

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE VILLEMAREUIL

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

“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

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** :

❖ ***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,

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

**Le PADD qui définit le projet communal
se traduit par :**



Sur toute la commune,
**le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre**

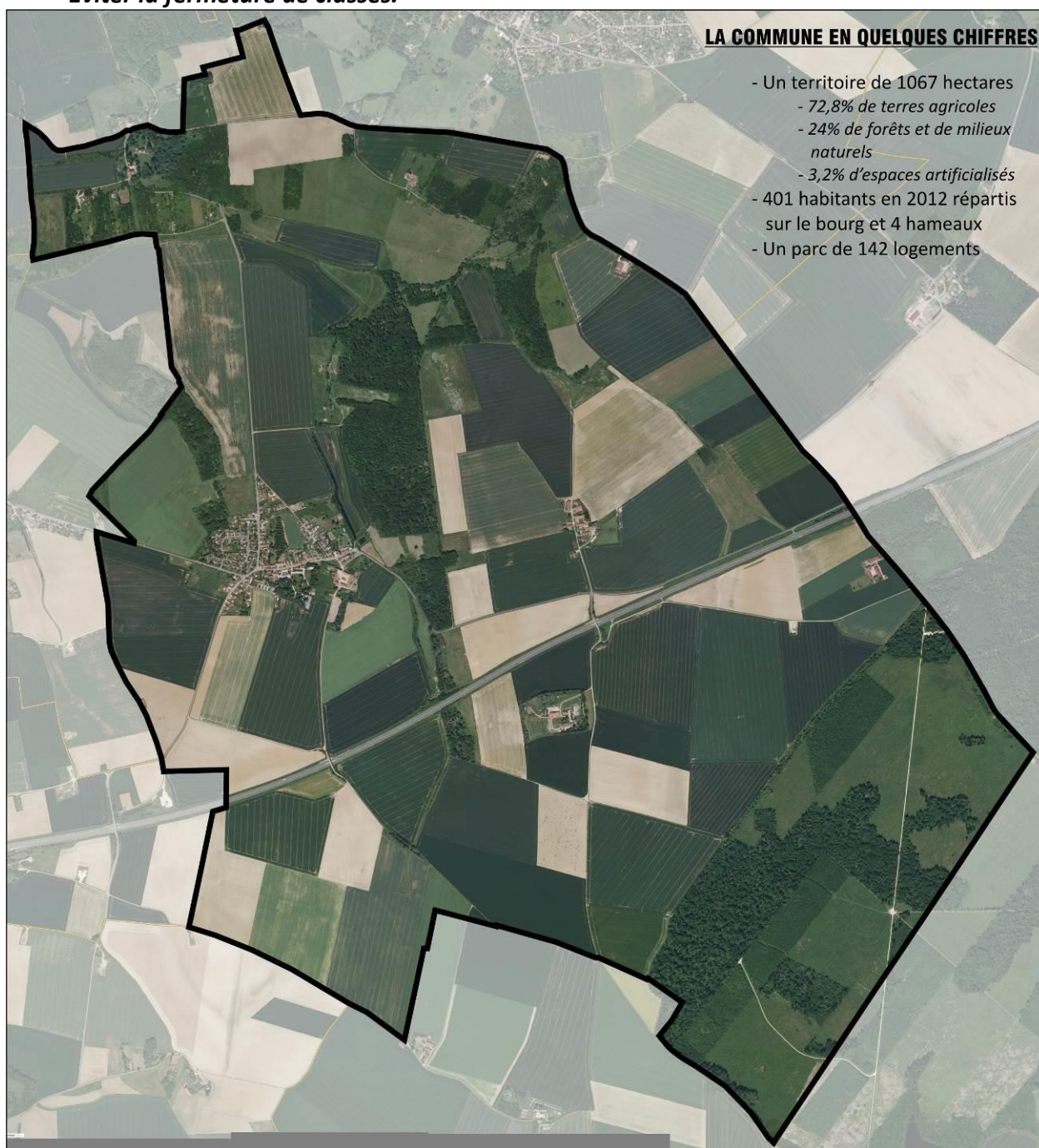


Sur certains secteurs
***les orientations
d'aménagement et de
programmation***
(dont l'esprit doit être respecté)

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Dotée d'un Plan d'occupation des sols depuis 1985, la commune de Villemareuil a décidé par délibération en date du 23 octobre 2012, de réviser son document d'urbanisme et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux nouveaux enjeux de développement et en particulier pour :

- ***Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation adaptés aux capacités et aux besoins de la commune pour accueillir de nouveaux habitants ;***
- ***Préserver l'environnement et le cadre bâti ;***
- ***Proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en terme de développement durable ;***
- ***Préserver les activités économiques implantées sur le territoire communal ;***
- ***Eviter la fermeture de classes.***



II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

1 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

☞ ***Objectif: Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un objectif de maintien et de développement des équipements publics voire des activités économiques en préservant le cadre de vie des habitants et en limitant l'artificialisation du terroir agricole.***

Avec une croissance annuelle moyenne de 1% depuis 1999, la commune de Villemareuil a accueilli 35 habitants supplémentaires. Cette augmentation s'est traduite en partie par la création ou le réaménagement de 20 résidences principales dont 1 seul appartement.

Aujourd'hui, en dehors de la zone 2NA située au centre du bourg, qui n'offre pas de possibilités d'urbanisation immédiate, la commune ne dispose plus que de quelques terrains constructibles au sein des zones urbaines d'une surface cumulée de 3 400m², soit une moyenne de 4 ou 5 logements individuels.

Afin de maintenir la croissance démographique des dix dernières années, à savoir une croissance annuelle moyenne de 1%, la commune doit proposer de nouveaux terrains constructibles pour accueillir les 80 habitants supplémentaires envisagés à l'horizon 2030.

Pour satisfaire cet objectif, les élus souhaitent mettre en place les orientations suivantes :

- **Maintenir les capacités de densification de la zone bâtie en confortant la constructibilité des quelques dents creuses présentes dans les zones urbaines.**



Parcelle libre rue de Brinches

- Ouvrir à l'urbanisation les terrains du centre-bourg, afin de structurer le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle.



Secteur du centre-bourg affiché en zone à urbaniser

L'urbanisation du centre-bourg permettra à la commune d'accueillir de nouveaux habitants sans étendre la zone urbaine de Villemareuil.

L'intégration de terrains autour de la parcelle agricole permet de réaliser un aménagement d'ensemble cohérent, avec un réseau viaire, sans impasse, reliant la rue de Brinches à la rue Saint-Christophe. L'objectif de cette zone est également d'accueillir une densité de logement plus élevée que celle observée sur les dernières opérations réalisées sur la commune, afin de participer à l'effort de densification des zones bâties et d'inscrire le projet urbain dans les orientations du SDRIF sur l'augmentation des densités humaines et bâties.

- **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.**

Afin de renforcer la densité bâtie sur le bourg tout en respectant le cadre rural et la morphologie urbaine du village, le règlement de la zone AU permettra des implantations en limites séparatives afin de faciliter la construction de logements de type maisons de ville et créer ainsi une urbanisation en lien avec la densité plus forte du centre-bourg et les zones pavillonnaires de la rue de Brinches et du Pré des Cygnes.

Afin de prendre en compte les constructions d'habitations existantes dans des zones naturelles ou agricoles, sans liens avec l'activité agricole, les élus ont souhaité régulariser certaines situations en appliquant un zonage particulier autour des constructions qui autorise uniquement des extensions très limitées desdits bâtiments.

Ce zonage concerne plus particulièrement les quelques habitations implantées sur le hameau de Brinches.

2 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

La commune est traversée par les routes départementales 33 et 33a1 qui engendrent un trafic régulier de véhicules sans toutefois être une source de nuisances ou de risques avérés. Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones bâties, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- **Sécuriser les circulations sur la commune** : Le règlement fixe 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) aptes 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 zone à urbaniser** afin de l'intégrer au réseau viaire existant et de sécuriser les accès sur les routes départementales. La création de places de stationnements sera également inscrite dans l'orientation d'aménagement afin d'éviter tout engorgement de la voirie par les véhicules.
- **Favoriser les modes de déplacements doux** au sein des programmes d'aménagement avec comme objectif la création d'une continuité piétonne entre le bourg et les itinéraires de promenades existants sur la commune.



Chemin de long du square

3 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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 et les communes du plateau, dont fait partie Villemareuil, seraient prioritaires dans la mise en place effective de ce nouveau réseau.

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

4 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Villemareuil abrite quelques activités artisanales liées à la construction et à l'aménagement intérieur des bâtiments.

- Le PLU prendra en compte ces activités et prévoira, au sein du règlement et du zonage, les éventuels besoins et contraintes des entreprises existantes et à venir (limiter les activités autorisées en fonction des nuisances engendrées, gérer les besoins en stationnement...) pour maintenir des activités économiques sur le territoire.

On recense huit exploitations agricoles sur le territoire communal de Villemareuil dont la plupart sont implantées en dehors de la zone bâtie. Sur ces huit exploitations, deux font de l'élevage de volaille. L'une de ces exploitations étant située en limite immédiate de la zone urbaine, un périmètre de protection peut s'appliquer autour des bâtiments et limiter les capacités d'extension de la commune.

- Le PLU prendra en compte l'activité agricole en préservant les terres agricoles de l'urbanisation et en permettant l'évolution et la diversification des exploitations pour assurer la pérennité de l'activité.



Hameau de Picardie et ferme de Mont-levée

5 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS

La commune de Villemareuil a aménagé un espace vert autour d'un plan d'eau. Situé à proximité immédiate des principaux équipements publics et de la zone à urbaniser, la commune peut envisager une mise en valeur du site en :

- Développant les itinéraires de randonnées à partir de ce point
- Réalisant des aménagements destinés au jeune public (aire de jeux...)



Étang dans le square public

Par ailleurs, la commune souhaite réserver des terrains en centre-bourg, dans la zone à urbaniser, en vue d'accueillir un nouvel équipement public à vocation scolaire ou d'accueil de loisirs pour répondre à un besoin au niveau du RPI (Boutigny, Saint-Fiacre et Villemareuil).

6 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Malgré l'absence de milieux naturels reconnus ou identifiés sur le territoire, la commune abrite de nombreux espaces boisés, sous forme de massif forestier ou de bosquets, des zones humides autour de mares, des plans d'eau et des ruisseaux, des prairies...

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels et agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire.

Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

- **Préserver les espaces boisés du territoire.** L'ensemble du domaine forestier du Mans présent sur le territoire communal est classé en Espace boisé classé afin de garantir

la pérennité des boisements et de ce fait de la ressource forestière locale, le classement en EBC ayant pour objectif premier le maintien du caractère boisé de la zone et n'empêche pas l'exploitation de la ressource.

Les autres boisements du territoire sont également classés en EBC dans un objectif de préservation de la trame écologique du territoire. Ce dernier étant majoritairement constitué de terres agricoles cultivées, la présence de boisements épars joue un rôle essentiel pour la faune locale (zones relais entre les espaces agricoles ouverts et les réservoirs de biodiversité).

- **Préserver les zones humides de l'urbanisation.** La commune abrite plusieurs zones humides au sens du caractère hydromorphe des sols, résultant de la présence d'argiles et de marnes dans le substrat. Ces secteurs seront classés en zone Naturelle ou Agricole selon leur localisation avec l'application d'un règlement adapté à la préservation de ces milieux (création d'un secteur de type Azh ou Nzh).
- **Préserver les éléments paysagers et architecturaux au sein de la zone bâtie.** Les élus souhaitent préserver la qualité paysagère du bourg en protégeant les boisements présents au cœur de la zone bâtie. Malgré leur caractère privé, ces boisements participent pleinement au cadre de vie de l'ensemble du village et permettent le maintien d'une biodiversité locale. Le respect des caractéristiques architecturales sera assuré par un règlement spécifique au centre ancien de la commune (zone UA du PLU). Les éléments du patrimoine bâti qui participent à la qualité paysagère et architecturale du bourg seront identifiés et protégés au titre du Code l'Urbanisme.

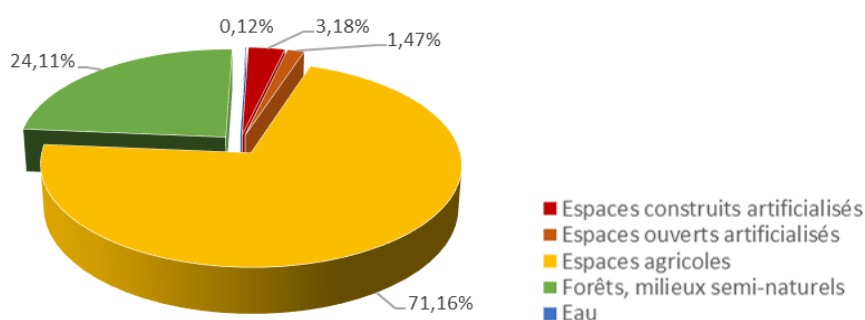


III – LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1 – OCCUPATION DU SOL EN 2012

Le département de la Seine-et-Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole, les caractéristiques des sols et sous-sol étant favorables au développement de cette activité. A l'heure actuelle environ 56% de la surface du département est occupée par les terres agricoles.

Mode d'occupation des sols de Villemareuil en 2012 (d'après le MOS de l'IAU-IdF)



La commune de Villemareuil est occupée à 71% par les terres agricoles, soit 760 hectares. Les forêts et milieux naturels concernent 257 ha, soit 24% du territoire. Quant aux espaces artificialisés, qu'ils soient ouverts ou construits, ils représentent la part la plus faible des modes d'occupation des sols avec 49,5 hectares.

2 – ÉVOLUTION RECENTE

Depuis l'approbation du POS en 1985, la commune s'est développée en continuité du bâti existant, principalement le long des rues de Vaucourtois, de Brinches et du Pré des Cygnes. La zone 2NA, située au cœur de la zone bâtie, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Depuis 2002, 13 permis de construire pour la construction ou la réhabilitation de logements ont été délivrés, soit une moyenne de 1 permis par an.

D'après le MOS de l'IAU-IdF, aucune consommation d'espace n'a été réalisée au profit de l'urbanisation entre 2008 et 2012.

3 – OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement de la commune de Villemareuil visent l'ouverture de nouveaux terrains constructibles pour répondre à la demande et maintenir la croissance démographique des dix dernières années.

Pour atteindre ces objectifs la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation les terrains situés en centre-bourg, derrière l'Eglise, afin de privilégier l'urbanisation de terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et d'éviter toute extension linéaire.

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. L'intégration de l'ensemble de ces terrains en zone à urbaniser se justifie par la nécessité de réaliser un aménagement cohérent et équilibré avec une desserte permettant une circulation fluide, sans impasse, avec des places de stationnements et un espace réservé aux piétons et un parcellaire compatible avec la morphologie urbaine du bourg. Par ailleurs, un effort de densification est réalisé sur le bourg et dans le projet d'extension afin d'offrir plus possibilité de construction de logements sur le territoire.

→ ***Ces extensions représentent 0,15% du territoire communal.***

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.