

Carte Communale

Louan-Villegruis- Fontaine

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 15 décembre 2004	
soumise à enquête publi- que le : 16 mars 2006	
approuvée par délibération le : 27 juin 2006	
approuvée par arrêté préfectoral le :	

PIECE N° 2

RAPPORT DE
PRÉSENTATION

agence d'aménagement et d'urbanisme

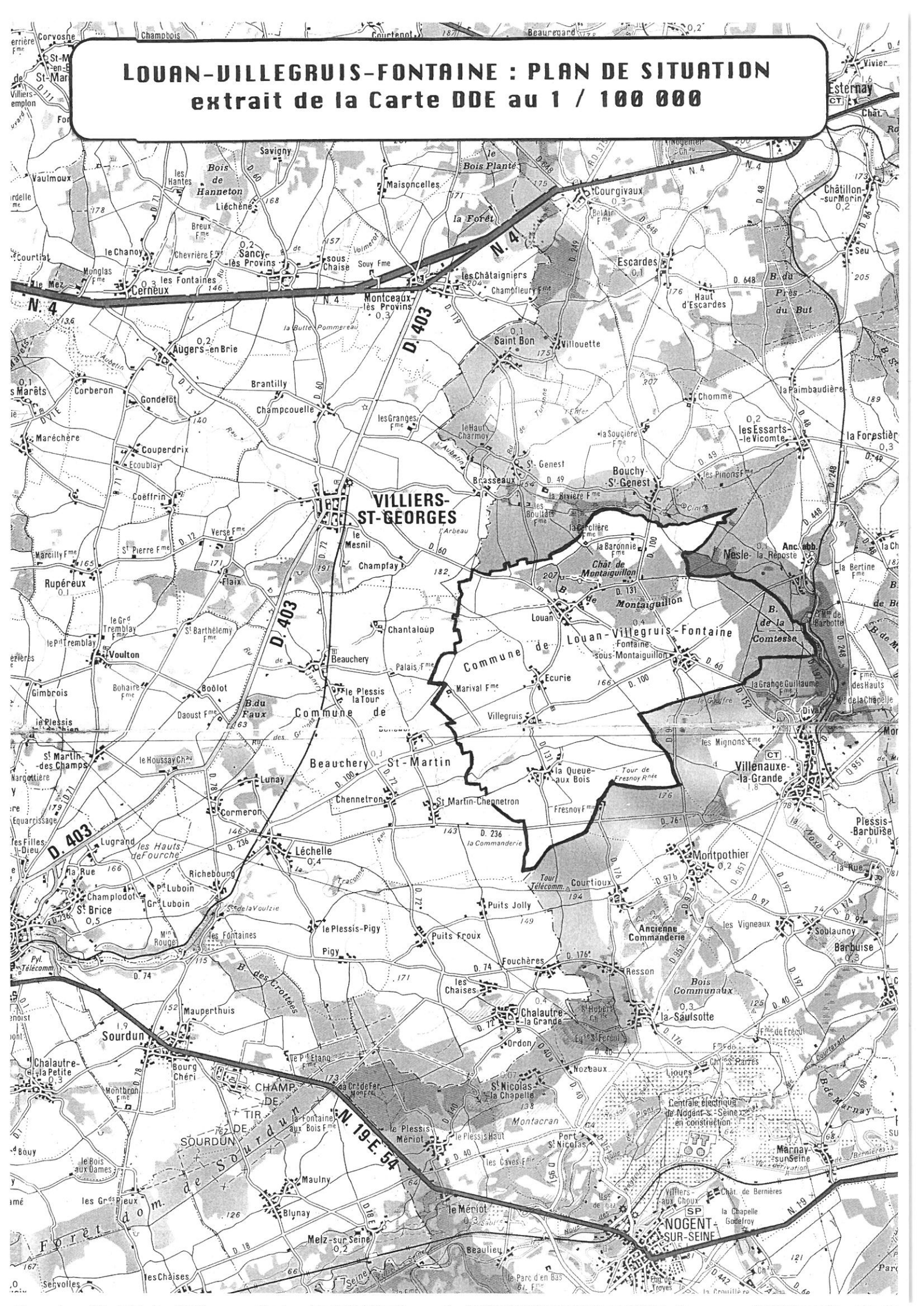


2 rue de la Martine 77650 Longueville
Tel 01.64.08.82.40. Fax 01.64.08.82.42

VU pour être annexé à la délibération du :
27 juin 2006

LOUAN-VILLEGRUIS-FONTAINE : PLAN DE SITUATION

extrait de la Carte DDE au 1 / 100 000



SOMMAIRE

page

INTRODUCTION : gestion de la carte communale, exposé des motifs de l'élaboration	1
CHAPITRE I - LES DONNEES DE CADRAGE	
A - SITE ET SITUATION	
1 : Situation géographique	2
2 : Site naturel et site bâti	4
B - CONTRAINTES PHYSIQUES ET REGLEMENTAIRES	
1 : Contraintes liées au site	7
2 : Contraintes diverses	8
C - LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN	
1 : Les lignes du paysage naturel	10
2 : Les caractéristiques du paysage urbain	11
D - CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION	
1 : Structure démographique et évolution	17
2 : Activité et emploi	24
E - LE LOGEMENT ET LES EQUIPEMENTS	
1 : Structure et évolution du logement	28
2 : Les équipements, facteurs du développement	32
F - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS	35
CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMENAGEMENT	
A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES	
1 : Les Schémas Directeurs	37
2 : Autres contraintes légales ou réglementaires	47
B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX	
1 : Démographie et logements	48
2 : Les activités	49
3 : Environnement, espaces naturels	49
CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	
A - PARTI D'AMENAGEMENT	50
B - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES	
1 : La zone urbaine : exposé des motifs et principales dispositions	51
2 : La zone naturelle : exposé des motifs et principales dispositions	51
C - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RECEPTIVITES	52
D - COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE	
1 : Avec les Schémas Directeurs	53
2 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme	55
CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	
A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	
1 : Etat initial de l'environnement : occupation du sol, écologie	57
2 : Prise en compte de l'environnement, incidences prévisibles, mesures correctrices	58
B - L'APPLICATION DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	
1 : Les principes d'application du RNU	59
2 : Les textes du règlement national d'urbanisme	60
ANNEXE : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES	66

INTRODUCTION : gestion de la carte communale et exposé des motifs de l'élaboration

- **Les sources de la carte communale :**

Par délibération du Conseil Municipal, le 15 décembre 2004, a été décidée l'élaboration d'une carte communale.

Le "porter à la connaissance" a été transmis le 19 avril 2005.

- **Les objectifs de l'élaboration sont les suivants :**

- Organiser et maîtriser la croissance de la commune, en corrélation avec la capacité des équipements communaux et avec la sensibilité paysagère du site.

- Protéger le patrimoine architectural, notamment les édifices religieux présents sur le territoire communal et leurs abords.

- Tenir compte du contenu du Schéma Directeur de Provins approuvé, notamment quant aux extensions possibles du périmètre urbanisable et aux vocations des espaces agricoles et boisés.

*

*

*

CHAPITRE I - LES DONNÉES DE CADRAGE : DIAGNOSTIC MULTICRITÈRES

A - SITE ET SITUATION

1 : Situation géographique

La commune de Louan-Villegruis-Fontaine, d'une superficie de 3 805 hectares, est située dans le quart Nord-Est de la Seine-et-Marne (plus précisément, dans la partie Sud de ce secteur), canton de Villiers-Saint-Georges, et dans la Brie Champenoise, entre Provins, à 17 kilomètres au Sud-Ouest (chef-lieu d'arrondissement), et Villiers-Saint-Georges, à 6 kilomètres au Nord-Ouest.

En ce qui concerne les prévisions d'urbanisme, elle fait partie du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation (S.I.E.P.) des cantons de Provins et Villiers-Saint-Georges, chargé de l'élaboration du Schéma Directeur de Provins (approuvé le 07 février 2001).

La commune adhère également à une structure intercommunale, le Syndicat Intercommunal à la Carte (S.I.A.C.) du Pays Provinois, créé le 19 août 1997, et regroupant douze communes au total (d'une superficie de 24 091 hectares).

Le territoire résulte de la fusion, en 1973, de trois communes : Louan, au Nord, Villegruis, au Sud et Fontaine-sous-Montaiguillon, à l'Est.

Louan-Villegruis-Fontaine est implantée à l'extrémité Sud-Est des plateaux ondulés de la Brie de Provins, à quelques kilomètres de la côte qui domine la vallée de la Bassée. Le territoire communal se situe à une altitude moyenne de 168 mètres.

La commune s'organise autour des trois noyaux des villages principaux, constitués de grands corps de fermes et de maisons de village, le reste se dispersant en hameaux et fermes isolées. Le territoire se présente ainsi comme un ensemble de petites agglomérations reliées par un réseau de routes.

Autour des zones construites, s'étend un paysage à dominante agricole et à structure de "champs ouverts", aux horizons très dégagés, ponctué de quelques bois et bosquets disséminés ainsi que de haies issues de l'ancien parcellaire remembré.

Le paysage est également structuré par d'importants espaces boisés : Le bois de Montaiguillon, au Nord, et le bois de la Comtesse, à l'Est. Des ensembles boisés de moindre importance se situent au lieu-dit la Garenne (au Sud-Ouest de Villegruis) ainsi qu'au lieu-dit le Haut la Garenne (au Sud-Est de Louan).

Le paysage est aussi marqué par plusieurs vallées qui entaillent le plateau, dont une principale : la vallée de la Traconne, affluent de la Voulzie, qui s'écoule dans le territoire communal, selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest.

Le site bâti s'est développé, principalement pour des raisons d'économie agricole, à l'interconnexion des axes routiers principaux : le village de Louan, au carrefour de la RD 131 avec la RD 60, Villegruis, à l'intersection de la RD 100 et de la RD 131, Fontaine-sous-Montaiguillon, au carrefour de la RD 100, de la RD 100 a et de la RD 60.

Outre les villages, le site communal comporte également deux hameaux ruraux :

- le hameau de la Queue-aux-Bois, situé au Sud de Villegruis, et édifié en bordure de la RD 131 ;
- le hameau d'Ecury, entre Villegruis et Louan, qui possède un ancien château-fort.

L'éminence constituée par le bois de Montaiguillon était dominée, au Moyen-Age, par un château-fort, le plus important de la Brie champenoise, dont il subsiste quelques belles ruines.

Le territoire communal est traversé (et structuré) par quatre liaisons routières principales :

- La RD 100, laquelle traverse le territoire communal dans un sens Nord-Sud, puis Est-Ouest, et permet notamment de relier Louan-Villegruis-Fontaine au département de la Marne, au Nord, et à Provins, au Sud, par la RD 236.
- La RD 60, qui traverse le territoire communal de Sud-Est en Nord-Ouest, et relie le département de l'Aube à la commune de Villiers-Saint-Georges.
- La RD 131, qui raccorde les villages de Louan et Villegruis à la RD 100.
- La RD 236, à l'extrême Sud du territoire communal, reliant l'Aube à Provins.

Située à l'écart des grands axes routiers du département, la commune de Louan-Villegruis-Fontaine bénéficie néanmoins de la proximité de la gare de Provins, pour la ligne Paris-Est, et jouit d'un cadre de vie agréable.

En ce qui concerne les transports en commun routiers, la commune est desservie par la ligne régulière d'autocars N°1, du transporteur PROCARS.

Des transports scolaires sont également organisés :

- par la commune, pour desservir les écoles élémentaires de Louan-Villegruis-Fontaine et de Beauchery-Saint-Martin ;
- par le SIR de Provins, pour les écoles élémentaires de Provins (Ville Basse et la Voulzie) et le SEGPA de Champbenoist ;
- par le SIVOS de Villiers-Saint-Georges pour desservir le collège des Tournelles de Villiers-Saint-Georges.

Les communes environnantes sont : au Nord-Ouest, Villiers-Saint-Georges ; au Sud-Ouest, Léchelle ; à l'Ouest, la Commune de Beauchery-Saint-Martin ; au Sud-Est, Villenauxe-la-Grande (Aube) ; au Nord-Est, Bouchy-Saint-Genest et Nesles-la-Reposte (Marne).

Ce territoire fait l'objet d'exploitations, dans l'ensemble très peu diversifiées.

En périphérie des secteurs d'habitation, on note la présence de nombreux arbres et plantations et de vergers.

Les nombreux massifs boisés, et plus particulièrement ceux situés au Nord et à l'Est du territoire communal (concernés par la règle de protection des lisières pour les bois de plus de 100 hectares), ainsi que les bosquets ou boqueteaux disséminés à travers tout ce territoire, constituent des milieux naturels intéressants. En outre, quelques alignements d'arbres ou haies champêtres bordent plusieurs chemins (source : carte IGN).

Sur l'ensemble du territoire, l'activité agricole (essentiellement des terres de grandes cultures) représente actuellement la principale utilisation du sol (2 947 hectares) laquelle révèle son importance par la présence de 25 sièges d'exploitation employant 35 personnes (source : Recensement Général de l'Agriculture de 2000).

2 : Site naturel et site bâti

- Géologie :

La commune de Louan-Villegruis-Fontaine se situe sur le plateau de la Brie champenoise (alt. 168 m).

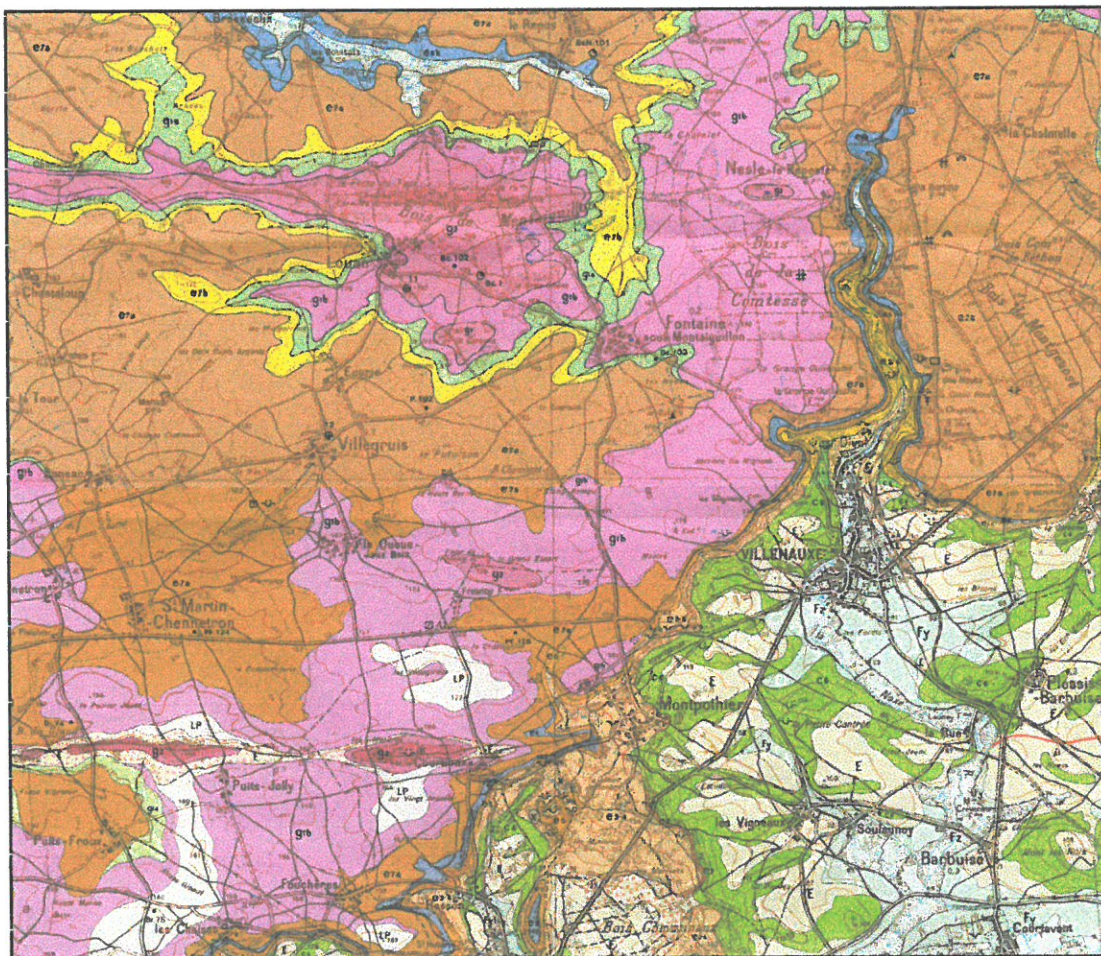
Au Nord, la couche géologique supérieure, constituée de sables et grès de Fontainebleau datant du Stampien supérieur, recouvre la plus grande partie du bois de Montaiguillon, jusqu'à l'extrême Est du territoire communal.

Elle repose ensuite sur une couche de calcaire, datant du Stampien inférieur, qui affleure, au Nord et au Sud du bois de Montaiguillon (Louan), à l'Est du territoire communal (Bois de la Comtesse, village de Fontaine-sous-Montaiguillon) ainsi qu'au Sud (la Queue-aux-Bois) et au Sud-Est du territoire communal.

Cette couche de calcaire repose sur un socle d'argile verte du Stampien inférieur recouvrant une couche de marnes et masses du gypse ou calcaire de Champigny datant du ludien moyen.

La couche géologique supérieure, étendue sur le restant du territoire (Centre et Sud-Est), est constituée d'un complexe de marnes à Phodadomyes.

- Extrait de la carte du BRGM :



• Climatologie :

Les données suivantes sont tirées de la station de Météo France de Melun-Villaroche. Elles sont donc applicables à la commune de Louan-Villegruis-Fontaine.

Le climat est de type océanique dégradé, du fait de la réduction de l'activité des dépressions cycloniques au centre du Bassin Parisien.

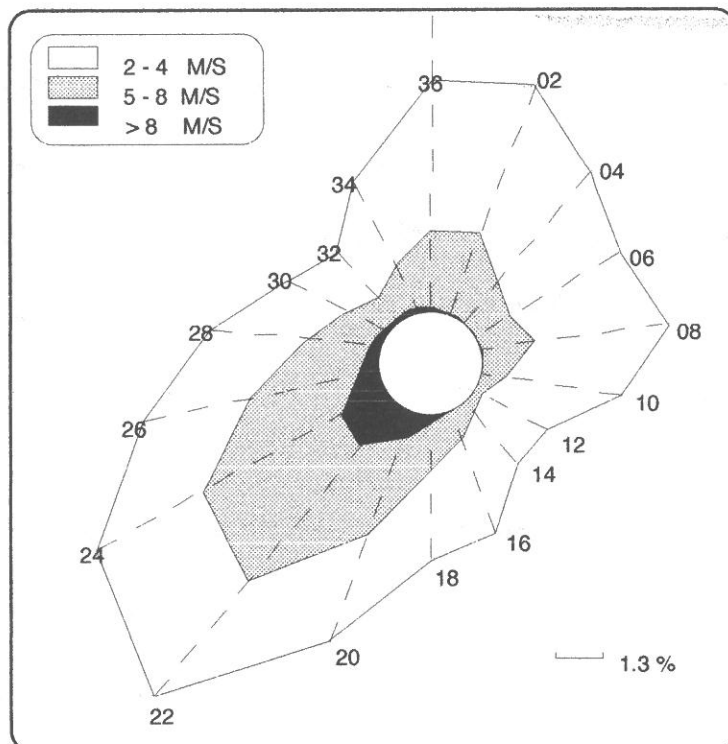
Les précipitations moyennes, de l'ordre de 675 mm, croissent du Sud-Ouest au Nord-Est en fonction de l'altitude. Elles sont bien réparties tout au long de l'année. Les températures sont relativement clémentes.

Les vallées constituent des unités plus chaudes que les plateaux balayés par les vents. Les vents dominants sont de secteur Sud-Ouest, comme l'indique la rose des vents sur la période 1960-1990.

Les moyennes d'insolation (en heures) par mois, entre 1986 et 1995, font apparaître un maximum au mois de juillet (246,5 heures) et un minimum en décembre (53 heures). Le total annuel des durées d'insolation a varié de 1.532,6 heures en 1987 à 2.010,4 heures en 1990.

Les précipitations ont varié de 532 mm en 1989 à 836 mm en 1988. En moyenne, sur 10 ans, le mois d'octobre reçoit le plus de précipitations (64,5 mm) et le mois de novembre est le moins pluvieux (48,4 mm). La moyenne des températures moyennes quotidiennes, sur cette même période, montre un maximum en juillet (19,2°C) et un minimum en janvier (4°C).

Station Météorologie Nationale de Melun-Villaroche - Département de Seine-et-Marne - Commune : Montereau sur le Jard - Lieu-dit : Aérodrome de Melun - Période : janvier 1960 à décembre 1990. Altitude : 91.0 m - Latitude - 48°37'0 N - Longitude : 02°41'0 - Hauteur anémomètre : 10 m - Fréquences moyennes des directions du vent en % par groupes de vitesses : 2-4 m / s, 5-8 m / s, sup. à 8 m/s - Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC

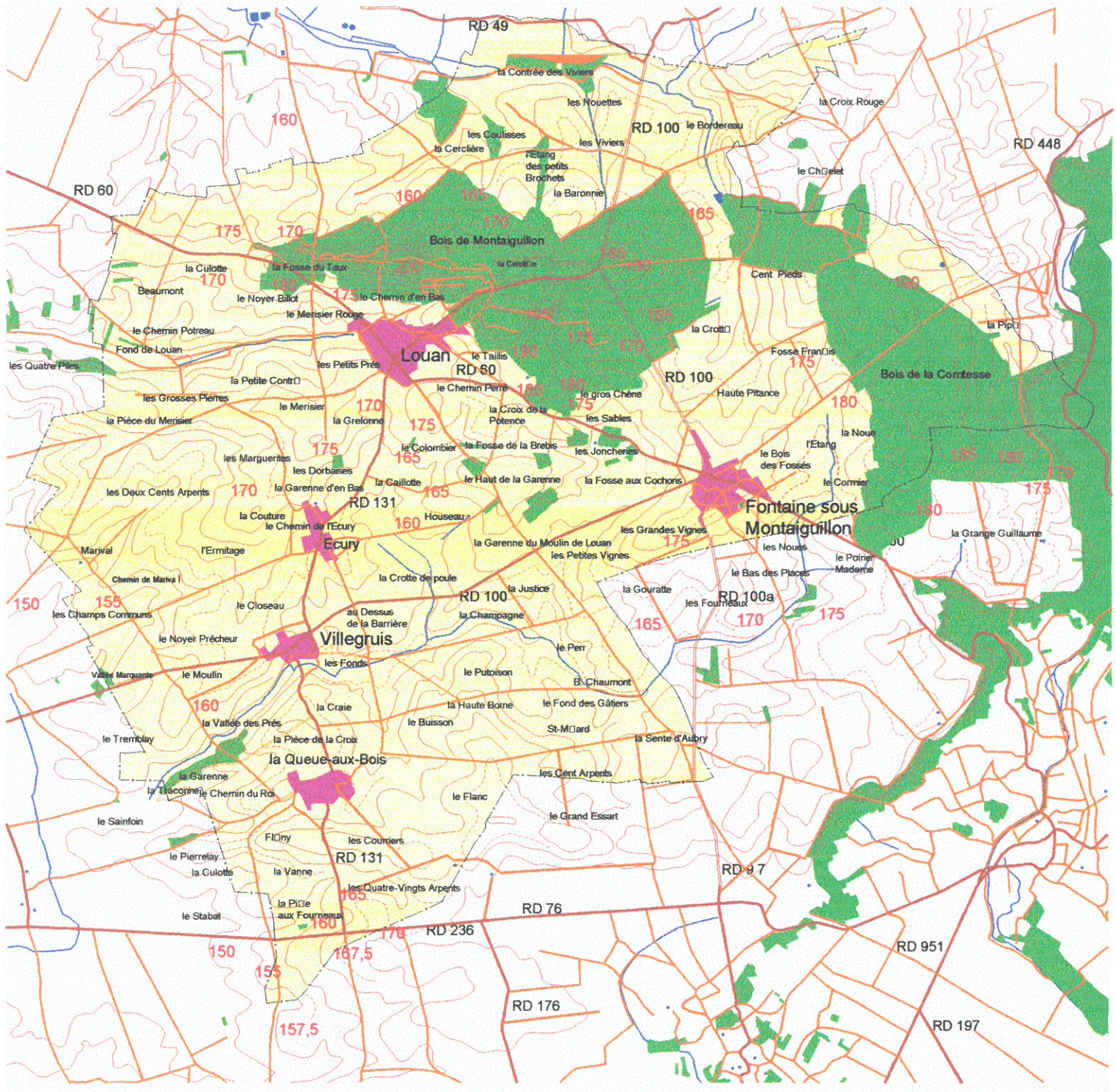


Fréquence des vents inférieurs à 2 M/S : 12.4 %

Nombre de cas observés : 87 600 - Nombre de cas manquants : 2 928.

LOUAN-VILLEGRUIS-FONTAINE : SITE NATUREL ET SITE CONSTRUIT

schéma tiré de la carte IGN au 1/50 000



LEGENDE



urbanisation



boisements



voirie départementale



espaces naturels



cours d'eau



voirie communale

- Hydrographie :

Le site naturel est entaillé par un réseau hydrographique assez important constitué d'un ruisseau principal, le ru de la Traconne. Ce cours d'eau est un affluent de la rivière de la Voulzie. D'autres petits rus, présentant parfois un débit intermittent, caractérisent également le paysage.

On identifie par ailleurs quelques fossés temporaires ou permanents, mares et nappes d'eau, situés tantôt à l'intérieur des différents sites construits, tantôt au milieu de la plaine agricole.

- Occupation générale des sols :

- Les espaces agricoles et boisés

Le territoire communal, dominé par l'activité agricole intensive, céréalière et betteravière, est également ponctué d'éléments végétaux ou bâtis (hameaux ruraux et corps de ferme isolés). Le village est implanté au cœur du plateau agricole de la Brie Champenoise, entre les cotes 150 mètres et 200 mètres NGF (niveau général de la France).

L'unité paysagère qui se dégage de ce territoire est un plateau ouvert sur de grandes cultures qui dominent l'espace, lesquelles laissent souvent place à de nombreux massifs boisés qui le structurent assez fortement.

On rencontre ainsi :

- au Nord et à l'Est, un paysage assez varié composé de vastes champs ouverts, typiques de la culture céréalière et d'importants massifs boisés (Bois de Montaiguillon, bois de la Comtesse). Leur richesse biologique est digne d'intérêt, notamment en raison d'une faune abondante et diversifiée (chevreuils, sangliers, renards ...).
- au Centre et au Sud, une structure paysagère de plateau rompue par la présence d'éléments végétaux. Au Sud-Ouest, quelques espaces boisés agrémentent le paysage champêtre (au lieu-dit la Garenne).

- Le site construit :

Les grands axes routiers ont déterminé l'implantation des villages et hameaux, entre les terres cultivées et les nombreux massifs boisés. Le développement de l'urbanisation s'est en effet essentiellement organisé autour des routes départementales traversant le territoire communal.

Ce domaine bâti se compose généralement d'un habitat de type traditionnel, corps de fermes et maisons rurales. Quelques constructions plus récentes s'intègrent dans le noyau ancien. Cette forme d'urbanisation, au demeurant classique et dont on trouve de nombreux exemples dans la région, a produit à Louan-Villegruis-Fontaine les mêmes effets qu'ailleurs, à savoir des délaissés d'espaces non construits entre les voies de desserte. Il paraît donc souhaitable de favoriser la construction dans ces espaces.

L'ensemble des villages et hameaux se caractérise par la présence de nombreux arbres et espaces verts agrémentant le site bâti.

Enfin, quelques corps de fermes sont localisés au milieu de la plaine agricole. Ces écarts sont généralement "assis" en bordure des principaux axes communaux et les bâtiments s'organisent le plus souvent autour d'une cour.

Le site construit mérite donc une attention particulière dans les choix qui seront retenus en termes d'extension de l'agglomération, du point de vue paysager.

LOUAN-VILLEGRUIS-FONTAINE : HYDROGRAPHIE ET RELIEF

schéma tiré de la carte IGN au 1/50 000



LEGENDE

 cours d'eau

 voirie départementale

 voirie communale

B - CONTRAINTES PHYSIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

1 : Contraintes liées au site

Les contraintes les plus marquantes sont représentées par la topographie de la commune, qui détermine la sensibilité spécifique des paysages naturel et construit, ainsi que par la présence d'infrastructures de desserte routières.

- Les voies structurantes :

Des routes départementales traversent et structurent assez fortement le territoire communal : la RD 100 et 100 a, la RD 60 et, dans une moindre mesure la RD 131 et la RD 236.

Les interconnexions entre ces axes s'effectuent au niveau des trois villages de la commune. Les choix d'urbanisme devront tenir compte de cette caractéristique, principalement en termes d'implantation des constructions, en les localisant préférentiellement le long des voies adjacentes.

- La topographie :

D'une façon générale, le site se compose d'un plateau à relief qui représente un vaste espace agricole, dégagant ainsi des perspectives lointaines sur toute construction implantée dans les villages, mais limité au Nord et à l'Est, par les boisements de Montaiguillon et ceux de la Comtesse.

Pour cette commune de 429 habitants répartis sur 3 805 hectares, qui a conservé son caractère rural, les caractéristiques du site construit imposent le choix de certains secteurs pour bâtir, lesquels pourraient donc en théorie faire l'objet d'une densification excessive, scénario non souhaitable.

- Le réseau hydrographique :

Le ru de la Traconne, coule en bordure du village de Villegruis. Les risques d'inondation, en cas de fortes précipitations, limitent donc a priori tout développement de l'urbanisation sur ses abords immédiats.

- La protection des milieux naturels :

- Les espaces naturels environnants, sur l'ensemble du territoire communal, notamment les massifs boisés, les bosquets et les ruisseaux, méritent d'être préservés et mis en valeur en raison des qualités biologiques et paysagères qu'ils peuvent révéler.

Ces éléments naturels assurent une certaine animation dans le paysage et ils constituent, dans tous les cas, un patrimoine qu'il convient de prendre en compte dans les décisions qui seront prises en termes d'extension du périmètre constructible.

Au titre des paysages et sites à caractère remarquable, il convient de mentionner la présence de quelques secteurs à préserver et à valoriser :

- Au Nord et à l'Est, les ensembles boisés de Montaiguillon et ceux de la Comtesse. Ce secteur est en outre recensé comme espaces naturels à préserver (lisières de bois).
- Le bois de la Garenne, à l'extrême Sud-Ouest de Villegruis, ainsi que le Bois de la Haute-Garenne, au Sud-Est de Louan.

- Les abords de Louan, Villegruis, Fontaine et du hameau de la Queue-aux-Bois, répertoriés en espace rural paysager.
- Au Nord-Est du territoire communal, l'espace situé autour du bois de Montaiguillon, répertorié comme entité paysagère et écologique.

L'espace agricole doit également être protégé et mis en valeur. Les étendues cultivées du plateau de Brie bénéficient, rappelons-le, d'une terre de grande valeur agronomique et l'activité agricole y joue encore un rôle essentiel dans l'économie de Louan-Villegruis-Fontaine. Elle représente en effet une source d'emplois, directs ou induits.

2 : Contraintes diverses

Le territoire communal est aussi l'objet de diverses contraintes d'environnement à portée réglementaire :

- Les objectifs de qualité des eaux :

La commune est concernée par le périmètre de protection rapprochée satellite de 25 m instauré aux abords de la Traconne, jusqu'au village de Villegruis et par le périmètre de protection éloignée englobant les villages de Louan et Villegruis et les hameaux de la Queue-aux-Bois et d'Ecury (cf. le rapport de la SAGEP, en annexe au porter à la connaissance).

- L'eau potable :

La commune de Louan-Villegruis-Fontaine est desservie par deux captages utilisés pour l'alimentation en eau potable. Les périmètres de protection de ces captages ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral N° 81/DDA/AE2/63 du 8 mai 1981 instituant les périmètres de protection.

- La protection des monuments historiques :

Les ruines du château de Montaiguillon sont répertoriées à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

- Vestiges archéologiques :

Les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941 sont applicables sur le territoire de Louan-Villegruis-Fontaine, selon l'article 14 de l'ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit que toute découverte fortuite à caractère archéologique devra faire l'objet d'une déclaration immédiate, ainsi que les dispositions de la loi n° 80.532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R -111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra y être systématiquement prévue.

- Plan Départemental d'Élimination des Déchets :

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers a fait l'objet d'une révision approuvée le 4 février 2004, par arrêté préfectoral n° 04 DAI 2 IC 042.

- Prise en compte de l'exploitation des mines d'hydrocarbures :

Le territoire communal est concerné par le périmètre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de "Villiers-Saint-Georges", accordé à la société LUNDIN INTERNATIONAL par arrêté du 4 juin 2005, à l'intérieur duquel sont applicables les dispositions

des articles 71 et suivants du code minier.

- Schéma Départemental des Carrières et prise en compte de l'exploitation des matériaux :

Le Schéma Départemental des Carrières, approuvé par arrêté préfectoral n° 00 DAI 2M 099 du 12 décembre 2000, a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux.

Le sous-sol du territoire communal de Louan-Villegruis-Fontaine recèle des gisements d'argiles de Provins (moins de 30 mètres de recouvrement), de sables et grès industriels et sablons, de calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles (moins de 15 m de recouvrement) et de calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles affleurants

- Prise en compte du Code de l'Environnement :

Eaux et milieux aquatiques (Livre II, Titre I)

Prise en compte :

- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie :
- des cours d'eau et des berges (éléments hydrologiques) ;
- de la protection des zones humides (article L. 211.1 du Code de l'Environnement).

- Délimitation des zonages d'assainissement :

Il convient de prendre en compte l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales portant sur la délimitation des zonages d'assainissement (assainissement collectif, assainissement non collectif, mesures de limitations pour l'imperméabilisation des sols et installations de collecte).

C - LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

1 : Les lignes du paysage naturel ...

Elles sont structurées par trois éléments principaux, lesquels ont tous trois déterminé le site d'implantation du village :

- le plateau agricole de la Brie Champenoise (plateau de Brie), essentiellement occupé par de vastes étendues découvertes livrées à l'agriculture, et ponctué par des massifs boisés de taille variable ;
- des espaces boisés importants, qui représentent des coupures fortes ;
- et le réseau routier départemental, enfin, qui détermine les principaux points de vue et en bordure de laquelle les constructions se sont implantées.

Leur jeu, suivant les séquences successives du paysage, met en valeur l'originalité de la configuration, et la qualité de l'environnement.



Ci-dessus, une vue du bois de Montaiguillon, prise du Sud, depuis la RD 100, à la sortie Nord de Fontaine. Le massif forme une coupure forte dans le paysage de plateau.



Toujours depuis la RD 100, une vue des lisières du massif boisé de la Comtesse, à l'Est, rompant la monotonie du plateau agricole.

2 : Les caractéristiques du paysage urbain ...



Ci-dessous : vue de l'entrée Ouest de Villegruis, par la RD 100, en venant de Provins. On peut observer le caractère verdoyant du village, où le végétal compte autant, en termes de gabarit, que le bâti.

L'illustration qui suit révèle une vue rapprochée de Villegruis, prise de l'Est, au croisement de la RD 131 et de la RD 100, et plus particulièrement sur l'église Saint-Médard et Sainte-Syr, à la collation de l'évêque de Troyes. A noter, son clocher à quatre pignons.

On peut observer des constructions récentes, implantées en limite du village.



Ci-dessus, une vue de la partie Ouest de la Queue-aux-Bois, prise depuis la RD 131, en entrée Nord du hameau.



Ci-dessus, la partie Est du hameau de la Queue-aux-Bois. L'habitat, de type rural, est noyé dans un cadre de verdure.

Ci-dessous, Fontaine-sous-Montaiguillon, vu depuis la RD 100, en entrée Ouest. On note la présence, sur la droite, de l'église Saint-Jean-Baptiste, masquée par un rideau arboré.





Vue de l'église Saint-Jean-Baptiste, prise depuis l'Est. On peut remarquer l'architecture typique de cette petite église rurale, à la charpente très ouvragée.

Ci-dessous, le village de Louan, vu depuis le Sud-Est. A droite, on peut deviner, derrière les haies, un habitat de type pavillonnaire. Au loin se profilent les lisières du bois de Montaiguillon.





Ci-dessus, l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul de Louan, petite église rurale à flèche d'ardoise, vue depuis l'entrée Sud du village.



Toujours à Louant, la Mairie, devenue, depuis 1973, le siège administratif de la commune de Louan-Villegruis-Fontaine. A noter l'architecture de style « Jules Ferry » typique des bâtiments publics de la fin du XIX ème siècle, début du XX ème.



Ci-dessus, une vue du hameau d'Ecury, prise depuis la RD 131, en entrée Nord.

D - CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION**1 : Structure démographique et évolution (Recensement Général de la Population).**

- Evolution démographique récente : Population sans double compte (Source INSEE)

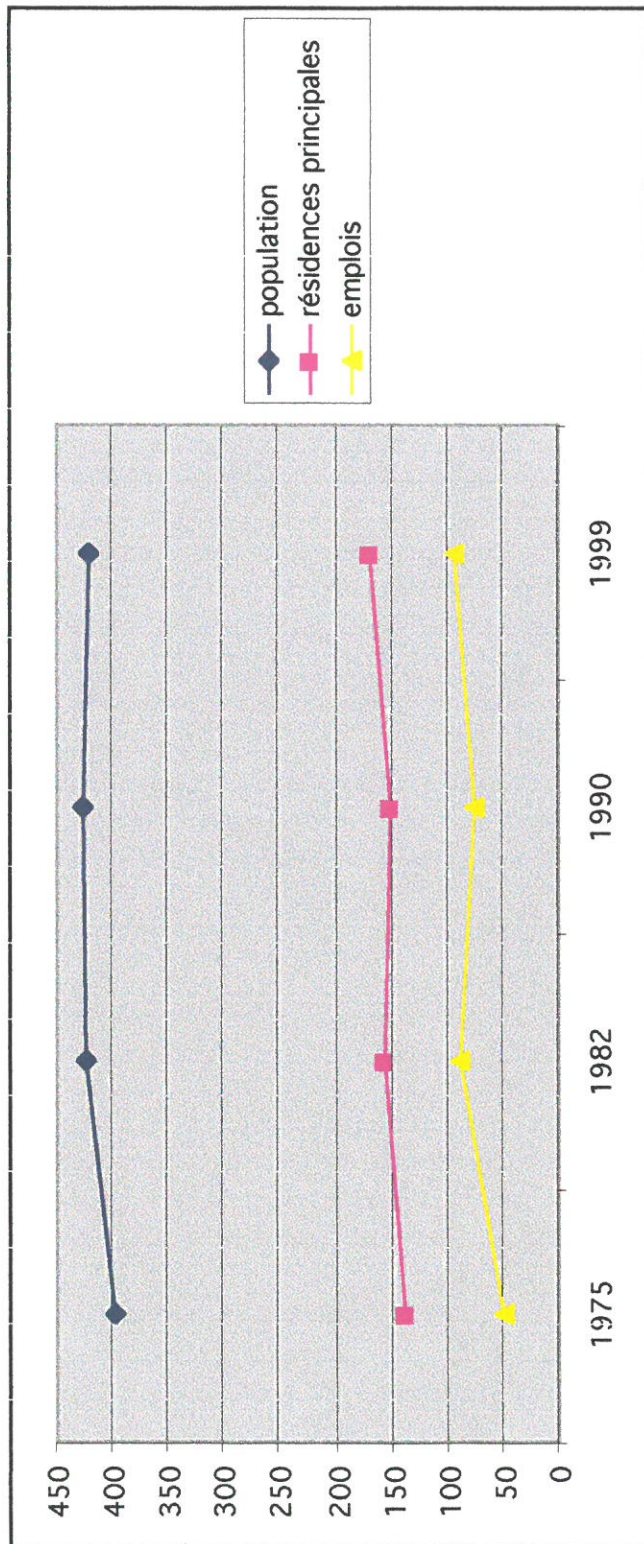
population sans double compte		commune	% canton	canton
population 1962	niveau	556		
	solde migratoire			
	solde naturel			
population 1968	niveau	513		
	solde migratoire	-61		
	solde naturel	18		
population 1975	niveau	398	7,0%	5 665
	solde migratoire	-112		
	solde naturel	-3		
population 1982	niveau	423	7,1%	5 986
	solde migratoire	26		
	solde naturel	-1		
population 1990	niveau	427	6,3%	6 764
	solde migratoire	8		
	solde naturel	-4		
population 1999	niveau	421	5,6%	7 511
	solde migratoire	-6		
	solde naturel	0		

- Taux d'accroissement annuels :
 - entre 1962 et 1968 : - **1,34** % (- 1,90 % dû au solde migratoire et + 0,56 % dû au solde naturel) ;
 - entre 1968 et 1975 : - **3,57** % (- 3,48 % dû au solde migratoire et - 0,09 % dû au solde naturel) ;
 - entre 1975 et 1982 : + **0,87** % (+ 0,90 % dû au solde migratoire et - 0,03 % dû au solde naturel) ;
 - entre 1982 et 1990 : + **0,12** % (+ 0,38 % dû au solde migratoire et - 0,26 % dû au solde naturel) ;
 - entre 1990 et 1999 : - **0,16** % (- 0,16 % dû au solde migratoire et 0,00 % dû au solde naturel).

- Note importante** : L'analyse présentée ci-après se fonde uniquement sur des données officielles et légales, c'est-à-dire celles des différents recensements généraux de population.

Le recensement de 2005 a montré une augmentation sensible de la population. (donnée non encore publiée par l'INSEE).

• Graphe des évolutions démographiques / logement de Louan-Villegruis-Fontaine :



• Si l'on considère ces cinq périodes, on peut remarquer, depuis 1962, une tendance globale à la baisse de la population, sous l'effet d'un solde migratoire négatif ou faiblement positif, et d'un solde naturel, négatif ou nul (excepté entre 1962 et 1975) :

- de 1962 à 1968, la population régresse (-1,34 % l'an), principalement en raison d'un solde migratoire négatif, tandis que le solde naturel s'avère légèrement positif ;

- de 1968 à 1975, la population continue à décroître (plus de 3,5 % l'an), en raison essentiellement d'un solde migratoire négatif, tandis que le solde naturel descend également en dessous de zéro ;

- de 1975 à 1982, on constate un faible accroissement de la population (moins de 1 % l'an), alimenté principalement par un taux d'apport migratoire légèrement positif, alors que le solde naturel reste inférieur à zéro ;

- de 1982 à 1990, la population continue à progresser, mais à un rythme très faible (0,12% l'an), sous l'effet d'un solde migratoire toujours positif, cependant en diminution, et d'un solde naturel négatif ;

- de 1990 à 1999, la population diminue faiblement (-0,16 % l'an), sous l'effet d'un solde migratoire qui chute sensiblement, alors que le solde naturel est nul.

Louan-Villegruis-Fontaine représente une part de plus en plus faible de la population du canton.

• On doit par ailleurs noter que le nombre de résidences augmente globalement plus vite que la population : 2,86 en 1975 ; 2,69 en 1982 ; 2,77 en 1990 et 2,46 en 1999 - soit de 1975 à 1999, une baisse de 0,40 habitant par logement et, à nombre de logements (résidences principales) 1999 supposé constant (171), une perte virtuelle de **68** habitants.

Ce phénomène de desserrement de la population favorise en théorie un marché du logement peu "tendu". Mais il est aussi souvent dû, uniquement, à un vieillissement de la population (où un nombre croissant de personnes âgées se retrouve unique occupant de son logement - voir ci-après : structure par âge).

Ce phénomène de desserrement de la population favorise en théorie un marché du logement peu "tendu". Mais il est aussi souvent dû à un vieillissement de la population (où un nombre croissant de personnes âgées se retrouve unique occupant de son logement - voir ci-après : structure par âge). Cet état de choses s'explique en partie par le nombre important de grands logements dans la commune et explique les stagnations de population, dès lors que les opérations de construction se ralentissent. Les nouveaux logements, jusqu'en 1999, ont servi, en fait, à attirer une population extérieure, bien plus qu'à répondre aux besoins de la commune.

• Structure par âge : (source INSEE 1990 et 1999)

	0 à 19	20 à 39	40 à 59	60 à 74	75 ou +	TOTAL
Seine et Marne 1999 pour comparaison	28,8	29,3	27,3	9,6	5,0	100,0
1975	117	83	82	85	31	398
%	29,4	20,9	20,6	21,4	7,8	100,0
1982	115	98	100	65	48	426
%	27,0	23,0	23,5	15,3	11,3	100,0
1990	113	101	117	58	38	427
%	26,5	23,7	27,4	13,6	8,9	100,0
1999	89	109	113	78	29	418
%	21,3	26,1	27,0	18,7	6,9	100,0

L'indice de jeunesse (population de – de 20 ans/ population de + de 60 ans) qui était en légère hausse en 1990 (1,18) par rapport à 1982 (1,02), était en baisse en 1999 (0,83) et inférieur à l'indice de jeunesse départemental (2,7).

On peut ainsi constater un vieillissement de la population, avec une progression significative des plus de 40 ans entre 1990 et 1999 (52,6 % de la population en 1999) :

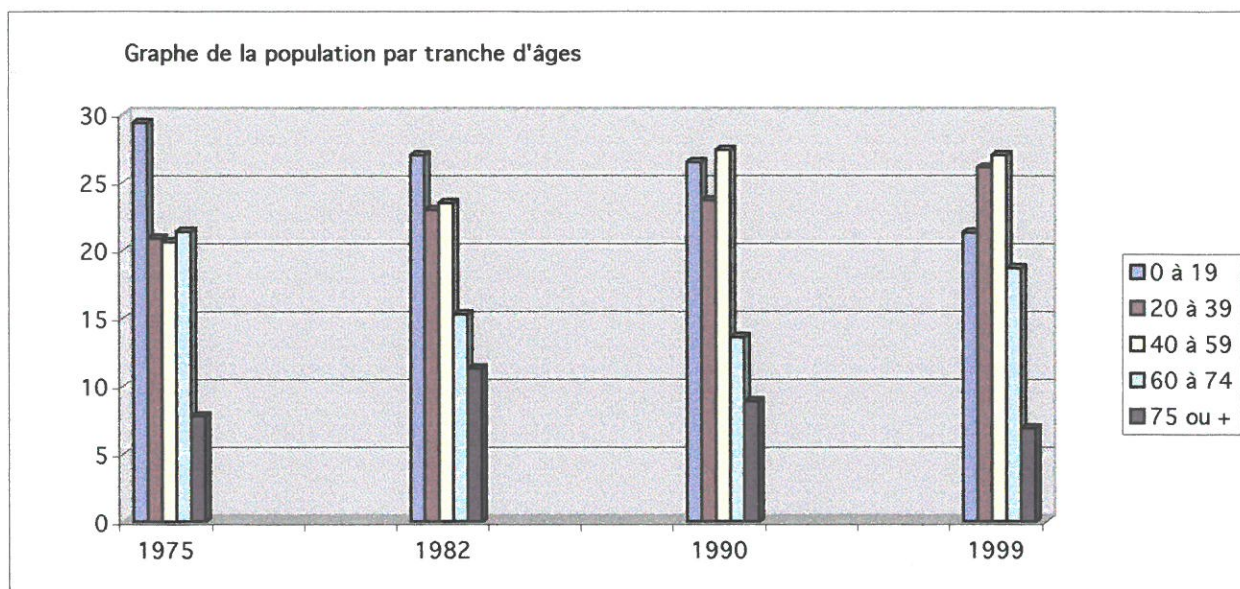
- D'une part, une représentation des moins de 40 ans qui est en diminution en 1999, en raison essentiellement de la baisse régulière des effectifs de la tranche d'âge des 0/19 ans, en valeur absolue comme en valeur relative. Ces derniers passent de 29,4 % de la population totale, en 1975, à 21,3 % en 1999, pourcentage inférieur de 7,5 points à celui du département (28,8 %). Les 20/39 ans enregistrent, quant à eux, une progression de leurs valeurs relatives et absolues sur l'ensemble de la période considérée, mais représentent toutefois, en 1999, un pourcentage de la population inférieur à celui de la Seine-et-Marne (26,1 % contre 29,3 %).

- D'autre part, une augmentation des plus de 40 ans, plus particulièrement pour la tranche d'âge des 40/59 ans, laquelle s'accroît fortement, en valeurs relatives, à partir de 1990 ; cette population présente toutefois une valeur relative, en 1999, relativement similaire à celle du département.

- Les personnes âgées de 60 à 74 ans, enregistrent une baisse significative, en valeurs relatives, entre 1975 et 1990, puis connaissent une progression de près de 5 points, entre 1990 et 1999. Cette tranche d'âge présente, en 1999, une valeur presque deux fois supérieure à celle de la Seine-et-Marne (18,7 % contre 9,6 %).

- Quant à la part des personnes âgées de 75 ans ou plus, celle-ci connaît une évolution en « dents-de-scie » sur la période considérée et se trouve, en 1999, avec une valeur supérieure à celle du département.

En 1999, les plus de 60 ans constituent 25,6 % de la population, soit 11 points de plus que le département.



• **Détail moins de 20 ans :**

		0 à 4	5 à 9	10 à 14	15 à 19	TOTAL
Seine et Marne	1999					
pour comparaison	%	20,5	25,8	27,3	26,4	100,0
1975		19	36	34	28	117
	%	16,2	30,8	29,1	23,9	100,0
1982		21	24	35	35	115
	%	18,3	20,9	30,4	30,4	100,0
1990		22	29	31	31	113
	%	19,5	25,7	27,4	27,4	100,0
1999		23	18	28	20	89
	%	25,8	20,2	31,5	22,5	100,0

• À l'intérieur d'un phénomène général de diminution des moins de 20 ans, en valeurs relatives comme en valeurs absolues, depuis 1975, on constate une évolution contrastée selon les tranches quinquennales observées :

- On notera ici en particulier la progression des 0 / 4 ans, sur l'ensemble de la période (y compris en valeurs absolues), lesquels se trouvent, en 1999, avec une valeur supérieure à celle observable dans le département (20,5 %).

- En revanche, la population des enfants âgés de 5 à 9 ans perd plus de 10 points, en valeurs relatives, entre 1975 et 1999, et se situe au-dessous de la moyenne départementale (20,2 % contre 25,8 %).

- Quant à la population âgée de 10 à 14 ans, celle-ci augmente faiblement, en valeur relative, depuis 1975 (à l'exception de 1990, où cette tranche d'âge connaît une régression), et présente une valeur, en 1999, supérieure à celle du département (31,5 % contre 27,3 %).

- Enfin, la population des 15 à 19 ans enregistre une diminution constante, depuis 1982, en valeur relative comme en valeur absolue. Ces derniers se situent en dessous de la moyenne départementale (22,5 % contre 26,4 %).

On retiendra de ces évolutions que la tendance à l'augmentation de la tranche d'âge la plus jeune (les zéro – quatre ans) risque d'entraîner des conséquences significatives en termes de population scolaire.

• Mobilité des ménages source RGP 1990 et 1999

1990	le même logement	la même commune	une autre commune	ont quitté * la commune
habitaient	280	292	135	127
au RGP	% de la population antérieure			
précédent	65,6%	68,4%	31,6%	29,7%
1999	le même logement	la même commune	une autre commune	ont quitté * la commune
habitaient	237	252	169	175
au RGP	% de la population antérieure			
précédent	56,3%	59,9%	40,1%	41,6%

* Par différence "une autre commune" avec le solde migratoire : solde migratoire = arrivées - départs => départs = arrivées - solde migratoire (ce qui néglige cependant les mouvements d'arrivées et de départs effectués au cours d'une même période intercensitaire).

1 - On doit noter une baisse de la stabilité de la population de Louan-Villegruis-Fontaine. Si, en effet, entre 1982 et 1990, plus de 68 % de la population est restée dans la commune (dont plus de 65 % de la population n'ayant pas changé de logement), cette valeur descend à environ 60 % sur la période 1990 / 1999 (et plus de 56% ayant conservé le même logement).

Dans le même temps, les départs de la commune s'accroissent au cours de la dernière période intercensitaire (29,7 % de la population antérieure, entre 1982 et 1990, 41,6 %, entre 1990 et 1999).

2 - Le tableau ci-après fait en outre apparaître les tranches d'âge les plus mobiles (en termes de *mobilité résidentielle*) : c'est, avec les 0 / 29 ans - comme souvent - la tranche d'âge des 30 à 39 ans qui contribue le plus fortement aux changements de résidences constatés, essentiellement entre 1990 et 1999.

On peut constater une accentuation de cette mobilité pour l'ensemble des tranches d'âge, à l'exception des plus de 60 ans, entre 1990 et 1999.

Si l'on examine les valeurs du tableau ci-après, on peut constater que le rapport du "même logement" à la "même commune" diminue entre 1990 et 1999 pour les 0-29 ans (de 96 % à 88 %) et les 40-59 ans (de 100 % à 96 %) mais augmente, en revanche, pour les 30-39 ans et les plus de 60 ans, ce qui signifie que le parc de logements existant ne permet donc plus une "rotation" interne pour ces deux dernières tranches de population.

- Mobilité résidentielle selon l'âge :

1990 habitaient au RGP précédent	0 - 29 ans	30 - 39 ans	40 - 59 ans	60 ans ou +
	le même logement			
	100	28	92	60
	la même commune			
	104	36	92	67
1999 habitaient au RGP précédent	0 - 29 ans	30 - 39 ans	40 - 59 ans	60 ans ou +
	le même logement			
	59	20	76	82
	la même commune			
	67	22	79	84

2 : Activités et emploi

- Population active et emploi : (source INSEE 1982, 1990 et 1999)

Le taux d'activité : $\frac{\text{population active}}{\text{population totale}}$

Le taux d'emploi : $\frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{nombre d'actifs}}$

Ce dernier taux constitue un indicateur du nombre d'emplois offerts par l'aire d'étude et donc de sa vitalité économique ; il ne préjuge évidemment pas du niveau de l'emploi sur place de la population active locale (voir deuxième tableau : l'emploi sur place).

	1975	1982	1990	1999
population	398	423	427	421
actifs	121	161	180	180
emplois	50	88	75	95
taux d'activité	30,4	38,1	42,2	42,8
taux d'emploi	41,3	54,7	41,7	52,8

À titre de comparaison :

- l'ensemble de la région Ile de France présentait des taux d'emplois de **97 %** en 1975 et de **95 %** en 1982 et 1990 ;
- l'ensemble des communes rurales de la région présentait des taux d'emploi de **78 %** en 1975 et de **67 %** en 1982.

Le taux d'emploi connaît une évolution en « dents-de-scie » depuis 1975. Après une progression de plus de 13 points entre 1975 et 1982, ce dernier enregistre une chute, pour se retrouver à une valeur très proche de celle de 1975. Sur la période 1990-1999, le taux d'emploi connaît une augmentation de 11 points. Ce phénomène résulte à la fois de l'augmentation régulière de la population active, sur la période étudiée et de l'évolution très contrastée du nombre d'emplois (+ 76% entre 1975 et 1982 ; - 14,8 % entre 1982 et 1990 ; + 27 % entre 1990 et 1999).

En outre, la progression de la population active (+ 59 actifs entre 1975 et 1999) est à l'origine du taux d'activité relativement important pour une commune rurale seine et marnaise.

- Evolution de l'emploi sur place : source : INSEE 1990 et 1999 (fascicules jaunes)

	nombre d'actifs	total des emplois	actif ayant son emploi ds la commune	venant de commune extérieure	actifs allant à l'extérieur	% actifs ayant son emploi sur place	chômeurs
1975 *	121	50					3
1982	161	88	71	17	80	44,1	10
1990	180	75	72	3	97	40,0	11
1999	180	95	50	45	111	27,8	19

* Les données disponibles ne sont pas exploitables, par manque de cohérence

Le taux d'emploi sur place a connu une forte chute entre 1990 et 1999 (- 12,2 %). Toutefois Louan-Villegruis-Fontaine se situe, en 1999, à une valeur sensiblement supérieure à celle de l'ensemble des communes du département (27,8 % contre 19,5 % en 1999).

- Evolution des migrations alternantes :

Source : INSEE 1990 et 1999 (fichiers MIRABELLE)

N'ont été pris en compte que les mouvements supérieurs à 1 déplacement.

Année	Destination	Sorties		Entrées		Emplois/ Résidents		Sorties/ Résidents		Entrées/ Emplois	
		Nb	%	Nb	%						
		97		3		75	169	71	169	3	75
1990	PARIS										
	BOUCHY-SAINT_GENEST	3	3,1								
	FERTE-GAUCHER	3	3,1								
	NOGENT-SUR-SEINE	8	8,2			%	44,4	%	42,0	%	4,0
	PROVINS	32	33,0								
	SAINT-BRICE	3	3,1								
	VILLENAUXE-LA-GRANDE	15	15,5	3	100,0						
VILLIERS-SAINT-GEORGES	7	7,2									

En 1990, les centres d'emplois intéressant la population active de Louan-Villegruis-Fontaine sont essentiellement Provins, représentant 45 % des migrations, puis Villenauxe-la-Grande (21 % des migrations et, dans une moindre mesure, Nogent-sur-Seine (plus de 11 % des migrations) et Villiers-Saint-Georges.

Année	Destination	Sorties		Entrées		Emplois/ Résidents		Sorties/ Résidents		Entrées/ Emplois	
		Nb	%	Nb	%						
		111		45		95	161	111	161	45	95
1999	PARIS	9	8,1								
	BEAUCHERY-SAINT-MARTIN	2	1,8								
	BOUCHY-SAINT_GENEST										
	CHAMPAGNE-SUR-SEINE			2	4,4						
	FERTE-GAUCHER										
	LONGUEVILLE	2	1,8								
	MARY-SUR-MARNE	3	2,7								
	MEAUX	2	1,8								
	MORET-SUR-LOING			2	4,4	%	37,5	%	68,9	%	47,4
	NANGIS	2	1,8								
	NOGENT-SUR-SEINE	7	6,3								
	POIGNY	2									
	PROVINS	35	31,5	2	4,4						
	SAINT-BRICE	3	2,7								
	TOURNAN-EN-BRIE	3	2,7								
	VALLERY			2	4,4						
VILLENAUXE-LA-GRANDE	5	4,5	4	8,9							
VILLIERS-SAINT-GEORGES	7	6,3									
			72,1								

En 1999, le principal pôle d'emplois intéressant les actifs de Louan-Villegruis-Fontaine reste Provins, qui enregistre cependant un recul significatif par rapport à 1990 (moins **13 %** des migrations). Villenauxe-la-Grande perd également de son attractivité (moins 16,5 % des migrations) ainsi que, dans une moindre mesure, Nogent-sur-Seine et Villiers-Saint-Georges.

On peut remarquer que de nouveaux centres d'emplois apparaissent, principalement Paris, représentant plus de 8 % des migrations, les autres communes se situant essentiellement dans le département de Seine-et-Marne.

En termes de grandes évolutions, on peut noter, entre 1990 et 1999 :

- Une augmentation du nombre de sorties (près de 69 %). Le phénomène général de mobilité des actifs induit un taux de motorisation relativement élevé des ménages : plus de **42 %** des ménages possèdent au moins deux voitures, contre 34,8 % dans le département.
- L'apparition de nombreux nouveaux pôles économiques attractifs pour les actifs de Louan-Villegruis-Fontaine, plus éloignés tels que Paris et plus disséminés dans le département.
- En ce qui concerne les actifs venant de communes extérieures, on note une forte progression des entrées, en provenance principalement de Villenauxe-la-Grande, puis, en proportion égale, de Provins, Vallery, Champagne-sur-Seine et Moret-sur-Loing.

• **Les activités :**

- L'agriculture : (source : RGA de l'année 2000)

D'après le recensement général de l'agriculture de 2000, la commune de Louan-Villegruis-Fontaine comptait 25 exploitations, dont 21 à caractère professionnel, représentant une superficie agricole utilisée par les exploitations (SAU) de 2 947 hectares, dont 2 937 hectares de terres labourables et 10 hectares de surfaces toujours en herbe. La population active agricole concerne 29 actifs familiaux et un nombre total de 35 actifs, à temps complet, sur les exploitations.

En outre, il est important de mentionner que trois exploitations ont cessé leur activité entre le recensement agricole de 1988 et celui de 2000.

Exploitations agricoles en 2000	Chiffres locaux
- Exploitations	25
dont exploitations professionnelles	21
- Chefs d'exploitation et coexploitants	28
- Actifs familiaux sur les exploitations	35 UTA
- Total des actifs sur les exploitations	9
(UTA = équivalent temps plein)	
- Superficie agricole utilisée par les exploitations (en ha)	2 947
- Terres labourables	2 937
- Superficie en herbe	10
- Total de vaches	0
Rappel du nombre d'exploitations en 1988	17

- La répartition, par secteurs d'activités, de l'ensemble des actifs à Louan-Villegruis-Fontaine, au 1er janvier 2000 : (source : INSEE, RGP 1999 - Communes ... Profils du 77 - Rubrique "population active occupée") :

- Secteur Agriculture : 28 emplois
- Secteur Construction : 12 emplois
- Secteur Industrie : 20 emplois
- Secteur Tertiaire : 100 emplois

E – LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS

1 : Structure et évolution du logement.

- Evolution du parc de logements : (source INSEE)

	1975	1982	1990	1999	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99
population sans double compte	398	423	427	421	25	4	-6
taux d'occupation	2,86	2,69	2,77	2,46	-0,17	0,08	-0,31
population résidences principales	398	423	424	421	25	1	-3
résidences principales	139	157	153	171	18	-4	18
résidences secondaires	57	71	81	60	14	10	-21
logements vacants	19	17	18	16	-2	1	-2
parc total	215	245	252	247	30	7	-5
logements construits					19	4	9
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)					-11	-3	14
variation RS + LV					12	11	-23
deserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0					9	-4	19
point mort					10	4	10
effet démographique					9	0	-1

- La notion de point mort correspond aux logements construits dans une hypothèse de stabilité démographique : s'il y a croissance de population des résidences principales, la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression, elle lui est inférieure.*

Les besoins en logements liés au point mort sont de trois types :

- *le renouvellement, c'est-à-dire le remplacement des logements détruits ou désaffectés, (ainsi que la suppression de logements dans un même immeuble) ;*
- *la compensation de l'accroissement (ou de la diminution...) du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;*
- *la compensation du deserrement, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale, sur la part des logements construits qui a contribué à l'augmentation démographique.*

L'effet démographique mesure la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de population = nombre de logements construits - point mort.

- Il faut ici en particulier noter :

- Un "renouvellement" des logements négatif entre 1975 et 1982 (- 11) ainsi qu'entre 1990 et 1982 (- 3) ; en revanche, entre 1990 et 1999, on constate que le renouvellement devient positif et très supérieur au nombre de logements construits (155 % du parc de logements construits), et correspond, en principe, soit à des reconstructions, soit à des créations de grands logements dans un même immeuble.

Ce résultat est lié à la diminution du parc total de logements entre 1990 et 1999 (- 1,98 %).

- Un deserrement très important entre 1990 et 1999 : la totalité des logements créés, au cours de cette période, n'a pas suffi à accueillir la population issue de la décohabitation. Le besoin s'élève à 211 % des logements construits. Sur la période précédente, on peut en revanche constater un mouvement de resserrement de la population, soit une économie, en termes de logements à construire, qui se chiffre à 4 logements.

- Le rythme moyen annuel de construction, depuis 1975, s'avère relativement faible (environ 1 logement par an).

Ainsi, la progression du nombre de résidences principales, entre 1990 et 1999 (+ 11 %), est essentiellement due à la reconversion de maisons secondaires, ce qui contribue de façon non négligeable à la préservation du patrimoine bâti traditionnel. Le nombre de logements vacants reste relativement stable sur la période.

- En ce qui concerne l'incidence nette, en termes d'augmentation du nombre d'habitants, de l'accroissement du parc de résidences principales, on note les évolutions ci-après :

Entre 1975 et 1982, le nombre de résidences principales augmentait de 18, et la population (des résidences principales) de 25 habitants, soit une incidence de 1,39 habitants par logement nouveau, chiffre plutôt faible, qui confirme un phénomène de desserrement des ménages (et plus vraisemblablement, de décohabitation - départ des jeunes du logement familial, divorces, décès etc.).

Entre 1982 et 1990, le nombre de résidences principales diminuait de 4 unités, et la population gagnait un habitant, ce qui témoigne d'un phénomène de resserrement des ménages.

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales augmentait de 18 unités, et la population diminuait de 6 habitants, soit une incidence de 0,25 habitant par logement créé, chiffre très faible qui révèle la réapparition d'un mouvement de décohabitation (de 2,77 à 2,46 hab. / logt.).

On notera que sur 25 ans, l'évolution a été de : $(25 + 1 - 3) / (18 - 4 + 18) = 23 / 32 = 0,72$ habitant par logement nouveau.

Ce mouvement de décohabitation dans les logements est donc une caractéristique significative de l'équation population / logement de la commune de Louan-Villegruis-Fontaine.

- Composition du parc de logements :

Le parc de logements est caractérisé, en 1999, par :

- Une proportion de logements individuels très importante, en hausse de 2,3 points par rapport à 1990 : pratiquement **98 %**, ce qui correspond bien à l'image très "rurale" de la commune. Le pourcentage nul de logements collectifs corrobore cette hypothèse.

- Une proportion de logements locatifs, privés ou publics, inférieure à la moyenne du département (15,2 % contre 35,3 %), mais, en revanche, très supérieure à celle du canton (4,5 %).

Il faut cependant noter que les communes rurales du département ne présentent en moyenne que 16,2 % de logements locatifs.

- Une sous-représentation des petits logements (0,6 % de 1 pièce), et une sur-représentation des logements de 5 pièces et plus (près de 44 %), tandis que la valeur départementale s'élève à 35,1 %, et celle du canton à 9,7 %.

Ceci peut expliquer en grande partie le nombre assez élevé d'habitants par logement, mais aussi par voie de conséquence, la diminution de ce nombre, dès que les phénomènes de décohabitation apparaissent.

- Une représentation moyenne des ménages ne possédant aucune voiture : 12,3 % contre 14,7 % dans le département ; et une proportion significative des ménages possédant au moins deux voitures (près de 42 % contre 34,8 % dans le département).

En dernier lieu, le parc de logements, s'avère assez ancien (près de 70 % sont antérieurs à 1949) et présente un niveau de confort sanitaire inférieur à celui des logements de l'ensemble du département (encore 3,5 % ne possèdent ni baignoire ni douche, contre seulement 1,1 % dans le département) et 3,5 % des logements possèdent encore des W.C. à l'extérieur, contre 2,2 % en Seine-et-Marne).

CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DE LOUAN-VILLEGRUIS-FONTAINE EN 1990 ET 1999

nombre de résidences principales	type		Statut d'occupation		nombre de pièces						installations sanitaires			nombre de voitures					époque d'achèvement				
	maison indiv	logt collect	ptaire	locataire	logé gratuit	1	2	3	4	5 et +	WC ext	ni bain douche	ni	0	1	2&+	<49	49-74	75-81	82-89	>90		
1990	146	0	108	29	16	2	16	45	46	44	11	16		31	75	47	188	27	29	8			
Louan-Villegruis-Fontaine																							
153	95,4	0,0	70,6	19,0	10,5	1,3	10,5	29,4	30,1	28,8	7,2	10,5		20,3	49,0	30,7	74,6	10,7	11,5	3,2			
1999	167	0	133	26	11	1	14	35	45	75	6	6		21	77	72	171	43	19	4	9		
Louan-Villegruis-Fontaine																							
171	97,7	0,0	77,8	15,2	6,4	0,6	8,2	20,5	26,3	43,9	3,5	3,5		12,3	45,0	42,1	69,5	17,5	7,7	1,6	3,7		
1990	2 275	71	1 740	533	147	57	165	535	746	917	143	195		399	1 264	757	2 211	459	360	368			
Canton																							
2420	19,1	0,6	14,6	4,5	1,2	0,5	1,4	4,5	6,3	7,7	1,2	1,6		3,4	10,5	6,4	65,1	13,5	10,6	10,8			
1999	2 559	97	2 019	559	118	18	160	512	793	1 213	83	69		281	1 308	1 107	2 056	471	363	370	181		
Canton																							
2696	20,4	0,8	16,1	4,5	0,9	0,1	1,3	4,1	6,3	9,7	0,7	0,6		2,2	10,4	8,8	59,8	13,7	10,5	10,8	5,3		
1990																							
Seine et Marne																							
369 604	62,1	34,3	61,6	33,5	4,8	4,0	9,5	24,1	29,8	32,6	3,3	3,3		17,5	53,9	28,7	29,8	84,4	17,7	48,1			
1999																							
Seine et Marne																							
432 351	61,8	35,9	61,0	35,3	3,7	5,0	10,4	21,9	27,6	35,1	2,2	1,1		14,7	50,5	34,8	25,2	80,3	15,0	45,2	14,3		

2 : Les équipements : facteurs du développement

- Les infrastructures :

- Des voies départementales :

- La RD 100, relie le département de l'Aube à Provins (par la RD 236), en passant par Louan-Villegruis-Fontaine. Cette dernière dessert Fontaine-sous-Montaiguillon et Louan.

- La RD 236, depuis l'Aube et rejoignant Provins. Elle traverse le territoire communal dans le sens Est/Ouest, dans sa partie située la plus au Sud, en dehors des zones d'agglomération.

- La RD 60 relie également le département de l'Aube à Villiers-Saint-Georges, en passant par Fontaine-sous-Montaiguillon et Louan, selon un axe Sud-Est/Nord-Ouest.

- La RD 131 desservant, du Nord au Sud, Louan et Villegruis.

- De nombreuses voies communales.

- Transports :

La commune ne possède pas, sur son territoire, de desserte ferroviaire. Elle se trouve par contre à proximité de la gare SNCF de Provins. Cette gare est desservie par la ligne Paris Gare de l'Est.

La commune est desservie par la ligne régulière d'autocars N°1, du transporteur PROCARS.

- Eau :

La commune de Louan-Villegruis-Fontaine dispose d'un réseau collectif d'eau potable, alimenté par trois captages. Les périmètres de protection de ces captages ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral N° 81/DDA/AE2/63 du 8 mai 1981 instituant les périmètres de protection.

- Assainissement :

Le village de Louan dispose d'un réseau unitaire d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) pour l'ensemble des villages. Les bourgs de Villegruis, Fontaine-sous-Montaiguillon ainsi que les hameaux de la Queue-aux-Bois et d'Ecury sont desservis par un réseau d'eaux pluviales.

- Ordures ménagères :

La commune fait partie du SICTOM (Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) de Provins pour le traitement et l'élimination des déchets ménagers..

- Equipement administratif :

- Une Mairie, située à Louan.

- Equipement de culte :

Trois églises et trois cimetières (un équipement par village).

- Equipements scolaires :

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec Beauchery-Saint-Martin et Léchelle.

Un ramassage de bus est organisé :

- par la commune, pour desservir les écoles élémentaires de Louan-Villegruis-Fontaine et de Beauchery-Saint-Martin et Léchelle ;
- par le SIR de Provins pour les écoles élémentaires de Provins (Ville Basse et la Voulzie) et le SEGPA de Champbenoist ;
- par le SIVOS de Villiers-Saint-Georges pour desservir le collège des Tournelles de Villiers-Saint-Georges.

- Effectifs scolaires :

En 1990, 6 enfants étaient scolarisables en maternelle et 8 enfants en primaire.

- Equipements sportifs :

Un terrain de petits jeux.

- Equipements socio-culturels :

- une salle des fêtes ;
- une bibliothèque ;
- un foyer rural ;
- un centre aéré ;
- un club du troisième âge.

- Equipements de santé :

La commune bénéficie d'une action sociale pour les personnes âgées : aide ménagère à domicile, portage de repas à domicile, soins à domicile. Il existe également d'autres services d'aide sociale comme les aides ménagères à domicile et les soins à domicile (hors personnes âgées).

- Equipements touristiques :

- de nombreux sentiers, pour la randonnée pédestre ou équestre, des circuits sportifs ;
- un camping homologué de 250 emplacements ;
- un tennis et une piscine de plein air ;
- un restaurant gastronomique.

Attractivité touristique : celle-ci est principalement exercée d'une part, par la forêt, la campagne, la chasse et l'équitation, et d'autre part, par la présence de monuments, vestiges préhistoriques, antiques et du Moyen-Age ainsi que par des divertissements tels que fêtes locales.

• Équipements généraux (évolution du niveau d'équipement) :

	1888 a	1998 b	2005 c
. office religieux hebdomadaire	1	0	0
. alimentation générale	1	0	0
. café	2	2	2
. tabac	1	0	0
. vente de quotidiens	0	0	0
. maçonnerie	1	2	2
. plâtrerie - peinture	0	0	0
. menuiserie - charpente	1	0	0
. plomberie - couverture	0	0	0
. réparation auto	1	2	1
. ligne d'autocar ou SNCF	1	1	1
A - DE BASE PRIVÉS	7	7	6
. école maternelle	0	0	1
. école primaire	0	0	1
. terrain de grands jeux	0	0	1
. terrain de petits jeux	0	1	1
. salle de sports	0	0	0
. salle des fêtes	1	1	1
. bibliothèque	1	1	1
A' - DE BASE PUBLIC (présence/absence)	2	3	6
. boulangerie - pâtisserie	0	0	0
. boucherie - charcuterie	0	0	0
. coiffeur	0	0	0
. carburant	1	0	0
. électricité générale	0	0	0
. médecin généraliste	1	0	0
. infirmier	0	0	0
. pharmacie	0	0	0
. restaurant, café-restaurant	2	1	2
B - INTERMEDIAIRES (plus "urbains")	4	1	2
. bureau de poste	0	0	0
. hospice, maison de retraite	0	0	0
. ambulance	0	0	0
. collègue	0	0	0
. droguerie-quincaillerie	0	0	0
. réparation machines agricoles	1	0	1
. banque ou caisse d'épargne	0	0	0
. librairie-papeterie	0	0	0
. vêtements	0	0	0
. marché (nombre de jours par mois)	0	0	0
. chaussures	0	0	0
. supermarché, grandes surfaces	0	0	0
. vétérinaire	0	0	0
C - SUPERIEURS (les plus rares)	1	0	1
TOTAUX	14	11	15

a, b source : inventaires communaux de l'INSEE 1980, 1988. c estimation communale 2005. Classification tirée d'une étude DDE sur l'évolution de l'équipement des communes de Seine-et-Marne.

Le faible niveau d'équipement de la commune, de surcroît en diminution depuis 1988, est à relativiser compte tenu de sa proximité avec les agglomérations de Provins de Villiers-Saint-Georges et de Beaucery-Saint-Martin, lesquelles centralisent la quasi-totalité des commerces et services nécessaires. Ces agglomérations lui permettent également de bénéficier de ses équipements scolaires, sanitaires et administratifs. Il est important de noter cependant la présence d'un service itinérant pour la boucherie-charcuterie, l'alimentation générale, la boulangerie et les produits surgelés.

F - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS

La commune de Louan-Villegruis-Fontaine présente un contexte particulier marqué par un statut de villages et hameaux résidentiels, implantés au milieu d'espaces naturels agricoles et boisés très présents.

Un autre de ses nombreux atouts réside dans sa position géographique privilégiée au droit de plusieurs voies de communication assurant la liaison entre les centres d'activités de Provins, Villiers-Saint-Georges, Villenauxe-la-Grande et Nogent-sur-Seine.

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

- Pour le logement :

- Un parc de logements peu diversifié, avec une prédominance des habitations individuelles de grandes tailles (près de 44 % de 5 pièces et plus) et un certain manque en logements locatifs (15,2 %), lequel ne permet pas un renouvellement suffisant des ménages ;

- La commune risquera en effet d'être confrontée à des phénomènes cycliques de décohabitation et de mutation de propriétés, avec pour corollaire, des fluctuations démographiques, et spécialement de la population scolaire, si elle ne favorise pas la diversification du parc de logements.

- Pour l'emploi :

- Le taux d'emploi, en « dents-de-scie », ainsi que l'augmentation régulière de la population active sur la même période, engendrent des migrations alternantes plus nombreuses et plus lointaines, en direction de Paris et sa banlieue, bien que l'attractivité du bassin d'emplois qu'est Provins soit réelle.

- En ce qui concerne le taux d'emploi sur place (part des actifs de Louan-Villegruis-Fontaine travaillant dans la commune), celui-ci a connu une forte chute entre 1990 et 1999 (- 12,2 %). Toutefois Louan-Villegruis-Fontaine se situe, en 1999, à une valeur sensiblement supérieure à celle de l'ensemble des communes du département (27,8 % contre 19,5 % en 1999).

- Pour les commerces et les services :

Le faible taux d'équipements, de surcroît en diminution depuis 1988, place Louan-Villegruis-Fontaine dans la catégorie des communes rurales très peu pourvues en commerces et services de proximité, dans un contexte de dévitalisation importante de l'espace rural seine-et-marnais depuis 1980.

- Pour la qualité de sa desserte routière :

La RD 100 traverse une large partie du territoire communal, selon un axe Nord-Sud, puis Est-Ouest et représente un axe important permettant aux habitants de se relier au principal centre urbain attractif que représente Provins (par la RD 236), mais également aux départements de l'Aube et de la Marne.

La RD 236, au Sud du territoire communal relie Villenauxe-La-Grande à Provins, qui constituent des pôles d'emplois locaux importants.

La RD 60 permet aux habitants de Louan-Villegruis-Fontaine de se rendre à Villiers-Saint_Georges, chef-lieu du canton.

La RD 131 forme un maillage complet avec les RD 100, 60 et 236.

Ces infrastructures lui confèrent donc une desserte routière satisfaisante, mais représentent toutefois un facteur de risque, au plan de la sécurité routière, dans la traversée des villages.

- Pour la qualité de ses espaces naturels :

Le site de Louan-Villegruis-Fontaine se caractérise par une nette prédominance des espaces agricoles (plus de 77 % de la superficie communale) et des espaces boisés représentant environ 600 hectares (de l'ordre de 16 % du territoire), ces derniers appartenant, soit à des entités boisées de plus de 100 hectares telles que le bois de Montaiguillon ou le bois de la Comtesse, soit à de simples petits bosquets disséminés sur le plateau.

De nombreux jardins, vergers et plantations viennent agrémenter le site bâti des villages et hameaux.

Le plateau est en outre marqué par une vallée principale, le ru de la Traconne, et par plusieurs autres petites vallées ainsi que par quelques cours d'eau temporaires ou fossés qui drainent bois et terres de culture.

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

*

*

*

CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

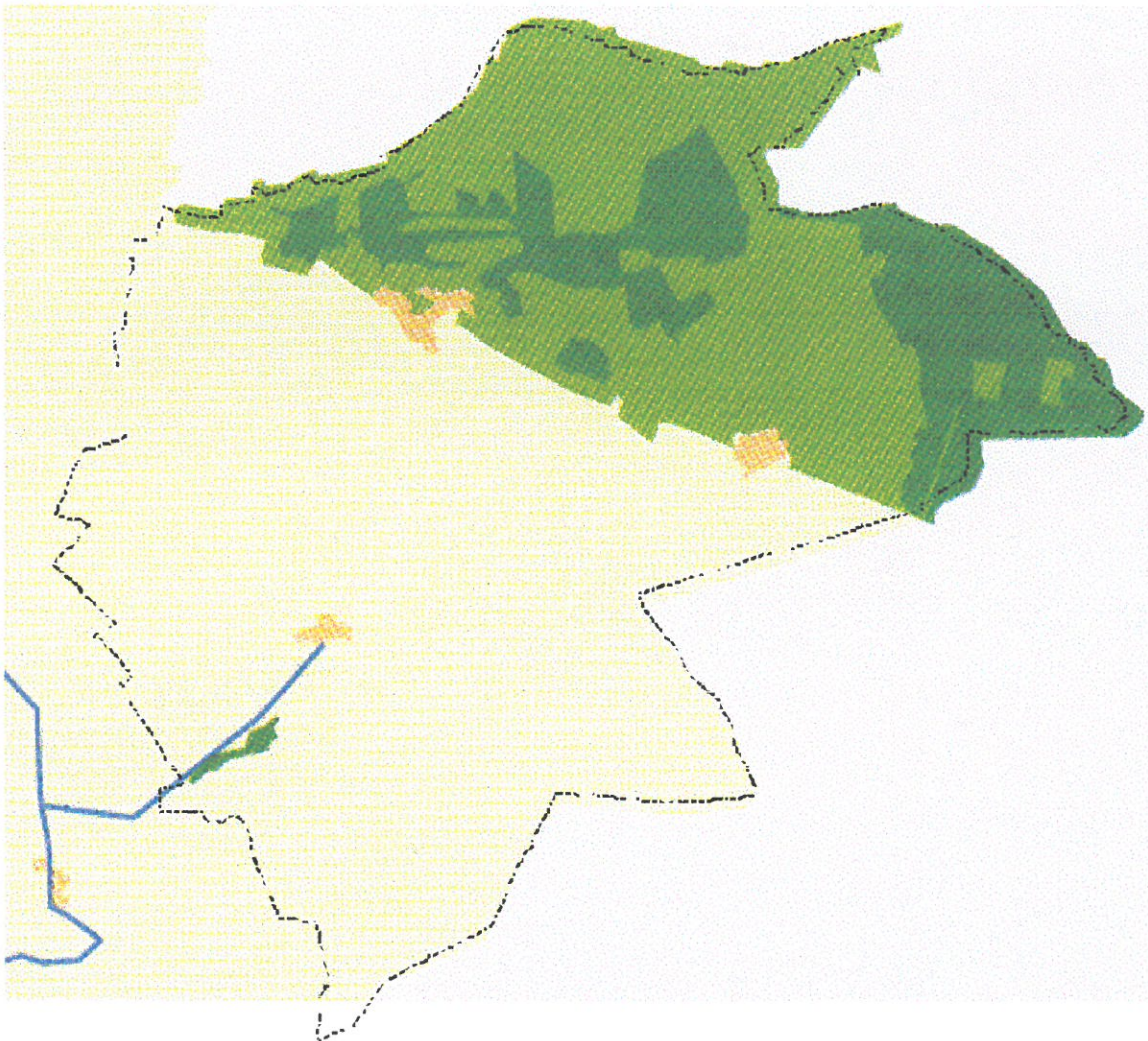
En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de Louan-Villegruis-Fontaine.

Ce sont :

- les dispositions de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions du SDRIF, approuvé le 26 avril 1994.

1 : Les Schémas Directeurs

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



Extrait du schéma directeur régional au 1 / 60 000 ème

a - Pour les bois et forêts SDRIF p 55

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

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

Leurs lisières seront protégées

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

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

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

Leur fréquentation par le public sera organisée

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

- les conventions d'ouverture au public passées entre les collectivités locales et les propriétaires de forêts ;*
- l'extension, par acquisition, des forêts publiques ;*
- la création de nouveaux espaces boisés, particulièrement dans les secteurs carencés de la zone agglomérée, tels les sites de redéploiement économique et urbain, devra revêtir un caractère prioritaire pour les collectivités concernées ;*
- les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice d'activités sportives et culturelles seront admis sous réserve :*
 - que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;*
 - qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;*
 - qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.*

b - Pour les espaces paysagers SDRIF p 57

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

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

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

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

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

- la liberté dont disposent les exploitants de choisir leurs types de cultures et de pratiques culturelles,

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

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

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

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;

- qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;

- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.

c - Pour les zones agricoles SDRIF p 61

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

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

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

- des golfs sans accompagnement immobilier,

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

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

L'adaptation de l'appareil productif sera organisée

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

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

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

Les bourgs, villages et hameaux doivent pouvoir évoluer

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

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

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

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

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

. les prélèvements sur les terres exploitables seront limités à l'indispensable,

. il conviendra d'épargner les meilleures terres ;

. il faudra garantir, si possible, la compacité des exploitations. L'existence d'un ensemble d'exploitations formant un espace de taille suffisante compte tenu de l'activité exercée est nécessaire ; à titre indicatif cette masse critique est de :

- au moins 2 000 hectares pour une agriculture de plaine*
- au moins 300 hectares pour une agriculture spécialisée*
- au moins 50 hectares pour une agriculture de serres.*

Le "front urbain" doit être géré

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

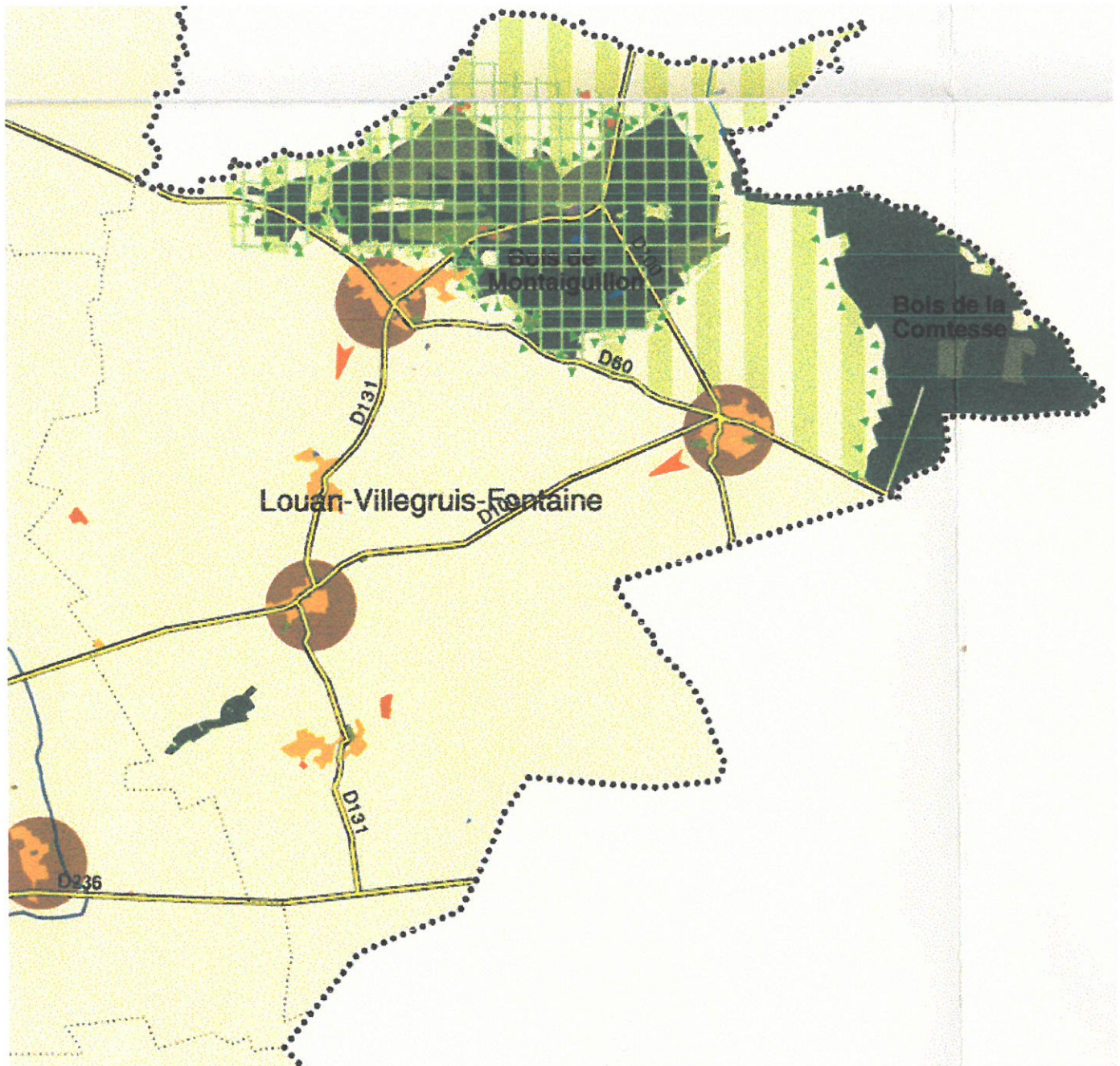
Les déviations des bourgs et villages seront étudiées de manière à éviter les délaissés interdisant la gestion homogène du milieu bâti ou naturel. Elles devront s'insérer harmonieusement dans le tissu villageois et dans son environnement naturel. L'urbanisation ne se développera pas le long de ces déviations.

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

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

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de PROVINS (approuvé le 7 février 2001)

Extrait au 1/50 000



- Les orientations d'aménagement :

Les grands objectifs :

- Protection de l'économie agricole :

Le maintien de l'agriculture est indispensable sur le canton de Villiers-Saint-Georges car elle constitue une activité économique performante et un excellent moyen de gérer ces vastes espaces très productifs.

Compte tenu des contraintes économiques actuelles et de l'incertitude face à l'avenir, la protection de l'économie agricole nécessite de laisser aux exploitations certaines possibilités d'évolution, concernant d'une part les bâtiments qui pourraient être utilisés à des fins touristiques et artisanales, et d'autre part les terres les moins productives ou les plus enclavées, qui peuvent devenir des espaces de loisirs ou des bois (transformations uniquement dans le cadre des préoccupations environnementales, touristiques et économiques des communes) (p. 84).

- Protection et mise en valeur de l'environnement :

Les principaux milieux naturels à préserver sont les espaces boisés et les vallées. Le développement de l'urbanisation devra tenir compte de cet objectif de protection : préservation des lisières de bois, insertion paysagère de nouveaux bâtiments (p. 84).

Ces espaces offrent des potentialités de mise en valeur touristique, avec notamment la création de chemins de randonnée le long des vallées et entre les ensembles boisés et l'aménagement des bois les plus importants (p. 84).

Au titre de la lutte contre les pollutions et les nuisances, plus particulièrement en ce qui concerne la gestion de l'eau, les communes doivent aussi participer à la mise en place d'une politique efficace de récupération et de transformation des déchets dans le cadre du syndicat regroupant tout le Sud-Est seine et marnais (p. 84).

• Le parti d'aménagement et les moyens de mise en œuvre :

- Aménagement du domaine bâti :

Un ensemble de villages et hameaux ruraux : Il s'agit de communes de taille modeste assurant les activités agricoles et accueillant essentiellement un habitat résidentiel. Ces villages devront conduire leur développement en préservant leur caractère traditionnel et en s'appuyant sur une solidarité intercommunale pour le maintien d'une vie locale active (p. 91).

Le renforcement des secteurs d'activités économiques passe par la création de plusieurs pôles d'activités économiques à vocation intercommunale. Leur surface totale s'élève à environ **60 ha**, dont la répartition est la suivante :

- Regroupement intercommunal du Pays Provinois	30 ha
- Regroupement intercommunal de la Brie Champenoise	10 ha
- Regroupement intercommunal de la GERBE	10 ha
- Regroupement intercommunal du Cèdre Briard	10 ha

La moitié des espaces de ces pôles intercommunaux (30 ha) est localisée à l'intérieur des espaces d'urbanisation nouvelle cartographiés par le SDRIF et l'autre moitié (30 ha) fait partie du développement modéré des Bourgs, Villages et Hameaux.

Ces espaces accueilleront des activités économiques secondaires ou tertiaires. Ils devront faire l'objet d'un aménagement cohérent et progressif et se doter d'un niveau d'équipements, d'infrastructures et de services correspondant à leur spécificité. (p. 97)

En ce qui concerne les orientations du développement du secteur rural (communes non concernées par les espaces d'urbanisation nouvelle), trois bourgs et l'ensemble des villages et hameaux, dont Louan-Villegruis-Fontaine, sont concernés :

Le développement modéré des bourgs, villages et hameaux (bvh) n'est pas quantifié par commune, cependant, l'estimation de la consommation globale des bourgs, villages et hameaux

est de l'ordre de **140 ha** à l'horizon 2015. Il regroupera l'habitat, les activités et les équipements des communes rurales. (p. 101)

Des zones de protection des espaces fragiles et des lisières de bois seront mises en place entre les domaines bâtis et les forêts. De même, une trame verte permettra de protéger les ensembles boisés en tant qu'entité cohérente, en instituant une continuité entre ces bois (p. 102).

Tableau récapitulatif de la répartition de la consommation de l'espace à long terme par hectare :

Développement modéré des bourgs, villages et hameaux	Développement Multifonct.	Zones d'activités		Total par regroupement
		Ext. Exist.	Intercom.	
Groupe. Intercom. SIAC du Pays Provinois	38	4		42

Beauchery, Lechelle, Louan-Villegruis-Fontaine, Montceaux, Saint Martin, Sancy, Sourdun et Voulton
Zones Sdrif : Provins, Saint-Brice et Sainte-Colombe

Groupement Intercommunal de la GERBE	39	5	10	54
--------------------------------------	----	---	----	----

Chalautre-La-Petite, Chapelle-Saint-Sulpice, Chenoise Cucharmoy, Mortery, Rouilly, Saint-Hilliers, Saint-Loup-De-Naud, Soisy-Bouy et Vulaine-Les-Provins
Zones Sdrif : Longueville et Poigny

Groupe. Intercom. SIAC de la Brie Champenoise	12		10	22
---	----	--	----	----

Augers, Chalautre-La-Grande, Courchamp, Les Marêts, Rupereux, Villiers-Saint-Georges

Groupement Intercommunal Cèdre Briard	8	4	10	22
---------------------------------------	---	---	----	----

Beton-Bazoches, Cerneux, Champcenest, Courtacon

Totaux	97	13	30	140
--------	----	----	----	-----

Il appartiendra à chaque regroupement intercommunal d'effectuer la répartition communale lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et d'assurer le suivi de la gestion de ses espaces. (p. 104)

- Protection et mise en valeur du milieu naturel :

L'espace agricole : donner la priorité à l'activité agricole. Ces espaces seront classés en zones faisant l'objet d'une protection particulière et ceux situés aux franges des zones d'agglomération devront être particulièrement surveillés afin d'éviter toute destruction de récolte d'une part et d'empêcher l'extension incontrôlée du domaine bâti d'autre part. Le caractère planté de ces espaces devra être préservé par la protection des bois, des bosquets et des haies (p. 105).

Seules les installations de collecte, de stockage, de conditionnement et de transformation de produits agricoles régionaux pourront être admises dans l'espace agricole. Les installations doivent être en continuité du bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable (p. 105).

D'autres usages des sols pourront être également autorisés, s'ils n'entraînent pas de préjudice pour l'activité agricole (p. 106).

L'espace rural paysager : Il concerne les franges de forêts et les espaces agricoles de continuité entre massifs forestiers, les vallées et les coteaux des rivières, les zones humides d'importance, les lignes de crête, etc. Ces espaces devraient garder le caractère naturel et paysager. L'activité humaine s'exercera en harmonie avec la qualité de ce milieu.

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant. Toutefois, le développement des bourgs, villages et hameaux devra se réaliser de préférence en espace agricole. S'il ne pouvait en être ainsi, les documents d'urbanisme locaux devraient justifier et motiver l'extension de l'urbanisation en espace rural paysager et prendre des dispositions visant à prendre en compte la qualité paysagère de l'espace (p. 107).

L'espace boisé et forestier à protéger ou à préserver : Il est également pris en compte les bois d'importance moyenne, les boqueteaux et alignements. De même, les entités de taille modeste et les plus petits présentant un intérêt local (moins de 6 ha), en raison de leur rôle majeur dans l'équilibre écologique et biologique, seront classées selon les dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection et leur pérennité (p. 109 et 110).

Au titre des entités paysagères et écologiques à préserver (vocation touristique et de loisirs à développer), le site Louan-Villegruis-Fontaine est mentionné (p. 112).

De même, la création d'une trame verte est préconisée associant les différentes entités boisées, notamment dans les secteurs Nord et Nord-Ouest. Cette coulée verte intégrerait, entre autres, les bois de Montaiguillon et de la Comtesse (p. 112).

La création de cette coulée verte participerait à la protection naturelle du plateau agricole par la création d'un écran boisé face aux risques éventuels de poussée de l'urbanisation (p. 113).

Les espaces naturels de grande sensibilité : Ils sont considérés comme tel, soit en raison de l'intérêt particulier qu'ils présentent dans la composition et l'équilibre écologique et paysager, soit à cause des risques de la pression urbaine, ou les deux critères à la fois. Parmi ces espaces, il est à signaler les lisières des bois de Montaiguillon et de la Comtesse, entre autres (p. 113).

Ils bénéficieront d'une protection interdisant tout changement du mode d'occupation du sol, notamment l'interdiction de construire, et pourront être classés selon les dispositions de l'article L. 142.1 et les principes énoncés à l'article L. 110 du code de l'urbanisme, en Espaces Naturels Sensibles (p. 113).

- Adaptation des infrastructures aux besoins du développement :

Au titre de la réorganisation de la desserte locale et l'amélioration de la sécurité, le territoire du SIEP est drainé par un ensemble de voies radiales et un itinéraire transversal RD 12 / RD 60 (Chenoise - Villiers-Saint-Georges - Fontaine). Dans leur ensemble, ces itinéraires sont adaptés à leur fonction et à la demande des empruntants (p. 120).

- Les actions à moyen terme :

- Une politique en matière de logement en zone rurale :

D'une manière générale, les bourgs et les villages devront conduire leur développement en préservant leur caractère agricole traditionnel, et en mettant en valeur la qualité paysagère du milieu naturel. Ils pourront créer quelques logements locatifs en réhabilitant et rénovant le bâti existant, ou dans le cadre de nouvelles constructions, afin de répondre à la demande locale (p. 137).

- Des actions dans le domaine de l'environnement :

En ce qui concerne l'eau potable, dans le canton de Villiers-Saint-Georges, deux problèmes se posent, la quantité d'eau devenue très insuffisante, notamment en période estivale, et la qualité de l'eau qui contient des teneurs en nitrate souvent supérieures à la norme.

Plusieurs solutions sont à envisager, dont :

- . la recherche de nouveaux points de captage. Une étude est menée pour la recherche de nouveaux forages sur les communes de Villiers-Saint-Georges, Rupéreau et Voulton ;

- . le raccordement au réseau provenant de la Seine. Le réseau mis en place à partir de Noyen-sur-Seine a une capacité suffisante pour fournir de l'eau aux communes du canton de Villiers-Saint-Georges. Cette solution pourrait être envisagée si aucune possibilité de nouveau forage n'était trouvée dans ce secteur (p. 143).

- Des actions pour permettre un développement touristique :

Créer ou susciter la création d'autres centres d'intérêts en cohérence avec le cadre existant, tels que sentiers de randonnées pédestres ou cyclables, notamment dans et autour des secteurs boisés, voire dans la coulée verte suggérée dans le secteur Nord-Ouest du SIEP (p. 147).

2 : Autres contraintes légales ou réglementaires

Dans sa lettre en date du 19 avril 2005, le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire, à l'occasion de l'élaboration de la carte communale, l'existence de contraintes légales ou réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme

- Les servitudes d'utilité publique :

AC1 . Servitudes relatives à la protection des Monuments historiques :

Ruines du château de Montaiguillon, classées MH – Liste de 1875.

AS1 . Servitudes relatives à la protection des eaux potables et minérales :

Captages de Louan, Villegruis et Fontaine – Arrêté préfectoral N°81/DDA/AE2/63 du 8 mai 1981.

- Les projets d'intérêt général :

- Prise en compte de l'exploitation des mines d'hydrocarbures :

Le préfet rappelle que Le territoire communal est concerné par le périmètre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de "Villiers-Saint-Georges", accordé à la société LUNDIN INTERNATIONAL par arrêté du 4 juin 2005, à l'intérieur duquel sont applicables les dispositions des articles 71 et suivants du code minier.

- Schéma départemental des carrières et prise en compte de l'exploitation des matériaux :

Le schéma départemental des carrières, approuvé par arrêté préfectoral n° 00 DAI 2M 099 du 12 décembre 2000 devra être pris en compte.

Le sous-sol du territoire communal de Louan-Villegruis-Fontaine recèle des gisements d'argiles de Provins (moins de 30 mètres de recouvrement), de sables et grès industriels et sablons, de calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles (moins de 15 m de recouvrement) et de calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles affleurants.

Le préfet rappelle que le territoire communal est concerné par trois captages (ou sources) utilisés pour l'alimentation en eau potable, ainsi qu'un périmètre de protection rapprochée satellite (Prs) et un périmètre de protection éloigné (PPE) des AEP ; ces captages ayant fait l'objet d'un rapport d'hydrogéologue agréé, le 22 septembre 2004.

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

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

B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les objectifs d'aménagement de la Commune résident : dans la préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel et des massifs boisés, dans la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural (notamment les édifices religieux et leurs abords), et dans le maintien de l'économie agricole.

1 : Démographie, logement

- Objectifs démographiques : La Commune souhaite organiser un accroissement mesuré de sa démographie (objectif à long terme 2015 : environ 500 à 550 habitants au total). Une approche du nombre MAXIMAL de terrains constructibles, en prenant pour "point 0" l'état de l'occupation du sol en 1990, a été évaluée.

Secteurs carte communale, période 1990 / 2015	Surfaces en ha	Logements
construit 1990 à 2005	0,91	8
constructible à partir de 2005		
Louan	2,46	25
Villegruis	0,40	4
Écury	0,97	9
La Queue aux Bois	1,04	10
Fontaine sous Montaiguillon	1,76	17
TOTAL	7,54	73

- Discussion sur les objectifs démographiques : On peut envisager d'ajouter, à cette valeur totale du nombre de logements théoriquement constructibles à partir de 2005 ($73 - 8 = 65$), 20 % de celui des logements vacants et résidences secondaires existant encore en 1999 : ($= 0,20 \times 76 = 15$ logements). D'autre part, le tableau sur l'évolution du parc de logements, présenté en page 28, fait apparaître un "renouvellement" du parc de logement d'environ 1,5 logement par an depuis 1990 : on conviendra donc d'intégrer une hypothèse de 15 logements utilisés pour les besoins du renouvellement. Ces deux mouvements sont donc susceptibles de s'annuler.

- La capacité de la carte communale actuelle (**à partir de 2005**) serait donc évaluée à un **maximum** de : $65 + 15 - 15 \approx 65$ logements, en supposant aussi les possibilités de division des immeubles construits négligeables (en dehors de la réaffectation partielle des corps de fermes).

- Hypothèses démographiques : On raisonnera donc sur un total d'environ 64 résidences principales supplémentaires, à échéance de la réalisation de la carte communale.

D'autre part, on observe (page 29 du présent rapport), que l'augmentation de population ramenée à l'augmentation des résidences principales - entre 1975 et 1999 - donne un rapport de 23/32 : **0,72 habitant** de plus, par résidence principale supplémentaire.

Cette valeur s'explique par le fort mouvement de décohabitation observé depuis 1975 : 0,56 habitants de moins par logement. On conviendra donc de retenir, par approximation, un ratio maximum de 2 habitants supplémentaires par logement nouveau (ce qui suppose un ralentissement significatif du phénomène de décohabitation).

On note aussi que, sur les huit permis de construire délivrés depuis 1990, cinq l'ont été entre 1999 et 2004. La capacité en logements depuis 1999 est donc évaluée à $65 + 5 = 70$.

Ces valeurs donneraient ainsi, à partir de 1999, un niveau de population égal à : $(421 + 2 \times 70) \approx 560$ habitants, pour un accroissement de : $(560 - 427) \approx$ de l'ordre de 130 habitants par rapport à 1990, soit une augmentation de 30 % par rapport à la population de 1990.

Cette augmentation théorique de population est maximale est donc compatible avec l'objectif de la Commune, dans la mesure où l'on peut supposer que la totalité des terrains ne sera pas construite à échéance de 2015 (réalisation des objectifs du schéma directeur régional).

D'autre part, l'analyse du tissu construit en 1990 montre que le nombre total de logements à cette date (252 - voir page 28), ramené à la superficie effectivement construite (60,41 ha sans les "dents creuses"), donne une moyenne de **2 397 m² par logement**. Le ratio moyen retenu dans les calculs ci-dessus (1 000 m²) **entraîne donc une sur-évaluation du nombre de logements**.

L'introduction d'une hypothèse de l'ordre de **1 500 m²** par terrain construit dégagerait par exemple un potentiel de 50 logements, soit $(421 + 2 \times 50) \approx 520$ habitants, pour un accroissement de : $(520 - 427) \approx$ de l'ordre de 100 habitants par rapport à 1990, **soit une augmentation de 20 %**.

2 : Les activités

L'activité dans la commune concerne principalement le secteur primaire, avec ses exploitations agricoles. On recense actuellement 25 fermes en activité (source : RGA 2000). Aucune industrie n'est présente dans la commune. On note cependant la présence de quelques entreprises artisanales (maçonnerie, garage, d'automobiles, réparation machines agricoles, etc.).

La commune pourra, dans la zone constructible de la carte communale, encourager l'implantation de nouvelles entreprises artisanales, dans la mesure où celles-ci ne présenteraient aucun caractère nuisant pour le voisinage, ou au regard de la capacité du réseau de voirie.

D'autre part, et en accord avec les personnes intéressées, la municipalité a incorporé dans la zone constructible plusieurs **corps de fermes** toujours en activité, de manière à favoriser leur diversification, voire leur mutation, en cas de cessation d'activités.

3 : Environnement, espaces naturels

- La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité, qui souhaite assurer la préservation ainsi que la mise en valeur, sur le plan paysager, des sites naturels de la commune, de même que la préservation des principaux boisements et des abords du site construit.

Cet objectif répond à la nécessité d'une protection naturelle du plateau agricole en créant notamment :

- une coulée verte, du Nord et à l'Est du territoire communal, entre le bois de Montaiguillon et le bois de la Comtesse,
- un espace naturel protégé concernant les lisières de ces mêmes bois,
- une entité paysagère et écologique, à vocation touristique et de loisirs, concernant le bois de Montaiguillon et ses abords,
- la protection de la vallée et des berges de la Traconne.

Ces protections et mises en valeur du milieu naturel sont mentionnées dans le Schéma Directeur Local.

- Les entrées du village sont par ailleurs à prendre en considération, notamment dans le traitement des haies et des clôtures, lesquelles participent également à l'ambiance des perspectives visuelles sur celui-ci. La Municipalité entend aussi protéger les édifices religieux, éléments primordiaux pour le patrimoine architectural local, ainsi que leurs abords.

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

• Le parti d'aménagement présenté dans les documents graphiques a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites.

Le territoire de Louan-Villegruis-Fontaine présente en effet diverses contraintes, et l'on a successivement opté pour :

- préserver les espaces agricoles et boisés, notamment aux limites extérieures de l'urbanisation ;
- créer une trame verte, au Nord et à l'Est, entre les ensembles boisés ;
- mettre en valeur les perspectives paysagères, notamment vis-à-vis des vues depuis les RD 131,100,60 et 236 ;
- adapter l'importance des zones d'urbanisation aux perspectives démographiques ;
- regrouper l'urbanisation par l'équipement et le remplissage des espaces non bâtis, interstitiels ou situés dans la périphérie immédiate des villages.

Il ne restait alors que peu d'alternatives en termes de choix d'urbanisation, dans un contexte marqué par plusieurs inconnues déterminantes quant aux évolutions démographiques et économiques :

- l'évolution de la pression démographique générale dans la frange Est du département ;
- le nombre de propriétés susceptibles de muter dans les 10 à 15 prochaines années ;
- l'évolution des possibilités d'emploi à proximité et l'adéquation du type de logement à la demande.

Le principe retenu a donc consisté à permettre une densification relative, encourageant un accroissement modéré de la population par une optimisation de l'utilisation des espaces interstitiels ou périphériques des villages.

• Le parti d'aménagement retenu par la Municipalité se présente donc de la façon suivante :

Le périmètre d'urbanisation (zone U) délimite, pour l'essentiel, les terrains **déjà bâtis** des villages, comme des hameaux d'Écurey et de la Queue aux Bois, tout en laissant de larges espaces interstitiels **non constructibles** (zone N), tels qu'à Louan ou à Villeguis (zones potentiellement inondables, espaces agricoles partiellement enclavés, etc.).

Les terrains **à bâtir** ont été déterminés en fonction soit de leur localisation dans un tissu construit quasi-continu, soit de leur desserte possible par une voie existante et suffisamment équipée, ou des deux.

L'urbanisation nouvelle a été préférentiellement cantonnée aux voies communales, l'objectif étant de ne pas favoriser, pour des raisons de sécurité, l'urbanisation le long des routes départementales.

B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

Article L. 124.2 - Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121.1. Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur cette base juridique, les zones d'une carte communale se divisent donc en deux catégories :

- les zones U, constructibles, qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, ou qui peuvent le devenir sous réserve de la mise en œuvre de participations (par exemple pour réalisation de voies nouvelles et réseaux, ou d'extension de réseaux dans le cadre de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme) ;
- les zones N, inconstructibles, qui présentent comme caractéristique essentielle d'être insuffisamment ou non desservies en V.R.D, ou qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, sylvicole, minière) ou d'une nuisance particulière.

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

1 : Les zones constructibles : exposé des motifs et principales dispositions

- La zone U : Il s'agit des villages de Louan, Villegruis et Fontaine-sur-Montaiguillon ainsi que des hameaux de la Queue-aux-Bois et d'Ecury, voués principalement à l'habitat, ancien et récent, mais aussi aux services et activités qui en sont le complément normal.

Compte tenu du caractère rural de ce village, des exploitations agricoles ont leur siège dans la zone et celles-ci doivent pouvoir se développer normalement. La municipalité y a en effet volontairement incorporé plusieurs **corps de fermes**, de manière à favoriser leur diversification, voire même leur mutation, en cas de cessation d'activités.

NOTA : en raison de l'absence d'assainissement collectif, dans certaines agglomérations, les terrains constructibles à la date d'approbation de la carte communale devront présenter une superficie minimale, requise pour la réalisation d'un assainissement individuel.

2 : Les zones naturelles : exposé des motifs et principales dispositions

- La zone N : La zone N identifie l'ensemble des terres agricoles et des bois de la commune.

Elle participe à la préservation des espaces naturels d'intérêt écologique et (ou) paysager, notamment au Nord et à l'Est du territoire communal, classés par ailleurs dans le schéma directeur local de Provins (coulée verte, etc.).

Dans le cas présent, la zone N identifie aussi, notamment à Louan, des terrains inondables ou des cœurs d'îlots qu'il ne paraît pas souhaitable de densifier.

Elle comporte en outre des propriétés bâties, excentrées par rapport au village, mais qui pourront bénéficier "de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles", autorisées par les articles L. 124.2 et R. 124.3 du code de l'urbanisme.

Elle comporte aussi des corps de fermes, maintenus en zone N au regard de leur pérennité à l'échelle de la réalisation de la carte communale et (ou) de leur localisation dans la zone agricole des schémas directeurs, comme en raison du niveau de la desserte en réseaux divers.

Les possibilités de changement de destination doivent donc être limitées aux activités associées à une activité agricole (définies par l'article L311-1 du code rural).

C- TABLEAU DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS

(superficies en hectares)

Zones	Élaboration	Superficie totale		Superficie constructible	Capacité en logements*
U	Louan	18,99		2,46	25
	Villegruis	7,13		0,40	4
	Écury	7,48		0,97	9
	La Queue aux Bois	5,51		1,04	10
	Fontaine sous Montaiguillon	13,22		1,76	17
total zones U		52,33		6,63	65
N		3 752,67			
total zones N					
TOTAL		3 805			

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

• SUPERFICIES évaluées par logiciel AutoCad à partir du cadastre (plan au 1 / 2.500 ème) ou d'un fond I.G.N (plan au 1 / 10.000 ème) digitalisés.

NOTA : la capacité est évaluée ici à partir de 2005.

D - COMPATIBILITÉ DE L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

1 : Avec les Schémas Directeurs

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

Le schéma directeur de la région île-de-France a identifié le territoire communal de Louan-Villegruis-Fontaine d'une part, en "bois et forêts" et en "espaces paysagers ou espaces verts", notamment dans les parties Nord, Est et Sud-Ouest de la commune, et d'autre part en "espace agricole", pour les autres terres cultivées.

Il faut souligner que seuls les trois villages sont représentés en tant *qu'espaces urbanisés* et non les hameaux d'Écury ou de la Queue aux Bois. Leur accroissement est soumis au régime du "développement modéré des bourgs, villages et hameaux".

En outre, les terrains situés au contact des boisements concernés par la marge de recul de 50 m, applicable au droit des bois de plus de 100 hectares, sont soit des zones protégées (N, dont les limites reprennent cette règle), soit des terrains formant **déjà des sites urbains constitués**.

C'est le cas de la zone U de la rue du Longuer, formant urbanisation continue dans son extrémité Est, au contact avec le bois.

La carte communale, en limitant l'urbanisation d'une part au village actuel, et d'autre part au développement de l'habitat sur des terrains situés *à l'intérieur* des zones agglomérées ou en périphérie immédiate du village, préserve la qualité du paysage et tient compte de ces dispositions.

- Le **schéma directeur local** (approuvé le 7 février 2001) a défini Louan-Villegruis-Fontaine en tant que "village". Les constructions isolées sont identifiées comme faisant partie du "domaine bâti". Le reste du territoire communal est principalement identifié en "espace agricole", en "espace rural paysager" et en "espace boisé protégé ou à préserver".

Une trame verte entre les ensembles boisés, ainsi qu'un Espace Naturel Sensible à valoriser ou lisière de bois à protéger sont représentés au Nord et à l'Est du territoire communal. Est également identifiée une entité paysagère et écologique dans le bois de Montaignillon et aux abords de celui-ci.

Les dispositions de la carte communale ont intégré l'ensemble de ces données :

- les zones constructibles du village sont incorporées ou contiguës au site construit et autorisent la diversité des fonctions,
- les espaces naturels sont protégés dans le respect des principes de protection définis dans le schéma directeur local, et notamment les indications de la planche "long terme" en ce qui concerne l'identification des espaces protégés ou à préserver et dans la création de la trame verte.
- En termes de consommation d'espace, par rapport aux superficies construites en 1990, les superficies mobilisables par les fonctions de logement et d'activités dans la commune de Louan-Villegruis-Fontaine peuvent en outre être évaluées comme suit :
 - superficies urbanisables (zones U + fermes – dents creuses) 60,41 hectares
 - superficies non construites dans ces zones (valeur 1990) : 7,54 hectares

Le rapport espaces constructibles / espaces construits (point 0 en 1990) est donc de : $7,54 / 60,41 = 12,5 \%$. Cette valeur est inférieure à celle communément admise par la jurisprudence en ce qui concerne le "développement modéré des bourgs, villages et hameaux" (soit 25 %).

- En outre, et au regard de la répartition des espaces constructibles effectuée pour le SIAC du Pays Provenois (voir page 44), le total des espaces constructibles délimités, avec un "point 0" en 1990, représente 7,54 ha.

Cette superficie correspond à **19,8 %** des 38 ha qui ont été affectés au "développement modéré des bourgs, villages et hameaux", pour l'ancien SIAC du Pays Provenois.

Or le village représente, en termes de démographie (421 habitants en 1999), **12 %** des habitants des huit communes concernées, dans le SIAC, par le "développement modéré des bourgs, villages et hameaux" (totalisant 3 627 habitants en 1999).

La consommation d'espaces est donc sensiblement supérieure au poids démographique de la commune dans l'ancien SIAC du Pays Provenois, mais on doit considérer que le zonage de la carte communale ne peut être davantage réduit, compte tenu de la superficie des « dents creuses » existant dans le tissu construit comme de la nécessité d'organiser une offre foncière suffisante à l'échelle d'une décennie.

Les dispositions de la présente carte communale sont donc compatibles avec celles retenues par le Schéma Directeur de Provens.

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

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

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

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

"2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

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

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

- À travers l'objet qui est celui de cette carte communale (limitée essentiellement à la confortation du périmètre actuellement urbanisé ou urbanisable), les prescriptions de cet article sont respectées, à la fois :

- en ce qui concerne la prévision des espaces constructibles pour le logement et l'activité (zones U) ;
- en ce qui concerne la protection des espaces naturels, agricoles et boisés (zones N ...).

- Avec la Loi sur l'Eau :

Une étude d'assainissement (schéma directeur et zonage de gestion des eaux usées) a été réalisée à l'échelon intercommunal, laquelle a permis de conclure à la faisabilité, économique et technique, d'un réseau d'assainissement collectif, par réhabilitation des réseaux existants.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

La carte communale reprend dans les pièces 4.1 et 4.2 l'ensemble des servitudes d'utilité publique. En particulier, les périmètres de protection des trois captages (ou sources) utilisés pour l'alimentation en eau potable sont reportés sur la carte communale.

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

La carte communale fait état du périmètre du permis d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux de "Villiers-Saint-Georges", accordé à la société LUNDIN INTERNATIONAL par arrêté du 4 juin 2005, à l'intérieur duquel sont applicables les dispositions des articles 71 et suivants du code minier.

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1 : État initial de l'environnement : occupation du sol, écologie

L'étude de la carte communale a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...).

De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place de la carte communale :

- la protection des espaces naturels à vocation agricole ;
 - la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés ;
 - la protection des abords des édifices religieux ;
 - le regroupement des zones constructibles ou destinées à être urbanisées à terme.
- Richesses biologiques :
- Nota : les généralités qui suivent sont mentionnées ici, à titre de rappel quant à la richesse potentielle du site et ne prétendent évidemment pas à une analyse exhaustive des caractéristiques du milieu naturel.

Une analyse plus fine, des milieux biologiques et des incidences entraînées par tel ou tel aménagement, devrait le cas échéant trouver place, au cas par cas, dans les études d'impact nécessitées par les projets spécifiques, sur les sites concernés, au delà des permis de construire ou de lotir qui peuvent être délivrés sur la base de la présente carte communale, tels que des projets d'infrastructures importants ... etc.

- Notons tout d'abord que les milieux naturels de Louan-Villegruis-Fontaine ne se distinguent guère par rapport aux autres secteurs ruraux de la Brie Champenoise, fréquemment composés, d'une part, de forêts à dominante de feuillus, qui constituent le reliquat des césures entre les anciens finages agricoles et, d'autre part, de champs cultivés en "openfield", étendus sur un relief tabulaire. Cette morphologie ne suscite pas, en dehors des forêts elles-mêmes ou des grandes vallées, de biotopes singuliers.

Dans le cas de Louan-Villegruis-Fontaine, nous sommes cependant en présence d'un site de plateau présentant une certaine diversité de milieux naturels, entre d'une part les milieux humides des vallées et des mares, avec les boisements qui les accompagnent, et d'autre part les ensembles boisés très étendus qui ponctuent ce secteur du plateau de Brie.

C'est cette diversité même qui constitue la richesse potentielle de la commune au plan biologique, le village étant implanté à l'écart des sites les plus sensibles, en limite des terres cultivées et des boisements.

On peut donc considérer, en première analyse, que les sites envisageables pour l'extension de l'urbanisation, nécessairement localisés au sein du secteur bâti actuel, ne présentent pas de sensibilité particulière sur le plan biologique, mais sans doute davantage sur un plan paysager.

- Les milieux cultivés, en effet, sont peu favorables à l'installation de la faune sauvage, principalement en raison de l'évolution rapide du couvert végétal, ainsi que, localement, en raison de la quasi-absence de bois ou de bosquets.

Cependant, en bordure de parcelles, et notamment là où subsistent quelques boisements relictuels laissés en place pour assurer le drainage des sols et (ou) pour des motifs cynégétiques, quelques espèces bien adaptées s'y reproduisent. On rencontre le plus souvent dans ce type de

biotopes, en effet : perdrix grise, alouette des champs, bergeronnette printanière, etc. pour les oiseaux ; ainsi que le lièvre et de petits mammifères (musaraigne, taupe, campagnols).

Les espaces cultivés sont en outre peu prisés par les reproducteurs des différentes espèces mais sont, traditionnellement dans ce type de milieux, régulièrement fréquentés pour la recherche de nourriture : oiseaux sociables (corbeaux, vanneaux, pigeons ramiers ...), ainsi que les prédateurs attirés par la petite faune mammifère : buse variable, faucon crécerelle, chouette hulotte.

- Les boisements : les superficies boisées les plus importantes accueillent des espèces forestières à large rayon d'action : buse variable, épervier, hibou moyen-duc, chouette hulotte, renard. Le chevreuil et d'autres grands mammifères (sangliers ...) sont fréquents dans les bois les plus importants. Leur présence est en outre favorisée par l'existence de lisières et les milieux boisés proches.

Les petites espèces des boisements y sont aussi représentées : écureuil, lérot, mulot, pour les mammifères. Dans ce type de biotopes, on rencontre en outre fréquemment, coucou gris, pic épeiche, sitelle torchepot, ... etc, geais des chênes pour les oiseaux.

Ces espèces sont complétées, sur les lisières, par une faune non strictement forestière que l'on retrouve en grande partie dans les petits boisements isolés et dans les cultures : le lapin choisit toujours les endroits les plus secs pour établir ses rabouillères, à proximité des cultures qu'il fréquente assidûment pour se nourrir ; le lièvre recherche l'abri du sous-bois comme refuge lors des intempéries.

Compte tenu de l'étendue des superficies boisées, le renard est aussi être présent, ce que l'observation locale peut confirmer, et se déplace, comme les autres mammifères, entre les différentes parties boisées de la commune.

- Milieux aquatiques :

Le territoire de Louan-Villegruis-Fontaine se signale aussi par un réseau hydrographique de faible débit, sauf en période d'intense pluviométrie hivernale, où les rus drainent des superficies de champs très étendues et, sur certaines sections, sans couvert végétal susceptible d'assurer une absorption partielle.

Leur rôle sur le plan écologique ne semble pas ici prépondérant, sauf en lisière de bois. En revanche, leur rôle sur le plan de la régulation hydrologique est toujours significatif et ils constituent nécessairement, par ailleurs, des biotopes garants d'une certaine diversité biologique.

2 : Prise en compte de l'environnement, incidences prévisibles, mesures correctrices

- Protection de l'espace naturel

La carte communale de Louan-Villegruis-Fontaine participe à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers ses choix de zonage (délimitation de la zone N). Ce zonage consacre la protection des boisements de grande ou de petite taille, et préserve en outre de toute urbanisation les lisières des bois de plus de 100 hectares.

Ce principe devra aussi être respecté pour les implantations éventuellement autorisées dans la zone N (adaptation, réfection ou extension des constructions existantes, constructions nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

La conservation des mares constitue par ailleurs un objectif à prendre en compte.

- Maîtrise de l'urbanisation

L'objectif de regroupement de l'urbanisation a été guidé autant par des nécessités d'organisation de l'espace construit (en fonction principalement du niveau actuel ou prévu de la desserte en voirie et réseaux divers), que par la volonté de ne pas déborder sur le milieu naturel, particulièrement lorsque celui-ci constitue un attrait paysager à proximité de l'habitat (ruisseaux, bosquets ...).

Le faible taux d'augmentation de population prévisible, de l'ordre de 100 habitants, n'est pas susceptible de présenter une incidence notable sur l'environnement naturel ou les besoins en équipements divers.

À l'intérieur des périmètres définis à cet effet, il conviendra en outre de contrôler la forme du développement urbain, en lui gardant son caractère peu dense et verdoyant, ce que l'application du règlement national d'urbanisme devrait permettre de garantir.

D'autre part, et de manière à préserver les abords des églises, un droit de préemption sera institué, dans le cadre des dispositions de l'article L. 211.1 du code de l'urbanisme.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

De même, un emplacement a été défini pour permettre le désenclavement par la rue Verte, de l'espace agricole interstitiel à Louan, et un autre a été retenu pour l'extension de l'école de Villegruis.

préemption	superficie en m2	destination
1	740	abords église Louan
2	150	aménagement d'un accès
3	1340	abords église Fontaine
4	1230	abords église Villegruis
5	1340	extension de l'école

B - L'APPLICATION DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

1 : Les principes d'application du RNU

- La zone U :

Dans la zone U, aucune construction ne pourra être interdite sur la base de l'application de l'article R.111.14.1, en référence à une "urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés".

Un permis de construire pourra en revanche être refusé ou assorti de prescriptions spéciales au regard des autres articles applicables du RNU, et notamment des articles R.111.4 et R.111.21.

- La zone N :

La zone N identifie l'ensemble des terres agricoles et des bois de la commune. Elle intègre notamment les franges inconstructibles de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares.

Dans cette zone, sera interdite toute construction autre que celles relevant "de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles".

Cependant, aucune urbanisation nouvelle ne sera admise à l'intérieur des zones de protection des lisières des bois de plus de 100 hectares, identifiées sur les documents graphiques.

Concernant les fermes situées en zone N et pour les raisons exposées en page 52, les possibilités de changement de destination doivent être ici limitées aux activités associées à une activité agricole.

2 : Les textes du règlement national d'urbanisme

ARTICLE R. 111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

ARTICLE R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111-3 (Abrogé).

ARTICLE R. 111-3.1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

ARTICLE R.111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111- 4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un

prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111-5

A. Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du Code de la route.

B. Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et des bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C. Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

ARTICLE R. 111-6

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

ARTICLE R. 111-7

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

ARTICLE R. 111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

ARTICLE R. 111-9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans

aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

ARTICLE R. 111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et assainissement.

ARTICLE R. 111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la portabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser ces installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

ARTICLE R. 111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

ARTICLE R. 111-13

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

ARTICLE R.111-14 (Abrogé).

ARTICLE R. 111-14-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du Code rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

ARTICLE R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R. 111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE R. 111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus. Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE R. 111-18

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies publiques. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE R. 111-19

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE R. 111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

ARTICLE R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

ARTICLE R. 111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE R. 111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

ARTICLE R. 111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

ARTICLE R. 111-25

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24 prises pour l'application de l'article L. 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'État pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, le ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé des armées, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

ARTICLE R. 111-26 (Abrogé).

ARTICLE R. 111-26-1

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Lorsque la décision relève du préfet, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

ARTICLE R. 111-26-2

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

ARTICLE R. 111-27

Le projet de directive territoriale d'aménagement mentionné à l'article L. 111-1-1 ou de prescriptions particulières de massif mentionnées au III de l'article L. 145-7 est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

ANNEXE : LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES

LOI N° 80-582 DU 15 JUILLET 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (J.O. du 16 juillet 1980)

L'ASSEMBLÉE NATIONALE ET LE SÉNAT ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER - Le titre du paragraphe 6 de la section IV du chapitre IV du titre Ier du livre III du Code pénal est modifié ainsi qu'il suit :

"§ 6. Dégradation de monuments et d'objets d'intérêt public"

ART. 2. - L'article 257 du Code pénal est remplacé par les articles 257, 257-1 et 257-2 suivants :

"Art. 257. - Quiconque aura intentionnellement détruit, abattu, mutilé ou dégradé des monuments, statues et autres objets destinés à l'utilité ou à la décoration publique, et élevés par l'autorité publique ou avec son autorisation, sera puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 500 à 50.000 F.

"Art.257-1. - Sera puni des peines portées à l'article 257 quiconque aura intentionnellement :

- " - soit détruit, abattu, mutilé ou dégradé un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit ;
- " - soit détruit, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques ;
- « - soit détruit, mutilé ou dégradé une épave maritime présentant un intérêt archéologique, historique ou artistique ou tout autre objet en provenant.

Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques

(validée par ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945) modifiée par décrets n° 64-357 et 64-358 du 23 avril 1964 et ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958
(J.O. des 15 octobre 1941, 14 septembre 1945, 25 avril 1964 et 24 octobre 1958)

TITRE PREMIER

De la surveillance des fouilles par l'État

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

La demande d'autorisation doit être adressée au Ministère des Affaires Culturelles ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis du Conseil supérieur de la recherche archéologique, le Ministère des Affaires Culturelles accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller ; il fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être effectuées.

TITRE II

Exécution des fouilles par l'État

ART. 9 - L'État est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

À défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par un arrêté du Ministère des Affaires Culturelles qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par un arrêté préfectoral qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée, en cas de nécessité, par nouveaux arrêtés, sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

TITRE III

Des découvertes fortuites

ART. 14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

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

F. Permis de construire sur un site et un terrain renfermant des vestiges archéologiques

"R.111.3-2 (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977). - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme

ARTICLE PREMIER. - Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités.

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du Commissaire de la République dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.

ARTICLE 2 - Le I, 2 (d) de l'article R.123.18 du Code de l'Urbanisme est modifié comme suit :

"Les zones, dites "zones ND", à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique." (Le reste sans changement.)

ARTICLE 3 - Au second alinéa de l'article R.442-6 du Code de l'Urbanisme, les mots : "Aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales" sont complétés par les mots : "ou aux vestiges ou sites archéologiques".

ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE :

Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France

**6 rue de Strasbourg
93 200 Saint Denis**