 80 et s'est heureusement ralentie durant les années

2000.

- Sablonnières est une commune du type résidentiel où le noyau urbain (le village de Sablonnières) est composé d'habitations traditionnelles rurales au centre et de pavillons en appui.
- Le bâti actuel offre encore des capacités d'accueil.
- Sablonnières est située à l'écart de grands centres urbains et des grandes voies de transit routières et ne dispose pas de transports collectifs, ni sur la commune, ni à proximité.
- La commune a un grand nombre de hameaux et d'écarts reliés par des voies au fort caractère routier et elle connaît une déficience en terme de liaisons douces.
- La commune a une grande qualité paysagère et écologique menacée par un défaut d'assainissement collectif sur un sous-sol localement défavorable à l'assainissement autonome.

Face à ce constat, le P.A.D.D. doit fonder ses objectifs sur :

- Œuvrer pour une bonne gestion des eaux usées et corrélér de développement urbain en fonction,
- Préserver les terres agricoles et les espaces naturels ou forestiers,
- Prendre en compte les risques naturels,
- Organiser une croissance démographique équilibré et modérée.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à mettre en œuvre un subtil équilibre entre le développement communal et la préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que du paysage.

Le PADD est fondé sur des éléments du diagnostic et les constats présentés aux chapitres 1 et 2 du présent rapport et sur des orientations en matière d'aménagement et de développement durables et brièvement présentées ci-dessus.



### 3.1. GESTION DE L'EAU ET DES RISQUES NATURELS

Le P.A.D.D. : ses options	Fondements des options PADD	Justification des options du PADD
Composer avec les risques naturels	<p>Une partie de l'urbanisation est localisée en fond de vallons inondables.</p> <p>Une partie de l'urbanisation est localisée sur les coteaux où affleure l'argile.</p>	<p>Limiter les constructions sur les secteurs à risques naturels.</p> <p>Œuvrer pour limiter les risques de pollution par une mauvaise épuration des eaux usées domestiques en définissant les possibilités de densification et de remplissage du tissu urbain sur les secteurs qui seront pourvus en assainissement collectif.</p> <p>Protéger les boisements sur les coteaux, maintien l'hydrométrie du sol et leur stabilité.</p>
Diminuer les apports des eaux de ruissellement	<p>La géographie du territoire impose la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le petit Morin est classé Natura 2000.</p>	<p>La régulation des eaux pluviales en amont réduit les risques d'inondation en aval dans le vallon.</p> <p>Participer à l'amélioration de la qualité des eaux du petit Morin par l'épuration des eaux pluviales.</p>
Limiter les risques de pollution des eaux	Actuellement la commune n'est pas pourvue d'assainissement alors que le sous-sol est peu propice à l'assainissement individuel.	Coordonner l'urbanisation et la desserte en assainissement contribue à la préservation des milieux naturels.
Protéger la biodiversité des milieux aquatiques	La commune est concernée par un site Natura 2000 sur le petit Morin.	<p>Préserver la biodiversité et les espaces naturels qui la composent.</p> <p>Œuvrer pour la conservation de la biodiversité passe par le maintien de la qualité des eaux.</p>

### 3.2. LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES RURAUX ET NATURELS

Le PADD : ses options	Fondements des options PADD	Justification des options du PADD
Pérenniser l'activité agricole	<p>L'activité agricole couvre une très grande majorité du territoire.</p> <p>L'activité agricole se compose de cultures essentiellement céréalières et de prairies de pâturage où le cheval a progressivement remplacé les bovins.</p> <p>Elle assure la qualité du paysage.</p> <p>Elle fonde l'histoire de la commune qui a un fort caractère rural.</p>	<p>Participer à la production des denrées alimentaires Économiser les terres les plus productives et éviter une parcellisation des terres les plus rentables notamment du fait qu'elles sont d'un seul tenant et facilement accessibles.</p> <p>Assurer la gestion de la majeure partie du territoire.</p> <p>Préserver le patrimoine qui est une richesse du paysage et témoigne de l'histoire locale.</p>
Préserver les milieux forestiers	<p>Les boisements sont très présents sur la commune.</p> <p>Il faut l'objet d'une exploitation sylvicole.</p> <p>Localisés sur les coteaux, ils participent à la stabilisation des terres et à la régulation hydrométrique.</p>	<p>Participer à la réduction des gaz à effet de serre.</p> <p>Œuvrer pour une utilisation d'énergie renouvelable.</p> <p>Œuvrer pour la conservation de la biodiversité qui passe par le maintien du réseau boisé permettant la circulation des grands mammifères et de l'avifaune.</p> <p>Pérenniser les boisements qui vont devenir de plus en plus indispensables à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Préserver la biodiversité et les espaces naturels qui les accompagnent.</p>
Protéger le réseau hydrographique naturel	<p>Le réseau hydrographique est très développé.</p> <p>Le petit Morin est un site Natura 2000.</p>	<p>Maintenir les couloirs écologiques.</p>



### 3.3. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT AU SEIN DE L'URBANISATION

---

<b>Le PADD : ses options</b>	<b>Fondements des options PADD</b>	<b>Justification des options du PADD</b>
Une urbanisation respectueuse du paysage	Existence de nombreuses vues panoramiques des coteaux et du fond de vallon.  Un paysage où les constructions sont déjà très dispersées.  Les lignes de rupture de pente (ligne de crête) sont particulièrement visibles.	Transmettre aux générations futures les éléments significatifs du paysage identitaire communal.  Préserver un paysage patrimonial aux portes de l'Ile-de-France
Une urbanisation respectueuse de l'environnement	Le principal facteur disqualifiant en matière de protection de l'environnement est la qualité de l'eau et le défaut d'assainissement.	Privilégier le remplissage dans les espaces qui seront raccordés à un assainissement collectif.  Œuvrer pour la préservation de l'environnement.



### 3.4. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ÉQUILIBRÉE ET MODÉRÉE

<b>Le PADD : ses options</b>	<b>Fondements des options PADD</b>	<b>Justification des options du PADD</b>
Une croissance démographique équilibrée et maîtrisée	La commune a un rythme de croissance modéré qui lui permet d'assurer le service et les équipements publics.  Elle bénéficie d'une composition familiale qui lui assure sa vitalité.	Mêler toutes les tranches d'âges de population pour faire vivre les équipements et la vie associative.  Maintenir la vitalité des espaces ruraux.
Le développement d'une offre diversifiée en logements	La commune est actuellement pourvue quasi exclusivement d'habitat individuel.  Les urbanisations sont éloignées des pôles urbains et ne disposent pas de transports collectifs.	Recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain et maintien du caractère patrimonial.  Assurer une diversité des types de logements pour satisfaire à une large gamme de besoins, tout en préservant le caractère résidentiel.  Favoriser une réutilisation des bâtiments offrant des possibilités de ré-investissement et permettant de ce fait une conservation du patrimoine architectural.





### 3.5. L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

<b>Le PADD : ses options</b>	<b>Fondements des options PADD</b>	<b>Justification des options du PADD</b>
Recentrer l'urbanisation	De part et d'autre du vallon se font face les deux principales agglomérations.  Elles sont toutes deux propices à la mise en place d'un assainissement collectif.	Assurer la qualité des eaux.  Limiter les déplacements en favorisant les urbanisations proches des équipements.  Étoffer l'urbanisation du bourg et du hameau proche du bourg et limiter les densifications sur les hameaux qui sont éloignés des équipements et qui ne bénéficieront pas de l'assainissement collectif.
Limiter le développement dans les hameaux	La commune a traditionnellement un bâti dispersé dans l'espace naturel.	Permettre la maintien de l'architecture locale.  Favoriser le renouvellement urbain.
Le développement des activités économiques	La commune a une économie essentiellement agricole.  Elle dispose d'atout favorable au développement d'une activité et de l'accueil touristique.	Assurer la conservation des paysages et les terres nécessaires à la production de denrées alimentaires.  Satisfaire les besoins en matière touristique.  Créer des besoins en emplois et pérenniser le bâti traditionnel.



### **3.6. LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE VIE**

---

La qualité paysagère de Sablonnières est incontestable, et la diversité des milieux naturels est l'une de ses forces. Les milieux fragiles comme les coteaux et milieux humides doivent être protégés.

Ce patchwork naturel (plaines agricoles, boisements, coteaux, milieux humides,...) est l'attrait de la commune, il apparaît donc important que le PADD attache une attention particulière à ces objectifs.

Par ailleurs, le milieu urbain également bénéficie de caractéristiques (constructions dispersées, patrimoine bâti traditionnel) fondant la qualité du cadre de vie.

### **3.7. LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES**

---

Forte de l'analyse démographique qui révèle l'irrégularité de la croissance, passant d'un fort taux de variation durant les années 80 à une croissance modérée en 2007, la commune fait le choix au travers de son PADD de stabiliser le rythme de progression de la population.

L'objectif d'une croissance modérée s'appuie sur la volonté de préserver la qualité du cadre de vie impulsée par le caractère rural de la commune, tout en maintenant son dynamisme.

Par ailleurs, la gestion de la croissance démographique se calque sur les capacités des équipements communaux notamment du projet de la station d'épuration, ceci pour ne pas nuire à la qualité des eaux du petit Morin et menacer sérieusement la biodiversité spécifique qui y est reconnue.

De plus, cet objectif de développement modéré et de confortation du caractère résidentiel est également appuyé par l'éloignement des pôles d'emplois et de service et le manque de transport collectif proposé sur la commune, incitant à l'utilisation des véhicules personnels et démultipliant les déplacements sur le territoire. Une logique à contre courant du contexte national et qui mène à une augmentation de la pollution de l'air et du sol.

Dans un souci de préservation du paysage, de limitation des déplacements, de modération du développement démographique compatible avec les équipements de la commune et au regard des grandes capacités de remplissage du tissu urbain, des choix s'imposent quant aux localisations des possibilités de remplissage et à la nécessaire limitation de l'accueil de population sur les écarts.

### **3.8. L'ORGANISATION URBAINE**

---

Aucune extension urbaine n'est prévue en faveur de la création de logements. Cette orientation se justifie d'une part, par la volonté de préserver les terres agricoles et les milieux naturels, et d'autre part en fonction des capacités de remplissage et de renouvellement urbain existantes.

Par ailleurs, le territoire communal est contraint par une géomorphologie complexe et un risque d'inondation patent et par la nécessité de préserver la qualité des eaux du petit Morin. De ce fait, l'urbanisation doit être privilégiée sur les parties qui seront desservies par l'assainissement et dans une moindre mesure au Vautron plus éloigné des équipements.

### **3.9. LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES**

---

L'activité rurale, bien que peu créatrice d'emplois supplémentaires doit se maintenir dans un objectif de premier gestionnaire des milieux naturels mais également en tant qu'activité indispensable à la production de denrées.

Les nombreuses prairies et la désaffectation des cultures bovines conjuguées à la croissance des activités équestres laissent une place aux chevaux. Leur présence doit être favorisée pour des raisons économiques mais aussi pour maintenir les prairies et donc le paysage et la diversité écologique qui y sont attachés.

Enfin les atouts paysagers et patrimoniaux doivent être mis à profit pour développer le tourisme tant en terme d'activités diverses (étangs de pêche, activités ludiques...) qu'en matière d'accueil (hôtellerie, chambres d'hôtes, restaurant...)



## 4. LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

### 4.1. PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

Le règlement du PLU comprend :

- Des documents graphiques présentant une délimitation graphique des zones U, A et N (le présent P.L.U. ne comprend pas de zone AU) et éventuellement de secteurs, conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, ceci à des échelles différentes pour en faciliter la lecture.
- Un document rédactionnel.

Le P.O.S. partitionnait le territoire en un zonage U et de nombreuses zones NB. Cette situation était sous-tendue par deux circonstances :

- d'une part, un objectif qui prévalait alors : la desserte par les équipements,
- d'autre part, le maintien de situations existantes engendrant une multiplication des zones NB actant de cet éparpillement constaté par des règles visant à faire perdurer l'état de fait.

La notable évolution dans la partition spatiale et le contenu réglementaire qu'entraîne le passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme, et la prise en compte d'un nécessaire renouvellement urbain et une mixité urbaine dans la grande majorité du milieu bâti tend à une simplification du zonage par :

- Une volonté affichée au P.A.D.D. de faire évoluer le village et donc son bâti en corrélation avec un projet d'assainissement. Dès lors le découpage en zone s'attache aux capacités d'évolution plus qu'au constat de la situation existante.
- La réglementation sectorielle décrite précédemment, qui transcende la réglementation par zone et évite la multiplication des zones et secteurs.

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

- LES ZONES U, URBANISÉES : elles couvrent les secteurs d'ores et déjà urbanisés ainsi que les espaces qui sont constructibles (en cohérence avec le P.A.D.D. ) et desservis par les équipements.
- LES ZONES AU, A URBANISER : elles couvrent des espaces qui sont naturels et qui en cohérence avec le P.A.D.D. sont destinés à être urbanisés à plus ou moins brève échéance. Toutefois, comme il est exposé ci-dessous, les grandes capacités des zones U et la volonté d'économiser les terres agricoles et le paysage ont conduit à ne pas inscrire de zone AU au présent P.L.U.
- LES ZONES A, AGRICOLES : elles ne couvrent que des espaces agricoles ou qui sont destinés à le devenir. Elles peuvent comprendre des secteurs de tailles et de capacités limitées susceptibles de recevoir des constructions, à condition de ne pas porter atteinte à des terres agricoles.
- LES ZONES N, NATURELLES : qui peuvent couvrir des espaces agricoles ou non et qu'il convient de protéger pour des raisons historiques, esthétiques ou écologiques et les espaces forestiers. Elles peuvent comprendre des secteurs de tailles et de capacités limitées susceptibles de recevoir des constructions.

La disparition des nombreuses zones NB du POS fait que celles d'entre-elles qui présentent une densité et un caractère apparentés au milieu urbain ont été classées en zone U ; pour celles qui doivent rester enserrées dans un milieu naturel, elles ont été classées en zone N de capacités et de tailles limitées.

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

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

Elles définissent ce que sous-tendent ces termes :

- Aménagement et travaux. En effet depuis la réforme de l'application du droit des sols entrée en vigueur en octobre 2006, l'aménagement concerne les ouvrages et opérations au sol et les travaux concernent les bâtiments.
- La voie ne peut être qu'un espace comprenant toutes les composantes de l'espace collectif, qu'il soit public ou privé, et permettant la circulation et le stationnement des véhicules en sécurité. On considère comme voie, un espace qui a cette configuration quel que soit le nombre de propriétés ou constructions desservies.
- L'article 6 règlemente l'implantation des constructions par rapport aux voies (privées ou publiques) et par rapport aux autres emprises publiques comme par exemple des chemins piétonniers, l'école, la mairie, le cimetière...
- Les baies doivent permettre au sens du PLU, de voir les fonds voisins ou les espaces collectifs. C'est la raison pour laquelle, seules sont considérées comme telles les parties permettant de voir chez le voisin parce qu'elles sont transparentes. Ne sont donc pas considérées comme des baies les parties translucides (ex pavés de verres) ou les parties en toiture (vélux) qui ne permettent de ne voir que le ciel.
- Les parties enterrées qui ne participent pas à l'organisation du tissu urbain ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6, 7 et 8. Ces parties enterrées concernent aussi bien celles qui sont couvertes (ex. : garage en sous-sol) que celles qui sont à l'air libre (ex. : piscine ou rampe de garage).
- L'emprise d'un bâtiment, pour l'application des règles d'implantation, ne prend pas en compte les débordements sans liaison au sol; il s'agit des auvent, débord de toit, balcon, prenant donc en compte la volumétrie globale du bâtiment. Il est rappelé que par ailleurs les débords au dessus d'une voie sont règlementés par le code de la voirie routière. Par contre pour le coefficient d'emprise au sol, le P.L.U. s'en remet à la jurisprudence qui considère que celle-ci est la projection au sol des bâtiments.
- Depuis octobre 2007, les constructions accessoires étant réputées avoir la vocation de la construction principale, il convient de définir ces notions dans la mesure où le règlement est souvent différent pour les annexes et pour les constructions principales, ces différents édifices

ayant des impacts dans le paysage et des capacités d'évolution très différents.

- Les modalités de calcul par tranche (essentiellement utiles pour le nombre de places de stationnement) précisent que toute tranche entamée est due. Aussi, dès le premier m<sup>2</sup> de la tranche il faut satisfaire l'exigence de la règle. Par exemple lorsqu'il est mentionné une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup>, de 1 à 50 m<sup>2</sup> il faut réaliser une place et de 51 à 100 m<sup>2</sup> deux places ...

Enfin, il est rappelé les dispositions de la *jurisprudence Seckler* qui fait que lorsqu'un projet est sans effet sur une règle, les dispositions de cette règle ne peuvent conduire à interdire le projet quand bien même la situation existante ne satisferait pas ladite règle.

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

Depuis la loi SRU il n'est plus possible de fixer une taille minimale de terrain constructible sauf impératif d'assainissement individuel, de protection paysagère spécifique ou de prise en compte d'un patrimoine.

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

#### **1. Les servitudes d'utilité publique :**

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PL.U. Elles s'imposent au présent règlement.

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

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



1. L.111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.

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

3. L.123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U, plus d'une place de **stationnement par logement locatif aidé** et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.

4. R.111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité ou à la sécurité publique.**

5. R.111-4 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.**

6. R.111-15 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement.**

7. R.111-21 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites, aux paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales.**

8. L.111-6-2 permettant de s'exonérer, en dehors des périmètres de protection des monuments, des règles du P.L.U. qui empêcheraient de mettre en œuvre des processus ou des matériaux évitant l'émission de

gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production **d'énergie renouvelable.**

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

ARTICLE 1 - Occupations du sol interdites.

ARTICLE 2 - Occupations du sol soumises à conditions.

ARTICLE 3 - Accès et voirie.

ARTICLE 4 - Réseaux et Assainissement.

ARTICLE 5 - Superficie des terrains.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une propriété.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions.

ARTICLE 10- Hauteur maximale des constructions.

ARTICLE 11- Aspect et abords des constructions.

ARTICLE 12- Stationnement.

ARTICLE 13- Aires de jeux et de loisirs - plantations.

ARTICLE 14- Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

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

#### **4.2. LES DÉLIMITATIONS DE SECTEURS**

Les secteurs sont opposables soit en tant que tels lorsque leur transcription graphique est suffisante (espace boisé classé notamment) soit en s'intégrant à la réglementation de la ou des zones concernées quand leur mention au document graphique nécessite un complément réglementaire pour leur application. Ces secteurs s'expriment donc essentiellement graphiquement. Ils sont, quand nécessaire seulement, complétés par des dispositions rédactionnelles.



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

#### 4.2.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

Cet article fait explicitement référence à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui est suffisamment explicite en lui-même. Il ne nécessite donc pas de complément rédactionnel.

La trame couvre :

- Les massifs dont le diagnostic a montré le rôle paysager et écologique.
- Les boisements de plus de 4 hectares, qui sont gérés éventuellement par le code forestier. Leur classement a donc pour but non pas de contrôler leur coupe et abattage, mais de les pérenniser au delà des plans de gestions.

Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de boisements à créer et que donc ces boisements n'ont pas vocation à s'étendre, (même à l'intérieur de la partie couverte par la trame) et surtout pas sur les clairières ou sur les milieux humides. Ces petits espaces non boisés sont en effet très difficiles à localiser sur des propriétés privées. L'étendue du territoire boisé et le statut privé d'une part d'entre eux n'a pas permis de localiser et de faire figurer au document graphique d'éventuelles clairières. Pourtant ces trouées sont indispensables à l'équilibre écologique du milieu et doivent être conservées. Le règlement précise donc que l'article L.130-1 n'a pas pour objet de favoriser la création de boisements sur ces milieux.

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

#### 4.2.2. LE SECTEUR DE ZONE INONDABLE

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

Les zones inondables ne font pas l'objet d'un projet de plan de prévention des risques d'inondation. En la matière, seul le Préfet est compétent et la commune ne peut instituer elle-même ce P.P.R.I. Par contre, il lui appartient de prendre en compte le potentiel inondable des terrains pour :

- d'une part, ne pas y favoriser le développement urbain,
- d'autre part, y gérer les conditions du renouvellement urbain sur les secteurs déjà bâtis.

Les limites de la zone inondable ont été transcrites au plan de zonage en fonction des documents ayant répertorié les terres inondables en intégrant éventuellement les parties qui, de mémoire d'homme, ont été vues inondées.

La protection contre les risques d'inondation conduit à :

- Une disposition rappelant les dispositions du Règlement National d'Urbanisme qui permettent d'interdire des constructions qui seraient soumises à un risque.
- Une limitation de l'extension des constructions qui sont d'ores et déjà en zone inondable de façon à ne pas réduire l'expansion des crues, ni aggraver les risques d'inondation.
- Fixer des règles de sécurité en imposant les parties habitables au dessus de la cote d'inondation.
- Les conditions d'aménagement des espaces qui sont en zone inondable de façon à n'autoriser que des usages qui peuvent s'accommoder de la présence temporaire de l'eau, de réduire les effets néfastes de l'inondation et enfin de maintenir le volume d'expansion des crues de façon à ne pas aggraver les risques en aval.

#### 4.2.3. LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES

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

Ces milieux dont l'analyse a mis en évidence le potentiel écologique, doivent être conservés conformément, notamment aux obligations de protection de ce type de milieu imposées par la loi sur l'eau. De ce fait le règlement interdit bien évidemment les constructions, mais aussi et surtout, les exhaussements de sol quelle qu'en soit la profondeur ou la superficie,



c'est à dire, même ceux dont la faible profondeur où la superficie réduite les exonère d'une procédure au titre des exhaussements. L'interdiction d'imperméabilisation des rives vise à maintenir les milieux amphibiotiques et donc la biodiversité.

Il est rappelé que, les travaux concernant ces milieux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de la protection de milieu écologique.

#### **4.2.4. LES SECTEURS DE PROTECTION ÉCOLOGIQUE**

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

Ils couvrent les parties du territoire à potentiel écologique.

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

De plus dans ce secteur les matériaux réfléchissants ou miroirs sont interdits. En effet, ils sont mortels pour les oiseaux qui sont attirés par la brillance puis viennent se fracasser sur le miroir. Même si la protection du milieu n'est pas essentiellement fondée sur l'intérêt ornithologique, les oiseaux participent à la chaîne biologique et leur maintien est indispensable à l'équilibre écologique.

Il est rappelé que les travaux concernant ces milieux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de la protection de milieu écologique.

#### **4.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVES**

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

Les emplacements réservés ont pour objet :

- d'élargir une voie sur laquelle circulent déjà des véhicules et qui est appelée à desservir des constructions nouvelles,

- assurer la sécurité défense incendie sur les secteurs à l'écart des agglomérations et où le réseau d'eau sous pression ne permet pas de le faire,
- de créer en continuité de « la ferme », équipement socio-éducatifs et festifs de la commune, un terrain polyvalent, aire de jeux et de récréation,
- de créer en appui de la ferme une aire de stationnement des véhicules : l'habitat dispersé de la commune impose de prendre en compte ce besoin, seuls les habitants de Sablonnières étant susceptibles de venir à pied,
- d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, par la constitution d'une noue en limite Sud de Sablonnières.

#### **4.4. LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES**

##### **4.4.1. LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES**

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

Ont été considérés comme appartenant à une zone urbaine :

- les terrains déjà classés en zone UA au P.O.S. à Sablonnières et à Vautron qui constituent le cœur du tissu urbain,
- des terrains enserrés dans cette zone UA, entre des terrains déjà construits et qui font donc incontestablement partie du tissu urbain, y compris la partie de l'ancienne zone NA qui borde la voie et est dans les limites de l'enveloppe urbaine,
- des terrains qui sont en limite immédiate de zone UA et qui sont bâtis de l'autre côté de la voie ou dont les études d'assainissement ont relevé qu'ils seraient desservis par les réseaux.

Ont aussi été intégrés dans la zone Urbaine, les terrains qui du fait de leur localisation sur Sablonnières et la Chênée sont, en vertu du P.A.D.D., voués



à supporter un remplissage et qui sont desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic et qui seront desservis par l'assainissement collectif :

- A la Chênée, pour les parties comprises entre les dernières maisons au Sud et au Nord,
- A Sablonnières, à Mocquetonne, Le Montcel.

Ces terrains n'ont pas été classés en zone AU dans la mesure où ils ne nécessitent pas que soit réalisés des équipements publics pour les rendre constructibles et que leur localisation en desserte immédiate sur une voie existante rend inutile des Orientations d'Aménagement ou un projet d'aménagement global.

Il a par ailleurs été recherché dans la mesure du possible, de se caler sur les limites parcellaires ou des limites parcellaires de terrains riverains.

La division de la zone U vise à traduire une disposition majeure du P.L.U. :

- La zone UA doit permettre le remplissage et le renouvellement urbain du fait de sa situation à proximité des équipements et de la desserte prochaine en assainissement collectif.
- La zone UB qui couvre des parties où le groupe de constructions est assimilable à de la zone Urbaine, mais qui d'une part vont rester en assainissement individuel et qui d'autre part sont trop éloignées des équipements.

#### 4.4.2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES U

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

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

Ainsi sur la plupart des zones :

- Les travaux sont autorisés y compris avec changement de destination compatible avec les articles 1 et 2 de la zone afin de favoriser la

diversité des usages du bâti, même si la partie existante ne respecte pas la règle de la zone.

- Dans le même esprit, les extensions modérées sont autorisées parfois en exception à la règle générale pour faciliter l'évolution du bâti.
- Les règles d'aspect des constructions permettent une exonération à la règle générale pour notamment favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et mode de gestion durable du bâtiment.
- En outre, dans le cas où un bâtiment existant a une distance aux limites (voie ou voisin) inférieure à celle imposée aux articles 6 et 7, l'extension pourra respecter un recul identique et donc en prolongement du bâti existant.
- Des règles de desserte des terrains par les réseaux visent à rentrer dans une démarche d'aménagement durable. Ainsi le raccordement au réseau n'est plus obligatoire pour les eaux pluviales. Tout au contraire, les puisards sont autorisés permettant le retour des eaux de ruissellement au sous-sol et donc à la nappe phréatique.
- Des règles imposent la dépollution des eaux de piscine avant un éventuel rejet au réseau d'eaux pluviales dans la mesure où il ne faut pas que ces eaux soient déversées au futur réseau d'eaux usées.
- Les terrains qui ne sont pas suffisamment desservis par le réseau électrique ne sont pas constructibles.
- Des règles spécifiques régissent les « constructions et locaux accessoires non maçonnés ». Cette dénomination vise les cabanes de jardin qui s'achètent prêtes à monter et sont le plus souvent en bois ou en métal. Bien qu'utiles et économiques, elles sont par contre peu esthétiques. Des règles de recul par rapport à la voie visent à les dissimuler derrière les murs ou les constructions principales. Leur limitation de hauteur et d'emprise au sol sont réduites pour qu'elles restent discrètes. Par ailleurs, la distance de ces constructions par rapport à la limite séparative est réduite à 1 m. Elles peuvent ainsi s'implanter près de la limite séparative sans toutefois se mettre sur la limite ; en effet une telle implantation induit alors la suppression d'un tronçon de haie, rend complexe l'accessibilité au mur en limite séparative pour son entretien et impose au voisin une partie de construction peut valorisante sur sa limite.





#### 4.4.3. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

Les dispositions spécifiques à la zone UA concernent :

- Quelques limitations d'usage pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti. Sont ainsi interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances (sonores, olfactives, de circulations, paysagères...).
- Les bâtiments agricoles nouveaux y sont interdits dans la mesure où il vaut mieux les implanter en zone A où les éventuelles nuisances qu'ils engendrent ne rentrent pas en conflit avec l'habitat.
- Afin d'éviter une densification inorganisée, les terrains pour être constructibles doivent avoir un accès « direct » à la voie. Les terrains ayant un accès par passage sur fonds voisins, passage commun n'ayant pas la configuration d'une voie... ne sont pas constructibles.
- L'obligation d'implantation à proximité de l'alignement vise à maintenir le caractère traditionnel.
- Afin de préserver les fonds de parcelles en jardin, condition indispensable au maintien de la frange villageoise avec le milieu naturel et à la conservation de végétation, il est imposé une bande constructible de 25 m pour les constructions principales.
- Les règles de hauteur et d'aspect visent à favoriser le maintien des caractères traditionnels.
- Afin de favoriser l'implantation du commerce dit de proximité qui s'implante le plus souvent en centre ancien où la création de places de stationnement est le plus souvent impossible sauf à détruire une partie du bâti ancestral, ces vocations ont été exonérées des règles de stationnement.
- Enfin, des dispositions en matière de stationnement visent à faciliter la réhabilitation de constructions anciennes qui le plus souvent ne peuvent intégrer de place de stationnement sauf à nuire au bâtiment.
- Le caractère dense du tissu bâti, l'édiction de règles de hauteur, de volumétrie, les minima d'espaces verts, les règles de stationnement, ont rendu inutiles des restrictions en COS et coefficient d'emprise au sol.

Les règles concernant l'aspect des constructions sont plus protectrices du caractère traditionnel sur un secteur délimité aux documents graphiques et qui cerne le bâti ancien de Sablonnières.

Les ornementsations des constructions doivent y être conservées, tout comme le rythme et l'ordonnancement (parfois non symétriques...) des ouvertures.

L'aspect des matériaux et modes de faire traditionnels doivent être reproduits (petites tuiles 60/m<sup>2</sup>, murs enduits à joints beurrés, soubassement, encadrements de baies)...

#### 4.4.4. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UB

Les occupations et utilisations du sol autorisées à la zone UB sont relativement similaires à celles de la zone UA sauf en ce qui concerne les bâtiments agricoles, encore nombreux dans cette zone.

- Cette zone n'étant pas destinée à être pourvue en assainissement collectif et l'assainissement autonome y étant mal aisé du fait de la couche argileuse, le P.L.U. reconduit le minimum de 1 000 m<sup>2</sup> pour construire, ceci afin d'y permettre la réalisation d'un assainissement correct. En cas de division de terrain, le terrain supportant, le cas échéant, une construction produisant des eaux usées doit impérativement conserver lui aussi la surface de 1 000 m<sup>2</sup> lui permettant de conserver ou de mettre aux normes son assainissement, faute de quoi le terrain détaché ne serait pas constructible.
- L'emprise au sol y est fortement limitée (en pourcentage et en surface absolue d'emprise de construction) pour ne pas voir une densification importante des terrains loin des équipements et favoriser un renforcement de l'éparpillement des constructions.
- L'importante distance entre deux constructions principales poursuit le même objectif de maintien d'espace planté entre les édifices.
- Par contre, le tissu urbain y étant très varié et les parcelles très grandes du fait des obligations d'assainissement autonome, et de la volonté (issue du P.A.D.D.) de limiter la densification, les règles d'implantation sont souples.
- Enfin, les dispositions concernant l'aspect des édifices et des clôtures sont notablement allégées pour prendre en compte la très grande diversité architecturale.

Comme en zone UA, les règles de prospect, de volumétrie et de hauteur rendent inutiles des règles de limitation de la densification (COS et emprise au sol).



#### 4.4.5. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UE

Cette zone vise à prendre en considération la situation très particulière de la ferme de la Forge et des terrains qui lui font face

Hormis sur une toute petite partie de cette ferme reconvertie en habitat depuis de nombreuses années et qui a donc été classée en zone UA, le bâtiment recevait il y a encore peu de temps une hôtellerie et un restaurant qu'il convient de maintenir pour plusieurs raisons :

- c'est un support au développement touristique,
- entre deux activités équestres induisant des nuisances, la reconversion en habitat n'est pas envisageable,
- c'est le moyen d'assurer la conservation de ce grand corps de bâtiments.

Aussi y sont autorisés tout ce qui a trait au tourisme : l'hôtellerie, salle de conférences, de réunions ou de manifestations et les restaurants (soit, artisanat à vocation alimentaire) bien sûr, mais aussi les activités de loisirs (écomusée, lieu de stage, de réunions...).

Au P.O.S. précédent, les terrains en face de l'autre coté de la rue de la Forge étaient destinés au développement de l'activité touristique. Bien que sur une emprise moindre (économie de terres agricoles...) la possibilité de créer des constructions à vocation touristiques est reconduite.

Sont donc autorisés dans cette zone :

- l'hébergement hôtelier sous toutes ses formes,
- l'artisanat lié à la restauration alimentaire,

mais le logement y est interdit, celui-ci étant localisé sur les secteurs qui seront desservis en réseau d'assainissement collectif.

L'agriculture reste aussi autorisée au vu des activités équestres alentour et ainsi permettre le développement des activités de loisirs équestres, mais aussi les fermes et relais équestres.

#### 4.4.6. L'ABSENCE DE ZONE AU

Du fait de l'importance des capacités du tissu urbain, il n'a pas été inscrit de secteurs A Urbaniser. De plus, les zones d'urbanisation du P.O.S. (zones

NA) qui ne sont pas encore réalisées ont été supprimées ou réduites pour ne laisser constructibles que les parties au droit des voies et comprises dans l'enveloppe urbaine.



La zone d'urbanisation du P.O.S., en limite Sud de Sablonnières et qui fait partie d'une grande pièce agricole n'est pas reconduite en urbanisation dans la mesure où les capacités d'accueil des zones U sont importantes et qu'il convient de préserver les terres agricoles productrices de denrées alimentaires.

### 4.5. LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N

#### 4.5.1. PRÉSENTATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R.123-7 et 8 du code de l'urbanisme. Ont donc été classés en zones N :

1. Tous les boisements de plus de 4 hectares constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière.
2. Les espaces de lisières des massifs de plus de 100 hectares qui nécessitent une protection écologique.
3. Les espaces interstitiels, parfois assez vastes, pour intégrer les nombreux potentiels de couloirs écologiques qui ne manquent pas de se former entre les bosquets et les boisements.
4. Les espaces présentant un intérêt écologique.

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



#### 4.5.2. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES A

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

L'activité agricole doit nécessairement se diversifier pour assurer sa viabilité économique, notamment pour rentabiliser certains bâtiments ou terres (prairies). Les activités équestres sont au nombre de ces diversifications et doivent donc être admises en tant qu'activités agricoles à part entière ou en dépendance d'une activité agricole de culture ou d'élevage.

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul de 5 m par rapport aux voies dans la mesure où, en dehors des zones urbaines et donc sans rapport avec les implantations traditionnelles ce recul permet d'assurer la sécurité à l'accès du bâtiment et une bonne visibilité depuis la voie.

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

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

Afin de préserver les bâtiments agricoles patrimoniaux repérés aux documents graphiques, leur reconversion est autorisée pour des usages compatibles avec leur situation en milieu agricole. La reconversion en logements ou en activités artisanales ou industrielles n'est pas autorisée du fait de leur éloignement des équipements et sites de transports collectifs.

#### 4.5.3. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES N

Dans cette zone de protection, ne sont autorisés que les aménagements et les constructions ou ouvrages de petites dimensions, pouvant s'intégrer

aisément dans un ensemble qu'il convient de protéger et dont la vocation n'est pas de nature à nuire aux paysages ou aux équilibres écologiques.

En autorisant les constructions pour l'élevage ou l'hébergement d'animaux, le P.L.U. favorise le maintien des animaux sur les prairies et donc leur entretien et leur conservation.

Ces constructions qui sont limitées à 100 m<sup>2</sup> ne risquent pas de nuire à la qualité des paysages d'autant qu'elles sont imposées en bois et limitées à 3 m de hauteur.

Par ailleurs, ces constructions sont interdites à moins de 50 m de tous les espaces boisés classés (et donc à fortiori des massifs de plus de 100 hectares, des langues boisées et des bosquets qui en sont la continuité...), imposant donc une stricte protection des milieux écologiques de leur lisière.

#### 4.5.4. LES SECTEURS SPÉCIFIQUES DE ZONES A ET N

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

La zone AA est celle qui est enserrée dans la zone A et la zone NA est celle qui est enserrée dans la zone N.

Les zones AA et NA prennent en compte l'existence de petits noyaux bâtis qu'il ne convient pas de laisser se développer vers un milieu urbain proprement dit, du fait de leur éloignement des équipements et des difficultés d'assainissement mais sur lesquels les constructions existantes doivent pouvoir évoluer. Aussi, les limites de ces zones ont été légèrement écartées des bâtiments et des limites parcellaires pour laisser aux bâtiments existants des possibilités d'évoluer en extension éventuellement par rachat de petites parties de terrains limitrophes.

Une zone NL prend en compte l'existence d'activités de loisirs supportant des aménagements et pour l'une d'entre elles des constructions. Le règlement vise à favoriser leur maintien et leur éventuelle extension sous les conditions majeures de mise au norme de l'assainissement autonome et de



l'interdiction de réaliser d'autres affouillements, de façon à préserver la qualité des eaux du petit Morin à proximité.

Dans ces zones, le code de l'urbanisme impose de :

- limiter la hauteur des bâtiments : elle ne pourra être supérieure à celle existante pour les extensions et 4 m pour les annexes et les services publics ou d'intérêt collectif,
- régler l'implantation : les extensions, qui restent limitées en surface, peuvent s'implanter tout autour du bâtiment existant indépendamment de leur distance à la voie. En effet les bâtiments existants dans cette zone présentent une grande diversité d'implantation par rapport aux voies. Les annexes et les services publics ou d'intérêt collectif doivent eux reculer de 10 m de la voie. Le recul par rapport aux limites séparatives veille à ne pas favoriser la continuité bâtie sauf lorsqu'elle existe déjà,
- limiter la densité : l'article L.123-1 du code de l'urbanisme précisant que seules les zones U, AU et les zones « N de transfert de COS » pouvant être pourvues d'un COS, la densité est ici limitée par le coefficient d'emprise au sol qui est fixé à 50%, certains des terrains étant très petits et considérant que par ailleurs les extensions sont limitées en surface tout comme les annexes et les services publics ou d'intérêt collectif. Pour la zone NL qui, elle, est étendue, la densité est limitée à 5%.



## 5. LES INCIDENCES - MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

### 5.1. LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Sur les 1396 hectares du territoire communal, 7% sont occupés par du tissu urbain et ses jardins, 93% sont répartis entre plaines et prairies (24%) et boisements (69%).

953 hectares de terres labourées ou en prairie ont été inventoriés au « MOS » (Mode d'Occupation des Sols) de l'institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Ile-de-France.

Les zones N ont été largement étendues sur notamment les anciennes zones NC (agricoles). Ceci ne réduit nullement les possibilités d'exploitation des terres agricoles, mais uniquement les possibilités d'implanter des bâtiments. On constate que ces sièges d'exploitations se réduisent d'un recensement sur l'autre : cette réduction de zone A n'est donc pas de nature à nuire aux conditions d'exploitation.

Les zones UB, NA et AA ne font que prendre en compte les constructions et leurs parcelles qui n'ont plus de vocation agricole. Elles ne réduisent donc pas les possibilités d'exploitations, ni les terres cultivables.

Seules les zones UA ont été étendues par rapport aux constructions existantes.

- A **Vautron**, cette extension est d'environ 6 500 m<sup>2</sup> d'extension par rapport au P.O.S. dont 1 500 m<sup>2</sup> visent à prendre en compte du bâti existant. Les 5 000 m<sup>2</sup> d'extension induisant de nouveaux droits à construire sont pris sur des jardins à l'exception d'une parcelle de 1 500 m<sup>2</sup> rue du lavoir l'Ouches qui opère une réduction d'une pièce agricole.
- A **Sablonnières**, cette extension porte sur :
  - la partie de la zone d'urbanisation (NA) prévue au P.O.S et qui est desservie par les équipements et qui donc sur 2800 m<sup>2</sup>, a été versée en zone U,
  - une prise en compte de l'existant pour 8 000 m<sup>2</sup>, dont 4 000 m<sup>2</sup> de transformation de la ferme du domaine en équipement public,
  - une extension de zone constructible pour 6 000m<sup>2</sup> qui sont tous des jardins,
  - par ailleurs le P.L.U. opère une réduction d'anciennes zones NA pour 13 000 m<sup>2</sup> à l'Est mais aussi de 7 000 m<sup>2</sup> en partie Sud de terres cultivées.
- A la **Chênée** cette extension porte sur :
  - 45 000 m<sup>2</sup> dont 22 000 m<sup>2</sup> de prise en compte de l'existant, considérant que dans cette partie l'habitat est lâche et peut faire l'objet de densification, dont 5300 m<sup>2</sup> en terres cultivées,
  - 2 500 m<sup>2</sup> de prise en compte de la ferme de la forge qui n'a depuis fort longtemps plus de vocation agricole,
  - en outre le P.L.U. maintient une zone de 6 700 m<sup>2</sup> qui est en prairie et est destinée à une urbanisation pour l'accueil touristique.



	superficie constructible	sur des terres cultivées	réduction de zone constructible
Vautron	5 000	1 500	0
Sablonnières	22 000	0	10 000
La Chênée	25 500	5 300	6 700
<b>TOTAL</b>	<b>52 500</b>	<b>6 800</b>	<b>16 700</b>

#### EN SYNTHÈSE, LE P.L.U :

- permet l'urbanisation de 52500 m<sup>2</sup> de terres enserrées dans le tissu urbain,
- réduit de 16 700 m<sup>2</sup> les espaces constructibles du P.O.S.,
- induit la consommation de 6 800 m<sup>2</sup> de terres cultivées ou en prairie.

Le P.L.U. induit donc :

- une consommation de 0,07 % des terres agricoles pour l'urbanisation,
- une consommation de 0,37 % de la superficie du territoire communal pour l'extension urbaine,
- une consommation de 2,1 % de l'enveloppe urbaine de Sablonnières, La Chênée et Vautron.

Le P.L.U. est donc particulièrement économe des espaces naturels et agricoles.

## 5.2. LES INCIDENCES GÉO-ET HYDRO MORPHOLOGIQUES

Ces incidences peuvent être liées aux constructions et aux désordres qu'elles engendrent, aux effets d'imperméabilisation ou de pollution.

En n'urbanisant pas sur les sols instables des coteaux, et en ne favorisant les constructions que sur des terrains présentant des assises géologiques stables, le PLU limite les incidences géomorphologiques néfastes.

De ce fait, le principal impact en matière géo et hydro morphologique est lié à l'imperméabilisation qui accompagne le développement urbain. Le PLU prescrit cependant des dispositifs visant à limiter les incidences sur l'émissaire naturel (quantité et qualité), mais surtout n'étend pas l'urbanisation, puisqu'il limite les droits à construire en interstice de l'urbanisation existante.

La zone inondable a été prise en compte dans le P.L.U., permettant, à défaut d'un P.P.R.I. une bonne prise en compte du risque, le règlement des zones concernées limitant fortement la construction, y compris pour les parties déjà bâties.

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

La commune ne dispose pas d'assainissement collectif. La mise en place d'un tel dispositif a été étudié en corrélation avec le P.L.U.

De ce fait les urbanisations ont été localisées en fonction de l'assainissement. Un emplacement réservé n°3 permettra la réalisation de la station d'épuration.

Le P.L.U. constitue une avancée notable du point de vue de la qualité des eaux d'autant que le sous-sol est défavorable à un bon assainissement individuel.

La forte limitation de la constructibilité en dehors des secteurs qui seront pourvus d'assainissement collectif conduit à ne pas augmenter les assainissements autonomes.

Le PLU instaure une bande de protection des rives des cours d'eau au sein des espaces agricoles qui, d'une part exclut tout usage de nature à induire une pollution directe des eaux de surface et qui d'autre part, facilite le passage des engins d'entretien du cours d'eau.



### 5.3. LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES

---

#### 5.3.1. LA RESSOURCE EN EAU

Le P.L.U. en préservant la qualité de l'eau de surface et des eaux souterraines comme démontré ci-dessus, réduit notablement les pollutions des eaux de ruissellement.

#### 5.3.2. LA PRÉSERVATION DE LA PRODUCTION DE DENRÉES

Les principales ressources naturelles du territoire sont la production agricole de denrées alimentaires. Il a été largement démontré ci-dessus que les choix d'urbanisation du P.L.U. étaient particulièrement économes en terme de réduction des terres exploitées.

#### 5.3.3. LA PRODUCTION SYLVICOLE

En protégeant les boisements et en assurant leur pérennité par le biais de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. préserve la ressource sylvicole.

### 5.4. LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITÉ DES MILIEUX ET LE SITE NATURA 2000

---

#### 5.4.1. LE SITE NATURA 2000

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la loi Engagement National pour l'Environnement stipule que sont soumis à évaluation environnementale :

*« 4° Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. »*

Ce même article L.121-10 du code de l'urbanisme dans sa version postérieure à la loi Engagement National pour l'Environnement est légèrement différent. Il est ainsi rédigé.

*« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :*

*1° Les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

Cette annexe II, précise les critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences visées en ces termes :

• Les caractéristiques des plans et programmes, notamment :

- la mesure dans laquelle le plan ou programme concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources,
- la mesure dans laquelle un plan ou un programme influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé,
- l'adéquation entre le plan ou le programme et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable,
- les problèmes environnementaux liés au plan ou au programme,
- l'adéquation entre le plan ou le programme et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement (par exemple les plans et programmes touchant à la gestion des déchets et à la protection de l'eau).

• Caractéristiques des incidences et de la zone susceptibles d'être touchées, notamment :

- la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,
- le caractère cumulatif des incidences,
- la nature transfrontière des incidences,



- les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple),
- la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptibles d'être touchées),
- la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :
  1. de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers,
  2. d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limites,
  3. de l'exploitation intensive des sols,
- les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

Le PLU n'a pas d'incidence sur ce site Natura2000 sens de cette annexe II.

En effet, le site Natura 2000 est fondé sur la qualité du cours d'eau du Petit Morin et donc sur la qualité de ses eaux et de ses rives. Ce sont deux espèces de poissons qui y sont protégées : le Chabot et la Lamproie de Planer, caractéristiques des eaux courantes, peu profondes, claires et bien oxygénées.

Le cours d'eau doit être préservé de toutes les formes de pollution aquatique ou d'aménagement hydraulique et notamment des pollutions agricoles éventuelles.

La ripisylve y est très développée, mais un entretien ponctuel et sélectif doit permettre de faire pénétrer la lumière et de favoriser le développement d'herbiers de végétation aquatique. Il convient notamment de ne pas y favoriser une friche arbustive invasive.

Il convient aussi de ne pas y pratiquer des affouillements ou des élargissements qui favorisent le réchauffement des eaux constaté lorsque celles-ci sont stagnantes. En effet, cela induit une diminution des concentrations en oxygène dissous, au détriment des peuplements piscicoles

et de macro invertébrés en place, et favorise le développement excessif des végétaux aquatiques, expression d'un phénomène d'eutrophisation du milieu.

Il convient aussi de ne pas y créer d'ouvrages constituant des obstacles à la circulation des sédiments et des espèces et les empêchant de rejoindre leur aire de reproduction.

Le réseau hydrographique composé du Petit Morin et de ses affluents a été profondément rectifié, recreusé et régulièrement curé. Ces travaux hydrauliques sont à proscrire car ils modifient l'intégrité physique du cours d'eau et ont une incidence piscicole importante en détruisant les zones de reproduction et d'habitat.

Le document d'objectif (COB) est en cours d'élaboration et les premières préconisations se résument ainsi :

« En augmentant le niveau de traitement de certains rejets des zones d'habitats, en rétablissant la libre circulation piscicole et le transit des sédiments, et en assurant un minimum d'entretien de la végétation des berges, on donnerait au Petit Morin de meilleures caractéristiques physiques et biologiques, permettant à une espèce comme la Truite fario d'y prospérer. De même, en entretenant le cours aval des principaux affluents, ceux-ci pourraient devenir d'intéressants sites de frayère, favorisant la reproduction naturelle des poissons».

Le P.L.U. non seulement ne porte pas atteinte au milieu, mais satisfait ces préconisations :

Incontestablement, comme il a largement été démontré, le P.L.U. œuvre pour la réduction des pollutions aquatiques liées à l'habitat et pour une notable amélioration de la qualité aquatique des rejets.

L'ensemble du milieu (le cours d'eau, ses rives et le vallon) font l'objet de dispositions spécifiques réglementaires de protection de la zone écologique. Aucune urbanisation nouvelle, même raccordable au futur réseau d'assainissement n'y est inscrite.

Tout d'abord, il n'est autorisé au PLU aucune activité modifiant la situation actuelle du site en lui-même :





1. Sur le site, un classement en zone N n'autorise aucune construction ou aménagement du sol à moins de 10 m d'un cours d'eau. De ce fait le PLU n'est pas de nature à modifier ni le site proprement dit, ni l'un de ses affluents.
2. A ses abords, le PLU ne fait que pérenniser les vocations actuelles du territoire. Aucune extension urbaine n'est autorisée dans la ZNIEFF qui accompagne le site Natura 2000. Seules les parties qui sont actuellement en exploitation agricole équine sont classées en A, les autres espaces étant en zone N.
3. Le contrôle de la ripisylve : les boisements qui accompagnent le cours d'eau n'ont pas été classés en Espace Boisé Classé ceci afin de pouvoir ponctuellement en fonction des nécessités de gestion du milieu créer des zones d'éclaircissement propices à la conservation du milieu. Les seuls boisements qui ont été préservés en rive du cours d'eau sont ceux qui appartiennent à un massif boisé de plus de 100 hectares.

En dehors de ces espaces humides, les massifs boisés sont aussi des sites susceptibles d'abriter la grande faune. Ces bois sont couverts d'une protection au titre des espaces boisés classés et classés en zone N.

Le P.L.U. définit un cadre réglementaire strict n'autorisant aucun projet ou activité, de quelque localisation, nature, taille que ce soit sur ou aux abords du site Natura 2000.

Le P.L.U. ne réfère ou renvoie à aucun autre document ou programmation sur l'ensemble de son territoire.

Il a été démontré au chapitre 3 que le P.L.U. s'inscrit dans une forte démarche d'aménagement durable et intègre des considérations environnementales.

Le site Natura 2000 non seulement n'est pas susceptible d'être impacté par une disposition du P.L.U., mais de surcroît celui-ci en assure fortement sa protection et satisfait les objectifs d'entretien et de mise en valeur.

Le P.L.U. n'a donc aucune incidence sur le site Natura 2000 ni sur des intérêts écologiques, quels qu'en soit la fréquence, l'aspect cumulatif ou le caractère.

#### **5.4.2. LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITÉ DES MILIEUX**

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

Outre le secteur Natura 2000, les milieux les plus riches écologiquement rencontrés sur le territoire communal sont les forêts, leurs lisières et les sites humides tels que mares.

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

Ensuite, tant au travers du PADD que du règlement, notamment des dispositions sectorielles, le PLU assure une forte protection des espaces naturels et une inconstructibilité, notamment des espaces boisés du plateau et des coteaux, bénéficie d'une stricte protection.

La protection stricte du massif forestier et de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique) est assurée par une double mesure :

- le classement en zone N,
- le classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme de la couverture boisée,
- une obligation de recul des constructions et aménagements au regard des zones humides.

En privilégiant l'urbanisation sur des terres ayant connu une urbanisation ou une occupation anthropique forte ou récente, le PLU limite les éventuels risques d'atteinte à des milieux potentiellement riches.

#### **5.4.3. LA PROTECTION DES LISIÈRES**

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



Ces lisières des massifs de plus de 100 hectares sont protégées par plusieurs dispositions :

- elles ont été intégrées dans la zone N, pour les parties qui ne sont pas déjà bâties, zone dans laquelle les urbanisations nouvelles susceptibles de leur porter atteinte sont interdites,
- l'article N9 veille à ce que les constructions et aménagements de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne s'implantent pas à moins de 50 m d'un espace boisé classé,
- elles sont intégrées dans la zone NA pour les parties d'ores et déjà bâties, zone dans laquelle seules sont autorisées les extensions et annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

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

Le faune est essentiellement constituée par des petits mammifères de terriers, des insectes et des oiseaux. Les grands mammifères sont aussi susceptibles d'investir la lisière. Les constructions en bois sur au plus 100 m<sup>2</sup> ne sont donc pas de nature à leur porter atteinte ou à réduire leur habitat d'autant que celles qui sont supérieures à 50 m<sup>2</sup> doivent respecter un recul de 50 m des lisières.

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

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

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

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

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

La protection des lisières n'a pas été instaurée sur les espaces suivants :

- sur l'emprise des routes, qui de façon évidente sont incompatibles avec un développement floristique et le déploiement de la faune,
- au delà d'une route, du fait de la rupture de la continuité écologique,
- sur les plans d'eau, ou bien évidemment aucune construction n'est possible,
- les parties qui constituent un site urbain ou un milieu très anthropique (jardin notamment).

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

Dans la bande de protection des lisières reste donc possibles, les extensions et annexes des bâtiments existants afin que leur usage persiste. Ces quelques constructions ponctuelles, accompagnant l'existant, ne sont pas de nature à fragiliser la lisière dans son ensemble et ne constituent pas une urbanisation.

#### **La définition du site urbain constitué**

Un site urbain constitué est un espace bâti ou anthropique, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas, en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.

Cette limite est relativement claire autour de Sablonnières, de Vautron et de Bois Frémy.

Elle est plus délicate sur le secteur de Plessier. Sur la partie Est du hameau, les parties bâties présentant une densité et une proximité ont permis un



classement en zone UB formant une limite claire au front urbain. Par contre en limite Ouest, les constructions plus éparées imposent un classement en zone NA. La limite entre la zone N et la zone NA a été définie en considérant la limite de jardins artificialisés en versant dans la zone N les fonds de parcelles qui étaient en partie boisée.

### **5.5. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE**

Indépendamment du périmètre de protection de l'église contrôlé par l'Architecte des Bâtiments de France, la commune a protégé son patrimoine ancestral par des dispositions réglementaires spécifiques.

La sauvegarde du patrimoine agricole a par ailleurs été assurée par une possibilité de reconversion dès lors que les activités envisagées n'étaient pas incompatibles avec le milieu naturel ou agricole.

### **5.6. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

Tout d'abord en matière de prise en compte des risques d'inondation, le PLU n'ouvre pas de droit à construire sur les terrains inondables. De plus il fixe des règles limitant et contrôlant les extensions des constructions existantes.

En ce qui concerne les risques liés au gonflement de l'argile, non seulement le P.L.U. ne prévoit pas d'urbanisation, mais les boisements existants font l'objet d'une protection, leur maintien assurant la régulation hydrographique et la stabilité des sols par le développement racinaire.

Enfin on constatera que les études d'assainissement menées en parallèle de celles du P.L.U. ont conduit à décider le raccordement du hameau de Vautron, qui localisé sur la bande affleurante d'argile, ne peut recevoir des assainissements autonomes performants.

### **5.7. LES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS**

La prise en compte des déplacements s'exprime par les choix urbanistiques :

- d'une part les secteurs sur lesquels il est possible de renforcer le tissu urbain sont ceux proches des équipements communaux,
- d'autre part, alors que la commune a prévu un temps l'implantation d'une zone artisanale, ce projet a été abandonné dans la mesure où, en l'absence de transports collectifs, la création d'un petit pôle d'emplois augmenterait les déplacements automobiles.

