

Sommaire

CHAPITRE I – LE PARTI D’AMENAGEMENT.....	103
1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	103
2. PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU	105
2.1 <i>Le scénario d'évolution retenu</i>	105
2.2 <i>Le calcul du point mort prospectif à l'horizon 2030</i>	106
3. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET JUSTIFICATION DES EXTENSIONS	107
3.1 <i>Le potentiel de densification</i>	108
3.2 <i>Les besoins en extension</i>	109
4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	111
5. LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	112
5.1 <i>Amélioration du cadre bâti et des espaces publics</i>	112
5.2 <i>La maîtrise du foncier</i>	112
CHAPITRE II – JUSTIFICATIONS DU PLU.....	113
1. JUSTIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU	113
1.1 <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i>	113
1.2 <i>Le zonage</i>	120
1.3 <i>Le règlement</i>	125
1.4 <i>Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)</i>	135
1.5 <i>Les emplacements réservés</i>	145
2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PLU EN ZONE AGRICOLE ET/OU NATURELLE.....	146
2.1 <i>Les bâtiments pouvant connaître un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme)</i>	146
2.2 <i>Les possibilités constructives en zone agricole et/ou naturelle (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)</i>	147
2.3 <i>Les STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme)</i>	147
3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU VISANT A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE	150
3.1 <i>Les espace naturels et le paysage</i>	150
3.2 <i>Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage</i>	151
3.3 <i>La protection des mares et des zones humides</i>	155
4. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR	156
4.1 <i>Compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme</i>	156
4.2 <i>Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013</i>	159
4.3 <i>Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)</i>	164
4.4 <i>Compatibilité avec le SDAGE</i>	165
4.5 <i>Prise en compte du SRCE</i>	166
4.6 <i>Autres contraintes réglementaires</i>	167
CHAPITRE III – INDICATEURS DE SUIVI.....	170

CHAPITRE I – LE PARTI D'AMENAGEMENT

• **Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-1**

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

1. Principales conclusions du diagnostic

Le diagnostic a permis de mettre en avant certains enjeux du territoire. Les plus importants sont rappelés à la fin de la première partie du Rapport de Présentation (chapitre « Synthèse et orientations »), ainsi que dans le PADD (dans les « constats » et dans les pages introductives).

Toutefois, ce chapitre présente un rappel des principaux enjeux du territoire communal.

• **Caractéristique du territoire de Villecerf**

- Une « **trame verte** » omniprésente, représentée par les espaces cultivés (640 ha), les forêts et boisements du plateau (montagne de Trin, Parc de St-Ange, vallée de l'Orvanne), avec 350 ha sur un total de 1 092.

→ *Enjeu identifié : préserver ces caractéristiques, protéger et valoriser les espaces naturels.*

- Une **trame bleue** qui irrigue le territoire : sillonné par plusieurs rus (le ru des Bouillons et le ru des Grands Abîmes), la rivière de l'Orvanne, et ponctué de mares comme de zones humides.

→ *Enjeu : valoriser et protéger les berges et leurs espaces associés (ripisylves), pour préserver le fonctionnement hydrologique (et la valeur biologique). Rétablir le cours de la rivière dans ses aménagements antérieurs.*

- Une « **trame résidentielle** » à densité végétale variable, représentée par les quartiers d'habitat individuel (37 ha soit ≈ 93 % du tissu construit), avec des "espaces ouverts artificialisés" (= jardins, soit 26,4 ha) qui participent de la trame verte, en termes d'ambiance paysagère globale.

→ *Enjeu : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement urbain.*

- **Des discontinuités dans l'urbanisation** : représentées par des îlots non construits au sein de la trame bâtie (entre la RD 403 et la RD 22 ; au nord-est du carrefour entre ces deux routes, etc.).

→ *Enjeu : renforcer l'urbanisation du village en tirant parti de ces localisations et en respectant un principe d'économie du foncier constructible.*

- Des éléments de **développement économique** : la taille de la commune, comme la composition du tissu construit, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité commerciale et de services forte, mais les commerces existants représentent un facteur important pour l'attractivité du village (auberge, bar & épicerie,...).

→ *Enjeu : préserver et renforcer le rôle économique du village par d'autres implantations d'entreprises ; faciliter le développement des entreprises existantes ; développer la centralité commerciale et de services du centre ancien.*

- Une excellente **accessibilité** routière, mais qui soulève - dans le village - des questions de sécurité comme de stationnement : commandée par les RD 403, 218 et 22, avec un réseau communal souvent étroit.

→ *Enjeu : améliorer les conditions de circulation, d'accès et de sécurité, d'une part, comme de stationnement.*

• **Caractéristique de la population de Villecerf** (sources : carte des modes d'occupation des sols et INSEE)

- On observera que la **densité de population** (en données 2012 du MOS) s'élève à 700 habitants / 37 ha (logements) = 19 habitants/ha, et la densité en logements à 335 / 37 ha = 9 logements / ha.

- Le « **tissu urbain construit** » (défini sur les cartes de l'IAU-RIF) s'est étendu de 24 ha entre 1982 et 2012 (143 – 119, soit 0,8 ha par an), principalement pour l'habitat. Depuis 1982, l'espace construit s'est étendu principalement à l'ouest du centre ancien, avec le lotissement de la rue des Sainfoins. Les espaces mobilisables restent cependant situés au sein du tissu construit, lequel ménage de vastes espaces non construits, principalement à l'Est du village et dans le hameau de Pilliers.

- La **démographie** actuelle (de 1968 à 2006 + 439 habitants), résulte essentiellement d'un excédent migratoire (≈ 320 habitants) que l'on peut observer sur la totalité de la période (mais cette situation s'inverse depuis, dans un contexte de déprise démographique). Il faut aussi noter l'apport du solde naturel dans l'augmentation de la population, depuis 1968 jusqu'en 2006 (+ 117 habitants), mais aussi que le solde migratoire est devenu négatif entre 2006 et 2011 = 97 habitants – le solde naturel étant nul depuis 2006).

- Les moins de 30 ans représentent, en 2011, environ 15 % de la population (contre 19 % en 2006). Ces résultats traduisent l'impact à la fois d'un solde naturel en stagnation, depuis 2006, et d'un apport migratoire maintenant négatif. Jusqu'en 2006, les évolutions sont aussi marquées par une diminution significative des ménages jeunes, signe d'un retard dans l'âge d'accession à la propriété (renchérissement du coût des maisons).

- On notera que, sur 43 ans (depuis 1968), l'évolution a été de 342 habitants / 165 résidences principales = 2,07 habitants par logement nouveau (chiffre qui traduit une forte **décohabitation**, le taux d'occupation des logements étant en 2011 de 2,5 habitants/ RP, contre 3,13 en 1968).

- En termes de composition du **parc de logements**, on observe en 2011 une forte dominante de maisons individuelles (330 / 335 soit 98,5% de l'ensemble des logements). En ce qui concerne les résidences principales - et en 2011 - on peut aussi relever un pourcentage de logements locatifs inférieur aux autres communes rurales (18 / 281, soit 6,4 %) et une proportion extrêmement élevée de logements de 5 pièces et plus (66 %).

2. Présentation du scénario de développement retenu

2.1 Le scénario d'évolution retenu

Les trois « entrées » identifiées pour préserver la ruralité du village sont :

- La démographie et l'habitat (politique du logement et qualité architecturale),
- Les facteurs de bien-être (développement économique et équipements),
- La trame Verte et Bleue (espaces et aménagements).

Le chapitre dédié à la justification du PADD (page 113) décline plus précisément ces objectifs, thème par thème.

En particulier, on notera que l'objectif démographique retenu est de dynamiser fortement la croissance démographique communale, en dépit d'une décohabitation (diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) qui continuera à produire ses effets dans le futur. L'objectif démographique qui a été retenu est donc d'atteindre environ + 160 habitants à l'horizon 2030 (passer de 700 habitants en 2012 à 860 habitants en 2030, soit environ + 23 %).

SCENARIO	2012	2030	delta	taux
Nombre logements	334	396	62	19%
<i>dont Résidences Principales</i>	279	366	87	31%
<i>dont Résidences Secondaires</i>	33	20	-13	-39%
<i>dont Logements Vacants</i>	21	10	-11	-52%
Population des résidences principales	700	860	160	23 %
Taux d'occupation	2,51	2,35	-0,16	-6%
Emplois	103	110	7	7%
∑ (habitants + emplois)	803	970	167	21%
Espace urbanisé (ha)	54,81	56,14	1,33	2,4 %
Espaces d'habitat (ha)	45,74	47,07	1,33	2,9 %
Densité humaine	14,7	17,3	2,6	17,7 %
Densité espaces d'habitat	7,3	8,4	1,5	15 %

Tableau : synthèse du scénario retenu à l'horizon 2030.

2.2 Le calcul du point mort prospectif à l'horizon 2030

• Hypothèses prises en compte pour le calcul théorique de l'incidence démographique et du point mort prospectif

Les hypothèses suivantes ont été prises en compte afin d'estimer un scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030 :

- **Le taux d'occupation des logements** en 2012 était de 2,51 habitants / logement (population des ménages : 704 habitants ; nombre de résidences principales : 279). **Il était de 2,40 habitants par logement en 2014 (707/294)**. On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme à **2,35 habitants par logement**. En conséquence, afin d'atteindre son objectif démographique, la Commune devra compter environ 366 résidences principales en 2030 ($860 / 2,35 = 366$ résidences principales).
- **Les résidences secondaires** ont diminué légèrement au cours du temps (de 70 en 1975 à 33 en 2012) : on peut supposer que leur nombre diminuera encore légèrement, pour se stabiliser à environ **20 résidences secondaires** en 2030.
- **Les logements vacants** ont suivi une évolution irrégulière dans la période observée : on peut supposer que, à l'horizon 2030, la Commune comptera environ **10 logements vacants** (valeur inférieure à celle observée en 2012, mais similaire à celle observée en 1982 ou 1990).
- **Le renouvellement urbain** (partie des logements construits servant à remplacer des logements détruits ou désaffectés) a varié de manière irrégulière au cours du temps : on peut supposer qu'il sera égal à **17** en 2030 (taux raisonnable par rapport à la taille de la Commune).

Compte tenu de ces hypothèses, le **point mort prospectif** pour la période 2012 – 2030 est évalué égal à **12** : au moins 12 logements devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population. Dans l'objectif d'une croissance plus importante, telle que celle affichée dans l'objectif démographique, environ **80 logements** devront être construits. Le tableau ci-dessous résume l'évolution des indicateurs pris en compte et le calcul du point mort prospectif :

Villecerf : le point mort actualisé 2012	1975	1982	1990	1999	2012	2030	delta 1975/8 2	delta 1982/9 0	delta 1990/9 9	delta 1999/2 012	delta 2012/3 0
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
desserrement (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

3. Analyse des capacités de densification des espaces bâtis et justification des extensions

3.1 La superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

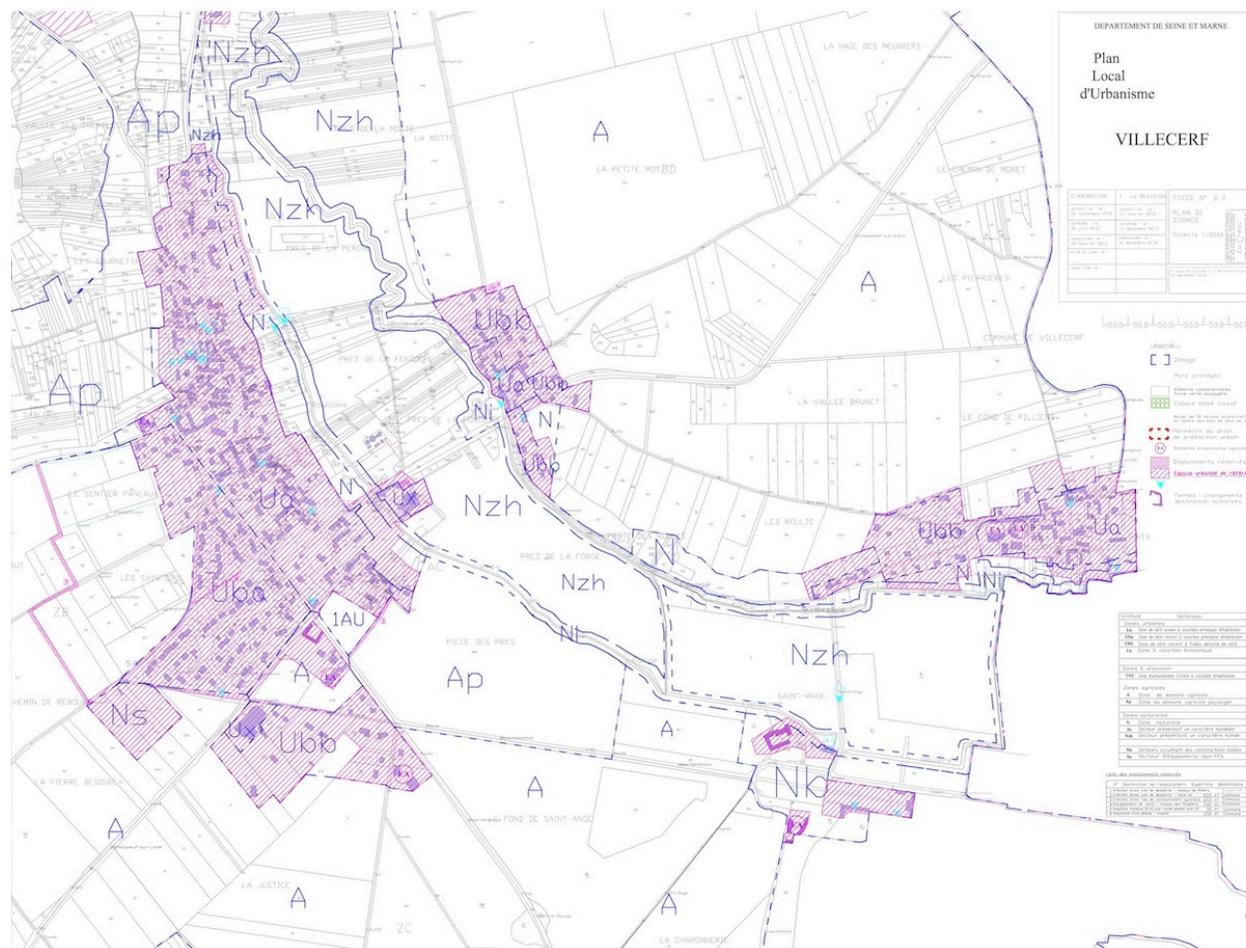
Pour la commune de Villecerf, l'espace urbanisé de référence est évalué égal à **54,81 ha**. Pour mémoire, l'IAU-IDF estime que la surface urbanisée de la Commune est égale à 48,9 ha.

En conséquence, et conformément au SDRIF, les extensions de ce périmètre ne pourront pas dépasser 2,74 ha (= 5% de l'espace urbanisé de référence).

PERIMETRE URBANISE	ha
Village	31,21
La Justice	5,42
La Fondoire	4,44
Pilliers	9,29
Saint-Ange	1,89
Ferme de Trin	1,44
Ecart divers	1,12
TOTAL	54,81

Tableau ci-dessus : L'espace urbanisé de référence en 2012.

Carte ci-contre : représentation de l'espace urbanisé de référence (aplat de couleur magenta).



• **Discussion sur le périmètre urbanisé de référence :**

Le périmètre urbanisé de référence a tout d'abord été évalué sur la base de la cartographie du MOS en 81 postes elle même.

Ont toutefois été inclus dans le périmètre urbanisé de référence du MOS :

- les espaces de "parcs ou jardins" totalement inclus dans les propriétés construites.

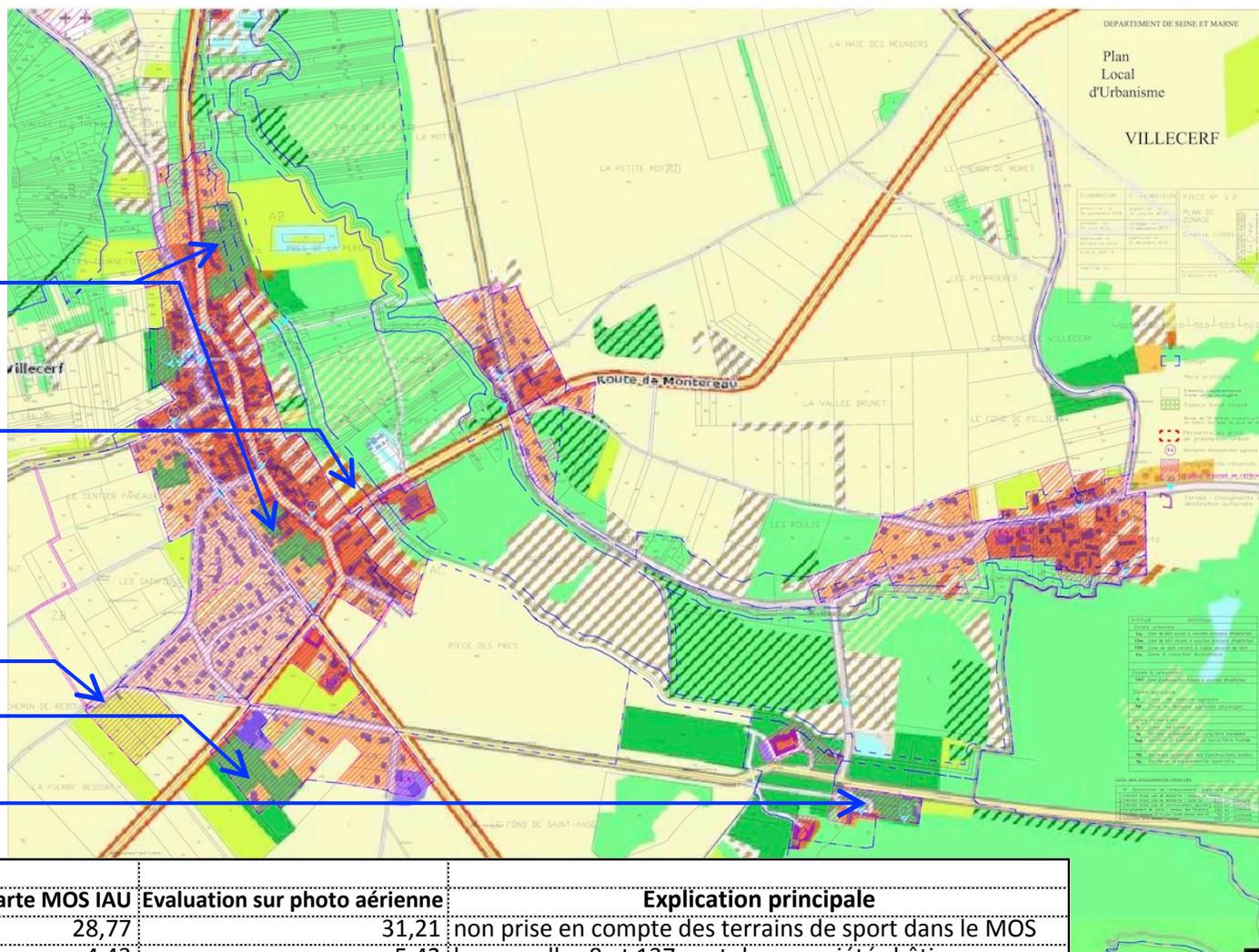
Ont été exclus en revanche :

- les "jardins de l'habitat rural" visiblement non inclus dans des propriétés bâties.

Cette rectification donne une valeur de 50,73 ha, au lieu de 48,90 ha.

Le périmètre urbanisé de référence, retenu pour le calcul, a intégré en outre :

- les terrains de sport aménagés (et identifiés en STECAL) ;
- des espaces de jardins inclus dans les propriétés construites ;
- des parties de parcs et jardins clos de murs (ferme de Trin) ou très architecturés (la partie du parc Saint-Ange entourée par les constructions).



Périmètre urbanisé de référence			
Sites	Evaluation sur carte MOS IAU	Evaluation sur photo aérienne	Explication principale
Villecerf	28,77	31,21	non prise en compte des terrains de sport dans le MOS
La Justice	4,43	5,42	les parcelles 8 et 137 sont des propriétés bâties
La Fonderie	4,46	4,44	--
Pilliers	9,15	9,29	--
Château St-Ange	1,36	1,89	non prise en compte de la partie "architecturée" du parc
Ferme de Trin	1,41	1,44	--
Ecarts divers	1,15	1,12	--
TOTAUX	50,73	54,81	
Périmètre urbanisé IAU	48,90		

3.2 Le potentiel de densification

Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la Commune a été évalué. Les estimations sont basées principalement sur une analyse de photos aériennes superposées au cadastre. Il s'agit d'un potentiel théorique, qui a été calculé en répertoriant les espaces libres situés dans les zones constructibles (voir la carte en page suivante), pouvant vraisemblablement accueillir de nouvelles constructions en compatibilité avec les dispositions du règlement et les conditions des terrains (avec une surface moins importante que la moyenne actuelle ≈ 500 m², facilité d'accès, absence de contraintes majeures,...). Il s'agit de friches, de grands jardins de l'habitat situés à l'intérieur du périmètre bâti ou de « dents creuses ».

La totalité des logements potentiels ainsi répertoriés s'élève à **environ 108 logements**, par divisions foncières ; **il est convenu de n'en retenir que 50 % (soit 55 en arrondissant)**.

Une **augmentation de la densité de l'espace d'habitat** existant en 2012 est donc possible, et elle est supérieure à 10 % ($55 / 334 \approx 16,5$ %). En outre, le scénario considéré permet également une augmentation sensible de la population en densification. Une **augmentation de la densité humaine de l'espace urbanisé** existant en 2012 est donc possible, et elle est supérieure à 10 % (= 15,8 %, voir tableau ci-dessous).

Densification	zone UA	zone UB	autres
Pilliers	6	9	-
le Village	24	45	-
fermes			24
108	30	54	24
Total			

3.3 Les besoins en extension

Selon les hypothèses prises en compte pour le calcul du point mort prospectif (voir en page 106), **environ 80 nouveaux logements** devront être construits. Or, une partie de ce besoin (**avec 55 logements**) peut se réaliser par densification, comme il a été démontré dans le paragraphe précédent.

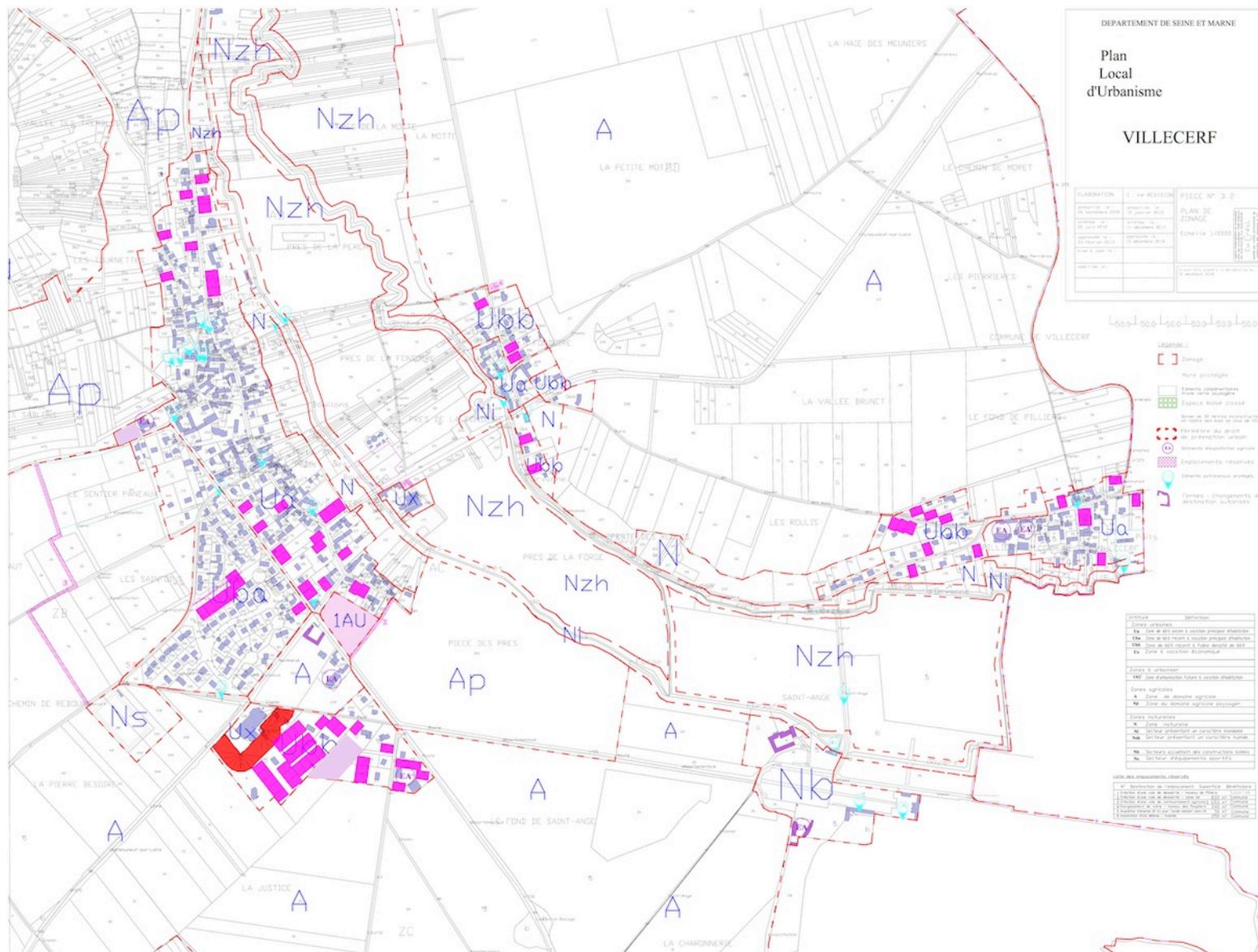
Afin d'atteindre complètement l'objectif démographique de la Commune (860 habitants), il est envisageable de prévoir des possibilités de construction supplémentaires : un écart d'environ 25 logements existe encore entre le potentiel envisagé de construction en densification (= 55 logements) et l'objectif communal (80 logements). Ces logements supplémentaires pourront se construire dans les extensions prévues à cet effet.

Le potentiel lié à la **consommation d'espaces** permettrait d'accueillir, selon le scénario considéré, **jusqu'à 25 logements sur environ 1,33 ha** (19 logements à l'hectare). Il s'agit des terrains classés en zone 1AU et UB. L'urbanisation y paraît particulièrement propice en raison de la facilité d'accès, de la continuité avec le tissu bâti du village, de la présence des réseaux, ainsi que de l'absence de contraintes majeures.

Par ailleurs, les extensions étant égales à **1,33 ha** (< 5% de l'espace urbanisé en 2012), le projet de PLU est en accord avec les orientations du SDRIF.

SCENARIO	2012	2030 dans le tissu	Taux	2030 avec extensions	Taux
Nombre logements (total)	334	366		396	
Nombre logements (RP)	279	336	(NB : avec - 20 RS et -10 LV)	366	
Population	700	820		860	
Emplois	103	110		110	
Σ (habitants + emplois)	803	930		970	
Espace urbanisé (ha)	54,81	54,81		56,14	
Espaces d'habitat (ha)	45,74	45,74		47,07	
Densité humaine	14,7	17,0	+ 15,6 %	17,3	+ 17,7 %
Densité espaces d'habitat	7,3	8,0	+ 10,0 %	8,4	+ 15 %

Carte du potentiel de densification (en magenta), des extensions (en rose) et de la zone non aedificandi autour de l'usine (en rouge)



4. Prise en compte de l'environnement dans le PLU

RAPPEL : Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **neuf ans** à compter de son approbation.¹

- **Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

- Le PLU permet une densification des zones U (principalement en raison de la densité actuelle du village, comme de l'absence de COS et de minimum parcellaire, ...).
- Environ **108 nouveaux logements seront potentiellement constructibles dans les espaces interstitiels (et seuls 55 ont été retenus comme réalisables à 2030)**.
- Le PLU limite l'urbanisation au remplissage des dents creuses du tissu construit et aux secteurs d'urbanisations future situés en continuité immédiate du village existant (zones AU). La consommation d'espaces est limitée à **1,33 hectare**.
- Le PLU acte la suppression de la zone 1AU route d'Episy (2,5 ha).
- Le PADD détaille les objectifs et les actions en matière de préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit essentiellement de la vallée de l'Orvanne (zone Nzh, Ni), des massifs boisés (zone N, EBC), des espaces agricoles (zone A).
- Les principaux boisements sont classés au titre de l'EBC (**~ 255 ha**).

- **Analyse de principales incidences su PLU vis-à-vis de l'environnement**

Le principal impact sur l'environnement est lié à l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs en « extension ». Il est toutefois à noter que la zone 1AU, fait l'objet d'un parti d'aménagement, précisé et décrit dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP). Les secteurs constructibles (en densification) situés en zone UBa ou UBb seront gérés par le règlement du PLU.

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de ces sites :

- Espaces agricoles : consommation d'environ **1,33 ha** d'espaces agricoles (au plus), en continuité du tissu construit.
- Espaces naturels ou forestiers : aucun impact, en raison de l'absence d'espaces naturels dans les périmètres concernés ou à proximité immédiate de ceux-ci. Ils ne sont pas concernés par aucune protection réglementaire.
- Déplacements : augmentation modérée de la mobilité locale liée aux besoins de nouveaux habitants. Les besoins en stationnement seront réglés au sein des opérations. Des aménagements en faveur des circulations douces seront mis en place. Des ER pour élargir/créer la voirie sont définis dans le PLU. La Mairie réfléchit à la possibilité d'élaborer un PAVE.

¹ **Article L153-27** : Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

- Habitat et population : incidence de + 60 logements, pouvant apporter cent-soixante d'habitants supplémentaires (en théorie).
- Economie : faible impact (vocation principale résidentielle de ces zones).
- Paysage : la prise en compte des enjeux paysagers se fera notamment via les OAP et le règlement (clôtures, palette de couleurs, prescriptions architecturales, hauteur maximale,...). Des coutures paysagères entre l'urbanisation et les champs seront à étudier.
- Milieux aquatiques : la sensibilité de ces sites (à l'exception de l'extension du hameau de Pilliers) est faible, car ils ne se situent pas à proximité de cours d'eau, ni de zones humides, ni de la Vallée de l'Orvanne. En revanche, le site prévu au hameau de Pilliers est en enveloppe d'alerte de zone potentiellement humide (classe 3) : tout projet d'aménagement devra vérifier d'abord la présence ou pas d'une zone humide avérée. D'autre part, la capacité de la station d'épuration est suffisante, et les enjeux de gestion des eaux pluviales sont pris en compte dans le règlement.
- Energie : la nouvelle population contribuera à augmenter les besoins énergétiques du territoire. Le règlement pourra comporter des incitations en matière de construction de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales.
- Urbanisme : urbanisation qui ne comporte pas une modification sensible du village de Villecerf ni du hameau de Pilliers, car elle se fait en toute continuité du tissu bâti, et souvent par remplissage d'espaces pouvant être considérés comme de grandes « dents creuses ».
- Equipements : les équipements actuels et programmés sont suffisants pour accueillir cette nouvelle population dans des bonnes conditions.
- Qualité de l'air : augmentation des émissions polluantes en raison de l'augmentation du trafic routier et du nombre de logements. L'incitation aux déplacements doux et alternatifs (covoiturage) transcrite dans le PADD, est une mesure visant à diminuer le trafic automobile et donc répondre à cet enjeu.
- Bruit : les activités autorisées en zone U, le sont sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les riverains. La zone 1AU située le long de la RD 403 est concernée par l'arrêté 99 DAI 1 CV 102, qui définit (dans la traversée du village) une bande de 10 m affectée par le bruit, ainsi que des prescriptions à mettre en place. Cet arrêté sera joint au PLU et pris en compte dans le projet d'aménagement.

5. Les actions d'accompagnement

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins des habitants. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement. Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier. Elles sont en partie exposées dans le PADD.

5.1 Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

L'objectif principal, quant à la restructuration des espaces publics, portera sur la qualité urbaine de nouvelles opérations à réaliser en zone 1AU, concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. En matière d'urbanisme, architecture et paysages, le règlement impose des préconisations qualitatives aux nouvelles constructions, afin de préserver le style rural traditionnel. Il favorise également les logements ayant de bonnes performances énergétiques.

5.2 La maîtrise du foncier

Par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2013 un Droit de Préemption Urbain a été institué l'ensemble des zones U du POS. Un Droit de Préemption Urbain sera institué, sur l'ensemble des zones U du PLU. Il sera mis à jour lors de l'approbation du nouveau document.

CHAPITRE II – JUSTIFICATIONS DU PLU

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

1. Justifications des différentes pièces du PLU

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Le PADD est l'élément central du PLU, car il exprime **une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal**. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)*

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et du paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

→ Les pages 103 et 104 du présent rapport contiennent une synthèse du diagnostic de l'état actuel du territoire : il convient de rappeler que la définition des objectifs du PADD se justifie et découle, en partie, d'une relecture de ces constats.

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

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *On constate une attractivité du territoire (site naturel, patrimoine construit de premier plan dans le noyau villageois, une bonne desserte routière et ferroviaire ...) mais également des facteurs limitants (une géographie physique contraignante vis-à-vis du développement urbain, une voie de transit importante, la RD 403, et des problématiques de stationnement dans le bourg), qu'il convient de prendre en compte dans la politique d'aménagement. Le territoire communal a ainsi une attractivité sélective, qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc.), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du bassin d'emplois.*

La volonté de la Municipalité 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 (rappelées dans le PADD). Il s'agit, en effet, de préserver voir améliorer le cadre de vie des habitants, facteur d'attractivité de la Commune. Le territoire présente un réel potentiel de développement, contrarié par les données du site et qui nécessite une action volontariste pour optimiser l'usage du foncier.

2. L'équipement : Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographique, 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 du choix de l'objectif :** *L'offre en équipements, même si elle confirme la capacité de développement envisagée par la commune, mérite d'être développé en matière d'équipements de loisirs et socio-culturels. Quant à l'équipement scolaire de la commune, il paraît suffisant pour les besoins actuels, mais son adéquation par rapport aux besoins futurs (2030) dépendra des évolutions des effectifs scolarisés et de la démographie. L'objectif est également d'améliorer la desserte en assainissement des eaux pluviales, et de développer l'offre en équipements (stade polyvalent, salles pour les associations, local dédié pour les jeunes).*

3. L'urbanisme : Prendre la capacité de la voirie et des réseaux existants au moment du dépôt du dossier comme facteur limitant de l'urbanisation. 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, respecter les lisières des trames bleues et vertes,
- assurer un développement urbain concentré,
- accueillir des activités non nuisantes au sein même du bourg et des hameaux,
- entretenir une image architecturale de qualité, (...)

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre résidentiel et urbain), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions (notamment pour les extensions pavillonnaires plus récentes) : il apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du village. Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement).*

Conformément au SDRIF et à l'orientation générale de développement urbain menée par la commune, le PADD exprime la volonté de préserver de l'urbanisation les espaces naturels les plus remarquables. 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.

En outre, 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. Cette politique va d'ailleurs dans le sens d'un choix affirmé pour une évolution de la démographie contrôlée énoncé dans le PADD.

La commune souhaite aussi assurer une mixité d'occupation du sol (activité/habitat) dans le respect de la vocation résidentielle majoritaire du bourg. Le choix des activités devra être compatible avec la proximité des habitations. (...) Les activités devront être non nuisantes pour le voisinage.

Dans les secteurs d'urbanisation ancienne, l'objectif est de renforcer l'identité urbaine traditionnelle du bourg confirmée par les documents supra communaux. Ainsi, le P.L.U encouragera la préservation du bâti le plus remarquable ainsi que le prolongement de l'ordonnement 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.

Une justification détaillée de l'objectif en matière de qualité urbaine est présentée à la page 119.

4. 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 (...) 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. (...) 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 du choix de l'objectif :** *L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées et une maîtrise de l'étalement urbain. Ces éléments constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité territoriale, pour des populations à la recherche d'un logement en région parisienne, et donc à une pression foncière qu'il convient de réguler.*

L'urbanisation a par ailleurs été gérée, chronologiquement, avec une logique d'extension sur les parcelles agricoles périphériques, essentiellement sous forme de lotissements ou d'urbanisation linéaire. Elle est aujourd'hui davantage confrontée à une logique de remplissage de dents creuses ou d'espaces interstitiels de taille variable. Cette pratique d'urbanisme a eu des conséquences sur l'intégrité des espaces naturels : l'enjeu du P.L.U sera donc d'organiser un aménagement de l'espace qui définisse clairement les limites de l'urbanisation future et consacre la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers. Une partition claire entre urbanisation et gestion des espaces naturels doit ainsi être arrêtée.

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. Il convient donc de la préserver.

5. La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : Il faut, en lien avec l'agenda 21,

- Prêter une grande attention et préserver la qualité faunistique et floristique des espaces naturels classés et protégés, (...).
- Préserver les éléments de patrimoine naturel intéressants tels que les bois, les marais, les espaces agricoles, les rivières, rus et mares.

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 (...) incompatibles avec la préservation de la biodiversité (...),
- en identifiant le tracé initial des chemins communaux.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : le territoire de Villecerf est ceint par des ensembles boisés et concerné par des continuités écologiques d'importance régionale entre les massifs forestiers. Il est principalement concerné par des continuités écologiques terrestres et aquatiques en milieux ouverts. Il sera nécessaire d'atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes. Les zones urbanisées et les axes routiers traversant le territoire peuvent engendrer des nuisances et des coupures du réseau écologique. Le territoire de la commune est un lieu de promenade apprécié en termes de tourisme vert pour les richesses de son patrimoine naturel.

6. 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 du choix de l'objectif** : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Un fort desserrement des ménages observés dans les dernières années. Cette évolution tendancielle de la démographie nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U), afin de maintenir la population communale et attirer de nouveaux actifs. La réhabilitation des logements vacants et la conversion des résidences secondaires constituent une « réserve de capacité » à exploiter.

• **Nota : l'objectif territorialisé de production de logements (TOL) du bassin de Montereau**

La Commune est comprise dans le bassin de Montereau, dont l'**objectif territorialisé de production de logements (TOL)** s'élève à 372 logements par an. 46 communes de différentes tailles font partie du bassin : avec 335 logements en 2011, Villecerf constitue 1 % du parc de logements total de ce territoire.

En première approche, on pourra retenir que l'objectif territorialisé au niveau de la Commune correspond ainsi à 1 % de l'objectif global, c'est-à-dire :

1 % de 372 logements / an = environ 4 logements / an = **environ 72 logements sur une période de 18 ans** (2012 – 2030).

→ L'objectif de la Commune, envisageant de construire environ 80 logements supplémentaires, paraît cohérent avec la TOL du bassin de Montereau.

7. 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 ZAE des Communautés de Communes, en n'acceptant que le trafic qui les dessert. Favoriser l'usage du vélo avec des sites gardiennés.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : la Commune est concernée par de forts besoins de mobilité (en raison des services manquants et du nombre insuffisant d'emplois). Elle est accessible par les infrastructures routières, en revanche la desserte locale en transports en commun est très limitée et le réseau des circulations douces absent. Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale...

8. Le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie : Le passage de la fibre optique dans le village doit faciliter le développement économique, avec l'implantation de nouvelles entreprises.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : 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. Villecerf n'est pas dans une situation défavorable, car la fibre optique traverse Villecerf.

9. 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 du choix de l'objectif** : la commune, compte tenu de sa taille et de son caractère rural, est concernée par une évasion commerciale des habitants et une augmentation des besoins de mobilité. C'est pour cette raison que le potentiel de développement de petits commerces et artisans doit être accompagné, à l'échelle communale. Le développement de la fréquentation touristique (programmée par ailleurs) représente aussi un enjeu, en termes de chalandise.

10. 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.
- 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.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : la vocation résidentielle de Villecerf s'accompagne toutefois d'un taux d'emploi assez élevé pour une commune rurale. Néanmoins, on observe une polarisation réelle des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise (évasion commerciale). 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. Le développement touristique représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que le maintien de l'activité artisanale.

Une justification détaillée de l'objectif économique est présentée en page suivante.

11. La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : Les objectifs en la matière se traduisent par :

- Une densification de 10 % des espaces d'habitat.
- Une densification de plus de 15 % de la densité humaine nette.
- Une offre foncière limitée à 1,33 hectares soit moins de 5 % du périmètre urbanisé de référence.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel). Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de d'engendrer une consommation injustifiée de la précieuse ressource communale qui sont les terres cultivables. C'est pour cette raison que Villecerf a préféré un développement axé sur une densification du tissu villageois, une urbanisation effectuée en priorité dans les « dents creuses », une limitation des extensions urbaines à 1,33 ha (< 5 % du périmètre construit actuel).

*

*

*

- **Approfondissement 1 : justifications détaillées de l'objectif de développement économique retenu**

La taille de la commune, comme la composition du tissu construit, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité commerciale et de services forte, mais les commerces existants représentent un facteur important pour l'attractivité du village (Auberge de la Poste, bar & épicerie-journaux, marché). On constate en outre un nombre d'emplois très élevé pour une commune rurale, (≈ 115 emplois en 1975 et 92 en 1982 ; 112 en 2006 et 103 en 2012), et un « taux d'équipement » (au sens des inventaires DATAR), qui reste assez élevé (≈ 20), en raison de la présence d'un centre-village et d'un artisanat local.

Néanmoins, on observe une polarisation réelle des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise (ce que l'on appelle l'évasion commerciale). Par ailleurs, la centralité de Villecerf n'est pas à l'échelle d'une collectivité de 700 habitants, en raison de la faible concentration du site construit comme de la taille du centre villageois originel.

L'enjeu est **de préserver et renforcer le rôle économique du village** par d'autres implantations d'entreprises ; faciliter le développement des entreprises existantes ; développer la centralité commerciale et de services du centre ancien. Le développement touristique représente un autre enjeu du P.L.U.

L'objectif est principalement de répondre aux besoins de création et développement d'activités exprimés à l'échelle communale. La Commune a donc choisi d'**autoriser l'implantation d'activités non nuisantes** (bruits, rejets, odeurs) **dans le tissu construit** du bourg et des hameaux. La commune souhaite, en effet, 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. Par ailleurs, la Commune a décidé de conforter le développement des activités locales en inscrivant une petite zone d'activité sur un espace déjà bâti.

Le projet de développement économique de la commune s'appuie également sur le **tourisme**, en lien avec le service APROTER de la CCMSL (développement de gîtes ruraux – valorisation du patrimoine – commerce – liaisons douces etc.), et la création d'une résidence seniors.

Il s'agit d'accompagner le développement économique à travers une amélioration du niveau de services publics et privés (développement de l'économie numérique, services aux entreprises, etc.), et de faciliter, par le règlement, le développement et l'implantation d'entreprises, sans pénaliser la qualité globale du village.



• **Approfondissement 2 : justifications détaillées de l'objectif de préservation de la qualité urbaine**

La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. L'objectif de la Commune est de ne pas *grignoter* sur les espaces naturels, ce qui justifie de densifier le tissu construit existant.

L'analyse du tissu construit a permis de mettre en évidence les aspects suivants.

1. Dans le centre ancien du bourg :

- des maisons rurales édifiées en pierres d'appareil, et souvent restaurées avec soin (mais plusieurs bâtiments sont encore en attente de restauration),
- une hauteur de R + 1 + comble ou R + comble (avec un comble anciennement utilisé pour stocker le grain) ;
- les toitures à 35 ou 45°, souvent en petite tuile ;
- les souches de cheminées en briques rouges ;
- les murs et/ou les pignons alignés le long des voies ;
- l'utilisation fréquente de la brique pour les tableaux de fenêtres, linteaux, chaînages d'angles, etc. ;
- un traitement particulier des façades (enduits couvrants), par rapport aux pignons (traités à pierre vue).

2. Dans les extensions plus récentes :

- une typologie architecturale variable, chacune reflétant les symboliques de son époque
- l'hétérogénéité des clôtures des pavillons récents,
- des volumétries différentes par rapport aux bâtiments anciens,
- l'implantation de la maison principale en retrait, par rapport à la voie publique,
- de grands jardins privés.

3. Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les points suivants :

- assurer un développement urbain concentré et lutter contre l'étalement urbain,
- préserver le bâti ancien et travailler l'intégration architecturale des bâtis récents,
- améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de village.



1.2 Le zonage

• Les zones du PLU

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu. Celui-ci, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans le Rapport de Présentation. Les fondements du parti d'aménagement 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 : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le bâti ancien à vocation principale d'habitation,
- zone UB : l'habitat récent à vocation principale d'habitation,
 - zone UBa : sous-secteur correspondant l'habitat individuel récent,
 - zone UBb : sous-secteur correspondant à une zone de bâti récent à faible densité,
- zone UX : zone à vocation économique,
- zone 1AU : affectée à une urbanisation future à vocation d'habitation,
- zone A : les terres agricoles,
 - zone Ap : zone du domaine agricole paysager,
- zone N : les espaces boisés et protégés.
 - zone Nb : sous-secteur accueillant des constructions isolées,
 - zone Ni : sous-secteur présentant un caractère inondable,
 - zone Ns : sous-secteur d'équipements sportifs.
 - zone Nzh : sous-secteur présentant un caractère humide,

• Les principales modifications du zonage par rapport au PLU de 2013

- Extension modérée du périmètre constructible Chemin Pavé (4 500 m² en zone UBb).
- Reclassement en zone 1AU de la zone Ue de la route Lorrez-le-Bocage (7 500 m²).
- Suppression de la zone 1AU route d'Episy (25 000 m²) et du périmètre de zone 1AU rue de Rebours (13 000 m²), vis-à-vis du projet étudié en 2016.
- Identification d'éléments bâtis et sites remarquables à préserver au titre de la Loi Paysage.
- Suppression des ER déjà acquis et inscription de nouveaux ER (essentiellement pour des aménagements de voirie ou des liaisons douces).

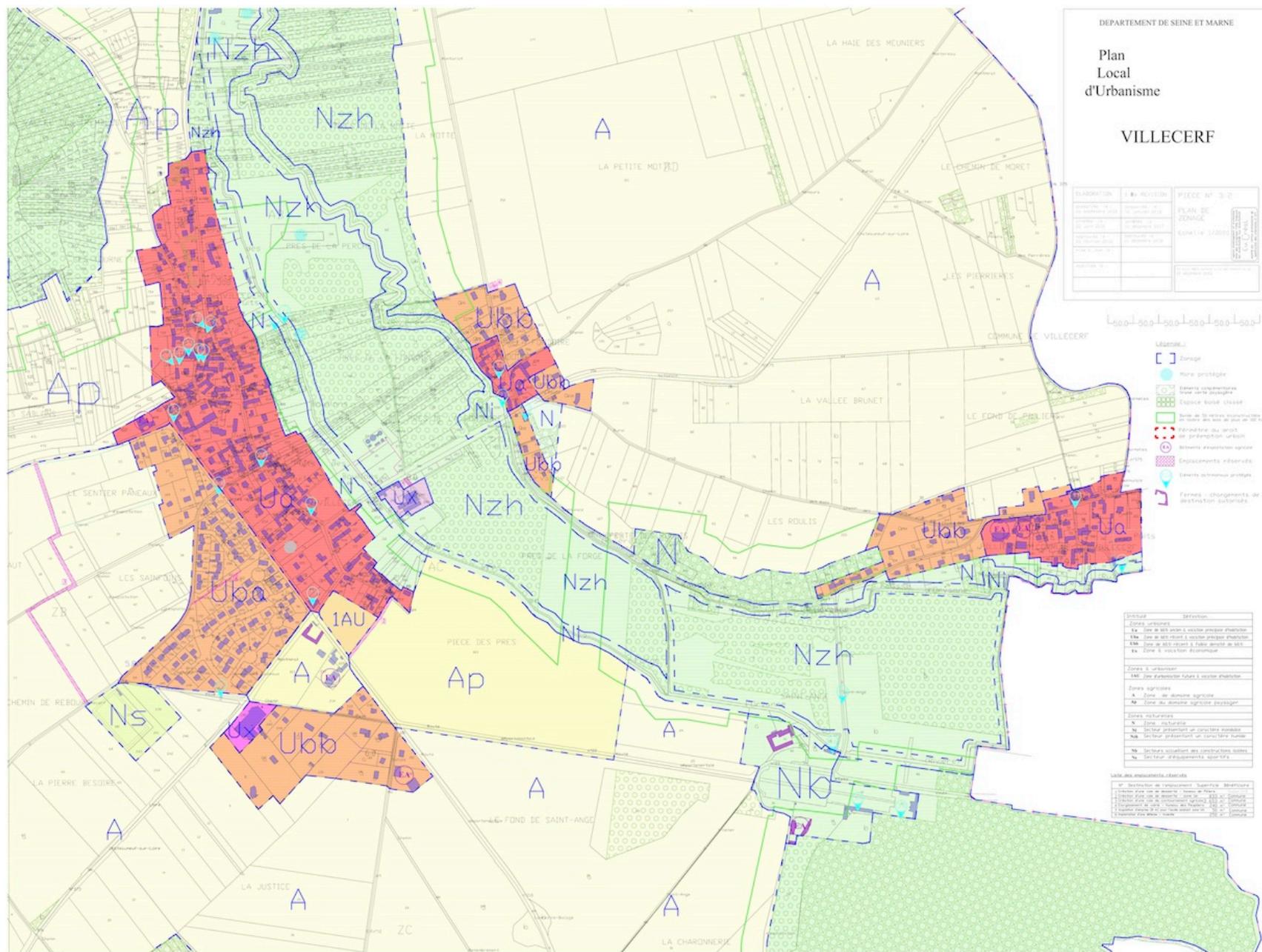
• **Tableau des superficies**

PLU initial	ha	PLU arrêté	ha	PLU approuvé	ha	Différence/ PLU initial	Réceptivité en logements
UA	19,7	UA	21,3	UA	21,4	+ 1,70	30
UB	9,1	UBa	9,3	UBa	9,22	+ 0,12	8
UC	10,2	UBb	12,7	UBb	11,89	+ 1,69	46 *
UD	1,0	UX	1,0	UX	0,98	- 0,02	
UE	1,4	UE	--	UE	--	- 1,40	
TOTAL U	41,4	TOTAL U	44,3	TOTAL U	43,49	+ 2,09	84
1AU	2,2	1AU	1,94	1AU	0,75	- 1,45	20
A	455,3	A	544,2	A	610,02	--	12 (fermes)
		Ae	106,3	Ae	--	--	
		Ap	57,9	Ap	74,93	--	
TOTAL A	455,3	TOTAL A	708,4	TOTAL A	684,95	+ 229,65	12
N	397,6	N	234,9	N	270,83	- 126,77	
Ne	116,3	Ne	21,7	Ne	--	- 116,3	
Nj	2,0					- 2,0	
Nb	5,6	Nb	4,4	Nb	4,45	- 1,15	12 (fermes)
Ni	15,1	Ni	18,8	Ni	18,75	+ 3,65	
Nh	57,3	Nzh	55,2	Nzh	66,42	+ 9,12	
Ns	1,6	Ns	1,6	Ns	1,59	- 0,01	
TOTAL N	595,5	TOTAL N	336,6	TOTAL N	362,04	- 233,46	12
Ensemble	1094,4	Ensemble	1091,2	Ensemble	1091,23		128
EBC		EBC	297,0	EBC	255,61		
Loi Paysage		Loi Paysage	22,7	Loi Paysage	71,14		

* Plus 5 logements en extension dans la zone UBb.

Nota bene : La diminution des surfaces classées en zone N correspond essentiellement à l'augmentation des surfaces classées en zone A.

• **Le plan de zonage du PLU (décembre 2018) : bourg principal et hameaux**



1.3 Le règlement

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

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UX), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;
- les zones d'urbanisation futures (1AU) qui sont insuffisamment desservies en V.R.D,
- les zones agricoles ou naturelles (A, N), qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur et justifications, concernant toutes les zones :

- Suppression du minimum parcellaire et du C.O.S.

→ Conséquence de la loi ALUR (n° 1014-366 du 24 mars 2014).

- Changement de dénomination des catégories de destinations (et sous-destinations).

→ Conséquence du décret du 28 décembre 2015 (Décret n° 2015- 1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme).

- Introduction de nouvelles interdictions (de comblement des mares, fossés, rus et des zones humides). Articles 5.7 : « Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée. »

→ L'objectif est de préserver les zones humides, ainsi que les mares, identifiées sur le plan de zonage (objectif du PADD, orientations du SDAGE).

- Introduction de nouvelles dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales.

→ Le but est de prendre en compte les objectifs du développement durable, en incitant aux constructions économes en énergie et aux énergies renouvelables.

- Ajout de dispositions pour préserver les éléments paysagers remarquables (articles 5.5), au titre de la Loi Paysage.

→ Il s'agit de maintenir les éléments qui, témoins de l'identité et de l'histoire du territoire, contribuent à marquer son paysage.

- Introduction de nouvelles règles en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (articles 8.2).

→ Ces dispositions, découlant des orientations du SDAGE, permettent d'assurer une gestion des eaux pluviales sur place (à la parcelle) et de limiter les ruissellements.

*

* *

A) **Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions**

• **Rappel de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme**

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

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur et justifications, concernant toutes les zones urbaines (U) :**

- Introduction de nouvelles interdictions (articles 1.1 des zones U) : interdiction de certaines typologies d'activités nuisantes, interdiction de dépôts sauvages,...

→ *L'objectif est de préserver le paysage du centre ancien et le cadre de vie des habitants (objectif du PADD).*

- Introduction d'une superficie minimale des logements égale à 45 m² (articles 1.2 des zones U).

→ *L'objectif est de favoriser la réalisation de petits logements (par rapport à la taille moyenne des logements observée actuellement), sans descendre en dessous de la taille d'un T2.*

- Définition plus détaillée des exigences en matière de caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures (articles 4.2 des zones U).

→ *L'objectif est de préserver le style rural traditionnel du village et des hameaux (objectif du PADD).*

- Définition plus détaillée des règles en matière de stationnement afin de gérer celui-ci dans la parcelle (articles 6).

→ *Il s'agit, en accord avec l'objectif du PADD (et avec le PDU d'Ile-de-France), de répondre à la problématique du stationnement dans les sites construits de la commune.*

- Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa (rappelé aux articles 1.2, 3.1, 3.3, 3.4), afin de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village.

→ *Justification : Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisée, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine, et de préserver le caractère rural du village.*

*

* *

• **La zone UA :**

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de VILLECERF. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation, de quelques commerces, de services et de quelques exploitations agricoles. Les formes urbaines traditionnelles seront conservées, tout en permettant la réhabilitation de bâtiments et l'amélioration des logements.

UA	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2013	- 70%.	- Max 10 m. à l'égout du toit	- Bande constructible de 50 mètres. - Implantation soit à l'alignement soit en retrait.	- Implantation des constructions soit d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 mètres (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	- Pas de règle.	- Pas de règle. (COS = 0,80)
PLU	- 50 %	- maximum 13 mètres au faitage.	- Bande constructible de 50 mètres. - Implantation soit à l'alignement soit en retrait.	- Implantation des constructions soit d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 mètres (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	La distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres.	- 50 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur et justifications, concernant la zone UA :**

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus).

→ *Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales. La possibilité d'implanter les constructions à l'alignement des voies publiques permet de conserver cette caractéristique urbaine typique du centre ancien.*

- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 50% (article UA.5.2).

→ *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

*

*

*

• **La zone UB :**

La zone UB correspond aux espaces périphériques du bourg plus récemment bâtis. Les constructions sont majoritairement implantées en ordre discontinu en milieu de parcelles. Cette zone est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de service et autres activités économiques qui en sont le complément normal.

La zone UB comporte deux secteurs :

- UBa : périphérie proche du bourg (la plus dense, correspondant à la zone UB du PLU initial),
- UBb : périphérie moins dense et hameaux de Pilliers et de La Fondoire (ex-zones UC et Nh).

UB	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2013 (UB, UC)	- UB : 40% (60 % pour les RDC affectés à une activité). - UC : 20%	- Max 8 m.	- Bande constructible de 50 mètres. - Retrait d'au moins 10 m par rapport à la voie publique.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 m (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	- Pas de règle.	- Pas de règle. (COS = 0,50 en UB)
PLU	40% de la superficie de la propriété en secteur UBa et 20% en UBb.	- Max 8 m.	- Bande constructible de 50 mètres. - Retrait d'au moins 10 m par rapport à la voie publique.	Les constructions seront implantées soit sur une seule limite séparative latérale, soit en retrait des deux limites séparatives.	La distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres.	- 60 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur et justifications, concernant la zone UB :**

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus).
 - *Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales.*
- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 60% (article UB.5.2).
 - *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales (des inondations par ruissellement sont régulièrement observées).*
- Suite à l'enquête publique, introduction d'une bande non aedificandi de 35 mètres, autour de la zone UX située route de Villemer (en raison des nuisances potentielles).

*

*

*

• **La zone UX :**

La zone UX correspond à un secteur d'habitations et d'activités économiques existantes dans une zone à caractère inondable, en bordure du Site classé de la vallée de l'Orvanne. Le règlement tient compte de ces prescriptions tout en permettant le développement modéré des constructions existantes.

UX	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2013 (UD)	- 40%. (60 % pour les RDC affectés à une activité)	- Max 10 m.	- Implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 m (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	- Pas de règle.	- Pas de règle. (C.O.S. = 0,50, ou C.O.S = 0,70 si activité)
PLU	- 70 %	- Max 10 m.	- Implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 m (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	La distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 4 mètres.	- 20 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur et justifications, concernant la zone d'activités UX :**

- Dans cette zone, ne sont autorisées que les activités économiques, sous certaines conditions (article UX.1.2).
→ *L'objectif est de favoriser le développement économique de la Commune, toute en évitant les nuisances pour les riverains.*
- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus).
→ *L'objectif est de favoriser l'urbanisation de la zone d'activité, afin de l'intégrer dans le contexte de territoire rural et de maîtriser son impact paysager.*
- En matière des caractéristiques architecturales des bâtiments, les règles édictées sont plus souples qu'en zone UA et UB (article UX.4.2).
→ *Ces règles sont plus adaptées aux exigences des bâtiments à usage d'activités.*
- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 20% (article UX.5.2).
→ *Cette disposition se justifie par la volonté de maintenir des espaces verts contribuant à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités, ainsi que par les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

*

* *

B) Les zones à urbaniser : exposés des motifs et principales dispositions

• Rappel de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

• La zone 1AU :

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée pour une urbanisation future, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus. Cette zone comporte le site identifié à l'angle nord-est du carrefour RD 403 – RD 218.

1AU	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2013	- 40%. (60 % pour les RDC affectés à une activité)	- Max 8 m.	- Bande constructible de 50 m. - Retrait d'au moins m.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 m (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	- Pas de règle.	- Pas de règle (C.O.S. = 0,50, ou C.O.S. = 0,70 si bureaux/commerces)
PLU	- 40%. (60 % pour les RDC affectés à une activité)	- Max 8 m.	- Soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 mètres.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 m (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	La distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres.	- 60 %

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur et justifications, concernant la zone 1AU :

- Cette zone a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) donnant les principes d'un plan d'aménagement d'ensemble.

→ *Se référer au chapitre des justifications concernant les OAP.*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et d'un coefficient de non imperméabilisation (voir tableau ci-dessus).

→ *Il s'agit d'assurer la bonne intégration de cette nouvelle zone à urbaniser au sein du village, en respectant sa morphologie et architecture. L'introduction d'un coefficient de non imperméabilisation se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

C) Les zones agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

• **Rappel des articles R. 151-22 à 25 du Code de l'Urbanisme**

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*

*

*

• **La zone A :**

La zone A correspond à une zone naturelle protégée, non équipée, à vocation agricole ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à leur équilibre économique et écologique. Elle comporte des corps de ferme dont la reconversion est autorisée. Elles sont identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (2°).

Différents secteurs sont constitués, à savoir :

- Une zone A : cette zone n'est amenée à accueillir que des équipements ou installations, constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Un secteur Ap : aux caractéristiques paysagères qui justifie de le préserver de toute construction.

A	Emprise au sol	Hauteur	Implantation voies /	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2013	La surface de plancher ne doit pas dépasser : - 200 m ² pour une habitation, - 80 m ² pour un gîte rural.	- Max 8 m. - Max 15 m pour les bâtis agricoles.	- Retrait d'au moins 10 m. - Retrait d'au moins 75 m de l'axe de RD 403.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 m (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	- Pas de règle.	- Pas de règle.
PLU	- Néant.	- Max 8 m. - Max 10 m pour les bâtis agricoles (sauf exception)	- Retrait d'au moins 10 m. - Retrait d'au moins 75 m de l'axe de la RD 403.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 m (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	- Pas de règle.	- Pas de règle.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur, concernant la zone agricole A :**

- Introduction de possibilités d'aménagement et de changement de destination des bâtiments de fermes existants en zone agricole, sous certaines conditions (article A.1.2).

→ *L'objectif est de permettre l'évolution des bâtiments agricoles, tout en évitant l'impact sur le milieu rural et le paysage (les extensions seront limitées à 40 m² de surface de plancher par propriété, l'intégration paysagère devra être prise en compte, ...)*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus), ainsi que règles en matière des caractéristiques architecturales (article A.4.2).

→ *L'objectif est de cadrer les possibilités d'aménagement des bâtiments en zone agricole, afin de préserver les paysages. En même temps, des exceptions sont introduites pour les hangars, qui ont des exigences techniques spécifiques.*

- Introduction de possibilités d'aménagement et d'extension des bâtiments d'habitation existant en zone agricole, sous certaines conditions (article A.1.2).

→ *L'objectif est de permettre de pérenniser ces habitations, tout en évitant l'impact sur le milieu rural et le paysage (les extensions seront limitées à 40 m² de surface de plancher par propriété, l'intégration paysagère devra être prise en compte ...).*

• **La zone N :**

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

En outre, différents secteurs sont constitués, à savoir :

- Une zone N : cette zone n'est amenée à accueillir que des équipements ou installations, constructions liées à l'exploitation forestière, à la gestion des ressources naturelles ou à la prévention des risques naturels.
- Un secteur Nb : disposé au niveau de constructions plus ou moins isolées mais ne pouvant être raccordées à un ensemble bâti identifié en zone U ; celles-ci peuvent présenter un caractère agricole qui ne devrait pas perdurer et ce classement permettra le changement de destination des bâtiments concernés.
- Un secteur Ni : situé en bordure des cours d'eau afin de tenir compte du caractère inondable de ces terrains et établi selon les connaissances actuelles et expériences passées.
- Un secteur Ns : positionné au droit d'implantation des équipements sportifs de la commune dans un secteur pouvant présenter un caractère humide et situé en limite du Site Classé de la vallée de l'Orvanne.
- Un secteur Nzh : reporté sur les terrains présentant un caractère plus ou moins humide, permanent ou non ; zonage établi selon les connaissances actuelles et les expériences passées (et reprises de l'étude de Seine-et-Marne Environnement).

N	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2013	- Nb, Ni et Nh : max 20 %. - Nb : surface de plancher maxi de 400 m ² , - Nj : surface de plancher maxi de 50 m ² .	- Pas de prescriptions. - Nb : max 8 m.	- Retrait d'au moins 10 m. - Retrait d'au moins 75 mètres de l'axe de la RD 403.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 m (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	- Pas de règle.	- Pas de règle.
PLU	- Pas de règle. Mais : -Nb : extensions limitées à 10% -Ns : constructions limitées à 100 m ² et 6 m de hauteur.	- Pas de prescriptions. - Ns : max 6 m.	- Retrait d'au moins 10 mètres. - Retrait d'au moins 75 mètres de l'axe de la RD 403.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont au moins égales à 4 m (si baies) ou 2.50 m (dans les autres cas).	- Pas de règle.	- Pas de règle.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur, concernant la zone naturelle N :**

- Suppression du secteur Nj (reprenant les limites du potager du château de Saint-Ange dans le but de permettre le retour à cette activité en autorisant les occupations et utilisations du sol liées au potager et au jardinage en tenant compte de l'inscription dans le Site classé de la vallée de l'Orvanne et du patrimoine architectural de site et des alentours) : rattaché à la zone A, agricole.

→ *Abandon du projet qui justifiait ce changement.*

- Introduction de possibilités d'aménagement et de changements de destination des bâtiments de fermes existants en zone naturelle, sous certaines conditions (article N.1.2).

→ *L'objectif est de permettre l'évolution des bâtiments agricoles, tout en évitant l'impact sur le milieu naturel et le paysage (les extensions seront limitées à 40 m² de surface de plancher par propriété, l'intégration paysagère devra être prise en compte, ...)*

- Extension du secteur Nzh, dédié aux zones humides, où certaines règles spécifiques s'appliquent (article N.1.2 / Nzh).

→ *L'objectif est de garantir la correcte préservation des zones humides, lesquelles sont identifiées en secteur Nzh (objectif du PADD).*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus), ainsi que règles en matière des caractéristiques architecturales (article N.4.2).

→ *L'objectif est de cadrer les possibilités d'aménagement des bâtiments en zone naturelle, afin de préserver la qualité paysagère des sites.*

- Introduction de possibilités d'aménagement et d'extension des bâtiments d'habitation existant en zone naturelle, sous certaines conditions (article N.1.2).

→ *L'objectif est de permettre de pérenniser ces habitations, tout en évitant l'impact sur le milieu rural et le paysage (les extensions seront limitées à 40 m² de surface de plancher par propriété, l'intégration paysagère devra être prise en compte ...).*

*

*

*

1.4 Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

- **Rappel des articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme**

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

→ Il s'agissait donc de définir des principes d'urbanisation pour les deux sites à enjeux identifiés : les zones 1AU du Chemin Pavé, et de la route de Lorrez-le-Bocage. **NOTA BENE** : à l'issue de la consultation des PPA (et notamment de la CDPENAF), la Commune a pris la décision de reclasser le secteur du Chemin Pavé en zone agricole, et d'ouvrir la vocation de la zone située route de Lorrez-le-Bocage plus largement qu'à la seule résidence *senior*.

*

* *

• **Rappel des textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article R151-6 les OAP dites sectorielles : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10.

Article R. 151-7 les OAP dites patrimoniales : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R. 151-8 les OAP dites sectorielles d'aménagement : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

* *

- **La méthodologie**

La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal). L'objet de l'étude consiste donc ici à définir une stratégie d'aménagement partagée entre les personnes concernées.

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'**approche environnementale de l'urbanisme** (AEU®), dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

- **Les éléments de la stratégie d'aménagement**

- Les objectifs des propriétaires : Ceux-ci ont donné leur accord pour mettre les terrains concernés sur le marché foncier.

- Les objectifs communaux :

Prévoir une offre foncière suffisante pour éviter le vieillissement de la population.

Favoriser une diversité de l'habitat pour répondre à tous les types de demandes.

Prendre des « dispositions conservatoires » pour rendre possibles les projets à long terme.

Echelonner dans le temps les possibilités de réalisation des opérations de logements.

- Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (projet de SDRIF page 33)

Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine dans le projet de SD-RIF).

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

Cette valeur correspond, pour Villecerf, à environ 2,75 hectares (sur environ 55 hectares urbanisés). Mais **seuls 1,33 hectare** sont mobilisés pour l'extension.

*

* *

• **Potentiel et enjeux des secteurs mutables au regard des données du site et des objectifs communaux**

Il s'agit d'identifier les caractéristiques du contexte et les croiser avec les objectifs communaux, afin de dégager les enjeux prioritaires et leur donner une réponse dans la stratégie d'aménagement.

SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	INONDATION	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
Ferme Etancelin. Chemin Pavé. 11 000 m²	Assainissement EU Ø 200 sur RD 218, unitaire Ø 200 sur le Chemin Pavé ; réseau d'eau potable à renforcer : Ø 80 sur le Chemin Pavé. Gérer les eaux pluviales. <u>Vérifier capacité EDF.</u>	Oui. Sans enjeu particulier en termes de milieux.	Aléa nul.	Absence d'une nappe affleurante.	Absence de site ou sol pollué. En dehors de toute zone humide. En dehors du site classé. Forte sensibilité paysagère (entrée du village).	Cette zone présente une valeur importante en termes de développement du village et de paysage d'entrée de village. Sa capacité globale en fait le lieu privilégié d'un rééquilibrage dans l'offre de logements.
La zone de la pièce Des Près. Route de Lorrez-le-Bocage. 8 000 m²	Assainissement unitaire (RD 403) et séparatif (RD 218), réseau d'eau potable suffisant. Gérer les eaux pluviales. Vérifier capacité EDF.	Oui. Sans enjeu particulier en termes de milieux.	Aléa nul.	Absence d'une nappe affleurante.	Absence de site ou sol pollué. En dehors de toute zone humide. En dehors du site classé. Forte sensibilité paysagère (entrée du village).	Cette zone présente un potentiel de développement reconnu pour un usage de résidence <i>seniors</i> . Paysage d'entrée de village à soigner particulièrement. Sa capacité globale en fait le lieu privilégié d'un rééquilibrage dans l'offre de logements.

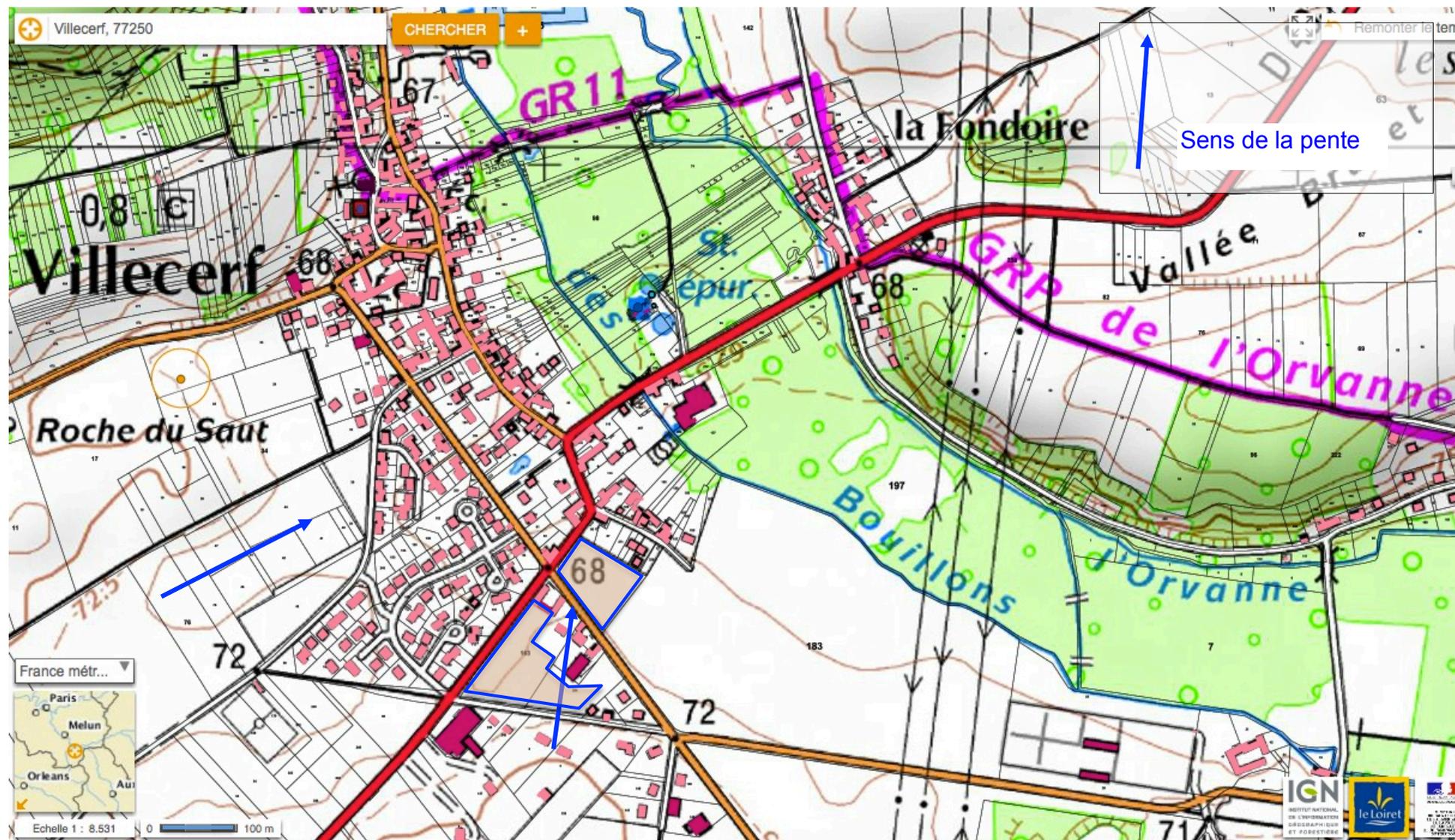
• **Synthèse du diagnostic :**

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite une réflexion en termes de typo-morphologie du bâti et de paysage.

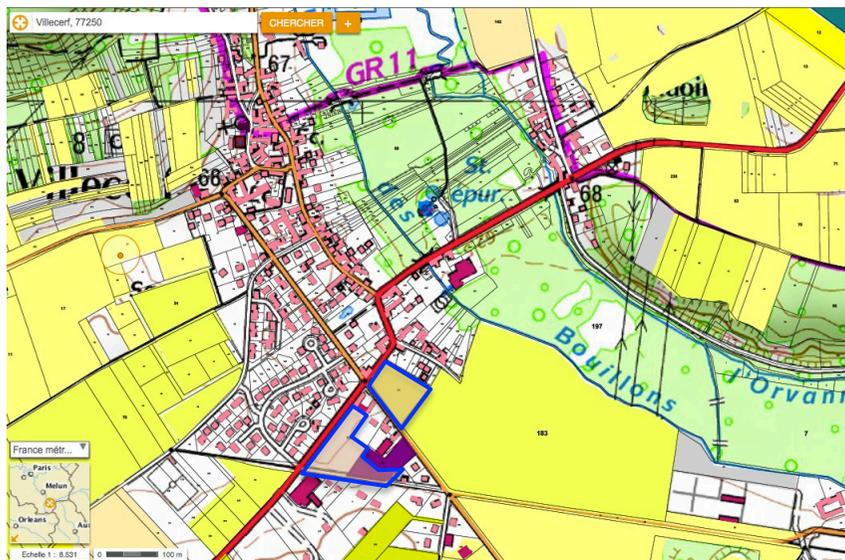
NOTA BENE : à l'issue de la consultation des PPA (et notamment de la CDPENAF), la Commune a pris la décision de reclasser le secteur du Chemin Pavé en zone agricole, et d'ouvrir la vocation de la zone située route de Lorrez-le-Bocage plus largement qu'à la seule résidence *seniors*.

- **Les enjeux et contraintes des secteurs**

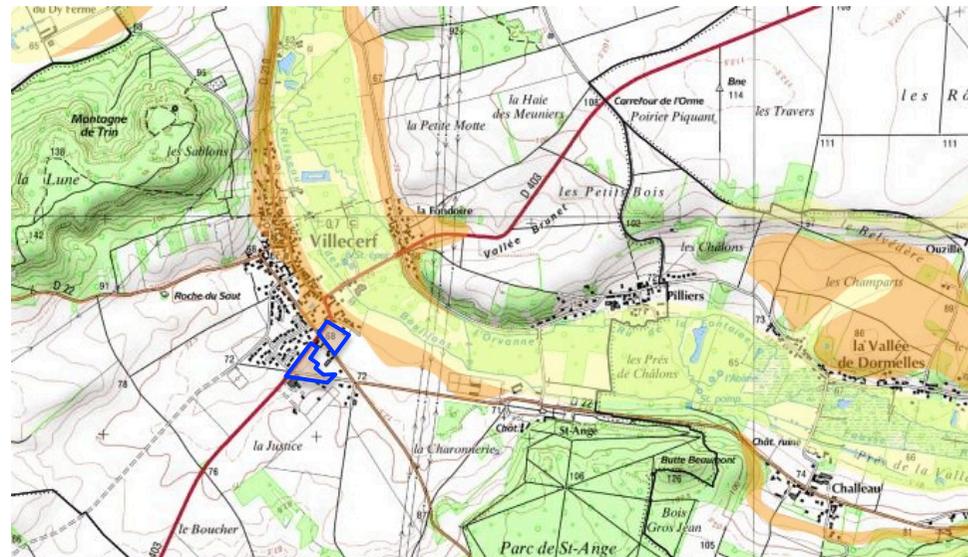
- Examen des données topographiques (échelle 1 / 8 000 – source Géoportail IGN).



- Les terres cultivées (source : Géoportail IGN)



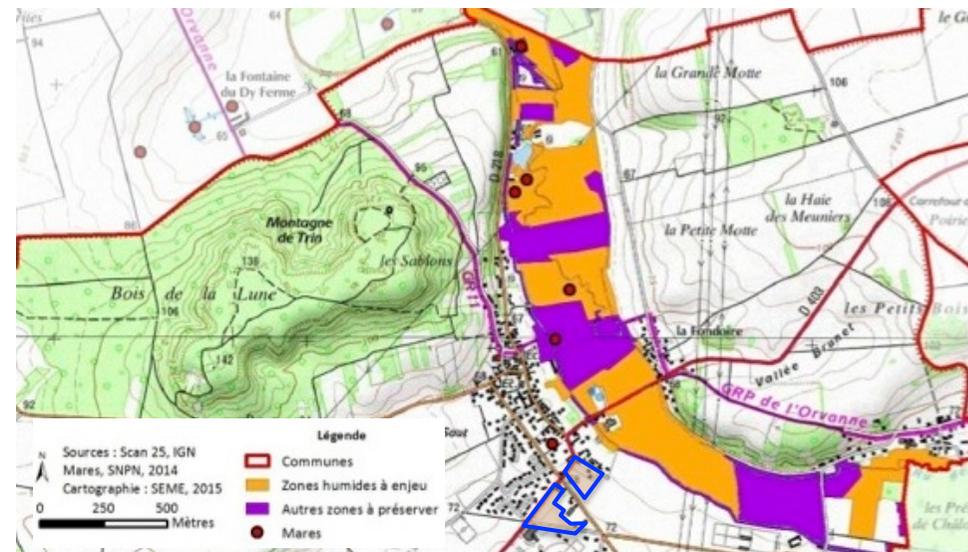
- Le risque de retrait gonflement d'argiles



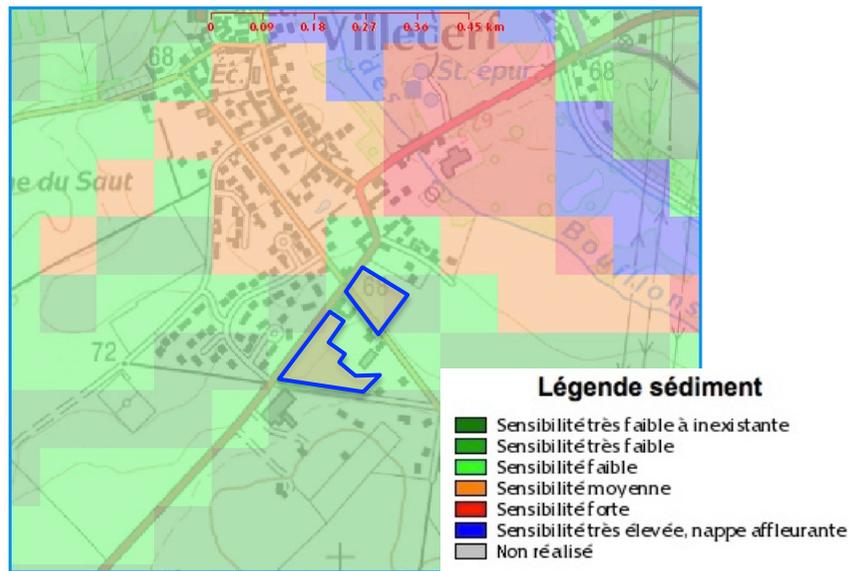
- Les espaces de biodiversité (source MOS - <http://sigr.iau-idf.fr/webapps/visiau/>)



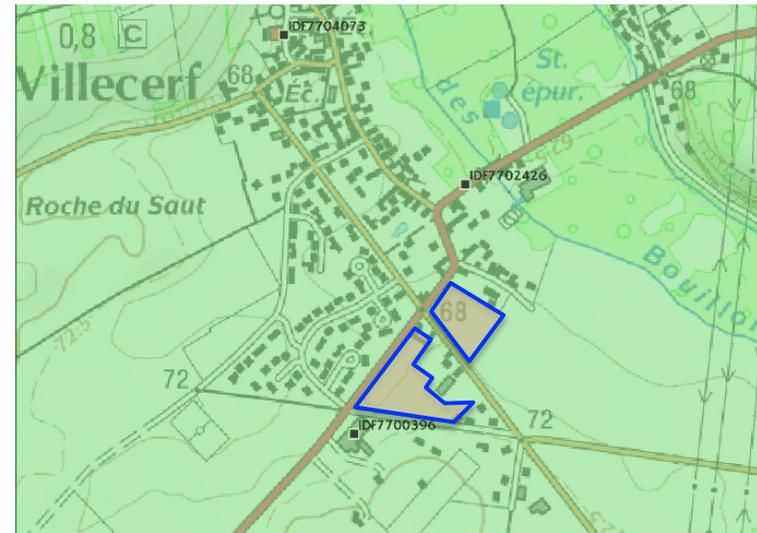
- Les zones humides (Seine-et-Marne Environnement, Porter à Connaissance des zones humides).



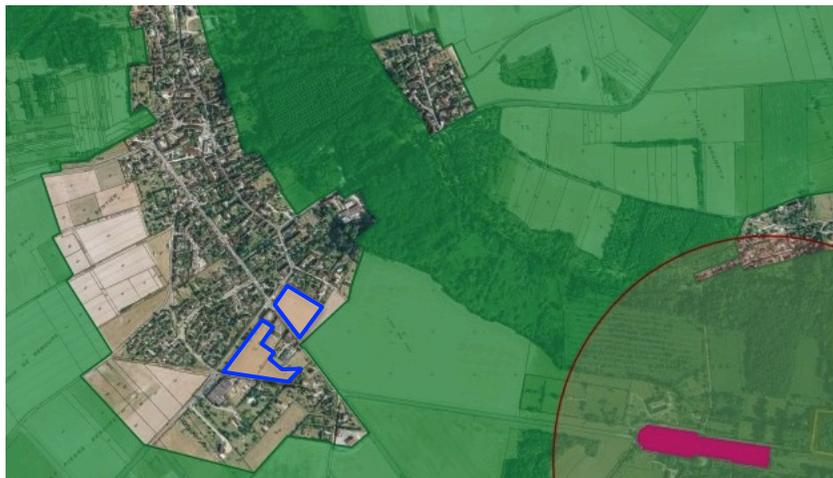
- Le risque d'inondation (par remontée de nappe)



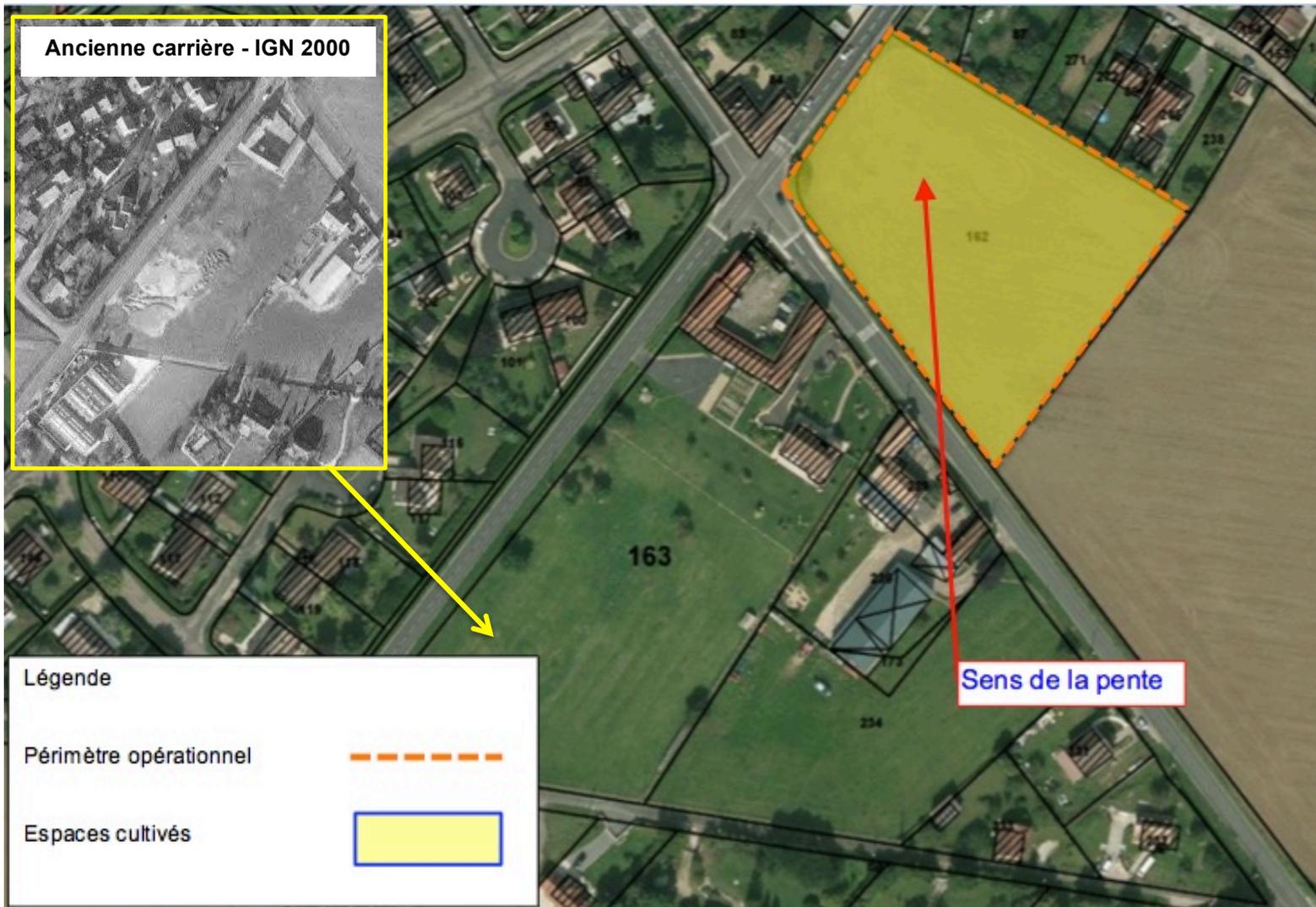
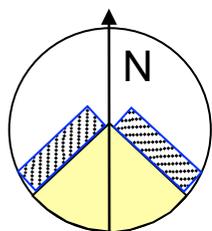
- Les sites et sols pollués (source BASIAS)
(Base de donnée des anciens sites industriels et activités de services).



- L'Atlas des Patrimoines (source : atlas.patrimoines.culture.fr/)



- Synthèse cartographique de l'analyse du site - échelle $\approx 1 / 2\,000$ è



• **Définition des objectifs et des principes opérationnels**

L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU2).

Constats et questionnements	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
Démographie	Capacité des équipements	Réguler l'augmentation	Phasage des zones	Veille sur effectifs scolaires
Transports	Capacité des voies et carrefours (arrêt de bus à proximité)	Trouver des itinéraires alternatifs, des liaisons douces.	Inscrire des emplacements réservés.	Procéder à des comptages
Réseaux	Capacité du réseau eau pluviale	Traiter les eaux in situ	Réserver un espace au point bas de la zone	Entretien des noues.
Milieux naturels	Minorer l'impact sur les milieux	Compenser l'urbanisation.	Reconstituer une trame verte interne ou périphérique.	Entretien de l'espace vert, suivi de l'état écologique des milieux
Urbanisme architecture et paysages	Intégration dans l'urbanisation existante. <u>Gérer la densité construite.</u>	Limiter les hauteurs, gérer les typologies architecturales	Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les bâtiments HPE et THPE.	Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.

• **Justification des dispositions retenues dans l'OAP**

Les orientations des OAP permettent de refermer le périmètre de l'urbanisation de Villecerf en intégrant ces nouvelles opérations dans le paysage de l'entrée du village.

Le schéma proposé permet aussi de gérer la couture paysagère entre l'urbanisation et les champs, comme entre l'opération nouvelle et le tissu construit existant : des espaces verts aménagés sont prévus.

L'objectif est également de sécuriser les accès (tous modes) et organiser les liaisons douces vers le centre du village (écoles, équipements, commerces), ce qui est pris en compte dans le schéma ci-contre.

Les besoins en stationnement sont gérés dans la parcelle.



Simulation (non opposable) : scénario cohérent avec les principes de l'OAP (échelle 1/2.000 è).



1.5 Les emplacements réservés

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés.

La municipalité en a maintenu 4 dans la présente révision du P.L.U.

Ceux-ci concernent uniquement des aménagements de voirie, soit de contournement (ER 2 et 3), soit de désenclavement (ER 4 et 5).

numéro	bénéficiaire	superficie approchée en mètres carrés	destination
1	Commune	ER supprimé	Création d'une voie entre la Route de la Vallée et la Rue du Lavoir - Hameau de Pilliers
2	Commune	833	Création d'une voie entre la Route de Lorrez-le- Bocage et le CR dit des Prés – Lieu-dit La Pièce des Prés
3	Commune	3 653	Création d'une voie de contournement agricole – Le sentier Paneux.
4	Commune	240	Elargissement de la voie au Hameau des Peupliers (accès Sainfoins, parcelle 16)
5	Commune	50	Acquisition d'une emprise (8 mètres) pour conforter l'accès existant à la zone UX depuis la RD 403.
6	Commune	250	Défense-incendie au hameau de Pilliers

Concernant les ER 2, 3 et 5 il est rappelé que les projets qui débouchent sur des RD doivent faire l'objet d'un avis préalable de l'Agence Routière Départementale.

*

* *

2. Justifications des dispositions particulières du PLU en zone agricole et/ou naturelle

2.1 Les bâtiments pouvant connaître un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme)

• Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Plusieurs bâtiments sont identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme (de gauche à droite) : la ferme de Trin, la ferme Route de Lorrez-le-Bocage, et celles du Château St-Ange.

L'objectif est décrit comme suit dans le PADD : « 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. »

• « Pour les fermes identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, des changements de destination sont autorisés :

- industrie, artisanat, à l'exception des activités de transport (nuisances, sécurité), commerce, à l'exclusion des dépôts de véhicules non roulants,
- entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.), bureaux, hébergement hôtelier, constructions à usage d'équipements collectifs.
- logements : avec une surface de plancher maximale par secteur (300 m²) et une taille minimale pour les logements (45 m²),

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m³, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments. »



2.2 Les possibilités constructives en zone agricole et/ou naturelle (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)

• Rappel de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

• En zone agricole

Le règlement de la zone agricole (article A.1.2.1) n'autorise que certains types de constructions et/ou d'annexes/extensions.

→ L'objectif est de permettre l'entretien des bâtiments d'habitation existants en milieu agricole. Toutefois, le règlement veille à cadrer ces projets et ces possibilités constructives, en limitant la surface de plancher maximale en extension ou en aménagement à l'intérieur des bâtiments, en prescrivant l'absence de nuisances sur la population, les milieux agricoles et les paysages.

Destination	Construction / aménagement	Conditions
Habitation (logement, hébergement)	Aménagement de logements existants	- Aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 45 m ² de surface de plancher.
	Logement / hébergement des exploitants / ouvriers agricoles	- Implantation en continuité des bâtiments principaux d'exploitation, - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
	Extensions et annexes de l'existant	- Max global de 40 m ² de plancher supplémentaires par propriété, - Extensions dans le prolongement des constructions existantes.
Equipements (locaux techniques des administrations, équipements sportifs, équipements recevant du public, salles d'art,...).	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages. - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
Toutes constructions régulièrement autorisées.	Reconstruction.	La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

*

*

*

2.3 Les STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme)

• Rappel de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Deux STECAL ont été créés (au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme) : il s'agit du secteur Nb (4,5 ha) et du secteur Ns (1,59 ha).



1. STECAL du Château St-Ange : secteur Nb (4,45 ha)

- Justification du caractère exceptionnel eu égard aux caractéristiques du territoire, de la zone concernée, de la nature du projet :

Le site du château Saint-Ange présente une valeur historique et patrimoniale de premier plan, lié à l'implantation de la cour de François Premier à Fontainebleau. Le château de Saint-Ange est construit à partir de 1543 sous le nom de Châteauneuf de Challeau, par Anne de Pisseleu, duchesse d'Etampes sur une emprise du fief de Beaumont-les-Challeau achetée par François Ier 10 ans plus tôt aux Le Groing, seigneurs de Challeau. Cette "maison de plaisance bâtie à la moderne" pour reprendre les termes de Chastillon qui en a donné une première gravure, est citée comme un des "plus excellents bâtiments de France" par Jacques Androuet du Cerceau, qui en publie des dessins et commentaires.

L'ensemble constitué de château, de ses dépendances et de ses deux fermes (bénéficiant par ailleurs d'une identification pour en permettre les changements de destination), justifie donc d'un règlement spécifique au titre des STECAL.

- Prise en compte dans le règlement du caractère du STECAL :

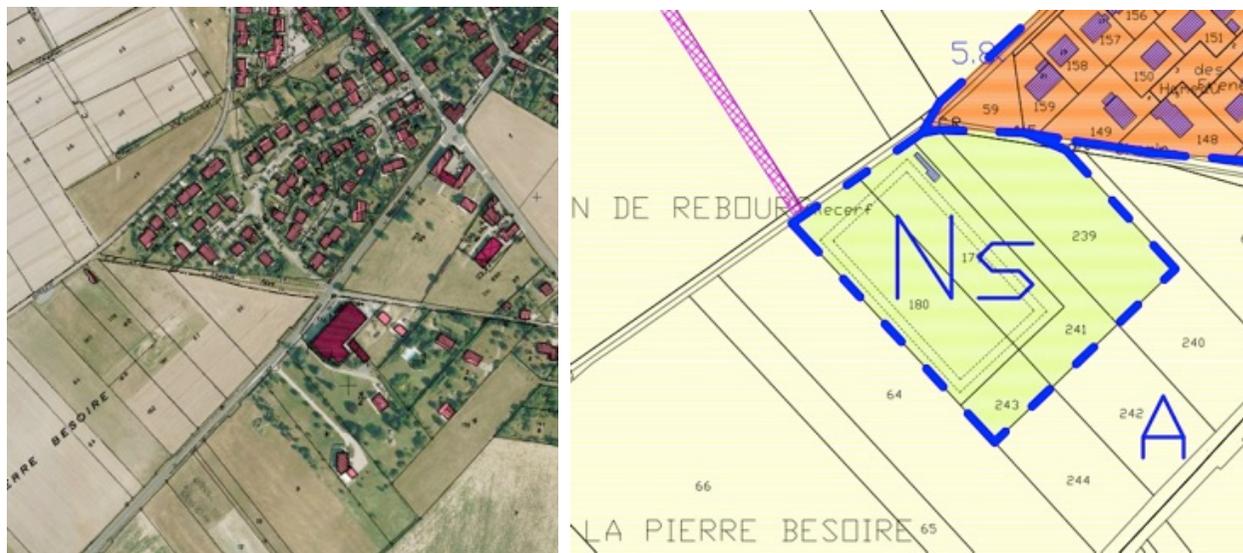
Les dispositions du règlement, cadrent les modalités de développement du secteur, dans l'objectif de ne pas dénaturer le caractère agricole du site : extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU dans la limite de **10% de la surface de plancher existante à cette même date (et 30 % pour le hangar du potager)**, excepté pour les bâtiments à vocation agricole pour lesquels aucune limite de surface de plancher n'est définie.

De plus, certains bâtiments sont identifiés en tant qu'éléments remarquables à préserver au titre de la loi paysage : cette disposition permet ainsi de conserver leurs caractéristiques architecturales traditionnelles. En outre, les espaces environnants, classés en zone A et N, maintiendront leur vocation respectivement agricole et naturelle.

2. STECAL des terrains de sport : secteur Ns (1,59 ha)

Les dispositions du règlement, cadrent les modalités de développement du secteur, dans l'objectif de ne pas dénaturer le caractère agricole du site : les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements existants, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et 6 mètres de hauteur.

*
* *
*



3. Justifications des dispositions du PLU visant à la protection du patrimoine et du paysage

3.1 Les espaces naturels et le paysage

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 POS, ont été classées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée). Les principaux boisements de la plaine agricole ont également été classés en EBC.

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- **L'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

- **L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le classement (« EBC ») au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme a pour effet de soumettre à autorisation les coupes et abattages et d'interdire tout défrichement. C'est donc une protection dure, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.

L'identification au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme correspond à un régime de déclaration en Mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente).

Il a été proposé de classer la plupart des boisements identifiés en zone agricole et naturelle en tant qu'espaces boisés classés (« EBC »), pour une surface qui s'élève à **255,61 ha**.

En revanche, les espaces boisés qui se trouvent dans les couloirs d'emprise des lignes Haute Tension ont été identifiés au titre de l'article L. 151-23 (une trentaine d'hectares), une identification au titre de l'EBC n'étant pas opportune dans ces cas (en raison des nécessités techniques de RTE). **De même les espaces plantés des zones humides de la vallée ont aussi été identifiés au titre de la loi Paysage, afin d'en permettre la restauration ou la mise en culture. Le total des espaces ainsi classés "loi Paysage" (article L151-23 du code de l'urbanisme) s'élève à 71,14 hectares.**

3.2 Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage

• Rappel de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

32 éléments emblématiques de l'histoire de la commune ont été identifiés sur le plan de zonage, afin de garantir leur préservation dans le temps :

- | | |
|--|---|
| 1. VALLEE CLASSEE DE L'ORVANNE | 4. LAVOIRS |
| 1.1 Montagne de TRIN | 4.1 Lavoir du Pont Noir |
| 2. ELEMENTS A FORTE VALEUR PATRIMONIALE | 4.2 Lavoir de Pilliers |
| 2.1 Espaces verts et arbres remarquables | 5. PUIITS |
| 2.1.1 Parc de SAINT ANGE | 5.1 Puits communaux |
| 2.1.2 Le jardin de la Mairie | 6. CROIX et CROIX de CHEMIN |
| 2.1.3 Gros tilleul de la terrasse de Saint Ange | 6.1 Croix de l'ancien cimetière |
| 2.1.4 Le lavoir de la perche et son pont | 7. MAISONS A VALEUR HISTORIQUE DU CENTRE DU VIEUX VILLAGE |
| 2.2 Points de vue remarquables | 7.1 Vieille maison bourgeoise (Rue Grande) |
| 2.2.1 Villecerf (vue Sud) | 7.2 Maison bourgeoise (Rue Grande) |
| 2.2.2 Chemin des Pierrières | 7.3 Maison – ancienne longère (Pilliers, Route de la Vallée) |
| 2.2.3 La Grande Motte | 7.4 Ancienne gendarmerie (Rue Grande) |
| 2.2.4 La Petite Motte | 8. FERMES A VALEUR HISTORIQUE |
| 2.2.5 Butte à « Raphard » | 8.1 Ancienne ferme (Route de Lorrez-le-Bocage) |
| 2.2.6 Chemin de Saint Ange à Pilliers | 8.2 Ancienne ferme - longère (Route de Lorrez-le-Bocage) |
| 3. EDIFICES et MAISONS REMARQUABLES | 8.3 La Gallicerie, ancienne ferme (Pilliers, Route du Lavoir) |
| 3.1 Eglise Saint Martin et Saint Fiacre | 8.4 Ferme de Saint Ange "ferme du haut" (Château de Saint Ange) |
| 3.2 Tour sur la montagne de TRIN | 8.5 Ferme de Saint Ange, "Ferme du bas" (Château de Saint Ange) |
| 3.3 Moulin de la Fonderie et ses abords | 8.6 Ferme de Trin (Route d'Episy) |
| 3.4 Ruines du Château de Saint Ange et les terrasses | 9. VOIRIES REMARQUABLES |
| 3.5 Le Chateau de Saint Ange Actuel | 9.1 Arche de Trin et le chemin pavé |
| 3.6 Le Moulin de Saint Ange | |







3.3 La protection des mares et des zones humides

- **Les mares**

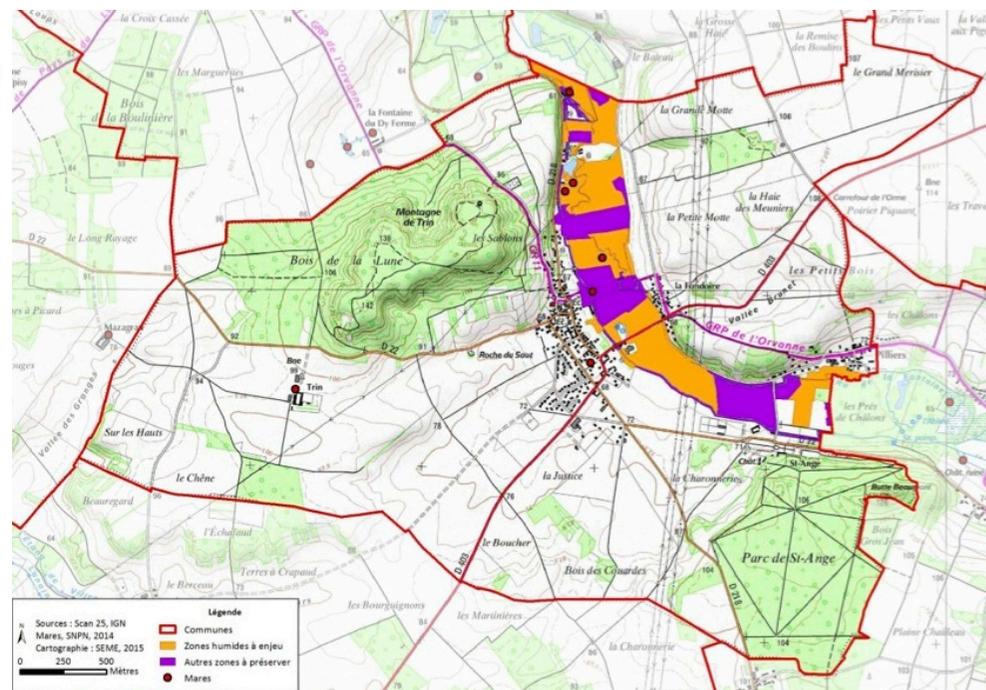
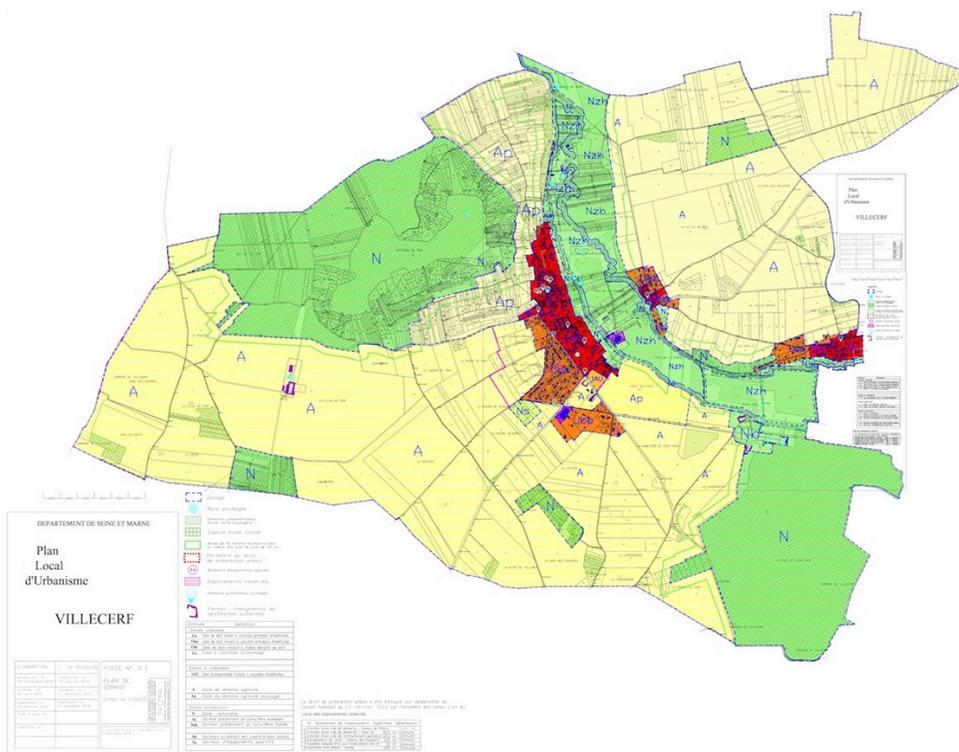
Sept mares sont identifiées dans le porter-à-connaissance des zones humides de Seine-et-Marne Environnement (carte ci-dessous à droite).

- **Les zones humides**

Plusieurs « zone humide à enjeux » et « autres zones à préserver » sont répertoriées dans le porter-à-connaissance de Seine-et-Marne Environnement. La cartographie de la DRIEE fait également état de plusieurs zones humides de classe 2 et 3.

Par conséquent, il a été décidé de classer l'ensemble des secteurs identifiés dans le porter-à-connaissance de Seine-et-Marne Environnement en zone Nzh, afin de leur dédier un règlement spécifique pouvant garantir la correcte préservation de ces milieux. Il s'agit essentiellement des abords de l'Orvanne et des milieux humides associés. De plus, le règlement introduit des dispositions permettant de préserver les zones humides, mares, fossés,... dans toutes les zones.

Cartes ci-dessous : le plan de zonage et la carte des zones humides de Seine-et-Marne Environnement.



4. Articulation avec les plans et programmes de rang supérieur

4.1 Compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

A travers la révision du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

→ Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation dans le bourg, sans pour autant interdire toute évolution (réaffectation de corps de fermes, densification, reconversion des bâtiments) dans les hameaux et dans les bâtiments existants en milieu agricole.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

→ Le P.L.U. favorise la réaffectation des corps de fermes et la diversification de leur usage, notamment à travers leur intégration en zone urbaine ou dans des zones spécifiques (STECAL). Il limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus et tente de réguler celles-ci à travers le règlement. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U. intègre la possibilité d'installation de commerces, activités et petits artisans dans le tissu urbain, et le maintien d'une offre suffisante en équipements généraux (scolaires, sportifs, culturels, etc.).

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

→ Le zonage du P.L.U. consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Dans un objectif de limitation de l'étalement urbain, le PLU prévoit de ne « consommer » que **1,33 ha** d'espaces agricoles, permettant d'accueillir quelques possibilités d'urbanisation à vocation d'habitat, essentiellement dans le bourg (zone 1AU, extension de la zone UB).

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :

→ Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes du tissu construit dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales historiques de la commune. Il identifie également plusieurs éléments remarquables à protéger au titre de la Loi Paysage.

e) Les besoins en matière de mobilité :

→ Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la mobilité au sein du territoire, en favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle, dont notamment les modes « doux » (via les dispositions du règlement en matière de stationnement des vélos et les dispositions des OAP en matière de liaisons douces).

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale des zones urbaines. En matière de protection des entrées de ville, les OAP décrivent les accompagnements paysagers à mettre en œuvre afin de traiter l'aspect du site.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour développer ou reconverter les corps de fermes tout en favorisant, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs des zones UA et UB.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 55 ha, l'offre de logement potentielle, en densification, s'élève à environ 55 nouveaux logements (densification et réhabilitation d'anciennes fermes).

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement. L'introduction d'une superficie minimale des logements égale à 45 m² permet la réalisation de petits logements (par rapport à la situation observée actuellement dans la commune, où les logements de 5 pièces ou plus représentent la plus grande partie du parc des logements en 2013), sans descendre en dessous de la taille d'un T2.

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Les équipements collectifs et les commerces sont autorisés en zone UA et UB.

- En tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

→ Le règlement contient des dispositions favorisant les bonnes performances énergétiques des constructions, et permet l'installation de panneaux solaires. Quant à la diminution des déplacements motorisés, l'objectif de la commune est de développer les transports alternatifs à la voiture individuelle (rubrique « transports et déplacements » du PADD). La densification du tissu bâti, ainsi que les choix de localisation des surfaces dédiées à de nouvelles urbanisations, permettent de favoriser les déplacements de proximité.

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière, défense incendie,...), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Le zonage (Nzh) protège le cours de l'Orvanne et du Ru des Bouillons de toute urbanisation potentiellement nuisante. Le règlement des zones A et N interdit toute construction ou installation nouvelle dans une bande de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.

→ Le règlement de toutes les zones interdit toute activité ayant des nuisances (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse,...).

→ Les dispositions prises par le SMITOM Lombric du centre Ouest Seine et Marnais répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

- PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés,
- PREDD : consacré aux déchets dangereux,
- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

→ Le règlement prescrit la préservation des zones humides (Nzh), ainsi que celle des espaces cultivés et des ensembles boisés existant. Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*). Par ailleurs, la présence d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration avec une capacité suffisante (1200 Equivalents Habitants) contribuent à protéger la qualité de l'eau. Les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent elles aussi à préserver les ressources naturelles comme les continuités écologiques.

Le P.L.U intègre en outre les prescriptions du SDAGE (voir détail en page 165).

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions.

*

* *

4.2 Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013

Pour être compatibles avec le SDRIF, plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent « permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application » desdits documents et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure ». Ce rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF » (avis CE n°349 324 du 5 mars 1991).

• RELIER ET STRUCTURER

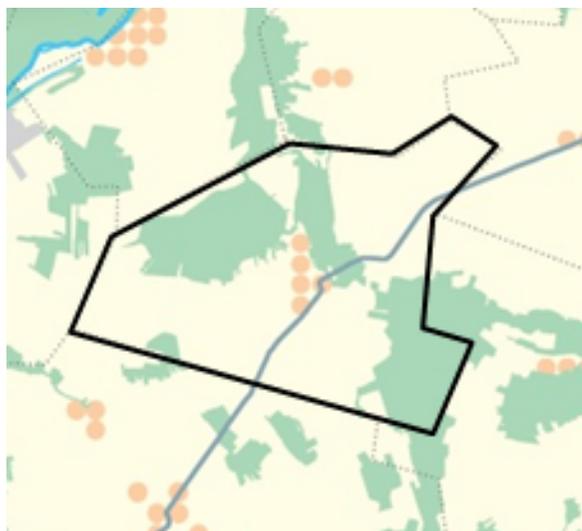
- 1 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT
- 2 LES AEROPORTS ET LES AERODROMES
- 3 L'ARMATURE LOGISTIQUE
- 4 LES RESEAUX ET LES EQUIPEMENTS LIES AUX RESSOURCES

• POLARISER ET ÉQUILIBRER

- 1 ORIENTATIONS COMMUNES
- 2 LES ESPACES URBANISÉS
- 3 LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

• PRÉSERVER ET VALORISER

- 1 LES FRONTS URBAINS
- 2 LES ESPACES AGRICOLES
- 3 LES ESPACES BOISÉS ET LES ESPACES NATURELS
- 4 LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES DE LOISIRS
- 5 LES CONTINUITÉS : ESPACES DE RESPIRATION, LIAISONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, LIAISONS VERTES
- 6 LE FLEUVE ET LES ESPACES EN EAU



D'après cet extrait de la carte de destination générale du SDRIF, les orientations concernant Villecerf sont :

Thème	Types d'espaces	Spatialisation dans la commune
Relier et structurer	• Le réseau routier existant	• La RD 403
Polariser et équilibrer	• Espaces urbanisés à optimiser	• Village de Villecerf
Préserver et valoriser	• Espaces agricoles • Espaces boisés et espaces naturels	• Surfaces cultivées de la commune • Boisements du territoire

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports en commun

Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)	
<ul style="list-style-type: none"> — Réseau RER — RER A — RER B — RER C — RER D — RER E 	<ul style="list-style-type: none"> — Grand Paris Express — tracé de référence — tracé variante — réseau complémentaire structurant 	<ul style="list-style-type: none"> ← - - - - - → ← - - - - - → ← - - - - - → 	<ul style="list-style-type: none"> Niveau de desserte national et international Niveau de desserte métropolitain Niveau de desserte territoriale
•	•		Gare ferroviaire, station de métro hors Paris Gare TGV

Les réseaux routiers

Existant	Itinéraire existant à requalifier et franchissements	Itinéraire à créer	
—	—	← - - - - - →	Autoroutes et voies rapides
—	—	← - - - - - →	Réseau principal
—	—	← - - - - - →	Franchissements

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

□ Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- * ✨ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - ← → Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

• **EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 38)**

 **Les espaces agricoles**

Le territoire communal a une forte vocation agricole : il comprend de grands territoires agricoles et ruraux homogènes, ainsi que quelques unités agricoles urbaines, enclavées à l'intérieur du bourg de Villecerf.

Orientations :

- Les grandes unités d'espaces agricoles cohérentes sont préservées via le classement en zone A. Ici, le règlement interdit tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sont toutefois autorisés, sous conditions (compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toute fragmentation des espaces agricoles est évitée.
- Les boisements présents dans les espaces à dominante agricole sont identifiés via le classement en EBC (ou au titre de la Loi Paysage pour les boisements qui se trouvent dans l'emprise de couloirs Haute Tension), afin de préserver ces éléments d'intérêt écologique et paysager.

• **EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 40)**

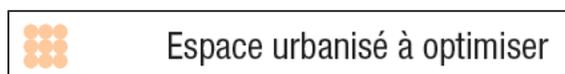
 **Les espaces boisés et les espaces naturels**

La trame boisée du territoire communal est constituée de 2 boisements principaux : la « Montagne de Trin » au Nord-Ouest et le « parc de Saint-Ange » au Sud-Est. En outre, plusieurs bandes forestières et bosquets plus ou moins continus traversent la commune, et longent notamment la vallée de l'Orvanne. Les espaces naturels, fondamentaux en raison de leur qualité écologique, sont constitués des bandes herbeuses et prairies longeant les champs agricoles et les lisières boisées du plateau, ainsi que par les zones humides de la Vallée de l'Orvanne.

Orientations :

- Les espaces naturels, les bois et les forêts de la Commune sont préservés intégralement, via le classement en zone N ou en EBC, ou en « espaces paysagers » (pour en permettre la restauration, notamment dans les zones humides). Les petites entités boisées résiduelles (bosquets) sont protégées via des EBC (ou des « espaces paysagers ») et avec une zone N. Ces dernières couvrent de très faibles superficies, mais jouent un rôle écologique important.
- Les lisières des espaces boisés sont protégées : une bande de 50 mètres, matérialisée dans le zonage, protège les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares de toute nouvelle urbanisation.
- Les zones humides sont classées en zone Nzh, afin d'assurer leur protection.

• **EN MATIERE D'OPTIMISATION DES ESPACES URBANISES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 27)**



Espace urbanisé à optimiser

Le SDRIF identifie le village de Villecerf en tant qu'**espace urbanisé à optimiser**. Le développement du village est mis en œuvre en fonction des potentialités du territoire communal, localisées :

- dans le tissu urbain existant que constitue l'ensemble des espaces bâtis du « bourg » et les différents hameaux ou implantations isolées ;
- en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement.

Orientations : A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Pour le calcul de référence :

- la population, l'emploi et le nombre de logements sont issus du recensement INSEE de 2012 ;
- la superficie de l'espace urbanisé est de **54,81 ha** (se référer aux explications de la page 108 et suivantes) ;
- la superficie des espaces d'habitat est celle identifiée par le MOS 2012 dans les catégories de l'habitat individuel et collectif plus la surface des jardins.

Informations sur la Commune	2012
Nombre logements	334
Population	700
Emplois	103

Informations sur la Commune	2012
∑ (habitants + emplois)	803
Superficie urbanisée (ha)	54,81
Espaces d'habitat (ha) en 2012	45,74

Densité humaine dans l'espace urbanisé de référence (54,81 ha)	Objectifs du SDRIF
Densité humaine (700 + 103) / 54,81	14,65
Densification minimale (+ 10%)	+ 1,5
Densité humaine minimale à l'horizon 2030	16,2

Densité de l'habitat dans l'espace d'habitat de référence (45,74 ha)	Objectifs du SDRIF
Densité des espaces d'habitat	7,3
Densification (+ 10%)	+ 0,7
Densité d'habitat minimale à l'horizon 2030	8,0

La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. La densité des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat de la commune. Par espaces d'habitat, on entend les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif, y compris les espaces privatifs et les espaces communs.

Détail du calcul des espaces d'habitat	
Surface construite	54,81
Terrains de sport	1,58
Equipements collectifs	1,05
Zones d'activités	0,98
Ferme et château	5,46
Reste espaces d'habitat	45,74

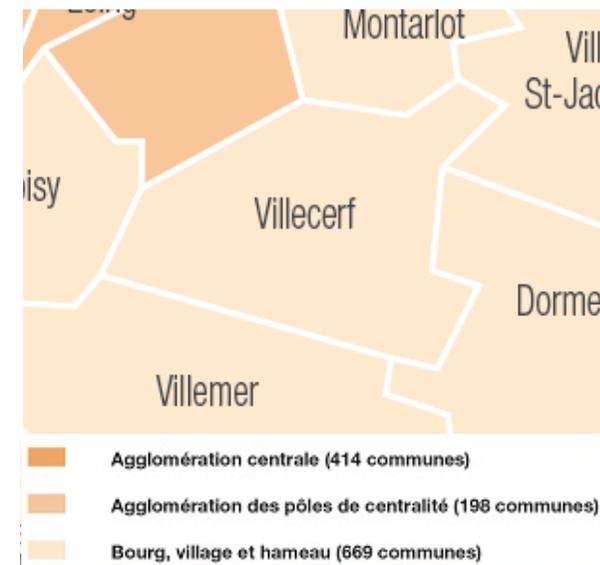
→ Le projet de PLU est compatible avec cette orientation du SDRIF, dans la mesure où il permet d'atteindre cette augmentation d'au moins 10 % de la densité humaine (+ 15,6 % selon le scénario retenu dans le projet de PLU) et de la densité des espaces d'habitat (+ 10 % selon le scénario retenu dans le projet de PLU). Pour plus de détails, se référer au tableau à la page 108, et aux explications présentées dans les chapitres précédents.

• L'EXTENSION MODEREE DES BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 33)

Villecerf figure dans la carte des Grandes entités géographiques en tant que appartenant à la **catégorie « bourg, village et hameau »** (voir image ci-dessous). Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Orientations. Le PLU de Villecerf permet de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation : le PLU crée des conditions d'évolution du tissu urbain permettant l'accueil d'une nouvelle population, notamment en optimisant l'espace déjà urbanisé (densification, reconversion des fermes, urbanisation des dents creuses,...) ;
- répondre aux obligations de mixité sociale : le PLU permet une offre de logements diversifiée ;
- répondre au renouvellement du parc de logements dégradés : le PLU permet la mutation et la réhabilitation du bâti existant ;
- maintenir et valoriser l'économie locale : le règlement autorise l'implantation d'activités et artisans au sein du village, deux petites zones artisanales sont identifiées à l'est et au sud du bourg (zone UX) ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité : les équipements actuels sont maintenus et le règlement des zones U permet l'installation d'équipements collectifs ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles : aucune urbanisation n'engendre d'enclavement de terres agricoles, les chemins ruraux existants sont maintenus en zone A ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles : la commune souhaite conforter le centre ancien (zone UA), la pérennité de son image et plus particulièrement de son bâti quasi continu, implanté à l'alignement. Le développement du centre-village pourra se faire en le densifiant (mais en restant dans des limites de hauteur acceptables). Le développement des quartiers d'habitat pavillonnaire est régi par des règles adaptées, qui toutefois permettent une densification.



Les espaces de respiration entre villages et hameaux sont respectés : aucune nouvelle urbanisation prévue ne relie le bourg aux hameaux, et les espaces de respirations sont respectés.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible :

→ Le projet de PLU, dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles d'ici 2030, ne prévoit de consommer que 1,33 ha d'espaces naturels (soit 2,43%). Pour plus de détails, se référer aux explications des pages 109 et suivantes. En outre, le zonage a été établi en donnant la priorité à l'urbanisation des dents creuses en continuité du tissu bâti du village et des sites les mieux desservis en Voirie et Réseaux Divers.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace	
Superficie urbanisée (ha) en 2012	54,81 ha
Consommation max (5%)	+ 2,74 ha, retenus : 1,33 ha
Horizon 2030 (max sup urbanisée)	56,14 ha

• **PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION**

Certaines dispositions du règlement des zones urbaines du PLU, sans être nécessairement plus « souples » que les règles du PLU actuellement en vigueur, permettront toutefois une certaine densification du village, au regard de l'étude présentée en page 110 (avec au moins 55 logements constructibles par densification). Cette densification est suffisante pour répondre aux orientations du SDRIF relatives à la densification. La diversification de l'offre en logements est aussi possible : le règlement permet le développement de logements locatifs, conventionnés, ainsi que des lots et de terrains de différentes tailles.

	PLU de 2013	Projet de PLU
ZONE UA	Emprise au sol : 70 %	Emprise au sol : 50 %
	Hauteur maximale : 10 m. à l'égout du toit	Hauteur maximale : 13 mètres au faitage
	Implantation par rapport aux voies : Bande constructible de 50 mètres.	Implantation par rapport aux voies : Bande constructible de 50 mètres.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : soit d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait. Marges de recul sont au moins égales à 4 mètres (si baies) ou 2,50 m (dans les autres cas).	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : soit d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait. Marges de recul sont au moins égales à 4 mètres (si baies) ou 2,50 m (dans les autres cas).
	Implantation des constructions sur une même propriété : Pas de règle.	Implantation des constructions sur une même propriété : La distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres.
	Coefficient de non imperméabilisation : néant.	Coefficient de non imperméabilisation : 50 %

	PLU de 2013	Projet de PLU
ZONES UB et 1AU	Emprise au sol : UB : 40% (60 % pour les RDC affectés à une activité). - UC : 20%	Emprise au sol : 40 % en UBa et 20 % en UBb
	Hauteur maximale : 8 m. à l'égout du toit	Hauteur maximale : 8 mètres au faitage
	Implantation par rapport aux voies : Bande constructible de 50 mètres.	Implantation par rapport aux voies : Bande constructible de 50 m (UB)
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : soit d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait. Marges de recul sont au moins égales à 4 mètres (si baies) ou 2,50 m (dans les autres cas).	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : soit sur une seule limite séparative latérale, soit en retrait des deux limites séparatives. Marges de recul sont au moins égales à 4 mètres (si baies) ou 2,50 m (dans les autres cas).
	Implantation des constructions sur une même propriété : Pas de règle.	Implantation des constructions sur une même propriété : La distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres.
	Coefficient de non imperméabilisation : néant.	Coefficient de non imperméabilisation : 60 %

• **JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES VIS-A-VIS DU DOCUMENT D'URBANISME PRECEDENT.**

Le PLU acte la suppression de la zone AU de la route d'Episy, trop excentrée. De plus, la zone 1AU du Chemin Pavé a été supprimée suite à l'avis des PPA et de l'enquête publique.

La superficie maintenue en extension est de 1,33 ha :

- Zone 1AU - route de Lorrez-le-Bocage (habitat : 20 logements) : 0,75 ha agricoles ;
- Zone UBb - Chemin Pavé (habitat : 8 logements) : 0,45 ha agricoles ;
- Zone UA – Route d'Episy (habitat : espace d'extension de la propriété existante, maintien de la limite figurant dans le P.L.U initial) 0,13 ha.

4.3 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF (article L.131-4 du code de l'urbanisme) approuvé le 19 juin 2014.

Il s'agit d'un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport.

Actions du PDUIF concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public.	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU permet de réduire les distances entre logements, emplois et services, en priorisant la densification des sites construits et en localisant la zone 1AU à proximité immédiate du centre-bourg. - Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux et de la sécurité routière dans les futurs projets d'aménagement (OAP).
Agir sur les conditions d'usage de l'automobile	<p>Dans son PADD, la Municipalité exprime ses objectifs en la matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - faciliter le co-voiturage, de manière à limiter l'usage de la voiture individuelle pour se rendre à la gare, - favoriser l'usage du vélo avec des sites gardiennés.
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements	<p>Dans son PADD, la Municipalité exprime sa volonté d'élaborer un PAVE (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).</p>
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	<p>Dans son PADD, la Commune a inscrit son souhait de poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des cycles.</p> <p>Le règlement intègre les prescriptions minimales conseillées par le PDUIF, en matière de stationnement sécurisé des vélos (voir articles 6 des différentes zones du règlement).</p>
Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements	<p>Dans son PADD, la Commune a inscrit son souhait de poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des piétons.</p>

*

* *

4.4 Compatibilité avec le SDAGE

La commune est concernée par les nouveaux SDAGE Seine-Normandie et plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), entrés en vigueur pour la période 2016-2021. Le préfet coordonnateur de bassin a approuvé le SDAGE et le PGRI respectivement par arrêtés du 1er décembre et du 7 décembre 2015.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

Cette politique repose sur plusieurs niveaux :

- au niveau national : la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation approuvée en octobre 2014 ;
- au niveau du bassin Seine-Normandie :
 1. l'évaluation préliminaire du risque d'inondation (EPRI) : diagnostic relatif aux enjeux des risques passés, actuels et futurs - élaborée en 2011
 2. l'identification de territoires à risques importants d'inondation (TRI) - réalisée en 2012
 3. la cartographie des surfaces inondables et des risques à l'échelle de ces TRI – réalisée de 2013 à 2014
 4. le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) – adoption en décembre 2015.

Source : www.eau-seine-normandie.fr

La compatibilité avec le PGRI se traduit par l'inscription de zones inondables non constructibles, et par des règles relatives à la non imperméabilisation des sols.

Les 10 principaux objectifs du SDAGE sont :
1. Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
3. Réduire les pollutions des milieux par les substances dangereuses,
4. Protéger et restaurer la mer et le littoral,
5. Protéger les captages pour l'alimentation AEP actuelle et future,
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
7. Gérer la rareté de la ressource en eau,
8. Limiter et prévenir les risques inondation,
9. Accueillir et partager les connaissances,
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Prescriptions du SDAGE concernant le Enjeux pris en compte dans le projet du PLU	
PLU	
Gestion de l'assainissement des eaux usées	- Présence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et d'une station d'épuration avec une capacité adaptée aux besoins (1200 EH). - L'article 8 de chaque zone impose des normes pour gérer correctement les eaux usées.
Gestion des eaux pluviales	- L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. - Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
Protection des cours d'eau	- Le règlement interdit toute construction dans une bande de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.
Protection des zones humides	Le PLU ne permet aucune interruption des continuités aquatiques ou humides (classement en zone Nzh, avec un règlement visant à protéger les zones humides), ni dégradation des milieux naturels associés.

4.5 Prise en compte du SRCE

Dans la commune de Villecerf, le SRCE (approuvé le 26 septembre 2013) identifie plusieurs éléments de la trame verte et bleue.

La carte des objectifs, en particulier, affirme l'intérêt de tous ces éléments en inscrivant leur préservation et restauration comme étant un objectif prioritaire.



Carte ci-contre : le zonage du PLU et la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la commune (source : SRCE).

Objectifs du SRCE concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Préserver les réservoirs de biodiversité : les massifs boisés de la montagne de Trin, la vallée de l'Orvanne et les milieux associés.	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés (réservoirs de biodiversité) sont essentiellement classés en zone N et au titre de l'EBC (ou de la protection – Loi Paysage, dans les emprises des lignes HT). - La continuité humide de la vallée de l'Orvanne est essentiellement classée en zone N ou Nzh (dédiée à la protection des zones humides). Dans ces secteurs, le règlement essaye de limiter les possibles impacts des activités humaines. - Les bosquets présents en milieu agricole sont également protégés via l'EBC.
Préserver les lisières agricoles et urbanisées des bois de plus que 100 ha.	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prend en compte cet enjeu, car la bande de 50 mètres de protection des lisières boisées est reportée dans le plan de zonage et rappelée dans le règlement.
Préserver et restaurer les corridors (plus ou moins fonctionnels) entre les réservoirs de biodiversité : un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite, un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes, un corridor de la trame bleue (le long de la Vallée de l'Orvanne).	<ul style="list-style-type: none"> - Ces éléments sont essentiellement classés en zone N ou Nzh, visant à protéger les espaces naturels et les zones humides, et à limiter le plus possibles les impacts des activités humaines sur les milieux sensibles. - Les restrictions retenues en termes de consommation d'espaces participent, elles aussi, à préserver les ressources naturelles comme les continuités écologiques. - Le règlement interdit toute construction dans une bande de 6 mètres à partir des berges des cours d'eau.
La trame bleue est en particulier affectée par de nombreux obstacles à l'écoulement (clôtures difficilement franchissables,...) qu'il conviendrait de supprimer.	<ul style="list-style-type: none"> - La suppression d'obstacles existants ne relève pas du PLU. Dans tous les cas, le document d'urbanisme ne s'oppose pas à leur éventuelle suppression, et n'incite pas la création d'autres obstacles non plus. - Les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées, contribuent à maintenir une bonne qualité de l'eau.

4.6 Autres contraintes règlementaires

Dans sa lettre en date du **22 janvier 2016** le Préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme :

- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a réécrit la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2016. Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours et initiées avant le 1er janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération de la collectivité le prévoit. Les collectivités lançant une élaboration du PLU à compter du 1^{er} janvier 2016 doivent intégrer l'ensemble du contenu modernisé du PLU.
- La loi Macron introduit un nouveau mécanisme de majoration des droits à construire (jusqu'à 30 %), en faveur du logement dit « intermédiaire ». L'article 80 introduit également de nouvelles possibilités d'aménagement dans les zones A et N des PLU, où les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes (article L. 151-12 du code de l'urbanisme).
- La Directive Européenne INSPIRE, transposée dans le Code de l'Environnement, implique que les PLU approuvés après le 1er janvier 2016 soient établis dans un format numérique conforme au « standard du CNIG » et qu'ils soient publiés dans le Géoportail de l'Urbanisme.
- Le PLU doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais, en cours d'élaboration.
- Villecerf est concernée par l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Seine-et-Loing. Si le SCOT sera approuvé après le PLU, le PLU devra, le cas échéant, se mettre en compatibilité avec les orientations du SCOT dans un délai de 3 ans.
- En l'absence de SCOT approuvé, le PLU devra être compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) du 27 décembre 2013.
- Le PLU doit être compatible avec le nouveau SDAGE du bassin Seine Normandie, approuvé le 20 décembre 2015, ainsi qu'avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI), arrêté le 7 décembre 2015.
- Le PLU doit être compatible avec le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.
- La Commune fait partie de la CC Moret Seine et Loing, qui a lancé une procédure d'élaboration de Plan Local de l'Habitat (PLH) par délibération du 16/10/2006 : le PLU devra être compatible avec ce document en cours d'élaboration.
- Le PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) francilien, approuvé le 26 septembre 2013.
- Concernant l'habitat, la Commune est comprise dans le bassin de Montereau dont l'objectif s'élève à 372 logements par an. Sur la période 1999 - 2010, 16 logements ont été commencés dans la Commune, soit en moyenne 1 logement par, et le point mort annuel est estimé à 2 logements par an.
- La commune n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux. Cependant, elle doit veiller à la mixité sociale.
- Au titre du Schéma Départemental, la Commune n'a pas d'obligation d'accueil des gens du voyage.
- Entre 2006 et 2014, l'ANAH a subventionné 242 dossiers sur le périmètre intercommunal, dont 6 sur le territoire de la Commune.

- A Villecerf, il est estimé que 44 ménages occupent un logement construit avant 1975 (soit 15,5 % des résidences principales) : ces ménages sont potentiellement concernés par le programme « Habiter mieux » et des travaux de rénovation thermique particulièrement rentables, en lien avec l'Anah, pourraient être effectués. Comparé à la moyenne départementale (8,3 %) cet indicateur est très élevé.

- La Commune est concernée par quatre ZNIEFF de type 1 et par deux ZNIEFF de type 2.

- Les plans de zonage relatifs aux eaux usées et pluviales doivent être annexés au PLU, s'ils ont été définis. La Commune ne dispose pas encore d'un zonage d'assainissement approuvé. Elle dispose de la station d'épuration « Villecerf / bourg » et d'un SPANC géré par affermage par Véolia Eau.

- La commune est concernée par un captage, dont le périmètre de protection doit figurer dans la liste des servitudes d'utilité publique :

Nom (ARS ²⁰) du captage	Maître d'ouvrage	Indice minier	En activité / abandon	Date DUP	n° Arrêté de DUP
Dormelles 4	SIAEP de la Vallée d'Orvanne	02948X0178	oui	02/07/1982	82/DDA/AE2/114

- Le territoire communal couvre la nappe Albien - Néocomien captif, qui est en partie classée en zone de répartition des eaux (ZRE) depuis le 11 septembre 2003 : une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'utilisation de l'eau sur cette zone.

- Des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 2 et 3 (potentielles) sont identifiées dans la commune. Il est conseillé de vérifier le caractère humide de ces zones. En l'absence de protections, si les sols sont réellement humides, les projets de constructions seront soumis à la Loi sur l'Eau.

- La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), validé le 13 janvier 2015, pour les risques suivants : retrait-gonflement des argiles, inondation, feu de forêt et séisme (zonage 1).

- Des ouvrages de transport de matières dangereuses traversent la commune : ce risque doit être pris en compte dans le PLU.

- Cinq sites potentiellement pollués ont été recensés dans le site BASIAS.

- Les plans suivants traitent la gestion des déchets au niveau supra-communal, et devront être pris en compte dans le PLU : PREDMA, PREDD, PREDAS, PREDEC.

- Villecerf est concernée par les sites classés de la vallée de l'Orvanne (décret du 10 mars 1999), des Rives du Loing (décret du 30 août 1978) et par le périmètre de protection du menhir dit « La Pierre Plantée » à Dormelles (liste de 1900).

- Villecerf est concernée par les monuments protégés suivants : la ferme de Trin (inscrite au MH le 14 avril 1926), le Château de Saint Ange (inscrit au MH le 14 avril 1926 et le 4 décembre 1951), le par cet jardin du Château de Saint Ange (inscrits au MH le 4 décembre 1951), le menhir dit « La Pierre Plantée » à Dormelles (classé aux MH en 1900).

- Le Schéma départemental des Carrières de Seine-et-Marne préconise de préserver l'accès aux gisements identifiés dans la commune.

• D'autres documents de niveau supra-communal sont rappelés dans le Porter-à-Connaissance, dont notamment :

- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD),
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19/06/2014.
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour la région Ile-de-France, approuvé le 25 mars 2013,
- Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier d'Ile-de-France (PPRDF) approuvé le 07/07/2012,
- La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), du 13/10/2014,
- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France, adopté le 14 décembre 2012,
- Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), adopté en décembre 2010.

• **Les servitudes d'utilité publique qui concernent la commune** : voir tableau ci-contre.

Code	Nature de la servitude	Acte instituant la servitude
A4	Conservation des eaux, terrains riverains de cours d'eau <u>Désignation de la servitude</u> : Servitude de passage sur les berges du ru de l'Orvanne et de ses affluents	Arrêté préfectoral n° 84/DDA/HY/051 du 19.03.1984
AC1	Protection des monuments historiques <u>Désignation de la servitude</u> : Château de Saint-Ange inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques	Arrêté du 14.04.1926
AC1	Protection des monuments historiques <u>Désignation de la servitude</u> : Château de Saint-Ange : restes des motifs d'architecture et de sculpture (mur de soutènement avec vases, escaliers, canal et bassin), dans le parc inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques	Arrêté du 14.12.1951
AC1	Protection des monuments historiques <u>Désignation de la servitude</u> : Ferme de Trin : bâtiments à l'entrée et à gauche de la cour inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques	Arrêté du 14.04.1926
AC1	Protection des monuments historiques <u>Désignation de la servitude</u> : Menhir dit "La Pierre Plantée" à Dormelles classée monument historique	Liste de 1900
AC1	Protection des monuments historiques <u>Désignation de la servitude</u> : Restes des enceintes fortifiées à Dormelles inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques	Arrêté du 17.06.1975
AC2	Protection des sites et monuments naturels <u>Désignation de la servitude</u> : Extension du Site classé des Rives du Loing	Décret du 30.08.1978
AC2	Protection des sites et monuments naturels <u>Désignation de la servitude</u> : Site classé de la vallée de l'Orvanne	Décret du 10.03.1999
AS1	Protection des eaux potables et minérales <u>Désignation de la servitude</u> : Captage d'eau potable dit "La Carcanterie" au lieu-dit "Les Abîmes" à Dormelles	Arrêté préfectoral n° 82/DDA/AE2/114 du 02.07.1982
EL7	Alignement des voies nationales, départementales et communales <u>Désignation de la servitude</u> : RD 218	Décret du 13.04.1870
I3	Canalisations de distribution et transport de gaz <u>Désignation de la servitude</u> : Canalisation de diamètre 500 mm Château Landon / Villiers le Bel	Conventions amiables
I4	Etablissement des canalisations électriques <u>Désignation de la servitude</u> : ligne à 2 x 400 kV Le Chesnoy / Montargis	DUP 22.08.1977
I4	Etablissement des canalisations électriques <u>Désignation de la servitude</u> : ligne à 225 kV Le Chesnoy / Villemandeur	DUP 29.11.1965
I4	Etablissement des canalisations électriques <u>Désignation de la servitude</u> : ligne à 63 kV Le Chesnoy / Nemours	Conventions amiables

CHAPITRE III – INDICATEURS DE SUIVI

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Les indicateurs de suivi proposés, pour les sujets ayant un enjeu important pour le territoire, sont les suivants :

THEMATIQUES	Enjeux	Indicateurs de suivi, tendance envisagée, modalités de mesure
La population	L'objectif démographique est de 860 habitants en 2030.	Evolution de la population (nombre d'habitants) <u>Objectif</u> : 860 habitants en 2030 <u>Source</u> : recensements INSEE.
Le logement	Construire un nombre suffisant de logements, en respectant les principes du PLH engagé.	Evolution du nombre de logements. Evolution de la diversité de l'offre. <u>Objectif</u> : 80 logements construits en 2030 <u>Source</u> : recensements INSEE.
L'économie	L'objectif économique est de 110 emplois en 2030, soit une stabilisation (à la hausse).	Evolution du nombre d'emplois. <u>Objectif</u> : 110 habitants en 2030 <u>Source</u> : recensements INSEE.
Les déplacements	Actuellement, les déplacements domicile travail se font essentiellement en voiture (70,3% en 2014). 18,6% des déplacements D-T sont effectués en transports en commun, 3,8% à pied et 2,5% en deux roues.	Evolution de la part modale des déplacements domicile-travail (%) <u>Objectif</u> : augmentation des parts modales en transports en commun (≥ 18,6%), marche à pied (≥ 3,8%), deux roues (≥ 2,5%). <u>Source</u> : recensements INSEE.
Les espaces agricoles	640 ha de surface agricole en 2012, d'après le MOS publié par l'IAU-IDF (environ 60 % du territoire).	Evolution de la superficie agricole sur la commune (ha) <u>Objectif</u> : Superficie agricole ≥ 640 ha <u>Source</u> : mises à jour du MOS – IAU-IDF.
Les espaces naturels et forestiers	350 ha de forêts en 2012, d'après le MOS publié par l'IAU-IDF (environ 30 % du territoire).	Evolution de la superficie naturelle boisée sur la commune (ha) <u>Objectif</u> : Superficie forestière en diminution, au profit des espaces de cultivées dans la vallée. <u>Source</u> : mises à jour du MOS – IAU-IDF.

*

* *

Annexe 1 : Les secteurs archéologiques

CODE DU PATRIMOINE

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

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

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

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive** : Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive** : Articles L524-1 à L524-16.

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

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

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

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

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

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

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

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

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

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

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

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

Article L531-2

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

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

Découvertes fortuites

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

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

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

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

ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.

ANNEXE 2 : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

