

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Villecerf

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



PIECE N° 2.1

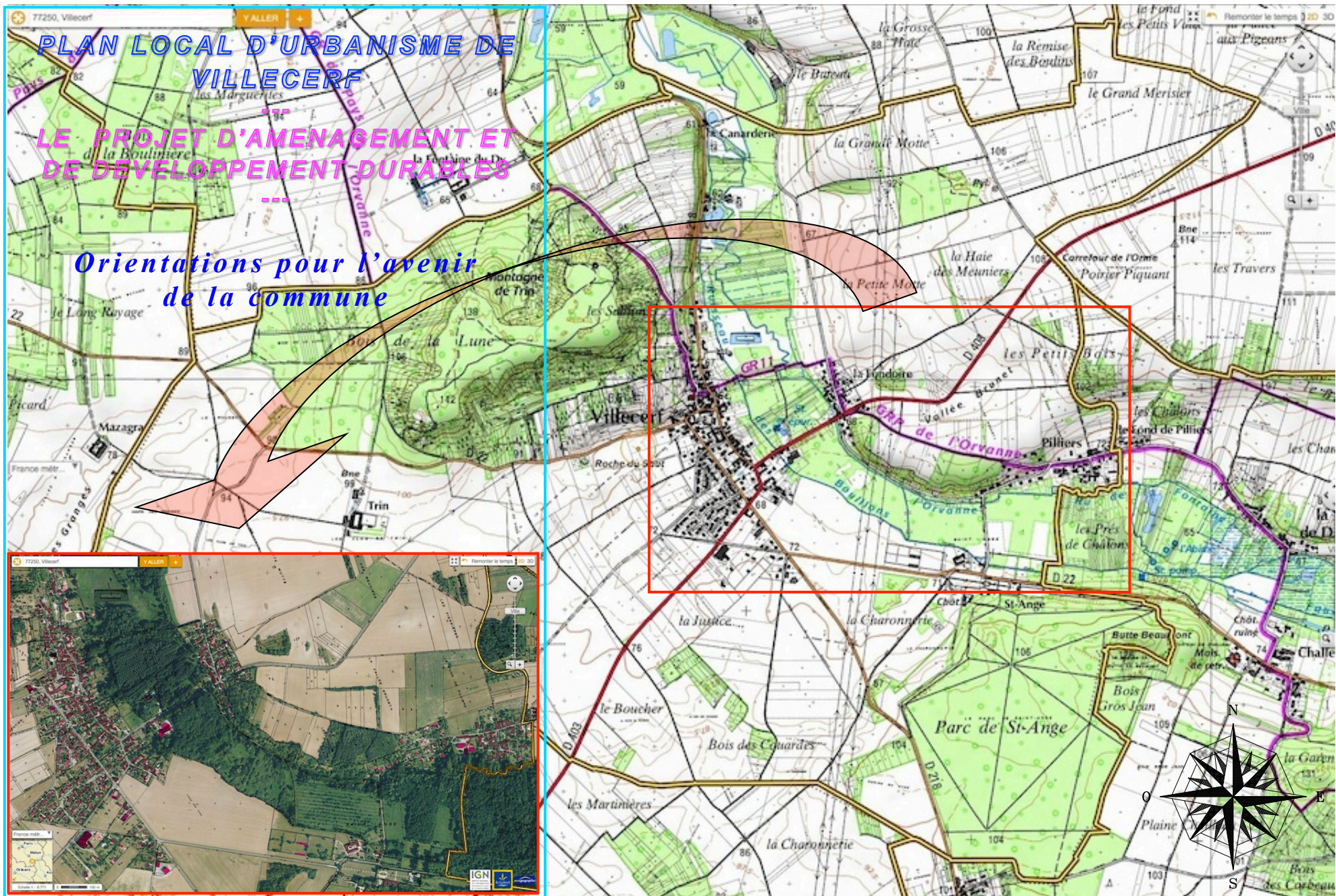
**PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel eragniss, rue Morchevart 77250 ECUELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

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



LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE



-	Rappel des objectifs de la révision du plan local d’urbanisme	3
-	Caractéristiques essentielles des enjeux de l’urbanisme à Villecerf.....	4
	L’urbanisme de Villecerf.....	4
	Caractéristiques en termes de développement et de démographie	5
•	<u>Article L151-5 - Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme</u>	
	Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :	
-	d'aménagement :	6
-	d'équipement :	8
-	d'urbanisme :	10
-	de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :	13
-	et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :	15
	Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :	
-	l'habitat :	17
-	les transports et les déplacements :	19
-	les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :	21
-	l'équipement commercial :	22
-	le développement économique et les loisirs :	23
	retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.	
	Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	24

*

* *

- Rappel des objectifs de la révision du Plan Local d’Urbanisme (délibération du 12 janvier 2015) :

- Intégrer les lois Grenelle II et ALUR dans le P.L.U.

- Corriger les erreurs rédactionnelles du P.L.U en vigueur.

- Gérer le devenir des constructions implantées en zone agricole.

- Identifier les éléments de constructions remarquables.

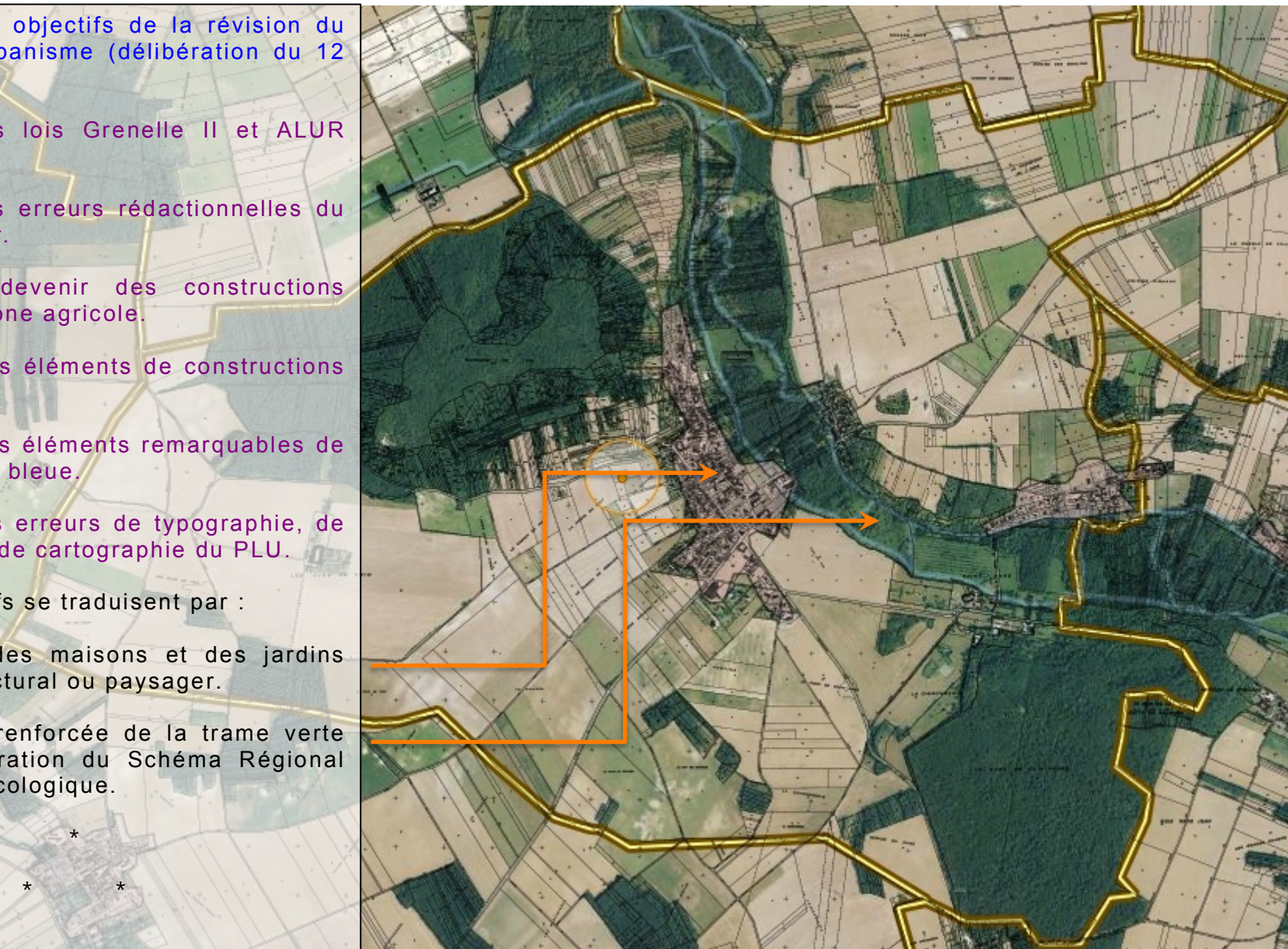
- Identifier les éléments remarquables de la trame verte et bleue.

- Corriger les erreurs de typographie, de numérotation et de cartographie du PLU.

- Ces objectifs se traduisent par :

- Repérage des maisons et des jardins d’intérêt architectural ou paysager.

- Protection renforcée de la trame verte et bleue ; intégration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.



CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES ENJEUX DE L'URBANISME A VILLECERF

A - L'urbanisme de Villecerf se caractérise par : (source MOS 2012)

- **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 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.**

- **Une trame bleue qui irrigue le territoire** : sillonné par plusieurs rus (le ru des Bouillons et le ru des Grands Abîmes), la rivière 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.**

- **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 de la Poste, bar & épicerie-journaux, marché).

➤ **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.

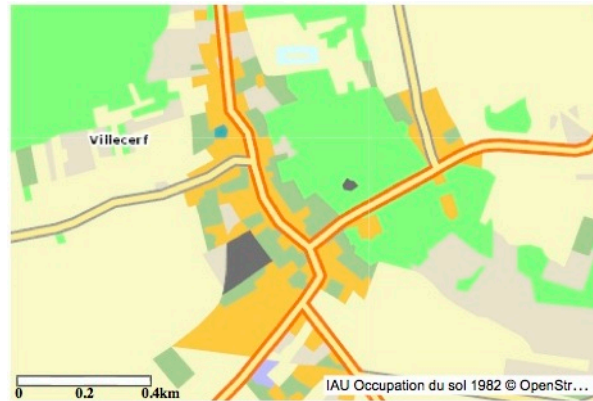
➤ **Enjeu : améliorer les conditions de circulation, d'accès et de sécurité, d'une part, comme de stationnement.**

B - Caractéristiques en termes de développement et de démographie : (source : 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 %).

• Observation générale quant aux enjeux du plan local d'urbanisme : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter (au regard notamment du SD-RIF), le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements - activités.

PREMIERE PARTIE - LES THEMES TRANSVERSAUX DU PADD

1.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme *l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement*)

- **Constat :** (Les causes)
- Des avantages comparatifs :
- **Une attractivité du territoire :**
 - . richesse et diversité de son site naturel (espaces cultivés, boisements),
 - . un patrimoine construit de premier plan dans le noyau villageois,
 - . une attractivité liée aussi à la **desserte routière et ferroviaire**, ainsi qu'à la proximité de deux villes-centre (Montereau et Moret).
- Un site naturel qui présente **un potentiel de développement touristique** : proximité de Fontainebleau et de la vallée du Loing, tourisme rural, **lié notamment à l'histoire culturelle des lieux (Sisley, musiciens)**.
- **Un réel potentiel de développement artisanal et commercial** (avec plusieurs commerces et services au centre du village : la Poste, les services scolaires et péri-scolaires, etc.).
- **Une desserte SNCF proche, qui représente un facteur de développement aussi bien économique que démographique, avec les gares de Montereau et celle de Moret-Veneux.**
- Des facteurs limitants :
- Un site globalement contraint, en termes d'aménagement (au regard de la géographie physique) : en dehors de quelques enclaves agricoles inscrites en limite du tissu construit, l'espace urbanisable est circonscrit par la vallée de l'Orvanne, au nord-est, et par les espaces boisés ou cultivés sur les autres limites.
- Une gestion de la circulation et du stationnement qui doit être adaptée à une voie de transit importante (la RD 403), ainsi que sur la RD 218, et à une voirie étroite (au moins dans le tissu ancien).
- **Impacts :** (Les effets)
- Un réel potentiel de développement, contrarié par les données du site et qui nécessitera une action volontariste pour optimiser l'usage du foncier.
- 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.

- **Objectifs :** (La politique à conduire) (*cadre de vie bâti*)

La commune de VILLECERF entend préserver la qualité de vie des habitants et améliorer leur cadre de vie.

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

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

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

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



- **Moyens :** (Les outils de l'aménagement à mettre en place). Mettre en application, à travers le P.L.U, les orientations définies en passant à l'échelle de la réalisation (dans une démarche opérationnelle).

- Le cadre de vie : avec des équipements et des actions associatives.
- Développer la vocation médicale et médico-sociale.
- Enfouissement des Réseaux – Bornes de Recharge pour véhicules électriques.
- Gestion des Eaux Pluviales et de la Station d'Épuration.
- Un agenda de programmation en place pour les personnes à mobilité réduite.

*

* *

1.2 - L'équipement de la commune :

- **Constat :** (Les causes)

Une offre en équipements importante et diversifiée : salle polyvalente – bibliothèque – salle proche de la mairie pour les personnes âgées.

Le groupe scolaire communal comprend : 1 classe de maternelle et 2 classes élémentaires ainsi qu'une cantine et une garderie pré & post scolaire de 12 élèves.

L'évolution des taux de scolarisation est la suivante (graphe ci-contre) :

- en 2014 : écoles maternelles : 1 classe et 20 élèves,
- en 2014 : écoles primaires : 2 classes et 32 élèves.

Cette évolution, en valeurs relatives, confirme le constat d'une forte tendance au vieillissement de la population de Villecerf : l'augmentation du nombre de logements (165 résidences principales depuis 1968) ne se traduit pas par une stabilité des taux de scolarisation.

- **Impacts :** (Les effets)

- Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée au chapitre précédent.

- Des perspectives démographiques qui nécessitent une évaluation des effectifs scolaires prévisibles : Une hypothèse de 360 résidences principales à Villecerf (à long terme), supposerait les effectifs scolaires suivants : $360 \times 0,10 = 36$ élèves en maternelles et $360 \times 0,18 = 65$ élèves en classes élémentaires. Nota : on retrouverait ainsi les effectifs des années 1990.

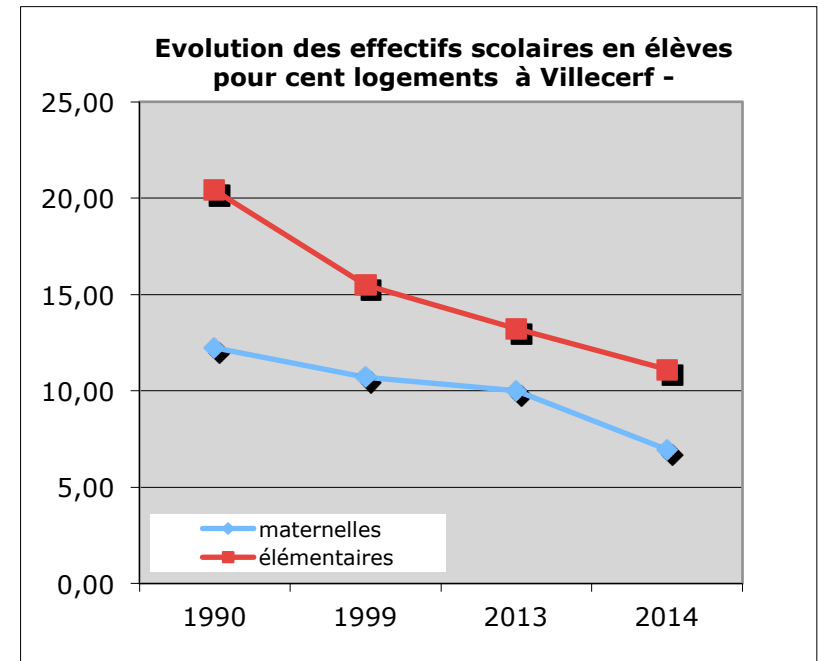
- **Objectifs :** (La politique à conduire)

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

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

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Des études de programmation sont à mener. La politique foncière doit être poursuivie dans les zones constructibles.





*

*

*

1.3 - L'urbanisme :

- **Constat :** (Les causes)

- Les édifices emblématiques du village (le château et son parc, la mairie, l'église, les fermes, anciennes fermes et longères), sont accompagnés d'autres immeubles présentant un intérêt patrimonial (maisons de maître).

- Le village est aussi caractérisé, à travers tout son tissu résidentiel :

- . par des maisons rurales édiées en pierres d'appareil, et souvent restaurées avec soin (mais plusieurs bâtiments sont encore en attente de restauration) ;

- . par des pavillons contemporains, symboliques des extensions les plus récentes du village, et d'une typologie variable, chacune reflétant les symboliques de son époque.

- **Impacts :** (Les effets)

Un potentiel global d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel, construit et résidentiel, tourisme ...), qui représente un facteur de développement à exploiter.

Une image qualitative variable, cependant, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions, et notamment dans les extensions récentes.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs).

Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.



- **Objectifs :** (La politique à conduire : *évolution du tissu construit*)

Prendre la capacité de la voirie et des réseaux existants au moment du dépôt du dossier comme facteur limitant de l'urbanisation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)
 - Des actions (en cours) pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.
 - Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et valoriser les caractères architecturaux.
 - Le règlement du P.L.U, pour faciliter les réhabilitations des logements anciens, fermes ou fermettes (longères, granges) ...
 - La mise au point d'un règlement qualitatif (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités.
 - Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour les entrées de ville. Intégrer les entrées du village par un traitement de l'espace public et par le bâti.
 - Recensement des éléments susceptibles de bénéficier d'une identification remarquable au vu de leurs caractères architecturaux ou paysagers.

*

*

*

1.4 - Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- **Constat :** (Les causes)

- La commune de VILLECERF offre une variété de paysages soulignée dans le diagnostic et qui reposent sur de nombreux motifs topographiques et sur des contrastes. Ils peuvent se définir en trois typologies :

- la vallée de l’Orvanne,
- les buttes et boisements,
- le plateau agricole.

La commune de VILLECERF accueille la vallée de l’Orvanne qui présente un aspect paysager remarquable par l’association de marais, de haies, bosquets et boisements plus importants dans des milieux plus ou moins humides, sources de richesse faunistique et floristique.

Cette vallée associée aux rus et sources présentent des reliefs moins marqués mais offrent une qualité biologique non négligeable ; notamment par la ripisylve qui leur est liée.

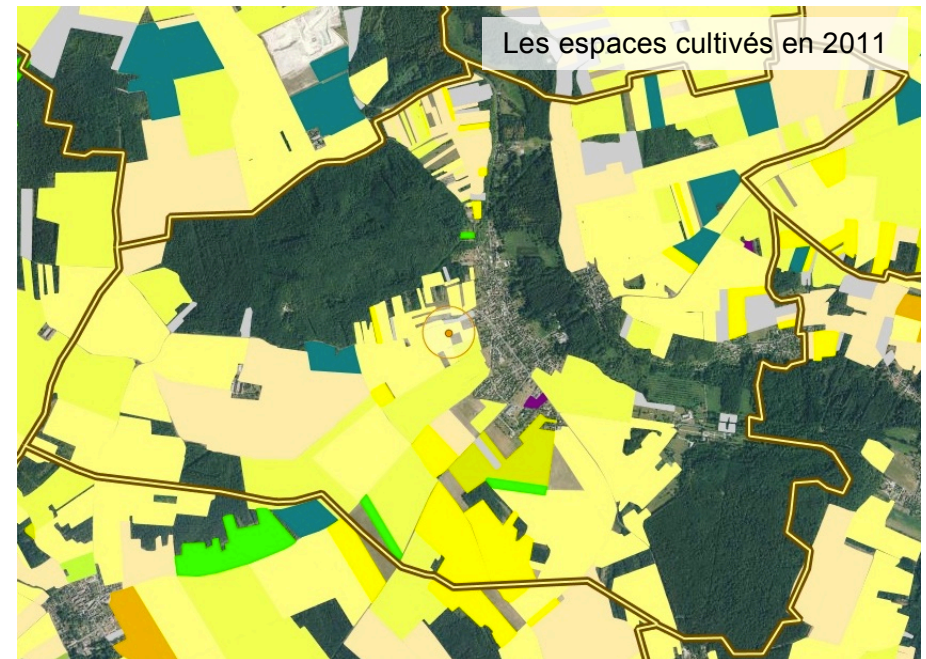
La commune de VILLECERF compte plusieurs exploitations agricoles. Cette activité participe à la vie économique de la commune et concerne la majeure partie des espaces non urbanisés de la commune.

La commune de VILLECERF possède de nombreuses zones boisées (dont certaines sont classées comme la Montagne de Trin) de plus ou moins grande superficie. Ces milieux offrent une biodiversité et une qualité paysagère indéniable et remarquable. Ils sont, en effet, des milieux naturels riches du fait de leur variété par l’association :

- de milieux fermés,
- de milieux ouverts (clairières...),
- et de différents milieux intermédiaires (lisière des bois, secteurs en friches...).

Ces milieux s’opposent totalement à l’ouverture du paysage régional, dominé par l’activité agricole. Ces zones boisées présentent ainsi un intérêt écologique mais participent aussi au maintien des sols dans les zones pentues et limitent le ruissellement de sorte que leur protection s’avère importante ; en cohérence avec les dispositions du Schéma directeur régional d’Ile de France.

Au-delà de ces grandes unités paysagères marquant le paysage local, il demeure d’autres espaces, plus ponctuels et isolés, mais qui participent à l’harmonie et à la qualité du patrimoine naturel de la commune. Il s’agit notamment d’arbres isolés, haies, mouillères et mares qui, en milieu ouvert, structurent le paysage communal et rompent la monotonie du plateau agricole.



- **Impacts :** (Les effets)

- **L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité comme de la richesse biologique des milieux.** Ils contribuent en outre à l'attractivité du village, 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.**

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

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

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

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

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

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

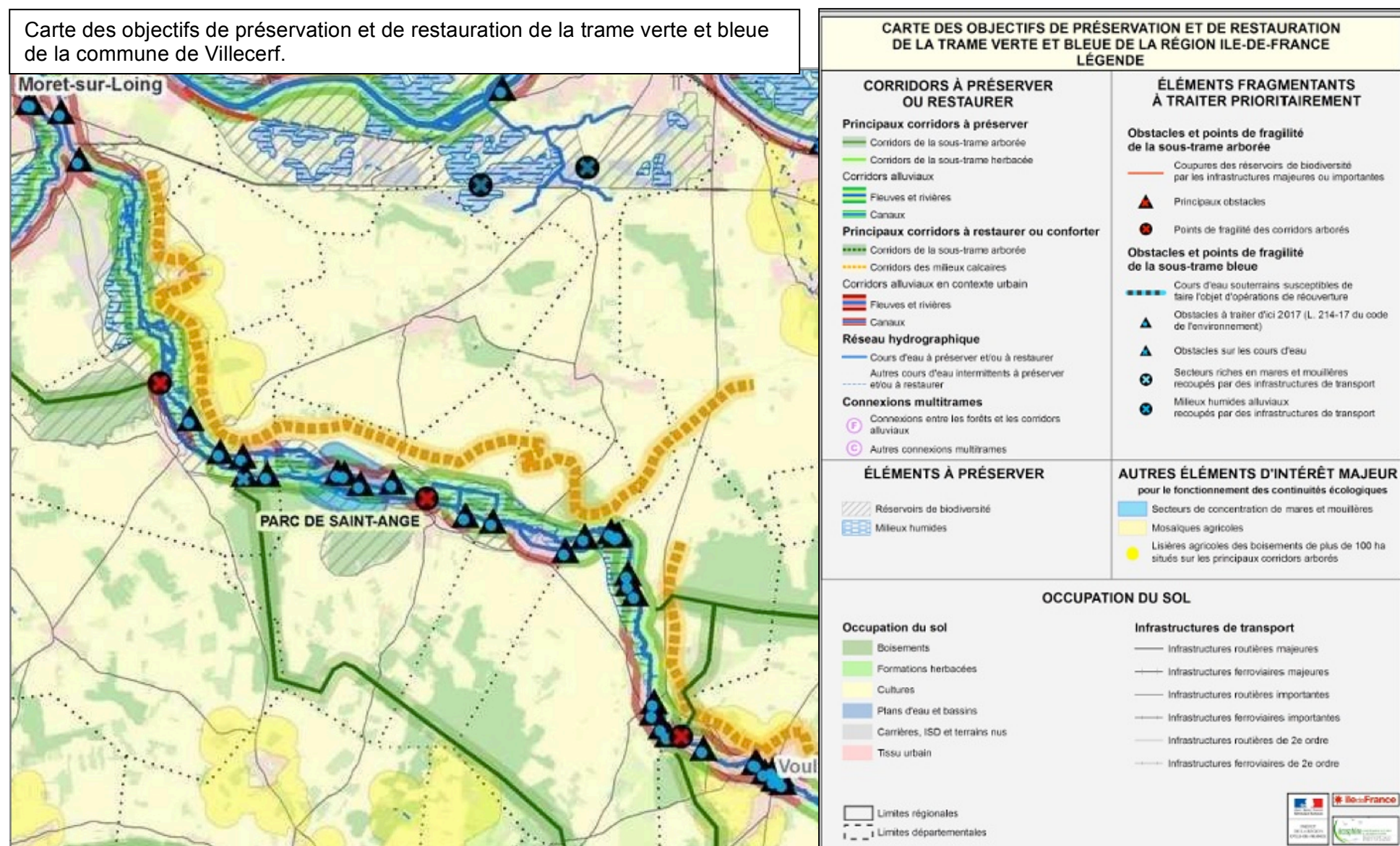
Pour ce faire, les terres agricoles les plus propices à l'exploitation seront préservées de tout changement d'affectation. Des dispositions réglementaires seront prises pour assurer, dans la mesure du possible, la pérennité des exploitations agricoles existantes. Le maintien du caractère agricole des terres actuellement utilisées à des fins agricoles sera privilégié.

A ce titre, des dispositions réglementaires seront prises pour assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes ainsi que le maintien du caractère agricole des terres actuellement utilisées à des fins agricoles. Parallèlement, des dispositifs réglementaires de changement de destination de certains bâtiments agricoles pourront être mis en place afin de préserver le caractère rural du bâti traditionnel.

Afin d'assurer la préservation des milieux humides ou de retrouver leur destination initiale, des mesures conservatoires et des dispositions réglementaires seront donc prises pour préserver le caractère de ces espaces et répondre à la présence d'un risque d'inondation notamment au niveau du bourg et des hameaux.

Identifier les cônes de visibilité, les motifs picturaux intéressants.

1.5 - Préservation - remise en état des continuités écologiques



- **Constat :** (Les causes)

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.

- **Impacts :** (Les effets)

Des *conflits d’usage* sont à atténuer, entre les activités anthropiques, les routes et le fonctionnement des écosystèmes.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

- Il faut, en lien avec l’agenda 21,

- o Prêter une grande attention et préserver la qualité faunistique et floristique des espaces naturels classés et protégés, ce qui implique l’institution et la stricte observation de règles existantes.
- o Préserver les éléments de patrimoine naturel intéressants tels que les bois, les marais, les espaces agricoles, les rivières, rus et mares.

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

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

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

- **Moyens :** (les outils)

Imposer à travers le P.L.U des mesures de gestion : consacrer l’intégrité de ces espaces, maintenir ces continuités, les restaurer si nécessaire.

*

* *

DEUXIEME PARTIE : LES POLITIQUES SECTORIELLES DU PADD

2.1 – L'habitat :

- **Constat :** (Les causes)

- **Une attractivité du territoire pour les populations**, liée à la richesse et diversité de son site naturel (boisements, etc), à son offre de logements à caractère résidentiel et à sa proximité vis-à-vis de l'agglomération parisienne, ou d'autres centres urbains proches, avec aussi une desserte ferrée à proximité.

- Une augmentation vive de la population entre 1968 et 1999, mais avec une tendance à la diminution depuis cette date. Une structure démographique marquée par une tendance à l'accroissement des plus de 40 ans en pourcentage, depuis 1990.

- **Une offre locative faible (6,4 % en 2011), mais une diversité de l'habitat insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à terme.** (Les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 14 % ; contre 35,5 % dans le département).

- Un P.L.U qui ne présente plus, en zones constructibles, que des espaces interstitiels : quelques dents creuses, et des espaces naturels insérés « dans le tissu ».

Au-delà, les surfaces éventuellement mobilisables (à long voire très long terme) sont aujourd'hui inscrites dans le P.L.U en zone agricole ou naturelle.

*

*

*

Villecerf : le point mort actualisé 2012	1975	1982	1990	1999	2012	2030	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2012	delta 2012/30
population sans double compte	511	603	746	738	700	860	92	143	-8	-38	160
taux d'occupation	3,04	3,06	3,04	2,72	2,51	2,35	0,02	-0,02	-0,32	-0,21	-0,16
population résidences principales	505	603	745	737	700	860	98	142	-8	-37	160
résidences principales	166	197	245	271	279	366	31	48	26	8	87
résidences secondaires	70	63	47	30	33	20	-7	-16	-17	3	-13
logements vacants	16	11	15	23	21	10	-5	4	8	-2	-11
parc total	252	271	307	324	333	396	19	36	17	9	63
logements construits							39	32	19	14	80
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)							20	-4	2	5	17
variation RS + LV							-12	-12	-9	1	-24
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

• **Impacts :** (Les effets)

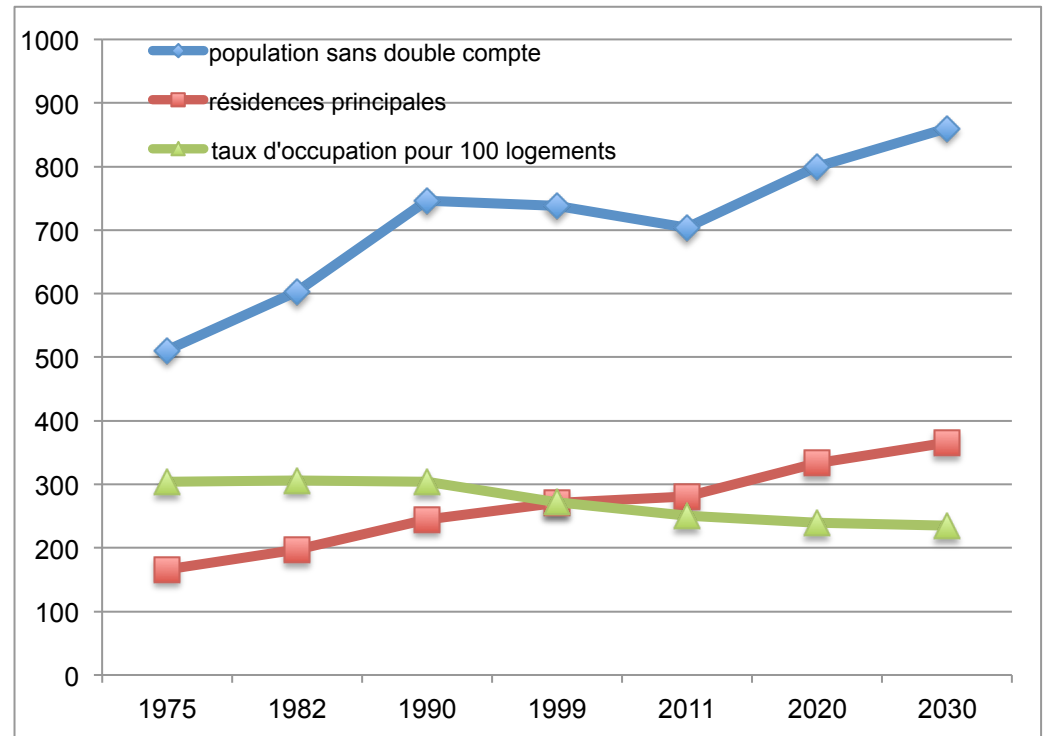
Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel : **nul sur 2006 – 2011 : le solde migratoire étant négatif : 2,5 % par an.**

Une évolution de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2025 / 2030, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

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).

Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques, au regard de la construction de logements : **un taux global de 2,35 est plausible à 15 ans.**

Un nombre de résidences secondaires et de logements vacants en 2011 (respectivement 33 et 21) qui laisse place à une augmentation du nombre de résidences principales sans consommation de foncier supplémentaire.



• **Objectifs :** (La politique à conduire)

• 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.

• **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Le zonage et le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, etc).

- L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens et des anciennes fermes, longères ou granges.

*

*

*

2.2 – Les transports et les déplacements :

- **Constat :** (Les causes)

Le site bâti de Villecerf est desservi par trois routes départementales (les RD 403, 22 et 218) selon des axes qui se croisent dans le village.

A partir de ce système orthogonal, s’est développé un maillage de voies de desserte sur un plan édifié principalement en village-rue.

Les voies communales sont souvent étroites.

Le village est donc desservi par un maillage de voirie, dans le centre historique, qui représente une contrainte en termes de fonctionnement de la circulation routière.

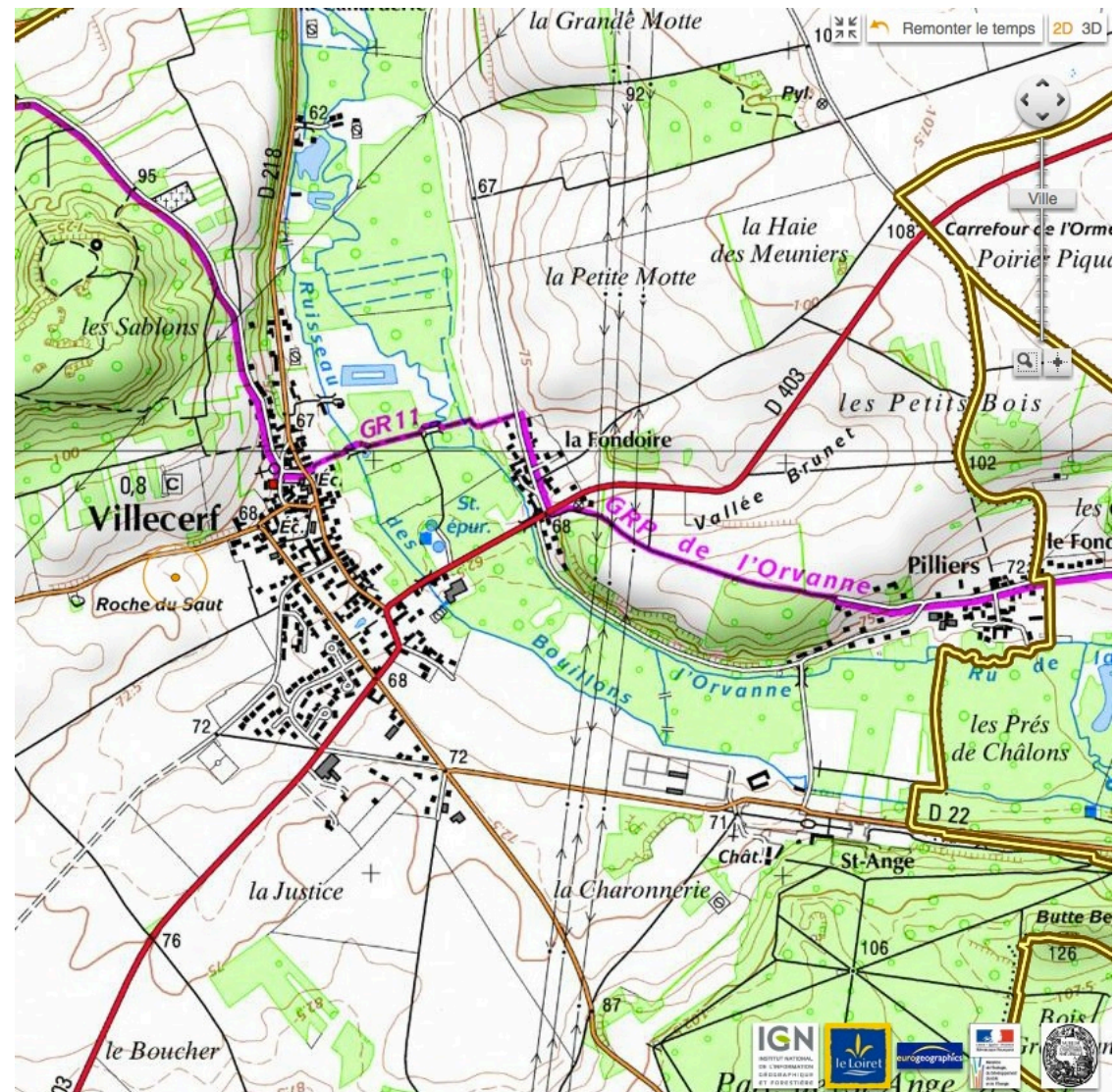
Les niveaux de trafic sont élevés : 4 000 véhicules / jour sur la RD 403, et suffisants pour mériter une réflexion en termes de sécurité comme de nuisances.

Les équipements manquants, commerciaux et de services, tout comme la spécialisation des emplois, contraignent les habitants à se déplacer, en « mobilisant de la mobilité ».

La desserte en transports en commun existe, mais offre-t-elle une réelle alternative à la voiture individuelle ?

L’enjeu d’un P.L.U est de contribuer à réduire les nécessités de déplacements et à offrir des modes de transports alternatifs à la voiture (transports à la demande).

La circulation sur la RD 218 soulève des difficultés et la vitesse sur cette voie devra être réduite.



- **Impacts :** (Les effets)

Un village qui présente une accessibilité routière complexe (la RD 403 représente un axe transversal fréquenté, la géométrie des voies dans le village est insuffisante). Elle nécessite une approche prudente et représente un facteur important de l'aménagement communal.

Elle ne peut toutefois représenter un facteur limitant de son développement (à l'échelle de ce qui est envisagé), en raison de l'absence de saturation des axes routiers principaux.

La localisation des équipements généraux et des services, compte tenu de la géométrie des voies du centre ancien, nécessite une offre de stationnement adaptée.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

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

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

Favoriser l'usage du vélo avec des sites gardiennés.

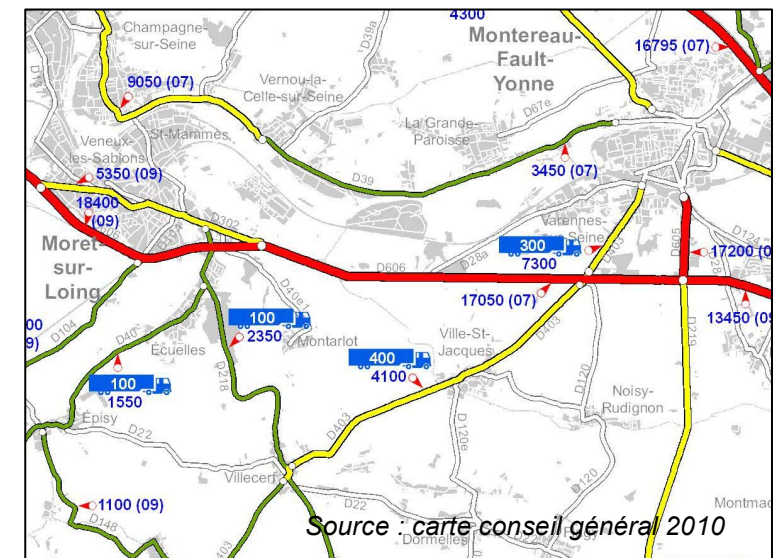
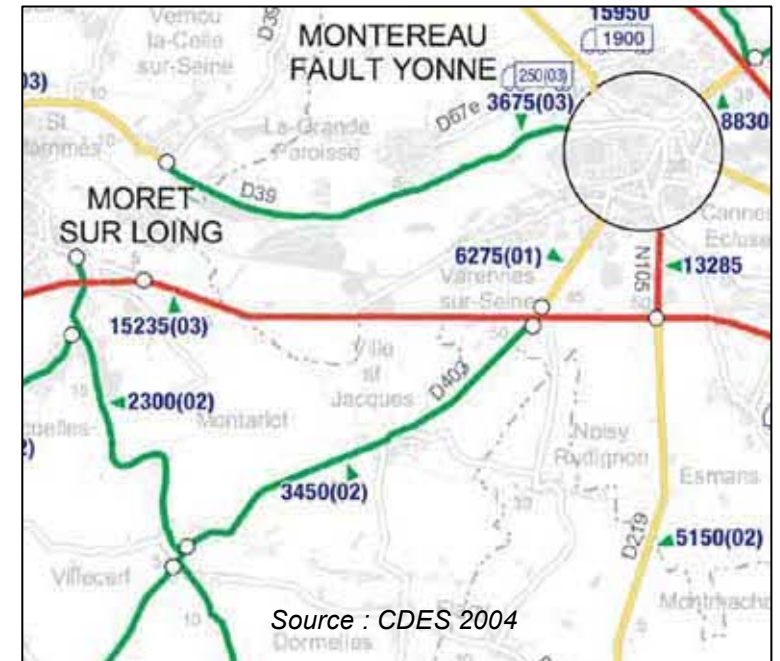
(Elaborer un PAVE – plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Défendre une réflexion sur l'achèvement de la déviation de Voulx et de réalimenter la RD 606, par la RD 219. Le développement du Port Autonome de Montereau devra se desservir en direction de l'A5. Des comptages seront effectués sur la RD 403.

Poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des piétons et des cycles.

Des emplacements réservés pour aménager des « liaisons douces ». Aménager les entrées du village (traitement de l'espace public).



2.3 – Les réseaux d’énergie et le développement des économies numériques :

- **Constat :** (Les causes – sources : <http://www.degrouptest.com/deploiement-adsl-fibre/ile-de-france/seine-et-marne>)

La faible densité urbaine de Villecerf peut représenter un facteur limitant de rentabilité pour les opérateurs, dans la perspective du développement de la fibre optique.

Informations NRA : Nom NRA : VILLECERF. Equipement ADSL : ECI. Code : 77501VCF - VCF77. Code plaque ADSL : IF4. Communes couvertes : Dormelles*, Ecuelles*, Episy*, Villecerf, Villemer

- **Impacts :** (Les effets)

La desserte adsl représente un facteur de développement en termes d’attractivité résidentielle comme pour les activités de services. **Villecerf n’est pas dans une situation défavorable. La fibre optique traverse Villecerf.**

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

- **Le passage de la fibre optique dans le village doit faciliter les développement économique, avec l’implantation de nouvelles entreprises. L’usage de matériaux et techniques garantissant la performance énergétique et environnementale est encouragé.**

- **Moyens :** (les outils de l’aménagement à mettre en place)

Poursuivre le développement numérique en collaboration, pour réaliser les études de faisabilité et les recherches de partenariat nécessaires au financement (État, région, communautés de communes, opérateurs, fournisseurs d’accès...).

	22/09/2004	22/09/2004	TV ReADSL ADSL 2+ IP ADSL Max IP ADSL	Réseau Orange
	07/08/2011	07/08/2011	ADSL TV	Réseau Comptel
	19/01/2014	19/01/2014	ADSL TV ADSL 2+	Réseau SFR
	15/02/2014	15/02/2014	ADSL TV ADSL 2+	Réseau partenaire
	20/12/2007	22/12/2007	ADSL TV Telephone ReADSL ADSL 2+	Réseau Free
	21/12/2013	21/12/2013	ADSL ADSL 2+	Réseau partenaire



2.4 – L'équipement commercial :

- **Constat :** (Les causes)

La commune bénéficie de la présence (attractive) d'un commerce de proximité, implanté dans le centre ancien : 1 commerce restaurant épicerie bar ; 1 marché de 6 commerçants ambulants.

Cette offre est toutefois insuffisante au regard de la diversité des besoins : les habitants se tournent donc vers les commerces des villes alentour (ce que l'on appelle *l'évasion commerciale*) : principalement Montereau et Varennes-sur-Seine.

La localisation des commerces et services en centre-village, liée à la géométrie des voies, nécessite en outre une offre de stationnement. L'offre commerciale doit être développée, au regard de la démographie actuelle du village comme des perspectives démographiques retenues.

- **Impacts :** (Les effets)

- « L'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants, par rapport aux migrations domicile-travail.

- Le développement de la fréquentation touristique (programmée par ailleurs) représente aussi un enjeu, en termes de chalandise.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

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

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Mener une action concertée avec les chambres consulaires (chambre de Métiers, chambre de Commerce et d'Industrie).

- Agir pour le maintien d'une centralité commerciale et de services de qualité dans le centre-village (droit de préemption ?).



*

* *

2.5 – Le développement économique et les loisirs :

- **Constat :** (Les causes)

Un nombre d’emplois très élevé pour une commune rurale, (≈ 115 emplois en 1975 et 92 en 1982 ; 112 en 2006 et 94 en 2011), 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 : 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.**

- **Impacts :** (Les effets)

- « L’évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire, par rapport aux migrations domicile-travail.
- Le développement touristique représente l’un des enjeux du P.L.U, de même que le maintien de l’activité artisanale.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

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

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

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

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

- **Moyens :** (Les outils de l’aménagement à mettre en place)

Accompagner le développement économique à travers une amélioration du niveau de services publics et privés (développement de l’économie numérique, services aux entreprises, etc.).

- Faciliter, par le règlement, le développement et l’implantation d’entreprises, **sans pénaliser la qualité globale du village.**

*

*

*

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Calcul de référence de 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.).

Périmètre urbanisé de référence	
Sites	Evaluation sur photo aérienne
Villecerf	31,21
La Justice	5,42
La Fondoire	4,44
Pilliers	9,29
Château St-Ange	1,89
Ferme de Trin	1,44
Ecartés divers	1,12
TOTAUX	54,81

Objectifs de modération de la consommation de l'espace

	MOS 2012
Total espaces urbanisés	54,81
Consommation max (5%)	2,75, retenus : 1,33 ha
Horizon 2030 (max sup urbanisée)	56,14

Objectif d'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat		Dans le tissu	Avec extensions
DENSITE LOGEMENTS	2012	2030	2030
Nb logements (base INSEE 2012)	334	366	396
Espaces d'habitat (ha) (cadastre)	45,74	45,74	47,07
Densité moyenne des espaces d'habitat (logements / ha d'habitat)	7,3	8,0	8,4
Taux d'augmentation		10 %	15 %

Objectif d'augmentation de la densité humaine nette		Dans le tissu	Avec extensions
INSEE 2012	2012	2030	2030
Nombre de résidences principales	279	336	366
Population <u>sur base de 366 RP à 2030</u>	700	820	860
Emplois	103	110	110
∑ (habitants + emplois)	803	930	970
∑ Espaces urbanisés	54,81	54,81	56,14
Densité humaine	14,7	17,0	17,3
Taux d'augmentation		15,6 %	17,7 %

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain se traduisent par :

- **Une densification minimale de 10 % des espaces d'habitat = soit au moins 55 logements par densification (50% des 110 comptés en théorie).**
- **Une densification l'ordre de 15,6 % de la densité humaine nette (des seuls espaces construits en 2012).**
- **Une offre foncière limitée à 1,33 hectares, soit moins de 5 % du périmètre urbanisé de référence.**