



**VILLIERS
SAINT
GEORGES**

Département de la Seine-et-Marne

Commune de VILLIERS-SAINT-GEORGES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communal le :

Le Maire :

HOLEA / urbanisme réglementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	4
2. ORIENTATIONS GENERALES	5
2.1. AMENAGEMENT ET URBANISME.....	5
2.2. PAYSAGE	6
2.3. HABITAT	6
2.4. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	7
2.5. PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	8
2.6. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS	8
2.7. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL.....	9
2.8. EQUIPEMENTS ET LOISIRS	9
2.9. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	10
2.10. RESEAUX D'ENERGIE	10
3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	10
3.1. RENOUVELLEMENT URBAIN	10
3.2. ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	11
3.3. DENSITE RESIDENTIELLE	11

1. INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols et en cohérence avec le diagnostic établi, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

2. ORIENTATIONS GENERALES

2.1. AMENAGEMENT ET URBANISME

2.1.1. Contexte

Depuis les années 1990, la commune de Villiers-Saint-Georges a connu une croissance démographique constante. Elle comptabilise aujourd'hui plus de 1 200 habitants.

Le territoire communal est composé d'une agglomération principale ponctuée d'exploitations agricoles et d'activités économiques parfois assez lourdes. La zone urbaine dispose de services, d'équipements et de commerces structurants faisant de Villiers-Saint-Georges un pôle de référence dans l'armature urbaine du Grand Provinois. Quelques hameaux (*Champcouelle, Brasseaux*) et écarts (*Brantilly, Champfay, Flaix, les Granges, Verse, la Fontaine, Saint-Barthélemy*) complètent la distribution du bâti au sein des espaces agricoles.

La présence des activités (*artisanales, agro-industrielles et agricoles*) a fortement influencé le développement urbain. Cette composante majeure restera le fil conducteur du développement communal des prochaines années en veillant aux impacts (*proximité des activités, nuisances...*) et aux potentiels induits (*requalification, attractivité...*).

Aucun risque majeur n'est présent au niveau de la zone bâtie (à l'exception du risque lié à la proximité de la centrale nucléaire et de l'ICPE 'Soufflet') et certains éléments naturels (*boisements, zones humides*) appellent une protection adaptée que l'urbanisation ne saurait remettre en cause.

2.1.2. Orientations

- Conforter la place de la commune dans l'armature urbaine du Grand Provinois.
- Eviter l'étalement urbain linéaire le long des routes départementales et plus largement sur les secteurs d'entrées de village.
- Prioriser la mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et privilégier le cas échéant un développement au contact du village.
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (*implantation des constructions sur rue, gabarit et typomorphologie des constructions...*).
- Intégrer la prise en compte de l'environnement dans les zones d'urbanisation récentes et futures (*architecture, végétalisation, développement durable...*).
- Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux sur l'ensemble du village.
- Protéger certains éléments du patrimoine bâti.
- Favoriser une mobilisation qualitative des " dents creuses " au sein de l'enveloppe urbaine tout en conservant des espaces verts ; nécessaires respirations villageoises.
- Imposer la réalisation d'espaces verts au sein des nouvelles extensions urbaines.
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction.
- Inciter à la récupération des eaux pluviales.

2.2. PAYSAGE

2.2.1. Contexte

Le paysage communal est marqué à l'extérieur du village par l'activité agricole, la visibilité n'y est que très rarement limitée. A l'intérieur des limites urbaines, le paysage est parfois clairsemé à l'approche des bâtiments agricoles (*en activité ou non*) et parfois étouffant à l'approche des bâtiments agro-industriels (*situés dans le ¼ Nord-est*). La distribution du bâti reste classique et agréable avec la présence de nombreuses respirations (*jardins d'agrément, cultures potagères privées...*).

Certaines entrées de village (*particulièrement l'entrée Ouest avec la présence de la déchetterie*) manquent de traitement paysager et ne facilitent pas toujours une perception agréable des franges urbaines et d'un contexte villageois.

2.2.2. Orientations

- Améliorer le traitement des franges urbaines par la réalisation de plantations (*notamment lors des futurs aménagements*).
- Eviter les impacts paysagers trop importants en insérant autant que possible les éléments techniques aux abords et/ou sur les constructions (*paraboles, citernes, blocs climatisation...*).
- Permettre la création d'éléments paysagers au niveau des entrées de ville en veillant à la cohabitation avec le monde agricole.
- Encourager le maintien et le développement des espaces verts et des plantations d'arbres au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés.
- Identifier et protéger certains éléments naturels remarquables sur le territoire (*haies, bosquets, ripisylve...*).
- Préserver les espaces de vergers encore présents.
- Renforcer le caractère villageois en restructurant la silhouette du village.

2.3. HABITAT

2.3.1. Contexte

Le développement du parc de logements à Villiers-Saint-Georges est essentiellement marqué par quelques opérations de lotissement et par un développement linéaire le long des voies de communication reliant globalement le centre ancien aux structures agricoles actuelles ou anciennes. Il est relativement récent.

La maison individuelle reste le type de logement le plus représenté sur la commune mais le parc est relativement diversifié en termes de taille des logements au regard de la taille de la commune. Malgré cela, un léger phénomène de sous-occupation des grands logements (*4 pièces ou plus*) est constaté. La commune comptabilise par ailleurs une quarantaine de logements aidés où la vacance n'existe pas. Elle bénéficie également de la présence d'un EHPAD (*une cinquantaine de lits avec un taux d'occupation souvent important*).

2.3.2. Orientations

- ❑ Favoriser une offre de logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation afin de faciliter le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future.
- ❑ Encourager une réhabilitation qualitative des bâtiments anciens (*performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti, conservation des caractéristiques architecturales*).
- ❑ Permettre le développement du logements aidés dans le respect des objectifs du SCoT du Grand Provinois par des opérations de taille maîtrisée et cohérente avec la perception même d'un village.
- ❑ Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas encombrer les voies de circulation.

2.4. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

2.4.1. Contexte

Les espaces agricoles dominant l'occupation du sol sur le territoire seulement ponctué de quelques éléments naturels principalement forestiers (*notamment au Sud*). Ces éléments naturels devront trouver une protection adaptée au regard de leur intérêt respectif (*haies, bosquets, arbres isolés, ripisylve, mares, zones humides...*).

2.4.2. Orientations

- ❑ Préserver les espaces forestiers et leurs abords au Sud du territoire communal.
- ❑ Protéger les ponctuations paysagères situées principalement au Nord du village.
- ❑ Maintenir la ripisylve de l'Aubetin.
- ❑ Conserver les haies et vergers qualitatifs situés au sein des espaces agricoles ou en transition entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.
- ❑ Préserver et mettre en valeur les espaces à forte valeur environnementale (*zones humides, mares, cours d'eau...*).
- ❑ Encourager les insertions paysagères de qualité dans les futurs projets afin de faciliter le développement de la « nature en ville ».
- ❑ Préserver les espaces agricoles du mitage en limitant le développement des hameaux et des écarts.
- ❑ Permettre le maintien voire le développement du site de jardins collectifs à proximité de la zone d'équipements sportifs.

2.5. PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

2.5.1. Contexte

Les continuités écologiques principales sont représentées par l'Aubetin au Nord et les boisements au Sud. Ces boisements sont néanmoins difficilement connectés avec d'autres boisements à une échelle plus fine. D'autres corridors plus « modestes » participent à la circulation de la microfaune au niveau des espaces de jardins et de vergers.

2.5.2. Orientations

- Préserver la continuité écologique formée par l'Aubetin.
- Préserver de toute urbanisation les coupures agricoles entre les espaces boisés situés au Sud du territoire pour faciliter les déplacements de la faune.
- Développer les éléments contribuant aux continuités écologiques locales sur les pourtours des espaces bâtis.
- Maintenir les espaces de jardins au niveau du centre bourg.

2.6. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

2.6.1. Contexte

La commune est desservie principalement par la RD 403 qui la relie à la RN4 au Nord et à Provins au Sud. D'autres RD plus secondaires permettent d'accéder au territoire et participent au maillage de la commune avec les voies communales.

Le territoire de Villiers-Saint-Georges est concernée par une voie ferrée et une gare qui retrouvent une seconde jeunesse avec un développement touristique appelé à être conforté ces prochaines années. La gare de voyageurs la plus proche est située à Provins. La commune est desservie par deux lignes de bus régulières et des lignes de transport scolaire.

La voiture représente plus de 76% des déplacements domicile-travail effectués par les actifs de Villiers-Saint-Georges.

Aucune piste cyclable en site propre ne permet de relier les lieux structurants de la commune ou les autres communes.

2.6.2. Orientations

- Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination de logement et offrir plus de souplesse pour les autres destinations de constructions.
- Favoriser le développement des liaisons douces (*piétons-cyclistes*) sur le territoire.
- Aménager des parcours de promenades dans les espaces situés autour du village.
- Faciliter l'utilisation des transports en commun (*nouvel arrêt de bus, parking de co-voiturage*).

2.7. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

2.7.1. Contexte

L'offre en commerces et services de proximité est relativement développée à Villiers-Saint-Georges.

Deux zones d'activités sont localisées dans la partie Nord du village, celle agro-industrielle devra être au cœur des réflexions futures au regard du potentielle de réhabilitation qu'elle offre.

L'activité économique sur le territoire s'articule autour de 70 structures économiques (*hors activité agricole*) ce qui permet à de nombreux habitants de travailler sur place. L'offre de commerce de proximité est présente principalement au cœur du village même si certains locaux tendent à disparaître.

La commune recense par ailleurs une dizaine d'exploitations agricoles sur la commune au sein du village comme au sein des hameaux ou écarts.

2.7.2. Orientations

- Permettre le maintien voire le développement des commerces et services de proximité au sein du village.
- Permettre le comblement de la zone d'activités artisanale et de service en imaginant en son sein une mixité et une réarticulation des fonctions urbaines.
- Rechercher une qualité architecturale et paysagère dans le cadre de la densification ou de la réhabilitation des zones d'activités.
- Encadrer le développement des exploitations agricoles existantes dans le village et autoriser leur mise aux normes et/ou leur développement lorsqu'ils sont compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Offrir la possibilité à certains bâtiments agricoles de pouvoir changer de destination le cas échéant.

2.8. EQUIPEMENTS ET LOISIRS

2.8.1. Contexte

Villiers-Saint-Georges dispose d'une offre en équipements très développée qui favorise l'attractivité de la commune et la qualité de son cadre de vie : mairie, agence postale, écoles maternelle et élémentaire, périscolaire, cantine scolaire, collège, salle polyvalente, ateliers municipaux, centre de pompiers, gendarmerie, gymnase, stade de football, city-stade, terrain de tennis, terrains de pétanque, piste d'athlétisme, skate-park, déchèterie, aire de jeux pour enfants, centre équestre, jardins collectifs...

Les principaux équipements administratifs et sportifs sont regroupés à l'intérieur du village.

2.8.2. Orientations

- Conforter les secteurs d'équipements existants.

- ❑ Laisser des possibilités de développement aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones urbanisées.
- ❑ Aménager une aire dédiée au co-voiturage.

2.9. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

2.9.1. Orientations

- ❑ Proposer le raccordement à la fibre optique pour toutes les zones à aménager ou à réhabiliter.
- ❑ Imposer l'enfouissement des réseaux lorsque ceci est techniquement possible et économiquement acceptable.

2.10. RESEAUX D'ENERGIE

2.10.1. Orientations

- ❑ Permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement en lien avec la définition même d'un village.
- ❑ Encourager l'utilisation du photovoltaïque aussi bien dans les réhabilitations que dans les nouvelles constructions.
- ❑ Soutenir le projet de création de centrale photovoltaïque situé sur le site d'une ancienne décharge (*fiche BASIAS IDF7701221*) et inscrit dans le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Grand Provinois.

3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

3.1. RENOUVELLEMENT URBAIN

3.1.1. Contexte

Villiers-Saint-Georges dispose d'une articulation de son tissu urbain proposant des perspectives d'aménagement assez significatives. Certains espaces à proximité de bâtiments agricoles doivent garantir une grande partie du développement (*activités, équipements, habitats*) sans agrandir la « tâche urbaine » au-delà des pourtours actuels.

Cette situation offre de réelles opportunités à la commune lui permettant de répondre aux conséquences induites par son rang dans l'armature urbaine du Grand Provinois (*renforcement des équipements, développement de l'offre de service, mixité urbaine*) tout en actant la nécessité de ne pas « rogner » de manière injustifiée ses espaces naturels, agricoles et forestiers (*ENAF*) situés en dehors des limites du village.

3.1.2. Orientations

- ❑ Réaliser au moins 60% des besoins en logements (*objectif plus ambitieux que celui du SCOT*) à l'horizon 2040 par le biais de la mobilisation des gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et des espaces artificialisés (*référence Mode d'Occupation des Sols 77: cf. justifications du rapport de présentation*).
- ❑ Mobiliser en extension certains espaces estampillés « agricoles » au cœur de l'enveloppe urbaine (*grande dent creuse classées en agricole au Mode d'Occupation des Sols 77*) afin de faciliter un aménagement soucieux de la préservation des ENAF situés en dehors des limites du village, en accord avec la place de la commune dans la structure du Grand Provinois.
- ❑ Envisager une reconfiguration de certains espaces voués à l'activité économique à court terme comme à long terme.

3.2. ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3.2.1. Orientations

- ❑ Participer à la modération de la consommation des ENAF à l'échelle du territoire du SCOT en assumant la place de commune structurante.
- ❑ Limiter la consommation d'ENAF (*référence MOS 77 confronté à la réalité communale*) à environ 2 ha (*objectif plus ambitieux que celui du SCOT indiquant 2,34 ha*).
- ❑ Utiliser au sein même de l'enveloppe urbaine du village une part importante du développement communal nécessaire aux exigences du SCOT en matière de bourg relais.
- ❑ Mobiliser en extension des limites du village (*en zone à urbaniser*) à horizon 2040 moins de 1 ha d'ENAF.
- ❑ Favoriser en dehors des limites du village une consommation d'espaces agricoles non fonctionnels pour répondre aux enjeux liés à la construction de logements ne pouvant se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine.
- ❑ Densifier la zone d'activité artisanale et de service dans les limites actuellement admises et identifiées par la CCI à travers les ZAE.
- ❑ Anticiper la réhabilitation de la zone agro-industrielle à long terme pour répondre aux enjeux à venir de la zéro artificialisation nette.

3.3. DENSITE RESIDENTIELLE

3.3.1. Orientations

- ❑ Respecter une densité minimum d'au moins 16 logements/ha dans chaque zone AU dont la vocation principale est l'habitat (*densité moyenne de 16 logements/ha préconisée par le SCOT*).
- ❑ Appliquer une densité de 20 logements à l'hectare dans le comblement des dents creuses pour limiter en conséquence les besoins en extension.



VILLIERS SAINT GEORGES

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net

