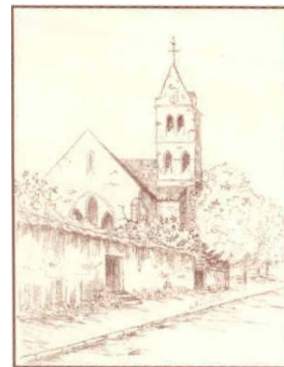


DEPARTEMENT
DE SEINE ET MARNE



COMMUNE DE VILLIERS SOUS GREZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 29 août 2013

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 18 février 2014

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

2



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr



INTRODUCTION

Le **projet d'aménagement et de développement durables** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement. Les dispositions quant à la mise en œuvre de ce document et de ses particularités ont été modifiées par les Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003 et la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

*Article L123-1 : Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, **un projet d'aménagement et de développement durables**, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*

Article L123-1-3 :

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

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

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

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme précise son contenu :

R.123-3 : Le projet d'aménagement et de développement durable** définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le projet d'aménagement et de développement durables est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation et dans le respect des objectifs définis

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 et suivants du code de l'urbanisme.



CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE VILLIERS SOUS GREZ

Le code de l'Urbanisme (article L.121-1) rappelle les dispositions qui permettent au documents d'urbanisme d'assurer dans le respect du Développement Durable, le principe d'équilibre entre ***le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de villes et le développement rural et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ainsi que la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.***

Un autre principe est celui d'assurer la ***diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat***, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, ***d'amélioration des performances énergétiques***, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

Le tout dans un objectif tendant à la réduction ***des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.***

L'objectif de la commune de VILLIERS SOUS GREZ est **de déterminer les conditions du développement communal, tout en veillant à préserver son identité communale et ses richesses architecturales, paysagères et naturelles.**

La commune de Villiers sous Grez a déterminé lors de la mise en œuvre de la présente révision ses objectifs prioritaires, à savoir :

- Permettre un développement modéré et raisonnable de l'habitat
- Permettre l'implantation d'activités artisanales et de services non nuisants pour la population
- Analyser les possibilités de reconversion des bâtiments agricoles
- Elaborer un document en compatibilité avec le Schéma Directeur de Fontainebleau, la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais, et les contraintes supra-communales

Située entre Fontainebleau et Nemours en lisière du massif forestier de Fontainebleau, Villiers sous Grez se caractérise comme une commune au passé rural qui peu à peu prend la forme d'une commune péri-urbaine aux portes de la grande couronne parisienne où la pression foncière se fait de plus en plus pressante.



Outre sa situation, Villiers sous Grez est riche d'un patrimoine architectural et naturel ; Cette commune comprise dans le périmètre du parc naturel du Gâtinais se caractérise par l'importance de ses massifs forestiers (Massif de la Commanderie) qui enserrant une clairière où s'insèrent le village et une partie des terres agricoles. Ces milieux naturels remarquables reconnus internationalement, la Forêt de Fontainebleau est classée depuis 1988 « réserve mondiale de biosphère » font l'objet à l'échelle de la commune de nombreuses mesures de protection et de préservation tant conventionnelles que réglementaires (réserve de biosphère, NATURA 2000, PNR, Espaces Naturels Sensibles, Forêt de Protection, sites classés et inscrits,...)

Le projet communal va veiller à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement, notamment par le biais :

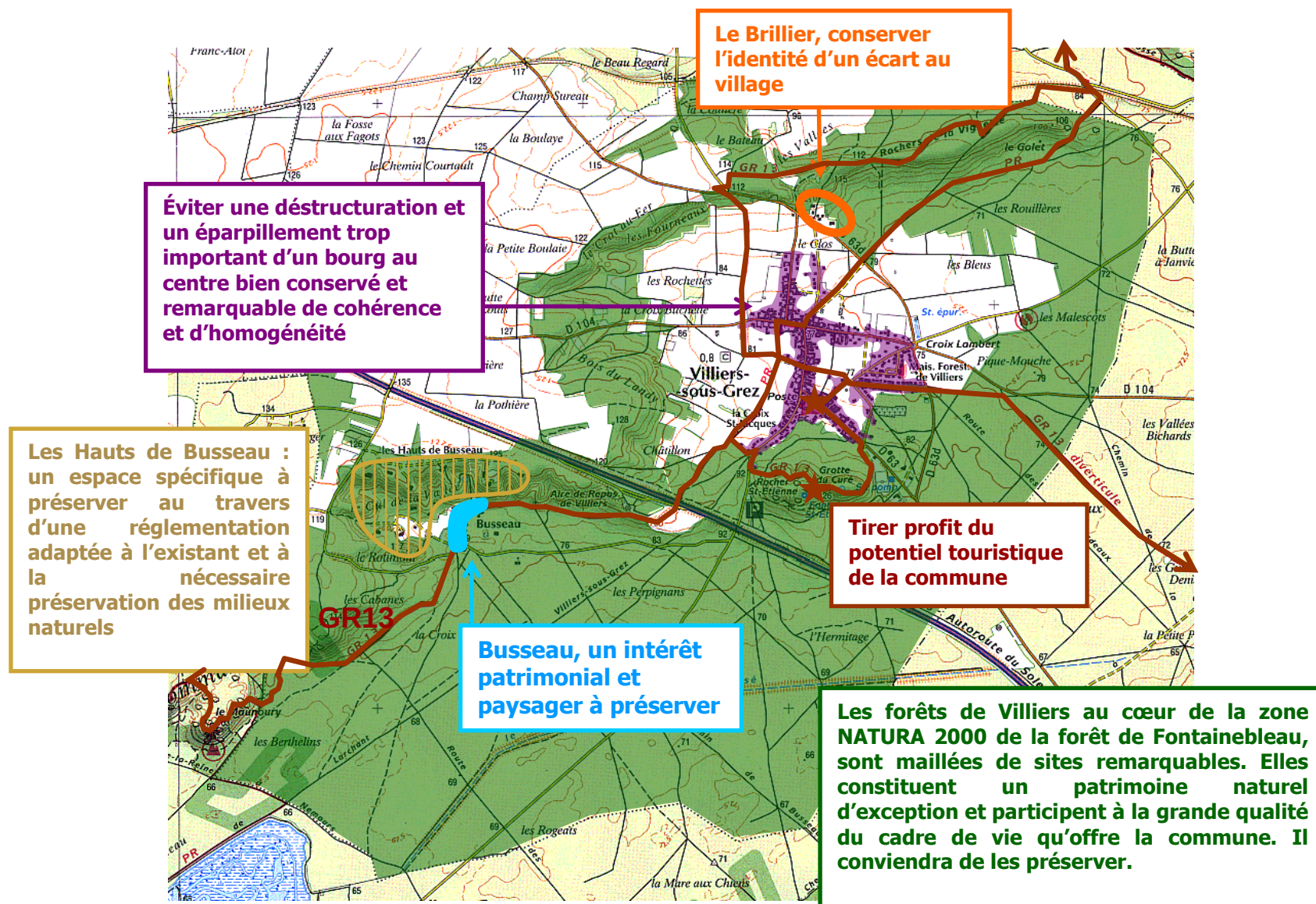
- du règlement
- d'un zonage assurant la protection des milieux naturels tout en assurant le développement des activités agricoles.
- La détermination de protection spécifique au titre des articles L.123-1 § 7 et L. 130-1 du code de l'Urbanisme.

Fort de ce constat, le projet communal devra permettre la mise en œuvre d'une synergie entre la situation avantageuse de la commune et la qualité de son environnement et de ses paysages. Cela afin :

- d'assurer un développement modéré, maîtrisé et harmonieux du bourg, tant en terme d'habitat, d'économie que de gestion des déplacements et de protection des milieux naturels dans le respect des objectifs de utilisation économe des espaces agricoles et naturels
- d'assurer la préservation du territoire communal afin d'assurer le maintien de la qualité du cadre de vie, la diversification et la mixité des usages au sein du territoire tout en préservant l'environnement bâti et naturel, dans le respect des objectifs de protection de sites, des milieux et paysages naturels.

A. UN PROJET DE TERRITOIRE QUI RECOUVRE DES ENJEUX MULTIPLES.....	3
B. LE PROJET URBAIN DE VILLIERS SOUS GREZ : UN ESPACE DE VIE ET UNE CENTRALITE A RENFORCER EN CONSERVANT ET RENFORCANT L'IDENTITE D'UN BOURG CLAIRIERE	4
C. LE PROJET DE TERRITOIRE DE VILLIERS SOUS GREZ : UNE VOCATION AGRICOLE ORIGINELLE ET DES MILIEUX NATURELS A PRESERVER ET A RENFORCER	7
D. SYNTHESE DES OBJECTIFS COMMUNAUX	9
E. OBJECTIFS DE MODERATION ET DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	5

A. UN PROJET DE TERRITOIRE QUI RECOUVRE DES ENJEUX MULTIPLES



B. LE PROJET URBAIN DE VILLIERS SOUS GREZ : UN ESPACE DE VIE ET UNE CENTRALITE A RENFORCER EN CONSERVANT ET RENFORCANT L'IDENTITE D'UN BOURG CLAIRIERE

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET RESTRUCTURER LES ESPACES URBANISES

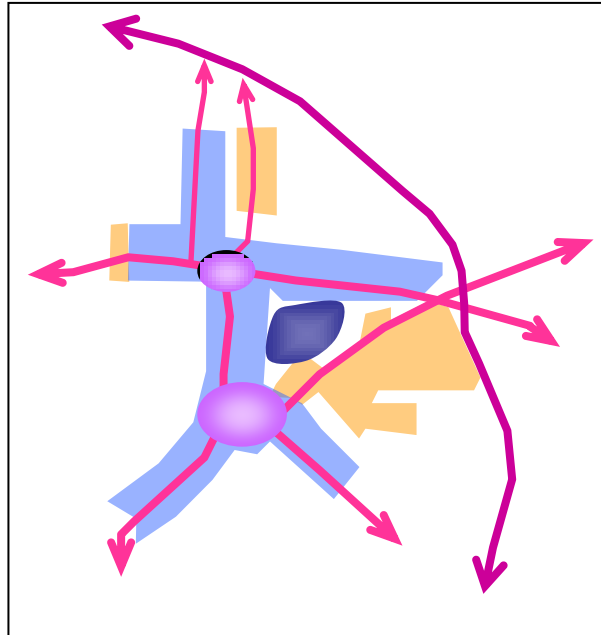
1) Penser le développement du bourg à partir de son centre

Le développement de Villiers s'est fait à partir du centre originel et s'est effectué dans un premier temps de manière linéaire le long des axes de communication ; dans un second temps cette urbanisation s'est faite sous la forme d'habitat pavillonnaire dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissements).

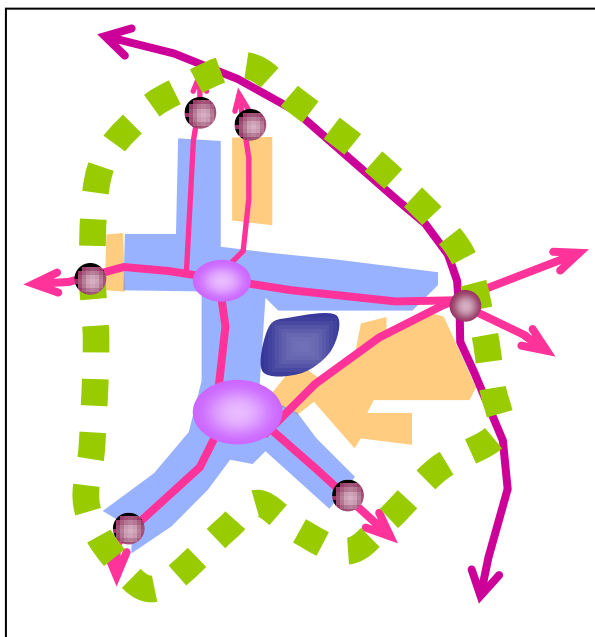
Dans une logique de développement modéré, maîtrisé et cohérent de l'urbanisation, afin également d'éviter le mitage et dans le respect des diverses mesures de protection tant conventionnelles que réglementaires qui concernent le territoire communal (NATURA 2000, site classé de la Forêt de la Commanderie et du Bois de Larchant,...) les espaces d'évolution de la trame bâtie devront être pensées dans une logique de continuité et de renforcement de la trame urbaine en s'appuyant sur les caractéristiques locales.

C'est pourquoi le projet urbain propose de stopper l'urbanisation linéaire et de substituer à cette logique un principe de densification des espaces centraux.

Cela permettra également un travail qualitatif sur les entrées de bourg afin de mieux identifier le territoire urbain et de réguler la vitesse de la circulation



2) Identifier les limites du développement du territoire urbain et maîtriser le développement urbain



Dans le cadre du projet urbain il convient de fixer des limites à l'étalement urbain. Pour déterminer ces limites il convient de s'appuyer sur des éléments déjà présents (bâtis et/ou paysagers) et sur les prescriptions de la Charte du PNR du Gâtinais Français du respect du site classé,...

Les limites définies dans le projet urbain vont donc avoir pour objectif de contenir l'urbanisation et de limiter l'étalement.

Les entrées de bourg seront à identifier et à requalifier quand cela est possible afin de définir une notion de porte.

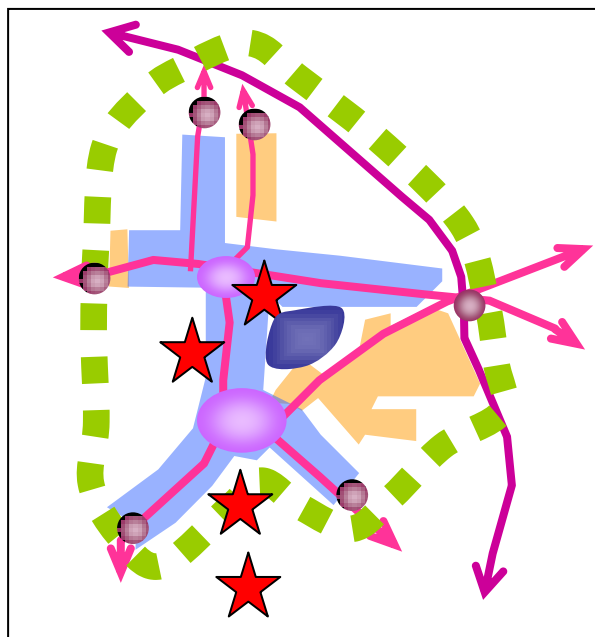
Cette volonté communale de maîtrise du développement urbain va s'appuyer sur les limites bâties actuelles et les espaces de transition (vergers, jardins,...) qui entourent la trame bâtie.

PENSER LE BOURG A PARTIR DE SA TRAME ORIGINELLE

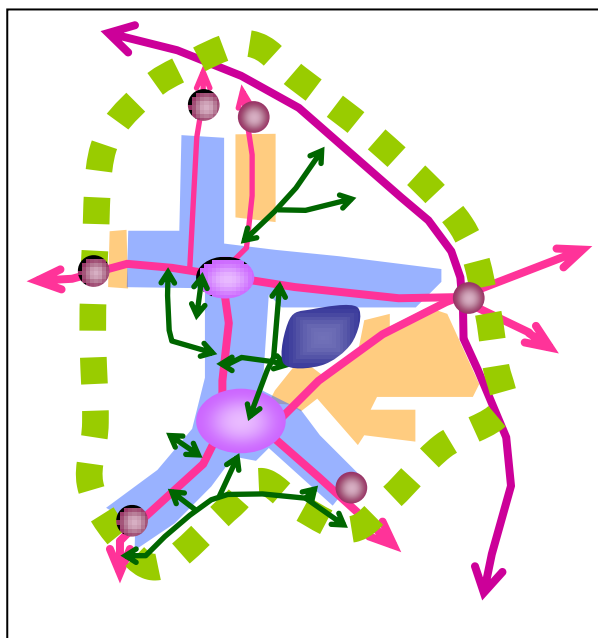
3) Mettre en valeur le centre en valorisant les patrimoines

Le projet urbain se fixe comme objectif une approche prospective et à long terme du développement du bourg. Dans une logique de valorisation et de préservation des particularités locales il semble judicieux dans le cadre du projet communal d'identifier et de définir les conditions de préservation des éléments du patrimoine communal.

Le projet communal va veiller à définir les conditions de préservation des éléments du patrimoine au moyen de dispositions spécifiques tel que l'article L.123-1§7 du code de l'Urbanisme



4) Privilégier les liens piétons au sein de la trame bâtie et s'appuyer sur les réseaux viaires existants pour définir le développement



Le cadre bâti communal est caractérisé par un réseau de venelles et de ruelles qui donnent une perméabilité et une respiration au tissu urbain ancien dense.

Elles assurent au centre bourg un contact privilégié avec la nature qui l'entoure et des cheminements sûrs et de qualité.

Le projet urbain communal doit veiller à conserver ces liaisons au sein de la trame bâtie, voire dans le cas d'extension urbaine de recréer ses liaisons piétonnes.

Le développement urbain s'est fait au cours des années le long des axes de communication rayonnant à partir du centre de la commune.

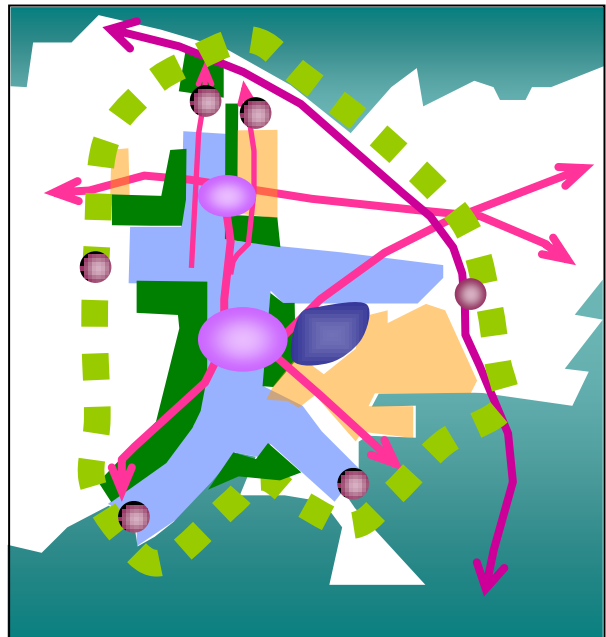
Dans le cadre du projet urbain l'appui sur la trame viaire existante sera l'élément déterminant à la structuration de l'urbanisation future

ASSURER LES TRANSITIONS ET LES INTERPENETRATIONS ENTRE LES ESPACES URBAINS ET NATURELS

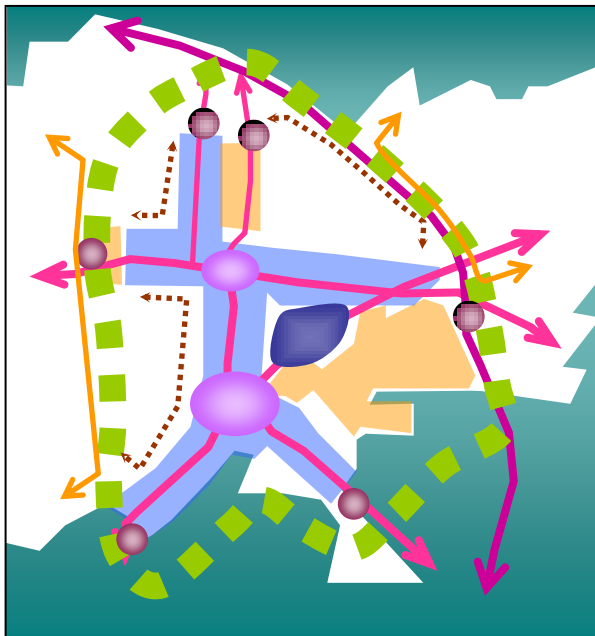
- 5) Conserver les espaces naturels de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole et s'appuyer sur les limites boisées pour définir les limites de l'urbanisation

Le projet urbain devra veiller à assurer la conservation des vergers qui assurent une transition entre le bourg et la nature, il sera possible d'utiliser les boisements dans la composition urbaine des futurs quartiers.

Le projet urbain va s'appuyer sur ces limites boisées (bois et vergers) pour définir les limites à l'urbanisation et définir les conditions de leur préservation ou de leur régénération afin de conserver la typologie bâtie du bourg.



- 6) Garder des liens visuels et piétons avec les extérieurs



De par sa localisation au sein d'une clairière, la commune de Villiers sous Grez offre des perspectives sur les terres défrichées bordées en profondeur par la lisière forestière.

Dans le cadre du projet communal ces espaces sont à préserver et ce caractère ouvert est à maintenir. Par ailleurs il convient de souligner que ces espaces font partie intégrante du site classé

Le projet communal se doit d'intégrer la préservation de ces espaces ouverts dans une logique de protection des milieux et des paysages naturels, afin d'assurer le maintien de ces perspectives et assurer un maintien d'espaces agricoles ouverts entre le bâti et la forêt afin de conserver cette perspective de village clairière.

C. LE PROJET DE TERRITOIRE DE VILLIERS SOUS GREZ : UNE VOCATION AGRICOLE ORIGINELLE ET DES MILIEUX NATURELS A PRESERVER ET A RENFORCER

1) Permettre la reconversion des activités agricoles

Commune agricole, Villiers sous Grez a perdu au fil du temps la quasi-totalité de ses exploitations (100 à la fin du XIX^e S. 2 aujourd'hui). De nombreux bâtiments agricoles sont présents au sein de la zone bâtie de la commune ; certains ayant conservés leur vocation d'autres non.

Dans le cadre du projet communal, un des enjeux essentiels est le devenir de ses structures agricoles quant à leur fonctionnement mais également le devenir de ce bâti traditionnel qui a pour l'essentiel perdu sa vocation ou qui va être amené à changer en raison des évolutions structurelles agricoles (taille des exploitations, du matériel, nécessité de desserte, évolution de la législation...)

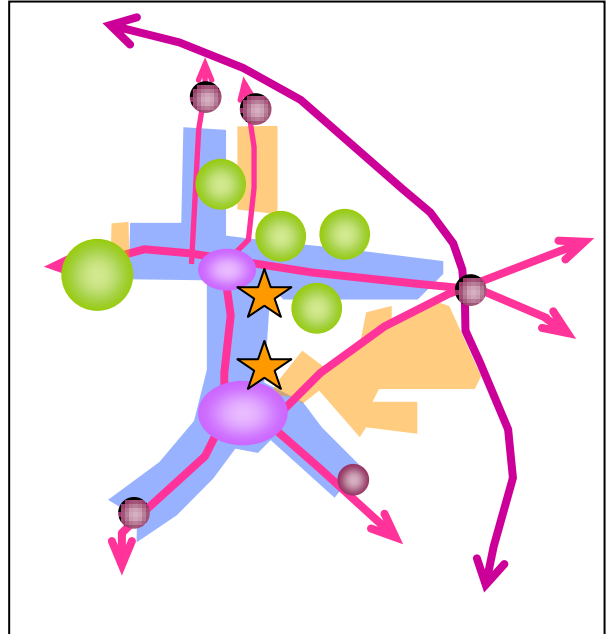
Le projet communal va réintégrer au sein de la trame bâtie, les anciens bâtiments agricoles qui ont perdu leur vocation. Par ailleurs l'organisation urbaine future de la commune se doit de prendre en compte l'existant et les nécessités d'évolution des structures agricoles en activité par la définition de secteurs préférentiels pour l'extension de ces dernières.



Anciennes exploitations



Bâtiments en activité et espace potentiel d'extension



2) Assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel



Villiers sous Grez est riche d'un patrimoine naturel et forestier mais également de sa structure de commune clairière.

Conformément aux éléments externes (NATURA 2000, ZNIEFF, Parc Naturel, Forêt de Protection, site classé,...) le projet de PLU va définir les conditions de protection des espaces boisés et naturels

De plus le projet communal va également intégrer la protection des lisières par la mise en place au sein du zonage d'espaces de non constructibilité susceptible de maintenir cette notion de front boisé et de clairière. Par ailleurs les continuités écologiques seront à préserver et à valoriser dans une logique de préservation de la biodiversité.

3) Définir les conditions d'évolution des écarts à la commune

Le Brillier et plus particulièrement Busseau sont deux écarts à la commune dont le projet urbain devra définir les conditions d'évolution, dans une logique de préservation des espaces naturels et de préservation du mitage.

Le projet communal va définir les conditions d'évolution du bâti et de la construction au sein de ces espaces dans un objectif de limitation des extensions et de préservation des espaces naturels.



3.1) le Brillier : limiter l'urbanisation à l'existant

Bien que cet écart soit proche du village, la coupure physique de la RD 63d et les prescriptions relatives au site classé vont avoir pour effet de maintenir l'urbanisation dans son existant.

Le projet communal va intégrer cette restriction dans la détermination spatiale et réglementaire de cet espace.

3.2.) Busseau : limiter l'urbanisation à l'existant

Caractérisé par une typologie de village clairière, et dans une logique de préservation du mitage, le projet urbain communal se doit de définir pour le Busseau des conditions strictes d'évolution du bâti , en se limitant aux extensions du bâti existant et en évaluant les possibilités de comblement des dents creuses tout en garantissant une protection des boisements existants.

Le projet communal doit définir des dispositions réglementaires spécifiques à ces écarts à la commune afin d'éviter tout mitage ou densification susceptible d'affecter les milieux environnants.

3.3.) Les Hauts de Busseau

Espace spécifique se caractérisant par des unités bâties noyées au sein du massif forestier et partiellement englobées dans les protections contractuelles et réglementaires (site classé, NATURA 2000,...), la prise en compte du site des Hauts de Bussseau dans l'élaboration du projet communal se doit donc d'être pensée et organisée dans le respect de la préservation des milieux naturels et des espèces emblématiques caractéristiques du site NATURA 2000.

La détermination graphique et réglementaire au droit de ce site très spécifique se devra d'être pensée et élaborée dans une logique de protection des milieux et des paysages naturels et dans une logique d'évaluation de l'incidence potentielle de cet espace sur la qualité et la préservation des milieux naturels.

4) Intégrer les richesses naturelles dans l'élaboration du projet communal

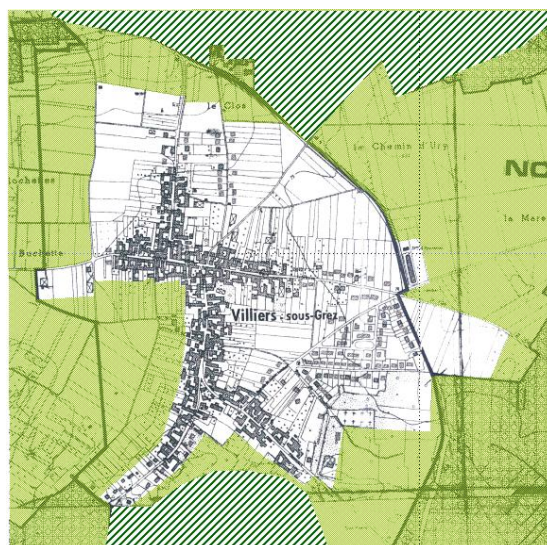
4.1.) Définir les limites de l'extension urbaine au site classé du Bois de la commanderie

Par décret ministériel en date du 22 mars 2000, la forêt domaniale et Bois de la Commanderie, la forêt domaniale de Larchant, le Bois de la Justice et leurs abords ont fait l'objet d'un classement au titre des sites classés en application de la Loi du 2 mai 1930 .

Le projet communal va intégrer ces prescriptions dans la traduction graphique des possibilités d'extension de l'urbanisation.

4.2.) Intégrer les autres prescriptions en terme de protection des milieux et des paysages naturels

Le territoire de Villiers sous Grez est concerné par de nombreuses mesures de protection et de préservation tant conventionnelles que réglementaires (réserve de biosphère, NATURA 2000, PNR, Espaces Naturels Sensibles, Forêt de Protection, sites classés et inscrits,...) qu'il convient de prendre en compte et d'intégrer dans l'élaboration du projet communal.



Site classé en application de la loi du 2 mai 1930

Espace Naturel Sensible

Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme le projet communal se devra d'être pensé dans cette logique de préservation, de protection et de mise en valeur des milieux naturels, de maîtrise de l'expansion urbaine, de préservation et de restauration des continuités écologiques.

5) Envisager de nouvelles formes de développements liés à la richesse des milieux

La configuration du territoire au cœur d'un espace naturel exceptionnel, associée à un cadre bâti de qualité mais également la proximité de nombreux espaces emblématiques sont autant d'éléments de nature à permettre à la commune de réfléchir sur de nouvelles formes de développement liées à l'attrait touristique de son territoire.

Le projet communal se devra de veiller au maintien et à la préservation de ces espaces emblématiques qui sont autant d'atouts à la valorisation de son territoire.

D. SYNTHESE DES OBJECTIFS COMMUNAUX

VILLIERS-SOUS-GREZ, Des objectifs pour un projet urbain

Commune de VILLIERS-SOUS-GREZ

Projet urbain

**Conserver et
renforcer l'identité
et la d'un bourg-
clairière**

Trouver des limites
cohérentes à l'extension
du bourg

Penser le bourg à partir du
centre et de sa trame
originelle

Assurer les transitions et
interpénétrations entre les
espaces urbains et
naturels

⇒ **Définir le territoire urbain du bourg :**

- En s'appuyant sur les limites naturelles et bâties existantes et en conservant les lisières pour assurer la perception de la clairière
- En créant des limites cohérentes qui assurent la transition avec l'espace naturel, là où elles n'existent pas

⇒ **Identifier le territoire urbain** par la définition et le traitement des entrées de bourg

⇒ **Substituer une logique d'urbanisation en épaisseur à partir de l'existant, à une logique d'urbanisation linéaire et de mitage**

⇒ **Mettre en valeur le centre** en valorisant ses patrimoines (bâti et naturel)

⇒ **privilégier les liens piétons comme visuels avec le centre** pour inciter une dynamique centripète

⇒ **S'inspirer de la trame viaire orthogonale** existante pour desservir les futurs quartiers

⇒ **Conserver les vergers** qui assurent une heureuse transition entre le bourg et la nature, et les utiliser dans la composition urbaine des futurs quartiers.

⇒ **Garder des liens visuels et piétons** entre le bourg, la forêt et les paysages champêtres de la clairière. Conserver, renforcer les cheminements entre les diverses entités du territoire et pérenniser leur caractère piéton.

VILLIERS SOUS GREZ, des objectifs pour un projet communal PADD Rural et Naturel

Définir les conditions de préservation de l'espace agricole et naturel

Définir les conditions d'évolution de l'espace agricole

Assurer la préservation des espaces naturels et l'organisation paysagère

⇒ **Identifier le territoire agricole du bourg :**

- En s'appuyant sur les limites des terres agricoles existantes et les espaces potentiels d'évolution des exploitations
- En créant des limites cohérentes qui assurent la transition avec les espaces bâtis et de préservation, là où elles n'existent pas

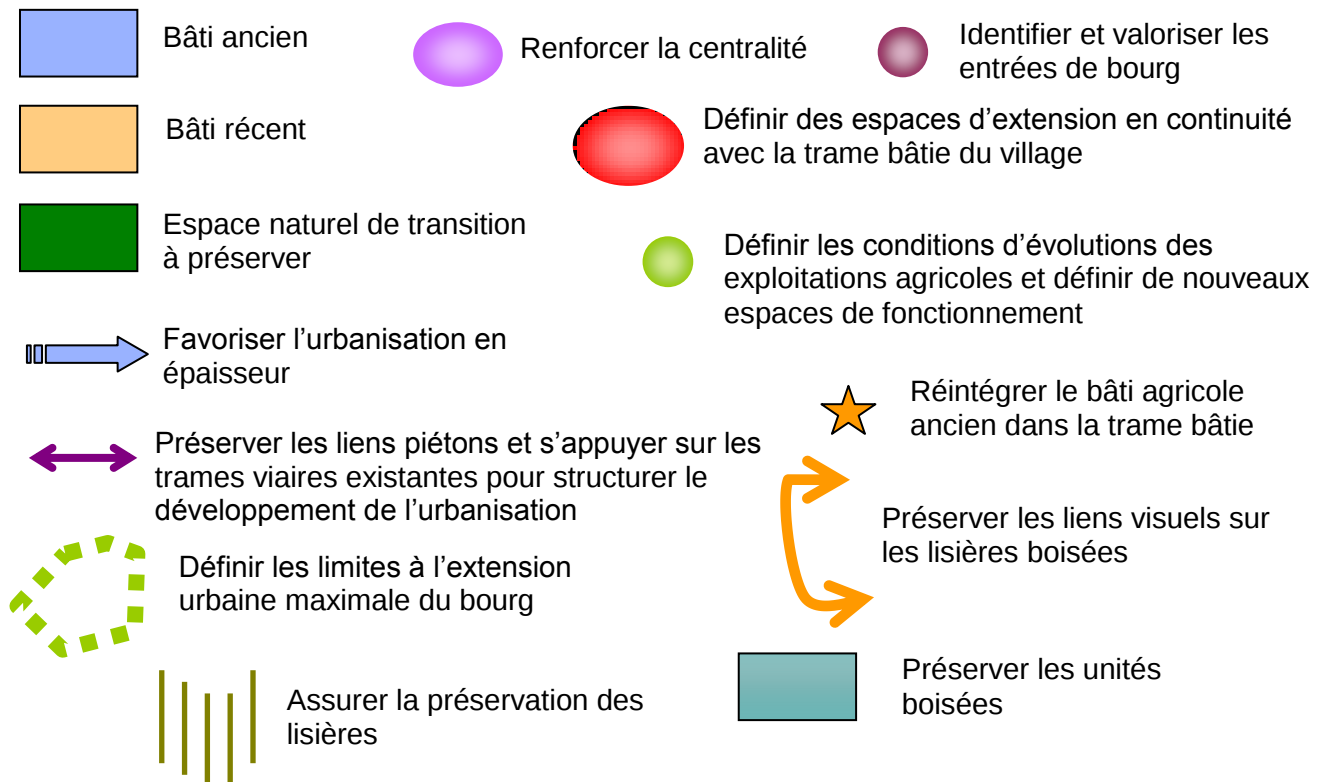
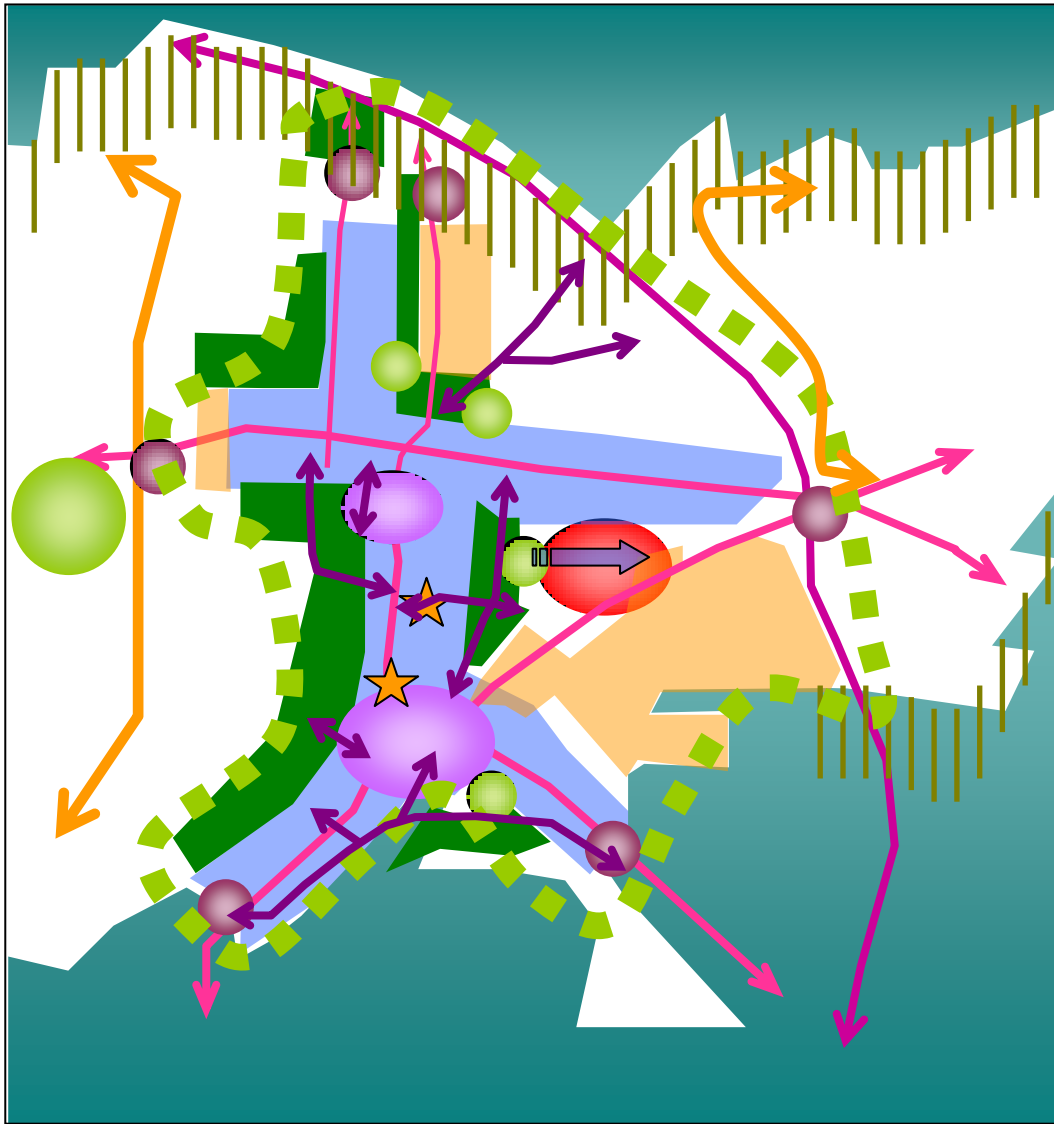
⇒ Préserver les **effets d'ouverture** sur l'espace agricole facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles

⇒ **identifier et Conserver les milieux naturels spécifiques (clairières, zones humides,...)** qui sont autant d'éléments particuliers du milieu

⇒ **Garantir le maintien des clairières agricoles entre les espaces bâtis et forestiers** afin de conserver des lisières dégagées

⇒ Préserver les **effets de masque et de point d'appel paysager**

⇒ **Maintenir l'intégrité des massifs**



E. OBJECTIFS DE MODERATION ET DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Comme cela l'a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durables mis en œuvre par la commune de VILLIERS SOUS GREZT a pour objet de s'inscrire dans une démarche cohérente, adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire.

Dans ce cadre le projet communal va s'attacher à respecter les principes législatifs en vigueur, respect qui s'inscrit également dans la démarche prospective mise en œuvre, avec des objectifs de croissance modéré de l'ordre de **deux à trois logement par an en moyenne** et une consommation de l'espace qui reste cohérente avec la trame bâtie du village.

Par ailleurs le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses et l'identification d'un secteur **d'extension en continuité avec la trame urbaine** existante.

Cette logique a pour but d'assurer une **préservation optimale des terres agricoles et des espaces naturels**.

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables (limite du site classé, espaces de vergers et jardins existants, lisière forestière,...) à même de renforcer l'image de la trame bâtie.

Cette logique de **maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces d'extension futur de la commune qui sont aussi définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante. Cette volonté de maîtrise va avoir pour objet de limiter la consommation d'espace à moyen long terme à une extension qui ne dépasse pas 5% de la trame urbaine existante.

Cette logique de **densification et de lutte contre l'étalement urbain** va également s'appuyer sur une logique d'anticipation par la définition d'un secteur d'urbanisation future non constructible dans le cadre du présent projet et encadré par des principes et des orientations d'aménagement.

Cet encadrement étant à même de permettre à la commune de **maitriser et d'organiser son développement** sans pour autant à avoir à agir sur le foncier, mais surtout de prescrire des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement, et surtout d'intégrer un réel projet de mixité résidentiel ; et ainsi de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.