

# Plan Local d'Urbanisme

## *Villecerf*

| ELABORATION                         | 1 ère REVISION                     |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| prescrite le :<br>26 septembre 2008 | prescrite le :<br>12 janvier 2015  |
| arrêtée le :<br>22 juin 2012        | arrêtée le :<br>11 décembre 2017   |
| approuvée le :<br>23 février 2013   | approuvée le :<br>10 décembre 2018 |
| modifiée le :                       | modifiée le :                      |
| révision simplifiée le :            | révision simplifiée le :           |
| mis à jour le :                     | mise à jour le :                   |

PIECE N° 0

NOTICE  
EXPLICATIVE

VU pour être annexé à la délibération du :  
10 décembre 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



hérit. entreprises, ne. Modusart 7720 EQUELLIS  
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

## NOTICE EXPLICATIVE

### **A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :**

Gestion du P.L.U et exposé des motifs de sa révision.

- La révision du P.L.U est axée sur les points suivants (délibération du 12 janvier 2015) :
  - Intégrer les lois Grenelle II et ALUR dans le P.L.U.
  - Corriger les erreurs rédactionnelles du P.L.U en vigueur.
  - Gérer le devenir des constructions implantées en zone agricole.
  - Identifier les éléments de constructions remarquables.
  - Identifier les éléments remarquables de la trame verte et bleue.
  - Corriger les erreurs de typographie, de numérotation et de cartographie du PLU.
- Les objectifs communaux se concrétisent aussi dans les exemples suivants :
  - Repérage des maisons et des jardins d'intérêt architectural ou paysager.
  - Protection renforcée de la trame verte et bleue ; intégration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- La principale question quant aux évolutions prévisibles est la suivante :

Dans un contexte de restrictions quant aux consommations d'espaces (SD-Rif, loi Grenelle II), Villecerf risquerait de connaître une déprise démographique (en raison de la probable diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) et donc un vieillissement.

Des solutions devront donc être recherchées (en dehors de la transformation des résidences secondaires en résidences principales et des mutations de propriétés) : rythme d'accroissement progressif de l'urbanisation, diversité dans la taille des logements, dans leur statut d'occupation, etc.

Compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat - équipements - activités (et de dynamique économique du centre du village).

La concertation préalable a été menée sur le projet de plan local d'urbanisme, avec notamment mise à disposition de documents et trois réunions publiques :

- le jeudi 16 avril 2015, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le vendredi 13 novembre 2015, présentant l'évolution de l'étude,
- le samedi 2 décembre 2017, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

\*

\*       \*

## 1 : Démographie et logement, activités.

- La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif et contrôlé, la poursuite du développement économique, ainsi que la protection et la mise en valeur des espaces naturels, ont été retenues comme objectifs prioritaires pour élaborer le P.L.U.
- Les perspectives démographiques sont les suivantes :

| Villecerf : le point mort actualisé 2012                            | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2012 | 2030 | delta 1975/82 | delta 1982/90 | delta 1990/99 | delta 1999/2012 | delta 2012/30 |
|---------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| population sans double compte                                       | 511  | 603  | 746  | 738  | 700  | 860  | 92            | 143           | -8            | -38             | 160           |
| taux d'occupation                                                   | 3,04 | 3,06 | 3,04 | 2,72 | 2,51 | 2,35 | 0,02          | -0,02         | -0,32         | -0,21           | -0,16         |
| population résidences principales                                   | 505  | 603  | 745  | 737  | 700  | 860  | 98            | 142           | -8            | -37             | 160           |
| résidences principales                                              | 166  | 197  | 245  | 271  | 279  | 366  | 31            | 48            | 26            | 8               | 87            |
| résidences secondaires                                              | 70   | 63   | 47   | 30   | 33   | 20   | -7            | -16           | -17           | 3               | -13           |
| logements vacants                                                   | 16   | 11   | 15   | 23   | 21   | 10   | -5            | 4             | 8             | -2              | -11           |
| parc total                                                          | 252  | 271  | 307  | 324  | 333  | 396  | 19            | 36            | 17            | 9               | 63            |
| logements construits                                                |      |      |      |      |      |      | 39            | 32            | 19            | 14              | 80            |
| renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)                      |      |      |      |      |      |      | 20            | -4            | 2             | 5               | 17            |
| variation RS + LV                                                   |      |      |      |      |      |      | -12           | -12           | -9            | 1               | -24           |
| deserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0 |      |      |      |      |      |      | -1            | 1             | 29            | 23              | 19            |
| point mort                                                          |      |      |      |      |      |      | 7             | -15           | 22            | 29              | 12            |
| effet démographique                                                 |      |      |      |      |      |      | 32            | 47            | -3            | -15             | 68            |

Il s'agit de dynamiser le village en permettant l'accueil de nouvelles populations mais aussi de nouvelles activités économiques ou artisanales comme une résidence seniors, adaptées à sa taille et ses caractéristiques. Il faudra donc aménager de nouveaux terrains constructibles, tout en préservant le caractère traditionnel du village.

- Concernant les activités :

L'objectif est de créer d'autres pôles d'activité respectueux du contexte local en bénéficiant des voies de communication importantes :

- accueil d'activités, si elles sont non nuisantes, au sein même du bourg voire des hameaux,
- création éventuelle d'un secteur d'activités économiques à l'écart d'un bâti à vocation résidentielle,
- le tourisme, en lien avec les actions menées par la Communauté de Communes,
- la création d'une résidence seniors, sous la forme d'une opération de logements dédiés.

Etoffer la possibilité d'implantation de commerces ou services en centre-village (par exemple par une extension des possibilités de stationnement).

## 2 : Equipements et transports

- Objectifs :

Améliorer la desserte en assainissement des eaux pluviales. Développer l'offre en équipements : un stade polyvalent, salles pour les associations, local dédié pour les jeunes.

La Commune souhaite faciliter le co-voiturage, de manière à limiter l'usage de la voiture individuelle pour se rendre à la gare.

Par ailleurs la Commune souhaite ne pas grever l'activité des Zones d'Activités Economiques des Communautés de Communes, en n'acceptant que le trafic qui les dessert.

Favoriser l'usage du vélo avec des sites gardiennés.

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

- La protection de l'état de l'environnement est un objectif important de la Municipalité, dans la mesure où l'ensemble des secteurs boisés, caractéristiques du site, font l'objet d'une attention particulière.

La Commune a aussi choisi d'assurer le maintien de l'activité agricole, en proscrivant dans les zones réservées à l'agriculture toute construction sans rapport avec cette activité et en assurant la pérennité des fermes en y autorisant des possibilités de reconversion.

- A l'intérieur de ce cadre de principe, la Commune a choisi :
  - de préserver, le plus possible, les espaces à vocation agricole afin d'assurer le maintien des exploitations existantes ;
  - de recréer, de préserver et d'entretenir les fossés, les zones humides et les chemins qui présentent un intérêt patrimonial et écologique.
  - de veiller à une bonne gestion des exutoires naturels pour respecter les écoulements des eaux pluviales.
- Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts (déjà protégées dans le P.L.U), ont été classées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre classés en zone N (protégée).

\*

\*

\*

## B - PARTI D'AMENAGEMENT

### 1 : Principe de zonage

• Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit dans le rapport de présentation.

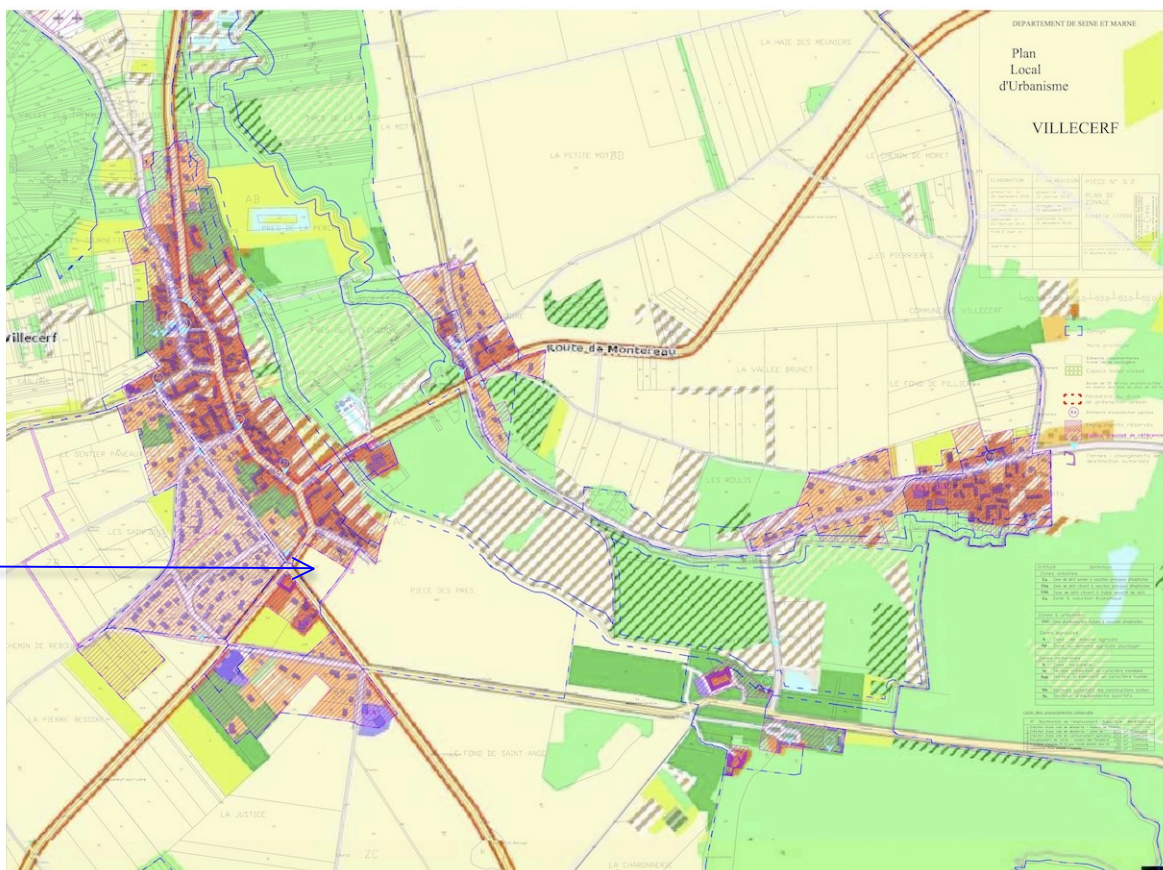
→ Les fondements du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisations de lotissements, construction dans les bâtiments de ferme, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois.
- zone UB : l'habitat individuel (individuels au coup-par-coup et lotissements),
- zone UX : zone d'activités
- zone 1AU : à urbaniser,
- zone A : terres agricoles,
- zone N : les espaces boisés et protégés, et sous-secteurs spécifiques.

- Zonage du village : schéma sur la base du MOS 2012 en 81 postes – IAU-RIF -



\*

\*

\*

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

- Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 22 juin 2015) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

- **L'aménagement** : La commune de VILLECERF entend préserver la qualité de vie des habitants et améliorer leur cadre de vie.

La volonté de la commune de VILLECERF est de pérenniser la politique d'embellissement et d'amélioration du cadre de vie de ses habitants, politique engagée depuis quelques années en initiant des actions précises :

- amélioration de la sécurité publique (sécurité routière – protection citoyenne – maillage de vidéo protection réalisé en partenariat avec les communes limitrophes),
- maintien du commerce de proximité et des services à la population, aménagement des espaces de rencontre (chemin rose – jardin de la mairie – aires de jeux - stade) ... et cela, en fonction des capacités financières de la commune.

La commune de Villecerf tient à accorder la plus grande attention à la gestion des eaux pluviales en lien avec les services du CG77, du SIDASS et de la police de l'eau.

Pour cela, la Commune et le Conseil Général devront réhabiliter les fossés, utiliser des systèmes de fossés drainants, en amont des bassins versants, et éviter l'imperméabilisation abusive des sols lors de la réfection des trottoirs, les lotisseurs et les propriétaires devront gérer les eaux pluviales "à la parcelle". La collaboration avec les services du SDIS devra être pérennisée.

→ **Justifications** : Villecerf présente une qualité de l'espace construit qui est particulière, dans la région de Moret et Montereau : il est donc important d'en préserver et renforcer les caractéristiques, notamment par des actions sur l'aménagement qualitatif des espaces bâtis.

- **L'équipement** : Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages) :

Améliorer la desserte en assainissement des eaux pluviales. Développer l'offre en équipements : un stade polyvalent, salles pour les associations, local dédié pour les jeunes.

→ **Justifications** : Une offre en équipements qui doit tenir compte des évolutions démographique comme du caractère dispersé de l'urbanisation du village.

- **L'urbanisme** : Conformément au Schéma directeur régional d'Ile de France et à l'orientation générale de développement urbain menée par la commune, le développement des zones constructibles se fera dans un souci permanent de modération, afin de ne pas dénaturer les caractéristiques urbaines préservées du bourg.

Ainsi, le développement de l'urbanisation se fera selon certains principes :

- Préserver de toute urbanisation les espaces naturels remarquables ou présentant des risques :

Comme cela sera développé ci-après, les espaces naturels les plus remarquables seront préservés de tout développement de l'urbanisation en termes d'occupation directe ou de proximité pouvant engendrer des dégradations sur ces milieux.

Il en sera de même pour les secteurs pouvant présenter une inadéquation à la construction liée soit à la topographie du site soit aux risques qui peuvent être présents tels que zones humides ou inondables, ruissellement ou écoulement d'eaux pluviales ...

- Assurer un développement urbain concentré et donc lutter contre l'étalement urbain :

De ce fait, l'urbanisation se fera selon un principe majeur de concentration dans les zones déjà urbanisées ou à leur pourtour immédiat afin de limiter l'étalement urbain, très consommateur en espaces. Cette politique va d'ailleurs dans le sens d'un choix affirmé pour une évolution de la démographie contrôlée énoncé plus haut.

Le développement urbain sera donc mené par le comblement des dents creuses demeurant au sein des secteurs d'ores et déjà urbanisés mais aussi par la création de zones d'urbanisation futures dont le dimensionnement et le positionnement répondront aux principes énoncés précédemment.

- L'accueil d'activités non nuisantes au sein même du bourg et des hameaux :

La commune souhaite assurer une mixité d'occupation du sol (activité/habitat) dans le respect de la vocation résidentielle majoritaire du bourg.

Le choix des activités (commerces, petit artisanat, bureaux d'étude, résidence senior ...) devra être compatible avec la proximité des habitations. L'implantation de plus grandes unités artisanales et industrielles ne pourrait être envisagée qu'au sein d'une zone spécifique.

Les bâtiments d'activités implantés en zone à vocation résidentielle devront s'intégrer dans le bâti existant. Les activités devront être non nuisantes pour le voisinage.

La commune de VILLECERF souhaite entretenir, par des dispositions réglementaires adaptées, une image architecturale de qualité dans les secteurs d'urbanisation ancienne. L'objectif est de renforcer l'identité urbaine traditionnelle du bourg confirmée par les documents supra communaux.

Une grande attention sera portée au respect des lisières des trames bleues et vertes particulièrement en regard des jardins dont il conviendra de conserver l'identité et la capacité d'accueillir, le cas échéant, un assainissement de type SPANC (service public d'assainissement non collectif).

Ainsi, en complément du développement de l'urbanisation et dans un souci de préservation des caractéristiques urbaines de chaque îlot bâti, le P.L.U encouragera la préservation du bâti le plus remarquable ainsi que le prolongement de l'ordonnancement et de l'aspect des constructions et des aménagements extérieurs au sein de ce bâti traditionnel.

Cette volonté concerne également la réhabilitation des constructions existantes au sein de l'unité bâtie dans un souci de préservation de la qualité du paysage urbain et de sécurité publique.

Cette orientation s'engage également pour les constructions futures dont l'intégration dans le bâti traditionnel et le paysage naturel et urbain préservé de la commune constitue un enjeu majeur de développement. Les constructions futures des zones à bâtir devront être conçues de manière à présenter un caractère harmonieux.

→ **Justifications : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), qui représente pour la Collectivité une richesse à préserver par des dispositions réglementaires qualitatives. Une image bâtie variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions.**

**Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.**

- **Le paysage et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :** Les objectifs s'inscrivent dans une double dynamique de protection et de mise en valeur, afin d'assurer la persistance des paysages et des espaces naturels. De ce fait, il convient de préserver, le plus possible, les espaces à vocation agricole afin d'assurer le maintien des exploitations existantes dans un contexte général de régression de cette activité sans, pour autant, nuire au développement urbain de la commune.

Le devenir des exploitations (bâtiments et terres) sera pris en considération de manière à ne pas grever l'activité induite.

La commune de VILLECERF accueille sur plus de la moitié de son territoire des exploitations agricoles. Cette activité assure l'ouverture du paysage et l'entretien des espaces en plus de faire vivre plusieurs exploitations professionnelles et donc plusieurs familles de la commune.

Certains bâtiments agricoles sont classés (Trin) ou remarquables (Saint Ange) et ce d'autant plus qu'ils ont, encore aujourd'hui, leur vocation initiale.

Il s'agit aussi de recréer, de préserver et d'entretenir les fossés, les zones humides et les chemins qui présentent un intérêt patrimonial et écologique.

Il faut également veiller à une bonne gestion des exutoires naturels **pour respecter les écoulements des eaux pluviales**.

→ **Justifications : L'intégrité et la diversité des paysages naturels** représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de Villecerf, pour des populations à la recherche d'un logement dans un milieu rural préservé. La préservation des espaces non construits, au sein de la trame bâtie, participera aussi de la qualité d'ensemble du village.

- **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : Il faut, en lien avec l'agenda 21,
  - o Prêter une grande attention et préserver la qualité faunistique et floristique des espaces naturels classés et protégés, ce qui implique l'institution et la stricte observation de règles existantes.
  - o Préserver les éléments de patrimoine naturel intéressants tels que les bois, les marais, les espaces agricoles, les rivières, rus et mares.

Le territoire de la commune est un lieu de promenade apprécié en termes de tourisme vert pour les richesses de son patrimoine naturel.

Si la protection de ces milieux semble s'imposer par et pour leur qualité, ils doivent cependant rester des espaces de vie :

- en assurant la protection des milieux naturels tout en les ouvrant aux promeneurs dans le respect des capacités intrinsèques de ces milieux,
- en identifiant ces espaces sensibles et en les interdisant aux loisirs motorisés de type quad, moto et motocross incompatibles avec la préservation de la biodiversité (destruction de berges, de chemins, nuisances pour la faune et la flore...),
- en identifiant le tracé initial des chemins communaux.

→ **Justifications : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.**

- **L'habitat** : Il s'agit d'une part, en lien avec le PLH, de dynamiser le village en permettant l'accueil de nouvelles populations mais aussi de nouvelles activités économiques ou artisanales comme une résidence seniors, adaptées à sa taille et ses caractéristiques. Il faudra donc aménager les nouveaux terrains constructibles tout en préservant le caractère traditionnel du village.

→ **Justifications : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2020 / 2025, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ? La politique du logement doit aussi s'accompagner d'un effort en termes d'économies d'énergies.**

- **Les transports et les déplacements** : La Commune souhaite faciliter le co-voiturage, de manière à limiter l'usage de la voiture individuelle pour se rendre à la gare. Par ailleurs la Commune souhaite ne pas grever l'activité des Zones d'Activités Economiques des Communautés de Communes, en n'acceptant que le trafic qui les dessert. Favoriser l'usage du vélo avec des sites gardiennés.

(Elaborer un PAVE – plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

→ **Justifications : Le village est composé de multiples entités, ce qui nécessite de prendre des dispositions en matière de liaisons douces entre les différentes parties de l'agglomération. Il est desservi par un maillage de voies qui sont parfois dégradées par le stationnement (d'ailleurs insuffisant), et représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement de la voirie, comme de circulation routière ou piétonnière. Les entrées de village nécessitent des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière.**

- **Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques** : Le passage de la fibre optique dans le village doit faciliter les développement économique, avec l'implantation de nouvelles entreprises. L'usage de matériaux et techniques garantissant la performance énergétique et environnementale est encouragé.

→ **Justifications : La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.**

- **L'équipement commercial** : Etoffer la possibilité d'implantation de commerces ou services en centre-village (par exemple par une extension des possibilités de stationnement).

→ **Justifications** : La commune, compte tenu de sa taille n'a pas pu développer une forte centralité commerciale. Elle bénéficie cependant d'un réel potentiel de développement artisanal, commercial et de services, qui doit être facilité par le P.L.U.

- **Le développement économique et les loisirs** : Le développement économique passe en grande partie par l'accueil de nouvelles entreprises et la croissance de celles qui sont déjà implantées sur le territoire communal. L'objectif est de créer d'autres pôles d'activité respectueux du contexte local en bénéficiant des voies de communication importantes.

Le projet de développement économique de la commune s'appuie sur :

- l'accueil d'activités non nuisantes au sein même du bourg voire des hameaux. Il apparaît, en effet, essentiel au développement du village, d'offrir aux populations résidentes un emploi sur place dans le respect des capacités de développement de la commune et de son caractère rural,
- la création éventuelle d'un secteur d'activités économiques dont la nature ou les besoins en bâtiments et espace rendent leur implantation impossible au sein d'un bâti à vocation résidentielle,
- le tourisme en lien avec le service APROTER de la CCMSL (développement de gîtes ruraux – valorisation du patrimoine – commerce – liaisons douces etc.),
- la création d'une résidence seniors.

La réglementation mise en œuvre dans ce secteur permettra une plus grande diversité des activités économiques pouvant être accueillies sur le territoire.

→ **Justifications** : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site, marqué par la notoriété, à l'échelon international, de la région de Fontainebleau.

- **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain** : le périmètre construit 2012 est égal à 54,81 hectares. Il est représenté (source : analyse de la photo aérienne 2014) par 45,74 ha de logements (et quelques commerces), 5,46 ha pour les fermes et le château, 0,98 ha d'activités et 2,63 ha d'équipements.

Le PLU acte la suppression de la zone AU de la route d'Episy (du PLU initial), trop excentrée. De plus, la zone 1AU envisagée Chemin Pavé a été supprimée, suite à l'avis des PPA et de l'enquête publique. La vocation de la zone située route de Lorrez-le-Bocage a aussi été ouverte plus largement qu'à la seule résidence pour seniors.

Le total des superficies constructibles (hors zones déjà construites) se décline comme suit, soit un total d'environ **1,33 ha, représentant une valeur très inférieure aux 5 % du périmètre actuellement construit (2,74 ha)** :

- Route de Lorrez zone 1AU : .....0,75 ha,
- Chemin Pavé zone UBb : .....0,45 ha.
- Zone UA route d'Episy : .....0,13 ha.
- Total : .....1,33 ha.

→ **Justifications** : les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique), tout en restant compatible avec une limitation de la consommation d'espaces.

\*

\*

\*