

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DE VILLEMAREUIL

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Document n°1

“Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	8
Les objectifs d'élaboration d'un PLU	8
Le Plan Local d'Urbanisme : définition	8
Le Plan Local d'Urbanisme : contenu	9
Le Plan Local d'Urbanisme : Modalités de la concertation	16
1^{ère} PARTIE - Diagnostic communal	18
I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE	19
1.1 Situation administrative et géographique de la commune.....	19
1.2. Intercommunalité et structures intercommunales	21
1.2.1 <i>La communauté de communes du Pays Créçois</i>	21
1.2.2 <i>Syndicat mixte d'études et de programmation de la vallée du Grand Morin</i>	24
1.2.3 <i>Autres groupements</i>	25
1.3 Historique de la planification locale	25
1.4 Histoire locale	25
II – LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE.....	26
2.1 La démographie	26
2.2 L'habitat	28
2.2.1 <i>Le parc de logement</i>	28
2.2.2 <i>Le statut d'occupation des résidences principales en 2011</i>	29
2.2.3 <i>L'évolution de la construction sur la base des autorisations d'urbanisme</i> <i>délivrées depuis 2002</i>	29
2.3 Analyse socio-économique	29
2.3.1 <i>La population active</i>	29
2.3.2 <i>Les activités agricoles</i>	30
2.3.3 <i>Les activités industrielles, artisanales, tertiaires...</i>	32
2.3.4 <i>Les équipements et services à la population</i>	33
2.4 Les Déplacements	33
2.4.1 <i>Le réseau routier</i>	33
2.4.2 <i>Les transports collectifs</i>	35
2.4.3 <i>Les circulations douces</i>	35
2.5 Les Réseaux	37
2.5.1 <i>Alimentation en eau potable</i>	37
2.5.2 <i>La réserve incendie</i>	38
2.5.3 <i>Assainissement</i>	39
2.5.4 <i>Gestion des déchets</i>	40
2.5.5 <i>Réseau de communications numériques</i>	40
III – COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES.....	42
3.1 Les prescriptions territoriales d'aménagement	42
3.1.1 <i>Schéma Directeur de la Région Ile-de-France</i>	42
3.1.2 <i>Le schéma de cohérence territoriale</i>	45

3.1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux–SDAGE.....	45
3.1.4 Le SAGE des deux Morin.....	46
3.1.5 Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Plan local de déplacement (PLD).....	47
3.1.6 Le Schéma Régional Climat Air Energie – SRCAE.....	49
3.1.7 Le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France – SRCE.....	50
3.2 Le patrimoine archéologique	52
IV – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CONTRAINTES TERRITORIALES.....	53
4.1 Les servitudes d'utilité publique	53
4.1.1 Servitude relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (A1).....	53
4.1.2 Servitude relative à l'alignement des voies nationales, départementales et communales (EL7).....	53
4.1.3 Servitude relative à la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1).....	53
4.1.4 Servitude relative à la protection des centres radioélectriques/émission réception contre les obstacles (PT2)	53
4.2 Les contraintes diverses.....	54
4.2.1. Zones à risques	54
4.2.2. Le risque sismique	57
4.2.3. Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre.....	57
4.2.4. Le périmètre de recherche et de concession d'hydrocarbures.....	58
2^{EME} PARTIE- Etat initial de l'environnement.....	60
I. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE.....	61
1.1 Relief et hydrographie.....	61
1.1.1 La topographie.....	61
1.1.2. Le réseau hydrographique	62
1.2 Géologie	64
1.2.1 Contexte géologique.....	64
1.2.2 Les étages géologiques.....	66
1.3 Le climat	67
1.3.1 Les températures	68
1.3.2 Les précipitations.....	68
1.3.3 Insolation et données diverse	68
1.3.4 Les vents.....	69
1.5 L'air	69
II. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER	72
2.1 La répartition des modes d'occupation du sol.....	72
2.2 Analyse paysagère du territoire	74
2.2.1 Le contexte paysager.....	74
2.2.2 Les éléments marquants du paysage.....	76
2.3 Le patrimoine naturel.....	82
2.3.1 Les zones humides.....	82
2.3.2 Le Projet de Parc naturel régional de la Brie et des deux Morin	84
2.3.3 Les Forêts soumises au régime forestier.....	85

2.3.4 Trame écologique.....	85
2.3.5 Situation par rapport à l'évaluation environnementale.....	88
III – L'ENVIRONNEMENT BATI	90
3.1 Le bâti ancien	90
3.2 Le bâti récent.....	92
IV – ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....	94
4.1 Evolution de l'occupation du sol depuis 2003 sur le territoire communal de Villemareuil.....	94
 3^{EME} PARTIE - TRADUCTION ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DEFINIES DANS LE PADD	96
I. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DETERMINATION DES ENJEUX DU PADD	97
1.1. Les enjeux environnementaux et paysagers.....	98
1.1.1. Diagnostic environnemental.....	98
1.1.2. Diagnostic paysager et patrimonial	98
1.2. Les enjeux démographiques	100
1.3 Les enjeux économiques.....	101
1.4. Les déplacements et les transports	102
1.5. Les équipements et les loisirs	102
1.6 Les objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturels	102
II. TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	104
2.1. Les orientations concernant l'habitat	104
2.1.1. Privilégier l'urbanisation au coup par coup en densifiant les dents creuses...	104
2.1.2. Créer une nouvelle zone à urbaniser (1AU).....	107
2.1.3. Enfin, la commune de Villemareuil a tenu à répondre à ces objectifs de développement	108
2.2. Les Orientations concernant le développement économique et commercial.....	109
2.2.1. Pérenniser les activités économiques existantes et en accueillir de nouvelles	109
2.2.2. Les activités agricoles.....	109
2.3. Les Orientations concernant les transports et les déplacements	111
2.4 Les orientations concernant les équipements et les loisirs.....	112
2.5 – Orientations concernant le développement des communications numériques ..	112
2.6. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et le cadre de vie	112
2.7. Les énergies renouvelables	115
III. SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU	116
3.1. Tableau des zones	116
3.2 Capacité d'accueil théorique des zones urbaines et des zones à urbaniser définies au document graphique du P.L.U	117
IV. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP.....	120
V. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LE REGLEMENT DU PLU	121
5.1. Dispositions applicables à la zone UA.....	123

5.2. Dispositions applicables à la zone UB	128
5.3. Dispositions applicables à la zone UC.....	133
5.4. Dispositions applicables à la zone UR.....	136
5.5. Dispositions applicables à la zone 1AU.....	137
5.6. Dispositions applicables à la zone A.....	141
5.7 Dispositions applicables à la zone N.....	145
VI. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	148
SUPRA COMMUNAUX.....	148
6.1 Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France – SDRIF.....	148
6.1.1. Respect des principales orientations du SDRIF.....	149
6.1.2. Justifications de l'effort de densification.....	150
6.1.3. Justifications des possibilités d'extension.....	151
6.2 Le Schéma Directeur du Grand Morin.....	154
6.3 Le SDAGE Seine-Normandie.....	154
6.4 Le SAGE des deux Morins.....	155
6.5 Le PDU d'Ile-de-France et le PLD la Vallée du Grand Morin.....	156
VII – MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS	157
7.1. Motifs des changements apportés au zonage et évolution des surfaces des zones	157
7.1.1 Pour les zones urbaines.....	158
7.1.2. Pour la zone à urbaniser.....	159
7.1.3. Pour les zones agricoles et naturelles.....	159
7.1.4 Les emplacements réservés.....	160
7.1.5 Les espaces boisés classés.....	160
7.2. Motifs des changements apportés au règlement.....	161
 4^{EME} PARTIE - Analyse des incidences prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement.....	 167
I. IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES	168
1.1. Développement économique et activités créées.....	168
1.2. Impacts sur l'agriculture	168
1.2.1. Consommation d'Espaces Agricoles.....	168
1.2.2. Prise en compte des activités agricoles existantes.....	169
1.2.3. Circulations agricoles.....	170
1.2.4 Impact du classement en zone A.....	170
1.2.5. Impact du classement en zone N.....	170
II. IMPACT SUR LE PAYSAGE	171
2.1. Le paysage naturel.....	171
2.1.1. Protection du paysage et intégration des constructions nouvelles.....	171
2.1.2. Consommation des espaces naturels.....	171
2.2. Le paysage urbain.....	172
III. IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL	173
3.1 Prise en compte des zones humides	173

3.2 Impact sur les sites Natura 2000	173
3.2.1 Le réseau Natura 2000.....	173
3.2.2 La ZPS des Boucles de la Marne.....	174
3.2.3 Les incidences directes et indirectes du PLU sur Natura 2000.....	176
3.3 Impacts sur les autres milieux naturels.....	177
IV. IMPACTS SUR LA SANTE PUBLIQUE, L'EAU ET LES DECHETS	178
4.1. Le bruit.....	178
4.2. L'air	178
4.3. La gestion des déchets	179
4.4. Alimentation en eau potable	179
4.5. Assainissement.....	179
V. AUTRES IMPACTS	181
5.1 Les zones à risque du territoire communal	181
5.2. Le trafic et la sécurité routière	181
5.3. Patrimoine archéologique	181
5^{EME} PARTIE- Indicateurs proposés pour l'évaluation du plan.....	183
ANNEXES	186
Synthèse de la qualité de l'eau à Villemareuil en 2009.....	187
Bilan défense incendie	189
Evaluation environnementale	194
Examen au cas par cas.....	194
Définition de l'espace urbanisé communal – 26 hectares.....	197

PREAMBULE

Les objectifs d'élaboration d'un PLU

La commune de VILLEMAREUIL est dotée d'un Plan d'occupation des sols (POS) depuis mars 1985. La commune a décidé, par délibération en date du 23 octobre 2012, de procéder à une révision générale de son document d'urbanisme, aujourd'hui dénommé Plan Local d'Urbanisme, afin de répondre aux nouveaux enjeux locaux et en particulier :

- « Ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation adaptées aux capacités et aux besoins de la commune pour accueillir de nouveaux habitants ;
- Préserver l'environnement et la cadre bâti ;
- Proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en matière de développement durable ;
- Eviter la fermeture de classes. »

Le Plan Local d'Urbanisme : définition

Le Plan Local d'Urbanisme constitue le document fondamental de la planification urbaine locale. Il permet d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des

risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le Plan Local d'Urbanisme : contenu

Le dossier du P.L.U. comprend :

1 / Le rapport de présentation qui :

- ❖ ***expose le diagnostic : Etat initial de l'environnement, prévisions économiques et démographiques et identification des besoins en matière de***
 - Développement économique
 - De surfaces agricoles
 - De développement forestier
 - D'aménagement de l'espace
 - D'environnement
 - D'équilibre social de l'habitat
 - De transports
 - De commerce
 - D'équipements et de services
- ❖ ***Explique les choix retenus dans le PADD, les OAP et le règlement***
- ❖ ***Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers***
- ❖ ***Justifie les objectifs du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés et au regard des dynamiques économiques et démographiques.***
- ❖ ***Expose les motifs des changements apportés par rapport au POS***
- ❖ ***Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et sa mise en valeur.***

2 / Le projet d'aménagement et de développement durable qui a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il a donc une place

capitale. **Conformément à la loi Grenelle II, le PADD**

❖ ***définit les orientations générales des politiques***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

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

❖ ***arrête les orientations générales concernant***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

3 / Les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

4 / Le règlement qui comporte :

- **Les pièces écrites** qui fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphique. Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- ✓ *Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
- ✓ *Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
- ✓ *Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- ✓ *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 224-10 du code général des collectivités*

territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

- ✓ *La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*
- ✓ *L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*
- ✓ *L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*
- ✓ *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*
- ✓ *L'emprise au sol des constructions ;*
- ✓ *La hauteur maximale des constructions ;*
- ✓ *L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;*
- ✓ *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;*
- ✓ *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;*
- ✓ *Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.*
- ✓ *Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

• **Les documents graphiques** qui font apparaître :

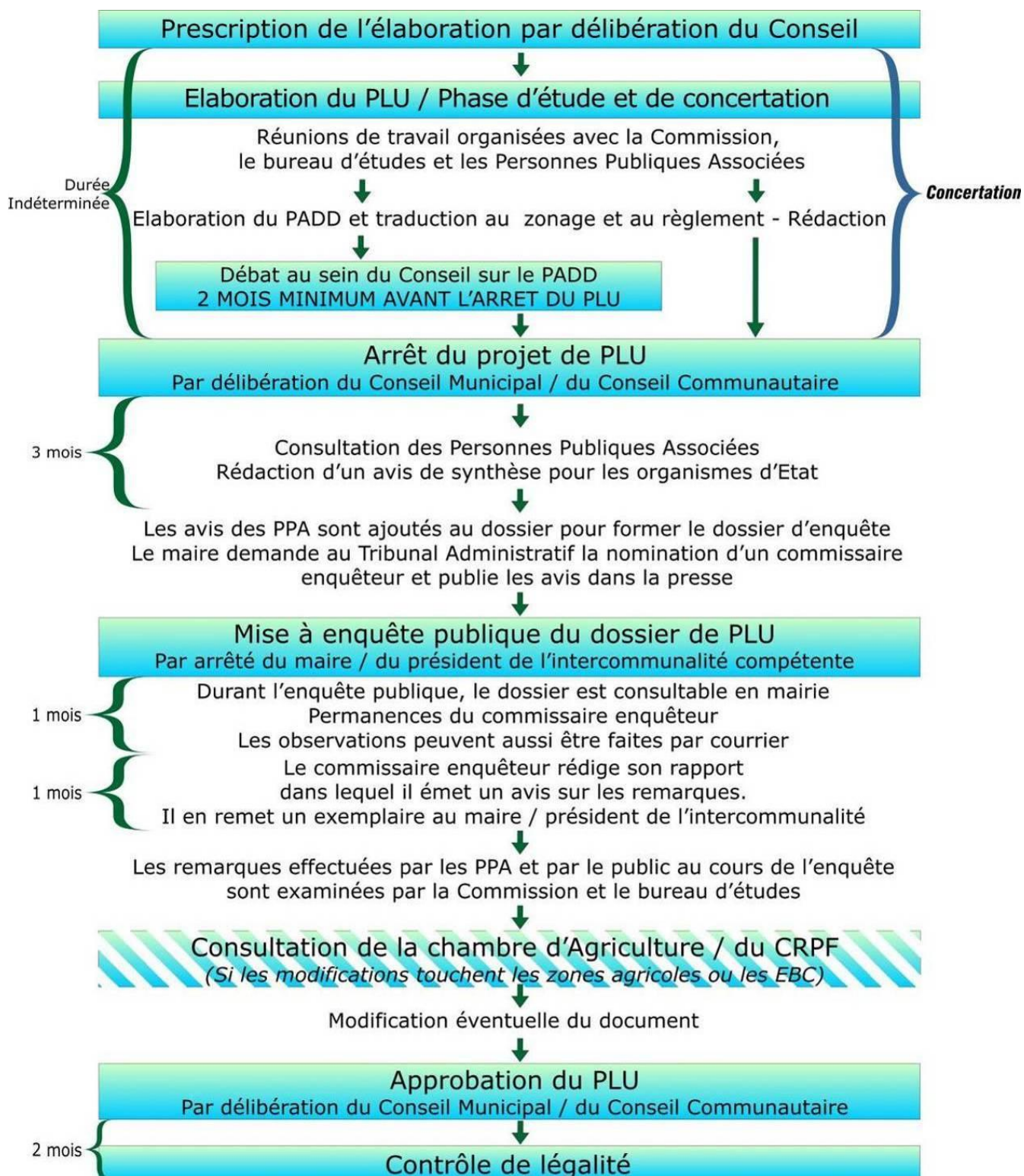
- **Le plan de zonage** de l'ensemble du territoire communal. Il existe plusieurs types de zones :
 - **Les zones urbaines dites « zones U »** : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
 - **Les zones à urbaniser dites "zones AU"** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être

ouverts à l'urbanisation

- **Les zones agricoles 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
 - **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, etc.

5 / Les annexes et servitudes d'utilité publique qui comprennent :

- **Les pièces écrites** avec la liste et le texte des différentes servitudes applicables sur le territoire communal ainsi que des données concernant le mode de collecte des ordures ménagères, le réseau d'eau potable et d'assainissement.
- **Les documents graphiques** : Plan des servitudes d'utilité publique, plans du réseau d'eau potable, plans de l'assainissement...



PROCÉDURE d'ELABORATION du PLU

Le Conseil Municipal et le Maire :

Conduisent la procédure, arrêtent et approuvent le PLU.

Bureau d'Etudes :

Réalise les études et les documents du

Qui peut Participer au Plan Local d'Urbanisme ?

La population de la commune est consultée :

- Lors de la concertation,
- Lors de l'enquête publique.

Les personnes publiques associées à la procédure sont :

- l'Etat,
- le président du Conseil Régional,
- le président du Conseil Général,
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- le représentant de l'autorité compétente en matière de Plan Local de l'Habitat,
- les représentants des chambres consulaires,
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux, s'il y a lieu,
- le président de l'EPCI chargé du suivi du SCOT si la commune en est membre ou limitrophe.

Ces personnes :

- reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU,
- peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure,
- le projet arrêté leur est transmis pour avis,
- leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique.

Les personnes publiques consultées si elles le demandent :

- les présidents des EPCI voisins ou leurs représentants
- les maires des communes voisines ou leurs représentants

Ces personnes peuvent également être consultées à l'initiative du maire au cours de la procédure.

Elles peuvent demander à recevoir le projet de PLU arrêté pour émettre un avis. Leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique.

Sont consultées également obligatoirement, si elle le demandent, les associations locales d'usagers agréés et les associations agréées de protection de l'environnement : les textes ne prévoient pas qu'elles puissent émettre un avis sur le projet arrêté.

Les consultations facultatives :

Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Les consultations particulières obligatoires :

Selon les effets que peuvent induire le projet de PLU, le maire est tenu de consulter :

- la Chambre d'Agriculture, dès lors que le projet de PLU porte sur la réduction des espaces agricoles,
- le Centre Régional de Propriété Forestière, en cas de réduction des espaces forestiers,
- l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée, en cas de réduction d'espace situé en zone AOC.

Toute réduction des espaces agricoles et forestiers effectuée après l'enquête publique, même pour tenir compte des avis émis au cours de cette enquête, nécessitera un avis de ces organismes avant l'approbation du PLU.

COMPOSITION du DOSSIER de P.L.U.

1 - Le Rapport de Présentation :

- expose le diagnostic
- explique les choix retenus dans le PADD, les OAP et le règlement
- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- justifie les objectifs du PADD
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

*Engendrer les
orientations
du PADD*



2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme qui peuvent porter sur :

- habitat
- transport et déplacement
- développement des communications numériques
- équipement commercial
- développement économique et loisirs



3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La partie programmation reste facultative.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*Traduction
réglementaire des
orientations
du PADD*



4 - Le Règlement :

Traduction du PADD

Des pièces écrites :

Fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU

Des documents graphiques :

- les plans de zonage du territoire qui délimitent les zones **U****A****U****N****A**

5 - Les Annexes Sanitaires et Servitudes :

Qui se composent :

Des pièces écrites :

- liste et texte des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal
- données concernant l'eau potable, l'assainissement, les ordures ménagères

Des documents graphiques :

- plans des servitudes d'utilité publique, du réseau d'eau, du réseau d'assainissement ...

Le Plan Local d'Urbanisme : Modalités de la concertation

Avant la réforme SRU, l'obligation de concertation, dans le cadre des POS, ne s'imposait que pour les révisions ou modifications destinées à ouvrir à l'urbanisation des zones urbanisables à terme. La loi SRU oblige désormais à recourir à la concertation, non plus seulement en cas de révision, mais encore dès le début de la procédure d'élaboration du PLU.

La concertation permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public. Il s'agit d'informer le public et de lui permettre de réagir dès le stade des études préalables avant que l'essentiel des décisions soit pris de façon irréversible.

⇒ Qui définit les modalités de la concertation ?

Le conseil municipal, quand il prescrit l'élaboration du PLU. Il est d'ailleurs prévu pour la révision du POS de VILLEMAREUIL, de mettre à disposition du public les éléments constitutifs du dossier de PLU au fur et à mesure de l'avancement des travaux ainsi qu'un registre, d'informer la population par le biais d'articles dans le bulletin municipal et par voie d'affichage et d'organiser une réunion publique avant l'arrêt du projet.

⇒ Y a-t-il des modalités obligatoires ?

NON, la commune est totalement libre de choisir les modalités de concertation qui lui paraissent les mieux appropriées compte tenu notamment de la taille de la commune, de la situation et des traditions locales, de l'importance des modifications apportées au PLU, en cas de révision.

Ces modalités peuvent être très variées : informations par les journaux locaux, bulletins municipaux, brochures, lettres, expositions (en mairie), permanences d'élus et de techniciens, consultation du public, réunions publiques, réunion d'une commission d'urbanisme élargie...

⇒ Quand la concertation a-t-elle lieu ?

Pendant toute la durée de l'élaboration ou de la révision du PLU. La commune définit les modalités de la concertation en même temps qu'elle décide de prescrire l'élaboration ou la révision du PLU.

Dans sa délibération, la commune peut prévoir des modalités différentes pour les différentes phases de l'étude, par exemple mettre à la mairie une boîte à idée quand les

études ne sont pas encore avancées, organiser une information ensuite et prévoir une plus grande association du public au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.

⇒ **Qui participe ?**

Toutes les personnes intéressées. Le conseil municipal ne peut pas établir une liste limitative des personnes ou des associations susceptibles de participer à la concertation.

⇒ **Qui tire le bilan de la concertation ?**

Le conseil municipal, au cours de l'arrêt de projet au plus tard.

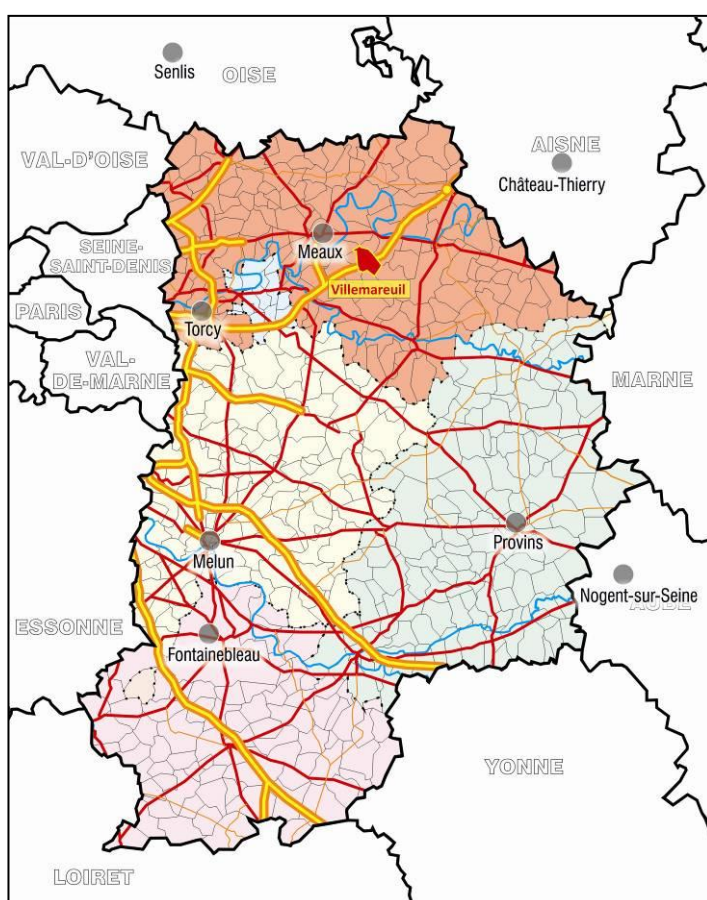
Diagnostic communal



I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE

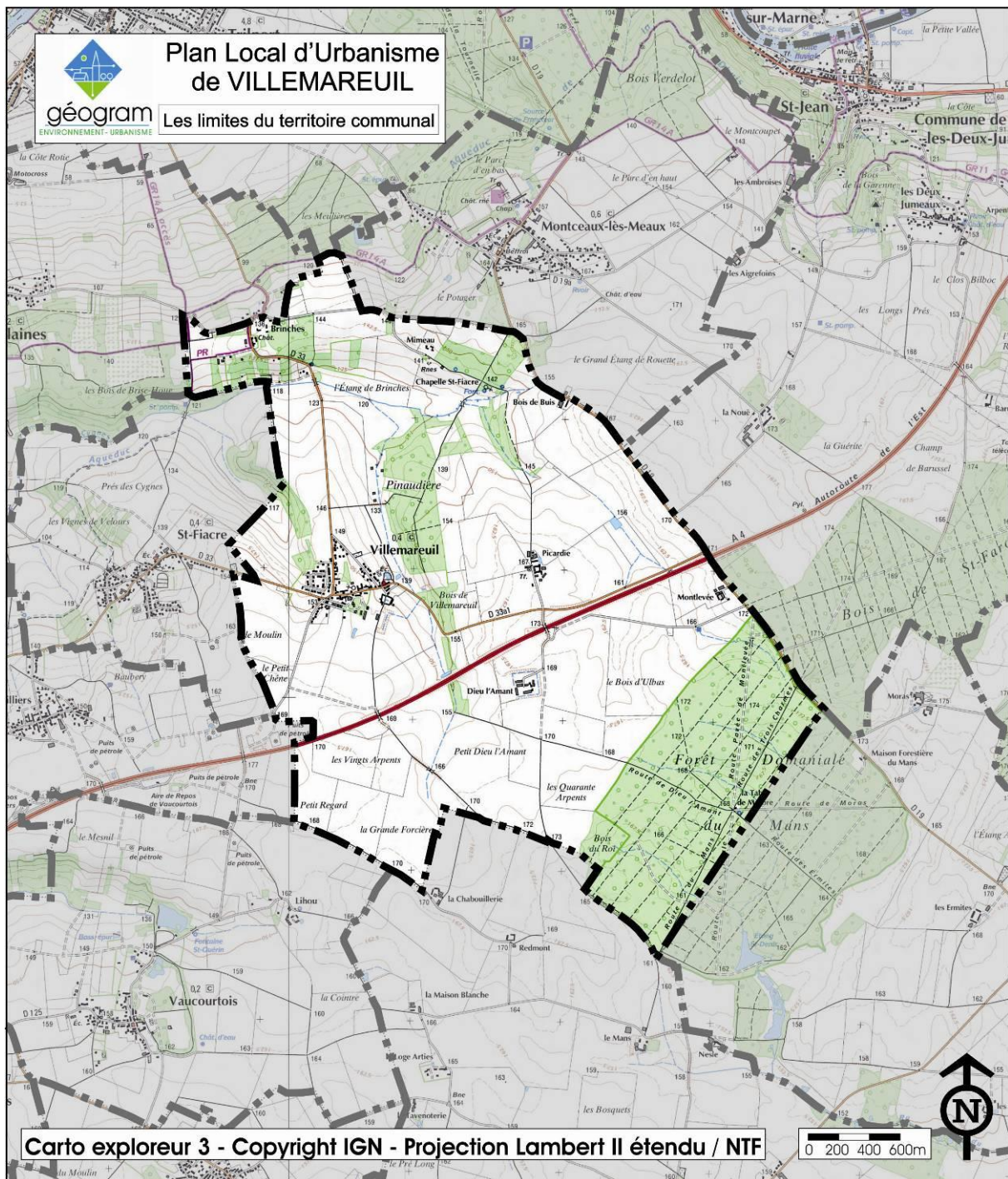
1.1 Situation administrative et géographique de la commune

Canton	CRECY-LA-CHAPELLE
Arrondissement	MEAUX
Département	SEINE ET MARNE
Population	396 HABITANTS (RECENSEMENT 2010)
Superficie	1067 HECTARES



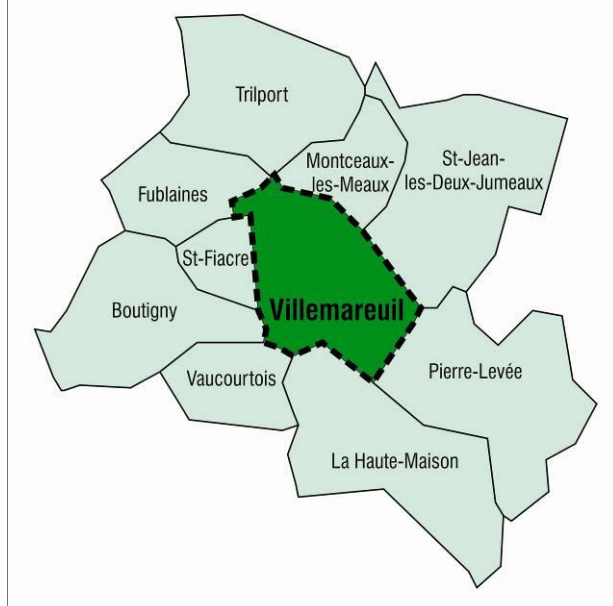
La commune de Villemareuil se situe au nord du département de Seine-et-Marne, entre les villes de Meaux et de Coulommiers dont elle est séparée respectivement de 10km et 19km. Cette proximité géographique avec la ville de Meaux mais aussi et surtout avec le SAN du Val d'Europe situé en limite ouest de la Communauté de communes, lui permet de bénéficier de l'attraction de ces pôles urbains aussi bien en matière d'emplois que d'équipements et de commerces divers.

La commune est desservie par deux routes départementales (RD 33, et 33a1). A noter que l'autoroute A4 traverse la commune d'est en ouest créant ainsi une « barrière » entre le nord et le sud du territoire qui ne bénéficie d'aucun échangeur.



Le territoire communal s'étend sur 1067 hectares. L'altitude au point le plus bas est à 118 mètres, au nord-ouest de la commune au niveau du ru des Cygnes. Au point le plus élevé, l'altitude atteint 174 mètres à l'extrémité sud-est, dans la forêt domaniale du Mans.

Les communes limitrophes de VILLEMAREUIL



Les communes voisines de Villemareuil sont les suivantes :

- Boutigny
- Saint-Fiacre
- Fublaines
- Trilport
- Montceaux-les-Meaux
- Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux
- Pierre-Levée
- La-Haute-Maison
- Vaucourtois

1.2. Intercommunalité et structures intercommunales

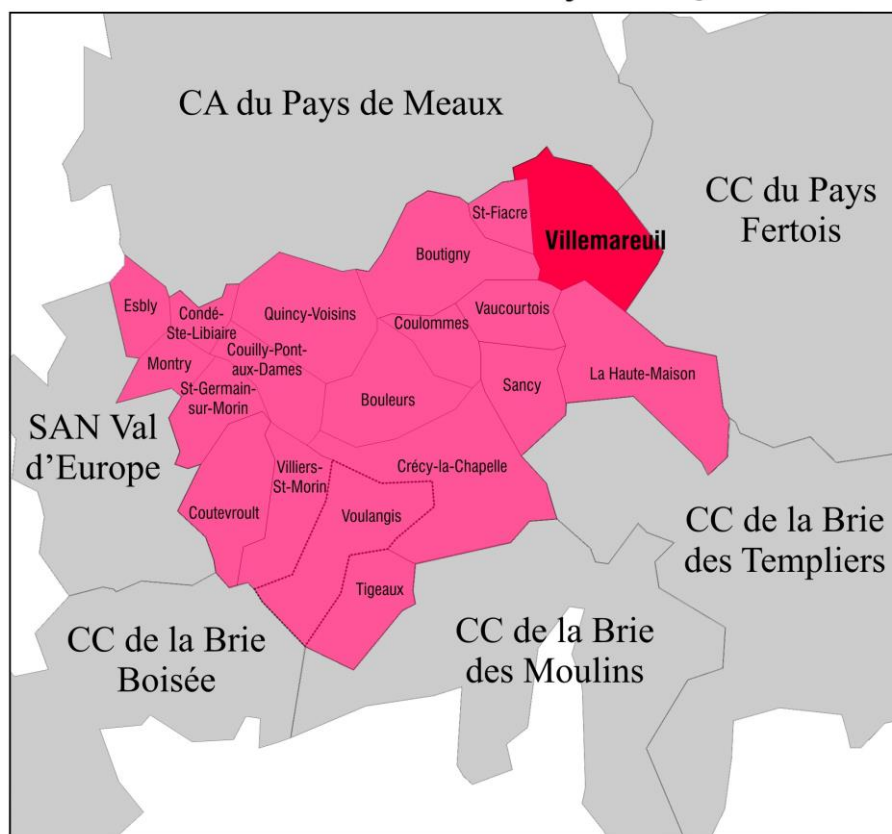
1.2.1 La communauté de communes du Pays Créçois

Villemareuil fait partie de la Communauté de communes du Pays Créçois, créée le 7 février 1992. Alors qu'elle ne regroupait que 4 communes lors de sa création (Crécy-la-Chapelle, Saint-Germain-sur-Morin, Villiers-sur-Morin et Voulangis) elle en compte aujourd'hui 19 soit 34 109 habitants (population de 2009). Villemareuil a intégré l'intercommunalité en 2001, en même temps que Saint-Fiacre, Boutigny et Vaucourtois.

A noter que la population de la Communauté de communes a quasiment doublée à compter du 1^{er} janvier 2013, avec l'adhésion de 4 communes isolées, Couilly-Pont-aux-Dames, Esbly, Montry et Quincy-Voisins qui à elles seules ont augmenté la population d'un peu plus de 16 000 habitants.

La carte ci-dessus présente l'étendue de cette structure intercommunale et identifie les Communautés de Communes limitrophes.

Les communes membres de la Communauté de Communes du Pays Créçois



L'intercommunalité est compétente dans les domaines suivants :

COMPÉTENCES OBLIGATOIRES	
Aménagement de l'espace communautaire	→ Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; → Etudes, création et réalisation des zones d'aménagement concertée d'intérêt communautaire ; → Charte de Pays et / ou du parc naturel régional.
Développement économique	→ Aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique qui sont d'intérêt communautaire ; → Actions de développement économique d'intérêt communautaire : - locaux d'activités industrielle, commerciale, artisanale ou touristique ; - actions de développement économique ; - actions de développement touristique.
COMPÉTENCES OPTIONNELLES	
Protection et mise en valeur de l'environnement	→ Élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés. → Réhabilitation, aménagement, entretien et gestion du patrimoine vernaculaire et du petit patrimoine rural.

Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire	
Politique du logement	→ Politique du logement social d'intérêt communautaire : - Plan Local de l'Habitat ; - Construction, aménagement, entretien et gestion de tous les logements sociaux communautaires créés à compter du 1er janvier 2008 à l'exception des trois programmes prévus à Saint-Germain-sur-Morin ; - Aide au logement des personnes dont la situation nécessite une aide à caractère social gérée par «AIDIPHIS» ; → Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
Equipements culturels et sportifs	Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire : - En matière de développement et d'aménagement sportif de l'espace communautaire : construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire. - En matière de développement culturel et de développement de la lecture publique. - En matière de développement artistique et culturel.
Action sociale d'intérêt communautaire	→ Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements pour la petite enfance d'intérêt communautaire ; → Action en faveur des Associations et de la Jeunesse : - Information des jeunes - Actions d'animation et de promotion des activités sportives et/ou culturelles - Forum intercommunal des associations - Activités d'été des jeunes de 10 à 18 ans, hors C LSH. → Autres Actions Sociales : - Téléalarme. - Aide aux victimes (AVIMEJ). - Aides aux personnes dont la situation nécessite une forme d'aide à caractère social gérée par «AIDIPHIS».

COMPÉTENCES FACULTATIVES
→ Transports
→ Lutte contre l'incendie et secours
→ Étude, réalisation et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
→ Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics
→ Développement numérique

La Communauté de communes du Pays Créçois s'est dotée des équipements suivants afin d'améliorer la mise en œuvre de ses actions :

- La Maison de la jeunesse et de l'emploi
- La Maison de la petite enfance
- La Maison du tourisme du Pays Créçois

En 2012, la Communauté de communes du Pays Créçois s'est engagée dans un projet de territoire basé sur 3 axes :

Axe 1 : Développer et soutenir l'économie locale

- Objectif 1 : Encourager l'implantation d'entreprises ;
- Objectif 2 : Renforcer le tissu local de PME ;
- Objectif 3 : Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des publics en difficulté ;
- Objectif 4 : Définir une offre touristique durable, respectueuse de l'environnement et du patrimoine ;
- Objectif 5 : Valoriser la production agricole.

Axe 2 : Garantir une offre de services accessibles à tous et créatrice de lien social

- Objectif 1 : Maintenir et renforcer les services à la population ;
- Objectif 2 : Développer les pratiques artistiques, culturelles et démocratiser l'accès à la culture ;
- Objectif 3 : Développer les pratiques sportives et de loisirs, autour des équipements structurants à réaliser ;
- Objectif 4 : Apporter une offre locale de santé et améliorer la vie.

Axe 3 : Construire un aménagement de territoire durable et solidaire, respectueux de la qualité du cadre de vie

- Objectif 1 : Mener une politique de l'habitat, fondée sur les principes de mixité sociale et de développement durable.
- Objectif 2 : Conforter un cadre de vie sain et agréable.

1.2.2 Syndicat mixte d'études et de programmation de la vallée du Grand Morin

La commune adhère également au Syndicat mixte intercommunal d'études et de programmation pour la révision du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la vallée du Grand Morin (SMIEP). Ce syndicat regroupe les 18 communes du canton de Crécy-la-Chapelle et la commune de Tigeaux.

Il a pour missions :

- La révision du SDAU et l'élaboration du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) ;
- L'élaboration et le suivi d'un Plan local de déplacement ;
- L'étude, la réalisation et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Le SCoT de la vallée du Grand Morin est actuellement en cours de réalisation. La première phase diagnostic a été validée par le SMIEP en décembre 2010. La seconde phase, concernant l'élaboration du PADD, a été validée au printemps 2013.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la SMIEP a fusionnée avec la Communauté de Communes du Pays créçois.

1.2.3 Autres groupements

La Communauté de communes adhère également aux syndicats suivants :

- Syndicat mixte intercommunal à vocation multiple de Crécy-la-Chapelle et ses environs
- SIVOM de la Région de BOUTIGNY (Eau et assainissement)
- Syndicat mixte intercommunal à vocation unique téléalarme et télésurveillance pour la sécurité des personnes âgées - région de Condé-Sainte-Libiaire
- Syndicat mixte fermé de traitement des ordures ménagères du Nord Seine et Marne (SMITOM)

1.3 Historique de la planification locale

La commune s'est dotée d'un Plan d'occupation des sols en 1985. Ce document a fait l'objet de procédures de modification et de révision simplifiée en 1997, 1999 et 2003, pour modifier le zonage et revoir quelques éléments du règlement.

1.4 Histoire locale

Les éléments présentés ci-dessous sont extraits de l'œuvre du Docteur Félix Pascal intitulé « Histoire topographique, politique, physique et statistique du département de Seine-et-Marne » publié en 1836.

Le village apparaît dans les textes dès 1134, où Thibault de *Villameroia* était l'un des bienfaiteurs du monastère des Fontaines.

En 1549, Jean de Buz, évêque de Meaux, fit construire l'église de Villemareuil par son aïeul Charles de Buz, seigneur de Villemareuil, malgré les nombreuses plaintes et protestations des habitants et de cinq prieurs successifs du monastère de Saint Fiacre, dont la commune dépendait.

Le château seigneurial, bâti en 1650 et composé de trois corps de logis et d'une chapelle, fut presque entièrement détruit en 1757 « par le feu du ciel ».

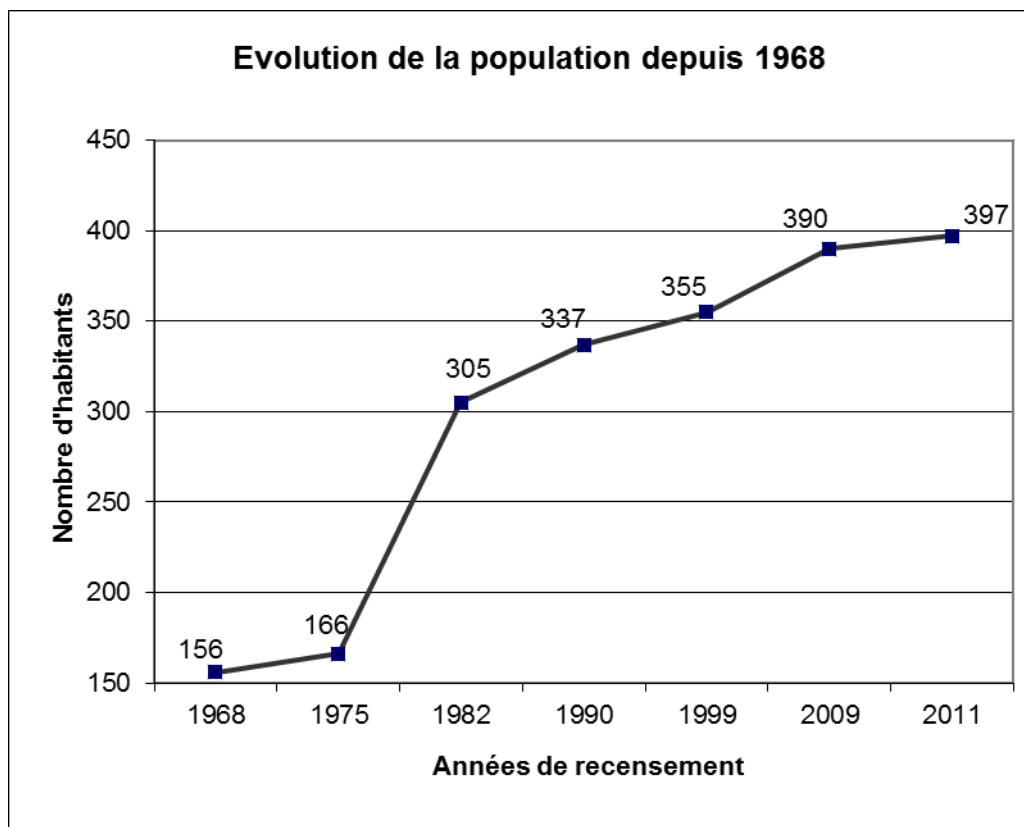
En 1836, le Docteur Félix Pascal décrit l'ancien fief de *Brinche* : « *Le Manoir féodal est maintenant une jolie maison bâtie sur une éminence d'où l'on découvre le cours de la rivière. Il y a aussi une chapelle et une ferme.* »

En 1836, la population s'élève à 230 habitants. Il est précisé que le territoire communal est composé de terres labourables, prairies, bois et terres incultes.

II – LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE

2.1 La démographie

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus du recensement de la population établi par l'INSEE.



Les populations légales 2011 sont entrées en vigueur le 1er janvier 2014. Elles se substituent à celles issues du recensement de la population de 2010. Elles seront désormais actualisées chaque année.

Populations légales 2011 de la commune de Villemareuil :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
397	4	401

Une population en constante augmentation

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	355	11,83%	0,94%
2011	397		

Depuis les années 60, la population de Villemareuil est en constante augmentation avec un pic de croissance entre 1975 et 1982 où la population communale a quasiment doublée.

Depuis, la croissance annuelle moyenne se maintient autour des 0,9% avec +0,94% entre 1999 et 2011.

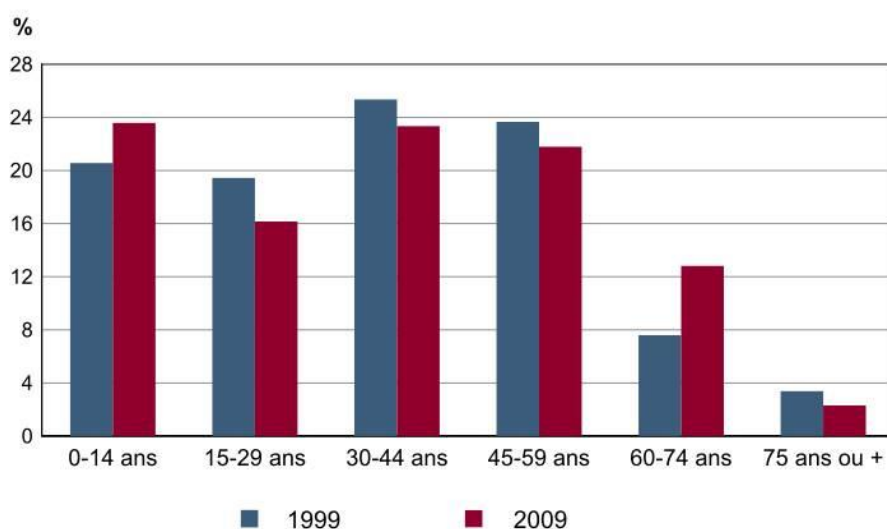
Les variations enregistrées :

	Evolution 1982-1990	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2011
Taux de variation annuel	+1,3	+0,6	+0,9
Taux de variation dû au solde migratoire	+0.6	-0.3	0
Taux de variation dû au mouvement naturel	+0.64	+0.8	+0.9

- **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée.
- **Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes partant de la commune sur une période déterminée.

Sur les vingt dernières années, la croissance démographique communale n'est due qu'au solde naturel, la commune ayant un solde migratoire nul voire négatif depuis 1990.

Répartition de la population par tranches d'âge (1999-2009):

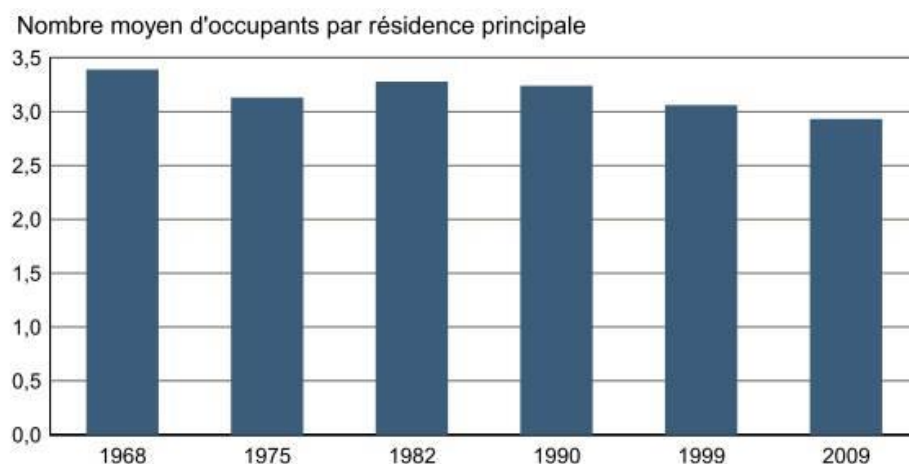


Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 2009, la classe d'âge la plus représentée sur la commune est celle des moins de 14 ans qui regroupe 23,6% de la population, juste devant les 30-44 ans et les 45-59 ans qui représentent respectivement 23,3% et 21,8% de la population.

La catégorie des 60-74 ans a fortement augmenté depuis 1999, elle est aujourd'hui composée de 50 personnes contre 30 en 1999.

Evolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La taille des ménages de la commune diminue légèrement depuis 1990, elle est passée sous la barre des 3 entre 1999 et 2009 pour atteindre une moyenne de 2,9 personnes par foyer ce qui est supérieure à la moyenne départementale qui s'élève à 2,6.

2.2 L'habitat

2.2.1 Le parc de logement

Le parc de logements, regroupant les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants de la commune de Villemareuil a évolué de la manière suivante :

	1999	2011	Evolution %
Ensemble des logements	123	142	+15,45
Résidences principales	115	135	+17,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	1	1	0
Logements vacants	7	6	-14,3
Maison	119	141	+18,5
Appartement	0	1	+100

Entre 1999 et 2011, le parc de logement de la commune a augmenté de plus de 15% avec 22 maisons et 1 appartement supplémentaires.

La part des logements vacants a baissée avec un logement en moins sur les 7 répertoriés en 1999.

A noter la très faible présence d'appartements avec un seul logement répertorié et l'absence de logements locatifs sociaux.

2.2.2 Le statut d'occupation des résidences principales en 2011

Ensemble des résidences principales	135
...part des propriétaires	86,5%
...part des locataires	11,3%
Dont logement HLM	0%
....logé gratuitement	2,3%

Le parc de logements est en majorité composé de résidences principales sous la forme de maisons individuelles. Ces résidences sont occupées à plus de 86% par des propriétaires et à 11,3% par des locataires (Soit 15 logements). Près de 90% des résidences principales disposent d'un minimum de 4 pièces.

2.2.3 L'évolution de la construction sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2002

La commune comptabilise depuis 2002, 13 autorisations urbanisme délivrées pour la construction de logements (réhabilitation de bâtiments anciens, divisions de logements existants...).

2.3 Analyse socio-économique

2.3.1 La population active

	1999	2011
Population de 15 à 64 ans	260	273
Population active	191	212
Taux d'activités dont	73,5%	77,6%
...Taux d'emploi	67,7%	73,9%
...Taux de chômage	5,8%	3,7%
Taux d'inactifs	26,5%	22,4%
...Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	13,5%	9%
...Retraités, préretraités	6,2%	8,6%
...Autres inactifs	6,9%	4,9%

La population active a augmenté de près de 9% entre 1999 et 2011 contre 3% pour la tranche des 15-64 ans, ce qui démontre une hausse de l'activité de la population d'autant que le nombre de chômeurs est passé de 15 à 10 sur la même période.

En 2011, la population active représente environ 53,4% de la population totale. La population active ayant un emploi, soit 202 personnes, est majoritairement composée de salariés (90,1%) travaillant à temps plein.

Le nombre d'emploi dans la zone est passé de 78 à 54 entre 1999 et 2011. L'indicateur de concentration d'emploi en 2011 s'élève à 26,8 ce qui traduit un manque important d'emploi sur la zone par rapport au nombre d'actifs (54 emplois dans la zone pour 202 actifs ayant un emploi résidants dans cette même zone).

Lieu de résidence / travail
de la population active ayant un emploi en 2009

	Nombre	Part de la population active occupée	Évolution de 1999 à 2011
Ensemble	202	100 %	+12,5%
Travaillent et résident dans la même commune	29	14,1%	+40%
Travaillent dans une autre commune :	173	85,9%	+9%
<i>- du même département</i>	120	59.6%	+4.4%
<i>- dans un autre département de la Région de résidence</i>	49	24.2%	+14.3%
<i>- dans une autre région</i>	4	2%	+300%
<i>- Hors de France métropolitaine</i>	0	0%	/

La part des habitants ayant un emploi et qui travaillent sur la commune de Villemareuil a augmentée de 40 % entre 1999 et 2011 en passant de 20 à 29 personnes.

Malgré l'attractivité du Val d'Europe, le nombre d'habitants travaillant dans le département de résidence n'a augmenté que de 4,4% contre 21% pour ceux travaillant en dehors de la Seine-et-Marne. Nous pouvons noter une forte évolution du nombre de personnes travaillant en dehors de l'Ile-de-France, en passant de 1 en 1999 à 4 en 2011.

2.3.2 Les activités agricoles

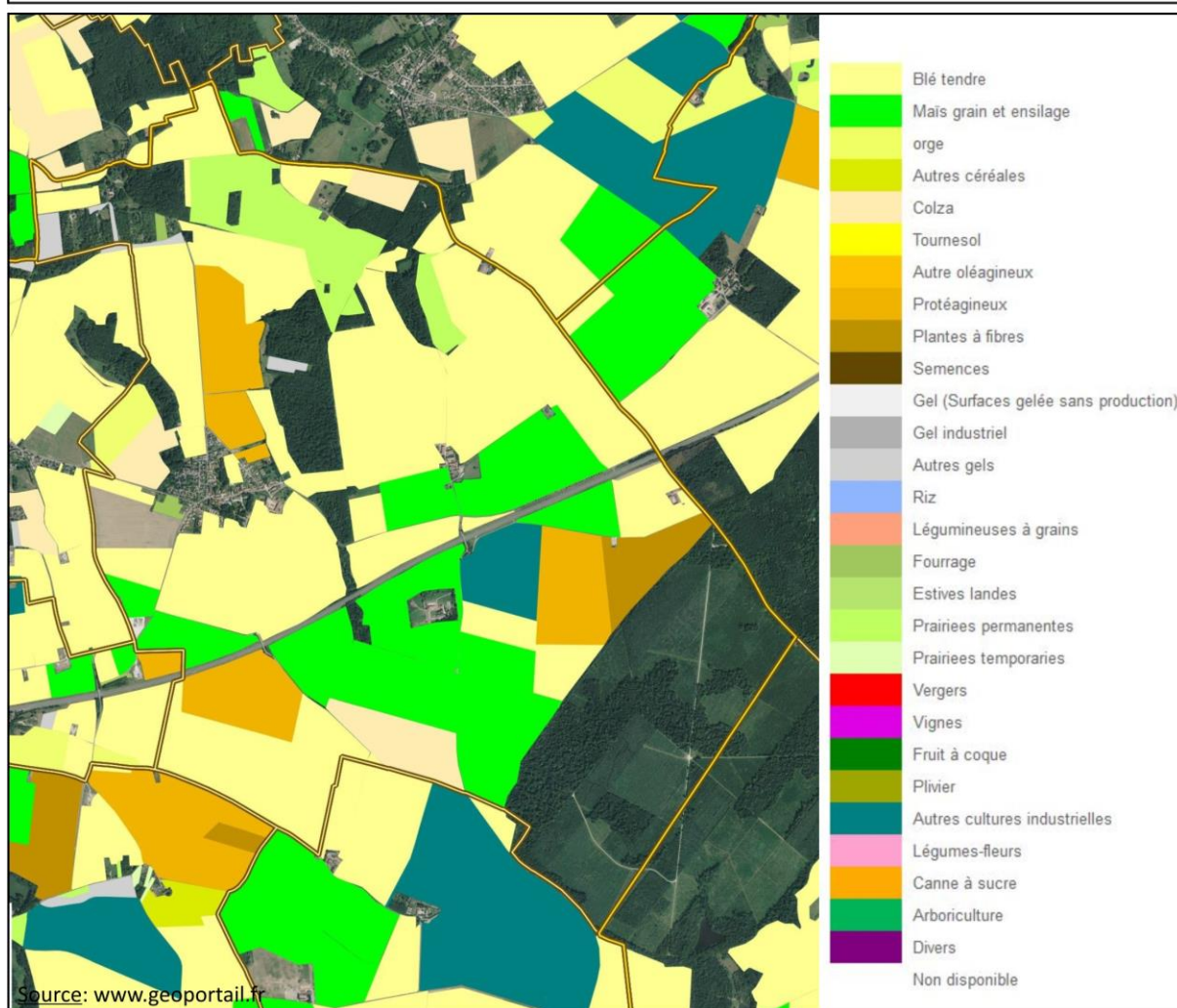
Sur la commune, les terrains agricoles représentent un peu plus de 75% du territoire en s'étendant sur 807 hectares.

Les premiers résultats du recensement agricole effectué en 2010 indiquent la présence de 8 exploitations sur le territoire communal qui génèrent 16 emplois en unité de travail annuel.

L'activité agricole est orientée principalement sur la polyculture/polyélevage, ce qui est constant depuis le recensement agricole de 2000.

Ces activités n'engendrent pas de périmètres de protection ou de risques reconnus au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Parcelles agricoles recensées au Registre parcellaire graphique de 2012



Sur ce même recensement, un cheptel de 341 unités gros bétail a été recensé en 2010 contre 299 en 2000.

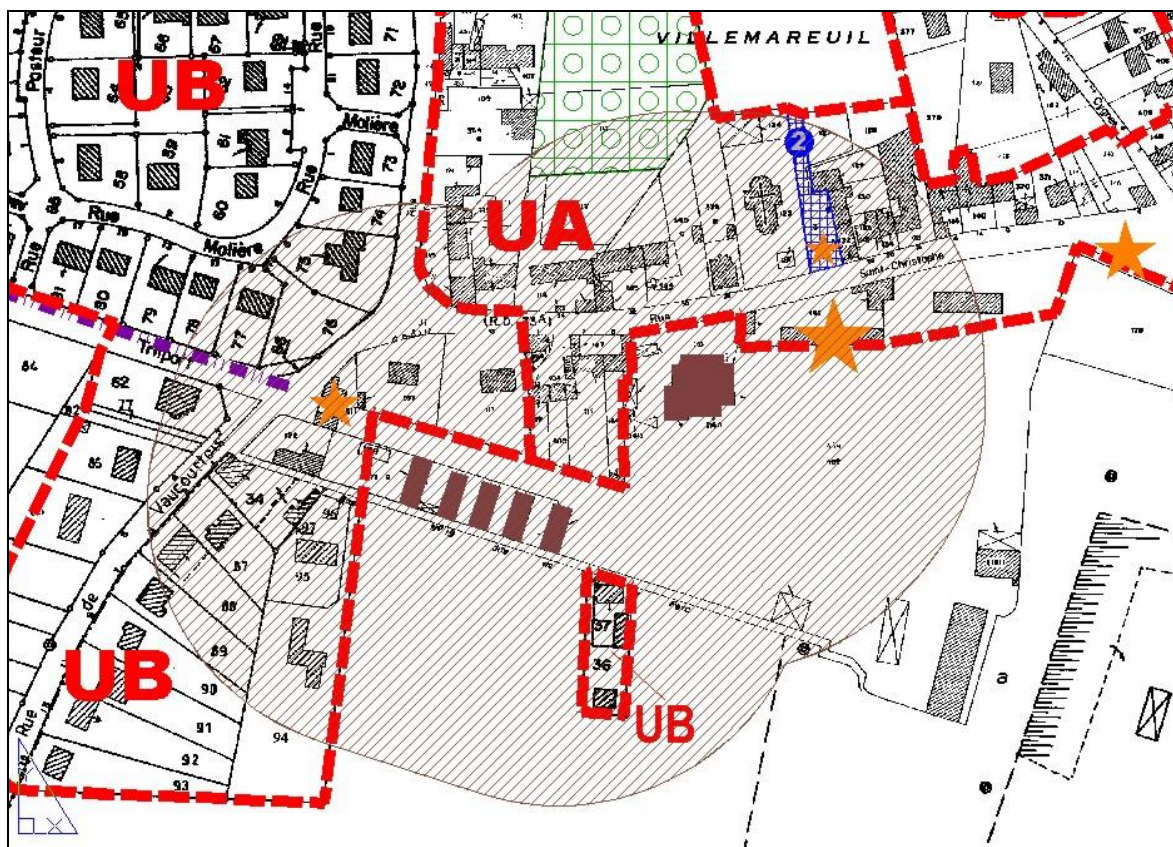
➡ Les bâtiments d'élevage

Deux exploitations agricoles pratiquent une activité d'élevage avicole :

- la Ferme de l'ancien château (implantée au sein de la zone bâtie de Villemareuil)
- La Ferme « Dieu l'Amant »

L'exploitation agricole de la ferme de l'ancien château abrite un élevage avicole d'environ 10 000 têtes, ce qui le classe dans les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et engendre un périmètre d'isolement autour de ses bâtiments de 100 mètres.

Les distances d'isolement induites par la présence de ces activités doivent être prises en compte à la fois dans le PLU (documents graphiques et règlement) et lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (article R 111.2 applicable même en présence d'un PLU).



Ces périmètres d'isolement sont reportés à titre indicatif sachant qu'ils sont susceptibles d'être modifiés en fonction de l'évolution de la réglementation.

🔄 Appellations d'origine

La commune de Villemareuil est incluse dans deux aires géographiques d'appellations contrôlées :

- Le Brie de Melun
- Le Brie de Meaux

Concernant l'AOC Brie de Meaux, la commune est également répertoriée dans la zone d'affinage, la zone production et la zone de transformation (Cf. carte de localisation des AOC en annexe).

2.3.3 Les activités industrielles, artisanales, tertiaires...

La commune abrite peu d'entreprises. On dénombre seulement deux entreprises d'aménagements intérieurs et une entreprise de couverture/réparation toitures.

Aucun commerce n'est implanté ni ne dessert la commune (pas de commerces ambulants).

2.3.4 Les équipements et services à la population

- Les équipements sportifs

- Un terrain de tennis, volley et basket
- Tables de Ping-pong dans la salle des fêtes

- Les équipements scolaires

Villemareuil fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal avec les communes de Saint-Fiacre et de Boutigny. La commune abrite une école élémentaire composée de deux classes qui accueillent, pour la rentrée 2012/2013, 38 enfants répartis comme suit : 20 enfants en CE2 et 18 enfants en CM1.

Un service d'études est proposé à l'école de Boutigny.

Les élèves de la commune poursuivent leurs études sur l'agglomération melloise.

La commune bénéficie également d'un relais d'assistantes maternelles mis en place par la communauté de communes ainsi que d'une structure multi-accueil (crèche intercommunale) et d'un Centre de loisirs sans hébergement (CLSH) à Crécy-la-Chapelle.

- Les équipements culturels et ludiques

- Une salle des fêtes
- Un parc public avec étang
- Chemin de pèlerinage de la fontaine Saint-Fiacre

- Les associations

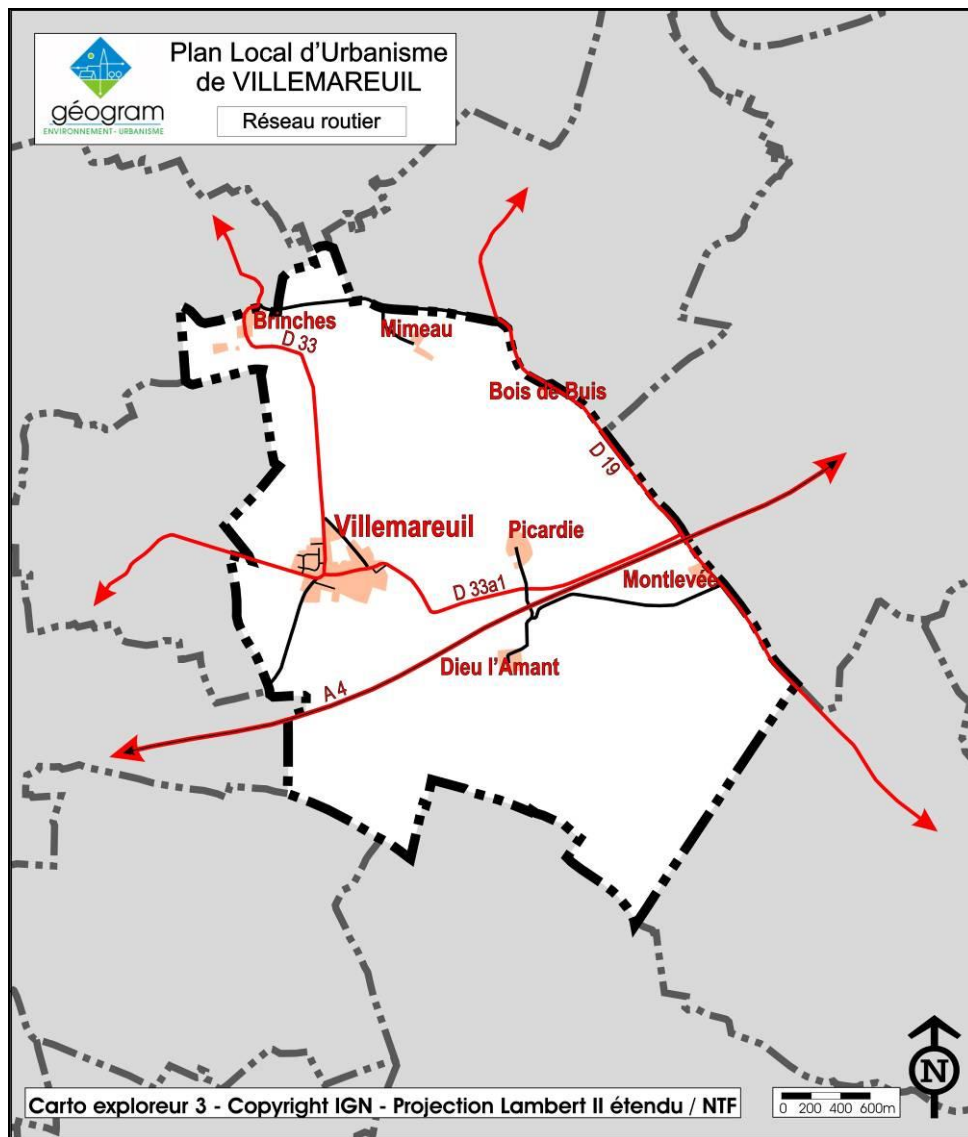
- L'Amicale scolaire de Villemareuil
- Villemareuil Gym Club (Step, fitness, renforcement musculaire, stretching, relaxation)
- Amicale des pêcheurs à la ligne de Villemareuil
- Tennis club de Villemareuil

2.4 Les Déplacements

2.4.1 Le réseau routier

Le territoire de la commune de Villemareuil est traversé par les infrastructures routières suivantes :

- **L'autoroute A4**, traverse la commune d'est en ouest en son centre.
- La **RD 33**, relie Crécy-la-Chapelle à Trilport. Elle dessert le bourg de Villemareuil en venant de Saint-Fiacre à l'ouest puis repart vers le nord en passant par le hameau de Brinches avant de rejoindre la ville de Trilport.
- La **RD 33a1**, relie le centre de Villemareuil à la RD 19 en limite Est de la commune.



Les points noirs en termes de circulation et de sécurité routière :

- La commune ne subit pas de problèmes d'insécurité routière récurrents. Seuls quelques véhicules ne respectant pas les limitations de vitesse en entrée de village viennent troubler la sécurité de manière ponctuelle.

❖ Le stationnement

Le stationnement des véhicules sur la voie publique s'effectue majoritairement sur les trottoirs, au détriment de la circulation piétonne.

Quelques places de stationnement sont présentes devant l'école et la mairie ainsi que devant la salle des fêtes mais il s'agit de places non marquées au sol.

Inventaires des capacités de stationnements :

- 1 place stationnement réservée aux personnes handicapées devant la mairie
- 4 places identifiées rue de Brinches
- 3 places rue de Vaucourtois
- environ 30 places le long de la rue Saint-Christophe (à cheval sur le trottoir)
- 2 parkings au sein du lotissement (rue Molière et rue Pasteur) : environ 15 places

- 17 places au niveau de la salle des fêtes
- 3 places rue du Pré des cygnes, devant le cimetière.

La commune ne dispose pas de stationnements pour les vélos.

2.4.2 Les transports collectifs

La commune est desservie par la ligne n°21 « Fublaines - Nanteuil-lès-Meaux » du réseau de transport du Grand Morin. Ce mode de transport est sous-utilisé, les cars étant souvent inoccupés.

La commune de Villemareuil dispose de deux pôles d'attraction :

- L'agglomération melloise pour :
 - Le secteur éducatif (écoles privées, lycées, BTS...)
 - Le secteur de la santé (hôpitaux, médecine spécialisée, IRM...)
 - Le pôle administratif (sous-préfecture)
 - Les commerces
- Marne la Vallée et Paris pour l'emploi.

2.4.3 Les circulations douces

→ Les itinéraires inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR)

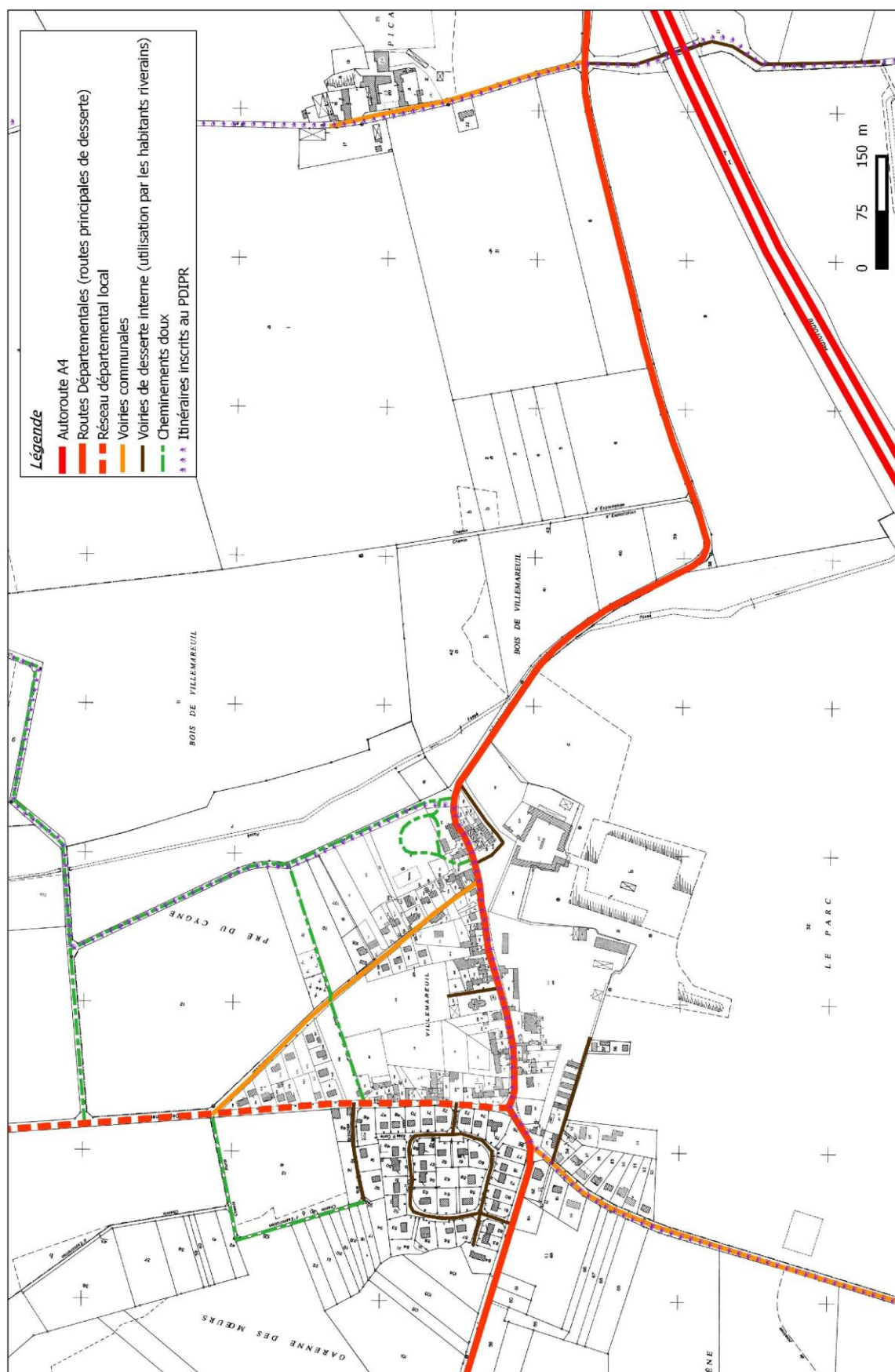
La commune est traversée par les itinéraires de petite randonnée suivants, mis en place par la Communauté de communes du Pays Créçois :

- La Boucle de Saint-Fiacre : parcours de 11,5 km sur les territoires communaux de Saint-Fiacre et de Villemareuil
- Le Chemin de Saint-Fiacre : Variante de la boucle du même nom, elle relie le prieuré à la Fontaine Saint-Fiacre par un itinéraire de 4 km.

Un projet de liaison douce entre le bourg de Villemareuil et celui de Saint-Fiacre est actuellement à l'étude par les services de la Communauté de communes du Pays Créçois.

La carte ci-après reprend l'ensemble des voies de desserte du bourg de Villemareuil et leur hiérarchisation

Hiérarhisation du réseau viaire sur la commune de Villemareuil



2.5 Les Réseaux

2.5.1 Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) de la région de Boutigny qui regroupe les communes de Boutigny, Fublaines, Montceaux-les-Meaux, Saint-Fiacre, Saint-Jean-les-deux-Jumeaux, Signy-Signets et Villemareuil. La Lyonnaise des Eaux en assure la gestion.

L'eau distribuée provient du forage de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux qui est équipé de trois pompes : 2 pompes d'une capacité de 40m³/h chacune (ne fonctionnent pas en même temps) et d'une petite pompe complémentaire de 10m³/h.

L'eau est ensuite désinfectée à la station de traitement de Saint-Jean-les-deux-Jumeaux et un analyseur de chlore contrôle le niveau du traitement en continu au réservoir de Montceaux-les-Meaux.

Le forage de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux ne fait pas l'objet de Déclaration d'utilité publique.

En 2011, 236 328 m³ d'eau ont été produits à partir du forage pour une consommation de 156 828 m³ sur l'ensemble du réseau du SIVOM, ce qui représente un rendement d'environ 70%.

En 2011, la commune comptabilise 148 abonnés pour un volume d'eau distribué de 15 697 m³. Depuis 2009, la consommation annuelle a diminué de 10% en passant de 17 499 m³ à 15 697 m³, alors que le nombre d'abonnés a augmenté d'une unité.

Détail des volumes consommés par activités sur la commune (en m³) :

	2009	2010	2011
Nombre d'abonnés	147	148	148
Consommation Domestique	17 231	16 881	15 482
Consommation communale	268	239	215
TOTAL VILLEMAREUIL	17 499	17 120	15 697

Sur le syndicat, la consommation moyenne par an et par abonné domestique s'élève à 97 m³ ce qui est largement en dessous de la moyenne nationale qui s'élève à 120 m³ /foyer/an.

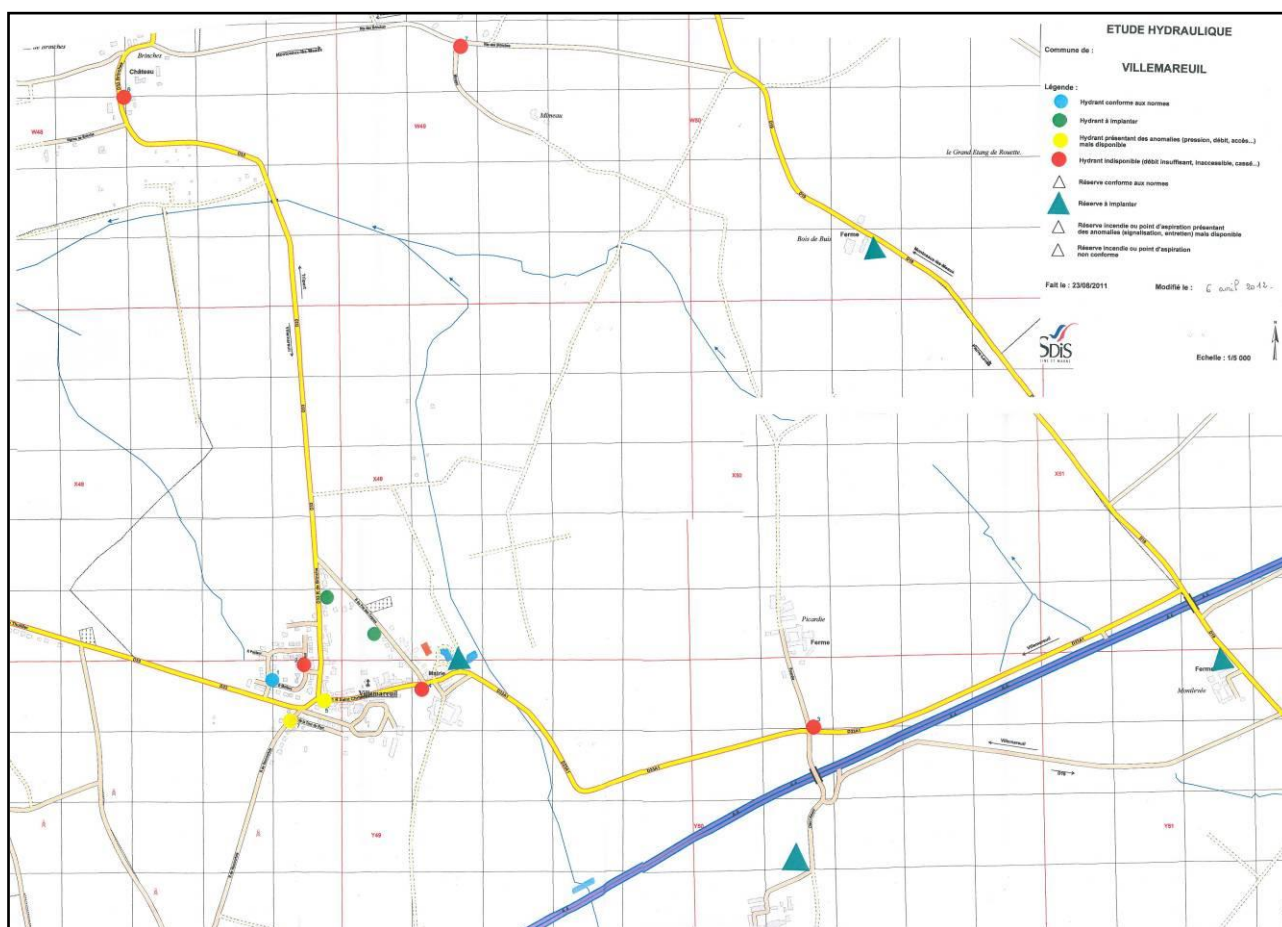
Un schéma directeur de l'eau est actuellement en cours d'élaboration sur le SIVOM.

2.5.2 La réserve incendie

La réserve incendie est composée de cinq hydrants publics de 100 mm et trois hydrants de 70 mm.

Sur l'ensemble :

- 1 hydrant répond aux normes en vigueur, il est situé à l'angle de la rue Pasteur et de l'Allée Victor Hugo (point bleu sur la carte ci-dessous).
- 2 hydrants ne répondent pas aux normes mais sont toutefois utilisables par les sapeurs pompiers (rue de Vaucourtois et rue de Saint-Christophe) (points jaunes).
- 5 hydrants sont totalement indisponibles (points rouges).



Extrait de l'étude hydraulique réalisée par le SDIS en avril 2012

Face à ce constat, les services du SDIS préconisent fortement l'implantation des points d'eau suivants :

- Constitution d'une réserve incendie réglementaire à la Ferme de Montlevée
- Constitution d'une réserve incendie réglementaire à la Ferme du Bois de Buis
- Constitution d'une réserve incendie réglementaire à la Ferme Dieu l'Amant
- Implantation d'un poteau ou d'une bouche incendie de 100 mm rue du Pré des Cygnes
- Implantation d'un poteau ou d'une bouche incendie de 100 mm rue de Briches

- Aménagement d'un point d'aspiration réglementaire sur l'étang derrière la mairie

2.5.3 Assainissement

La commune de Villemareuil est dotée d'une station d'épuration d'une capacité de traitement de 80 EqH, seuil largement en dessous du nombre d'habitants raccordés qui aujourd'hui s'élève à près de 400 habitants.

Au regard de la faible performance du système d'épuration et de la mauvaise qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel, la commune a décidé de ne plus délivrer de permis de construire pour des constructions nouvelles en attendant le lancement des travaux de la future station d'épuration.

Prévue au schéma directeur d'assainissement, la future station d'épuration de Villemareuil, implantée à côté de l'actuelle, sera de type filtres plantés de roseaux et prévue pour une capacité de traitement de 340 EqH ce qui correspond à une population réelle raccordée de 454 habitants (1 habitant = 0,75 EqH).

Seules les constructions situées au sein de la zone bâtie de Villemareuil sont raccordées au système collectif. On dénombre 22 habitations non raccordées à l'assainissement collectif (soit environ 50 habitants) réparties sur les exploitations agricoles et au hameau de Brinches. Ces habitations trop éloignées du bourg, conserveront leur assainissement autonome.

Le début des travaux est prévu début 2017 avec une mise en service courant 2017, après plantations des roseaux.

2.5.4 Gestion des déchets

La Communauté de communes du Pays Créçois assure le ramassage des ordures ménagères, les collectes sélectives en porte à porte, la collecte du verre en point d'apport volontaire et le ramassage des déchets verts.

Le traitement des déchets est réalisé par le SMITOM du Nord Seine-et-Marne (Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères) qui a en charge le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés des 185 communes adhérentes du Nord du département.

Récapitulatif des tonnages annuels ramassés sur la commune de Villemareuil

	2010
Ordures ménagères	74 ,56
Collecte sélective	23,74
Extra-ménagers	2,83
Verre	12,49
Déchets végétaux	/

Les habitants de la commune disposent de deux déchetteries à Nanteuil-les-Meaux et à Meaux, cette dernière acceptant les Déchets Ménagers Spéciaux (DMS).

2.5.5 Réseau de communications numériques

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune. Ces données fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

Technologies ADSL	Disponible
ADSL	✓
ReADSL	✓
ADSL2+	✓

Les NRA, Noeud de Raccordement d'Abonnés, sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA

(ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne NRA le plus proche.

Villemareuil est desservie par l'ADSL. Elle est reliée aux nœuds de raccordement d'abonnés (NRA) situés sur Meaux, Vaucourtois et Saint-Jean-les-deux-Jumeaux.

NRA situés hors de VILLEMAREUIL			
Code	Nom et Localisation	Lignes	Dégroupage
MEA77	Meaux	30 000	Dégroupé par 4 opérateurs
VAC77	Vaucourtois	1500	Dégroupé par 2 opérateurs
JEA77	Saint-Jean-les-deux-Jumeaux	1500	Dégroupé par 2 opérateurs

III – COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

3.1 Les prescriptions territoriales d'aménagement

3.1.1 Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

La commune de Villemareuil est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France. Il s'agit d'un outil de planification et d'organisation de l'espace régional. Ce document a été approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Le SDRIF « Ile-de-France 2030 » fixe trois défis majeurs, transversaux à ses orientations, et cinq objectifs fondamentaux pour un développement durable de l'Île-de-France.

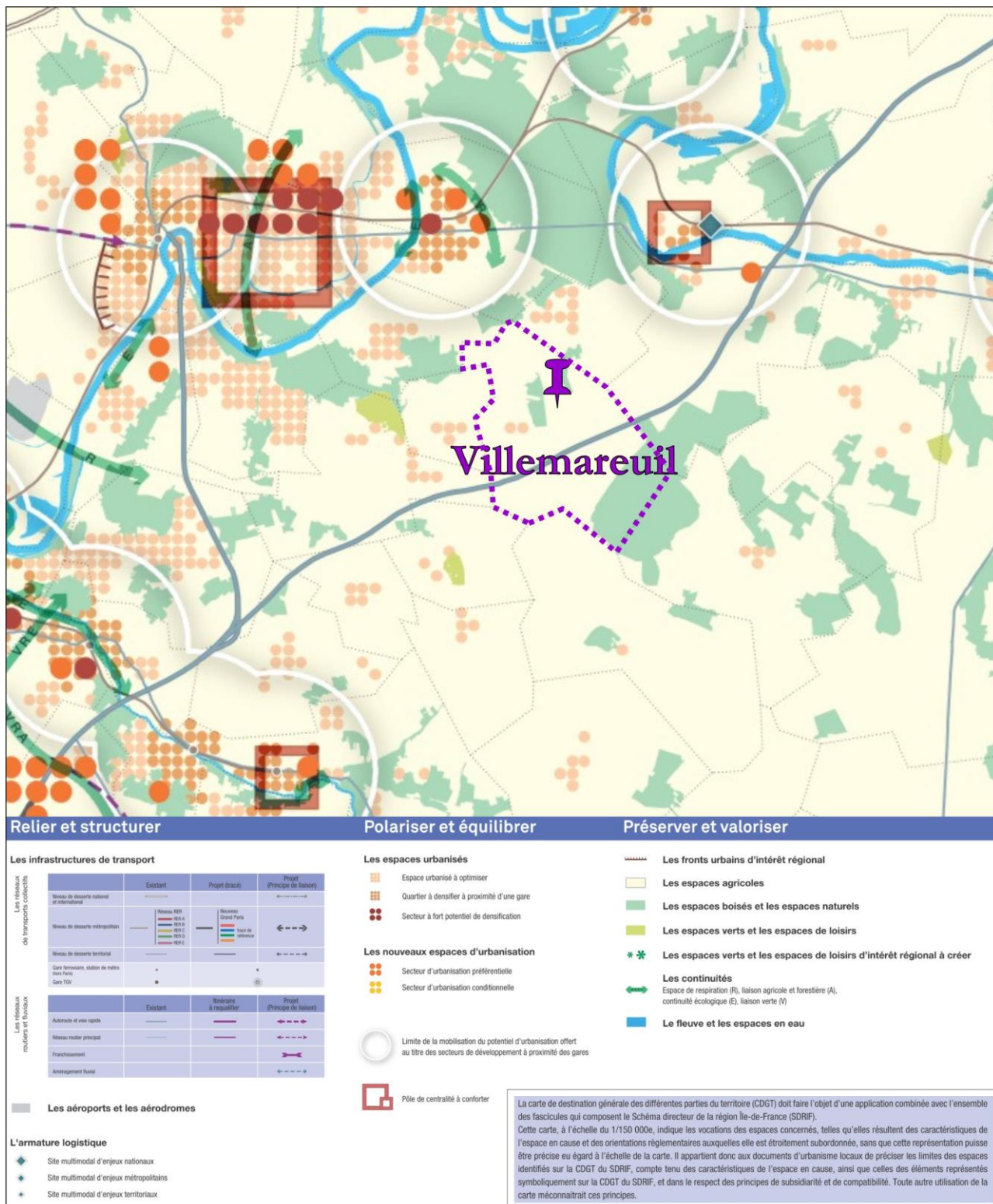
Les trois défis sont de :

- Agir pour une Île-de-France plus solidaire ;
- Anticiper les mutations environnementales ;
- Conforter l'attractivité de l'Ile-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie.

Les cinq objectifs qui répondent à ces défis visent à :

- Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement ;
- Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi ;
- Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité ;
- Concevoir des transports pour une vie moins dépendante à l'automobile ;
- Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.

Dans les orientations réglementaires et sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire), la commune de Villemareuil fait partie des « Bourgs, villages et hameaux ». Les objectifs de développements dans ces communes sont présentés ci-dessous.



Extrait de la carte de destination générale du SDRIF

Extrait du document n°3 : Orientations Règlementaires et Carte de Destination
Générale des Différentes Parties du Territoire

« 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. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- *Répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;*
- *Maintenir et valoriser l'économie locale ;*
- *Maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;*
- *Intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;*
- *Respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.*

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.

En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux (...). Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés. »

Les espaces bâtis de Villemareuil sont identifiés en espaces urbanisés à optimiser : *« A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. »*

A noter que la densité humaine prend en compte le nombre d'habitants et le nombre d'emplois présents sur les espaces urbanisés.

Comme dans le précédent SDRIF, les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés. Cette protection se traduit notamment par le maintien des lisières :

« En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière;*
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;*
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole ».*

► Le PLU devra être compatible avec les dispositions qui figurent dans le SDRIF.

3.1.2 Le schéma de cohérence territoriale

Comme indiqué précédemment, le SCoT de la vallée du Grand Morin est actuellement en cours de réalisation. La compatibilité du PLU de Villemareuil avec le SCoT ne pourra s'effectuer avant l'arrêt du PLU, toutefois, au regard des éléments actuels affichés au SCoT, le PLU apparaît tout à fait en cohérence avec les objectifs définis dans le projet.

3.1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux-SDAGE

La commune de Villemareuil est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands.

Institué par la loi sur l'eau de 1992 et renforcé par la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et les objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). Il détermine aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques ainsi que les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un SAGE devra être réalisé.

Le SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté par le Comité de Bassin le 29 octobre 2009. Il fixe des règles communes pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau afin d'atteindre, grâce à la mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'eau, les objectifs suivants :

- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides (objectif de bon état écologique en 2015 pour environ 2/3 des masses d'eau de surface) ;
- Le bon état écologique pour plus d'1/3 des masses d'eau souterraines ;
- La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- Le renforcement des actions de protections et de reconquête des captages d'alimentation en eau potables les plus touchés ;
- L'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines ;
- Le développement des pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la mise en œuvre de la trame bleue ;
- Le développement des politiques de gestion locales autour des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Les objectifs de bon état écologique et chimique à atteindre pour les masses d'eau

NOM UNITES	NOM DE LA MASSE D'EAU	LINEAIRE EN KM	OBJECTIFS D'ETAT	
			ECOLOGIQUE	CHIMIQUE
Marne aval	Ru des Cygnes	9,72	2015	2021

superficielles présentes sur la commune de Villemareuil sont les suivants (*source : SDAGE 2009-2015*):

Seul le ru des Cygnes est mentionné dans le SDAGE. Toutefois, l'objectif de bon état ne peut être atteint si les affluents sont dégradés. De ce fait, les écoulements, même temporaires qui viennent alimenter le ruisseau devront également atteindre un bon état global d'ici 2021.

3.1.4 Le SAGE des deux Morin

La commune de Villemareuil est couverte par le SAGE des deux Morin. Ce dernier a pour objectif le recensement et l'analyse de toutes les données existantes en matière d'eau (réseau hydrographique, alimentation en eau potable, assainissement, milieux aquatiques...). Il regroupe 175 communes réparties sur 3 Départements (Marne, Aisne et Seine-et-Marne) et 3 Régions. Le diagnostic a été approuvé par la commission locale de l'eau (CLE) en mai 2011, et les scénarios alternatifs en juin 2012.

Le SAGE des deux Morin est élaboré autour de cinq enjeux majeurs:

- **L'amélioration de l'alimentation en eau potable** : améliorer la qualité des nappes d'eau souterraine alimentant en eau potable la population du territoire du SAGE (particulièrement au niveau des nitrates et des pesticides).

- **La réduction de l'impact agricole** : Améliorer la qualité de l'eau, superficielle ou souterraine, en améliorant les pratiques agricoles sur le territoire (réduction de la fertilisation et de l'utilisation de phytosanitaires, mise en place de techniques limitant l'érosion des sols agricoles...)
- **La mise en conformité de l'assainissement** : Créer, moderniser ou renforcer les systèmes d'assainissement afin de réduire voire supprimer les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.
- **La prévention et la lutte contre les inondations** : Réduire le nombre d'habitations soumises au risque d'inondation.
- **La protection des marais de St Gond** : Préserver cette vaste tourbière alcaline, située dans le département de la Marne, face aux nombreux conflits d'usage dont elle fait l'objet.

Le PLU devra prendre en considération ces enjeux afin d'être compatible avec le document.

3.1.5 Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Plan local de déplacement (PLD)

→ Le PDU d'Ile de France

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Il s'agit d'un document de planification des politiques d'aménagement et de transport. Les plans de déplacements urbains déterminent les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement, dans le périmètre de transports urbains et visent notamment à assurer un équilibre durable en matière de mobilité et de facilités d'accès d'une part et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part.

Le premier PDUIF, approuvé en 2000, a été élaboré par l'Etat en association avec la Région et le STIF. En décembre 2007, le Conseil du STIF a décidé, sur la base des conclusions de l'évaluation du PDUIF de 2000, de procéder à sa révision. Le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014:

- fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement d'ici à 2020 ;
- concerne les déplacements de personnes, le transport de marchandises et les livraisons ;
- permet de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

→ Le PLD de la Vallée du Grand Morin

Conformément à la loi d'orientations des transports intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 modifiée, les orientations du PLU devront être compatibles avec les objectifs du PLD.

Le PLD de la Vallée du Grand Morin, approuvé en février 2008, a défini des objectifs pour développer l'usage des transports publics et créer les conditions de la sécurité routière.

Les principaux objectifs inscrits dans ce document sont les suivants :

- Développer l'usage des transports publics
- Créer les conditions de la sécurité routière
- Favoriser les déplacements doux

Localement, il s'agit de :

- renforcer la ligne ferrée Esbly-Crécy ;
- renforcer l'attractivité des gares existantes ;
- faciliter l'accès des habitants du territoire au réseau ferroviaire ;
- hiérarchiser le réseau de bus du SMIEP ;
- restructurer le réseau de bus au fur et à mesure des opportunités ;
- prévoir le stationnement des actifs pendulaires de la ligne de bus n° 19 ;
- désenclaver la gare routière de Chessy ;
- améliorer l'accès et l'accueil au pôle de la gare de Trilport ;
- renforcer l'attractivité du réseau de bus par une meilleure qualité des arrêts et de l'information ;
- favoriser un urbanisme durable ;
- mettre en œuvre les échangeurs prévus pour favoriser l'apaisement de la voirie locale ;
- mettre en œuvre les nouvelles voiries permettant l'apaisement de la circulation dans les bourgs ;
- aménager les traversées de bourgs ;
- réduire l'accidentologie par des aménagements de sécurité et favoriser les déplacements doux.

Un certain nombre de ces objectifs ne sont réalisables que par l'intercommunalité et sont d'ores et déjà en cours de réalisation ou ont été fait depuis février 2008.

Les actions réalisées par la CC du Pays Créçois

- En juin 2008, Création de 9 allers retours directs Crécy-Chessy via l'autoroute A4 de la ligne 59

- En janvier 2012, Développement de la ligne 18 Crécy – Meaux à l'attention des déplacements domicile-travail et ce toute l'année, alors que la ligne 18 fonctionnait qu'en semaines scolaires.
- Restructuration des lignes 8 A et 8 B pour supprimer les tronçons communs avec la ligne 18, pour être conforme aux lois Grenelle et supprimer les doublons (des cars de lignes différentes qui se succèderaient sur les mêmes tronçons)
- Suite au cadencement mis en place par la SCNF lors de l'arrivée du tram-train, modification de tous les horaires des lignes de rabattement, ainsi que de la ligne 59 afin de favoriser les correspondances entre transport en commun routier et ferré.
- Amélioration de la sécurité de la gare routière de Crécy la Chapelle par une nouvelle signalisation et marquage au sol pour redéfinir les partages de voirie entre véhicules particuliers, transporteurs et piétons
- Enfin, récemment, restructuration des lignes 7, 13, et 70 à l'occasion de l'ouverture du nouveau collège de St Germain sur Morin, et de sa desserte.

3.1.6 Le Schéma Régional Climat Air Energie – SRCAE

Le SRCAE définit des orientations permettant l'adaptation au changement climatique, et une atténuation de ses effets ainsi que les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie de même que la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens (le Schéma régional éolien - SRE, est annexé au SRCAE).

Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, et fait l'objet d'un arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012. Parmi ses orientations, plusieurs relèvent du domaine de l'urbanisme. Il est ainsi recommandé aux collectivités :

- ↳ de conditionner, dans les documents d'urbanisme de type SCOT et PLU ainsi que dans les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), la constructibilité de zones au respect de critères de performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;
- ↳ de prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et ainsi faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire ;
- ↳ de recommander aux aménageurs la réalisation d'études de faisabilité géothermie

sur les zones à aménager (analyse en coût global actualisé sur 20 ans) ;

- ↳ Évaluer les possibilités d'équipement en solaire thermique et/ou photovoltaïque ;
- ↳ Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement ;
- ↳ Mobiliser tous les outils d'aménagement et d'urbanisme disponibles pour freiner l'étalement urbain ;
- ↳ Préserver les espaces agricoles pour assurer la pérennité des filières de proximité ;
- ↳ Intégrer la thématique Air dans les documents d'urbanisme ;
- ↳ Décliner localement les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) pour préserver les continuités écologiques situées sur leur territoire et assurer la résilience de leurs écosystèmes sensibles.

En complément du SRCAE, un **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**, défini aux articles L. 222-4 à 222-7 du Code de l'Environnement, a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013¹. Il couvre les 1 281 communes de la région Île-de-France. Afin d'améliorer la qualité de l'air à l'échelle régionale, 24 mesures y sont développées, dont 11 sont réglementaires, parmi lesquelles :

- Mesure 8 : définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme

Le **Schéma Régional Eolien (SRE)**, prévus par les lois Grenelle, a été adopté en septembre 2012. Ce schéma définit à l'horizon 2020 par zone géographique, les objectifs qualitatifs et quantitatifs du potentiel éolien en Ile de France.

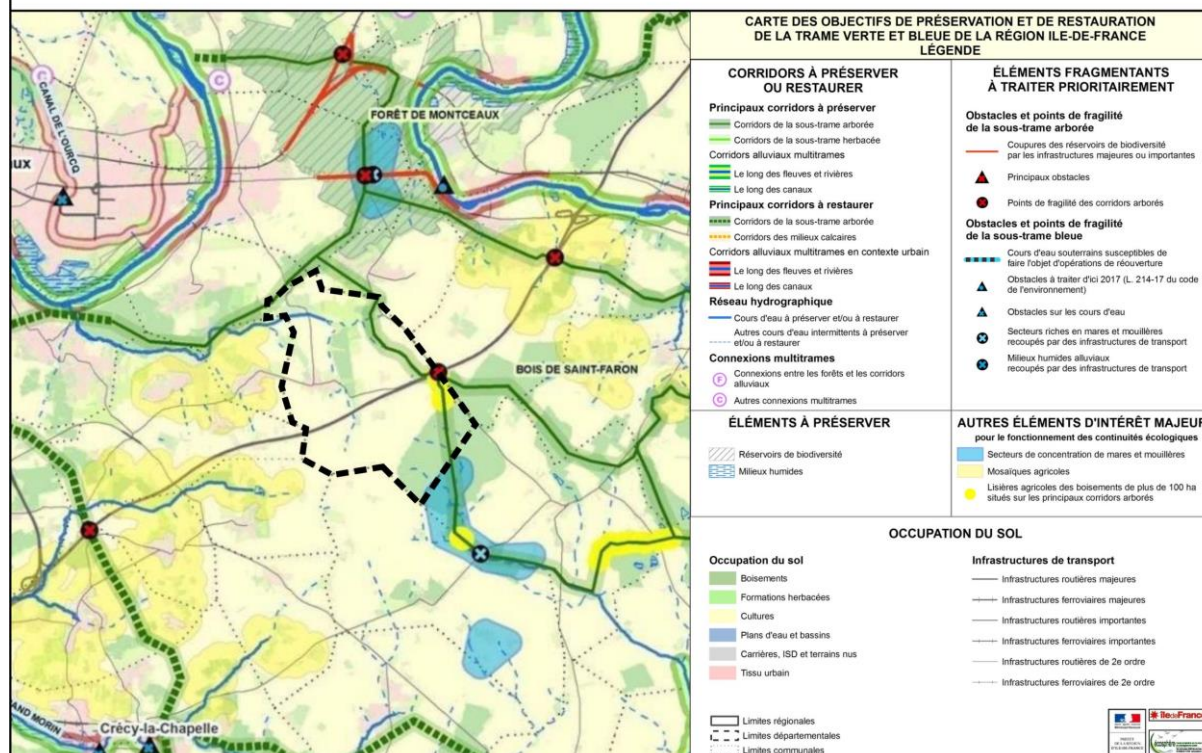
Cependant, ce schéma a été annulé par un jugement du Tribunal administratif en date du 13 novembre 2014, annulant l'arrêté du 28 septembre 2012 du Préfet de la Région Ile-de-France approuvant le SRE.

3.1.7 Le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France – SRCE

Le SRCE d'Ile-de-France a été approuvé le 22 octobre 2013. La carte suivante présente les objectifs affichés en matière de restauration et de préservation de la trame verte et bleue du territoire communal.

¹ Il s'agit du deuxième PPA en Île-de-France. Le premier datait de 2006.

Carte des objectifs du schéma régional de cohérence écologique en Île-de-France pour le territoire communal de Villemareuil



Extrait de la carte des objectifs de préservation et restauration de la TVB

Le schéma présente les objectifs suivants :

- Préserver les corridors de la sous-trame arborée (Traits verts)
- Préserver, ou restaurer, les cours d'eau permanents ou temporaires (traits bleus continus et en pointillés)
- Traiter en priorité les points de fragilité des corridors arborés (croix rouge au niveau de l'intersection du corridor arboré avec l'Autoroute A4)
- Préserver les lisières agricoles le long des boisements de plus de 100 ha (points jaunes vif)

► Le PLU devra prendre en considération ces objectifs de préservation de la Trame verte et bleue.

3.2 Le patrimoine archéologique

La protection des vestiges du passé constitue un enjeu patrimonial et culturel. Sont applicables les dispositions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit notamment la déclaration de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

La loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 rappelle que l'archéologie préventive 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.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10000m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

IV – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CONTRAINTES TERRITORIALES

4.1 Les servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme pour être opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols et reportées au plan de servitudes annexé et ce conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces servitudes a été fixée par l'arrêté ministériel du 11 mai 1984.

4.1.1 Servitude relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (A1)

Cette servitude s'applique à la forêt domaniale du Mans.

4.1.2 Servitude relative à l'alignement des voies nationales, départementales et communales (EL7)

La servitude d'alignement s'applique le long des routes départementales RD33 et RD33a, elle a été instaurée respectivement en dates du 3/05/1882 et du 24/04/1882.

Si la Commune souhaite l'abandon de ces alignements, elle peut, dans le cadre de son projet urbain, mener une analyse paysagère, routière et sécuritaire succincte motivant cette demande auprès du Département.

4.1.3 Servitude relative à la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)

Cette servitude, instaurée le 4/08/1994, s'applique autour de la station de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux.

4.1.4 Servitude relative à la protection des centres radioélectriques/émission réception contre les obstacles (PT2)

La commune est concernée par les liaisons hertziennes : Paris-Reims et Paris-Nancy II.
Tronçons Chennevières - Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux – Igny-Comblizy.

A noter que la servitude PT2, relative à la liaison troposphérique Monthyon-Montgueux a été abrogée par décret du 24/01/2005.

4.2 Les contraintes diverses

4.2.1. Zones à risques

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme impose notamment aux communes de prendre en compte dans leur document d'urbanisme les risques naturels et les risques technologiques.

- **Arrêtés de catastrophes naturelles**

La commune a fait l'objet de 11 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles dont 7 pour inondations et coulées de boue (en 1983, 1986, 1988, 1996, 1999 et 2000) et 4 pour mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (en 1998, 2006 et 2008).

- **Cavités souterraines**

Les communes ou groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003).

Les ministères de l'environnement et de l'industrie ont sollicité le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) - service national pour collecter les informations disponibles sur les cavités souterraines abandonnées et sur les conséquences de leur dégradation. Des questionnaires ont été adressés à l'ensemble des communes, et ont permis l'établissement d'une liste qui recense les cavités souterraines connues.

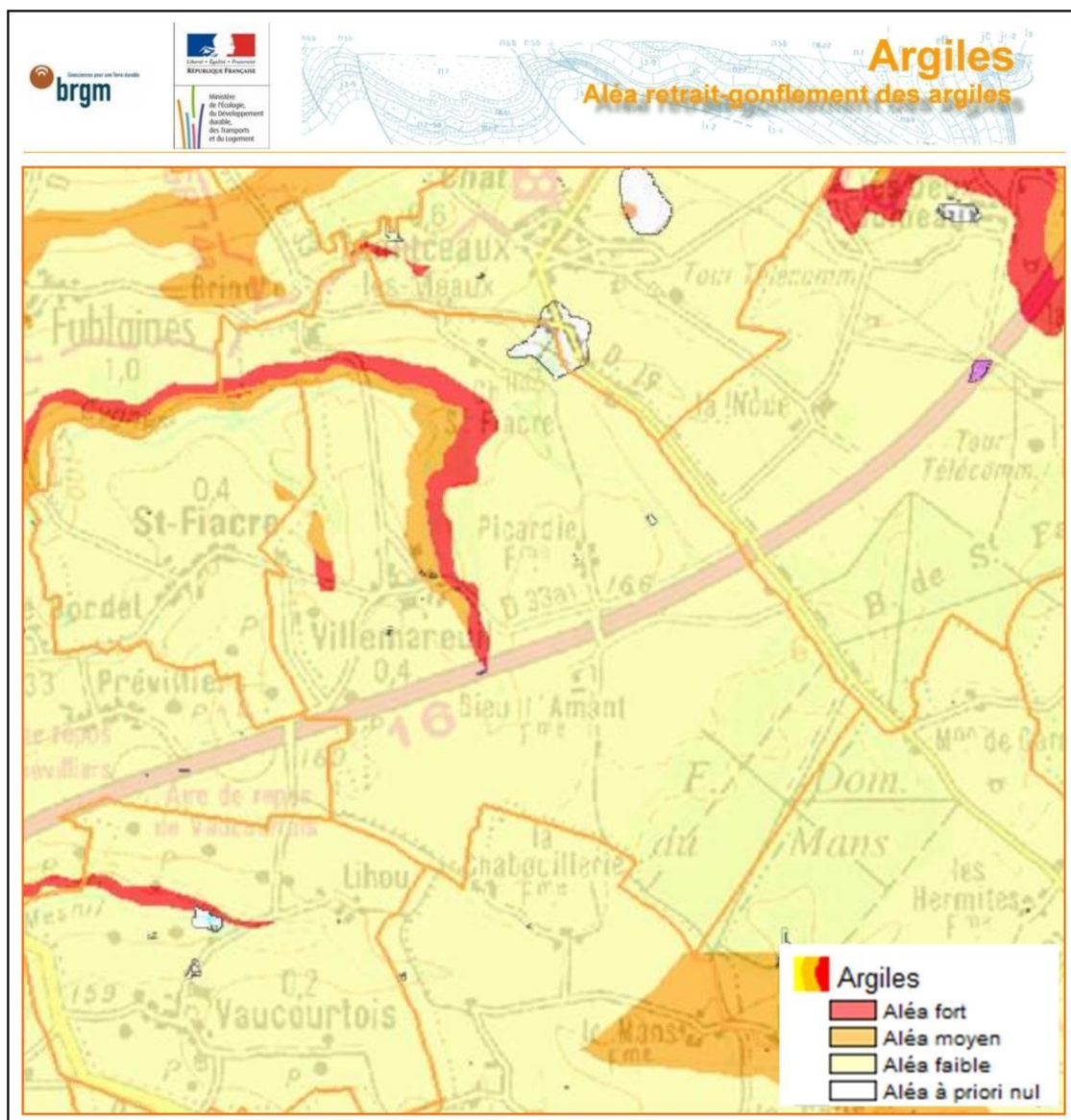
Cette liste n'indique la présence d'aucune cavité sur le territoire de la commune de Villemareuil, il est toutefois possible que des cavités existantes ne soient pas recensées. En outre, toute personne qui a connaissance de l'existence de cavités souterraines ou d'une marnière susceptible de provoquer des effondrements doit en informer le maire qui communiquera sans délai au représentant de l'État dans le département et au Président du Conseil Général.

- **Retrait-gonflement des argiles**

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte des aléas, réalisée par le BRGM, indique la présence d'un aléa moyen et fort sur les versants du ruisseau qui longe la zone bâtie à l'est avant de rejoindre le ru des Cygnes qui est également concerné par des aléas moyen et forts.

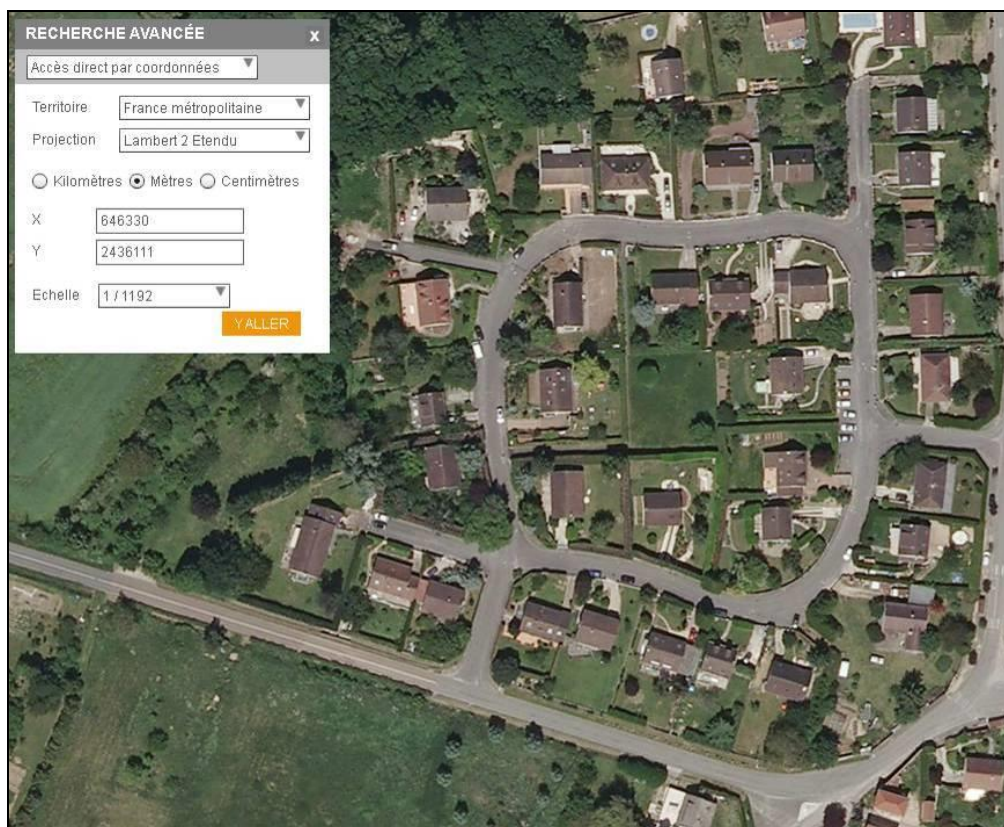
Une seconde zone à risques a été identifiée au nord de la RD 33 qui relie Saint-Fiacre à Villemareuil, en limite sud du lotissement de la rue Pasteur.

Dans le cas d'un renforcement des capacités d'urbanisation de ce secteur, une information préalable devra être réalisée afin que les constructions prennent en considération la présence de cet aléa.



○ Mouvements de terrain

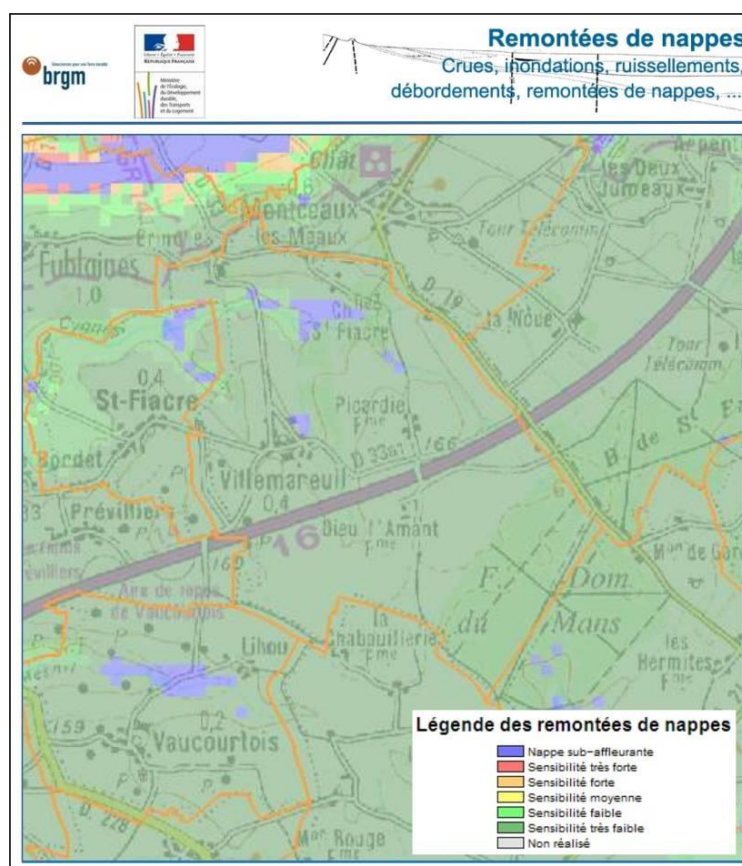
La base de données du BRGM sur les mouvements de terrain indique une coulée de boue survenue en 1995 au niveau du lotissement.



Localisation du secteur concerné par la coulée de boue

○ **Remontées de nappe phréatiques**

La commune de Villemareuil présente une sensibilité très faible face aux risques de remontées de nappe phréatique sur la grande majorité de son territoire. En dehors des secteurs où la nappe est sub-affleurante, seuls quelques secteurs situés le long du ru des Cygnes présentent une sensibilité plus prononcée, mais qui reste faible.



4.2.2. Le risque sismique

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a classé le département de Seine-et-Marne en zone de sismicité très faible (1) sans contrainte.

4.2.3. Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre

→ Le classement sonore des voies

La commune de Villemareuil est concernée par l'arrêté préfectoral, en date du 19 mai 1999, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit. Dans l'emprise de la zone de bruit des voies délimitées sur la carte du « classement sonore des voies », les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

Ce classement concerne l'autoroute A4 et s'applique sur une bande d'une largeur de 250 mètres.

L'arrêté et la cartographie de ces secteurs sont annexés au présent document.

→ Les cartes de bruit

La directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement prévoit :

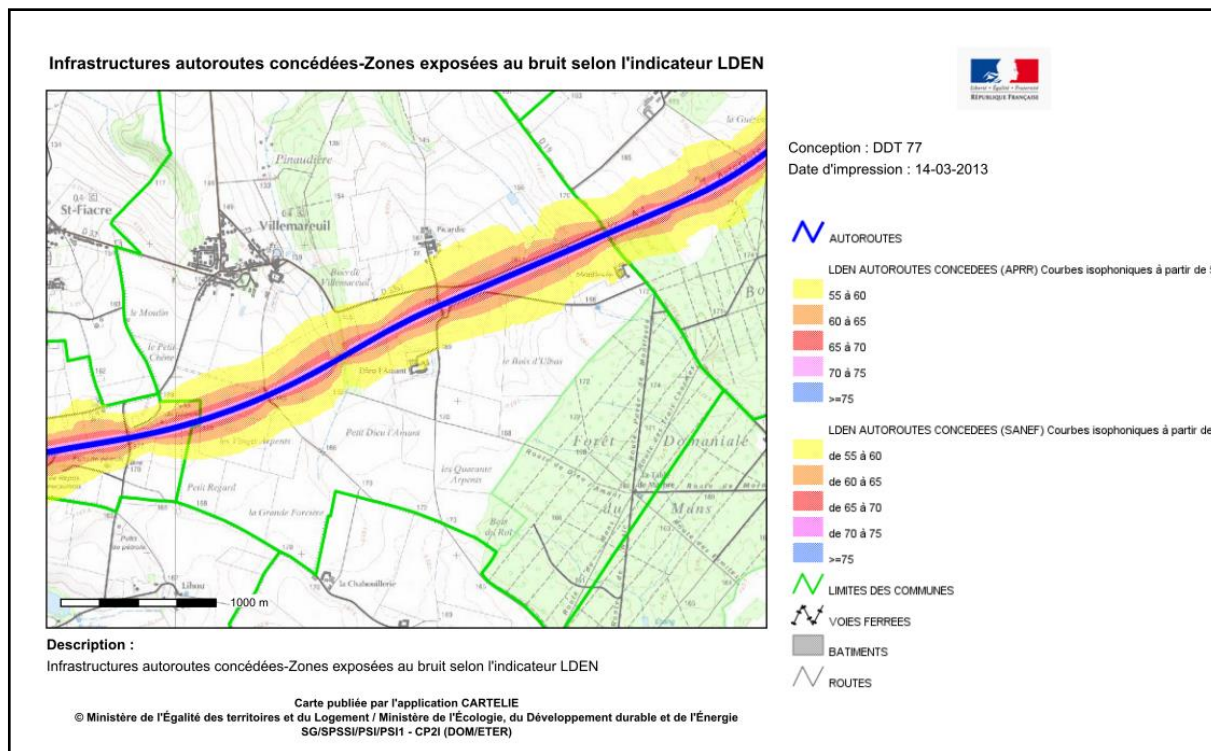
- la réalisation de cartes de bruit dans les agglomérations importantes ou aux abords des grandes infrastructures de transports terrestres ;
- l'élaboration, à la suite de ces cartes, de plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) visant à prévenir et réduire les niveaux de bruit, à préserver les zones dites "calmes" et à recenser les mesures proposées par les autorités compétentes sur le territoire en question.

Cette directive a été transposée dans le droit français par un arrêté ministériel du 4 avril 2006 et intégré dans le code de l'environnement aux articles L.572-1 à L.572-11 et R.572-1 à R.572-11.

La cartographie ci-dessous présente les niveaux sonores engendrés par le trafic autoroutier sur la commune de Villemareuil. Les constructions situées dans la partie sud du hameau de Picardie, le nord de l'exploitation agricole Dieu l'Amant et la ferme de Montlève sont les seuls secteurs affectés par des niveaux sonores allant de 55 à 60 dB Lden.

Contrairement au classement des infrastructures de transports présenté ci-dessus, les cartes

de bruit ne sont pas opposables aux documents d'urbanisme. Elles ont entre autre pour objectif d'attirer l'attention des élus locaux et des porteurs de projets en cas d'ouverture à l'urbanisation de secteurs soumis au bruit, d'identifier les points noirs liés au bruit, d'inciter les gestionnaires de voirie d'engager des travaux pour amoindrir les nuisances pour les populations exposées à un bruit supérieur à 65-70 décibels.



4.2.4. Le périmètre de recherche et de concession d'hydrocarbures

La commune de Villemareuil est concernée par le périmètre de la concession de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures « Coulommès-Vaucourtois » accordée à PETROREP et qui a fait l'objet d'une prolongation jusqu'au 1^{er} décembre 2024 (Décret du 25/02/2010).

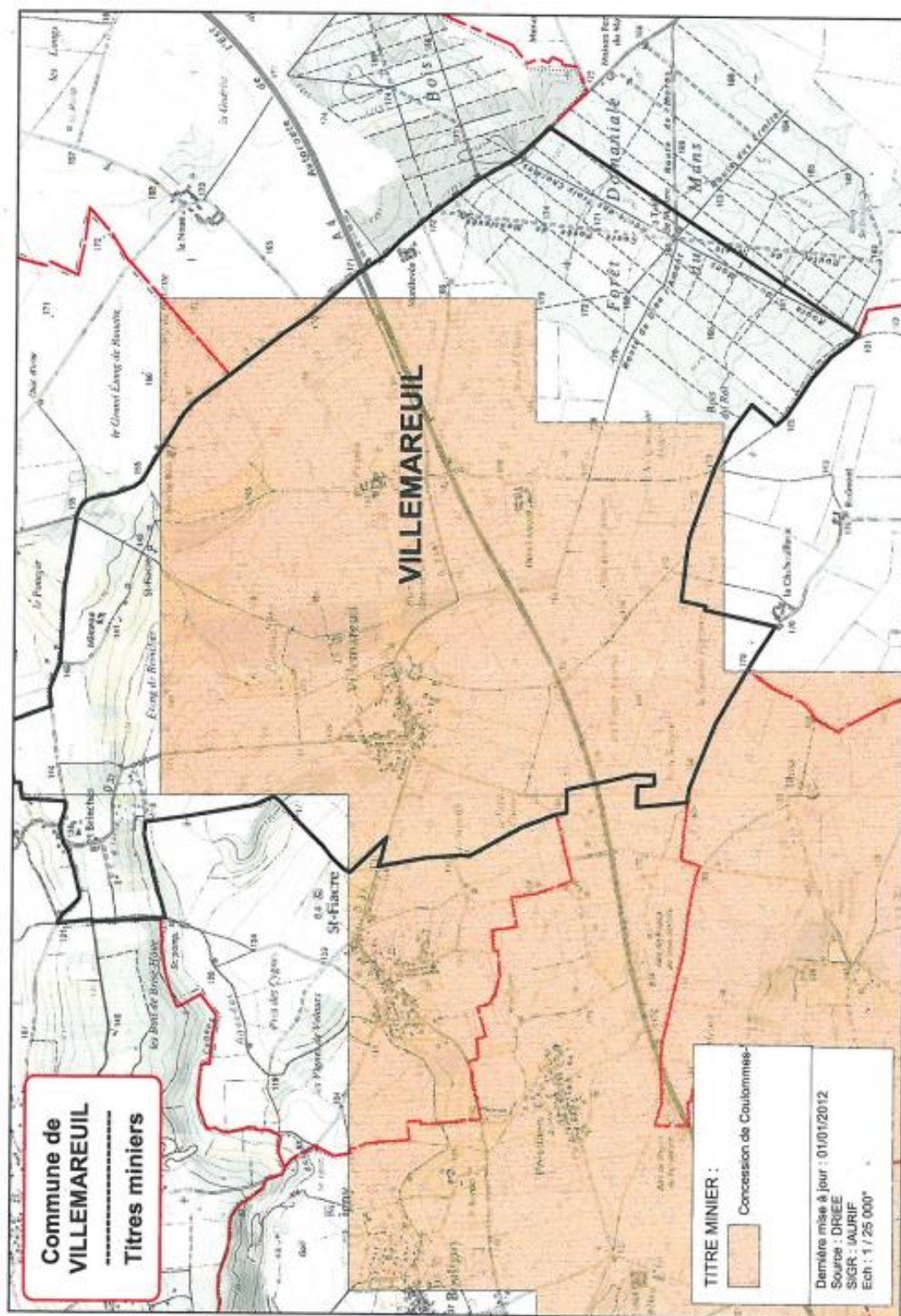
Découvert en février 1958 par la société PETROREP à environ 1870m de profondeur, le pétrole est contenu dans une roche-réservoir constituée de calcaires attribués au Bathonien (Jurassique moyen) avec de haut en bas des calcaires oolithiques (6 à 10m) puis des calcaires sublithographiques (20 à 25m) et enfin des calcaires détritiques (25 à 30m). L'épaisseur imprégnée sur ce secteur était de 55m.

Les premières années d'exploitation, environ 200 000 tonnes/an de pétrole étaient extraits de ce gisement qui aujourd'hui avoisine les 4 000 tonnes annuelles.

Le périmètre de la concession actuelle accordée à PETROREP s'étend sur les communes de Bouleurs, Boutigny, Coulommès, Crécy-la-Chapelle, La Haute-Maison, Saint-Fiacre, Sancy-les-

Meaux, Vaucourtois et Villemareuil.

A l'intérieur des périmètres des concessions, reportés sur les cartes ci-dessous, s'applique les articles 71 à 73 du Code Minier qui stipulent entre autres que le titulaire du titre peut être autorisé, par arrêté préfectoral, à installer des câbles et canalisations, en aérien ou souterrain, ainsi que diverses installations nécessaires à la valorisation de la substance exploitée, et ce à défaut du consentement du propriétaire du sol.



Etat initial de l'environnement



I. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

1.1 Relief et hydrographie

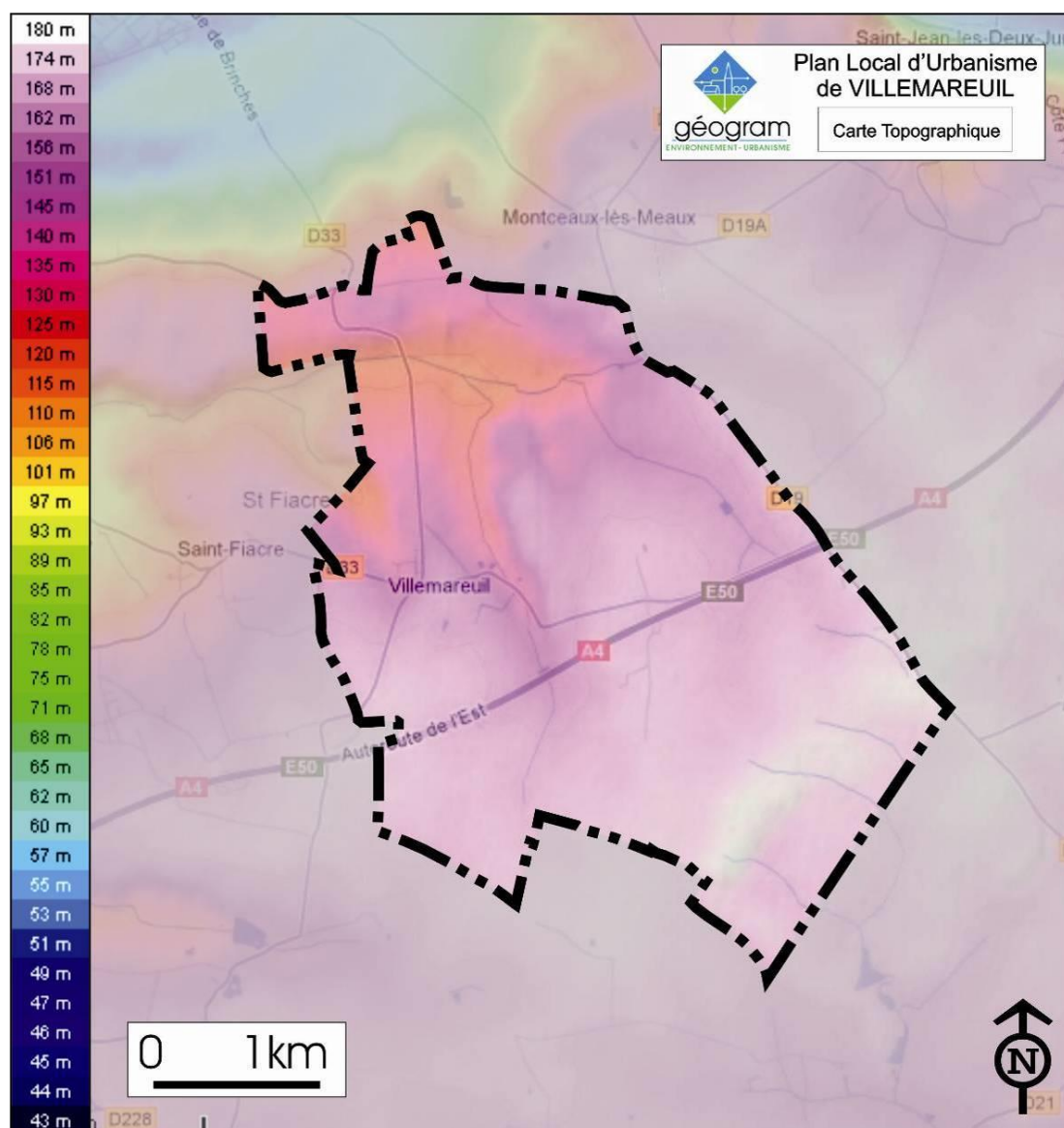
1.1.1 La topographie

Le territoire communal de Villemareuil présente un dénivelé maximum de 56 mètres entre le fond de vallée du ru des Cygnes et le plateau de la forêt du Mans. Le bourg, implanté en tête de vallon est à une altitude moyenne de 150 mètres.

Les fermes isolées du plateau sont implantées à une altitude comprise entre 160 et 170 mètres.

Le hameau de Brinches et la ferme de Mimeau sont à une altitude moyenne de 140/142 mètres.

Les pentes les plus prononcées présentent une pente moyenne de 11% au niveau du hameau de Brinches.



1.1.2. Le réseau hydrographique

La commune de Villemareuil s'inscrit dans le bassin d'alimentation de la Marne, situé à moins de 2 500 mètres au nord-ouest de la limite communale.

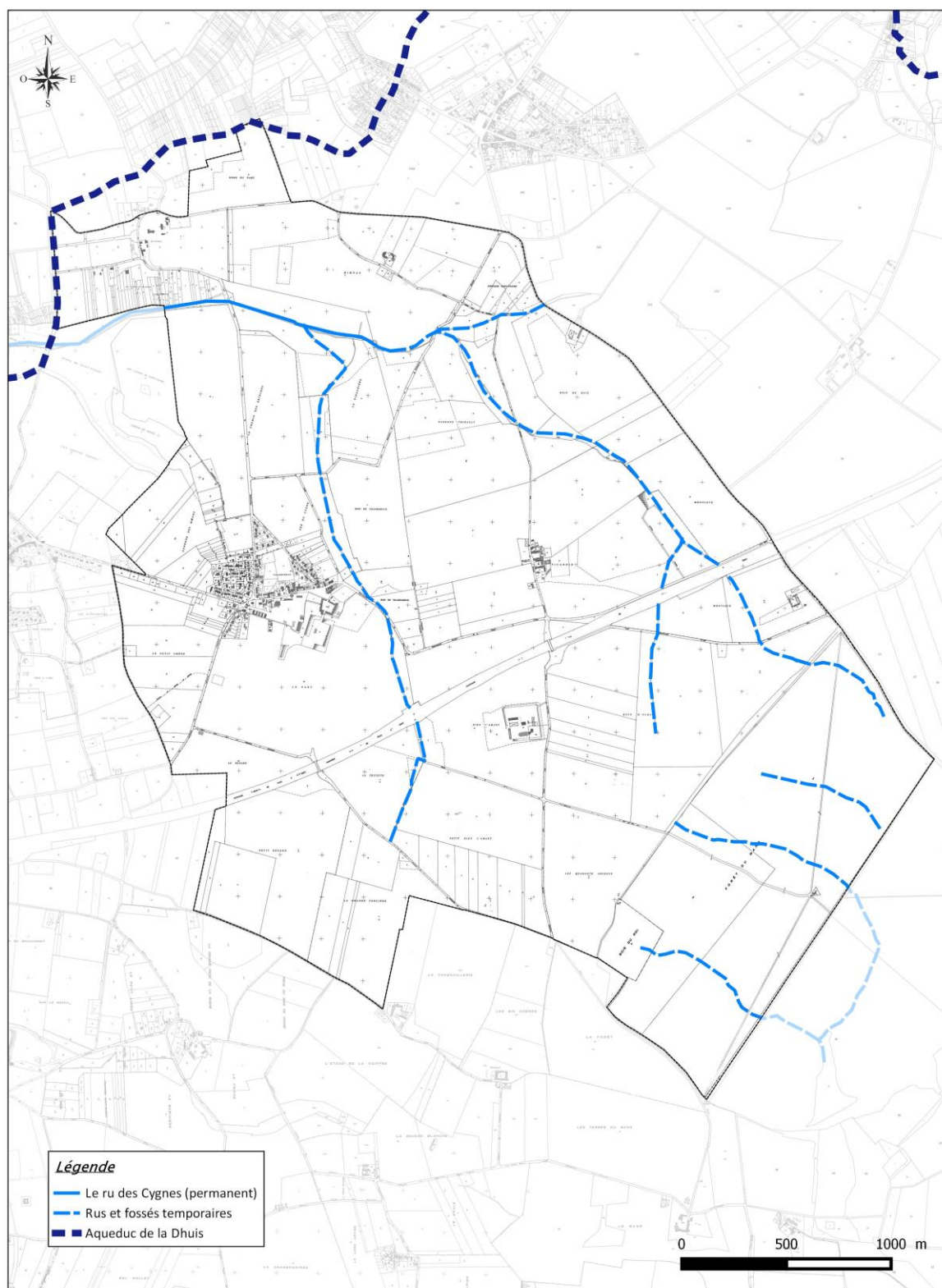
Sur la commune, le réseau hydrographique se compose essentiellement du ru des Cygnes qui prend sa source à l'est du territoire, au nord de la ferme de Bois de Buis, en limite avec la commune de Montceaux-les-Meaux. Un écoulement, quasiment permanent, provenant du plateau et passant à l'est du bourg, rejoint le ru des cygnes. Cet écoulement reçoit également les eaux issues de la station d'épuration.

La topographie indique la présence d'anciens écoulements qui ont été busés lors des remembrements agricoles.

N'étant pas navigable, le ru des Cygnes est non-domanial et donc régi par le droit privé. Le fond et les berges appartiennent aux propriétaires mais l'eau fait partie du domaine public. L'accès au cours d'eau est autorisé aux endroits où les berges appartiennent au domaine public.

A noter que l'aqueduc de la Dhuis longe une partie de la limite nord du territoire communale.

Réseau hydrographique



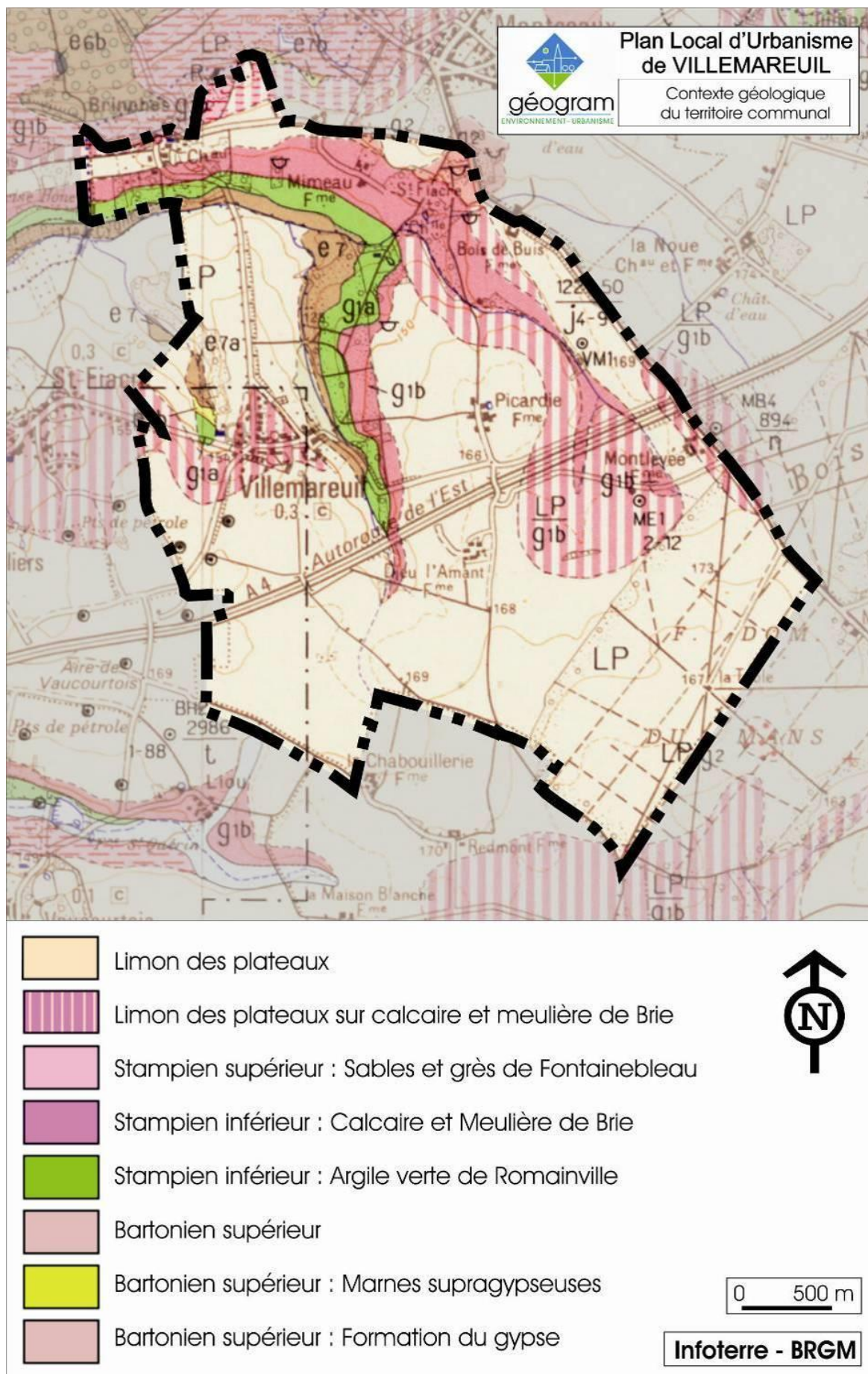
1.2 Géologie

1.2.1 Contexte géologique

La commune de Villemareuil figure sur la feuille géologique de Coulommiers dressée par le BRGM.

La commune appartient à l'ensemble sédimentaire du Bassin de Paris que l'on peut schématiser comme un empilement de couches de nature variable. Parmi les différentes unités géologiques définies, Villemareuil appartient à celle de la Brie Française, et est située plus particulièrement sur le plateau de la Brie entaillé par la vallée de la Marne au nord et celle du Grand Morin au Sud.

La richesse agricole de la région est due à la couverture limoneuse importante qui s'étend sur la quasi-totalité du plateau en une couche assez épaisse. Lorsque celle-ci est trop mince ou absente, les cultures laissent place aux bois ou aux taillis humides.



1.2.2 Les étages géologiques

→ Les terrains sédimentaires du tertiaire

Les terrains tertiaires observés s'étagent du Bartonien moyen au Stampien inférieur.

L'étage le plus ancien affleurant dans le secteur, et par conséquent situé à la base de la série stratigraphique, est constitué par les **formations de gypse** qui composent le Bartonien supérieur (Ludien) – e7a. La feuille de Coulommiers recouvre la zone de transition entre gypse et calcaire lacustre (calcaires de Champigny). La limite d'exploitabilité du gypse peut être représentée par une ligne WSW-ENE allant de Crécy-en-Brie à Orly-sur-Morin. Quelques traces d'exploitation subsistent, les plus proches se situant à Quincy-voisins, où la première et la seconde masse de gypse ont été respectivement exploitées à ciel ouvert et en souterrain.

Au l'ouest de la commune, cet étage présente également un léger affleurement de **Marnes supragypseuses** (e7b), épaisses de 10 mètres environ, formées par l'alternance de niveaux blancs, jaunes, gris-bleu et parfois de petits bancs de calcaires blanc. Leurs affleurements sont jalonnés d'anciennes marnières exploitées autrefois à fins d'amendement.

Les **argiles vertes** de Romainville du Stampien inférieur (g1a) viennent recouvrir ces terrains. Cet horizon caractéristique et constant, épais de 6 à 7 m, dans le Nord de la feuille comporte deux niveaux : à la base les glaises à cyrènes où ont été décrits deux lits fossilifères à *Cyrena convexa*, *Potamides plicatus*, etc, recouvertes par les argiles vertes à rognons ou bancs carbonates blancs. Cette formation participe au glissement des argiles à meulière auxquelles elle mêle sa couleur verte caractéristique.

Au dessus de ces argiles se trouvent les **calcaires et meulières de Brie** (g1b). Cette formation, épaisse d'une vingtaine de mètres, est essentiellement représentée par des bancs ou des blocs de meulière disjoints dans une matrice argileuse brun-vert, grise ou rousse.

Par endroits, ces formations géologiques datant du Paléogène (Ere Tertiaire) sont recouvertes par des formations, d'épaisseurs variables, plus récentes dites formations superficielles.

→ Les formations superficielles

LP : Limons des plateaux

Les limons recouvrant la surface structurale de Brie peuvent atteindre 10 m d'épaisseur. Constitués de matériaux très fins (sables et argiles), ils contiennent parfois de petites concrétions noires ferromanganiques et remanient à leur base des débris du substratum. Cette formation, généralement peu ou pas carbonatée, est largement influencée par la nature du substratum. C'est pourquoi à l'est du territoire, apparaît plus particulièrement la mention LP/g1b qui signifie limons des plateaux sur calcaire et meulière de Brie.

R.M: Argiles résiduelles à meulières

La formation de Brie, où les argiles sont abondantes, donne naissance sur le flanc des coteaux qu'elle domine ou qu'elle a dominé, à des glissements importants. Des blocs de meulières de taille variable, peuvent parfois être entraînés très bas. Plus généralement, dans le bas des pentes, l'argile a disparu, laissant sur place des débris meuliers de petite taille se mêlant ainsi débris notés en terrains glissés.

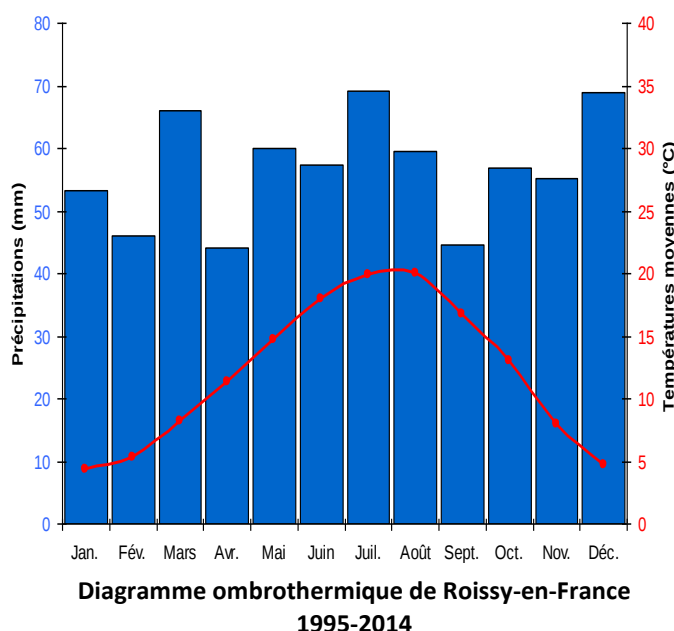
Les caractéristiques géologiques du territoire de Villemareuil déterminent en grande partie les paysages et l'aménagement du territoire communal.

L'accumulation d'argiles vertes sur les coteaux de l'ancien ru de Villemareuil et du ru des Cygnes est marquée par la présence de boisements humides sur les replats ou de bois de type chênaie sur les secteurs les mieux drainés.

1.3 Le climat

Le département de Seine-et-Marne, comme la majeure partie du Bassin Parisien, possède un climat tempéré océanique à influence continentale. Il en résulte donc des températures moyennes plutôt « douces » en hiver et fraîches en été, et une pluviométrie assez importante réparties sur toute l'année. L'indice d'aridité est d'ailleurs de 31², ce qui correspond à un climat humide.

Les données climatiques de ce chapitre proviennent de la station météorologique de Roissy-en-France (altitude 108 m), à une trentaine de kilomètres au Nord-Ouest de la commune de Villemareuil.



² L'indice d'aridité de DE MARTONNE est donné par la formule suivante : $I = P/(T+10)$, avec P pour les précipitations annuelles moyennes, et T pour la température annuelle moyenne.

1.3.1 Les températures

La moyenne des températures minimales sous abri varie de 1,7°C à 14,6°C.

La moyenne des températures maximales sous abri varie de 6,6°C à 24,7°C.

Les températures extrêmes absolues sont de 39°C (12 août 2003) et -17,8°C (17 janvier 1985).

Entre 1995 et 2014, le nombre moyen de jours avec des températures supérieures à 30°C est de 9,8 jours/an, alors que le nombre moyen de jours où la température est inférieure à 0°C est de 34,8 jours/an.

1.3.2 Les précipitations

Sur la période 1995-2014, la pluviométrie moyenne de la région est de 680,7 mm/an.

Les précipitations sont réparties de manière plus ou moins homogènes, avec des *maxima* observés en juillet (69,2 mm), décembre (68,9 mm) et mars (66 mm).

En revanche, les *minima* correspondent plutôt au début d'année –avril et février avec respectivement 44 et 45,9 mm de précipitations moyennes– mais, avec 44,7 mm, le mois de septembre est également peu arrosé.

- Hauteur moyenne annuelle des précipitations : 680,7 mm
- Nombre de jours avec précipitations d'au moins 5 mm : 46 jours par an.

1.3.3 Insolation et données diverse

Ensoleillement

Les données relatives à l'ensoleillement ne couvrent que la période 2011-2014. Au cours de cette période, l'ensoleillement annuel moyen observé à la station de Roissy-en-France était de 1 665,4 heures par an – la période la plus propice étant l'été, avec une moyenne de 836 heures entre juin et septembre.

Brouillard

Entre 1995 et 2014, le nombre de jours de brouillard a varié entre 76 et 134 par an. En moyenne, on observe 97 jours de brouillard par an, répartis principalement en automne-hiver (une dizaine de jours par mois pendant 6 mois).

Orage

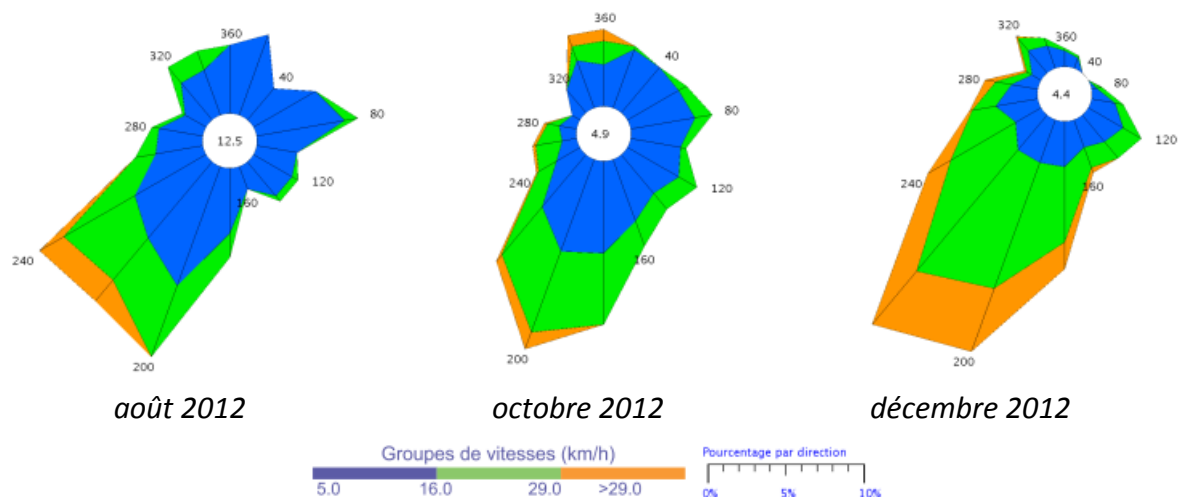
Selon les années, le nombre de jours d'orage peut aller de 10 à 44. En moyenne, sur la période 1995-2014, on constate 22 jours d'orage par an. Ceux-ci surviennent essentiellement entre mai et août.

Neige

Enfin, entre 1995 et 2014, il a été constaté une moyenne annuelle de 16 jours de neige au niveau de la station de Roissy-en-France. Ces précipitations neigeuses avoisinent le plus souvent les 5 mm au sol.

1.3.4 Les vents

L'orientation et la puissance du vent varie au cours des saisons, les vents les plus forts et les plus fréquents sont toutefois préférentiellement orientés Sud/Sud-Ouest tout au long de l'année et, dans une moindre mesure, Nord/Nord-Est les mois d'hiver principalement.



Roses des vents relevées à Melun-Villaroche (77)

1.5 L'air

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine.

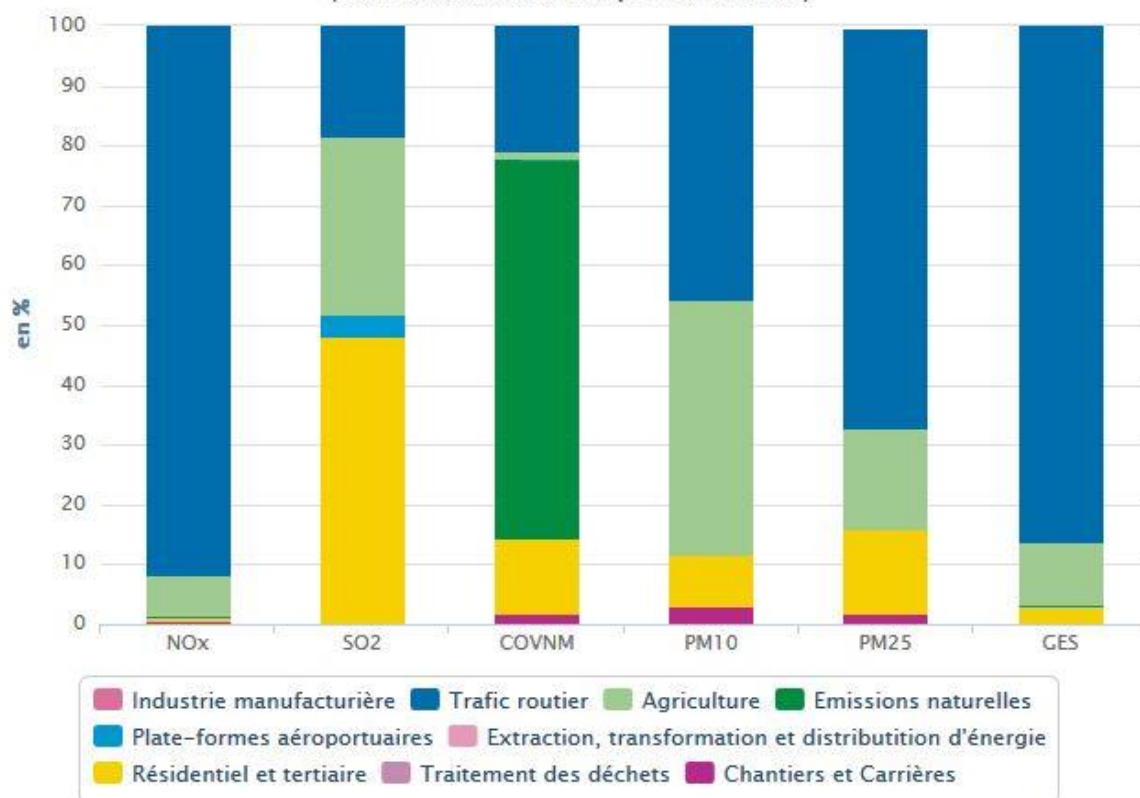
La commune de Villemareuil ne dispose pas de station de mesure de la qualité de l'air. Toutefois, l'association Airparif réalise des cartes de modélisation des concentrations annuelles des polluants atmosphériques à l'échelle communale, à partir des mesures effectuées en temps réel sur ses stations de mesures réparties dans la région Ile-de-France. Sur la commune de Villemareuil, la modélisation des émissions de polluants dresse le bilan suivant :

Définition des termes :

- NOx : Oxyde d'azote
- SO2 : Dioxyde de soufre
- COVNM : Composés organiques volatils non méthaniques
- PM10 : Particules en suspension dans l'air, d'un diamètre aérodynamique inférieur à 10 micromètres.
- PM2.5 : Particules en suspension dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres, appelées « particules fines ».

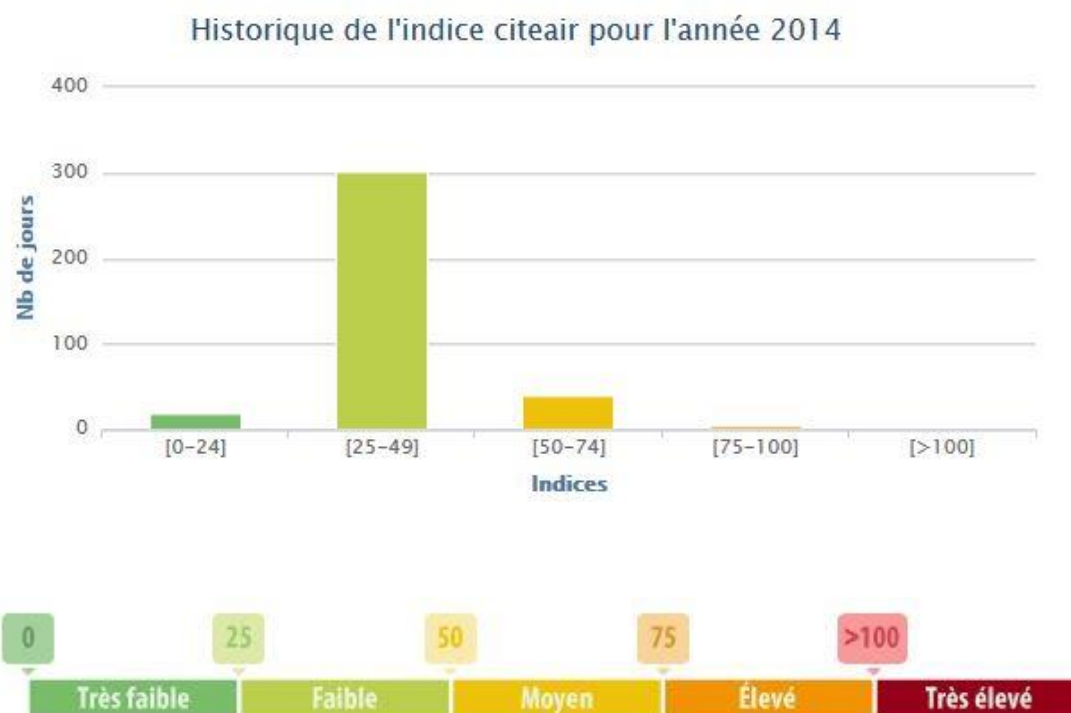
- GES : Gaz à effet de Serre

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Villemareuil
(estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Les trois principales sources de pollution sur le territoire communal sont les transports (trafic routier), le secteur agricole et le secteur résidentiel et tertiaire, ce qui est caractéristique des communes rurales.

Airparif publie également un bilan de la qualité de l'air annuel à l'échelle communale. L'indice utilisé est l'indice européen Citeair qui présente cinq niveaux de la quantité de pollution dans l'air, avec une échelle allant de 0 (pollution très faible) à >100 (pollution très élevée). Il est fondé sur les trois polluants atmosphériques majeurs en Europe : les particules (PM10), le dioxyde d'azote (NO2), ozone (O3), et prend en compte d'autres polluants quand les données sont disponibles.

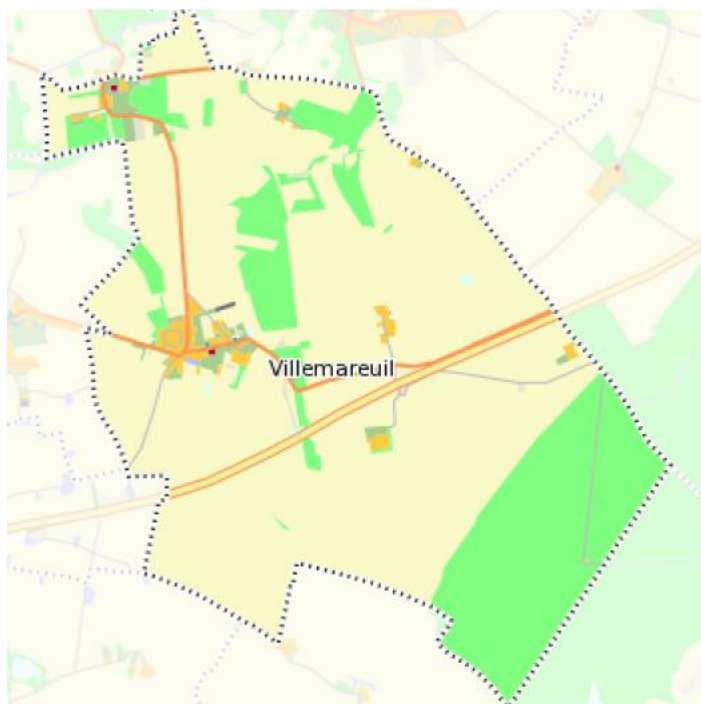
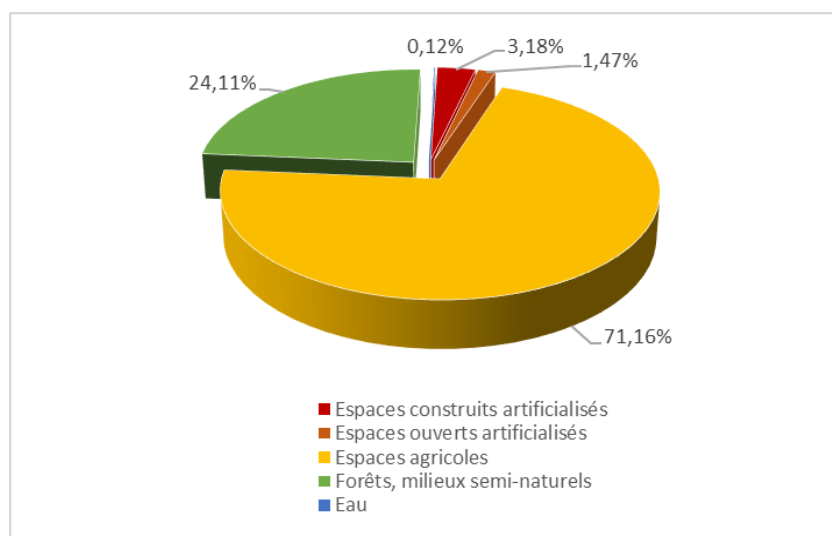


En 2014, l'indice Citeair n'a affiché qu'une seule journée avec une pollution atmosphérique très élevée (>100) et 4 jours avec un indice de pollution élevé, la commune bénéficiant de 319 jours avec un indice inférieur à 50 (faible à très faible).

II. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

2.1 La répartition des modes d'occupation du sol

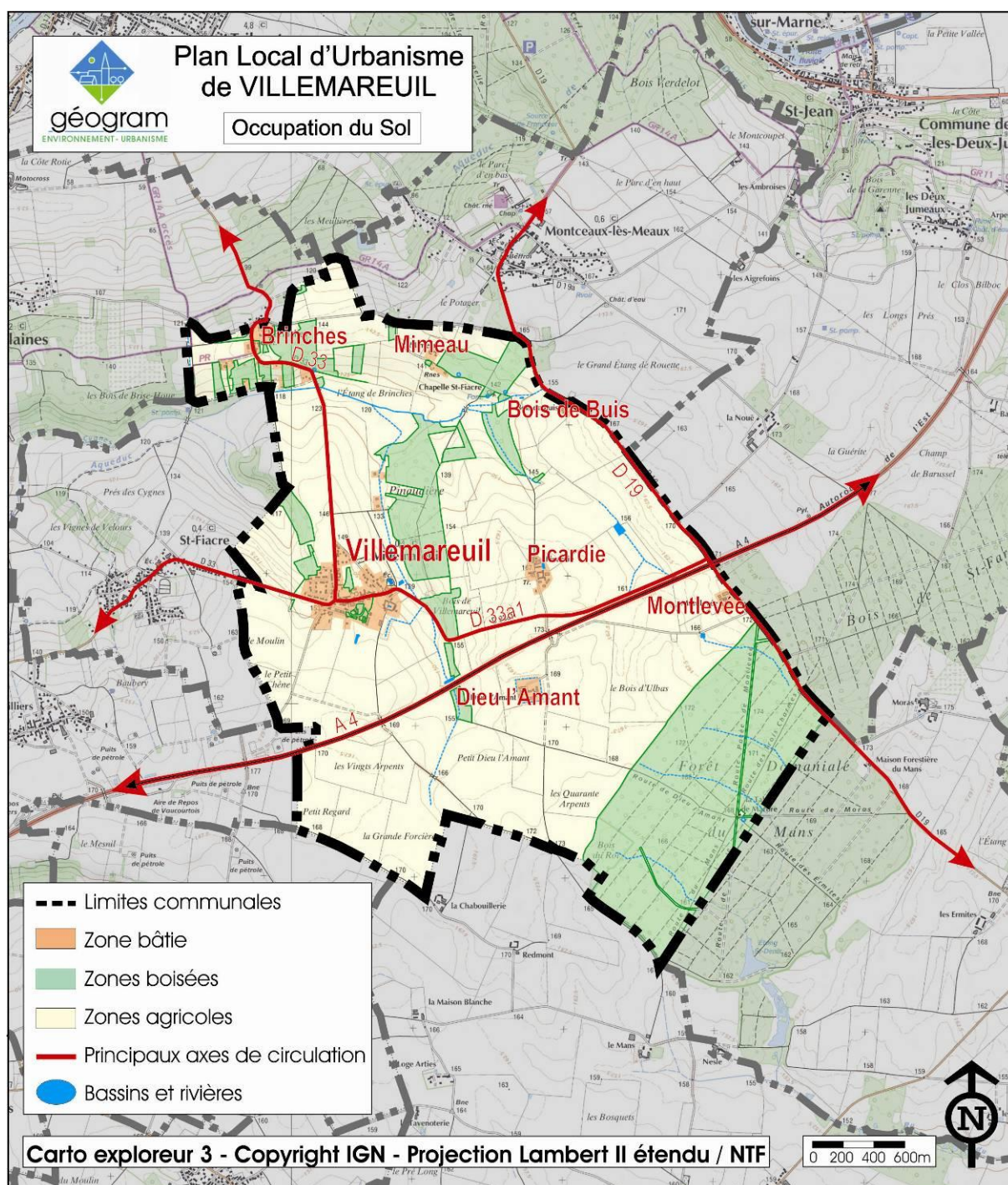
Le territoire de Villemareuil, d'une superficie de 1 067 hectares, est majoritairement occupé par les terres agricoles qui s'étendent sur 760 hectares. Les boisements et autres milieux naturels représentent 24% du territoire soit 257 hectares, le reste du territoire est comptabilisé dans les surfaces artificialisées, qu'elles soient construites ou non (jardins privés..) ce qui représente près de 5% soit 49,5 hectares. Les espaces occupés par les milieux aquatiques ne représentent que 0,12% du territoire soit 1,26 hectares.



Occupation du sol en hectares		Surface 2012
1	Forêts	251,50
2	Milieux semi-naturels	5,86
3	Espaces agricoles	759,34
4	Eau	1,26
Espaces agricoles, forestiers et naturels		1 017,97
5	Espaces ouverts artificialisés	15,66
Espaces ouverts artificialisés		15,66
6	Habitat individuel	18,99
7	Habitat collectif	0,37
8	Activités	0,45
9	Equipements	0,40
10	Transports	13,29
11	Carrières, décharges et chantiers	0,40
Espaces construits artificialisés		33,89
Total		1 067,52

Répartition des modes d'occupation des sols

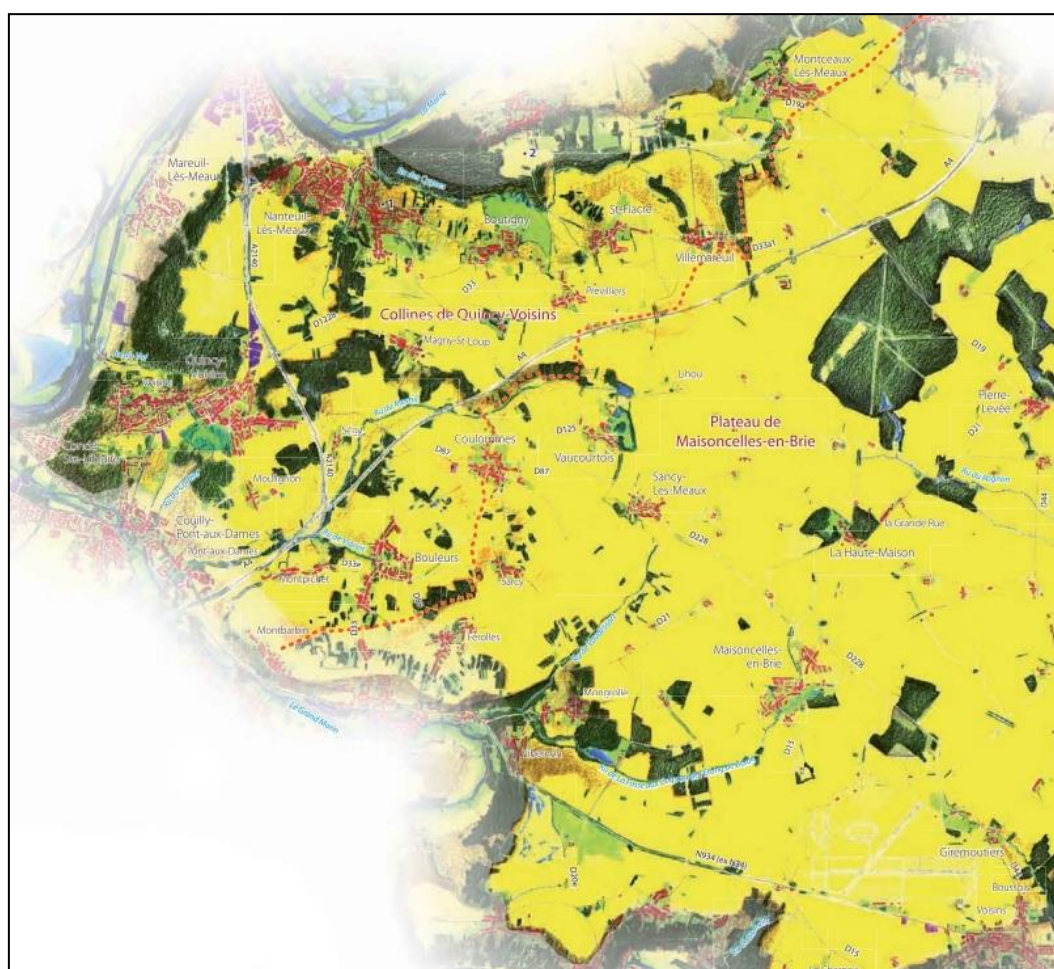
(D'après le MOS 2012 réalisé par l'IAU-IdF)



La commune de Villemareuil est implantée sur l'unité paysagère du plateau de la Brie des étangs, en transition avec les paysages de la vallée de la Marne.

LE PLATEAU DE LA BRIE DES ETANGS est délimité au nord par la Marne, au sud par la vallée du Grand Morin et de l'Aubertin et à l'est par la Côte d'Ile-de-France. Traditionnellement caractérisés par des grands espaces ouverts dominés par les cultures céréalières, les paysages de Brie sont ici largement ponctués de boisements occupant les versants des nombreux vallons formés par les affluents de la Marne et du Grand Morin. Ces boisements, relativement présents en massifs ou en bosquets, abritent encore les vestiges de mares et étangs qui ont longtemps caractérisés cet espace. Les espaces boisés ont ici un rôle important dans la structuration des paysages en délimitant les espaces ouverts.

Des pâtures rappellent l'existence passée des pratiques pastorales dont certaines persistent encore. Les villages se sont implantés sur le plateau de façon concentrée et de nombreuses fermes isolées soulignent les vastes étendues de cultures.



La Brie des étangs -
Extrait de l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne

Le territoire communal s'inscrit dans la frange nord de cette unité paysagère, au niveau des Collines de Quincy-Voisins. Cette sous-unité paysagère représente un espace de transition entre le plateau de la Brie et la vallée de la Marne. Le relief y est plus ondulé et la présence de nombreux vallons engendre des versants aux formes douces.

2.2.2 Les éléments marquants du paysage

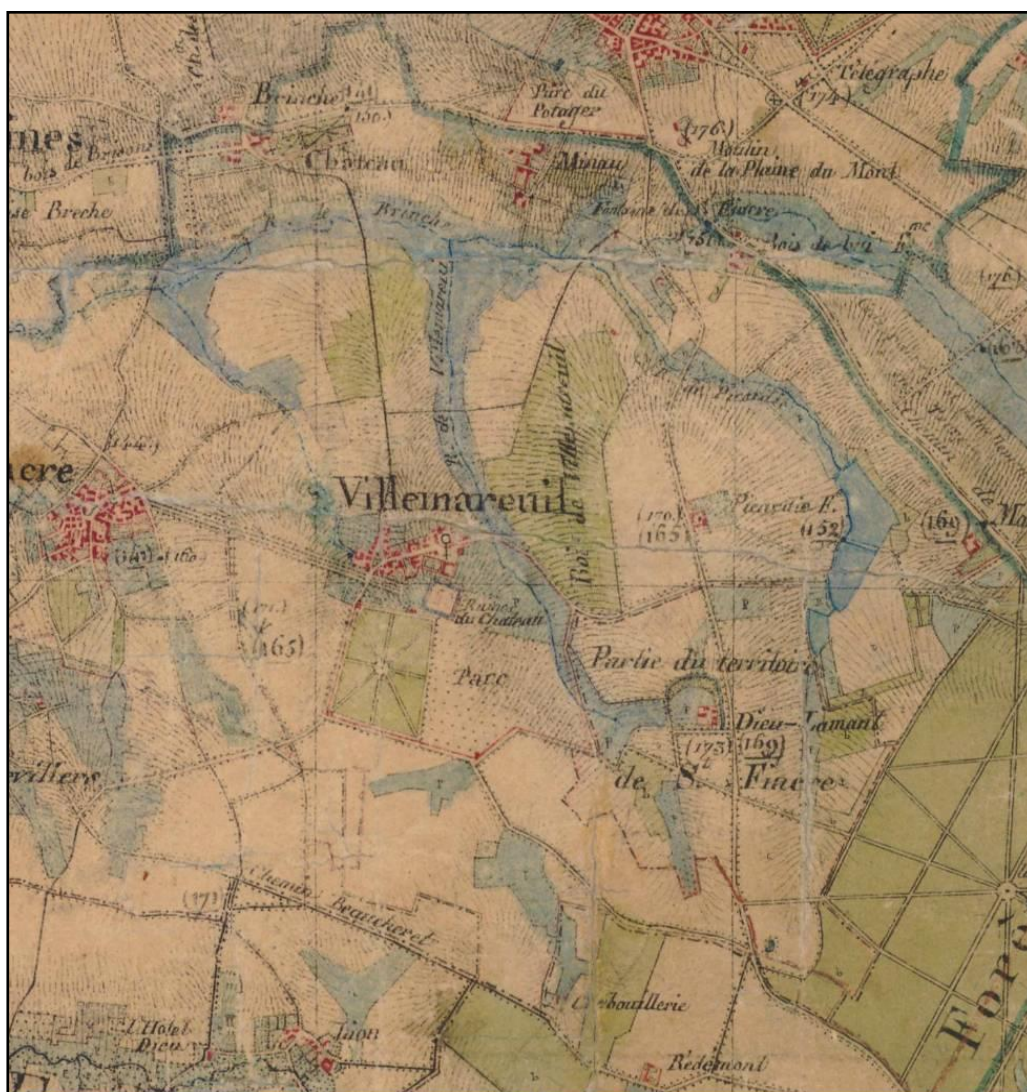
- Le réseau hydrographique

Le ru des Cygnes

Le ru des Cygnes prend sa source au nord du hameau de Bois de Buis, à la limite Est du territoire communal.

Il parcourt près de 10 km sur les communes de Villemareuil, Saint-Fiacre, Fublaines, Boutigny et Nanteuil-les-Meaux avant de rejoindre la Marne sur cette dernière.

Sur la carte d'Etat-major du XIX^e siècle, ce ruisseau porte le nom de ruisseau de Brinche et prenait sa source dans la forêt du Mans.



**Extrait de la carte d'Etat-Major du XIX^e siècle (1820-1866) de la commune
Villemareuil**

Cette cartographie permet de constater l'assèchement de nombreuses zones humides (mares, étangs) et de cours d'eau tels le ruisseau de ruisseau de Picardie et le ruisseau à l'ouest de la zone bâtie de Villemareuil.

Le ruisseau de Villemareuil est toujours présent sur le territoire mais la suppression de son nom et son indication en pointillés sur les cartes IGN actuelles induisent une baisse importante du niveau d'eau et de son écoulement.

Les mares forestières

La forte présence d'argiles dans les sols et l'extraction passée de meulières pour les besoins locaux en matériaux, se traduisent par la présence ponctuelle de mares alimentées directement par la pluviométrie et le ruissellement.

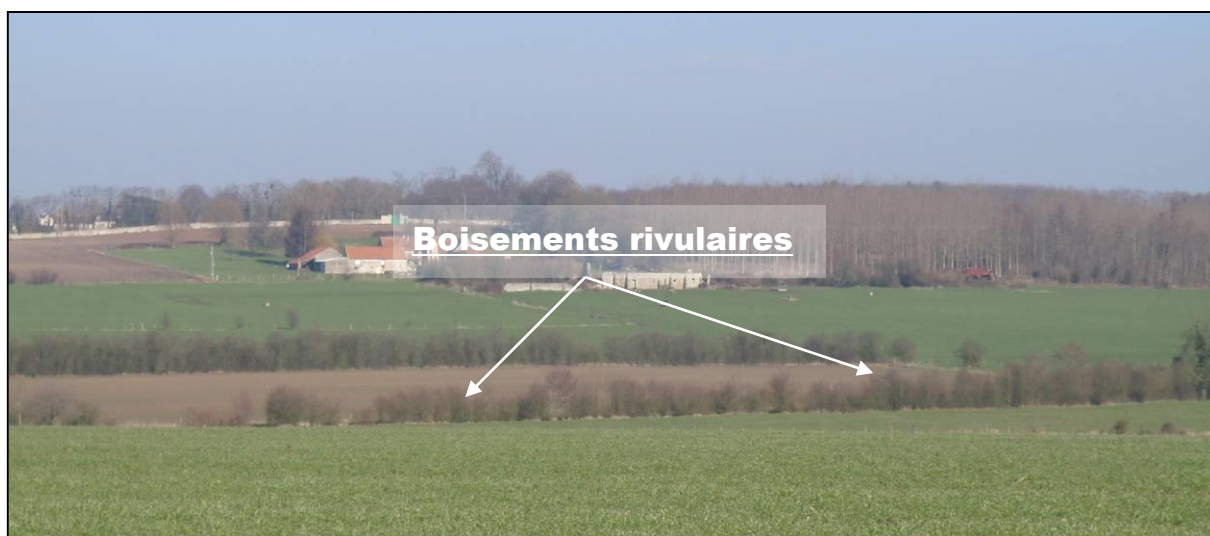
- Les espaces boisés

Massif forestier

La forêt domaniale du Mans représente l'entité boisée la plus importante de la commune en occupant plus de 160 hectares du territoire. Hormis un boisement d'1,7 hectare, il s'agit du seul espace boisé situé au sud de l'autoroute A4 qui divise le territoire en son centre.

Les autres types de boisements présents sur la commune sont les suivants :

- Boisements rivulaires : Implantés le long du ruisseau, ces boisements, constitués d'arbres, d'arbustes et de buissons, sont essentiellement composés de Saules, d'aulnes glutineux et de frênes. Les ripisylves jouent un rôle important notamment dans le maintien des berges, la gestion des inondations, l'épuration des eaux, le fonctionnement écologique et les paysages. Sur le territoire, ces boisements sont discontinus, et très peu denses le long du ru de Villemareuil et du ru des Cygnes.



- Boisements sur coteaux : sur les sols les moins riches ou trop humides, la culture laisse place aux bois, permettant ainsi de ponctuer le paysage. Ces boisements sont présents sur la moitié nord de la commune.



Vues d'ensemble sur les espaces agricoles su territoire communal

Les exploitations agricoles se situent en dehors de la zone bâtie hormis celle implantée sur l'emprise de l'ancien château qui est en bordure sud du village et qui comporte une activité d'élevage.

Les six autres exploitations sont disséminées sur le territoire, seul le hameau de Picardie comporte des logements non liés à l'activité.

- Les secteurs urbanisés

Le paysage urbain se compose de plusieurs entités, le bourg et les six hameaux dédiés à l'exploitation agricole : Picardie, Dieu l'Amant, Mont-levée, Bois de Buis, Mimeau et Brinches. Ce dernier est le seul à présenter une continuité avec des constructions implantées sur une commune voisine (Fublaines).

2.2.3 Les sensibilités paysagères

La constitution d'un paysage dépend de différents processus :

- Dynamiques environnementales, modelant le relief, la nature du sous-sol, du sol, du climat, influant sur la couverture végétale.
- Dynamiques humaines, des structures agraires aux villes et industries, l'homme fait évoluer les paysages selon ses besoins et les progrès technologiques.

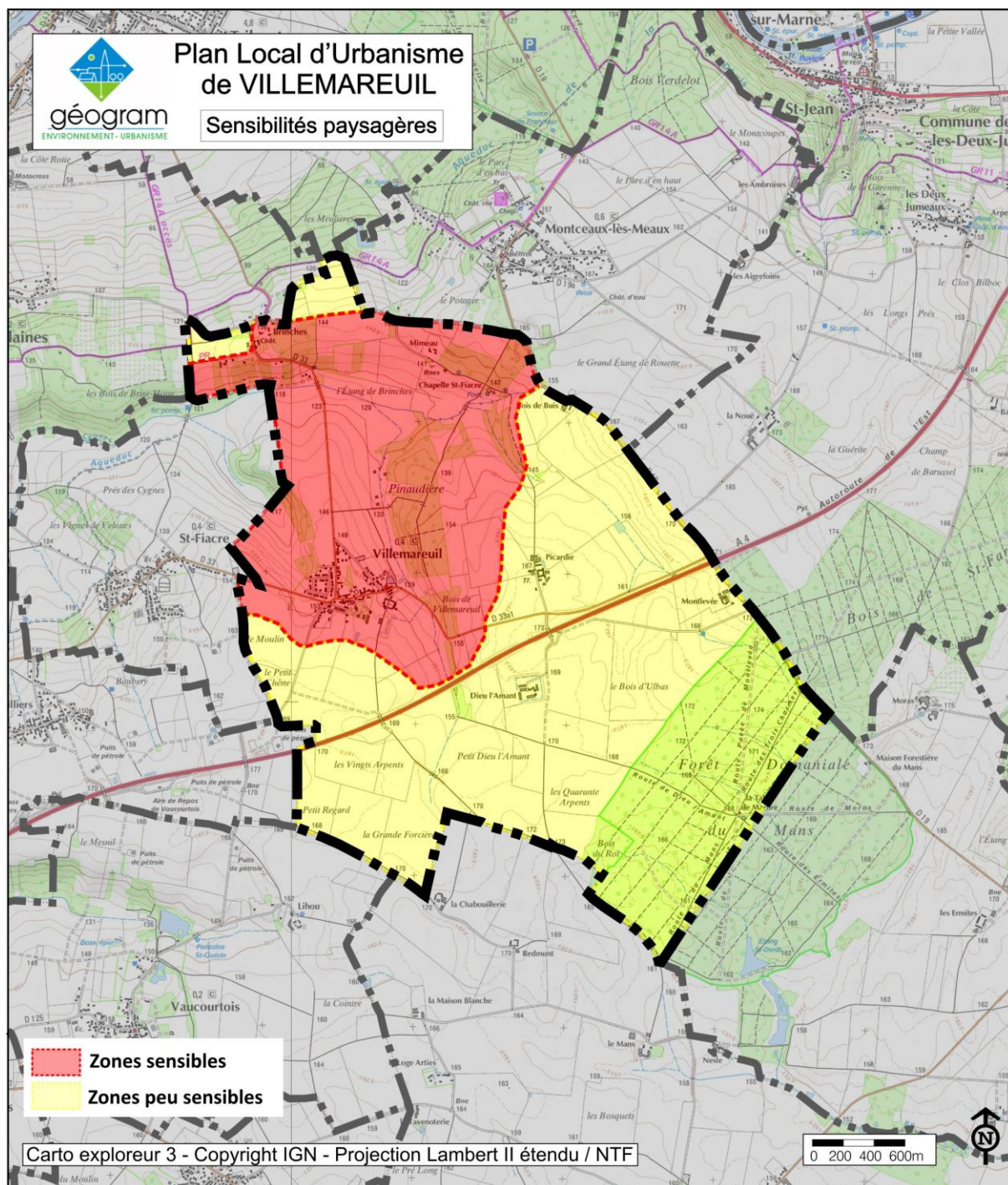
Les types de paysage, d'aujourd'hui, sont hérités des siècles passés. Cependant, le paysage est en constante évolution principalement sous l'influence des dynamiques humaines. Elles portent essentiellement sur l'occupation des sols, le bâti et les voies de circulation. Ces évolutions contribuent-elles à améliorer ou dégrader le paysage ? S'inscrivent-elles dans un souci de conserver le paysage en place ou de le faire évoluer vers un autre type de paysage ?

D'autres facteurs peuvent être utilisés pour qualifier un paysage :

- **Les perspectives**, par exemple, dans un paysage très ouvert et plat, le clocher d'un village devient un point d'accroche définissant une perspective pour l'observateur.
- **Les volumes** auront un impact différent selon le lieu d'implantation : sur une hauteur, un bâtiment paraîtra plus imposant que dans un vallon. Les volumes participent au rythme du paysage.
- **Le rythme**, une allée d'arbres ponctuant le paysage casse la monotonie d'un paysage de plaine.

Chaque unité paysagère a une sensibilité propre, résultant de ses caractéristiques. La sensibilité des paysages de Villemareuil est à la fois liée à la topographie et à ses modes d'occupation, qui définissent une plus ou moins grande visibilité des sites. Grâce à la combinaison des différents facteurs, il est possible de définir deux zones de sensibilité paysagère sur le territoire communal :

- **Les zones sensibles** : ce sont les secteurs où la qualité paysagère est bonne et dont les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- **Les zones peu sensibles** : ce sont les secteurs où la qualité paysagère est bonne, et qui ne sont et ne devraient généralement pas être le lieu de perturbations importantes.



2.3 Le patrimoine naturel

2.3.1 Les zones humides

Les zones humides sont dans l'ensemble méconnues des habitants, alors que leur préservation est d'intérêt général. Ces secteurs, plus ou moins humides ou gorgés d'eau au moins une partie de l'année, sont souvent laissés à l'abandon du fait de leur manque de rentabilité pour l'agriculture moderne. Elles sont donc souvent mal entretenues et considérées comme des secteurs hostiles à réhabiliter.

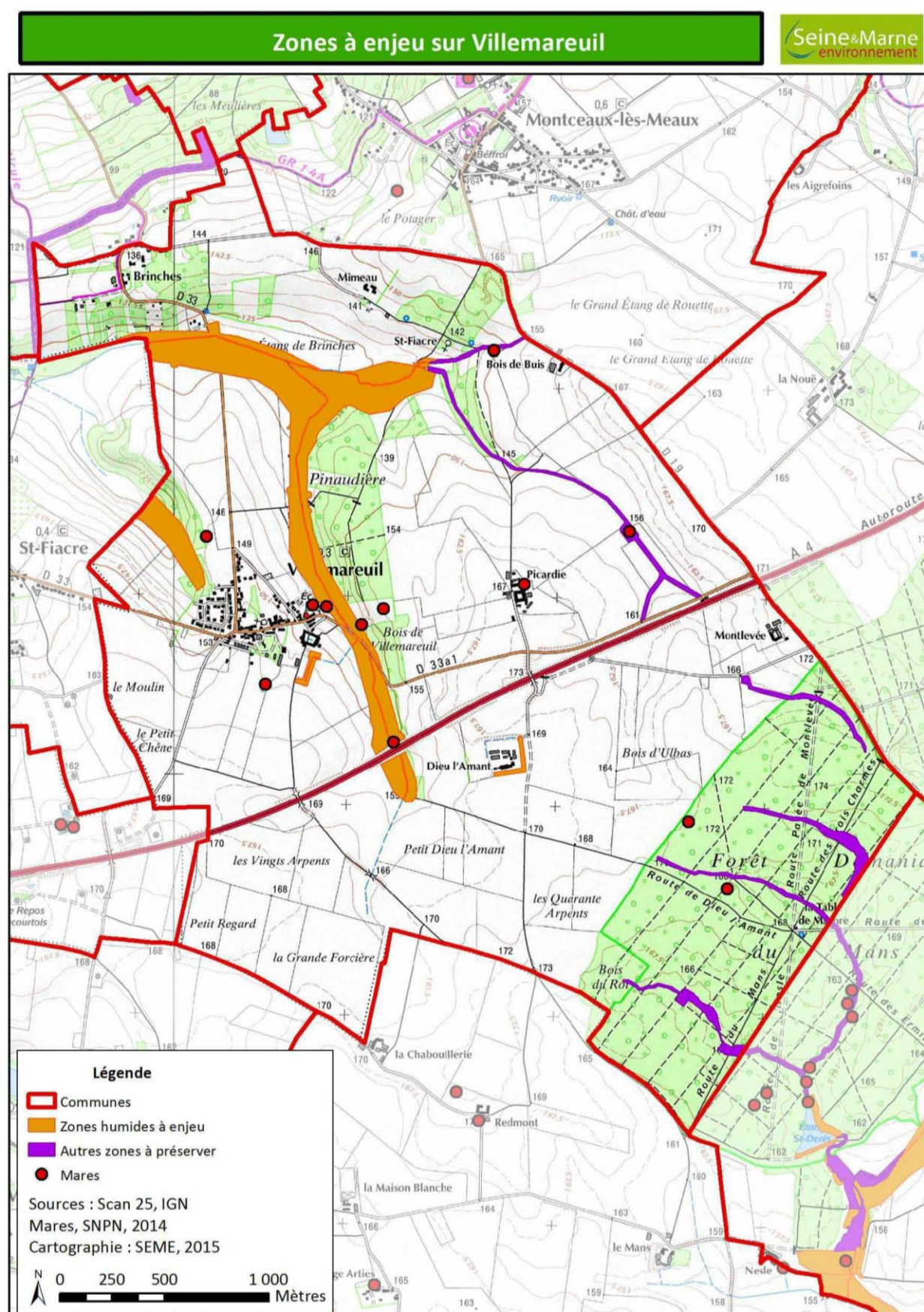
Les zones humides peuvent être alimentées par des eaux pluviales, des sources, des cours d'eau et jouent un rôle fondamental en régulant le régime des eaux. Elles jouent en effet un rôle de tampon en restituant en période sèche et en stockant en période de crue. Leur destruction peut être ainsi très dommageable et provoquer des bouleversements hydrauliques. Elles accueillent d'ailleurs assez fréquemment une flore et une faune rare, dont la protection est d'intérêt général. Ainsi, il conviendra de ne pas aménager, ni d'urbaniser, mais au contraire de prévoir leur protection (autorisation préalable pour installations et travaux divers).

Dans leur Porter à Connaissance, l'Agence départementale de sensibilisation à l'environnement, Seine-et-Marne Environnement, a identifié grâce à divers bases de données, les zones intéressantes pour la ressource en eau et les espèces liées aux milieux humides. Ce zonage affiche :

- En orange les zones humides dites « à enjeux » qui comprennent les zones humides avérées (enveloppe d'alerte de classe 1 et/ou 2),
- En violet les autres zones à préserver qui concernent :
 - les berges des cours d'eau (6m de part et d'autre du cours d'eau). En fonction de leur typologie, elles peuvent être des milieux humides intéressants. En effet, les espèces floristiques qu'elles hébergent (roseaux, carex, joncs, saules...) permettent de limiter l'érosion et d'épurer les eaux dans une moindre mesure. Mais ces micro-zones humides linéaires sont essentielles pour le déplacement des petites espèces. En effet, les berges de cours d'eau participent pleinement à la trame verte en servant de corridors écologiques pour la faune (amphibiens, reptiles, micro-mammifères...).
 - les zones humides potentielles de classe 3, recoupées avec au moins une autre donnée : présence de milieux humides selon ECOMOS, végétations à caractère humide selon le CBNBP ou zones à très forte

probabilité d'être humides selon l'étude du SAGE des Deux Morin.

- En rouge les mares.



Carte 1 : Contour des zones humides sur Villemareuil

Les zones identifiées abritent principalement des boisements humides présents à proximité des rus.

L'objectif de cette démarche est de reporter ces zones au PLU comme zones humides avec un zonage spécifique (de type Nzh) et un règlement propre « interdisant certains usages incompatibles avec la préservation de ces milieux naturels si fragiles ». (PAC sur les zones humides joint en annexe).

2.3.2 Le Projet de Parc naturel régional de la Brie et des deux Morin

Lancé en juin 2007, le projet de création du Parc a été entériné le 16 février 2012 par une délibération du Conseil régional d'Ile-de-France qui a adhéré au Syndicat mixte d'étude et de préfiguration.

Ce projet, portant sur 135 000 hectares répartis sur 122 communes de Seine-et-Marne et regroupant 152 000 habitants, répond à la vocation des Parcs naturels régionaux de « protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en mettant en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel respectueuse de l'environnement » (FPNR).



Les objectifs du projet de PNR de la Brie et des deux Morin sont les suivants :

- protéger la campagne et promouvoir le patrimoine ;
- réfléchir à un développement économique soucieux de l'environnement ;
- valoriser les atouts patrimoniaux et environnementaux du territoire ;
- résister à la pression urbaine très forte (partie ouest).

→ ***Dans le cas où le projet de Parc se concrétise, le PLU devra être compatible avec la charte du Parc naturel.***

2.3.3 Les Forêts soumises au régime forestier

Le Régime forestier s'applique aux forêts appartenant aux collectivités territoriales ou à l'État. La mise en place de ce régime, combinant des principes de droit privé et de droit public, est confiée à l'Office National des Forêts.

L'application du régime forestier garantit la préservation de la forêt via une gestion durable qui intègre les dimensions écologiques, économiques et sociales permettant ainsi la conservation, l'exploitation et la mise en valeur du patrimoine forestier.

Cette gestion passe par la réalisation d'un aménagement forestier, outil de planification des actions à mettre en œuvre sur les parcelles forestières et qui porte sur les caractéristiques écologiques, les capacités de production, la programmation des coupes, les travaux d'entretien, les attentes et besoins des utilisateurs, le bilan financier des opérations...

L'ensemble de la forêt domaniale du Mans est soumise au régime forestier.

2.3.4 Trame écologique

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire français. Cette trame regroupe les réservoirs de biodiversité (zones vitales pour les espèces) et les espaces de transition qui permettent de relier ces réservoirs entre eux (les corridors).

Sur le territoire communal, la trame verte et bleue est constituée des éléments suivants :

- Le massif forestier du Mans ;
- Les espaces boisés implantés au sein des terres agricoles, dans la partie nord du territoire communal;
- le couloir hydrographique du ru des Cygnes et des écoulements qui l'alimentent (ancien ru de Villemareuil,...) ;
- les zones humides identifiées par la DRIEE ;
- les espaces agricoles ouverts.

Les chemins, haies, bois isolés, cours d'eau temporaires, fossés... sont des éléments primordiaux pour le déplacement de nombreuses espèces, et en particulier les petits mammifères. Leur préservation, voire leur développement, est essentiel pour le

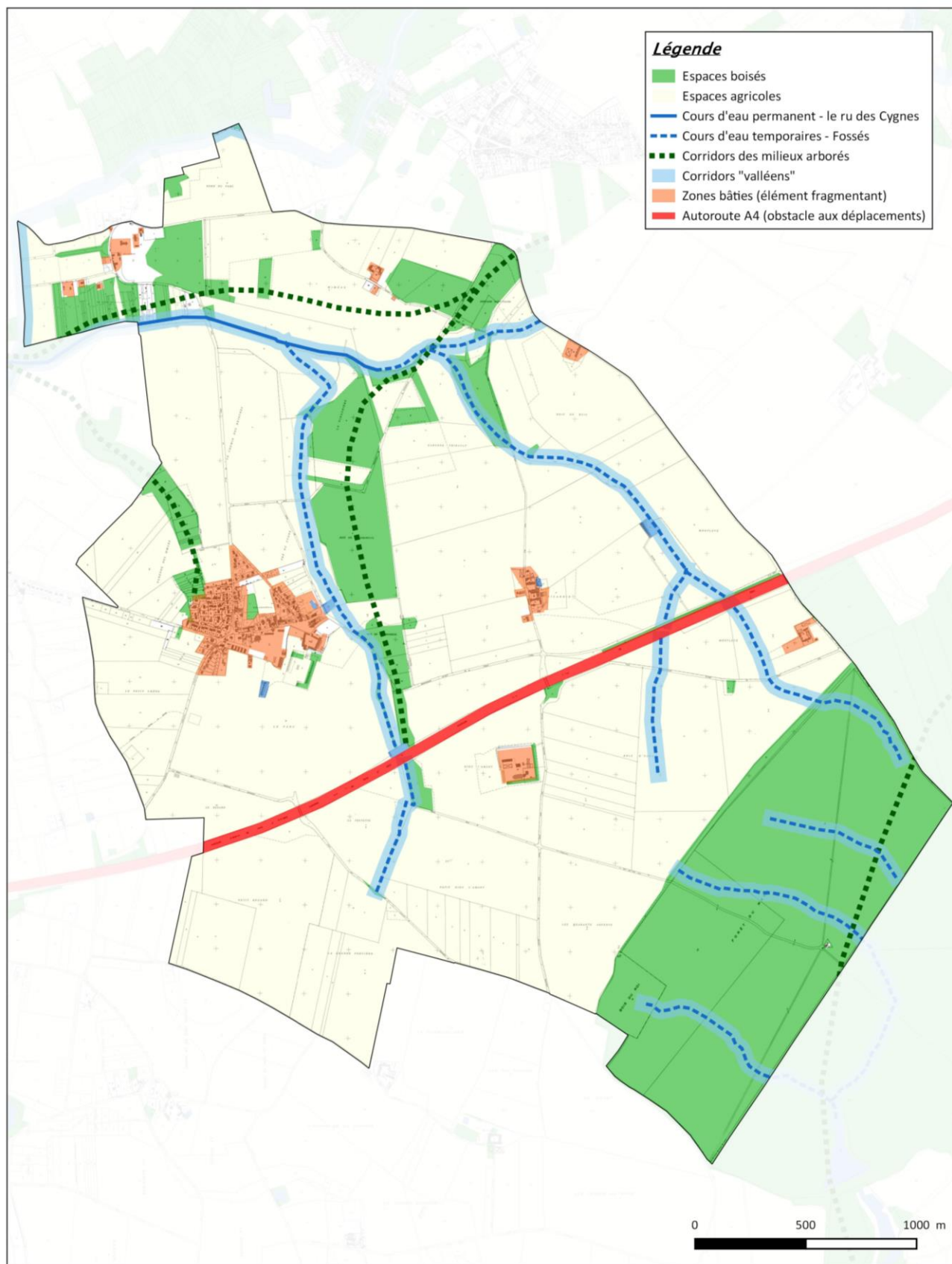
fonctionnement des écosystèmes. Il en est de même pour les terres agricoles qui en tant qu'espaces ouverts et non artificialisés sont des milieux privilégiés pour de nombreuses espèces.

Le cloisonnement des propriétés limite fortement les déplacements des espèces, notamment des grands mammifères, c'est pourquoi, la mise en place de clôtures sur les propriétés forestières est à éviter afin de permettre les échanges génétiques entre les réservoirs de biodiversité.

Les fronts bâtis, bien que perméables pour la petite faune, sont des obstacles au déplacement des espèces, c'est pourquoi il est important de préserver des coupures d'urbanisations.

La cartographie de la trame verte et bleue fait également ressortir l'impact de l'autoroute A4 en particulier au niveau des corridors valléens le long des rus et fossés. En l'absence de passage aménagé, l'autoroute présente une réelle barrière physique pour le déplacement de la faune entre le nord et le sud du territoire communal.

Trame verte et bleue sur le territoire communal



2.3.5 Situation par rapport à l'évaluation environnementale

La loi SRU du 13 décembre 2000 prévoit une prise en compte des impératifs d'environnement dans tous les documents d'urbanisme. Elle a été renforcée pour certains PLU par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 qui transpose la directive européenne n°2001 /42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (Évaluation Stratégique Environnementale).

Le décret du 23 août 2012 a modifié la liste des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale.

En Ile-de-France, les documents suivants sont soumis à évaluation environnementale systématique :

- Les Directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD)
- Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)
- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT), les schémas de secteur et les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (PLUi)
- Les cartes communales dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000
- Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000

Ce décret détermine également les documents qui sont soumis ou non à évaluation environnementale après un examen au cas par cas :

- Les élaborations de PLU qui ne comportent pas de site Natura 2000 ;
- Les élaborations de cartes communales limitrophes d'une communes qui abrite une site Natura 2000.

La commune de Villemareuil n'étant pas concernée par un site Natura 2000, l'élaboration du présent PLU est donc soumis à un examen au cas par cas.

Situation de la commune de Villemareuil par rapport à Natura 2000 :

Natura 2000 est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable.

Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS), et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

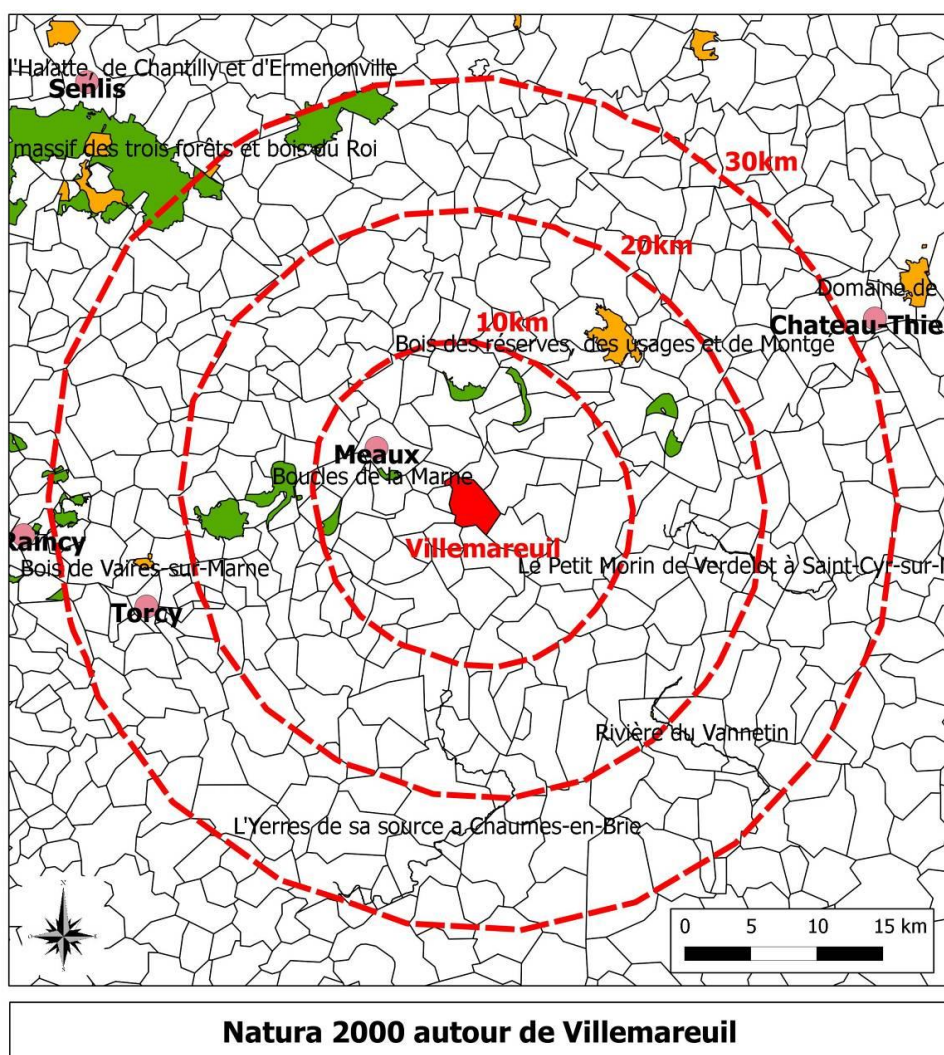
Le réseau Natura 2000 seine-et-marnais compte 18 sites répartis sur 65 115 hectares soit 11% du territoire départemental.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche se situe à environ 4kms ; il s'agit de la Zone de Protection Spéciale « Boucles de la Marne », dont une partie s'étend sur la commune de Nanteuil-les-Meaux (pour sa partie la plus proche de Villemareuil).

Le site Natura 2000 des Boucles de la Marne (FR1112003), inscrit au titre de la Directive Oiseaux, est animé par l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France qui est en cours d'élaboration du Docob. Le site, d'une superficie totale de 2 641 hectares, regroupe 26 communes. Ce site, inscrit pour la présence de 19 espèces répertoriées à l'annexe I de la Directive Oiseaux, s'étend le long de la vallée alluviale bordée par les coteaux calcaires et parsemée de nombreux plans d'eau issus de décennies d'exploitations des ressources du sous-sol avec l'extraction de sables et de graviers. Ce réseau de zones humides offre un lieu favorable à l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

D'autres sites se situent à plus de 10 kilomètres de Villemareuil :

- Le SIC « Bois des Réserves, des Usages et de Montgé », distante de 14km.
- Le SIC « Bois de Vaires-sur-Marne », situé à près de 23km ;
- La ZPS « Sites Seine-Saint-Denis », situé à 27km ;



- La commune de VILLEMAREUIL a envoyé une demande d'étude au cas par cas le 25 avril 2013. L'autorité environnementale disposant d'un délai de deux mois pour soumettre ou non la procédure à évaluation environnementale, une décision préfectorale en date du 21 juin 2013 a été prise dispensant la procédure de révision du POS et d'élaboration d'un PLU sur la commune de Villemareuil de la réalisation d'une évaluation environnementale (décision jointe en annexe).

III – L'ENVIRONNEMENT BATI

3.1 Le bâti ancien

❖ *Emprise et implantation*

Les constructions sont majoritairement implantées en alignement de la voie publique avec pignon ou façade sur rue qui s'étend de part et d'autre des limites séparatives latérales.

Le bâti est situé en front de rue avec une cour fermée en arrière de parcelle ou en latéral. Les accès, lorsqu'ils existent s'effectuent généralement sur le côté de la construction. Des configurations similaires en « L » sont également présentes.

❖ *Volumétrie*

Les constructions d'habitations présentent, pour la plupart, un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménagés ou juste un rez-de-chaussée et combles aménagés. Ce qui porte la hauteur moyenne des constructions en centre ville à 7/9 mètres.

❖ *Toiture*

La toiture est à deux pans avec une inclinaison minimum de 45°. Les matériaux de couverture sont principalement des tuiles, plates pour les constructions anciennes et mécaniques pour les plus récentes, de teintes rouge à brun. Seules l'Eglise et quelques rares maisons d'habitation autour présentent une toiture en ardoise.

❖ *Murs et parements*

Les constructions anciennes présentent pour la plupart des murs en pierres locales (calcaires, meulière) recouverts d'un enduit de plâtre ou de chaux.

Diaporama du bâti ancien sur la commune de Villemareuil



3.2 Le bâti récent

L'architecture de ces constructions est sans caractéristique particulière. Le bâti récent présente très souvent une forme rectangulaire simple avec une implantation en retrait des voies variant de 5 à 10 mètres mais également en retrait des limites séparatives de propriété. Généralement, la continuité sur rue est assurée par une clôture végétalisée ou non ou par un muret.

La hauteur des constructions est généralement limitée à un rez-de-chaussée et combles aménagés. Les constructions sont clôturées le plus souvent par un petit muret (surmonté éventuellement d'une grille ou d'une clôture) parfois doublées par une haie végétale. Les autres limites de propriété sont le plus souvent matérialisées par une clôture grillagée souvent doublée d'une haie végétale.

Les toitures des constructions récentes sont généralement à deux pans d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. L'habitat dispose de pignons droits, avec des couvertures en tuiles mécanique généralement marron/brun/rouge ou de teinte ardoise. Les lucarnes sont de forme traditionnelle et gardent des dimensions modestes.

Les constructions ont des façades enduites de couleur claire à dominante beige.

Diaporama du bâti pavillonnaire sur la commune de Villemareuil



IV – ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

4.1 Evolution de l'occupation du sol depuis 2003 sur le territoire communal de Villemareuil.

Les données du mode d'occupation des sols de l'IAURIF étant indisponibles pour 2003, l'analyse de la consommation foncière sera effectuée sur une analyse de prises de vues aériennes de 2003 et 2012 (cette analyse a été validée par les élus de la commune).

D'après les prises de vues aériennes, seulement 3 parcelles ont été urbanisées entre 2003 et 2012 pour une surface totale de 2474m². Aucune construction nouvelle n'a été réalisée depuis 2012.

➔ **La consommation foncière sur les dix dernières années à Villemareuil s'élève donc à 2474 m².**

Consommation foncière entre 2003 et 2014



 Espaces artificialisés depuis 2003



Les prises de vues aériennes sont issues du site www.geoportail.fr.
Aucune construction n'a été réalisée entre 2012 et 2014 sur le territoire communal.

TRADUCTION ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DEFINIES DANS LE PADD



I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DETERMINATION DES ENJEUX DU PADD

Sur les bases d'un diagnostic, le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestières dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable. Cette réflexion sur l'aménagement durable conduit à s'inscrire dans une démarche fondée sur la nécessité de :

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

Ce PADD est le fondement des choix et prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal, mais en tenant compte des données et besoins de l'ensemble du bassin de vie. Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations. Bien qu'étant la clé de voûte du PLU, il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur une volonté communale de prendre en compte des besoins à satisfaire.

Le projet de territoire de Villemareuil, retranscrit au PADD, identifie les orientations suivantes :

- Ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation adaptées aux capacités et aux besoins de la commune pour accueillir de nouveaux habitants ;
- Maintenir les équipements publics existants et en particulier les équipements scolaires.
- Préserver les activités économiques implantées sur son territoire ;
- Préserver l'environnement et le cadre bâti du territoire communal ;
- Proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en terme de développement durable ;

1.1. Les enjeux environnementaux et paysagers

1.1.1. Diagnostic environnemental

Au regard des différentes composantes communales développées dans la première partie de ce document (environnement naturel, environnement physique...), le diagnostic suivant peut être établi:

- Les potentialités écologiques du territoire concernent surtout
 - le massif forestier du Mans,
 - Les boisements humides de fonds de vallons et les boisements épars en milieu agricole,
 - les corridors écologiques potentiels,
- Les enjeux hydrauliques tiennent surtout :
 - A la préservation des cours d'eau et de leurs abords (le ru de Villemareuil et le ru des Cygnes)
 - à la protection des zones à dominante humides identifiées sur le territoire communal,
 - la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

↳ Concernant les risques, la commune de Villemareuil n'est incluse dans aucun périmètre d'étude d'un plan de prévention des risques inondations et coulées de boue.

↳ A signaler la présence d'un élevage de volailles inscrit au registre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumis à déclaration (ICPE). Le périmètre de protection de 100 mètres autour des bâtiments affecte des terrains déjà construits en zone UA et UB.

1.1.2. Diagnostic paysager et patrimonial

La qualité des paysages tient aux caractéristiques particulières de chaque unité paysagère qui doivent donc être respectées :

- ➡ Les espaces cultivés qui s'étendent sur plus de 70% du territoire, marquent fortement les paysages, en particulier sur le plateau où la topographie renforce la monotonie des grandes cultures.
- ➡ Les boisements : en dehors de leur aspect paysager, ils ont une position de contact entre le plateau cultivé et les milieux humides associés aux cours d'eau. Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à

l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages. Leur intérêt en termes de paysage mais également de retenue des terres en cas de fortes précipitations incitent à leur protection.

- Le bourg de Villemareuil s'est développé dans un vallon, le long des deux routes départementales qui traversent la commune. A l'exception du lotissement construit dans les années 70, la morphologie urbaine du bourg de Villemareuil est caractérisée par une implantation linéaire, le long des principaux axes de circulation.

L'objectif communal dans le cadre de ce PLU sera d'intégrer ces enjeux, de préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques du patrimoine naturel, paysager et bâti par :

- La pérennisation des secteurs boisés du territoire communal qui occupent 23% du territoire,
- La préservation des zones humides le long des vallons,
- La protection des continuités écologiques (les trames vertes et bleues),
- Le maintien de la compacité urbaine pour limiter le mitage des espaces, préjudiciable aux activités agricoles, aux espaces naturels et aux paysages.
- L'identification des éléments remarquables et la protection des spécificités architecturales du patrimoine bâti.
- L'intégration des nouvelles constructions dans le paysage (hauteur, implantation des constructions, matériaux de constructions, etc...).

1.2. Les enjeux démographiques

Les données sociodémographiques et économiques permettent de dresser le bilan suivant :

- Une population en constante augmentation depuis les années 70 avec une tendance à la stabilisation ces cinq dernières années (due à l'arrêt de la constructibilité sur la commune) qui se traduit par une croissance démographique de 1% par an en moyenne depuis 1999.
- Une population jeune (près de 24% de la population a moins de 14 ans), malgré la forte augmentation des 60-74 ans sur la commune.
- Un phénomène de desserrement de ménages très peu marqué avec en moyenne 2,99 personnes par foyer ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui ne s'élève qu'à 2,59 personnes par ménage (en 2012).
- Une légère augmentation du nombre de résidences principales, la commune compte en 2011, 20 résidences principales de plus qu'en 1999.
- Une part de logements vacants assez faible avec 6 logements vacants répertoriés en 2011.
- Un parc de logement caractérisé par l'habitat individuel avec 141 maisons pour 1 appartement sur l'ensemble de la commune.
- Une absence de logement locatif aidé.
- La présence sur le territoire d'équipements scolaires et de loisirs (salle des fêtes, square...).
- Une zone d'extension urbaine en cœur de bourg affichée en 2NA au POS depuis 1985 mais qui n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.
- Des dents creuses quasiment inexistantes.

Dans le cadre de leur projet de territoire, les élus souhaitent relancer la croissance démographique qui stagne suite à l'arrêt des nouvelles constructions dans l'attente du nouveau dispositif de traitement des eaux usées.

Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et les objectifs de modération de consommation des terres agricoles et naturelles mis en avant par la loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014, l'objectif communal est de maintenir une croissance modérée, identique à celle que la commune connaît depuis une trentaine d'années et qui permet d'absorber au fur et à mesure l'arrivée des nouveaux habitants et de satisfaire les besoins en termes d'équipements publics (écoles, réseaux...).

Le développement urbain est donc défini sur la base de la croissance annuelle d'environ 1% pour atteindre **un seuil de population d'environ 480 habitants**, ce qui constitue une croissance acceptable au regard de l'intégration sociale des nouveaux habitants.

Sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2,9 personnes par foyer à l'horizon 2030, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 31 constructions.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- Conforter l'urbanisation sur les terrains disponibles au sein des zones urbaines actuelles (dents creuses).
- Ouvrir la zone du centre-bourg à l'urbanisation pour accueillir les logements nécessaires pour répondre à la croissance démographique, les capacités de densification dans les zones bâties du bourg étant insuffisantes pour satisfaire cet objectif.
- Diversifier l'offre de logements sur la commune en permettant des implantations de type maisons de ville ou logements intermédiaires pour répondre aux différents besoins de la population.
- Eviter tout développement des hameaux en autorisant uniquement des extensions très limitées du bâti existant.

1.3 Les enjeux économiques

Le territoire communal de Villemareuil abrite quelques activités artisanales au sein des zones urbaines. La proximité de l'agglomération melloise et de pôles de proximité comme Crécy-la-Chapelle, limitent tout développement économique sur le territoire. Même s'il ne s'agit pas d'un enjeu majeur sur le territoire communal, le PLU permettra l'implantation d'activités dans les zones urbaines, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de ces zones.

L'activité agricole est encore très présente à Villemareuil. Elle impacte fortement les paysages et la morphologie urbaine du territoire avec de nombreux hameaux et écarts dédiés à cette activité. La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux mutations en cours dans ce secteur.

Afin de prendre en compte l'ensemble des enjeux économiques, le PLU affichera les objectifs suivants :

- Permettre grâce à un règlement de PLU adapté, l'accueil de nouvelles activités au sein des zones urbaines dans un souci de mixité fonctionnelle et de préservation de la qualité de vie des habitants.
- Préserver la vocation première des terres agricoles en limitant les extensions urbaines aux stricts besoins en termes d'accueil de nouveaux habitants et en les localisant au centre de la zone bâtie.

- Afficher un règlement qui préserve les espaces agricoles mais qui permet une diversification des activités par l'exploitant agricole et dans le respect de la vocation agricole de la zone.

1.4. Les déplacements et les transports

Plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :

- Sécuriser les circulations sur la commune en fixant, pour les nouvelles zones urbaines et à urbaniser, des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Mener une réflexion sur l'accès et la desserte de la nouvelle zone à urbaniser afin de l'intégrer au réseau viaire existant et de sécuriser les accès sur les routes départementales.
- Promouvoir et développer les modes de déplacements doux au sein de la zone urbanisée et sur l'ensemble du territoire par le biais d'un réseau d'itinéraires de randonnées. Un projet de liaison piétonne avec la commune voisine de Saint-Fiacre sera également affiché au PLU.

1.5. Les équipements et les loisirs

La commune de Villemareuil bénéficie de quelques équipements publics qui participent à l'attractivité de la commune et en particulier les équipements scolaires. L'objectif est de les maintenir voire les développer en fonction de l'évolution démographique communale.

Le projet de PLU dans ce domaine s'orientera sur le développement du square avec la mise en œuvre d'aménagements destinés au jeune public et le développement des itinéraires de randonnées à partir de ce site.

1.6 Les objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturels

Les espaces naturels (agricoles, boisés, ...) représentent près de 97% du territoire alors que les espaces artificialisés n'en représentent que 3% (dont 2,44% d'espaces urbanisés).

L'objectif du PLU sera de conserver cet équilibre qui caractérise le territoire, en limitant les extensions urbaines sur les espaces naturels ou agricoles.

La consommation d'espace se limite au centre-bourg. Les limites des zones urbaines du bourg suivent les parcelles actuellement urbanisées. Les autres zones urbanisées du

territoire ont été classés en zone agricole pour permettre le développement de l'activité. Seules quelques constructions d'habitations, sans lien avec l'activité agricole, ont été classées en zone UC pour permettre des extensions limitées, le zonage étant strictement limité autour des constructions existantes.

Malgré la localisation de la zone à urbaniser en centre-bourg et la volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles, l'urbanisation des terrains affichés en zone AU impactera 1,07 ha de terres cultivées et 5 500 m² d'espaces ouverts de type jardins (dont une partie est occupé par une construction annexe de type garage). Ces espaces représentent **0,15%** de la superficie du territoire communal portant la part totale des espaces urbanisés à **2,57%** du territoire communal.

II. TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

La traduction de ces orientations est traitée autour des thèmes listés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

2.1. Les orientations concernant l'habitat

La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tient compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis, du besoin de logements lié au desserrement de la population et d'une estimation du taux de non réalisation des potentialités foncières. Pour atteindre cet objectif quantitatif et qualitatif, deux mesures sont déclinées dans le PLU :

2.1.1. Privilégier l'urbanisation au coup par coup en densifiant les dents creuses.

Pour permettre la relance de la croissance démographique, le PLU favorise l'urbanisation des espaces libres au sein de la zone bâtie existante par l'implantation de constructions sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie). Cette orientation se traduit au document graphique du PLU par le classement en zone urbaine des secteurs à dominante d'habitat.

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire de Villemareuil les zones urbaines regroupent :

- l'ensemble des zones bâties et équipées du bourg composé des habitations, des équipements et d'une partie des bâtiments d'activités agricoles.
- les terrains libres situés au cœur de ces zones urbanisées et desservis par les réseaux.
- Les constructions isolées sur le territoire qui ne sont pas liées à l'activité agricole

On distingue sur le territoire communal trois zones urbaines distinctes :

- Les ensembles de bâti ancien, dont les caractéristiques d'architecture et d'implantation ont été analysées dans le diagnostic, sont classés en zone UA
- Les secteurs à dominante pavillonnaire sont classés en zone UB.
- Les constructions d'habitations isolées en milieu naturel ou agricole en zone UC.

La distinction entre la zone UA et la zone UB repose sur les caractéristiques architecturales du bâti :

- *habitat ancien construit en matériaux traditionnels pour la zone UA,*
- *habitat peu dense à dominante pavillonnaire pour la zone UB.*

et l'implantation des éléments bâtis qui les composent

- *habitat dense implanté en front de rue et en limite pour la zone UA*
- *habitat plus disparate implanté en majorité en retrait de la voie et des limites séparatives pour la zone UB*

La municipalité a émis le souhait de conserver ces caractéristiques en imposant des règles d'implantation (par rapport aux voies et aux limites de propriété) et des règles de densité distinctes pour ces deux zones afin de préserver l'homogénéité du tissu urbain.

La zone UA : zone urbaine regroupant le centre ancien de Villemareuil

Cette zone correspond au bâti ancien dense implanté principalement à l'alignement et donnant une forte impression de continuité bâtie. Les limites de la zone UA reprennent majoritairement les limites de la zone UAa du POS en incluant une partie des bâtiments du château (intérêt architectural, vocation résidentielle des biens...) anciennement classés en INC et en retirant la mairie et l'école.

La zone UA englobe le tissu urbain compris de part et d'autre de la rue Saint-Christophe et les constructions implantées sur la partie Est de la rue de Brinches jusqu'à son intersection avec la sente piétonne.

Le parti architectural retenu est celui de la densité et de l'alignement sur rue. La partie réglementaire définit des règles d'implantation des bâtiments sur les voies et en limites séparatives : règle générale de l'implantation à l'alignement des voies et en mitoyenneté.

La zone UB : zone urbaine regroupant l'habitat périphérique à dominante pavillonnaire

La zone UB correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire, contigus de la zone centrale (UA), moins dense et où les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement :

- les constructions existantes implantées de part et d'autre de la rue du Pré des Cygnes
- La rue de Brinches.
- La rue de Vaucourtois.
- Les constructions existantes le long de la ruelle de la Tour du Parc
- Rue Pasteur
- Rue Molière

Un secteur UBe, réservé aux équipements publics, a été créé autour de la mairie, de l'école, de la salle des fêtes et du square.

Les règles édictées dans la zone UB visent essentiellement :

- à maintenir son caractère résidentiel en limitant notamment la densité, emprise au sol de 40 %, en excluant les modes d'occupation des sols non compatibles avec ce type de zone à caractère plus résidentiel, en maintenant 30% de surface de pleine terre.
- à donner une homogénéité au tissu, notamment par des prescriptions concernant la hauteur et l'implantation des bâtiments.

La zone UC : regroupant les habitations isolées en zone naturelle ou agricole

La zone UC regroupe les constructions majoritairement à vocation d'habitation, implantées à l'extérieur des zones urbaines du PLU et pour lesquelles la municipalité a souhaité permettre des extensions limitées.

Il s'agit :

- D'une habitation au hameau de Picardie dont le propriétaire n'a aucun lien avec l'activité agricole
- Des constructions présentes au château de Brinches
- Deux maisons d'habitation au hameau de Brinches

Dans cette zone, où les réseaux et équipements publics sont insuffisants, toute construction nouvelle est interdite à l'exception d'une extension des bâtiments limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Ce zonage est mis en place pour permettre une adaptation des bâtiments existants, qui ont été autorisés à une certaine époque, dans des zones qui aujourd'hui n'ont pas vocation à être urbanisées.

→ Au sein de l'ensemble des zones UA et UB, la réglementation autorise :

- le renforcement de l'habitat,
- le développement des services et des activités compatibles en milieu urbain et ce dans un souci de mixité.

→ En revanche y sont interdites notamment et ce dans un souci de protection des habitations :

- les terrains de camping et de caravanage,
- les dépôts de toute nature,
- les activités qui, par leurs nuisances, apporteraient une gêne à la fonction principale d'habitat.

Les zones UA et UB n'offrent pas des possibilités d'accueil suffisantes par rapport aux objectifs de développement de la commune. C'est pourquoi afin de répondre à ces objectifs, un autre secteur, inscrit au POS, est proposé pour le développement de l'urbanisation. Il a été défini en tenant compte de la proximité des réseaux, des possibilités de desserte et de la compatibilité avec le SDRIF. Il s'agit de la zone 1AU.

2.1.2. Créer une nouvelle zone à urbaniser (1AU)

La zone 1AU est une zone urbanisable à court et moyen terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone.

Choix de localisation

Le choix de cette zone s'explique par la présence, en cœur de bourg, de terrains non bâtis, en partie cultivés, qui étaient intégralement classés en zone 2NA au POS. Afin de réaliser un projet cohérent en lien avec l'urbanisation actuelle, la municipalité a souhaité intégrer l'ensemble de ces terrains en zone 1AU.

Cette zone est située en continuité directe du bâti existant et à proximité immédiate du centre-bourg et de ses principaux équipements dans un objectif de cohérence urbaine, d'accessibilité et d'interconnexion avec les espaces existants et les réseaux d'eau et d'assainissement.

Conformément à la loi Grenelle II et à la loi ALUR, dans le cadre des PLU, les communes doivent s'engager à développer l'habitat préférentiellement dans les espaces proches des équipements pour favoriser les déplacements de proximité à pied ou à vélo. A Villemareuil le choix de la localisation de la zone à urbaniser répond à cette préoccupation.

Par ailleurs, l'urbanisation de ces terrains, même si elle participe à l'artificialisation des terres agricoles, s'inscrit dans une volonté de densification et de développement urbain cohérent à l'échelle des zones bâties actuelles.

Justification de l'emprise des zones

L'emprise de cette zone prend en compte les besoins fonciers nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions et l'objectif de modération de consommation des espaces naturels et agricoles.

La zone 1AU, d'une superficie de 1,62 ha, représente une capacité d'accueil d'environ 20 à 25 logements (de type maisons de ville) répartis au sein de la zone via la création d'une voie de desserte interne entre la rue de Brinches et la rue Saint-Christophe.

La zone intègre l'ensemble des trois parcelles afin de pouvoir réaliser un aménagement urbain

de qualité et cohérent.

La réglementation applicable dans la zone à urbaniser est très proche des dispositions proposées dans les zones UA et UB ; elle autorise notamment :

- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 10 m².

2.1.3. Enfin, la commune de Villemareuil a tenu à répondre à ces objectifs de développement

- ❖ ***en favorisant l'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles par une réglementation spécifique définie pour les zones urbaines visant à régir :***
 - l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, (article 6, 7 et 8),
 - la hauteur des constructions nouvelles (article 10),
 - l'aspect extérieur des constructions nouvelles (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).
 - les plantations et le maintien d'espaces en pleine terre (article 13).
- ❖ ***en réfléchissant à l'accès et la desserte de la zone d'extension définie afin d'intégrer au mieux ce futur quartier au sein de la zone agglomérée.*** Des principes d'aménagement ont été définis dans ce sens dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- ❖ ***En favorisant la mixité urbaine*** au sein des zones urbaines et à urbaniser en permettant les activités à usage de commerces, services compatibles avec l'habitat.
- ❖ ***En favorisant la diversification des types de logements*** (augmenter la part du locatif) et la mixité des populations.

2.2. Les Orientations concernant le développement économique et commercial

2.2.1. Pérenniser les activités économiques existantes et en accueillir de nouvelles

Cette orientation se traduit principalement dans le règlement du PLU. Aucune zone dédiée aux activités n'étant présente sur le territoire communal, les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone sont autorisées en zones urbaines (UA et UB).

2.2.2. Les activités agricoles

L'activité agricole est la première activité génératrice d'emplois sur le territoire. Cette activité est pérennisée au PLU par :

- la prise en compte des sièges d'exploitations implantés sur le territoire
- un règlement adapté permettant leur développement voire leur diversification.
- le respect des distances d'isolement autour des bâtiments d'élevage.
- Des extensions urbaines restreintes pour limiter les prélèvements sur les terres agricoles.

L'activité agricole caractérise également les modes d'occupation des sols et la perception paysagère du territoire communal. Afin de préserver ces espaces, la grande majorité des terres agricoles bénéficient d'un classement en zone agricole (A).

La classification en zone naturelle a toutefois été retenue dès lors que des impératifs liés à la protection du milieu naturel (corridors écologique, zones à dominante humide) ont été identifiés. Si ce classement limite les possibilités de constructions, il est cependant sans effet sur les pratiques culturelles et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

Sont également classées en zone agricole les huit exploitations présentes sur le territoire communal :

- Les exploitations isolées : Picardie, Dieu l'Amant, Mont-Levé, Bois de Buis et Mimeau,
- Les deux exploitations implantées dans le bourg (limite sud)

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations liées aux activités agricoles.

Au sein de cette zone, sont notamment autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole ;

- le changement de destination des constructions existantes à vocation d'activités tertiaires ou d'hébergements touristiques à condition qu'elles soient encadrées par l'exploitant agricole et accessoires à son activité première d'agriculteur.
- Les travaux installations et constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A4.
- Les équipements publics.

En zone agricole le règlement prévoit les dispositions nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole en permettant la réalisation des constructions liées et nécessaires à cette dernière tout en envisageant la diversification dans le prolongement de l'acte de production.

Une partie des terres cultivées implantées au nord du territoire communal sont classées en zone Ap, zone agricole protégée et inconstructible même pour l'activité. Ce classement se justifie au regard de la préservation des paysages, ces terres étant implantées dans la vallée du Ru des Cygnes et intégrées en zone paysagère sensible.

Si ce classement limite les possibilités de constructions, il est cependant sans effet sur les pratiques culturelles et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

De même pour les zones humides à enjeux, identifiées par l'agence départementale « Seine-et-Marne Environnement » classée en zone Azh lorsqu'elles concernent des terres agricoles. Un règlement spécifique et assez strict s'y applique pour préserver le fonctionnement des zones humides.

2.3. Les Orientations concernant les transports et les déplacements

❖ Sécuriser les circulations

Pour minimiser les risques en matière de sécurité routière et améliorer le confort d'usage, le règlement du PLU prévoit :

- L'obligation de desserte par une voie publique ou privée ouverte à la circulation existante suffisamment dimensionnée et qui répond aux exigences en matière de sécurité.
- Que les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (y compris les véhicules de service et de secours).
- Que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- Des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions autorisées.
- des retraits des constructions en zone UB et 1AU pour faciliter le stationnement devant la construction.
- Une emprise minimale de chaussée de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique au sein des zones U et AU.

Une réflexion a été portée sur l'aménagement et la desserte de la zone 1AU au travers l'OAP pour intégrer au mieux cette zone d'extension, limiter le nombre d'accès et les situer aux endroits les plus sécurisés.

Un emplacement réservé, déjà inscrit au POS, est conservé le long de l'Eglise afin de garantir un accès en sens unique à la zone 1AU du centre-bourg.

❖ Développer le réseau des cheminements pédestres et cyclables

- Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées sont identifiés sur les plans de zonage ;
- Le projet de liaison douce entre le bourg de Villemareuil et celui de Saint-Fiacre est également identifié sur le plan de zonage pour appuyer la volonté des élus de conforter le réseau de chemins ;
- Les OAP de la zone 1AU prévoient la création d'un cheminement doux entre la future voie de desserte interne et la rue du pré des Cygnes, pour assurer une continuité piétonne entre le bourg et les chemins de randonnée présents sur le territoire.

2.4 Les orientations concernant les équipements et les loisirs

Équipements de loisirs

Le PLU identifie un secteur réservé aux équipements publics, ces derniers étant regroupés à l'est du bourg, autour du square. Dans ce secteur, les élus envisagent d'aménager un espace destiné aux jeunes enfants.

Défense incendie

Afin d'assurer la défense incendie des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, le PLU inscrit dans les OAP, l'obligation de créer une réserve incendie enterrée ainsi que l'accès pompier qui lui est associé.

2.5 – Orientations concernant le développement des communications numériques

La Communauté de communes du Pays Créçois a adhéré au Syndicat mixte d'aménagement numérique qui regroupe le Département, la Région et les Etablissements publics de coopération intercommunale.

A ce titre la Communauté de communes doit réaliser un plan de développement de réseau avec les débits actuels par secteurs. Le choix de la fibre optique en porte à porte serait privilégié.

Dans l'attente de la disponibilité d'un accès très haut débit, les zones d'extension à vocation d'habitat sont situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Par ailleurs, le règlement impose pour l'ensemble des zones que les fourreaux nécessaires au raccordement soient prévus dans les travaux d'aménagement de voirie et d'enfouissement des réseaux.

2.6. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et le cadre de vie

✓ Les milieux naturels identifiés

Ces milieux naturels font l'objet d'un classement en zone naturelle (N). La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toute construction nouvelle y est interdite. Sont concernés par ce classement :

- Les boisements de la forêt domaniale du Mans,
- Les boisements présents le long du ru de Villemareuil et du ru des Cygnes,

- Les boisements présents au niveau de Brinches.

Les seules constructions que le règlement autorise dans ces zones N sont :

- ↳ les ouvrages publics ou installations d'intérêt général,
- ↳ les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- ↳ les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable.

Il s'agit donc de zones où la protection en matière d'urbanisme est la plus forte.

✓ **Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements**

Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols et de l'eau, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

Le Plan Local d'Urbanisme peut en effet classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, clos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du Livre III du Code Forestier.

La protection en Espaces Boisés Classés est une protection forte qui oblige à réviser le PLU si la commune souhaite la suppression de ce classement. Pour mémoire, en Seine-et-Marne, les espaces boisés ne faisant pas l'objet d'un classement au PLU sont déjà protégés par la législation forestière (autorisation préalable de défrichement) s'ils appartiennent à un ensemble boisé de plus de 1 ha (Arrêté préfectoral du 11 juin 2003).

Afin de garantir l'état boisé des terrains, le PLU a classé la grande majorité des boisements présents sur le territoire en EBC en veillant à exclure l'ensemble des chemins qui les parcourent.

✓ **La protection des lisères de bois**

À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (Massif forestier du Mans), toute urbanisation nouvelle est interdite sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

✓ **La prise en compte des zones humides**

Les zones humides à enjeux ont été protégées de l'urbanisation par un classement dans un secteur spécifique Nzh ou Azh en fonction de l'occupation des sols.

Dans les secteurs Nzh et Azh sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

Ces mesures permettent d'avoir un effet positif en protégeant le caractère humide des terrains en question.

Par ailleurs, le fossé présent à l'est du territoire, n'a pas été identifié en zone humide mais ces abords sont préservés par l'application du règlement du PLU aux articles A1 et N1 qui stipulent que « sont interdites toutes constructions ou installations à moins de 6 mètres des rus et cours d'eau identifiés au plan de zonage. ».

✓ **La préservation de la ressource en eau**

Le tracé de l'aqueduc de la Dhuis est classé en zone naturelle ainsi que son périmètre de protection rapprochée. Le règlement y autorise les travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.

Le PLU affiche également des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts de l'urbanisation nouvelle sur la circulation de l'eau dans le sol. Les zones à urbaniser seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

✓ **La préservation de l'environnement naturel et paysager du territoire et sa mise en valeur :**

- L'obligation de respecter les caractéristiques architecturales et d'implantation du bâti ancien,
- Les prescriptions concernant l'implantation, la volumétrie, l'aspect extérieur des bâtiments, ainsi que les clôtures en toutes zones.
- La limitation du phénomène d'étalement urbain par le positionnement des zones

urbaines et à urbaniser dans l'enveloppe bâtie du bourg,

- La mise en œuvre d'un zonage permettant de respecter le paysage naturel en limitant très strictement les constructions en dehors de la partie agglomérée.
- Les principes d'aménagement définis dans les orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone à urbaniser.
- L'identification des éléments d'intérêt architectural ou paysager au titre de l'article L123-1-5 III-2° pour lesquels tous travaux visant à les modifier ou supprimer est soumis à déclaration préalable.

Il s'agit des éléments suivants :

- La chapelle Saint-Fiacre
- Un bâtiment de la ferme de Mimeau
- Le château de Brinches
- Ancien puits rue de Saint-Christophe
- L'entrée du château en centre bourg
- Les bâtiments principaux du château et le mur de clôture (rue de Saint-Christophe)
- Le calvaire et le mur de clôture (bourg)
- Le square communal
- Les fossés de la ferme Dieu l'Amant
- Le lavoir

2.7. Les énergies renouvelables

Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et répondre ainsi aux objectifs des lois Grenelle, l'article 14 du règlement du PLU impose pour les zones urbaines (UB et 1AU) de prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'article 11 du règlement de l'ensemble des zones préconise l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU

3.1. Tableau des zones

Superficie totale du territoire communal de Villemareuil : 1067 hectares

Nom des zones	Superficie
Zones urbaines	
⇒ Zone UA	4 hectares 16 ares
⇒ Zone UB	9 hectares 64 ares
⇒ Secteur UBe	1 hectare 16 ares
⇒ Zone UC	2 hectares 40 ares
⇒ Zone UR	16 hectares 82 ares
Total zones urbaines	34 HECTARES 18 ARES
Zones à urbaniser	
⇒ Zone 1AU	1 hectare 77 ares
Total zone à urbaniser	1 HECTARE 77 ARES
Zones agricoles	
⇒ Zone A	679 hectares 85 ares
⇒ Secteur Ap	42 hectare 72 ares
⇒ Secteur Azh	58 hectare 41 ares
Total zone agricole	780 HECTARES 98 ARES
Zones naturelles	
⇒ Zone N	240 hectares 78 ares
⇒ Secteur Nzh	9 hectares 29 ares
Total zone naturelle	250 HECTARES 07 ARES
Total général	1067 hectares
dont Espaces Boises Classés	223 hectares 31 ares

3.2 Capacité d'accueil théorique des zones urbaines et des zones à urbaniser définies au document graphique du P.L.U

Les capacités d'accueil sont des **estimations**. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés dans la cadre du PLU et en particulier :

- ↳ Le **taux de non réalisation** (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les utiliseront pas forcément au cours des 15 prochaines années) Sur la commune nous l'estimons à 30% ;
- ↳ La densité effective de construction (Les logements construits n'auront pas nécessairement la capacité maximale possible suivant les règles édictées ; de même, la superficie des parcelles éventuellement créées peut varier selon les desiderata de l'aménageur) ; nous retiendrons comme taille moyenne des parcelles une superficie de 450 m² par logement individuel. Il ne s'agit pas d'une taille minimale de parcelle imposée mais d'une estimation moyenne basée sur la dimension des parcelles à Villemareuil (800m²) et l'objectif de densification.
- ↳ La **disposition et l'étendue des équipements communs** dans la zone à urbaniser (voirie, espaces verts, etc.) ; nous retiendrons un taux de 20%.
- ↳ Les éventuelles **démolitions suivies de reconstructions** de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;
- ↳ La **destination des bâtiments**, le règlement laissant la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat (UA et UB) dans un souci de mixité urbaine prôné par la loi SRU.

- Maintien de la population

Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2030, un ménage se composera de 2,90 personnes (taux annuel : -0,18% constaté entre 1999 et 2012). En considérant la poursuite de ce phénomène, il conviendra de proposer environ 4 nouveaux logements pour maintenir un niveau de population constant d'ici 2030.

	1999	2012
Population	352	401
Nombre de ménages	115	134
Taille des ménages	3,06	2,99
Evolution moyenne annuelle		-0,18%

- Dents creuses zones urbaines : **5910 m²**

En comptant sur une taille moyenne de 450 m² dans les zones déjà construites, cela porte à un maximum de **13 constructions nouvelles**.

Nombre de logements	Taux d'occupation/ménage	Nombre d'habitants supplémentaires
13	2,90 pers/foyer	37 habitants
Taux de rétention foncière : 30%		
9	2,90 pers/foyer	26 habitants

- Capacité d'accueil de la zone 1AU : **16 240 m²**

Projection en logements et en nombre d'habitants		
Dédution équipements communs (Voirie, aménagements divers, équipement public)	32%	5250 m ²
Taille moyenne des parcelles	475 m ²	23 constructions
Nombre d'habitants	2,9 hab/foyer	66 habitants

Récapitulatif des capacités d'accueil

Environ 32 constructions nouvelles soit, sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,9 personnes par foyer, 93 habitants supplémentaires, mais en tenant du desserrement des ménages :

- ❖ 4 logements pour une stabilisation de la population à 401 habitants
- ❖ 28 logements pour une population estimée à 482 habitants

Projection démographique

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2012	401	22.94%	1,03 %
2030	482		

Ces chiffres s'inscrivent pleinement dans les objectifs du PADD qui affiche un objectif de croissance de 1%/an à l'horizon 2030.

Délimitation des capacités d'accueil au sein de l'espace urbanisé de référence sur la commune de Villemareuil



IV. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP

Pour la zone 1AU délimitée au plan de zonage du PLU, des orientations d'aménagement ont été réalisées et elles abordent les éléments suivants :

- L'obligation d'enterrer la ligne électrique qui surplombe la zone.
- La disposition des accès à la zone. L'accès principal de la zone s'effectuera de la rue de Brinches à la rue Saint-Christophe. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser un accès sur la rue de Brinches, ce dernier pourra se faire depuis la rue du Pré des Cygnes, pour permettre l'aménagement de la zone.
- La mise en sens unique de l'accès depuis ou sur la rue Saint-Christophe, la largeur disponible étant insuffisante pour créer une voie en double sens.
- La sécurisation des nouveaux carrefours sur les routes départementales 33 et 33A1.
- La prise en compte, dans le dimensionnement de la voirie interne, des besoins liés aux déplacements des modes doux (piétons, cyclistes...).
- Des places de stationnement visiteurs devront être créées le long de la voie (1 place par tranche de 3 logements).
- La création d'un cheminement piéton entre la future voie de desserte interne et la rue du Pré des Cygnes pour rejoindre les sentiers de randonnées.
- La réservation d'environ 2000 m² pour la réalisation d'un équipement public.
- L'implantation d'une réserve incendie enterrée sur la zone AU pour garantir la défense incendie des futures habitations.
- L'obligation de maintenir une continuité bâtie le long de la rue du Pré des Cygnes avec l'implantation des façades principales des constructions orientées sur la rue.
- L'affichage d'une densité plus marquée pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Ces dispositions visent à atteindre les objectifs fixés dans le PADD sur les déplacements, les transports et l'habitat.

V. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LE REGLEMENT DU PLU

Le document écrit du règlement du PLU qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphiques dans les conditions prévues à l'article R 123-9. Il peut comprendre tout ou partie des règles suivantes

- 1. Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; **(cet article n'est pas réglementé dans le PLU puisqu'aucune contrainte ne permet la définition d'une taille minimale de parcelle.)**
- 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9. L'emprise au sol des constructions ;
- 10. La hauteur maximale des constructions ;
- 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Conformément aux orientations d'aménagement définies dans la PADD, la réglementation du PLU de Villemareuil s'attache à prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant ainsi que les adaptations indispensables à l'évolution du bâti existant et à permettre l'insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans le paysage urbain et naturel.

5.1. Dispositions applicables à la zone UA

Dispositions du règlement	Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration. • Les constructions à vocation industrielle. • Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées. • Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs • Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé • Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2. • Les constructions agricoles et les bâtiments d'élevage.	↳ Respect de la vocation principale de la zone à savoir une zone à dominante d'habitat. ↳ Protection du paysage urbain ↳ Prise en compte des mesures de maîtrise de l'urbanisation au voisinage des activités susceptibles d'apporter des nuisances pour l'habitat
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	
Rappels : • Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. • Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé. • Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration. • Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. • Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme). Sont admis sous conditions : ↳ Les constructions à usage commercial à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m². ↳ Les constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôts à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m². ↳ Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.	↳ Volonté de préserver les éléments du patrimoine bâti et paysager de la commune ↳ Souhait d'appliquer les règles du présent règlement à chaque terrain issu d'une division ou non afin de conserver une morphologie urbaine homogène, cohérente et de qualité. ↳ Permettre l'implantation de commerces ou d'artisanat pour favoriser la mixité des fonctions urbaines en limitant toutefois l'emprise au sol de ces constructions ↳ Prise en compte de la proximité immédiate de l'activité agricole (élevage de volailles).

☞ <i>Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.</i>	
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
3.1 Accès ☞ <i>Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile.</i> ☞ <i>D'une manière générale, toute nouvelle construction à usage d'habitation doit disposer d'un accès d'une largeur minimum de 5 mètres.</i> 3.2 Voirie ☞ <i>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</i> ☞ <i>Les voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Pour les voies à sens unique de circulation, il sera demandé une emprise minimum de 5 mètres.</i> ☞ <i>Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire aisément demi-tour.</i>	☞ <i>Sécurité routière</i> ☞ <i>Sécurité des biens et des personnes</i> ☞ <i>Intégration de la voie dans l'environnement urbain dans un objectif qualitatif</i> ☞ <i>Préservation du confort d'usage d'un bien commun (la voirie publique)</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
4.1. Alimentation en eau potable <i>Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.</i> 4.2. Assainissement <u>Eaux usées</u> ☞ <i>Toute construction qui engendre des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</i> ☞ <i>Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</i> <u>Eaux pluviales</u> ☞ <i>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</i> ☞ <i>Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</i> ☞ <i>Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers</i>	☞ <i>Respect de la réglementation en vigueur</i> ☞ <i>Protection de l'environnement.</i> ☞ <i>Prise en compte des orientations du SDAGE et du SAGE</i>

le réseau collecteur s'il existe. ↳ En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare. ↳ En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
6.1. Les constructions doivent s'implanter : ↳ soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, ↳ soit en observant une marge de recul de 7 mètres maximum, dans ce cas l'alignement sur rue sera assuré par un mur plein ou un muret surmonté d'une grille d'une hauteur minimum d'1,80 mètre. 6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↳ Respect de la typologie urbaine existante. ↳ Intégration des constructions nouvelles dans le tissu existant. ↳ Prise en compte des habitations existantes ↳ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
7.1 Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit : - d'une limite séparative à l'autre ; - soit sur une limite séparative. Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les implantations devront respecter les marges de recul suivantes : - un minimum de 5 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail, - à la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire. 7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↳ Prise en compte des spécificités d'implantations dans le centre ancien de Villemareuil. ↳ Préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait. ↳ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
8.1. La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres. 8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↳ Salubrité publique des bâtiments habités : préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait. ↳ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL	
9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété. 9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.	↳ Permettre une densification de la zone bâtie de Villemareuil et plus particulièrement du centre ancien tout en conservant des espaces perméables sur les parcelles privées.
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	

10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel. La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées. 10.2. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4,50 mètres au faîtage. 10.3. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages : ↳ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ; ↳ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi. 10.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↳ Harmonisation de la hauteur des constructions nouvelles. ↳ Respect de la forme urbaine existante ↳ Réglementation plus souple pour les constructions existantes ainsi que pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles.
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR	
Diverses dispositions sont prévues concernant : ↳ Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage ↳ Les toitures ↳ Les Murs et Revêtement des constructions ↳ Les clôtures	↳ Préserver l'environnement et la richesse du patrimoine local. ↳ Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat. ↳ Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale.
ARTICLE 12 STATIONNEMENT	
12.1 Dispositions générales ↳ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. ↳ Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. ↳ Chaque emplacement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,50 mètres. 12.2 Construction à usage d'habitation ↳ Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement que ce soit dans le cas d'une construction nouvelle, d'une réhabilitation ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant. ↳ Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. 12.3 Construction à usage d'activité ↳ Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP) ↳ Dans le cas des constructions à usage d'entrepôts, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. ↳ Pour les autres constructions, le stationnement des	↳ Adaptation de la réglementation aux besoins et à la réalité locale. ↳ Protection du cadre de vie ; ↳ Sécurité routière ; ↳ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique) ;

12.4 Normes de stationnement des vélos : - <i>Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²</i> - <i>Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.</i>	
ARTICLE 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	
13.1 <i>Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'Urbanisme.</i> 13.2 <i>Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux sont déconseillés.</i>	↳ <i>Préserver le patrimoine naturel</i> ↳ <i>Maintenir un cadre de vie agréable avec des espaces végétalisés ouverts dans le centre-bourg.</i>
ARTICLE 15 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
↳ <i>Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.</i>	↳ <i>Favoriser le développement des communications numériques</i>

5.2. Dispositions applicables à la zone UB

Dispositions du règlement	Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<i>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</i> ↳ Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. ↳ Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées y compris les dépôts de véhicules et de ferrailles. ↳ Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs ↳ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ↳ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration. ↳ Les éoliennes individuelles de plus de 12 mètres. ↳ Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2. ↳ Les constructions agricoles et les bâtiments d'élevage. <i>Dans le secteur UBe :</i> <i>Dans ce secteur, sont seulement admis les constructions, aménagements et travaux liés ou nécessaires aux équipements publics.</i>	↳ Respect de la vocation principale de la zone à savoir une zone à dominante d'habitat. ↳ Protection du paysage urbain ↳ Prise en compte des mesures de maîtrise de l'urbanisation au voisinage des activités susceptibles d'apporter des nuisances pour l'habitat
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	
<i>Rappels :</i> ↳ Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113 du Code de l'Urbanisme. ↳ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé. ↳ Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration. ↳ Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. ↳ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme). <i>Sont admis sous conditions :</i> ↳ Les constructions à usage commercial à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².	↳ Volonté de préserver les éléments du patrimoine bâti et paysager de la commune ↳ Souhait d'appliquer les règles du présent règlement à chaque terrain issu d'une division ou non. ↳ Permettre l'implantation de commerces ou d'artisanat pour favoriser la mixité des fonctions urbaines en limitant toutefois l'emprise au sol de ces constructions ↳ Prise en compte de la proximité immédiate de l'activité agricole (élevage de volailles). ↳ Création d'un secteur réservé aux équipements publics pour prendre en compte l'existant et les éventuels besoins à venir en matière d'équipements publics.

↳ Les constructions à usage d'entrepôts à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m². ↳ Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées. ↳ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture. Dans le secteur UBe : ↳ Dans ce secteur, sont seulement admis les constructions, aménagements et travaux liés ou nécessaires aux équipements publics.	
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant aux caractéristiques présentées ci-dessous et qui permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile. 3.1 Accès Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur. 3.2 Voirie Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.	↳ Sécurité routière ↳ Sécurité des biens et des personnes ↳ Intégration de la voie dans l'environnement urbain dans un objectif qualitatif ↳ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (la voirie publique)
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
4.1. Alimentation en eau potable Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. 4.2. Assainissement Eaux usées Toute construction qui engendre des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière est interdit Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe. En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux	↳ Respect de la réglementation en vigueur ↳ Protection de l'environnement. ↳ Prise en compte des orientations du SDAGE et du SAGE

pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
6.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Ce retrait ne pourra pas excéder 25 mètres, à l'exception des annexes isolées non affectées à l'habitation. 6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↗ Respect de la typologie urbaine existante dans la zone UB caractérisée par les constructions pavillonnaires. ↗ Limite de constructibilité des parcelles en profondeur. ↗ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
7.1. Les constructions doivent être implantées, soit sur une des limites séparatives de propriété soit en retrait des limites. En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (jusqu'au faîtage), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. 7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↗ Prendre en compte les caractéristiques d'implantation des constructions au sein de la zone. ↗ Préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait. ↗ Préserver une largeur suffisante d'accès à l'arrière de parcelle en cas de retrait (accès des secours...) ↗ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
8.1. La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres. 8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↗ Salubrité publique des bâtiments habités : préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait. ↗ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL	
9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. 9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.	↗ Respect de la densité bâtie actuelle. ↗ Maintien d'un coefficient de biodiversité au sein de la zone urbaine avec la préservation d'une trame enherbée ou arborée. ↗ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel. ↗ La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées. ↗ Toute toiture de plus de 15 mètres de longueur, devra présenter deux niveaux de faîtage (un décrochement). 10.2. Les annexes isolées ne devront pas présenter une hauteur	↗ Harmonisation de la hauteur des constructions nouvelles. ↗ Prise en compte des constructions bio-climatiques ↗ Respect de la forme urbaine existante ↗ Réglementation plus souple pour les constructions existantes ainsi que pour les équipements et ouvrages publics pour tenir

supérieure à 4,50 mètres au faitage. En cas d'implantation en limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres à l'égout. 10.3. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages : ↳ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ; ↳ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi. 10.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles.
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR	
Diverses dispositions sont prévues concernant : ↳ Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage ↳ Les toitures ↳ Les Murs et Revêtement des constructions ↳ Les clôtures	↳ Préserver l'environnement et la richesse du patrimoine local. ↳ Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale.
ARTICLE 12 STATIONNEMENT	
12.1 Dispositions générales ↳ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. ↳ Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. ↳ Chaque emplacement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,50 mètres. 12.2 Construction à usage d'habitation ↳ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou en cas de réhabilitation ou changement de destination, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement présentant une surface de plancher de 80 m² maximum. Au-delà, une place de stationnement est ajoutée par tranche de 60 m² supplémentaire de surface de plancher. ↳ Une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. 12.3 Construction à usage d'activité ↳ Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP) ↳ Dans le cas des constructions à usage d'entrepôts, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. 12.4 Normes de stationnement des vélos : Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m² Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.	↳ Adaptation de la réglementation aux besoins et à la réalité locale. ↳ Protection du cadre de vie ; ↳ Sécurité routière ; ↳ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique) ;
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	
13.1 Les terrains devront conserver au moins 30% de leur	↳ Enrichir le paysage urbain en végétation pour

surface en espace de pleine terre (non imperméabilisé). 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.	le préserver et le mettre en valeur.
ARTICLE 14 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant : ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ; ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.	↳ Prise en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.
ARTICLE 15 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
↳ Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.	↳ Favoriser le développement des communications numériques

5.3. Dispositions applicables à la zone UC

Dispositions du règlement	Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
☞ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC2.	☞ Respect de la vocation principale de la zone à savoir une zone réservée à l'extension limitée des constructions d'habitations existantes isolées en zone agricole ou naturelle. ☞
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	
Rappels : ☞ Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113 du Code de l'Urbanisme. ☞ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé. ☞ Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration. ☞ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme). Sont admis sous conditions : ☞ les aménagements et les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. ☞ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.	☞ Prise en compte des besoins d'évolutions des logements pour des constructions isolées en milieu agricole ou naturel.
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
☞ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. ☞ D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 5 mètres de largeur d'emprise.	☞ Sécurité routière ☞ Sécurité des biens et des personnes ☞ Intégration de la voie dans l'environnement urbain dans un objectif qualitatif ☞ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (la voirie publique)
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
4.1. Alimentation en eau potable Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. 4.2. Assainissement <u>Eaux usées</u>	☞ Respect de la réglementation en vigueur ☞ Protection de l'environnement. ☞ Prise en compte des orientations du SDAGE et du SAGE

↳ Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur. ↳ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Eaux pluviales ↳ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. ↳ Le rejet de ces eaux en rivière est interdit ↳ Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe. ↳ En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare. ↳ En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
6.1 Les construction doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. 6.2 Les extensions autorisées à l'article UC2, sont autorisées en alignement du bâtiment existant. 6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↳ Intégration des extensions dans le tissu existant. ↳ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
7.1. Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. 7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↳ Préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait. ↳ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
8.1. La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres. 8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↳ Salubrité publique des bâtiments habités : préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait. ↳ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5	↳ Harmonisation de la hauteur des

mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel. La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées. 10.2. Les annexes isolées ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 4,50 mètres au faîtage. En cas d'implantation en limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres à l'égout. 10.3. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages : ↳ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ; ↳ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi. 10.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	constructions nouvelles. ↳ Respect de la forme urbaine existante ↳ Réglementation plus souple pour les constructions existantes ainsi que pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles.
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR	
Diverses dispositions sont prévues concernant : ↳ Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage ↳ Les toitures ↳ Les Murs et Revêtement des constructions ↳ Les clôtures	↳ Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat. ↳ Préserver l'environnement et la richesse du patrimoine local. ↳ Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale.
ARTICLE 12 STATIONNEMENT	
12.1 Dispositions générales Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. 12.2 Dispositions particulières En cas de réhabilitation ou de changement de destination, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement présentant une surface de plancher de 80 m² maximum. Au-delà, une place de stationnement est ajoutée par tranche de 60 m² supplémentaire de surface de plancher.	↳ Adaptation de la réglementation aux besoins et à la réalité locale. ↳ Sécurité routière ; ↳ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	
13.1 Les terrains devront conserver au moins 30% de leur surface en espace de pleine terre (non imperméabilisé). 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.	↳ Préserver le caractère naturel de l'environnement immédiat ↳ Eviter l'implantation d'espèces végétales exogènes ou invasives
ARTICLE 14 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant : ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été	↳ Prise en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.

<i>pour réduire la consommation d'énergie ;</i> ↳ <i>Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées</i> ↳ <i>Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</i>	
ARTICLE 15 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
↳ <i>Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.</i>	↳ <i>Favoriser le développement des communications numériques</i>

5.4. Dispositions applicables à la zone UR

Cette zone correspondant à l'emprise de l'autoroute A4, l'ensemble des dispositions applicables ne concernent que les constructions, installations ou dépôts nécessaires à l'exploitation de l'autoroute.

5.5. Dispositions applicables à la zone 1AU

Dispositions du règlement	Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<i>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</i> ↳ Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. ↳ Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées y compris les dépôts de véhicules et de ferrailles. ↳ Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs ↳ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ↳ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration. ↳ Les éoliennes individuelles de plus de 12 mètres. ↳ Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2. ↳ Les constructions agricoles et les bâtiments d'élevage. ↳ Les constructions à vocation d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, commerce)	↳ Affichage de la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	
<i>Sont autorisés sous condition :</i> ↳ Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement et de programmation. ↳ Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. ↳ Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 10 m². ↳ Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.	↳ Garantir la mise en œuvre des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone et le respect des Orientations d'aménagement et de programmation.
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<i>Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant aux caractéristiques présentées ci-dessous et qui permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile.</i> 3.1 Accès <i>Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être</i>	↳ Permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité. ↳ Adapter les caractéristiques des voies nouvelles à la vocation de la zone. ↳ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).

accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur. 3.2 Voirie Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.	
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
4.1. Alimentation en eau potable Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. 4.2. Assainissement <u>Eaux usées</u> Toute construction qui engendre des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. <u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière est interdit Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe. En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	☞ Respect de la réglementation en vigueur ☞ Protection de l'environnement. ☞ Prise en compte des orientations du SDAGE et du SAGE
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
6.1 Les façades des constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres et au maximum de 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, au droit de l'accès d'entrée. 6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	☞ Sécurité routière ☞ Sécurité des biens et des personnes ☞ Possibilité de stationner une voiture devant la construction. ☞ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
7.1. Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative. L'implantation des constructions sur les deux limites séparatives de propriétés aboutissant aux voies n'est pas autorisée. Pour le retrait : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade	☞ Exigence de salubrité publique (préserver l'apport de lumière en cas de retrait) et sécurité (passage suffisant pour l'accès des véhicules de secours). ☞ Réglementation plus souple pour les constructions existantes et les équipements et

(jusqu'au faîtage), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. 7.2. Les annexes isolées d'une surface de plancher de 10 m² maximum, doivent s'implanter en limite séparative en fond de parcelle. 7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles.
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
8.1. La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres. 8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	✚ Salubrité publique des bâtiments habités : préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait. ✚ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL	
9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. 9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.	✚ Respect de la densité bâtie des zones urbaines proches. ✚ Maintien d'un coefficient de biodiversité au sein de la zone urbaine avec la préservation d'une trame enherbée ou arborée. ✚ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel. La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées. 10.2. Le faîtage de la dépendance ne doit pas dépasser la hauteur de l'égout de la construction principale à laquelle il se rattache. 10.3. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des annexes isolées est limitée à 2,50 mètres à l'égout. 10.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	✚ Harmonisation de la hauteur des constructions nouvelles. ✚ Réglementer l'implantation des annexes et dépendances.
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR	
Diverses dispositions sont prévues concernant : ✚ Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage ✚ Les toitures ✚ Les Murs et Revêtement des constructions ✚ Les clôtures	✚ Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat. ✚ Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale.
ARTICLE 12 STATIONNEMENT	
12.1. Dispositions générales ✚ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la	✚ Adaptation de la réglementation aux besoins et à la réalité locale. ✚ Volonté d'un règlement identique à la zone UB.

voie publique. ↳ Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. ↳ Chaque emplacement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,50 mètres. 12.2. Construction à usage d'habitation ↳ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement présentant une surface de plancher de 80 m² maximum. Au-delà, une place de stationnement est ajoutée par tranche de 60 m² supplémentaire de surface de plancher. ↳ Une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. 12.3 Construction à usage de bureaux Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP) 12.4 Normes de stationnement des vélos : Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m² Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.	↳ Sécurité routière ; ↳ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	
13.1 Les terrains devront conserver au moins 30% de leur surface en espace de pleine terre (non imperméabilisé). 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.	↳ Préserver le caractère naturel de l'environnement immédiat ↳ Eviter l'implantation d'espèces végétales exogènes ou invasives
ARTICLE 14 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant : ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ; ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.	↳ Prise en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.
ARTICLE 15 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
↳ Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.	↳ Favoriser le développement des communications numériques

5.6. Dispositions applicables à la zone A

Dispositions du règlement	Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<i>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</i> ↪ <i>Toutes constructions ou aménagements non liés aux activités agricoles à l'exception de ceux autorisés dans l'article A2.</i> ↪ <i>Le changement de destination des bâtiments existants à vocation de logement.</i> ↪ <i>Les terrains de camping et de caravanage.</i> ↪ <i>Les habitations légères de loisirs.</i> ↪ <i>Les dépôts d'ordures ménagères et de déchets de toutes natures.</i> ↪ <i>Toutes constructions ou installations à moins de 6 mètres des rus et cours d'eau identifiés au plan de zonage.</i> ↪ <i>À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.</i> ↪ <i>Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A4 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.</i> <i>Dans le secteur Azh sont également interdits :</i> ↪ <i>Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,</i> ↪ <i>Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 dans le secteur Azh),</i> ↪ <i>Le drainage, le remblaiement ou le comblement,</i> ↪ <i>Les dépôts de toute nature,</i> ↪ <i>La création de plans d'eau artificiels,</i> ↪ <i>La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.</i> ↪ <i>L'imperméabilisation des sols.</i>	↪ <i>Respect de la vocation principale de la zone agricole à protéger de l'urbanisation dans un souci de protection des terres cultivées.</i> ↪ <i>Préservation des zones humides à enjeux identifiées sur le territoire.</i> ↪ <i>Préservation des lisières boisées.</i> ↪ <i>Préservation de l'emprise autoroutière</i>
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	
↪ <i>Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants agricoles et qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.</i> ↪ <i>Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées à l'activité agricole à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</i>	↪ <i>Pérenniser les activités agricoles existantes au sein de la zone A.</i> ↪ <i>Autoriser les habitations à conditions qu'elles soient à destination de l'exploitant et à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.</i> ↪ <i>Réponse aux besoins de l'activité agricole et à ses possibilités d'évolution et de diversifications ;</i> ↪ <i>Prendre en compte l'emprise de l'autoroute A4.</i> ↪ <i>Prise en compte des équipements d'intérêt</i>

↪ Le changement de destination des bâtiments existants à vocation d'activités tertiaires ou d'hébergements touristiques. Cette activité doit être encadrée par l'exploitant agricole et rester accessoire à son activité principale. ↪ Les constructions à usage d'équipements collectifs, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones. ↪ Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable. ↪ Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A4 ↪ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés. ↪ La reconstruction après sinistre, affectée à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondante à celle détruite. Au sein du secteur Azh sont seulement admis : ↪ Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site. ↪ es affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).	↪ public ; ↪ Prendre en compte les possibles aménagements nécessaires à la gestion des zones humides.
ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE	
Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant aux caractéristiques présentées ci-dessous et qui permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute nouvelle construction doit être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur. Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.	↪ Permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité. ↪ Adapter les caractéristiques des voies nouvelles à la vocation de la zone. ↪ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
4.1. Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, soit, en l'absence de tel réseau, par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée dans la construction par des canalisations sous pression. 4.2. Assainissement <u>Eaux pluviales</u>	↪ Respect de la réglementation en vigueur ↪ Protection de l'environnement. ↪ Prise en compte des orientations du SDAGE et du SAGE

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et le surplus éventuel sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe. En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. <u>Eaux usées</u> Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.	
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
6.1. Les construction doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. 6.2. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A4 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme. 6.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↳ Assurer la sécurité routière aux abords des voies. ↳ Harmoniser les règles de recul dans un souci d'homogénéité. ↳ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
7.1 Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives de propriété une marge de recul au moins égale à la hauteur de la façade de construction avec un minimum de 10 mètres. 7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↳ Augmenter le retrait vis-à-vis des limites séparatives au regard de éventuelles nuisances liées aux bâtiments d'exploitation. ↳ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Deux constructions non continues élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.	↳ Salubrité publique des bâtiments habités : préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait. ↳ Sécurité vis-à-vis des bâtiments d'activités ; ↳ Préserver une circulation sécurisée au sein de la parcelle en particulier pour les engins agricoles.
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
10.1 Pour les constructions à usage d'habitations : ↳ La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel.	↳ Prise en compte de besoins spécifiques que peut engendrer l'activité agricole. ↳ Harmonisation des règles de hauteur pour les constructions à usage d'habitation avec les

↳ La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées. 10.2 Pour les bâtiments d'activités liés à l'exploitation agricole : ↳ Si la toiture est à deux pans, la hauteur maximum est de 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout. ↳ Si la toiture est de type monopente, la hauteur maximum est de 8 mètres au faîtage. 10.3 Les annexes isolées ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 4,50 mètres au faîtage. En cas d'implantation en limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres à l'égout. 10.4. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages : ↳ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale. ↳ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	zones urbaines. ↳ Prise en compte des constructions existantes. ↳ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR	
Diverses dispositions sont prévues concernant : ↳ Le volume des constructions; ↳ Les toitures ↳ Les Murs et Revêtement des constructions ↳ Les clôtures Règlementation distincte pour les constructions à usage d'activité	↳ Intégration des constructions dans l'environnement local ↳ Prendre en compte les besoins en termes de bâtiments d'activité.
ARTICLE 12 STATIONNEMENT	
↳ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.	↳ Sécurité routière ; ↳ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	
13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. 13.2 Des plantations d'accompagnement seront recommandées pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'essences locales est préconisée.	↳ Protection des boisements identifiés. ↳ Intégration paysagère des constructions dans l'environnement local
ARTICLE 15 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
↳ Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.	↳ Favoriser le développement des communications numériques

5.7 Dispositions applicables à la zone N

Dispositions du règlement	Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
↪ Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article 2. ↪ Les terrains de camping et les dépôts de caravanes, ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs. ↪ L'ouverture et l'exploitation de carrières. ↪ Les dépôts de toute nature. ↪ Les antennes de téléphonie mobile ↪ Toutes constructions ou installations à moins de 6 mètres des rus et cours d'eau.. Dans le secteur Nzh sont également interdits : ↪ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides, ↪ Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 dans le secteur Nzh), ↪ Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ↪ Les dépôts de toute nature, ↪ La création de plans d'eau artificiels, ↪ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. ↪ L'imperméabilisation des sols.	↪ Respect de la vocation de la zone à savoir une zone naturelle à protéger de l'urbanisation nouvelle. ↪ Préservation des zones humides à enjeux identifiées sur le territoire.
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	
↪ Les aménagements permettant l'ouverture au public et la mise en valeur des espaces boisés classés tels que sentiers pédestre, allées cavalières, etc... à l'exclusion de toute construction. ↪ les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt, ↪ les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable, ↪ Les constructions, travaux et installations liés à la gestion de la station d'épuration ; ↪ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général, ↪ les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises. Au sein du secteur Nzh sont seulement admis : ↪ Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site. ↪ les affouillements et exhaussements du sol en cas	↪ Respect de la vocation de la zone à savoir une zone naturelle à protéger de l'urbanisation nouvelle. ↪ Prise en compte de la station d'épuration et des travaux à venir pour la construction de la nouvelle unité de traitement. ↪ Prise en compte de l'activité sylvicole et des éventuels besoins de constructions. ↪ Prise en compte des équipements d'intérêt public. ↪ Prendre en compte les possibles aménagements nécessaires à la gestion des zones humides.

de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).	
ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE	
✍ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. ✍ D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 5 mètres de largeur d'emprise.	✍ Permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité. ✍ Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
4.1 Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, soit, en l'absence de tel réseau, par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée dans la construction par des canalisations sous pression. 4.2 Assainissement <u>Eaux usées</u> ✍ Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur. ✍ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. <u>Eaux pluviales</u> ✍ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). ✍ En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.	✍ Respect de la réglementation en vigueur ✍ Protection de l'environnement. ✍ Prise en compte des orientations de SDAGE et du SAGE
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
✍ 6.1 Les construction doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. ✍ 6.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	✍ Harmoniser les règles de recul dans un souci d'homogénéité. ✍ Réglementation plus souple pour les équipements et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
✍ 7.1 Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction	✍ Harmoniser les règles de recul dans un souci d'homogénéité. ✍ Réglementation plus souple pour les équipements

avec un minimum de 3 mètres ↪ 7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	et ouvrages publics pour tenir compte des contraintes techniques et/ou fonctionnelles éventuelles et ce compte tenu de leur caractère d'intérêt général.
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
↪ 10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 3 mètres sous gouttières et 6 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel. ↪ 10.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.	↪ Harmonisation des règles de hauteur sur l'ensemble de la zone ↪ Règle de hauteur plus restrictive pour tenir compte du caractère de la zone (zone naturelle).
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR	
Diverses dispositions sont prévues concernant : ↪ Le volume des constructions; ↪ Les toitures ↪ Les Murs et Revêtement des constructions ↪ Les clôtures	↪ Intégration des constructions dans l'environnement local
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	
↪ 13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.	↪ Protection des boisements identifiés.

VI. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec différents documents de normes supérieures :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.o.T.) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) ;
- le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) ;
- le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.).

La commune de Villemareuil est concernée par :

- Le Schéma Directeur de Région d'Ile de France ;
- Le Schéma Directeur du Grand Morin actuellement en révision ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des deux Morins ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et le Plan Local de Déplacements de la Vallée du Grand Morin.

6.1 Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France – SDRIF

La commune de Villemareuil se situe en Seine-et-Marne et se trouve incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France, approuvé par décret le 27 décembre 2013. Le document n°3 du SDRIF « Orientations règlementaires » présente les dispositions normatives s'imposant aux documents d'urbanisme.

Villemareuil fait partie des « bourgs villages et hameaux » et se doit de respecter les orientations suivantes.

6.1.1. Respect des principales orientations du SDRIF

<i>Orientations générales d'aménagement du Schéma directeur</i>	<i>Traduction au PLU</i>
<i>Relier et Structurer</i>	
✓ Les infrastructures de transport ; ✓ Les aéroports et les aérodromes ; ✓ L'armature logistique ; ✓ Les réseaux et les équipements liés aux ressources.	- Délimitation d'un emplacement réservé destiné à renforcer les capacités de stationnement et à sécuriser les circulations au sein de la zone bâtie. - Création d'une zone AU uniquement dans le bourg et à proximité des arrêts de transports en communs afin d'éviter toute extension des écarts et hameaux. - Renforcement des dispositions règlementaires concernant les normes de voirie et de stationnement. - Définition des objectifs de développement en adéquation avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie). - Création d'un emplacement réservé destiné au renforcement de la défense incendie sur le bourg. - Mise en place d'un emplacement réservé sur les futurs terrains de la station d'épuration.
<i>Polariser et équilibrer</i>	
✓ Orientations communes ; ✓ Les espaces urbanisés ; ✓ Les nouveaux espaces d'urbanisation.	- Permettre la densification des zones bâties pour limiter la consommation des espaces cultivés ou naturels - Ouvrir de nouvelles zones à urbaniser à l'intérieur des zones urbaines et en continuité du bâti existant pour offrir une mixité de logements et répondre à la demande. - Maintenir les équipements publics voire les développer en fonction de la croissance de population effective sur le territoire. - Le respect des 5% d'extension autorisés par le SDRIF.

<i>Préserver et valoriser</i>	
✓ Les fronts bâtis ; ✓ Les espaces agricoles ; ✓ Les espaces boisés et les espaces naturels ; ✓ Les espaces verts et les espaces de loisirs ; ✓ Les continuités : espace de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes ; ✓ Le fleuve et les espaces en eau.	- Classement des espaces boisés en EBC - Protection des espaces sensibles par un classement en zone Naturelle ; - Préservation des cours d'eau et de leurs abords par un classement en zone Naturelle ; - Préservation des zones humides identifiées sur le secteur par un classement en zone Naturelle ; - Classement de la majorité des terres cultivées en zone Agricole ; - Faciliter la diversification agricole, par le biais d'un règlement adapté ; - Préservation des lisières boisées par un classement en zone Naturelle ou Agricole.

Pour justifier la compatibilité du PLU avec le SDRIF, il convient de démontrer la réalisation des objectifs de densité d'une part et le respect des règles en matière d'extension.

6.1.2. Justifications de l'effort de densification

Dans ses orientations règlementaires, le SDRIF affiche l'orientation suivante :

« A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. »

Calcul de la densité humaine sur Villemareuil

La densité humaine représente la part entre le nombre d'habitants et d'emplois au sein d'un espace donné. Pour évaluer la densité humaine de Villemareuil, il convient de déterminer ces 3 paramètres :

Paramètres actuels

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombres d'habitants	<i>Population légales en 2012, sans double compte, réalisé par l'INSEE.</i>	401 habitants
Nombre d'emplois	<i>Recensement de 2012, réalisé par l'INSEE</i>	50 emplois
Surface de référence	<i>Superficie de l'espace urbanisé de référence évalué selon les critères inscrits dans le SDRIF</i>	26 hectares

Paramètres en 2030 d'après les objectifs visés au PLU

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Projection démographique	<i>Capacités d'accueil au sein de l'espace urbanisé¹</i>	459 habitants
Nombre d'emplois ²	<i>Projection en 2030</i>	55 emplois
Surface des espaces urbanisés affichés au PLU	<i>Surfaces des espaces urbanisés</i>	26

¹ : les capacités d'accueil en densification prennent en compte les possibilités de constructions nouvelles (évaluées à 13 logements) et la prise en compte des logements vacants et des résidences secondaires pouvant passer en résidences principales (soit 7 logements). Un total de 20 logements soit 58 habitants supplémentaires.

² : si le PLU n'affiche pas de zone réservée à l'accueil d'activités, il permet toutefois l'implantation d'activités nouvelles sur son territoire. De ce fait, le PLU affiche une évolution positive du nombre d'emploi avec une croissance de +0,5%/an soit 5 emplois supplémentaires à l'horizon 2030.

La densité humaine, à l'horizon du PLU, est calculée ainsi :

	Nombre d'habitants	Nombre d'emplois	Surface de l'espace urbanisé	Densité humaine	Evolution de la densité
Situation actuelle	401	50	26	17,35 pers/ha	
Objectifs inscrits au PLU	453	55	26	19,77 pers/ha	+13,95%

A l'horizon du PLU, la densité humaine est estimée à 19,77 personnes par hectare soit une progression de +13,95% de la densité humaine.

Calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat sur Villemareuil

La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la surface des espaces d'habitat. Les paramètres retenus sont les suivants :

Paramètres actuels

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombre de logements	<i>Nombre de logements - Recensement de 2012, réalisé par l'INSEE</i>	141 logements
Surface référence	<i>Surfaces des zones à vocation d'habitat *</i>	19,83 hectares

**Il s'agit de la superficie des espaces urbanisés de référence à laquelle ont été retirés les équipements publics et les bâtiments agricoles.*

Paramètres en 2030 d'après les objectifs visés au PLU

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombre de logements	<i>Capacités d'accueil au sein de l'espace d'habitat existant</i>	157 logements*
Surface référence	<i>Surfaces de zones à vocation d'habitat</i>	19,83 ha

** ces projections prennent en compte les 13 logements projetés sur les parcelles libres implantées au sein de l'espace actuellement urbanisé auxquels sont ajoutées les possibilités de transformation d'un bâtiment agricole situé en zone UB, en 3 logements (estimation faite au regard de la surface et de l'implantation du bâti).*

La densité d'habitat, à l'horizon du PLU, est calculée ainsi :

	Nombre de logements sur la commune	Surface de l'espace urbanisé	Densité de l'habitat	Evolution de la densité
Situation actuelle	141	19,83	7,11 logt/ha	
Objectifs inscrits au PLU	157	19,83	7,92 logt/ha	+ 11,4 %

A l'horizon du PLU, la densité d'habitat est estimée à 7,92 logements par hectare, soit une progression de + 11,4%.

- ➔ On constate que la croissance de la densité d'habitat permise par le PLU dépasse les 10% ce qui démontre la compatibilité du document avec les orientations du SDRIF.
- ➔ Par ailleurs, le règlement des zones urbaines permet la densification des zones bâties en affichant des règles de hauteur et d'implantation permettant d'accroître le nombre de logements au sein du parc résidentiel existant ; une construction en rez-de-chaussée peut créer une extension en étage et permettre ainsi la création d'un logement

supplémentaire sans aucune nouvelle consommation foncière. Une construction implantée en retrait des deux limites séparatives aboutissant aux voies peut créer une extension latérale en s'implantant sur une des limites et créer ainsi de l'habitat supplémentaire sur une parcelle déjà construite.

- La densité peut également être renforcée sur le bâti existant par les possibles divisions de constructions existantes en plusieurs logements (division d'un pavillon en deux logements,...).

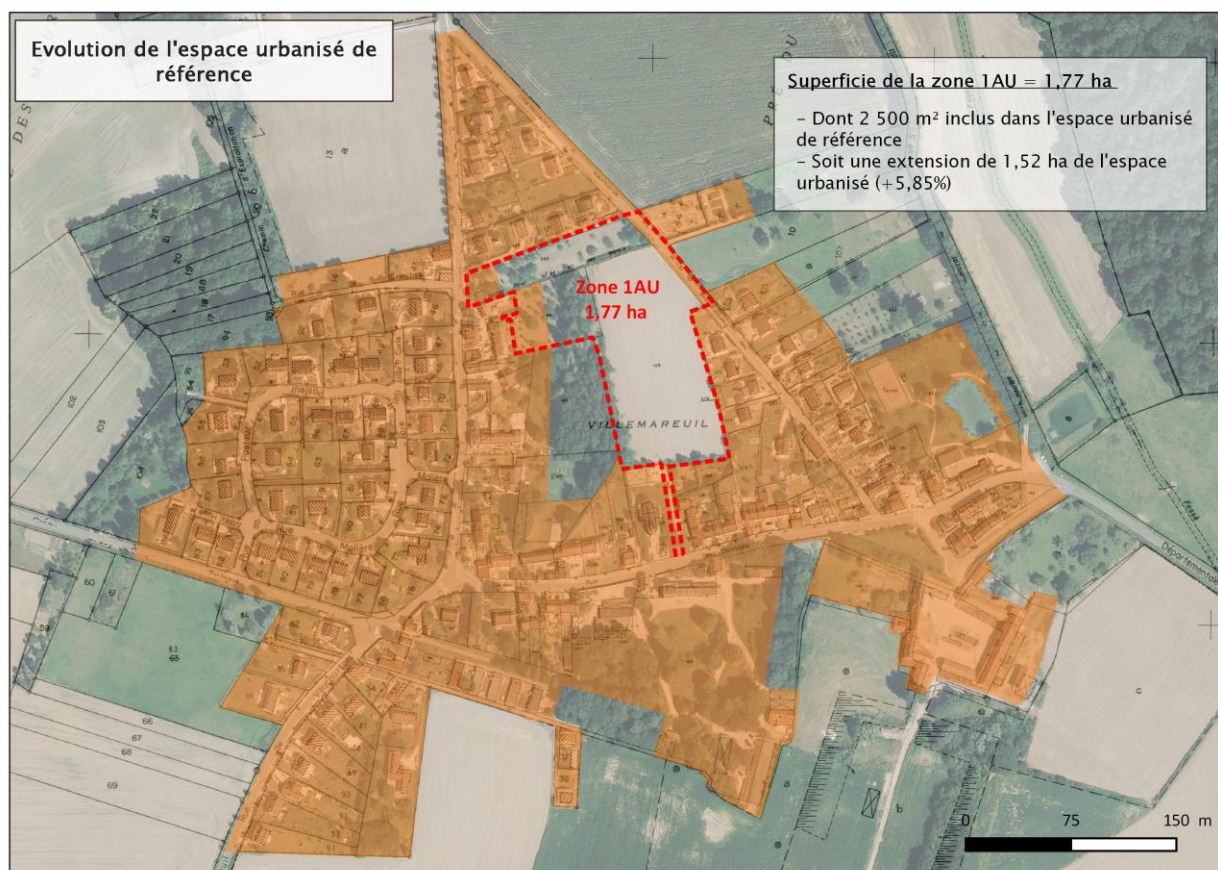
6.1.3. Justifications des possibilités d'extension

Concernant les possibilités d'extension, le territoire de Villemareuil est défini comme « bourg, village et hameau ». A ce titre, « à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible. »

L'espace urbanisé de Villemareuil, à la date d'approbation du SDRIF s'élève 26 hectares (la délimitation cartographique est insérée en annexes).

La zone 1AU s'étend sur 1,77 ha dont une partie est déjà comptabilisée dans l'espace urbanisé de référence.

La carte ci-après localise la zone sur l'espace urbanisée de référence.



Evolution de l'espace urbanisé de référence :

Espace urbanisé de référence actuel = 26 hectares

Espace urbanisé de référence induit par l'application du PLU = 27,52 hectares

Soit une extension de l'urbanisation de 1,52 ha qui représente une augmentation de 5,85% de l'espace urbanisé de référence.

6.2 Le Schéma Directeur du Grand Morin

La commune est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur du Grand Morin, approuvé en 1998 et mis en révision en 2009, par l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Le PADD a été fait l'objet d'un débat au sein du comité de pilotage. Le DOO est actuellement en cours d'élaboration. La compatibilité avec le projet de SCoT ne peut pas encore être démontrée.

6.3 Le SDAGE Seine-Normandie

La commune est couverte par le SDAGE 2010-2015 « du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands », approuvé le 20 novembre 2009 par arrêté du préfet de la région Ile de France.

Le SDAGE fixe de nombreuses orientations visant la préservation globale de la ressource en eau.

Le PLU de Villemareuil prend en compte ces enjeux de protection de la manière suivante :

- En protégeant de l'urbanisation les zones humides répertoriées sur le territoire par un classement approprié en Azh ou Nzh (les cours d'eau et leurs abords, les points d'eau...);
- En maintenant les boisements présents sur l'ensemble du territoire par un classement en EBC ;
- En protégeant les continuités écologiques par un classement en zone naturelle ou agricole des principaux espaces d'habitats et des axes de déplacements (constructibilité très limitée) ;
- En veillant à l'adéquation entre l'accueil de population et les capacités des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement ;
- En limitant l'artificialisation des sols par une extension urbaine limitée et localisée en centre-bourg.
- En rappelant les règles en matière de traitement des eaux usées (article 4 du règlement) ;
- En encourageant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle pour les constructions nouvelles ;
- En encourageant l'utilisation de dispositifs de récupération des eaux de pluie (article 14).

6.4 Le SAGE des deux Morins

Le règlement et le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) ont été approuvés par la commission locale de l'eau en janvier 2014. L'approbation du SAGE étant prévue fin 2015, le PLU se base sur les éléments inscrits dans le projet de SAGE pour s'assurer de sa compatibilité une fois le SAGE approuvé.

Dans le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE, plusieurs orientations concernent les documents d'urbanisme :

Dispositions du PAGD	Prise en compte dans le PLU
<u>Disposition 37 :</u> Restaurer les échanges latéraux et les espaces de liberté des cours d'eau	Les cours d'eau du territoire étant situés en amont du bassin versant, les espaces de liberté sont la plupart du temps contenus dans le lit du ru ou fossé. Toutefois, leurs abords sont préservés dans le règlement du PLU.
<u>Disposition 38 :</u> Protéger les berges de tout aménagement	Dans les zones A et N, qui longent les cours d'eau et fossés, le règlement affiche l'interdiction de construire à moins de 6 mètres des berges.
<u>Disposition 40 :</u> Protéger la ripisylve	Le tracé du ru des Cygnes étant classé en Azh ou N, aucune construction ou installation diverse ne pourra modifier les berges et les abords du cours d'eau.
<u>Disposition 47 :</u> Inscrire la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme	Cette mesure a été pleinement intégrée dans le PLU par la mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifiques, appliqués sur les zones humides à enjeux identifiées sur le territoire. Le règlement s'appuie sur les recommandations du SAGE des deux Morins et de l'Agence départementale « Seine-et-Marne environnement ».
<u>Disposition 52 :</u> Inscrire les secteurs à enjeu ruissellement dans les documents d'urbanisme	Le PLU n'identifie pas précisément les zones à enjeu pour le ruissellement. Le maintien des boisements et la préservation des rus et fossés limite les risques de ruissellement sur le territoire.
<u>Disposition 53 :</u> Réduire le ruissellement dans les zones urbanisées.	Le règlement du PLU impose de mettre en œuvre une récupération et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique. Le débit de fuite en cas de rejet dans le réseau collecteur s'il existe est limité à 1l/s/ha (cf. SAGE des deux Morin).
<u>Dispositions 55 et 56:</u> Identifier et préserver les zones naturelles d'expansion de crues.	Le territoire de Villemareuil ne présente pas de champs d'expansion des crues le long de ses rus.

6.5 Le PDU d'Ile-de-France et le PLD la Vallée du Grand Morin

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Le syndicat mixte intercommunal d'étude et de programmation de la Vallée du Grand Morin a élaboré un Plan Local de Déplacements sur son territoire (PLD) ; ce document a été approuvé le 26 février 2008. Un PLD est un plan stratégique qui décline au niveau local le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Ses objectifs portent sur 4 thèmes :

- Se donner les moyens de mettre en œuvre le PLD ;
- Développer l'usage des transports publics ;
- Créer les conditions de la sécurité routière ;
- Favoriser les déplacements doux.

Le PLU de Villemareuil respecte les objectifs du PLD en poursuivant les actions mises en œuvre par la commune et la Communauté de communes depuis plusieurs années.

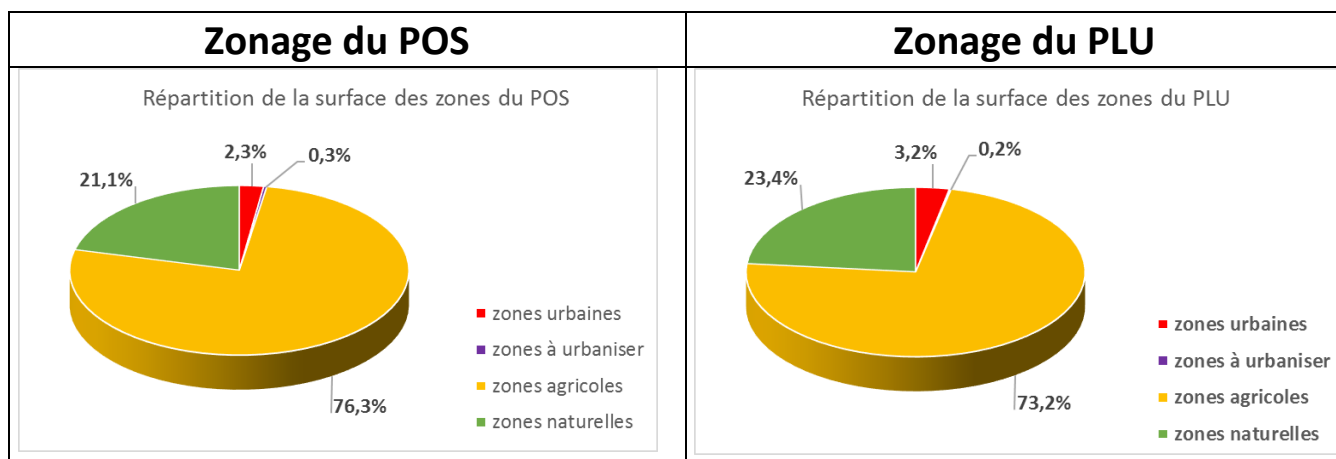
Le PLU affiche les orientations et actions suivantes :

- Concentrer le développement urbain en centre-bourg pour rapprocher la population des possibilités de transports en commun.
- Eviter le développement linéaire du bourg le long des routes départementales.
- Limiter le développement des hameaux pour éviter la dispersion des déplacements sur le territoire
- Mise en valeur des sentiers de randonnée existants sur la commune.
- Projet de liaison douce entre Villemareuil et Saint-Fiacre.

VII – MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS

7.1. Motifs des changements apportés au zonage et évolution des surfaces des zones

SURFACE DU POS		SURFACE DU PLU	
Zones urbaines		Zones urbaines	
UAa	3,9 ha	UA	4,16 ha
UAb	11,5 ha	UB	9,64 ha
		UBe	1,16 ha
		UC	2,40 ha
UR	9 ha	UR	16,82 ha
Total zones urbaines	24,4 hectares	Total zones urbaines	34,18 hectares
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser	
INA	1,1 ha	1AU	1,77 ha
IINA	1,6 ha		
Total zones à urbaniser	2,7 hectares	Total zone à urbaniser	1,77 hectare
Zones agricoles		Zones agricoles	
INC	814,3 ha	A	679,85 ha
IINC	0,07 ha	Ap	42,72 ha
		Azh	58,41 ha
Total zone agricole	814,37 hectares	Total zone agricole	780,98 hectares
Zones naturelles		Zones naturelles	
NDa	214 ha	N	240,78 ha
NDb	11,1 ha	Nzh	9,29 ha
Total zones naturelles	225,10 hectares	Total zone naturelle	250,07 hectares
TOTAL GENERAL	1067 hectares	TOTAL GENERAL	1067 hectares
dont EBC	Non indiqué dans le POS	dont EBC	223,31 ha



Outre les changements de délimitation des zones qui ont induit cette procédure de révision du PLU, les appellations des zones du POS ont été revues conformément aux dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Équivalences des désignations des zones POS / PLU

POS	PLU
U	U
N B	N'existe plus
N A	A U
N C	A
N D	N

7.1.1 Pour les zones urbaines

❖ La zone UA

Comme au POS, la zone UA du PLU de Villemareuil regroupe le bâti ancien implanté en ordre continu et assez dense, autour de la rue Saint-Christophe et d'une partie de la rue de Brinches.

Par rapport au POS :

- la mairie et l'école ne sont plus classées en UA mais en UBe
- le château de la rue Saint-Christophe et un bâtiment ont été ajoutés dans la zone urbaine UA.
- Le passage le long de l'église est classé en 1AU.

❖ La zone UB

La zone UB du PLU correspond aux zones UAb du POS qui englobent les constructions pavillonnaires et les terrains libres desservis par les réseaux.

La différence de superficie entre le POS et le PLU s'explique :

- par le classement en zone urbaine réservée aux équipements publics (UBe), du square, de la salle des fêtes et de l'extension de l'école, auparavant classés en UAb.
- Par le retrait d'une partie de parcelle implantée le long du sentier des Marais au profit de la zone 1AU.
- Par le retrait d'une parcelle cultivée le long de la rue de Vaucourtois (classement en zone A).

❖ **La zone UC**

Cette zone n'existait pas au POS, toutefois, elle reprend en partie les principes règlementaires de la zone NDb. En effet, la zone UC regroupe les constructions à usage d'habitation, isolées dans la zone naturelle ou agricole. Ces zones n'ayant pas vocation à abriter des habitations, le PLU a créé une zone urbaine, dite UC, où seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Cette zone concerne le château de Brinches et les anciens bâtiments agricoles qui étaient classés en NDb et INC au POS.

❖ **La zone UR**

La zone reprend les emprises cadastrales de l'autoroute A4.

7.1.2. Pour la zone à urbaniser

Le principe de développer le centre-bourg est maintenu dans le PLU. La zone 1AU englobe en totalité la parcelle située au nord du sentier des marais afin de pouvoir bénéficier d'un accès sur la rue de Brinches qui abrite tous les réseaux.

7.1.3. Pour les zones agricoles et naturelles

Plusieurs changements ont été opérés entre le POS et le PLU, expliquant l'évolution des surfaces de la zone A et de la zone N :

- La zone naturelle englobe la quasi-totalité des espaces boisés du territoire communal, dont une partie était classée en zone INC au POS.
- La zone IINC, réservée à l'exploitation d'une carrière de sables industriels implantée en limite nord/nord-est du territoire est supprimée, les terrains en questions étant reclassés en zone naturelle (la zone est en cours de reboisement).

- La création d'un secteur agricole inconstructible (Ap) pour préserver les paysages au nord du territoire).
- La création des secteurs Azh et Nzh, pour prendre en compte et préserver les zones humides identifiées sur le territoire.

7.1.4 Les emplacements réservés

Emplacements réservés (ER) inscrits au POS	Devenir au projet de PLU
ER 1 : Création d'un parc/square et d'une salle des fêtes.	Emplacement réservé supprimé ; le projet a été réalisé.
ER 2 : Agrandissement du cimetière.	Emplacement réservé supprimé ; le projet a été réalisé.
ER 3 : Réalisation d'un passage vers la zone IINA.	Emplacement réservé maintenu pour créer un accès sur la zone 1AU du centre-bourg.
ER 4 : Elargissement du sentier des Marais.	Emplacement réservé supprimé ; le projet n'étant plus d'actualité.

7.1.5 Les espaces boisés classés

La grande majorité des boisements sont identifiés au titre des EBC afin de les préserver de tout défrichement. Leur délimitation a été revue d'après les photographies aériennes mais ils restent globalement identiques à ceux du POS.

7.2. Motifs des changements apportés au règlement

- De manière générale les termes « de préférence... », « sont recommandés » sont supprimés du règlement.
- De plus, au sein des zones UA, UB, UC et 1AU et afin de pouvoir appliquer les règles à chaque terrain issu d'une division ou non, la phrase suivante est ajoutée : Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

• *Modifications relatives aux dispositions des zones UA et UB*

Articles concernés	Modifications apportées au PLU et justifications
Articles 1 et 2	Les ICPE soumises à autorisation et déclaration sont dorénavant interdites, ces activités étant peu compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Les surfaces de plancher des constructions destinées au commerce sont limitées à 200 m² au même titre que pour les entrepôts ou de l'artisanat. Le paragraphe portant dérogation pour les constructions qui ne respectent pas les articles 5, 6, 9 et 14 a été supprimé dans un souci de simplification et d'homogénéisation du règlement.
Article 3	L'article est complété par l'ajout de règles en matière d'accès (minimum 5 mètres de large), d'emprise minimum pour les voies à sens unique et de dispositifs de retournement pour les voies nouvelles en impasse. La notion de 50 mètres maximum en sens unique est supprimée.
Article 4	Par souci de protection de l'environnement, le paragraphe concernant les eaux pluviales est rédigé comme suit : « Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. » Ajout d'une prescription pour être conforme au SDAGE et SAGE : « En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare. »
Article 5	Cet article n'est plus réglementé car considéré comme contraire aux objectifs de densification inscrits dans les Lois Grenelle et ALUR et dans le SDRIF.
Article 6	En zone UA, le retrait maximum est porté à 7 mètres au lieu des 5 mètres pour prendre en compte l'existant. Dans ce cas un mur de clôture est obligatoire pour

	conserver l'alignement bâti sur rue. En zone UB, le retrait minimum est maintenu à 5 mètres, le PLU ajoute un retrait maximum de 25 mètres, afin d'éviter la construction d'habitations dites en 2^e rideau.
Article 7	La rédaction de l'article 7 est simplifiée. En zone UA : l'implantation peut être d'une limite à l'autre, ou sur au moins une limite séparative afin de préserver une continuité dans le bâti. La référence aux largeurs de façade sur rue est supprimée. En zone UB : l'implantation est autorisée sur une des deux limites séparatives ou en retrait. Les largeurs de façade sont supprimées. La règle en cas de retrait est simplifiée à la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 3 mètres. Ces modifications permettent une implantation plus libre qui peut augmenter la densité bâtie dans le bourg.
Article 8	Pour préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait, l'article 8 est rédigé comme suit : « La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres en zone UA et 8 mètres en zones UB. ».
Article 9	Pas de modification en UA En UB, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut dépasser 40% de la superficie de la propriété (au lieu de 30% dans le POS). Cette augmentation vise à faciliter la densification de zones bâties tout en préservant une trame enherbée ou arborée permettant le maintien d'une biodiversité à l'échelle urbaine.
Article 10	La hauteur des constructions a été modifiée dans un souci d'homogénéisation des règles sur l'ensemble des zones bâties du bourg et d'intégration paysagère des futures constructions. La hauteur maximale est portée à 8,50 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout ce qui permet des constructions de type R+1+combles. Un paragraphe est ajouté pour les constructions mettant en œuvre des toits terrasses végétalisés et pour lesquelles la hauteur maximale à l'acrotère est de 5,50 mètres. La hauteur des annexes isolées est augmentée à 4,5 mètres au faitage.
Article 11	L'article 11 est modifié et complété pour prendre en compte les nouveaux enjeux en termes de développement durable, des énergies renouvelables et des constructions bio-climatiques. Les grandes lignes du règlement sont conservées (toits à deux pentes entre 35° et 45°, l'unité d'aspect et l'harmonie dans les volumes des constructions,...). Un paragraphe est ajouté concernant les éléments du patrimoine identifiés au plan de zonage. La hauteur totale des clôtures est portée à 2 mètres.
Article 12	Par souci de simplification, l'article est réglementé en trois catégories : habitations, activités et autres constructions. En zone UA : deux places de stationnement sont imposées par logement. La densité actuelle ne permettant pas de conserver le règlement du POS. En zone UB : « Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement

	présentant une surface de plancher de 80 m ² maximum. Au-delà, une place de stationnement est ajoutée par tranche de 60 m ² supplémentaire de surface de plancher. ». Les élus souhaitant garantir les possibilités de stationnement sur la parcelle et non sur l'espace public, déjà fortement encombré par les véhicules. L'obligation de créer une place couverte est supprimée.
Article 13	Simplification de l'article pour faciliter sa mise en œuvre réelle sur le terrain. Suppression des obligations de planter. Remplacement par « Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux sont déconseillés.» En UB, une obligation de maintenir 30% d'espace en pleine terre (non imperméabilisé) est affiché pour préserver les capacités d'absorption des eaux pluviales et préserver la biodiversité des zones urbaines.
Article 14	L'article réglementant le Coefficient d'occupation des sols a été supprimé par la loi ALUR et n'apparaît plus dans le règlement du PLU.

- **Modifications relatives aux dispositions de la zone UC**

Cette zone n'existait pas au POS. Toutefois, elle reprend la règle affichée en zone NDb, permettant aux constructions existantes de réaliser une extension limitée à 20% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU.

- **Modifications relatives aux dispositions de la zone UR**

Le PLU reprend les prescriptions affichées au POS sur cette zone.

- **Modifications relatives aux dispositions de la zone 1AU**

Articles concernés	Modifications apportées au PLU et justifications
Articles 1 et 2	Limitation des annexes isolées à une surface de plancher maximum de 10 m ² .
Article 3	Reprise de l'article 3 de la zone UB pour être cohérent sur l'ensemble des zones urbaines.
Article 4	Mêmes changements que dans les zones UA et UB. La réglementation imposant la réalisation en souterrain des câbles de télécommunication est supprimée car illégale. Ajout d'une prescription pour être conforme au SDAGE et SAGE : « En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare. »
Article 5	Cet article n'est plus réglementé car considéré comme contraire aux objectifs de densification inscrits dans les Lois Grenelle et ALUR et dans le SDRIF.
Article 6	L'implantation des façades des constructions est réglementée par un retrait entre 5 et 15 mètres des voies et emprises publiques pour permettre le stationnement des véhicules devant l'habitation et éviter des constructions en arrière de parcelle.
Article 7	Pour répondre aux objectifs de densification la distance maximum des retraits et

	décrochements est fixée à 3 mètres au lieu de 5 mètres au cas d'ouvertures dans la façade.
Article 8	Pour préserver l'ensoleillement et l'éclaircissement en cas de retrait, l'article 8 est rédigé comme suit : « La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ».
Article 9	Pour être cohérent avec la zone UB avec laquelle elle est en continuité, l'article reprend les règles d'UB à savoir que l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de superficie de la propriété. (au lieu de 30% dans le POS).
Article 10	La hauteur à l'égout est portée à 6 mètres pour faciliter les R+1 au regard des objectifs de densité sur la zone.
Article 11	Modification des règles pour reprendre les mêmes règles qu'en zone UA et UB et être cohérent sur l'ensemble des zones urbaines du territoire.
Article 12	Reprise des règles de la zone UB
Article 13	Reprise des règles de la zone UB
Article 14	L'article réglementant le Coefficient d'occupation des sols a été supprimé par la loi ALUR et n'apparaît plus dans le règlement du PLU.

• **Modifications relatives aux dispositions de la zone A**

Articles concernés	Modifications apportées au PLU et justifications
Article 1	Des prescriptions sont ajoutées aux abords des rus et fossés. Les lisières boisées sont préservées de toutes constructions autres qu'agricoles conformément au SDRIF. Le PLU crée le secteur Ap qui est inconstructible. Le PLU régit les occupations des sols interdites en zone Azh.
Article 2	Les constructions et installations autorisées sont strictement liées aux exploitations agricoles pour tenir compte de la définition plus stricte de la zone A des PLU. Toutefois, sont également autorisés : - Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au plan de zonage du PLU, à vocation d'activités tertiaires ou d'hébergements touristiques. Cette activité doit être encadrée par l'exploitant agricole et rester accessoire à son activité principale. - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable. - Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'exploitation de

	l'autoroute A4. L'autorisation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au transport des gaz et hydrocarbures a été supprimée ainsi que le paragraphe autorisant les lignes de distribution d'énergie électrique. L'article régleme les constructions et installations autorisées an secteur Azh.
Article 3	La largeur minimum des accès a été portée à 5 mètres dans un souci de sécurité des biens et des personnes.
Article 4	Par souci de protection de l'environnement naturel la phrase suivante est ajoutée : «Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur. » Dans ce cas, La taille minimale de terrain de 500 m² est supprimée.
Article 6	Le retrait minimum a été réduit à 5 mètres, comme en zone UB. Le retrait de 10 mètres ne se justifiant pas en zone agricole. La règle de retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute est ajoutée.
Article 10	Dans un souci de cohérence et d'équité, la hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation est identique au règlement des zones urbaines. Pour les bâtiments d'activité, la hauteur est diminuée afin de respecter le paysage naturel et agricole existant et de renforcer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles isolés.
Article 11	L'article reprend les règles imposées aux constructions des zones urbaines avec un paragraphe spécifique aux bâtiments d'activités

• **Modifications relatives aux dispositions de la zone N**

Articles concernés	Modifications apportées au PLU et justifications
Article 1	Comme pour la zone agricole, des prescriptions sont ajoutées aux abords des rus et fossés. Le PLU régleme les occupations des sols interdites en zone Nzh.
Article 2	Comme pour la zone agricole, les autorisation des constructions et installations liées aux hydrocarbures et aux lignes électriques sont supprimées. Le règlement se recentre sur la vocation naturelle de la zone et n'autorise que les constructions nécessaires à la gestion de la forêt et de la ressource en eau potable, ainsi que les aménagements nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
Article 6	Dans un souci d'homogénéité sur le territoire, le retrait minimum est ramené à 5 mètres.
Article 7	Dans un souci d'homogénéité sur le territoire, le retrait minimum est ramené à 3 mètres.
Article 8	Cet article n'est plus réglemé
Article 10	Pour préserver le caractère de la zone (zone naturelle à protéger) la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3mètres sous gouttières et 6 mètres au faitage.

Article 11	Article identique aux zones urbaines
-------------------	--------------------------------------

4^{EME} PARTIE

Analyse des incidences prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement



I. IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES

1.1. Développement économique et activités créées

L'impact du Plan Local d'Urbanisme sur le développement économique de la commune de Villemareuil est lié principalement :

- A la pérennisation des quelques activités économiques existantes et la possibilité d'accueillir de nouvelles activités sur les terrains disponibles au sein des zones urbaines UA et UB. Néanmoins pour conforter le caractère résidentiel du bourg, sont interdites les activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat.

1.2. Impacts sur l'agriculture

L'impact sur l'agriculture d'un document d'urbanisme en l'occurrence le PLU doit être examiné en termes de consommation de l'espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes.

1.2.1. Consommation d'Espaces Agricoles

Les impacts sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols par les mutations de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat. Seule la zone 1AU entraîne une consommation d'espaces agricoles.

Surface totale des zones d'extension inscrites en 1AU	dont surfaces cultivées
1,77 ha	10 747 m ² de terres cultivées inscrites au Registre parcellaire graphique de 2012

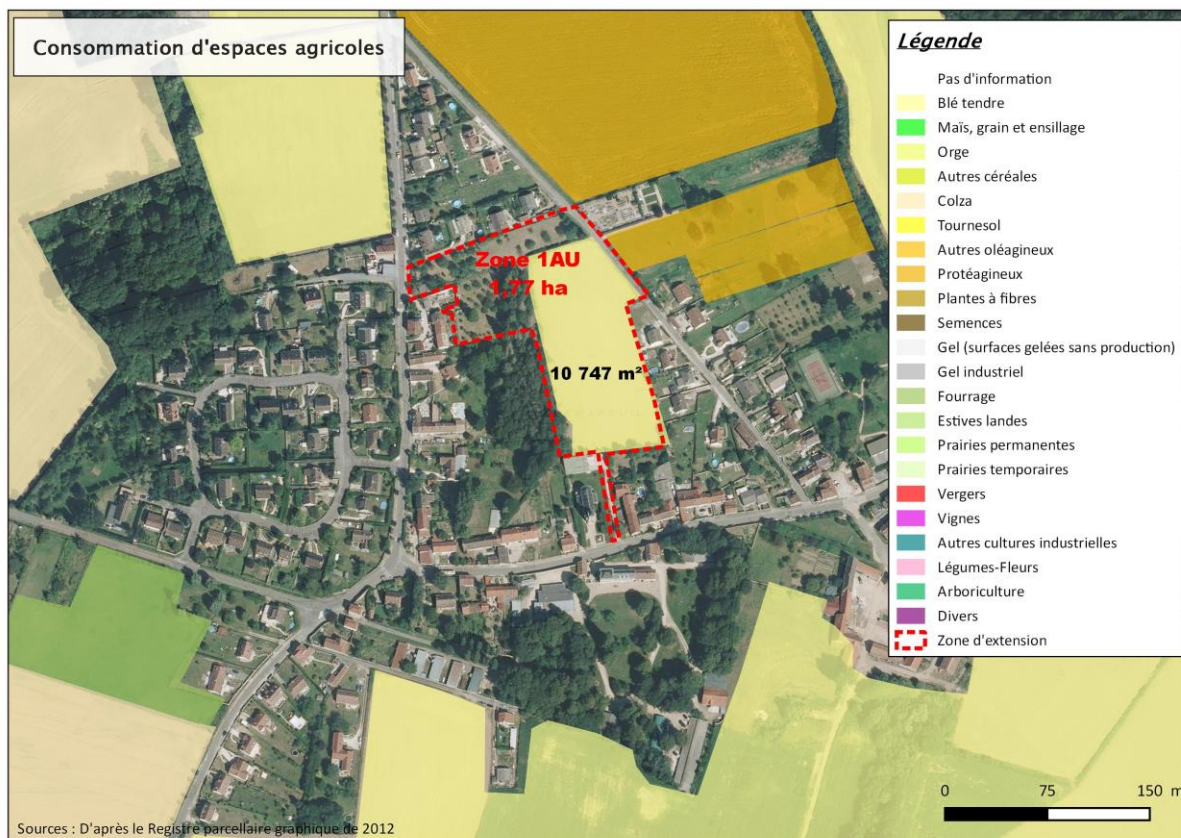
L'ouverture à l'urbanisation des parcelles du centre-bourg impacte une parcelle cultivée d'une surface de 10 747 m² (relevé cadastral). Les deux autres terrains étant occupés par des jardins plantés d'arbres fruitiers ou d'ornements.

L'objectif du PLU est de limiter autant que possible l'artificialisation des terres cultivées en localisant la zone d'extension en centre-bourg et en évitant toute extension en dehors de l'enveloppe bâtie du bourg.

Par ailleurs, soulignons :

- que la délimitation des zones a cherché à limiter l'impact sur l'exploitation des terres en évitant les décrochés, délaissés et autres contraintes qui gêneraient les exploitants dans leur activité au quotidien.
- une réduction des zones à urbaniser par rapport à celles définies au POS : 2,7 ha de

zones à urbaniser au POS contre 1,77 ha au PLU.



1.2.2. Prise en compte des activités agricoles existantes.

Les exploitations agricoles en activité ont été préalablement identifiées sur le territoire communal de Villemareuil. Leur pérennité et leurs besoins d'extension sont assurés par l'adoption d'une réglementation spécifique à savoir un classement en zone agricole qui permet :

- Les constructions à usage d'habitation, à proximité des bâtiments agricoles existants, si elles sont destinées au logement des exploitants dans le cas où la présence de l'exploitant à proximité de ses bâtiments est nécessaire et justifiée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées à l'activité agricole à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au plan de zonage, à vocation d'activités tertiaires ou d'hébergements touristiques. Cette activité doit être encadrée par l'exploitant agricole et rester accessoire à son activité principale.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont

implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable.

1.2.3. Circulations agricoles

La localisation de la zone d'extension en centre-bourg et le classement en zone A des corps de ferme situés en périphérie ou à l'écart du village permettront de limiter les risques de mitage de l'espace et de garantir la poursuite d'un bon accès des exploitants à l'ensemble du terroir.

1.2.4 Impact du classement en zone A

Le classement en zone A des terres cultivées et plus particulièrement à proximité des sièges d'exploitation agricole permettra d'y limiter la concurrence foncière avec d'autres types d'usages du sol. La continuité entre les sièges d'exploitation et les zones A permettra de garantir la poursuite d'un bon accès des exploitants à l'ensemble du terroir.

La création d'un secteur Ap, inconstructible y compris pour l'activité agricole, et d'un secteur Azh, pour les zones humides identifiées au sein de zones agricoles, constitue une contrainte pour l'activité même si cette dernière n'affecte que 12% de l'ensemble de la zone agricole du territoire, l'essentiel étant la préservation de la ressource foncière.

1.2.5. Impact du classement en zone N

Les zones N qui recouvrent également quelques surfaces cultivées participent également à la limitation de la concurrence foncière mais l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles n'y est pas possible, ce qui constitue un certain niveau de contrainte pour les exploitations. En tout état de cause, ce classement est sans effet sur les pratiques culturelles et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

II. IMPACT SUR LE PAYSAGE

L'impact d'un document d'urbanisme sur le paysage naturel et urbain d'un territoire doit être examiné en termes de consommation de l'espace, de prise en compte des espaces naturels et d'intégration des constructions nouvelles dans le paysage naturel.

2.1. Le paysage naturel

2.1.1. Protection du paysage et intégration des constructions nouvelles

Le PLU comporte des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- La protection des espaces naturels, qualifiés de sensibles sur le plan paysager par un classement en zone naturelle ou agricole protégée (classement en Ap, Azh, N et Nzh des cours d'eau et de leurs abords, des zones humides, des boisements alluviaux, du massif forestier...).
- Une réglementation visant à intégrer au mieux les constructions nouvelles dans le cadre paysager. A ce titre, l'ensemble des articles du PLU permettant de satisfaire cet objectif a été réglementé à savoir : règles de hauteur, réglementation des aspects extérieurs des constructions nouvelles, des clôtures,...;
- L'obligation de maintenir une partie des terrains constructibles en espaces de pleine terre (espace non imperméabilisé) et de limiter l'emprise au sol des constructions.
- Le maintien des espaces boisés par un classement en EBC.

2.1.2. Consommation des espaces naturels

Aucune mutation d'espace naturel sensible recensé en terrain à bâtir n'est à constater.

Deux parcelles de jardins, classées en zone 1AU sont vouées à l'urbanisation. Toutefois une partie de ces terrains sont déjà comptabilisés dans l'espace urbanisé de référence, ce qui porte à environ 3924 m² de consommation d'espaces semi-naturels.

Surface totale de la zone 1AU	Surface cumulée des deux parcelles non cultivées	dont surfaces comptabilisées dans l'espace urbanisé de référence	Consommation d'espaces semi-naturels
1,77 ha	5494 m ²	1570 m ²	3924 m ²

2.2. Le paysage urbain

Les éléments caractéristiques du paysage urbain de

Villemareuil ont été protégés au PLU par la protection des spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties et par la recherche de l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

Afin de conserver son identité, le PLU identifie 10 éléments marquants du territoire afin de les protéger d'éventuelles modifications d'aspects ou destructions sans avis préalable de la commune. Ces éléments sont aussi bien des bâtiments (château de Brinches, château de Villemareuil), du patrimoine vernaculaire (Fontaine Saint-Fiacre, Puit Saint-Christophe, Lavoir) que des éléments du paysage (fossés de Dieu l'Amant, le square communal).

L'impact du PLU sur le paysage urbain s'entend également en terme d'intégration des constructions nouvelles au sein des zones bâties. Pour chacune des zones définies dans le PLU, un règlement a été établi pour assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles notamment par l'application :

- de règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives,
- de règles de hauteur,
- de règles régissant les aspects extérieurs (volume, type de matériaux de constructions, toitures, etc.).

3.1 Prise en compte des zones humides

Les zones humides identifiées par la DRIEE et par l'agence départementale Seine-et-Marne Environnement sont protégées de l'urbanisation :

- soit par un classement dans un secteur spécifique Nzh, pour les zones humides situées au sein des espaces naturels.
- soit par un classement dans un secteur spécifique Azh, pour les zones humides situées au sein des espaces agricoles.

Dans les secteurs AZh et Nzh sont en particulier interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 dans le secteur Azh et Nzh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, les abords des cours d'eau, rus et fossés sont préservés de toute construction sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre de leurs berges.

3.2 Impact sur les sites Natura 2000

3.2.1 Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable.

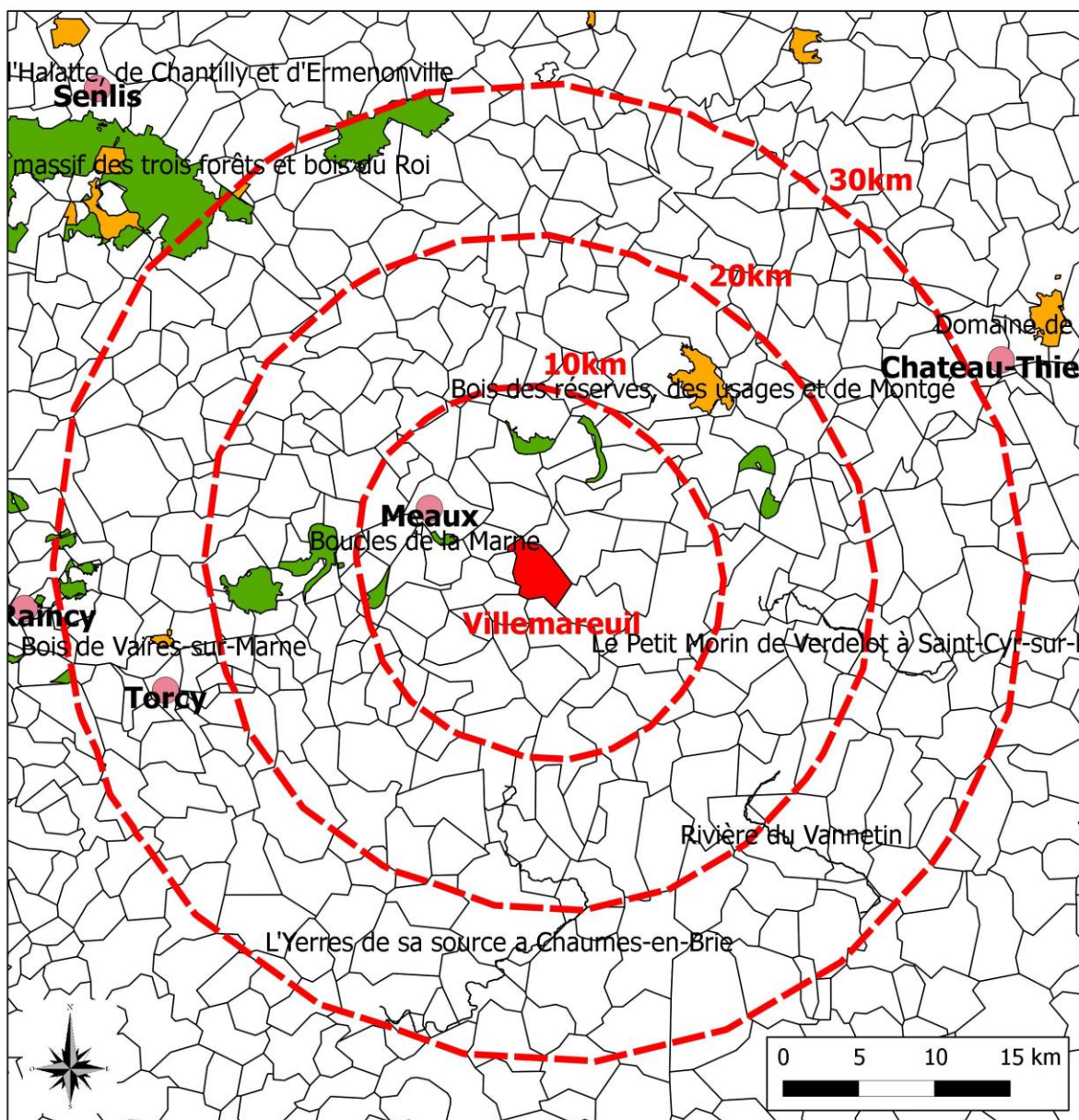
Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS), et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

Le réseau Natura 2000 seine-et-marnais compte 18 sites répartis sur 65 115 hectares soit 11% du territoire départemental.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche se situe à environ 5kms à vol d'oiseau ; il s'agit de la Zone de Protection Spéciale « Boucles de la Marne », dont une partie s'étend sur la commune de Meaux (pour sa partie la plus proche de Villemareuil).

D'autres sites se situent à moins de 20 kilomètres du bourg de Villemareuil :

- La ZSC « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin », situé à environ 15 km ;
- La SIC « Bois des Réserves, des Usages et de Montgé », distante de 15km.

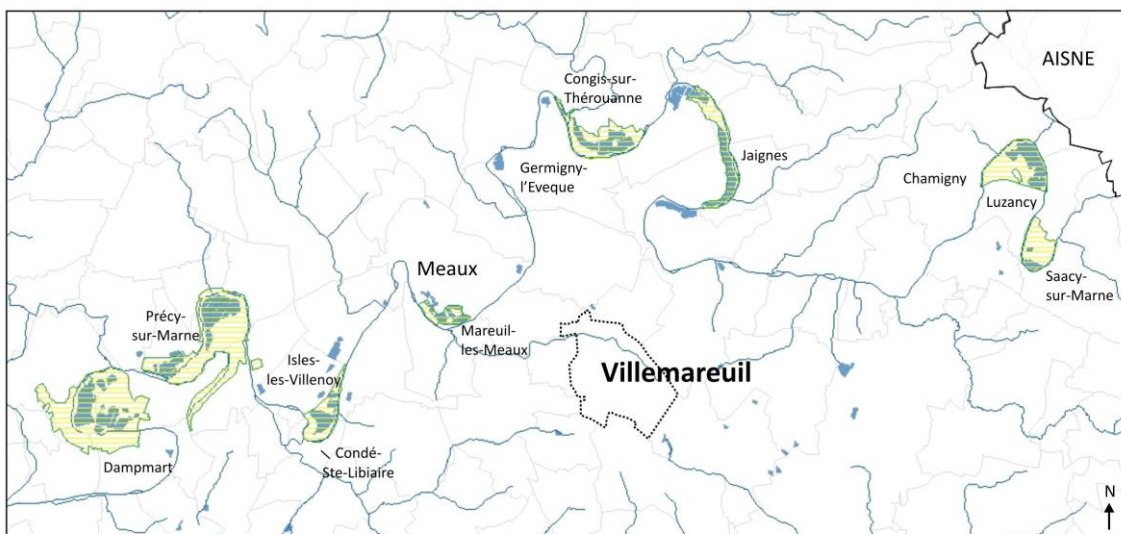


Natura 2000 autour de Villemareuil

3.2.2 La ZPS des Boucles de la Marne

Site Natura 2000–ZPS des Boucles de la Marne

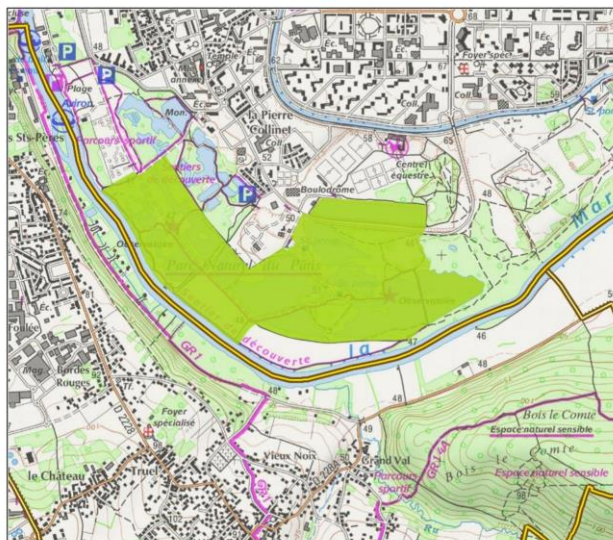
Carte de l'ensemble du site



Liste des espèces inscrits à l'annexe I de la Directive Oiseaux:

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
Balbuzard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>
Blongios nain	<i>Ixobrychus minutus</i>
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>
Butor étoilé	<i>Botaurus stellaris</i>
Chevalier combattant	<i>Philomachus pugnax</i>
Fuligule nyroca	<i>Aythya nyroca</i>
Gorgebleue à miroir	<i>Luscinia svecica</i>
Guifette noire	<i>Chlidonias niger</i>
Harle piette	<i>Mergellus albellus</i>
Hibou des marais	<i>Asio flammeus</i>
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>
Mouette mélanocéphale	<i>Larus melanocephalus</i>
Oedicnème criard	<i>Burhinus oedicnemus</i>
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>
Sterne pierregarin	<i>Sterna hirundo</i>

Zoom sur le site de Meaux, le plus proche de Villemareuil



Sources: DRIEE Ile-de-France; SIG Carmen

Le site Natura 2000 des Boucles de la Marne (FR1112003), inscrit au titre de la Directive Oiseaux, est animé par l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France qui est en cours d'élaboration du Docob. Le site, d'une superficie totale de 2 641 hectares, regroupe 26 communes. Ce site, inscrit pour la présence de 19 espèces répertoriées à l'annexe I de la Directive Oiseaux, s'étend le long de la vallée alluviale bordée par les coteaux calcaires et parsemée de nombreux plans d'eau issus de décennies d'exploitations des ressources du sous-sol avec l'extraction de sables et de graviers. Ce réseau de zones humides offre un lieu favorable à l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

Le site des Boucles de la Marne constitue un lieu refuge pour une population d'œdicnèmes criards d'importance régionale qui subsiste malgré la détérioration des milieux. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau. Une gestion adaptée augmenterait d'autant le potentiel d'accueil qui s'avère très fort. L'intérêt de cet ensemble Natura 2000 réside également dans son attractivité hivernale : les zones humides qui le composent permettent à plusieurs espèces d'Anatidés et de Laridés, notamment, d'hiverner d'octobre à mars. Ainsi, cette ZPS est une zone d'hivernage d'importance nationale et répond à plusieurs critères issus de la Convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de "Ramsar". La principale menace qui pèse sur ce site est la pression urbaine, ainsi que le développement des infrastructures de transport à proximité. Ce sont également la remise en culture de certaines zones d'intérêt ornithologique et la diminution des surfaces inondables. Par ailleurs, les bases de loisirs qui y sont implantées ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux ornithologiques.

3.2.3 Les incidences directes et indirectes du PLU sur Natura 2000

❖ Les incidences directes

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire communal de Villemareuil; il ne se superpose pas à la zone Natura 2000 la plus proche puisqu'il en est distant d'environ 5 kilomètres et séparé par des barrières physiques, naturelles ou non :

- Les zones bâties des villages situés entre Villemareuil et la ZPS (Fublaines).
- Les cours d'eau (ru des Cygnes, la Marne)
- Des axes routiers, en particulier la départementale 228a,

L'éloignement de ce site Natura 2000 du territoire communal permet d'affirmer que le PLU n'aura aucun impact direct sur les espèces qui ont justifié leur désignation : ils ne subiront aucune destruction.

❖ Les incidences indirectes

Comme indiqué ci-dessus, les barrières physiques, naturelles ou non, qui séparent les zones urbaines ou à urbaniser du territoire de Villemareuil au site des Boucles de la Marne à Meaux sont nombreuses, avec notamment les voies de circulation et les zones urbanisées. Dans le cadre de l'identification des impacts indirects, il apparaît que les perturbations que le PLU pourrait induire n'ont pas de vecteur suffisant pour venir affecter les espèces présentes sur le site Natura 2000.

Par ailleurs, dans la décision préfectorale dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale, il est indiqué que « la mise en compatibilité du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ».

3.3 Impacts sur les autres milieux naturels

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire. Les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal ne sont pas interrompus par l'urbanisation, les couloirs hydrauliques du ru de Villemareuil et du ru des Cygnes sont protégés de toutes constructions par un classement en zone naturelle.

La mise en œuvre du PLU permet également de renforcer la trame verte du territoire au sein des zones bâties par le maintien d'espaces non imperméabilisés sur les terrains constructibles et par la limitation des emprises au sol des constructions, ce qui permet de maintenir des espaces enherbés ou plantés favorables au développement d'une flore et d'une faune caractéristiques des espaces bâtis.

Les zones naturelles identifiées sur le territoire communal de Villemareuil sont également protégées au PLU par un classement en zone naturelle inconstructible et par un classement des boisements en EBC.

IV. IMPACTS SUR LA SANTE PUBLIQUE, L'EAU ET LES DECHETS

4.1. Le bruit

Le bruit est un élément fondamental, notamment dans le cadre de la mixité des fonctions urbaines (transport, artisanat et petite industrie, commerces, loisirs, habitat, enseignement, établissements médico-sociaux...). Les points de conflits peuvent être multipliés entre les sources de bruit et les secteurs calmes.

Le bruit est une des préoccupations majeures des administrés et il doit faire l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration du PLU. La loi Bruit du 31 décembre 1992 complétée par un décret d'application de janvier 1995 et par un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances provoquées par la réalisation ou l'utilisation des aménagements et infrastructures. Cette loi poursuit trois objectifs majeurs :

- Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus,
- Renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat, instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées,
- Renforcer la prévention de la nuisance d'une part et contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée.

Au Plan Local d'Urbanisme de Villemareuil, cette préoccupation est prise en compte par :

- le report de la zone de bruit définie de part et d'autre de l'Autoroute A4, classée en tant qu'infrastructure sonore de 2e catégorie, générant une zone de bruit de 250 mètres de part et d'autre de la voie en imposant conformément à la règlement en vigueur des normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles d'habitation, les établissements de santé et les établissement scolaires.
- l'interdiction au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat.

4.2. L'air

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine. La mise en œuvre du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de la santé publique. C'est la raison pour laquelle, la commune a souhaité :

- L'interdiction au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser des Installations

Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation ou Déclaration.

- La pérennisation des boisements par leur inscription en Espaces Boisés Classés, ces derniers contribuant à diminuer la pollution de l'air (dioxyde de carbone et oxydes d'azotes) générée par l'augmentation de la circulation automobile et des zones d'habitats (émission de polluants liés au chauffage,...).

4.3. La gestion des déchets

L'augmentation de population que permettra le PLU entraînera une augmentation de la quantité de déchets produits. Cependant, les filières actuelles de collecte et de traitement des déchets ménagers absorberont aisément cette augmentation très mesurée. La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) se calcule sur la base de taxe foncière en fonction du temps passé par commune, du tonnage de la collecte et du nombre de conteneurs pour déchets encombrants. L'augmentation de population engendrera donc à travers ces paramètres une augmentation des moyens financiers nécessaires pour en assurer la collecte et le traitement.

4.4. Alimentation en eau potable

L'adhésion de la commune à un syndicat d'alimentation en eau potable (SIVOM de la région de Boutigny) garantit une bonne stabilité dans la qualité de l'eau distribuée.

Selon les sources communales, l'augmentation de population que permettra le Plan Local d'Urbanisme pourra être alimentée par le réseau et les capacités de pompage existant.

4.5. Assainissement

La révision du POS et l'élaboration d'un PLU ayant été déclenchée par la programmation des travaux de réalisation d'une nouvelle station d'épuration, l'augmentation de population que permettra le PLU n'aura aucune incidence négative sur le traitement des eaux usées et leur rejet dans le milieu naturel.

La future station, d'une capacité de 340 EqH sera en mesure de traiter l'apport supplémentaire d'eaux usées. Par ailleurs, les rejets d'eaux après traitement, dans le milieu naturel, seront conformes à la réglementation en vigueur contrairement à la situation actuelle où la station est sous-dimensionnée.

La redevance assainissement est calculée sur le mètre cube d'eau consommée. Son produit évoluant avec le nombre d'habitants raccordés, l'augmentation de la population générera des revenus supplémentaires qui serviront au surplus d'entretien des équipements de collecte et de traitement et, le cas échéant, à leur modernisation.

Au niveau des eaux pluviales, l'extension de l'urbanisation et, de façon plus générale, les

possibilités de constructions offertes par le PLU entraîneront une augmentation des surfaces imperméabilisées. Cependant, l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (les éventuelles dérogations pour raisons techniques sont réglementairement limitées en volume) n'entraînera pas d'augmentation des apports d'eau de surface.

5.1 Les zones à risque du territoire communal

La commune de Villemareuil n'est incluse dans aucun Plan de prévention des risques (PPR). Cependant, il a été tenu compte du caractère humide des sols sur le territoire, tout particulièrement autour des zones bâties pour éviter d'exposer les habitants à des phénomènes de remontée de nappe ou de rétention des eaux pluviales.

5.2. Le trafic et la sécurité routière

L'accueil de nouvelles constructions va générer un trafic routier plus important au sein de la commune. C'est la raison pour laquelle plusieurs dispositions ont été prises dans le cadre du PLU afin de limiter l'impact sur le trafic et la sécurité routière :

- Les possibilités de développement de l'habitat sont situées en cœur de bourg et de ce fait à proximité des voies de desserte existantes;
- Des prescriptions ont été fixées dans le règlement du PLU au sein des zones urbaines et à urbaniser, en cas de réalisation de voies nouvelles (article 3 du règlement) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées pour assurer des accès sécurisés et une desserte cohérente dans les zones 1AU.
- Des nombres de places de stationnement minimum à réaliser ont été imposés pour les constructions nouvelles afin d'éviter le stationnement sur le domaine public (article 12 du règlement).
- Les chemins inscrits au PDIPR seront conservés ; ces chemins facilitent les déplacements piétons ;

5.3. Patrimoine archéologique

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi du 3 juin 2004 (n° 2004-490).

La carte de recensement des contraintes archéologiques définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisations de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations d'aménagement de type ZAC, opérations de lotissement, travaux soumis à étude d'impact et travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques, font l'objet d'une saisie systématique selon les termes du décret 2002-89 (article 1).

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

Conclusion générale

L'élaboration du PLU de la commune de Villemareuil n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. L'autorité environnementale consultée dans le cadre de la demande au cas par cas a confirmé cette absence d'incidence notable.

Indicateurs proposés pour l'évaluation du plan



L'article L.123-12-1 prévoit qu'au plus tard 9 ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (ou après la dernière délibération portant révision de ce plan), un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit présenter des indicateurs pour évaluer les résultats du plan, en vue de ce débat. Cette partie présente une grille d'indicateurs permettant de faciliter la mise en place du suivi.

<u>Rappel des objectifs du PLU, en terme d'habitat :</u> Atteindre environ 480 habitants, soit 31 logements supplémentaires	
<u>Thèmes</u>	<u>Indicateurs de suivi proposés :</u>
<u>POPULATION</u>	- Evolution de la population - Evolution de la taille des ménages
<u>PERMIS DE CONSTRUIRE</u>	- Nombre de demandes de permis de construire déposés/Nombre de logements correspondants - Nombre de demandes de permis de construire accordés/Nombre de logements correspondants - Nombre de demandes de déclarations d'ouverture de chantier déposées - Nombre de demandes de déclarations de fin de chantier déposées
<u>FONCIER</u>	- Nombre de logements / surface (m²) - Bilan de la consommation des espaces - Mutation des bâtiments agricoles en logements - Evolution annuelle des surfaces urbanisées à vocation d'habitat et d'activités
<u>HABITAT</u>	- Nombre de logements vacants - Type de logements réalisés : Accession / Locatif – Public / Privé... - Formes des logements réalisés : Individuel / individuel groupé / collectif...
<u>EQUIPEMENTS</u>	- Liste des équipements réalisés : voirie, réseau, défense incendie. - Liste des équipements à réaliser : voirie, réseau, défense

	incendie. - Délai de réalisation des équipements prévus. - Acquisition / Réalisation des emplacements prévus.
--	---

Périodicité : comptage annuel

- Synthèse de la qualité de l'eau à Villemareuil
- Bilan de la défense incendie
- Décision préfectorale dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale l'élaboration du PLU de Villemareuil.
- Définition de l'espace urbanisé communal (en référence au SDRIF « Ile-de-France 2030 »)

Synthèse de la qualité de l'eau à Villemareuil en 2009

(source : <http://ile-de-france.sate.gouv.fr>)

Informations administratives

Unité de distribution : VILLEMAREUIL

Communes concernées : Boutigny, Fublaines, Montceaux-les-Meaux, Saint-Fiacre, Signy-Signets Bourg, Villemareuil.

Gestionnaire : Lyonnaise des Eaux Creil

Origine de l'eau : Eau souterraine provenant d'un puits situé à Saint-Jean-les-deux-Jumeaux captant la nappe des alluvions.

En 2009, la DDASS avait en charge le contrôle sanitaire de l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats des 2 échantillons prélevés en production et des 21 échantillons prélevés en distribution.

Bactériologie

Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.

Eau de très bonne qualité bactériologique

Tous les prélèvements sont conformes.

Nitrates

Éléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder 50 milligrammes par litre.

Eau contenant peu de nitrates

Moyenne : 16,5 mg/l

Maximum : 17 mg/l

Dureté

Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire de dureté.

Eau très calcaire

Moyenne : 41,4 °F

Maximum : 42 °F

Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé

Fluor

Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 milligrammes par litre.

Eau moyennement fluorée

Moyenne : 0,7 mg/l

Le fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition de caries. Avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (sel, comprimés...) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé

Pesticides

Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des trois classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides : A, B1 ou B2

Eau conforme à la limite réglementaire

Classe A

Valeur maximale inférieur(e) au seuil de détection

1 prélèvement effectué

(Classe A = La teneur ne dépasse jamais 0,1 micro gramme par litre)

Conclusion

L'eau distribuée en 2009 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Conseils

-  Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire.
-  Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.
-  Si vous possédez un adoucisseur, assurez vous qu'il n'alimente que le réseau d'eau chaude
-  Dans les habitats équipées de tuyauteries en plomb, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire lorsqu'elle a séjourné plusieurs heures dans les canalisations.

Bilan défense incendie



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de SEINE-ET-MARNE

GROUPEMENT NORD
SECTION PREVISION

Réf. : GNPVIVCLMD n° 2012 - 389
AFFAIRE SUIVIE PAR : Adjudant LEVEQUE
Tél. : 01-60-24-74-91
Fax : 01-60-24-74-21

Le lieutenant-colonel PATUREL
Commandant le groupement Nord

à

Monsieur le Maire
Mairie de Villemareuil
Place Saint-Christophe
77470 Villemareuil

Meaux, le 6 avril 2012

Objet : Etude de la défense incendie de la commune de Villemareuil

- P. J. : - Annexe 1 : Plan de la commune à l'échelle 1/5000^{ème}
- Annexe 2 : Résultat des contrôles de points d'eau réalisés en 2011 assurant la défense incendie de votre commune
- Annexe 3 : Signification des codes utilisés dans la colonne « Observations » de l'annexe 2
- Annexe 4 : Proposition de points d'eau à implanter
- Annexe 5 : Rappel des signalisations des points d'eau
- Annexe 6 : Rappel des principaux textes de référence

Dans le cadre de l'affaire citée en objet, l'étude hydraulique de votre commune a été réalisée. Le sergent-chef Schuk représentant le chef de centre de Trilport et la section Prévision du groupement Nord vous ont présenté le résultat de cette étude lors d'une réunion qui s'est tenue dans vos locaux le 5 avril 2012.

Veuillez trouver, ci-dessous, le récapitulatif des remarques formulées à cette occasion.

1 – DEFENSE INCENDIE ACTUELLE

La commune de Villemareuil est défendue par cinq hydrants publics de 100 mm et trois de 70 mm.

Un hydrant répond aux normes en vigueur. Il est répertorié sur l'annexe n° 2 et représenté sur le plan de la commune par une pastille de couleur bleue.

2 – ANOMALIES CONSTATEES

2 – a) Indisponibilité partielle

Au regard du résultat, les hydrants n° 5 et 7 ne répondent pas aux normes en vigueur. Ils sont toutefois utilisables par les sapeurs pompiers. Ils sont répertoriés sur l'annexe n° 2 et repérés sur l'annexe n° 1 par les pastilles de couleur jaune.

Service départemental d'incendie et de secours de SEINE-ET-MARNE – Groupement Nord – Section Prévision -
10, Chemin du Canal - 77100 MEAUX

2 – b) Indisponibilité totale

Cinq hydrants n° 2, 3, 4, 6 et 8 sont indisponibles. Ils sont répertoriés sur l'annexe n° 2 et repérés sur l'annexe n° 1 par les pastilles de couleur rouge.

3 – BESOINS SUPPLEMENTAIRES AU REGARD DE L'URBANISATION ACTUELLE

Il s'avère nécessaire de compléter la défense incendie par l'implantation de six nouveaux points d'eau réglementaires (dont trois poteaux ou bouches d'incendie et trois réserves de 120 m3) répertoriés sur l'annexe n° 4 et repérés sur l'annexe n° 1 par les pastilles de couleur verte.

L'ensemble de ces propositions résulte de l'analyse des risques du secteur, des réseaux d'adduction d'eau existants, ou des projets en cours, et de la concertation effectuée avec vos services lors de la réunion en date du 5 avril 2012 citée en préambule.

CONCLUSION

Au regard des réglementations en vigueur et dans l'intérêt de la sécurité, je dois attirer votre attention sur le fait que l'insuffisance des points d'eau pour lutter contre l'incendie est de nature à engager la responsabilité de votre commune.

A ce titre, il est nécessaire de procéder aux réparations et à la remise en service des points d'eau symbolisés par les pastilles de couleur jaune et les pastilles de couleur rouge sur l'annexe n° 1.

Par ailleurs, il est demandé de veiller au bon entretien de l'espace libre autour des hydrants pour faciliter leur accès (stationnement interdit, taille des haies et arbustes ...) et de procéder au curage périodique des mares et autres points d'eau concourant à la défense incendie.

La présente étude sera réactualisée dans cinq ans. Toutefois, en cas d'évolution importante de l'urbanisation de tout ou partie de votre commune, il vous importe de vous rapprocher du centre d'incendie et de secours de Trilport territorialement compétent afin de procéder à une nouvelle étude totale ou partielle.

Le chef du centre d'incendie et de secours de Trilport ainsi que la section Prévision du groupement Nord à Meaux se tiennent à votre disposition pour une réunion de travail ou pour rechercher toute autre solution adaptée aux particularités de votre commune.

Le commandant du Groupement Nord,



Lieutenant-colonel G. PATUREL

Copie à :

- Direction de l'Eau et de l'Environnement
83, rue du Docteur Pouillot
77190 Dammarie-les-Lys
- Communauté de communes du Pays Créçois
3, rue de la Chapelle – 77580 Crécy-la-Chapelle
- Etat Major, D.R.P. service Prévision
- Chef CIS Trilport

Date : 5/4/2012
Commune : VILLEMAREUIL (505)
Responsable administratif : Groupement NORD
Service des eaux : LYONNAISE DES EAUX CREIL

[illegible]

INTERPRETATION DES CODES D'OBSERVATION

CODE	LIBELLE DE L'OBSERVATION OUVERTURE IMPOSSIBLE	EXPLICATION
01		Organisme de manœuvre détérioré ou incompatible avec matériel SP
02	DEBIT INSUFFISANT OU CAPACITE INSUFFISANTE	DEBIT INSUFFISANT : - < 60 m ³ /H pour les BUI de 100 mm - < 120 m ³ /H pour les PI de 100 mm dits de 150 - < 30 m ³ /H pour les PI de 70 mm CAPACITE INSUFFISANTE RESERVE : - < 120 m ³ /H non réalimentable - volume de la réserve + 2 fois le débit de réalimentation < 120 m ³ - < 0,6 b
03	PRESSION INSUFFISANTE	
04	COLONNE D'ASPIRATION INDISPONIBLE	- Prise d'incendie détériorée (demi-raccord cassé...) - Crépine envasée ou bouchée
05	ACCES IMPOSSIBLE	Permet de signaler qu'un point d'eau est inaccessible pour la pesée Nota : les impossibilités temporaires (ex : stationnement gênant) doivent être mentionnées avec le code 21
06	OUVERTURE OU FERMETURE DIFFICILE	
07		
08	ACCES DIFFICILE	- Chemin peu carrossable - Visibilité réduite de l'hydrant - Présence d'obstacle à proximité
09	VOLANT MANQUANT	
10	CHAÎNE CASSEE OU MANQUANTE	
11	MANQUE BOUCHON OBTURATEUR DE 65 OU 100 mm	
12	VIDANGE IMPOSSIBLE (risque de gel)	Hydrant ou puisard ne se vidange pas
13	FUITE	Fuite sur hydrant
14	PREVOIR LE REMPLACEMENT DU PI 70 OU BI 80 PAR UN PI DE 100	
15	RENDRE CONFORME LA CANALISATION D'ALIMENTATION	- POUR LES HYDRANTS : dès lors que la canalisation est inférieure à 100 mm ou que le diamètre de la canalisation est inférieur au diamètre de l'hydrant - POUR LES PUISARDS : diamètre canalisation d'alimentation < 80 mm
16	CURAGE A EFFECTUER	
17	COUVERCLE DE PROTECTION A REVOIR	Coffre détérioré ou absent
18	SOCLE A REVOIR OU A CONSTITUER	
19	SIGNALISATION NON CONFORME A LA NORME NFS 61-221	Absence ou invisibilité de plaque de signalisation (excepté pour les PI)
20	PEINTURE A REFAIRE	
21	AUTRE	Utilisé pour signaler toute autre anomalie constatée et ne correspondant pas aux autres codes

Etude de la défense incendie de Villemareuil

Adjudant LEVEQUE

5 avril 2012

RECAPITULATIF DES NOUVEAUX POINTS D'EAU

A IMPLANTER (pastilles vertes)

- 01 Constitution d'une réserve incendie réglementaire, Ferme de Montlevée
- 02 Constitution d'une réserve incendie réglementaire, Ferme du Bois de Buis
- 03 Aménagement d'un point d'aspiration sur l'étang proche de la Mairie
- 04 Constitution d'une réserve incendie réglementaire, Ferme Dieu l'Amant
- 05 Implantation d'un poteau ou bouche d'incendie de 100 mm, rue du Pré des Cygnes
- 06 Implantation d'un poteau ou bouche d'incendie de 100 mm, D 33 rue de Brinches

Evaluation environnementale

Examen au cas par cas



PRÉFETE DE SEINE ET MARNE

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Service du développement durable des territoires et des entreprises

DECISION n° 77-003 - 2013 du **21 JUIN 2013** 2013

**dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale l'élaboration du PLU de
Villemareuil (délibération 20/2012 du 23 octobre 2012) , en application de l'article R.121-14-1 du
code de l'urbanisme**

La Préfète de Seine-et-Marne,

Vu la directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-18 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.414-4 et R.414-19 à R.414-26 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas reçue le 25 avril 2013, relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Villemareuil, transmise par la commune de Villemareuil ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 25 avril 2013 et la réponse en date du 22 mai 2013 ;

Considérant que la demande concerne le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable a pour objectif de répondre aux enjeux locaux en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation en fonction des capacités et des besoins de la commune pour accueillir de nouveaux habitants, de préserver l'environnement et le cadre bâti et de proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en matière de développement durable,

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la commune se fait par densification en premier lieu puis par extension ultérieure en zone 2AU et que la consommation des terres agricoles sera évaluée par la commission départementale de consommation des espaces agricoles,

Considérant qu'un enjeu lié à l'assainissement existe sur la commune, et qu'une nouvelle station d'épuration est prévue au schéma directeur d'assainissement,

Considérant que la commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitations implantés dans les secteurs affectés par le bruit et que l'urbanisation actuelle et futures n'est pas prévue dans ces zones,

Considérant que des zones humides de classe 2 et 3 sont présentes sur la commune et que le projet de zonage ne prévoit pas d'évolution de leur classement (zones A et N),

Considérant que le développement ultérieur de l'urbanisation en zone 2A, déjà en partie prévu au précédent POS en zone NA, avec un agrandissement de cette zone de manière linéaire le long de la rue du pré des cygnes, devra faire l'objet d'une attention particulière en terme d'intégration paysagère des futures constructions lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, la mise en compatibilité du PLU n'est pas de nature à avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ou sur la santé humaine ;

DECIDE

Article 1^{er}

L'élaboration du plan local d'urbanisme de Villemareuil n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.121-14-1 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations ou avis auxquels le projet peut être soumis par ailleurs.

Article 3

En application de l'article R.121-14-1 (V) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique d'élaboration du plan local d'urbanisme de Villemareuil.

La préfète,
La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Serge GOUTEYRON

Voies et délais de recours

Recours administratif gracieux :

Madame la Préfète de Seine et Marne
Préfecture de Seine et Marne

12 rue des Saints Pères 77010 Melun cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours administratif hiérarchique :

Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

Considérant que le développement ultérieur de l'urbanisation en zone 2A, déjà en partie prévu au précédent POS en zone NA, avec un agrandissement de cette zone de manière linéaire le long de la rue du pré des cygnes, devra faire l'objet d'une attention particulière en terme d'intégration paysagère des futures constructions lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, la mise en compatibilité du PLU n'est pas de nature à avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ou sur la santé humaine ;

DECIDE

Article 1^{er}

L'élaboration du plan local d'urbanisme de Villemareuil n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.121-14-1 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations ou avis auxquels le projet peut être soumis par ailleurs.

Article 3

En application de l'article R.121-14-1 (V) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique d'élaboration du plan local d'urbanisme de Villemareuil.

La préfète,
La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Serge GOUTEYRON

Voies et délais de recours

Recours administratif gracieux :

Madame la Préfète de Seine et Marne
Préfecture de Seine et Marne

12 rue des Saints Pères 77010 Melun cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours administratif hiérarchique :

Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

(en référence au SDRIF « Ile-de-France 2030 »)



*Délimitation de l'Espace urbanisé de référence sur la commune de Villemareuil
Hameaux*

