

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEBEON

RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE II

- décembre 2019 -



Sommaire

CHAPITRE II – LE PARTI D’AMENAGEMENT	3
1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	3
2. PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU	9
2.1 <i>Le scénario retenu</i>	9
2.2 <i>Le calcul du point mort prospectif à l’horizon 2030</i>	10
3. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET JUSTIFICATION DES EXTENSIONS	11
3.1 <i>La superficie des espaces urbanisés</i>	11
3.2 <i>Le potentiel de densification</i>	15
3.3 <i>Les besoins en extension</i>	17
3. PRISE EN COMPTE DE L’ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	19
4. LES ACTIONS D’ACCOMPAGNEMENT	23
4.1 <i>Amélioration du cadre bâti et des espaces publics</i>	23
4.2 <i>La maîtrise du foncier</i>	23
CHAPITRE III – JUSTIFICATIONS DU PLU	24
1. JUSTIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU	24
1.1 <i>Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i>	24
1.2 <i>Le zonage</i>	30
1.3 <i>Le règlement</i>	35
1.4 <i>Les Orientations d’Aménagement et de programmation (OAP)</i>	45
1.5 <i>Les emplacements réservés</i>	50
2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PLU EN ZONE AGRICOLE ET/OU NATURELLE.....	50
2.1 <i>Les bâtiments pouvant connaître un changement de destination (article L.151-11 du code de l’urbanisme)</i>	50
2.2 <i>Les STECAL (article L151-13 du code de l’urbanisme)</i>	51
2.3 <i>Les possibilités constructives en zone agricole et/ou naturelle (article L.151-12 du Code de l’Urbanisme)</i>	52
3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU VISANT A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE	53
3.1 <i>Les espace naturels et le paysage</i>	53
3.2 <i>Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage</i>	55
3.3 <i>La protection des mares et des zones humides</i>	58
4. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR	59
4.1 <i>Compatibilité avec l’article L.101-2 du Code de l’Urbanisme</i>	59
4.2 <i>Compatibilité avec le SCOT, intégrateur du SDRIF</i>	62
4.3 <i>Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain d’Ile-de-France (PDUIF)</i>	73
4.4 <i>Compatibilité avec le SDAGE</i>	73
4.5 <i>Prise en compte du SRCE</i>	74
4.6 <i>Autres contraintes réglementaires</i>	75
CHAPITRE IV – INDICATEURS DE SUIVI	78

CHAPITRE II – LE PARTI D'AMENAGEMENT

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-1

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

1. Principales conclusions du diagnostic

Le diagnostic a permis de mettre en avant certains enjeux du territoire : les plus importants sont rappelés par la suite du document.

L'aménagement de l'espace

Attractivité

- Une localisation attractive liée à la bonne desserte routière (RD225, RD69), à la proximité du pôle de Nemours (gare).
- Une richesse et diversité du site naturel et du patrimoine agricole, ayant des fonctions écologiques, culturelles, paysagères, économiques et sociales.
- Un site construit aux qualités remarquables en raison des caractéristiques architecturales du bâti ancien, de la morphologie du tissu urbain, et de la présence d'éléments du patrimoine historique et culturel (l'Eglise, la Chapelle de Passy, les anciennes fermes, le lavoir,...).
- La présence d'une infrastructure numérique satisfaisante (haut débit), qui va s'améliorer avec l'introduction de la fibre à l'horizon 2019 par la CC.

Contraintes

- Des secteurs exposés aux risques de remontées des nappes se trouvent à proximité de certaines zones urbaines (Passy).
- Le territoire n'est pas accessible en transports en commun.
- Le faible taux d'emploi, d'équipements et de services/commerces de proximité, représente un frein vis-à-vis de l'attractivité de la Commune.

→ *L'enjeu est de préserver et mettre en valeur les richesses et les atouts de la commune (accessibilité, site naturel, agricole et bâti), afin garantir un bon cadre de vie pour les habitants actuels et futurs. En même temps, il s'agit de prendre en compte les contraintes (risques naturels) dans l'aménagement du territoire, afin de composer avec l'existant.*

Les équipements

Desserte en eau potable

- Le réseau d'eau potable est géré par le SIAAEP du Bocage.
- Qualité de l'eau conforme aux réglementations. En 2013, 27 945 m³ d'eau potable ont été utilisés dans la Commune (usage domestique et d'eau potable).

Assainissement de l'eau

- La commune dispose d'un assainissement individuel géré en régie communale.

Collecte des déchets

- Collecte et traitement des déchets assurés par le SIRMOTOM.

Equipements scolaires

- Groupement Pédagogique avec Vaux-sur-Lunain.

Equipements divers

- En général, un « taux d'équipement » très faible dans la commune.
- Manque d'équipements liés à la santé dans la commune
- Bonne desserte en équipements administratifs, sportifs, de culte.
- Manque en équipements commerciaux, touristiques et pour des activités culturelles, sociales ou de loisir (les habitants vont à Nemours).

→ *Villebéon dispose d'une desserte adéquate aux besoins de ses habitants actuels en matière d'eau potable, gestion des déchets, équipements administratifs. En ce qui concerne l'assainissement, des améliorations seront à prévoir. Quant aux équipements scolaires, ils devront être adaptés aux besoins futurs. Dans les secteurs des activités socio-culturelles et des loisirs, de la santé et des services touristiques, l'offre au niveau communal est très faible.*

L'urbanisme et le paysage

Site bâti

- A l'origine, le village de Villebéon s'est implanté le long des voies de communication (Rue de Jouy, Rue d'Egreville,...), juste au sud de l'axe de la Route de Sens (RD 225). La forme urbaine du bourg est radiale et plutôt étendue. Le centre du village est représenté par la mairie, l'église, la salle des fêtes et l'école.
- Le site bâti révèle un bâti ancien rural bien préservé dans le noyau historique du village et des hameaux, des exemples d'habitat individuel récent dans les périphéries et dans les lotissements. Le logement individuel est la forme prédominante.
- Le village et les hameaux sont agrémentés par des espaces verts (jardins, chemins piétons,...) ainsi que par des éléments du patrimoine historique (puits, lavoir, mares,...).

Le paysage des entrées de village

- Les entrées du village et des hameaux sont souvent accompagnés par la trame végétale (vergers, jardins arborés,...) caractérisant le milieu urbain.
- Toutefois, certaines entrées du village sont marquées par les extensions plus récentes de la tache urbaine ou par des éléments liés aux activités agricoles.

Architecture

- Des éléments remarquables du patrimoine : l'église, le lavoir, les puits,...
- Des exemples d'architecture traditionnelle, des maisons rurales et anciennes fermes, ayant des caractéristiques architecturales récurrentes. On note l'utilisation de la brique comme matériel de construction et de décoration.
- Des maisons récentes avec des formes architecturales en rupture avec le style traditionnel, une variété de matériaux, couleurs, clôtures,...
- Une importante présence d'espaces verts au sein du tissu bâti, ainsi que quelques cheminements piétons (ruelle des Oisons).

→ *La commune présente des éléments remarquables du point de vue de la forme architecturale et de la structure urbaine, témoignages de sa culture et histoire. Ces sont des atouts à préserver afin de mettre en valeur l'identité et la spécificité des lieux. Le bâti récent et les nouvelles constructions devront s'insérer de manière cohérente et harmonieuse dans le tissu bâti existant, afin de préserver les aspects architecturaux et paysagers typiques de ce milieu rural.*

→ *Les entrées de village, donnant un premier aperçu de l'espace construit, sont des lieux-clés à considérer avec une attention particulière vis-à-vis des enjeux paysagers. Le maintien des éléments de la trame verte en milieu urbain peut accompagner la transition paysagère entre la campagne et les tissus bâtis.*

La protection des espaces naturels ainsi que des continuités écologiques

Sites naturels

- Aucun site naturel protégé, mais proximité avec la zone Natura 2000 Rivières du Loing et du Lunain (au nord).
- Diversité faunistique et floristique remarquable dans le territoire, présence d'espèces protégées.

Trame verte

- Une « trame verte » omniprésente, représentée par : des réservoirs de biodiversité, les espaces boisés (Bois de la Brandelle, les langues boisées dans les vallées,...), un corridor des milieux calcaires, des lisières urbanisées et agricoles de bois de plus de 100 ha.

Trame bleue

- Une « trame bleue » représentée par la continuité aquatique de la vallée du Dardou, les mares.
- Présence de quelques zones humides de troisième classe (dont le potentiel est à vérifier).

→ *Le territoire communal est doté d'une riche trame verte et bleue, faisant partie d'un réseau écologique interconnecté à plus grande échelle. L'enjeu est de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. Ces espaces naturels représentent également un atout réel en termes d'attractivité de la commune : l'enjeu sera de mettre en valeur ce potentiel, par exemple à travers des aménagements de circulations douces et des cheminements, afin de dynamiser l'attraction écotouristique de la commune et d'améliorer le cadre de vie des habitants.*

La démographie et l'habitat

Population

- Une population de 473 habitants (2013), dont la croissance ralentit depuis 2008, avec un solde migratoire positif mais de plus en plus faible. Une population vieillissante (par rapport à la moyenne du 77 ou de la CC), qui cependant rajeunit dernièrement.
- Un desserrement des ménages peu marqué : la taille moyenne des ménages en 2013 est égale à 2,7 occupants par résidence principale (inférieure à celle de 1975, mais similaire à celle de 1990).

Logements

- Un nombre de résidences principales qui n'a pas toujours évolué proportionnellement au nombre d'habitants.
- Une stabilisation du parc des résidences principales depuis 2008, qui correspond au ralentissement de la croissance démographique.
- Une « réserve de capacité » comptant (2012) : 17 logements vacants et 47 résidences secondaires (dont le nombre a la tendance à diminuer).

Caractéristiques du parc des logements

- Une prédominance des maisons individuelles et une offre inexistante de logements collectifs.
- Une offre locative faible (11 logements, c'est-à-dire 6% du parc en 2013), qui a diminué.
- Une diversité dans la taille des logements insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à long terme : une prédominance d'habitations de grande taille et une sous-représentation des logements de 1 à 3 pièces (12%).

→ *La commune est actuellement dans une période de ralentissement de sa croissance démographique, en raison en partie d'un solde migratoire en diminution. Toutefois, le desserrement des ménages reste pour l'instant contenu. Afin de maintenir la population communale et attirer de nouveaux actifs, il faudra réfléchir la possibilité de diversifier l'habitat, pour mieux répondre aux besoins de nouveaux habitants potentiels.*

→ *Dans l'objectif de préserver le patrimoine bâti et éviter l'étalement urbain sur les surfaces agricoles, la croissance future des résidences principales pourra être prévue en exploitant les « réserves de capacité » de la commune (logements vacants, fermes désaffectées, résidences secondaires).*

Les transports et les déplacements

Mobilité

- Les équipements manquants et le nombre insuffisant d'emplois sur la commune contraignent les habitants à se déplacer, en générant des besoins de mobilité.

Desserte routière et stationnement

- Un territoire assez bien desservi par les infrastructures routières : RD225, RD69,...
- Une problématique vis-à-vis du stationnement riverain peu régulé dans certains secteurs.

Transport en commun

- Une absence d'infrastructures ferroviaires de proximité (gare de Nemours à 25 km).
- Une desserte locale en transports en commun très peu performante (2 lignes de bus, parfois il n'y a pas de correspondance d'horaires entre bus et train).
- La Commune bénéficie d'un système de TAD (transport à la demande). Mais la desserte en transport en commun est peu satisfaisante.

Circulations douces

- Absence de pistes cyclables dans le territoire communal.
- Quelques itinéraires de randonnée inscrits dans le PDIPR du 77.

→ *Le territoire est en général accessible en infrastructures routières, et n'est pas concerné par de problèmes importants de congestion. En revanche, il n'est pas accessible en transports en commun : la gare la plus proche (Nemours) se situe à 15 km, et la desserte locale en transports en commun est très peu développée. Les itinéraires cyclables sont inexistant dans la commune. Toutefois, le développement d'un réseau cyclable pourrait rendre le territoire plus attractif (tourisme, cadre de vie des habitants,...). Des améliorations en matière de circulations piétonnières peuvent également être attendues dans le bourg et les hameaux.*

Le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie

Potentiel énergétique

- La Commune présente un potentiel fort, voire très fort, en ce qui concerne les caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère.
- La Commune peut présenter des enjeux paysagers locaux, par rapport à l'implantation d'éoliennes.
- Une infrastructure numérique satisfaisante (haut débit), qui va s'améliorer avec l'introduction de la fibre à l'horizon 2019.

→ *Des possibilités de différenciation de l'approvisionnement énergétique du territoire communal seront à étudier, dans l'objectif d'un développement durable à long terme. Des alternatives à explorer sont l'exploitation d'énergies renouvelables, telles que l'énergie solaire, éolienne et géothermique.*

Le développement économique, commercial et les loisirs

Population active

- Un territoire à vocation résidentielle avec un faible taux d'emploi (25 %).
- La croissance du nombre d'actifs ralentit après 2008.
- Une population active occupant en majorité un emploi à l'extérieur de la commune, et des migrations alternantes qui s'accroissent.

Tissu économique

- 52 établissements actifs, soit 54 postes d'emploi en 2012.
- Une « économie résidentielle » basée surtout sur les commerces, transports et services privés (52% des établissements actifs en 2012), mais également sur l'agriculture (19% des établissements actifs en 2012).
- Une économie locale portée par des entrepreneurs indépendants ou des unités de petite taille.

Loisirs et tourisme

- Un nombre insuffisant d'équipements dédiés aux loisirs et au tourisme.
- Rabattement des habitants vers les communes voisines (Egreville, Chéroy,...).

Commerces

- Aucun commerce dans la commune : en conséquence, rabattement des habitants vers les communes voisines (Egreville, Lorrez-le-Bocage, Chéroy,...).

→ *La taille de la commune ne se prête pas à l'émergence d'une centralité commerciale forte. Cependant, les petites entreprises et les artisans existants représentent un facteur de développement économique, qu'il faudra conforter et favoriser, tout en préservant le cadre de vie des habitants. L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois, sera de maintenir la population active (à travers une politique du logement) sans toutefois compromettre l'équilibre en termes de taux d'emploi, en accompagnant l'urbanisation d'un effort en matière de développement économique local.*

→ *Le taux d'équipements place Villebéon dans la catégorie des communes rurales peu pourvues en commerces et services de proximité. L'enjeu sera de favoriser le maintien des services locaux existants, et – dans la mesure du possible et en concertation avec les territoires voisins – de favoriser l'implantation de nouveaux équipements et commerces.*

La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

Les enjeux liés aux espaces agricoles

- Un territoire avec une surface importante d'espaces agricoles (environ 1070 ha, soit 65 % de la superficie communale totale) et forestiers (presque 500 ha, soit 30 % de la superficie communale).
- Un riche patrimoine culturel et paysager constitué par les champs cultivés, affirmant l'identité du lieu.
- Une diminution au cours du temps des surfaces agricoles, qui ont laissé la place à des urbanisations (habitat individuel). Les dernières extensions ont concerné surtout le hameau de Passy.

Les orientations du SCOT (intégrateur du SDRIF)

- Le SCOT intègre certaines dispositions du SDRIF concernant la limitation à la consommation d'espaces naturels et agricoles, ainsi que les obligations en matière de densité humaine et d'habitat.
- Au titre du SCOT, 7 ha d'extensions sont dédiés aux pôles ruraux du bassin d'Egreville, tels que Villebéon, Chaintreaux, Bransles et Vaux-sur-Lunain. Villebéon comporte environ 63 ha de superficie urbanisée en 2012 (dont 5% est représenté par 3 ha).
- Une densité humaine d'environ 8,4 (habitants et emplois à l'hectare) en 2012 : à l'horizon 2030 l'objectif de densification du SDRIF (intégré par le SCOT) prévoit d'atteindre une densité d'environ 9,2 (c'est-à-dire + 0,8) habitants et emplois à l'hectare.
- Une densité d'habitat de 4,1 logements par ha de surface d'habitat en 2012 : à l'horizon 2030 l'objectif de densification du SDRIF (intégré par le SCOT) prévoit d'atteindre une densité d'environ 4,5 (c'est-à-dire + 0,4) logements à l'hectare d'habitat.

→ *Le patrimoine agricole et forestier est un atout du territoire : il s'agit donc de préserver ces espaces, en préférant une réhabilitation ou densification du tissu bâti existant plutôt qu'une extension de la surface urbaine.*

2. Présentation du scénario de développement retenu

2.1 Le scénario retenu

Le chapitre dédié à la justification du PADD (page 24 **Erreur ! Signet non défini.**) décline plus précisément les objectifs retenus dans l'élaboration du PLU et les perspectives d'évolution souhaitées, thème par thème.

En particulier, on notera que l'objectif démographique retenu est de poursuivre une croissance démographique modérée, en dépit d'une décohabitation (diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) qui continuera à produire ses effets dans le futur. En termes de « population des résidences principales », l'objectif démographique qui a été retenu est d'atteindre environ + 64 habitants à l'horizon 2030 (passer de 466 habitants en 2013 à 530 habitants en 2030, soit environ + 14 %).

SCENARIO	2013	2030	delta	taux
Nombre logements	238	273	35	15%
<i>dont Résidences Principales</i>	174	208	34	19%
<i>dont Résidences Secondaires</i>	47	50	3	6%
<i>dont Logements Vacants</i>	17	15	-2	-12%
Population	473	537	64	14%
Population des résidences principales	466	530	64	14%
Taux d'occupation	2,7	2,55	-0,13	-5%
Emplois	54	67	13	24%
∑ (habitants + emplois)	520	597	77	15%
Espace urbanisé (ha)	62,8	63,6	0,8	1,3 %
Espaces d'habitat (ha)	58,1	58,9	0,8	1,4 %
Densité humaine	8,5	9,4	0,9	10,5 %
Densité espaces d'habitat	4,1	4,6	0,52	12,7 %

Tableau : synthèse du scénario retenu à l'horizon 2030.

Evolution récente de la population.	2006	2011	2016
Population municipale	466	457	480
Population comptée à part	6	6	7
Population totale	472	463	487

2.2 Le calcul du point mort prospectif à l'horizon 2030

• Hypothèses prises en compte pour le calcul théorique de l'incidence démographique et du point mort prospectif

Les hypothèses suivantes ont été prises en compte afin d'estimer un scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030 :

- **Le taux d'occupation des logements** en 2013 était de 2,68 habitants / logement (population des ménages : 466 habitants ; nombre de résidences principales : 174). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme à **2,5 habitants par logement**. En conséquence, afin d'atteindre son objectif démographique, la Commune devra compter environ 208 résidences principales en 2030 ($530/2,55 = 208$ résidences principales).
- **Les résidences secondaires** ont suivi une évolution irrégulière au cours du temps : on peut supposer que leur nombre se stabilisera à environ **50 résidences secondaires** en 2030 (valeur similaire à celle observée en 2013).
- **Les logements vacants** ont suivi une évolution irrégulière dans la période observée : on peut supposer que, à l'horizon 2030, la Commune comptera environ **20 logements vacants** (valeur similaire à celle observée en 2013).
- **Le renouvellement urbain** (partie des logements construits servant à remplacer des logements détruits ou désaffectés) a varié de manière irrégulière au cours du temps : on peut supposer qu'il sera égal à **10** en 2030 (taux raisonnable par rapport à la taille de la Commune).

Compte tenu de ces hypothèses, le **point mort prospectif** pour la période 2013 – 2030 est évalué égal à 28 : au moins **28 logements** devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population. Dans l'objectif d'une croissance plus importante, telle que celle affichée dans l'objectif démographique, environ **54 logements** devront être construits. Le tableau ci-dessous résume l'évolution des indicateurs pris en compte et le calcul du point mort prospectif :

Le point mort prospectif 2030	1975	1982	1990	1999	2013	2030	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2013	delta 2013/30
population sans double compte	253	306	356	406	473	537	53	50	50	67	64
taux d'occupation	2,88	2,57	2,70	2,62	2,68	2,50	-0,3	0,1	-0,1	0,1	-0,2
population des résidences principales	253	306	356	406	466	530	53	50	50	60	64
résidences principales	88	119	132	155	174	212	31	13	23	19	38
résidences secondaires	67	76	74	64	47	50	9	-2	-10	-17	3
logements vacants	18	21	15	15	17	20	3	-6	0	2	3
parc total	173	216	221	234	238	282	43	5	13	4	44
logements construits							53	15	13	7	54
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)							10	10	0	3	10
variation RS + LV							12	-8	-10	-15	6
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0							10	-6	4	-3	12
point mort							32	-4	-6	-15	28
effet démographique							21	19	19	22	26

NOTA BENE : le calcul du point mort prospectif a pris 2013 pour base, en considération de la date d'approbation du SD-Rif et donc du point 0 de son application, pour la période comprise entre 2013 et 2030. Au demeurant, les évolutions démographiques ont été quasi-nulles depuis 2014 (480 habitants en 2016).

3. Analyse des capacités de densification des espaces bâtis et justification des extensions

3.1 La superficie des espaces urbanisés

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés sont exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Pour la commune de Villebéon, l'espace urbanisé de référence est évalué égal à **62,8 ha**. Pour mémoire, l'IAU-IDF estime également que la surface urbanisée de la Commune est égale à 62,8 ha.

En conséquence, et conformément aux dispositions du SCOT, les extensions de ce périmètre **ne pourront pas dépasser 0,8 hectare**.

NOTA BENE : le scénario retenu à l'horizon 2030 est une consommation d'espaces limitée à 0,80 hectare.

PERIMETRE URBANISE	ha
Village de Villebéon (et la Villeneuve)	29,8 ha
Hameau de Vauredennes	7,7 ha
Passy (Vieux Passy et le lotissement)	17,4 ha
Autres sites isolés et écarts	8,0 ha
TOTAL	62,8 ha

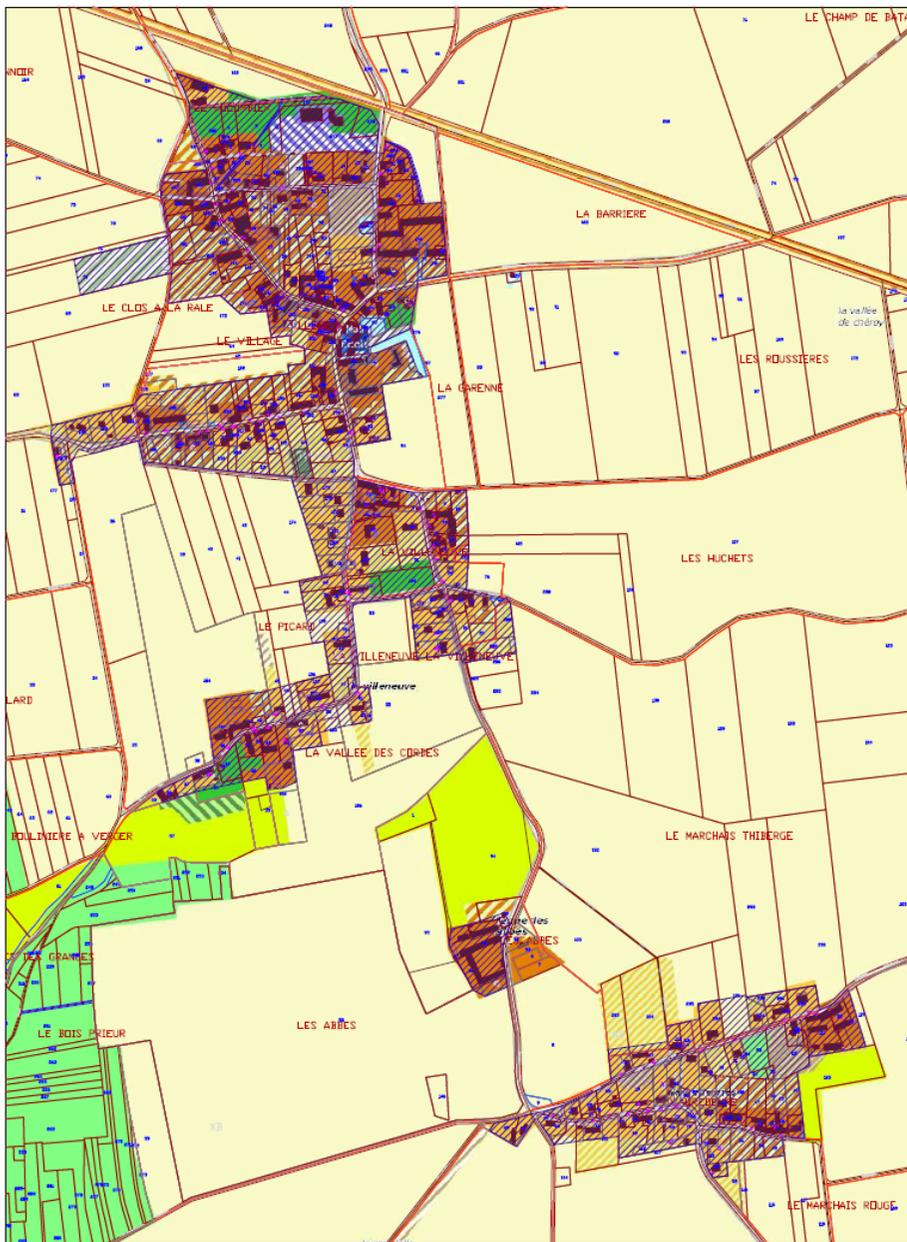
Tableau ci-dessus : L'espace urbanisé de référence en 2012.

*

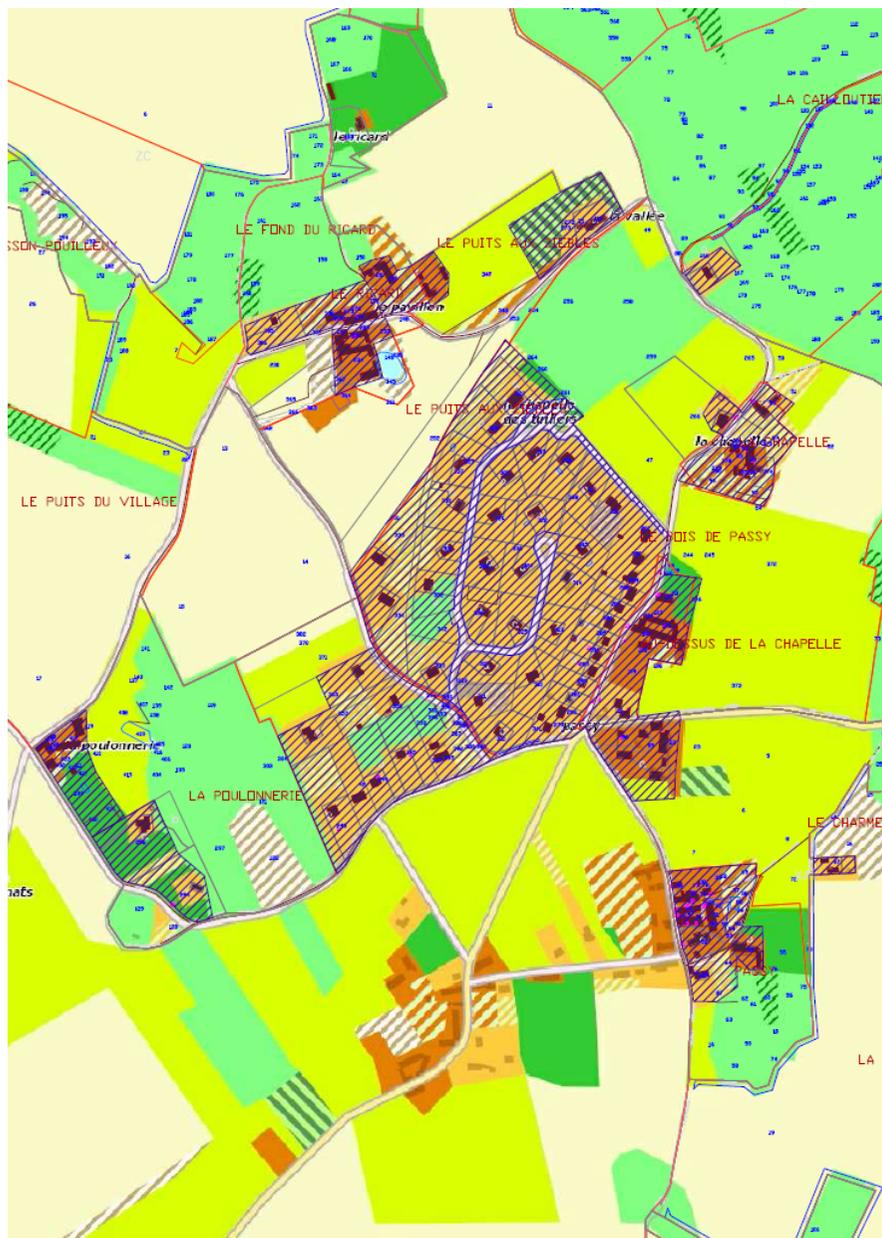
*

*

Cartes ci-dessous : l'espace urbanisé de référence (aplat de couleur violet) du bourg, superposé avec le MOS 2012 et une photo aérienne récente.



Cartes ci-dessous : l'espace urbanisé de référence (aplat de couleur violet) au lieu-dit Passy, superposé avec le MOS 2012 et une photo aérienne récente.



3.2 Le potentiel de densification

- **Le potentiel foncier**

Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la Commune a été évalué. Les estimations sont basées principalement sur une analyse de photos aériennes superposées au cadastre.

Ce potentiel a été calculé en répertoriant les espaces libres situés dans les zones constructibles, pouvant vraisemblablement accueillir de nouvelles constructions en compatibilité avec les dispositions du règlement et les conditions des terrains (surface assez importante, facilité d'accès, absence de contraintes majeures,...). Il s'agit de friches, de grands jardins de l'habitat situés à l'intérieur du périmètre bâti ou de « dents creuses ».

S'agissant d'un potentiel théorique et très aléatoire, dépendant notamment de la volonté de propriétaires, un coefficient de rétention de 50 % a été appliqué. Le tableau présenté en page suivante évalue en effet un potentiel foncier en densification de 2,70 hectares, pouvant accueillir une trentaine de logements. Toutefois, il a été considéré, par hypothèse, que seulement les deux tiers de ces logements se réaliseront d'ici 2030 : le potentiel s'élève ainsi à 1,80 ha pouvant accueillir 20 logements.

A ce potentiel il faut ajouter celui du secteur **de l'OAP rue de Vaux : 0,50 ha avec de 10 à 11 logements.**

La totalité des logements potentiels ainsi comptabilisés en densification s'élève à environ 30 logements (sur environ 2,3 ha).

Une **augmentation de la densité de l'espace d'habitat** existant en 2012 est possible, et elle est supérieure à 10 % (= 15%, voir tableau en page suivante). En outre, le scénario considéré permet également une augmentation conséquente de la population en densification. Une **augmentation de la densité humaine de l'espace urbanisé** existant en 2012 est donc possible, et elle est supérieure à 10 % (= 11%, voir tableau en page suivante).

- **Le potentiel de mutation des bâtiments**

Le village de Villebéon présente un corps de ferme de dimensions importantes (1600 m²), qui a été intégré dans la zone urbaine constructible UA car limitrophe du périmètre construit. Le hameau de Vauredennes comprend également d'anciens bâtiments agricoles (460 m²) qui pourraient être, a priori, réhabilités en logements.

Toutefois, pour ces deux cas d'espèce, le règlement limite la reconversion des bâtiments en logements à 300 m² par corps de ferme, afin d'éviter une surdensification du bourg et de limiter les potentiels problèmes de voisinage. Ces surfaces, divisées par la taille minimale des logements imposée par le règlement (40 m²), pourraient théoriquement accueillir jusqu'à 7 logements par corps de fermes ($300 / 40 \approx 7$).

Comme pour le potentiel de densification précédemment décrit, un coefficient de rétention de 50 % a également été appliqué, pour prendre en compte le caractère aléatoire d'une telle typologie d'opération. On ne comptabilisera ainsi que 3 logements possibles par corps de ferme.

La totalité des logements potentiels ainsi comptabilisés par reconversion des corps des fermes s'élève à environ 6 logements.

• **Le potentiel global en densification**

Le potentiel global en densification (reconversion des fermes + densification parcellaire) s'élève à **environ 36 logements**.

SCENARIO	2013	2030 dans le tissu	Taux
Nombre logements	238	274	
Population	473	518	
Population des résidences principales	466	511	
Emplois	54	67	
Σ (habitants + emplois)	520	578	
Espace urbanisé (ha)	62,8	62,8	
Espaces d'habitat (ha)	58,1	58,1	
Densité humaine	8,3	9,2	+ 11%
Densité espaces d'habitat	4,1	4,7	+ 15 %

Tableau : résumé du scénario retenu pour l'ensemble de la Commune, en matière de potentiel de densification.

POTENTIEL	ha en densification	Logements densification	Nb habitants densification	Logements dans les fermes	Nb habitants dans les fermes	ha en extension	Logements en extension	Nb habitants en extension
TOTAL	2,3 ha	30	75	6	16	1,0 ha	18	45
Bourg de Villebéon	1,1 ha	12	30	3	8	1,0 ha	18	45
OAP	0,5 ha	10	25	-	-	-	-	-
Vauredennes	0,5 ha	6	15	3	8	-	-	-
Passy	0,2 ha	2	5	-	-	-	-	-

Tableau : détail du potentiel de densification par village et hameau, ainsi que par l'OAP. Il est à noter qu'un coefficient de rétention de 50 % a été appliqué au potentiel originaire des secteurs analysés, à l'exception du potentiel des OAP (qui a été considéré dans sa totalité).

*

*

*

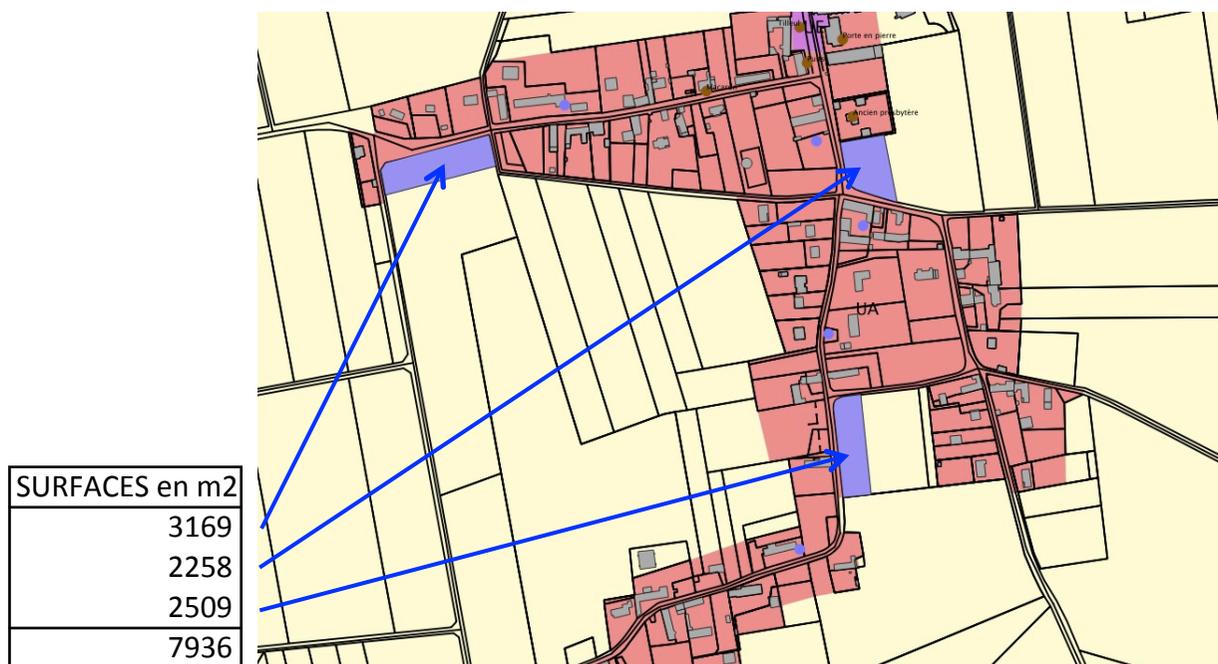
3.3 Les besoins en extension

Selon les hypothèses prises en compte pour le calcul du point mort prospectif (voir en page 10), **environ 54 nouveaux logements** devront être construits. Or, une partie de ce besoin (environ 36 logements) peut se réaliser par densification, comme il a été démontré dans le paragraphe précédent.

Afin d'atteindre complètement l'objectif démographique de la Commune, il est envisageable de prévoir des possibilités de construction supplémentaires : un écart d'une vingtaine de logements existe encore entre le potentiel global de construction en densification (= 36 logements) et l'objectif communal de construction de logements (54 logements). Ces logements supplémentaires pourront se construire dans les extensions prévues à cet effet.

Le potentiel lié à la **consommation d'espaces** permettrait d'accueillir, selon le scénario considéré, jusqu'à **18 logements sur environ 1 ha** (18 logements à l'hectare, en accord avec les orientations du SCOT concernant les extensions).

Il s'agit des terrains classés en zone UA et UB, qui sont aujourd'hui encore cultivés et qui constituent une extension en raison de leur continuité avec les champs. L'urbanisation y paraît toutefois particulièrement propice en raison de la facilité d'accès, de la continuité avec le tissu bâti du village, de la présence des réseaux, ainsi que de l'absence de contraintes majeures.



* *

3. Prise en compte de l'environnement dans le PLU

• Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- L'objectif du PADD est de préserver la trame verte et bleue du territoire : l'ensemble des massifs forestiers du territoire.
- Un autre objectif du PADD est aussi de limiter l'extension de l'espace urbanisé, en privilégiant les sites déjà desservis en VRD.
- Le PLU permet une densification des zones U (absence de COS et de minimum parcellaire, reclassement de corps de fermes limitrophes du village en zone U afin de permettre leur reconversion,...).
- Environ 30 nouveaux logements seront potentiellement constructibles dans les espaces interstitiels et environ 6 logements par reconversion des fermes (pour rappel, un coefficient de rétention a été appliqué à ces potentiels).
- Le PLU limite l'urbanisation au remplissage des dents creuses du tissu construit et aux secteurs d'extension situés en continuité immédiate du village, à l'exception du projet de salle des fêtes, implanté à l'écart des habitations pour éviter des problèmes de voisinage. La consommation d'espaces est limitée à 0,8 ha.
- Le PADD détaille les objectifs et les actions en matière de préservation des espaces naturels. Il s'agit essentiellement des cours d'eau (le Dardou), des mares (identifiées sur le plan de zonage) et des massifs boisés (classés en zone N, EBC). Par ailleurs, la plupart des espaces agricoles sont classés en zone A (et ainsi préservés de toute urbanisation importante).

• Analyse de principales incidences su PLU vis-à-vis de l'environnement

Les principaux impacts prévisibles sur l'environnement sont essentiellement liés à quatre dispositions actées par le PLU :

- 1) les terrains en extension (consommation d'espaces d'environ 1 ha) à vocation d'habitat,
- 2) **les terrains en extension sous forme de STECAL (pour le relogement du 115 du Particulier),**
- 3) le réaménagement du cœur du bourg (0,5 ha ouverts à l'urbanisation) à vocation d'habitat,
- 4) le potentiel de densification et de reconversion des corps de fermes, à vocation d'habitat et d'activités.

1) LES TERRAINS EN EXTENSION A VOCATION D'HABITAT

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de ces sites :

- Sur les espaces agricoles : consommation d'environ 1 ha d'espaces agricoles, prairies, jardins de l'habitat rural,... en toute continuité du tissu construit.
- Sur les espaces naturels ou forestiers : aucun impact, en raison de l'absence d'espaces naturels dans les périmètres concernés ou à proximité immédiate.
- Sur les déplacements : augmentation modérée de la mobilité locale liée aux besoins de nouveaux habitants. Les besoins en stationnement seront réglés au sein de la parcelle. Des objectifs en faveur des modes de transport alternatifs sont mis en avant dans le PADD (réflexions sur le développement des circulations douces, ...).
- Sur l'habitat et la population : augmentation du nombre de logements (15-20 au plus), susceptibles d'apporter des habitants supplémentaires.
- Sur l'économie : faible impact (vocation principale résidentielle de ces zones).

- Sur le paysage : une incidence sur le paysage peut être prévue, en raison de la localisation de ces parcelles aux abords du village, à l'interface avec les espaces agricoles ouverts. Toutefois, cette incidence sera faible, car les sites se trouvent en continuité immédiate du tissu déjà construit, et souvent constituent des « dents creuses ». De plus, la prise en compte des enjeux paysagers se fera via le règlement (clôtures, prescriptions architecturales, hauteur maximale, bande constructible permettant de préserver les fonds de jardins arborés,...).
- Sur l'énergie : la nouvelle population contribuera à augmenter les besoins énergétiques du territoire. Le règlement comportera toutefois des incitations en matière de construction de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales, objectif du PADD (voir PADD, page 8).
- Sur l'urbanisme : extension qui ne comporte qu'une très faible modification du village (+ 0,8 ha sur 63 ha urbanisés du village : + 1,3 %). De plus, elle se fait en toute continuité du tissu bâti, dans des « dents creuses », le long de rues déjà urbanisées.
- Sur les équipements : les équipements actuels et programmés sont, en général, suffisants pour accueillir les projets prévus dans ces sites, qui s'ont déjà desservis en VRD. Toutefois, des améliorations sont souhaitables en matière des filières d'assainissement non collectif (le règlement du PLU sera particulièrement vigilant sur ce sujet).
- Sur les milieux aquatiques : les sites concernés ne sont pas à proximité de cours d'eau, ni de zones humides ou potentiellement humides. D'autre part, les enjeux de gestion des eaux pluviales seront pris en compte dans le règlement.
- Sur la qualité de l'air : possible (légère) augmentation des émissions polluantes en raison de l'augmentation du trafic routier et du nombre de logements. L'incitation aux déplacements alternatifs transcrite dans le PADD, ainsi que les incitations du règlement en matière de constructions économes en consommations d'énergie, sont des mesures visant à répondre à cet enjeu.
- Sur le bruit : pas d'enjeux majeurs, car ces sites se trouvent à l'écart des axes de transport principaux (potentielles sources de bruit). Les activités autorisées en zone U, le sont sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les riverains.

2) LES TERRAINS EN EXTENSION SOUS FORME DE STECAL

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de ce site :

- Sur les espaces cultivés : consommation d'environ 0,75 ha d'espaces identifiés comme agricoles dans le MOS.
- Sur les espaces naturels ou forestiers, les milieux aquatiques : a priori, aucun impact (le site n'est pas localisé à proximité d'espaces naturels ni de cours d'eau ni de mares ni de zones humides).
- Sur les déplacements : possible (faible) augmentation de la mobilité locale liée à l'attraction de nouveaux équipements sportifs. Toutefois, en raison de la proximité avec le village, les déplacements à pied/vélo seront encouragés. En outre, ce projet permettra de résoudre les problématiques de stationnement et de congestion du centre-village, rencontrées lors des événements organisés par l'association.
- Sur l'habitat, la population, l'économie : faible (il s'agit d'un potentiel d'extension d'une entreprise existante).



- Sur l'urbanisme, le paysage : une possible incidence sur le paysage sera à prévoir, en raison de la localisation de ces terrains. Toutefois, les enjeux paysagers sont pris en compte dans le règlement ainsi que dans le zonage (aménagements paysagers aux abords du site, parkings végétalisés...).
- Sur l'énergie, la qualité de l'air : aucun impact important.
- Sur les équipements : amélioration de l'offre en emplois.
- Sur le bruit : impact positif, en raison de la diminution des nuisances sonores dans le centre-village.

3) LE REAMENAGEMENT DU CŒUR DU BOURG

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de ce site :

- Sur les espaces agricoles : il s'agit d'environ 0,50 ha de terrains vacants, jardins, prairies, enclavés dans le tissu construit.
- Sur les espaces naturels ou forestiers : aucun impact. De plus, les OAP affichent la volonté de préserver des espaces verts à l'ouest du site, constitués de friches et fonds de jardins (identifiés dans le zonage et protégés au titre de la Loi Paysage).
- Sur les déplacements : augmentation modérée de la mobilité locale liée aux besoins de nouveaux habitants. Les besoins en stationnement seront réglés au sein de l'opération. Les OAP affichent la volonté de préserver un cheminement piéton existant, traversant le site en direction Nord-Sud (la ruelle des Oisons).
- Sur l'habitat et la population : augmentation du nombre de logements (une dizaine environ), susceptibles d'apporter des habitants supplémentaires.
- Sur l'économie : faible impact (vocation principale résidentielle).
- Sur le paysage : une incidence sur le paysage peut être prévue, en raison de la localisation au sein du tissu construit du vieux village (anciennes fermes, maisons rurales,...). La prise en compte des enjeux paysagers et architecturaux se fera via le règlement mais surtout via les OAP, qui étudieront l'insertion paysagère du projet.
- Sur les milieux aquatiques : le site n'est pas à proximité de cours d'eau, ni de zones humides ou potentiellement humides. Une mare, présente sur le site, sera préservée (zonage, OAP). Les enjeux de gestion des eaux pluviales seront pris en compte.
- Sur l'énergie : la nouvelle population contribuera à augmenter les besoins énergétiques du territoire. Le règlement comportera toutefois des incitations en matière de construction de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales, objectif du PADD (voir PADD, page 8). Les OAP pourront étudier une implantation des bâtiments avec les façades au Sud, pour une meilleure exposition au soleil.
- Sur l'urbanisme : urbanisation d'un secteur stratégique au cœur du village. L'insertion urbaine du projet devra être particulièrement étudiée.
- Sur les équipements : les équipements actuels et programmés sont suffisants pour accueillir les logements prévus. La desserte en VRD du site est à vérifier.



- Sur la qualité de l'air : possible (légère) augmentation des émissions polluantes en raison de l'augmentation du trafic routier et du nombre de logements. L'incitation aux déplacements alternatifs transcrite dans le PADD, ainsi que les incitations du règlement en matière de constructions économes en consommations d'énergie, sont des mesures visant à répondre à cet enjeu.

- Sur le bruit : pas d'enjeux majeurs, car ces sites se trouvent à l'écart des axes de transport principaux (potentielles sources de bruit). Les activités autorisées en zone U, le sont sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les riverains.

4) LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE RECONVERSION DES CORPS DE FERMES

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de ces sites :

- Sur les espaces agricoles : aucun impact, il s'agit de réaménager des bâtiments existants.

- Sur les espaces naturels ou forestiers : aucun impact.

- Sur les déplacements : possible augmentation liée aux besoins de nouveaux habitants et/ou activités. Les besoins en stationnement seront réglés au sein des opérations (obligation de créer 2 places de stationnement par logement).

- Sur l'habitat et la population : augmentation du nombre des logements, susceptibles d'apporter des habitants supplémentaires. Le nombre de logements sera limité, car le règlement impose une taille minimale de 40 m² par logement, et une surface maximale dédiée aux logements de 300 m² par corps de ferme.

- Sur l'économie : possible impact positif en raison de la possibilité d'installer des nouvelles activités dans ces bâtiments.

- Sur le paysage, l'urbanisme : aucune incidence importante n'est prévue, car il s'agit de réaménager des bâtiments existants.

- Sur l'énergie : la nouvelle population contribuera à augmenter les besoins énergétiques du territoire. Le règlement comportera toutefois des incitations en matière de construction de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales, objectif du PADD (voir PADD, page 8).

- Sur les équipements : les équipements actuels et programmés sont, en général, suffisants pour accueillir les logements prévus. Toutefois, des améliorations sont souhaitables en matière des filières d'assainissement non collectif (le règlement du PLU sera particulièrement vigilant sur ce sujet).

- Sur les milieux aquatiques : aucun impact important. Les mares éventuellement présentes à proximité des sites, seront préservées (zonage, OAP).

- Sur la qualité de l'air : possible (légère) augmentation des émissions polluantes en raison de l'augmentation du trafic routier, du nombre de logements et/ou des activités. L'incitation aux déplacements alternatifs transcrite dans le PADD, sont des mesures visant à répondre à cet enjeu.

- Sur le bruit : pas d'enjeux majeurs, car ces sites se trouvent à l'écart des axes de transport principaux (potentielles sources de bruit). Les activités autorisées en zone U, le sont sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les riverains.



4. Les actions d'accompagnement

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins des habitants. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier. Elles sont en partie exposées dans le PADD.

4.1 Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

L'objectif principal, quant à la restructuration des espaces publics, portera sur la mise en valeur de l'espace central du bourg, concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce projet propose entre autre le maintien d'une ruelle piétonne traversant le village, ainsi que d'espaces verts et boisés au sein du tissu construit.

En matière d'urbanisme, architecture et paysages, le règlement d'urbanisme impose des préconisations qualitatives aux nouvelles constructions, afin de préserver le style rural traditionnel. Il favorise également les logements ayant de bonnes performances énergétiques.

4.2 La maîtrise du foncier

Par délibération du conseil municipal en date du **19 mai 1992**, un Droit de Préemption Urbain avait été institué l'ensemble des zones U du POS.

Un Droit de Préemption Urbain sera institué, sur l'ensemble des zones U du PLU, et sera mis à jour lors de l'approbation du nouveau document.

*

*

*

CHAPITRE III – JUSTIFICATIONS DU PLU

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

1. Justifications des différentes pièces du PLU

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Le PADD est l'élément central du PLU, car il exprime **une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal**. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)*

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et du paysage, 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, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

→ La page 3 et les suivantes du présent rapport contiennent une synthèse du diagnostic de l'état actuel du territoire : il convient de rappeler que la définition des objectifs du PADD se justifie et découle, en partie, d'une relecture de ces constats.

Axe 1 - Conserver l'esprit et l'harmonie du village

1. L'urbanisme et les paysages : préserver le cadre rural du village et des hameaux, ainsi que les éléments architecturaux et paysagers qui en font leur charme.

- **Constats et impacts prévisibles** : Au cours du temps, le tissu bâti a subi une densification et une urbanisation le long des voies, permettant de renforcer la structure du village de Villebéon, ainsi que son lien avec le hameau de la Villeneuve. La création de deux lotissements à Passy a contribué à développer ce secteur. Les évolutions urbaines n'ont pas modifié profondément la forme et l'extension du bourg, ni ses le caractère rural du territoire. Cependant, en l'absence d'une volonté de maîtrise de l'urbanisation, les futures extensions pourraient engendrer des modifications de la forme bâtie qui ne seraient pas cohérentes avec le caractère originel des lieux.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : La volonté de la Commune est de maintenir l'attractivité du territoire, qui réside essentiellement dans son cadre rural bien préservé, dans la végétation qui agrémente le bourg, dans les éléments faisant partie du patrimoine historique local, dans l'homogénéité du style architectural traditionnel. C'est pour cette raison qu'un objectif de préservation de ces atouts a été exprimé dans le PLU.

2. L'aménagement de l'espace : maintenir la vocation à la fois agricole et résidentielle de Villebéon.

- **Constats et impacts prévisibles** : La définition d'une stratégie de développement communal, tant à l'échelle de l'aménagement du territoire qu'à celle du cadre de vie local, doit permettre de renforcer l'attractivité de la commune. La disponibilité d'une desserte internet à haut débit influence l'attractivité de la commune, tant pour les résidents que pour les activités économiques locales.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : L'enjeu est de préserver le rôle que la Commune joue actuellement dans le contexte du Sud Seine-et-Marne : une forte vocation agricole (avec plus que 1000 ha dédiés à cette activité), et une certaine attractivité résidentielle. Un caractère rural marqué et un cadre de vie attractif en raison de la proximité des espaces agricoles et naturels, que les habitants tiennent à préserver.

Axe 2 - Optimiser l'espace urbanisé et les infrastructures

1. La maîtrise de la consommation d'espaces : limiter l'extension de l'espace urbanisé à 0,80 ha à l'horizon 2030, en privilégiant les sites déjà desservis en VRD.

- **Constats et impacts prévisibles** : Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel). Les dernières extensions ont concerné surtout le hameau de Passy (lotissements). Si l'étalement urbain n'est pas maîtrisé, il risque de produire une consommation injustifiée des terres cultivables et naturelles du territoire.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : Le projet de PLU permet de répondre à l'objectif démographique (voir ci-dessous), via des possibilités accrues de densification du tissu construit mais également en actant quelques extensions du bourg, cohérentes avec sa morphologie urbaine. Le choix des sites en extension a été fait avec l'appui d'une analyse multicritère. Outre cela, un secteur **déjà occupé par les terrains de sport** sera voué à la réalisation de la nouvelle salle des fêtes.

2. L'habitat et la démographie : poursuivre une croissance démographique modérée, cohérente avec la capacité des équipements actuels, dans l'objectif d'atteindre environ 530 habitants à l'horizon 2030 (+ 14%).

- **Constats et impacts prévisibles** : La situation démographique actuelle paraît stagnante, avec un solde migratoire de plus en plus faible et une certaine tendance au vieillissement de la population. Le « desserrement des ménages » est peu marqué, mais ses effets pourront augmenter dans les prochaines années.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : La composition du parc de logements paraît insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à long terme, alors que les équipements communaux peuvent supporter une certaine croissance de la population (toutefois les équipements scolaires seront à adapter en tant que de besoin). C'est pour cette raison que la Municipalité a souhaité retenir cet objectif démographique de croissance, qui est cohérente avec les évolutions constatées précédemment (voir le détail des justifications à la page 16).

3. Les équipements : adapter les équipements scolaires et culturels aux besoins futurs prévisibles. Améliorer le système d'assainissement individuel.

• **Constats et impacts prévisibles** : Le faible taux d'équipements engendre un rabattement des habitants sur les territoires voisins et crée des besoins de mobilité. Il peut également être un frein vis-à-vis de l'attractivité du territoire, et porter atteinte au cadre de vie des habitants.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : La Municipalité est désireuse de répondre aux attentes des habitants, en améliorant l'offre en équipements (le projet de salle des fêtes est justifié en détail à la page 29). Quant à la problématique de l'assainissement non collectif, l'objectif du PADD est traduit dans le règlement.

4. Les transports et les déplacements : offrir des possibilités alternatives à la voiture individuelle pour les connexions avec les gares. Mener des réflexions sur le développement des circulations douces.

• **Constats et impacts prévisibles** : Les équipements manquants et le nombre insuffisant d'emplois dans la commune, génèrent de forts besoins de mobilité. Ces déplacements continueront à être effectués essentiellement en voiture, si aucune politique forte n'est mise en place.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : La faible densité de population ne plaide pas pour un renforcement de l'offre en transports en commun. De plus, la configuration éclatée en trois sites construits (Villebéon, Vauredennes et Passy) constitue une contrainte vis-à-vis des déplacements de proximité. La volonté de faire un effort en matière de diversification de l'offre de transport et de soutien aux circulations douces est toutefois affichée dans le PADD. Elle trouve son expression principalement dans le cadre des OAP.

5. Les réseaux d'énergie : permettre l'essor de certains moyens de production d'énergie renouvelable, tout en priorisant le maintien d'un cadre paysager qualitatif.

• **Constats et impacts prévisibles** : Des possibilités de différenciation de l'approvisionnement énergétique du territoire communal seront à étudier, dans l'objectif de diminuer la dépendance du territoire des ressources fossiles et de poursuivre un développement durable.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : La Municipalité a exprimé une forte sensibilité vis-à-vis de la préservation du paysage rural et des caractéristiques architecturales traditionnelles du village. C'est pour cette raison que l'objectif en matière de performances énergétiques et développement d'énergies renouvelables est conditionné à la préservation du paysage local et à l'intégration dans le contexte du territoire.

6. Le développement économique, commercial et les loisirs : conforter le tissu économique local.

• **Constats et impacts prévisibles** : En l'absence de politiques adéquates, la population des actifs va poursuivre la tendance à la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, avec des migrations alternantes qui s'accroissent. L'« évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants et pénalise l'attractivité du territoire. L'attractivité touristique de la commune déclinera, si une offre adaptée n'est pas mise en place.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : La Commune n'a pas vocation à s'affirmer en tant que pôle économique (proximité de trois pôles ruraux ayant chacun son épicerie / superette et de grandes surfaces) ni commerciale (population trop faible). Toutefois, il s'agira de maintenir les quelques entreprises locales.

Axe 3 – Protéger les éléments naturels du territoire

1. La trame verte : préserver l'ensemble des massifs forestiers du territoire.

• **Constats et impacts prévisibles** : Les éléments naturels de la Commune sont à préserver, avec une attention particulière aux espaces se trouvant en limite des sites urbanisés. Des potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et le fonctionnement des écosystèmes. La présence de zones habitées dispersées (notamment dans le secteur de Passy), ainsi que d'infrastructures de transport peuvent engendrer des coupures du réseau écologique terrestre.

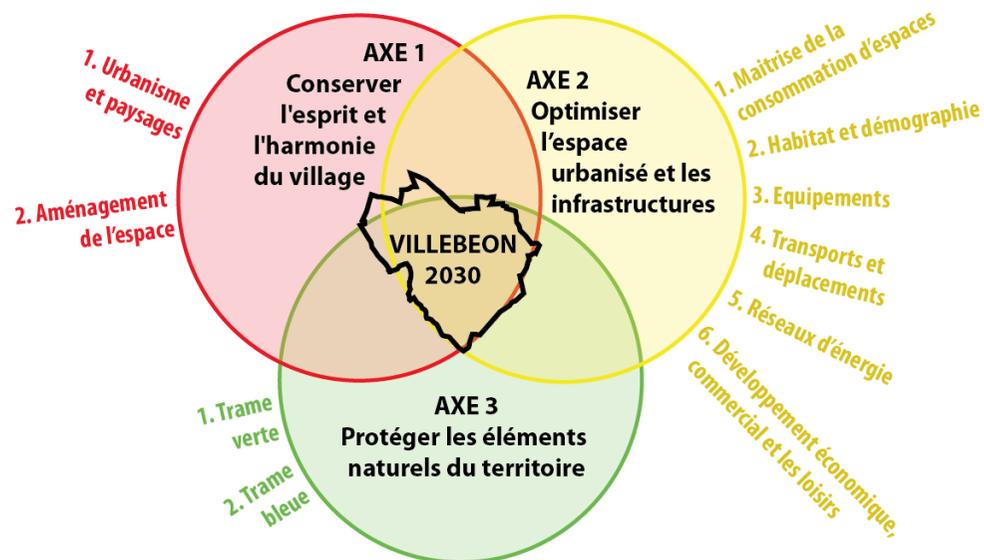
→ **Justifications du choix de l'objectif** : En matière de trame verte, l'objectif de la Commune est centré sur la préservation des massifs boisés, qui caractérisent le territoire de Villebéon et constituent des véritables réservoirs de biodiversité.

2. La trame bleue : mettre en valeur les mares du territoire, ainsi que le Dardou.

• **Constats et impacts prévisibles** : La présence humaine sur le territoire peut avoir des effets sur la trame bleue, notamment dans le cas de sites construits qui se sont développés dans les environs de la vallée du Dardou. Les potentiels impacts sur les zones humides, ainsi qu'à l'égard des mares, sont également à prendre en compte.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : La trame bleue du territoire est principalement représentée par le Dardou, un petit ruisseau intermittent qu'il convient de protéger. En second lieu, les mares ont aussi un rôle important à jouer, et notamment en milieu urbain. La maîtrise du risque d'inondation et de débordement se traduit par la mise en place d'un zonage et d'un règlement adaptés, ainsi que par des travaux programmés dans le cadre du remembrement (aménagement d'un bassin régulateur des eaux pluviales). Une zone-tampon va ainsi être aménagée en amont du Dardou au titre des travaux connexes du remembrement.

Image : schéma de synthèse des 3 axes du PADD.



• **Approfondissement 1 : justifications détaillées de l'objectif démographique retenu**

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement contrôlé du tissu urbain existant, ainsi qu'un développement démographique modéré, ont été retenus comme objectifs pour cette élaboration du P.L.U.

L'objectif, en termes démographiques, est de dynamiser la démographie actuelle du village (466 habitants des résidences principales en 2013), en dépit d'une décohabitation (diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) persistante, qui devrait continuer à produire ses effets dans le futur. La Mairie souhaite développer son territoire en s'appuyant sur ses points d'attractivité (cadre de vie, proximité de milieux naturels,...), afin d'attirer une certaine population, qui s'intéresse au mode de vie rural.

L'objectif démographique qui a été retenu est donc d'atteindre **environ + 64 habitants à l'horizon 2030** (passer de 466 habitants des résidences principales en 2014 à 530 habitants des résidences principales en 2030, soit environ + 14%). Il s'agit d'environ +4 habitants par an sur 17 ans (entre 2013 et 2030).

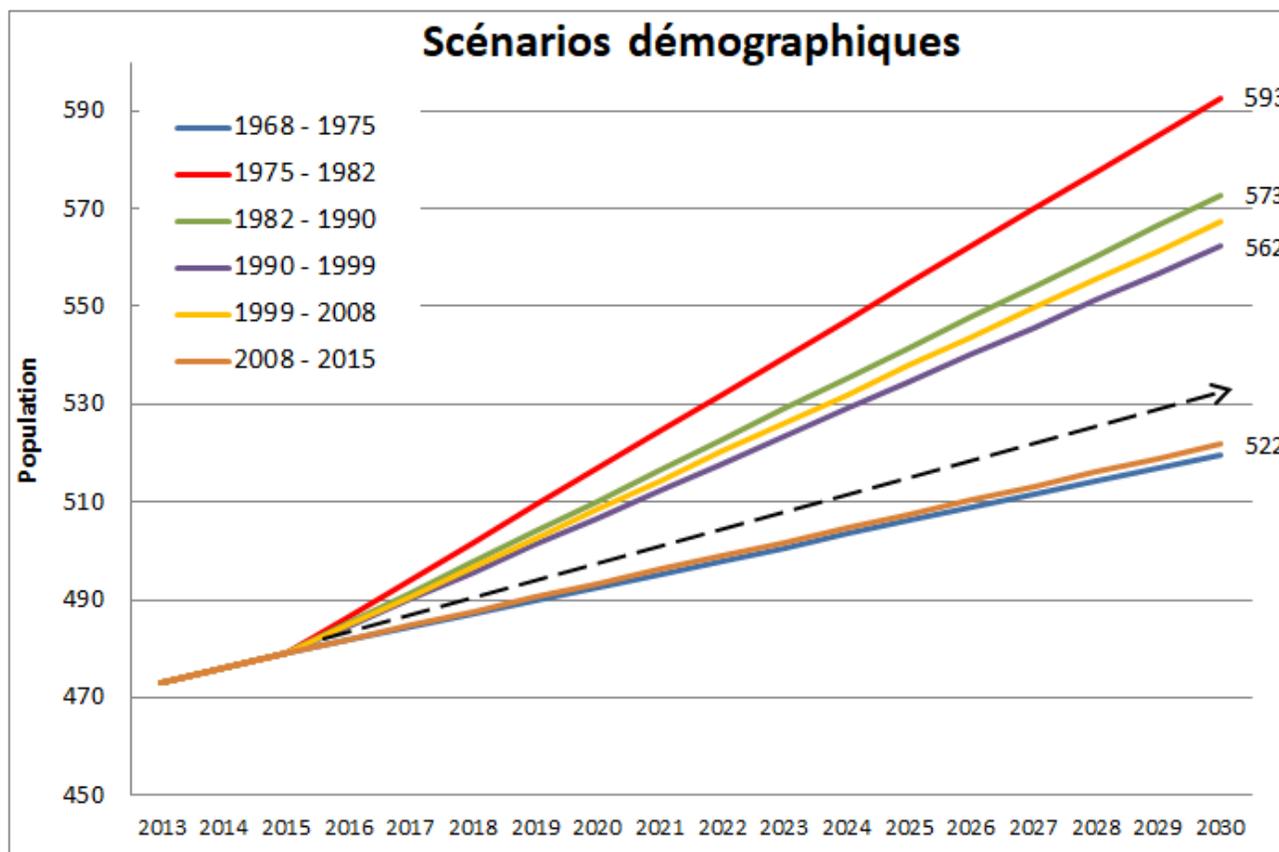
Depuis 1968, la Commune a connu différentes périodes de développement démographique.

Notamment on constate :

1. entre 1968 et 1975, + 2,7 habitants / an,
2. entre 1975 et 1982, + 7,6 habitants / an,
3. entre 1982 et 1990, + 6,3 habitants / an,
4. entre 1990 et 1999, + 5,6 habitants / an,
5. entre 1999 et 2008, + 5,9 habitants / an,
6. entre 2008 et 2013, + 2,9 habitants / an.

Le graphique ci-contre montre des projections pour la période 2014 – 2030, faites en utilisant le taux d'accroissement de population des périodes reportées dans la légende.

Avec un objectif potentiel de 530 habitants en 2030 (c'est-à-dire + 4 habitants / an), la Commune souhaite maintenir la dynamique démographique constatée dans les périodes récentes.



- **Approfondissement 2 : justifications détaillées du projet de salle des fêtes (objectif en matière d'équipements)**

La Commune a souhaité inscrire dans son PLU un projet de nouvelle salle des fêtes.

La salle des fêtes actuelle, en effet, ne répond pas complètement aux besoins des habitants car :

- elle est assez ancienne et trop petite,
- son implantation au cœur du village (attenante à la Mairie) pose des problèmes de voisinage (bruit, flux de personnes et de véhicules aux alentours, manque de places de stationnement),
- elle pourrait constituer une « réserve » pour augmenter la capacité de l'école dans le futur (cela s'inscrit dans la perspective de légère augmentation démographique prévue).

La Municipalité a proposé d'implanter cette nouvelle salle des fêtes à l'ouest du village, **sur le site du terrain de football**, en raison de :

1. l'écart par rapport aux habitations (afin d'éviter toute nuisance sonore et de trafic),
2. l'opportunité de créer de nouvelles places de stationnement, pouvant être mutualisées avec l'équipement sportif,
3. la possibilité de récupérer ce terrain suite au remembrement agricole.

Ce projet de salle des fêtes sera bien intégré dans l'environnement et dans le paysage : le PLU prévoit la réalisation d'une clôture végétale à l'interface avec les espaces agricoles.

*

*

*

1.2 Le zonage

• **Les zones du PLU**

Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans ce Rapport de présentation. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone **UA** : le bourg de Villebéon,
- zone **UB** : les hameaux (avec un sous-secteur UBa dédié au tissu peu dense des hameaux et un sous-secteur UBb dédié au lotissement de la Chapelle des Tuilliers),
- zone **UE** : affecté aux équipements collectifs,
- zone **UX** : dédiée aux activités,
- zone **N** : les espaces naturels protégés,
- zone **A** : les terres agricoles.

• **Les principales modifications du zonage par rapport au POS de 1991**

- Reclassement en zone A de certaines prairies et autres surfaces agricoles qui étaient classées en zone naturelle (ND) dans le POS.
- Classement en zone N de certains boisements de grandes dimensions, qui étaient classés en zone agricole (NC) dans le POS.
- Adaptation, à la marge, du périmètre des zones urbaines, afin de répondre aux objectifs communaux ou de s'adapter à la réalité constatée sur le terrain.
- Reclassement en zone UA ou UB de certains corps de fermes limitrophes du tissu construit.
- Identification d'une zone urbaine pour le Vieux Passy, qui était compris dans la zone agricole (NC) dans le POS.
- Introduction d'une zone UE dédiée aux équipements collectifs existants (terrains de sport, cimetière, château d'eau, mairie, école, église,...) et en projet.
- Identification de mares et d'espaces de la trame verte urbaine à protéger au titre de la Loi Paysage.
- Identification d'éléments remarquables à protéger au titre de la Loi Paysage.
- Introduction d'emplacements réservés pour répondre aux objectifs communaux.

• **Tableau des superficies**

Les superficies du PLU approuvé sont calculées sur la base du cadastre remembré millésime 2019 (PCI vecteur cadastre.data.gouv.fr).

POS zonage	POS surfaces	PLU arrêté	PLU surfaces	PLU approuvé	PLU surfaces
UA	20,99	UA	26,87	UA	26,64
UB	13,20	UB a	14,4	UB a	14,40
	2,80	UB b	8,99	UB b	8,99
UC	1,90	UE	1,34	UE	1,73
UX		UX	1,45	UX	1,45
Somme U	38,89	Somme U	53,05	Somme U	53,21
NB	6,16	A	1123,14	A	1116,11
NC	548,05	Aa	1,23	Aa	1,23
ND	594,90	N	467,04	N	470,75
Somme N	1149,11	Somme N	1591,41	Somme N	1588,09
TOTAL POS	1188,00	TOTAL PLU	1644,46	TOTAL PLU	1641,30

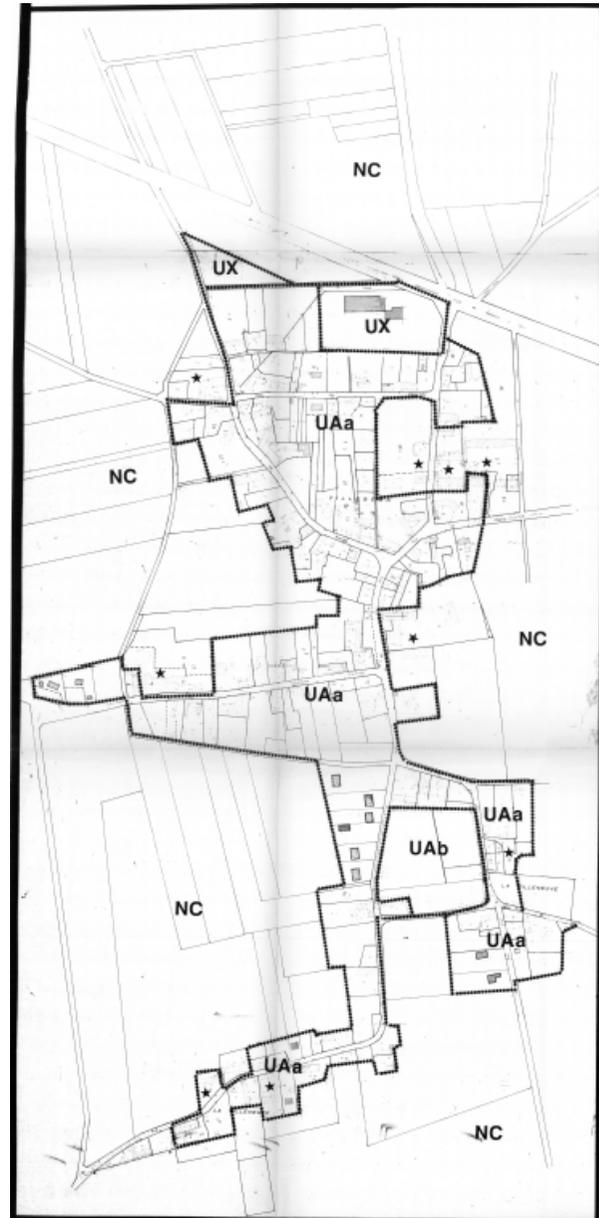
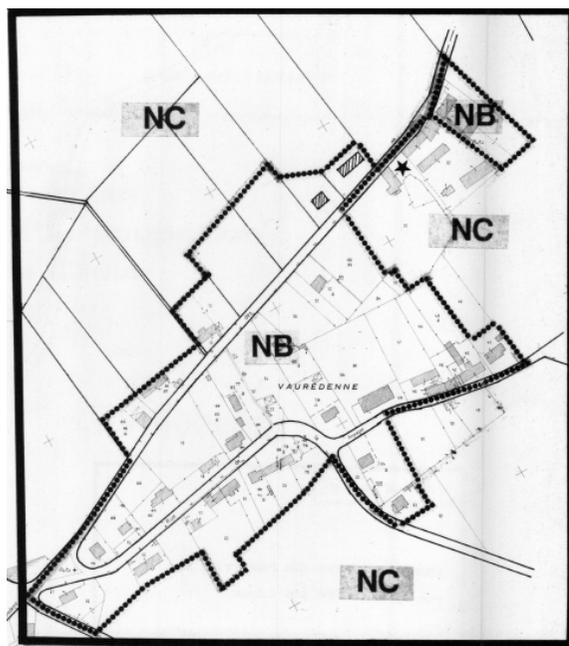
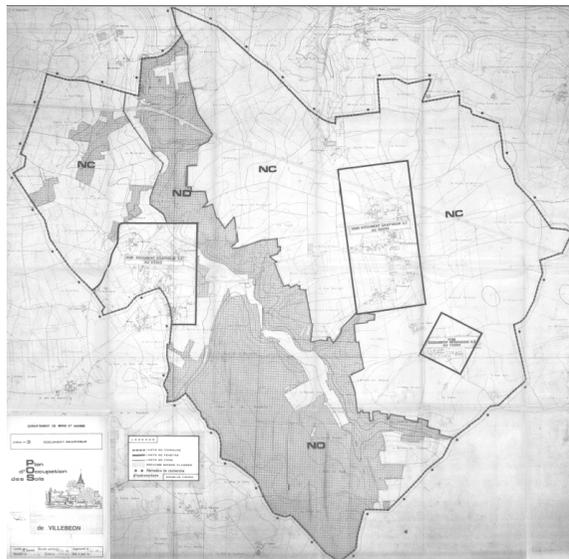
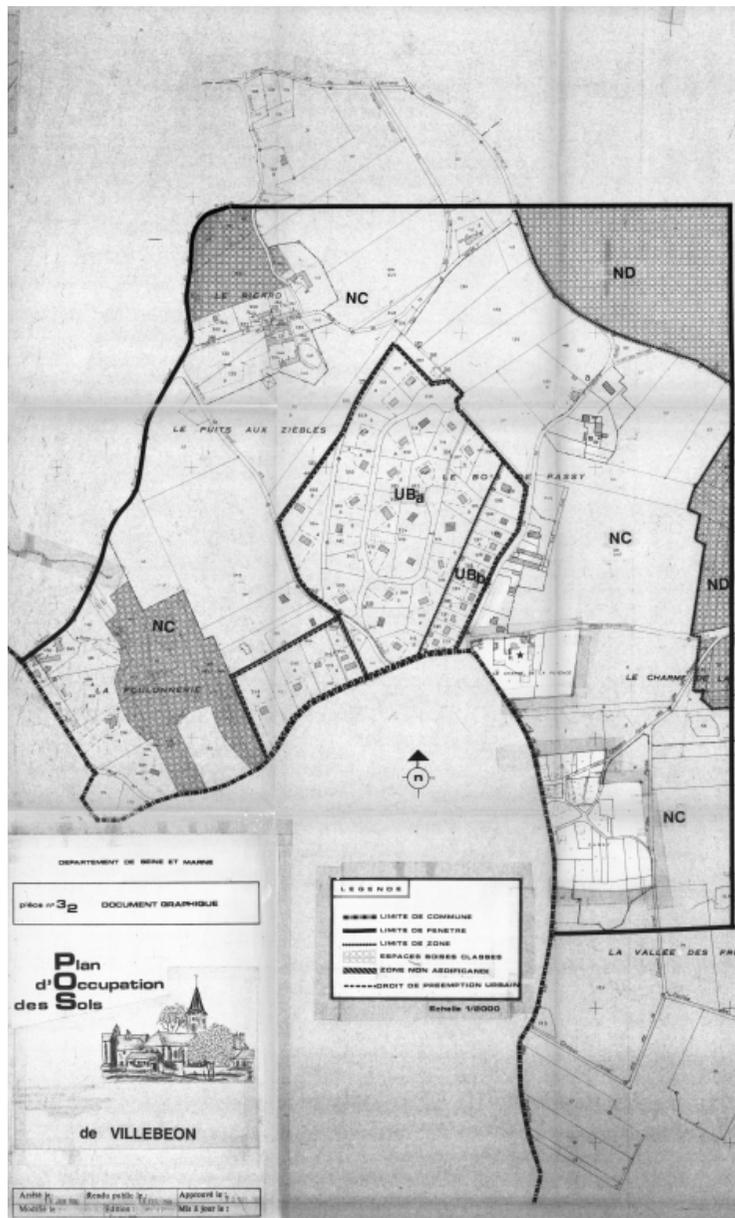
Source POS approuvé le 2 octobre 1991. Les surfaces sont erronées : le MOS donne 1641,45 ha et l'INSEE 1645 ha

*

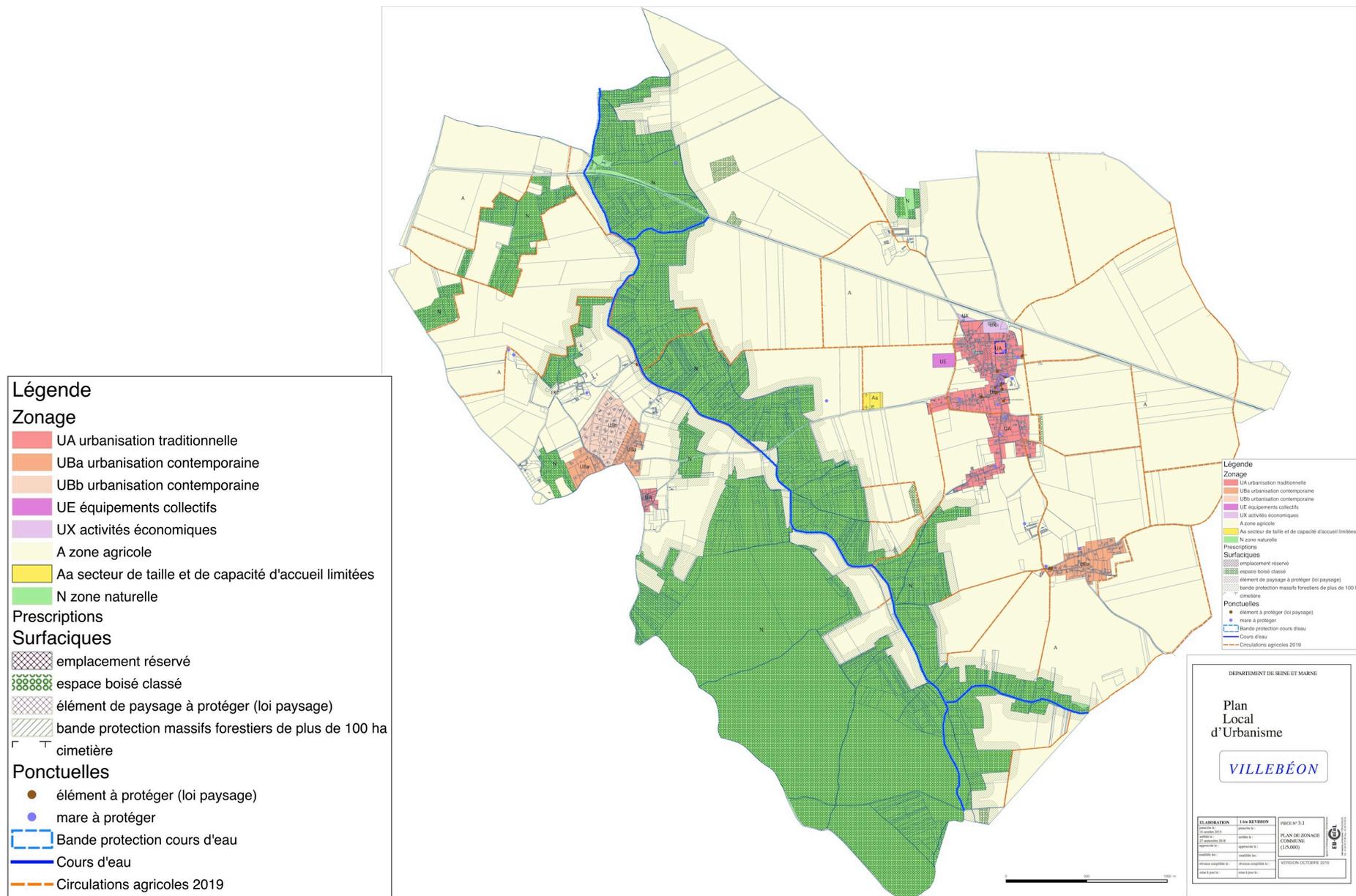
*

*

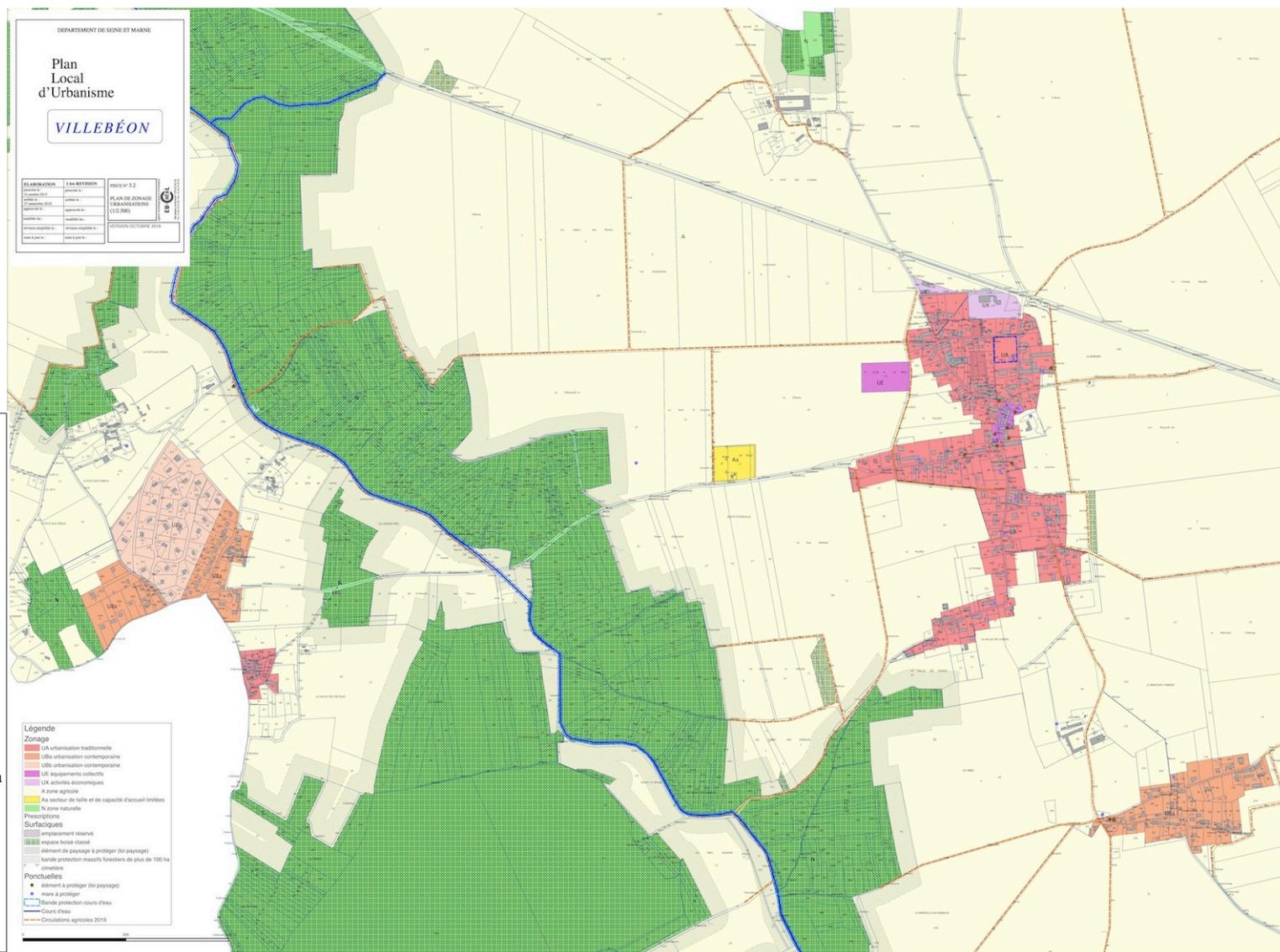
• Le plan de zonage du POS (1991) : ensemble de la commune



• **Le plan de zonage du PLU (sur cadastre 2019) : ensemble de la commune**



• **Le plan de zonage du PLU (2018) : bourg principal et hameaux**



Légende

Zonage

- UA urbanisation traditionnelle
- UBa urbanisation contemporaine
- UBb urbanisation contemporaine
- UE équipements collectifs
- UX activités économiques
- A zone agricole
- Aa secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
- N zone naturelle

Prescriptions

Surfaciques

- emplacement réservé
- espace boisé classé
- élément de paysage à protéger (loi paysage)
- bande protection massifs forestiers de plus de 100 ha
- cimetière

Ponctuelles

- élément à protéger (loi paysage)
- mare à protéger
- Bande protection cours d'eau
- Cours d'eau
- Circulations agricoles 2019

1.3 Le règlement

Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en trois catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UX), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;
- les zones d'urbanisation futures (AU) qui sont insuffisamment desservies en V.R.D,
- les zones agricoles ou naturelles (A, N), qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant toutes les zones :**

- Suppression du minimum parcellaire et du C.O.S.
→ *Conséquence de la loi ALUR (n° 1014-366 du 24 mars 2014).*
- Introduction de nouvelles interdictions (les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire et/ou non roulants, résidus urbains, le comblement de puits, mares fossés, rus et zones humides).
→ *L'objectif est de préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement, avec une attention particulière vers la protection des zones humides, ainsi que des mares avérées identifiées sur le plan de zonage (objectif du PADD, orientations du SDAGE).*
- Ajout de dispositions pour préserver les éléments paysagers remarquables et les mares (articles 1.2.2), identifiés sur le plan de zonage au titre de la Loi Paysage.
→ *Il s'agit de maintenir les mares, lesquelles ont une fonction écologique et paysagère importante. Il convient en outre de préserver l'intégrité des éléments qui, témoins de l'identité et de l'histoire du territoire, contribuent à marquer son paysage.*
- Introduction de nouvelles dispositions afin d'encourager les constructions ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales, via une majoration des droits à construire (articles 4.3).
→ *Le but est de prendre en compte les enjeux liés à la transition énergétique, en incitant aux constructions économes en énergie et aux énergies renouvelables.*
- Interdiction des sous-sols, si le caractère éventuellement inondable ou instable du terrain n'est pas adapté à leur réalisation (articles 4.4).
→ *L'objectif est de prendre en compte le risque lié aux inondations par ruissellement ou par remontée de nappes.*
- Interdiction de plantation d'espèces invasives, interdiction de plantation de haies mono-spécifiques ou d'essences non locales (articles 5.2).
→ *Il s'agit, pour les nouvelles plantations, de favoriser l'emploi d'essences locales et des haies diversifiées, ayant un rôle écologique et paysager important.*
- Les clôtures perméables à la petite faune sont conseillées (articles 5.8).

- *Le but est de faciliter les déplacements de la petite faune et le maintien des connexions écologiques entre les écosystèmes.*
- Introduction de nouvelles règles en matière de stationnement des vélos (articles 6).
 - *Ces dispositions, découlant des orientations du PDUIF, permettent d'assurer la création d'une surface minimale dédiée au stationnement des vélos.*
- Introduction de dispositions plus précises en matière d'assainissement (articles 8.2 / Assainissement).
 - *Ces règles essayent de mieux cadrer la mise en place des dispositifs d'assainissement autonomes, et de conseiller de nouveaux dispositifs qui mieux s'adaptent à la nature argileuse de certains sols de la Commune (dispositifs de type « Filtre à sable vertical ou horizontal drainé » ou « Filtre à massif de zéolite »).*
- Introduction de nouvelles règles en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle (articles 8.2 / Eaux pluviales).
 - *Ces dispositions, découlant des orientations du SDAGE, permettent d'assurer une gestion des eaux pluviales sur places et de limiter les ruissellements.*

*

*

*

A) Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

• Rappel de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont 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.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant toutes les zones urbaines (U) :

- Introduction d'une superficie minimale des logements, égale à 40 m² (articles 1.2.1 des zones UA et UB).

→ *L'objectif est de favoriser la réalisation de petits logements (par rapport à la taille moyenne des logements observée actuellement), sans descendre en dessous de la taille d'un T2.*

- Introduction de la possibilité d'implanter des commerces et activités dans le village, sous certaines conditions (absence de nuisances et dangers, besoins en VRD compatibles avec les infrastructures actuelles, superficie maximale de 300 m² de surface de plancher) (articles 1.2.1 des zones UA et UB).

→ *L'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle du village et des hameaux, tout en préservant le cadre de vie et le bien être des habitants.*

- Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa (rappelé aux articles 1.2.2, 3.1, 3.3, 3.4), afin de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village.

→ *Justification : Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisée, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine, et la préservation du caractère rural du village.*

- Définition plus détaillée des exigences en matière de caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures (articles 4.2 des zones U). Des exceptions sont faites pour la zone UE, dédiée aux équipements collectifs. Renvoi aux dispositions constructives annexées au règlement, pour les bâtiments à implanter dans des secteurs exposés à l'aléa des argiles.

→ *L'objectif est de préserver le style rural traditionnel du village et des hameaux (objectif du PADD).*

- Définition plus détaillée des règles en matière de stationnement afin de gérer celui-ci dans la parcelle (articles 6).

→ *Il s'agit de répondre à la problématique du stationnement dans les sites construits de la commune.*

*

* *

• **La zone UA**

Cette zone correspond au bourg de VILLEBEON et au lieu-dit « Vieux Passy », affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément. Elle présente des caractéristiques architecturales et urbaines intéressantes qui devront être maintenues, tout en permettant une évolution du tissu construit.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

UA	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	10 %.	- Max 10 m (UAa) - Max 7 m (UAb)	- Bande constructible de 35 m. - Implantation à l'alignement ou en retrait ≥ 5 m.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait ≥ H/2 (avec un minimum de 4 m).	Pas de règle.	Pas de règle.
PLU	40 %	Max 11 m (R+1+C)	- Bande constructible de 35 m. - Implantation à l'alignement ou en retrait ≥ 5 m.	- Implantation en retrait ≥ H/2 (au moins 4 m). - Implantation sur une limite séparative (si façade aveugle).	Distance ≥ 8 m entre 2 bâtiments principaux.	30 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant la zone UA :**

- Interdiction des éoliennes et des ICPE dans le centre ancien (article UA.1.1.2).

→ *Préserver le paysage du centre ancien et assurer l'absence de nuisances pour les habitants du village (objectif du PADD).*

- Cadrage des modalités de réhabilitation des bâtiments agricoles en logements : une surface de plancher maximale de 300 m² par site identifié pourra être dédiée aux logements (article UA.1.2.2).

→ *Eviter une sur-densification du village et des problèmes de voisinage, stationnement,... dans les corps de ferme intégrés en zone UA, pouvant parfois représenter des surfaces très importantes si comparées à la taille du village.*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation... ainsi que d'un coefficient de non imperméabilisation de 30% (voir tableau ci-dessus).

→ *Adapter les règles du POS aux exigences actuelles de la Communes. Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales en milieu urbain. La possibilité d'implanter les constructions à l'alignement des voies publiques permet de conserver cette caractéristique urbaine typique du centre ancien.*

*

* *

• **La zone UB**

Il s'agit d'un habitat situé dans les hameaux et écarts, ainsi que dans deux lotissements, dont les caractères principaux sont la discontinuité des espaces construits et la faible densité.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UBa, correspondant au hameau de Vauredennes, au lotissement communal de la Chapelle, ainsi qu'à d'autres écarts construits au lieu-dit Passy,
- Le secteur UBb, correspondant au lotissement privé « La Chapelle des Tuiliers ».

UB	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	Pas de règle.	Max R+C	- Bande constructible : 60 mètres en zone UBa. - Retrait ≥ 4 m par rapport à la voie publique.	- Implantation en retrait ≥ 4 m.	- Pas de règle.	- Pas de règle. (COS = 0,20)
PLU	30 %	Max R+C	- Bande constructible : 35 m. - Retrait ≥ 10 m en UBa. - Retrait ≥ 7 m en UBb.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont $\geq H/2$, avec un minimum de 4 mètres.	Distance ≥ 8 m entre 2 bâtiments principaux.	30 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant la zone UB :**

- Interdiction des éoliennes *sur mat* (article UA.1.1.2).
→ *Préserver le paysage et assurer l'absence de nuisances pour les habitants du village (objectif du PADD). Toutefois, dans ces secteurs résidentiels plus récents, l'implantation d'éoliennes individuelles sur pignon sera autorisée, si elles s'intègrent à la construction principale (art. UB.4).*
- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation... ainsi que d'un coefficient de non imperméabilisation de 30% (voir tableau ci-dessus).
→ *Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales. Les différentes marges de recul imposées en zone UBa et UBb s'adaptent à la configuration urbaine existante et visent à la préserver, afin d'assurer une cohérence dans le paysage du lotissement et des autres quartiers récents.*

*

*

*

• **La zone UE**

Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

UE	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant la zone d'équipements UE :**

- En général, ajout de cette zone, qui n'existait pas dans le POS.

→ *L'objectif est d'édicter un règlement adapté aux secteurs dédiés aux équipements, où la nature des constructions leur confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale, et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation très souples (voir tableau ci-dessus).

→ *L'objectif est de à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution des bâtiments d'équipements collectifs. Le règlement rappelle toutefois que l'aspect esthétique des constructions « sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain ».*

*

*

*

• **La zone UX :**

Il s'agit d'une zone située au nord d bourg, le long de la RD 225 occupée par différentes activités.

UX	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	Pas de règle.	Max 12 m	Retrait ≥ 10 m.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait ≥ H/2 (au moins 4 m).	- Pas de règle.	- Pas de règle. (C.O.S. = 0,40)
PLU	60 %	Max 12 m	Retrait ≥ 10 m.	- Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait. - En cas de retrait, les marges de recul sont ≥ H/2, avec un minimum de 4 mètres.	Distance ≥ 8 m entre 2 bâtiments principaux.	30 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant la zone d'activités UX :**

- Dans cette zone, ne sont autorisées que les activités économiques, sous certaines conditions (article UX.1.2).
- *L'objectif est de favoriser le développement économique de la Commune, toute en évitant les nuisances pour les riverains.*
- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus).
- *L'objectif est de cadrer l'urbanisation de la zone d'activité, afin de l'intégrer dans le contexte de territoire rural et de maîtriser son impact paysager.*
- En matière des caractéristiques architecturales des bâtiments, les règles édictées sont plus souples qu'en zone UA et UB (article UX.4.2).
- *Ces règles sont plus adaptées aux exigences des bâtiments à usage d'activités. Il est à noter que les toits-terrasses végétalisés sont autorisés sur les constructions de plain-pied.*
- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 30% (article UX.5.2).
- *Cette disposition se justifie par la volonté de maintenir des espaces verts contribuant à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités, ainsi que par les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

*

*

*

B) Les zones à urbaniser (AU)

Aucune zone de ce type n'a été définie dans le PLU.

C) Les zones agricoles et naturelles

• Rappel des articles R. 151-22 à 25 du Code de l'Urbanisme

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont 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.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*

*

*

• **La zone A :**

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole de terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

A	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	Pas de règle.	- Max R+C. - Max 12 m (bâti agricoles).	Pas de règle.	Retrait ≥ 5m.	Pas de règle.	Pas de règle.
PLU	Pas de règle.	- Max R+C et 10 mètres au faitage. - Max 12 m (bâti agricoles).	Pas de règle.	- Implantation soit en limite séparative, soit en retrait ≥ 5 m.	Pas de règle.	Pas de règle.
Aa	10 %	Max R+C et 10 mètres au faitage.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur, concernant la zone agricole A :**

- Réglementation des occupations du sol autorisées et interdites dans la bande de 50 m de protection des lisières de forêt de plus que 100 ha (article A.1.1).

→ *Ces interdictions permettent de prendre en compte les orientations du SDRIF, en matière de protection des lisières des massifs boisés.*

- Définition de règles précises concernant : les possibilités constructives de nouveaux logements et/ou équipements, les possibilités d'aménagement / d'extension des bâtiments d'habitation existants, la création de nouvelles activités (article A.1.2.1). Pour plus de détails, se référer à la page 15 du présent Rapport.

→ *L'objectif est de maîtriser l'impact paysager lié à la possible construction de nouveaux logements d'exploitants agricoles en zone A. Il s'agit également de permettre l'évolution des bâtiments agricoles, tout en préservant le caractère rural du territoire (les extensions seront limitées à 40 m² de surface de plancher par propriété). Quant aux activités, elles ne sont autorisées que par réaménagement des bâtiments existants, et sous certaines conditions (absence de nuisances, surface maximale de 300 m², absence d'impact sur l'activité agricoles,...). Toutefois, pour les activités d'hébergement touristique (gîtes,...) sont autorisés les aménagements et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété. Les équipements collectifs peuvent également être autorisés sous certaines conditions, et notamment s'il est démontré qu'il n'est pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées.*

- Définition d'une bande de 5 mètres de protection des berges des cours d'eau (article A.1.2.2).

→ *Cette disposition vise à préserver l'état naturel des berges des cours d'eau, et notamment du Dardou.*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus), ainsi qu'en matière des caractéristiques architecturales (art. A.4.2).

→ *L'objectif est de cadrer les possibilités d'aménagement des bâtiments en zone agricole, afin de préserver les paysages. En même temps, des exceptions sont introduites pour les bâtiments d'exploitation agricole, qui ont des exigences techniques spécifiques.*

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur, concernant le secteur Aa :**

Dans la limite globale maximale de 900 m2 d'emprise au sol :

- Pour la destination « habitation » y compris sous la forme d'Habitat Léger de Loisirs : logement et hébergement.
- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : entrepôt et bureau.
- Sous les conditions suivantes :
 - être compatible avec la capacité effective de la voirie et des réseaux divers (ou avec leur capacité future en cas de mise en œuvre de participations),
 - satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m3, existante ou à la charge du demandeur),
 - ne pas engendrer de nuisances ni de dangers, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- *Eloigner ces installations du bourg, tout en bénéficiant de la proximité des réseaux existants.*

• **La zone N :**

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

N	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.
PLU	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.	Pas de règle.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur, concernant la zone naturelle N :**

- Réglementation des occupations du sol autorisées et interdites dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt de plus que 100 hectares (article N.1.1).
 - *Ces interdictions permettent de prendre en compte les orientations du SDRIF, en matière de protection des lisières des massifs boisés.*
- Limitation des possibilités constructives en zone N : seules les constructions ou installations indispensables à la gestion forestière sont admises (art. N.1.2).
 - *L'objectif est d'éviter tout impact sur le milieu naturel et le paysage.*
- Définition d'une bande de 5 mètres de protection des berges des cours d'eau (article A.1.2.2).
 - *Cette disposition vise à préserver l'état naturel des berges des cours d'eau, et notamment du Dardou.*

*

* *

1.4 Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal). L'objet de l'étude consiste donc ici à définir une **stratégie d'aménagement** partagée entre les personnes concernées.

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'**approche environnementale de l'urbanisme (AEU2)**, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

- **Potentiel et enjeux des secteurs mutables au regard des données du site et des objectifs communaux**

Il s'agit d'identifier les caractéristiques du contexte et les croiser avec les objectifs communaux, afin de dégager les enjeux prioritaires et leur donner une réponse dans la stratégie d'aménagement.



CONTEXTE NATUREL ET GEOGRAPHIQUE DU SITE					CONTEXTE URBAIN DU SITE				
OCCUPATION DU SOL	TOPOGRAPHIE	PRESENCE D'ARGILES	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	CLASSEMENT AU POS	ACCES	EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	DESSERTE ERDF
Jardins de l'habitat rural, terrains vacants, habitat, cultures.	Plaine : pas de contraintes	Aléa faible.	Sensibilité très faible.	Mare (à restaurer). Espaces verts.	Zone NC.	Rue de Vaux, rue Patouillats. Ruelle des Oisons (piétonne)	Oui.	Non collectif (comme toute la commune).	A vérifier.

- **Bilan et observations**

Il s'agit d'un site qui ne présente pas de contrainte physiques majeures, car enclavé dans le tissu déjà urbanisé. Des éléments naturels (la mare, les espaces végétaux) sont à prendre en compte.

Le secteur est stratégique du point de vue de la politique démographique et de la revitalisation du centre-bourg. Toutefois il devra faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements et d'une qualité environnementale et d'insertion urbaine.

Le secteur est bien accessible, et présente déjà une liaison douce (la ruelle des Oisons) qu'il convient de préserver. La capacité des réseaux est à vérifier.

• **Synthèse cartographique de l'analyse du site**

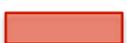
Ce terrain de presque 1 ha se trouve au cœur du tissu urbain historique du village, entouré par d'anciennes maisons rurales et fermes.

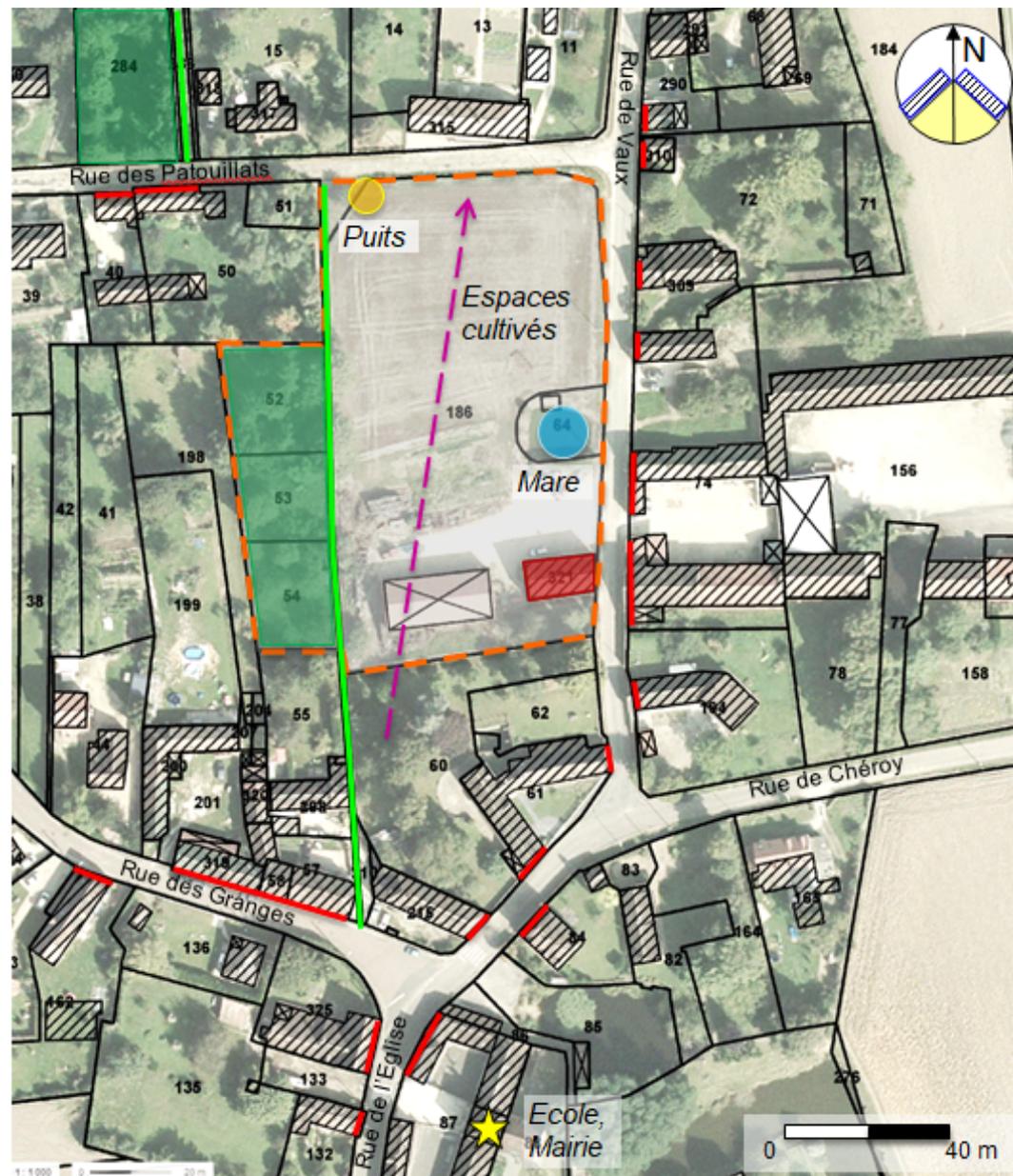
Dans ce quartier, les bâtiments sont implantés avec le pignon sur rue, et souvent avec une façade au sud.

A l'ouest du site, on observe un cœur d'îlot vert, ainsi qu'un cheminement piéton (la ruelle des Oisons), qui continue au nord de la rue des Patouillats.

Une maison d'habitation existe actuellement, située à côté d'un hangar.

LEGENDE

Périmètre opérationnel	
Éléments du patrimoine rural (puits)	
Mare	
Sens de la pente	
Liaison douce (ruelle des Oisons)	
Trame verte urbaine (bosquets, arbustes, près)	
Maison existante	
Alignement sur rue des maisons	
Polarités du bourg	



- **Ambiances actuelles du site**



• **Définition des objectifs et des principes opérationnels**

L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU2).

Thèmes	Enjeux majeurs	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
Démographie	Une certaine croissance de la population est envisageable, afin d'éviter le dépeuplement du village et optimiser le taux d'utilisation des équipements existants.	Objectif d'atteindre environ 530 habitants en 2030. Un rééquilibrage démographique est également souhaitable (attirer de jeunes ménages, contrarier la tendance au vieillissement).	Favoriser l'urbanisation des dents creuses et la reconversion des corps des fermes. Maîtriser la densification (via le règlement). Etudier un projet de logements mixtes pour l'OAP du cœur du bourg.	- Nb d'habitants (et part de population < 45 ans). - Nb d'effectifs scolaires. - Parc de logement (et % pour chaque catégorie).
Mobilité	Maintenir une bonne circulation et sécurité routière. Développer les mobilités <i>douces</i> et l'accessibilité des PMR. Gérer le stationnement.	Favoriser les liaisons douces. Gérer le stationnement sur le domaine privé ou à l'intérieur du périmètre du projet.	Etudier un schéma viaire pour le site. Développer les circulations douces et garantir l'accessibilité des PMR (OAP). Assurer des surfaces de parkings qui répondent aux besoins prévus (y compris pour les visiteurs).	- Km d'itinéraires pédestres créés. - Ratio nb de places de stationnement sur nb d'habitants.
Réseaux et équipements	Capacité des réseaux vis-à-vis des projets envisagés : - ANC, - Eaux pluviales, - Eau potable, - ERDF.	Exploiter les réseaux existants, limiter les rejets d'eaux pluviales, respecter les normes de traitement des eaux usées. Réduire les coûts et les nuisances liés à la collecte des déchets.	Réserver un espace au point bas de la zone à bâtir pour les eaux de chaussées et traiter les eaux pluviales à la parcelle. Contrôler les Assainissements Non Collectifs. Prévoir des conteneurs enterrés des déchets.	- Débit d'eaux pluviales. - Conformité réseau collectif, systèmes ANC et rejets. - Nb de conteneurs enterrés installés.
Milieux naturels et paysages	Paysage rural à conforter. Espaces verts à maintenir, ainsi que la mare.	Préserver les paysages et les milieux naturels. Protéger les habitats des espèces locales.	Classement EBC et arbres remarquables. Préservation et entretien de mares et des haies.	- Suivi de l'état écologique des milieux (mares, haies,...). - Comptage des espèces.
Urbanisme architecture et paysages	Intégration dans l'urbanisation existante (cœur du bourg = architecture ancienne).	Maintenir des hauteurs cohérentes avec l'environnement bâti existant. Conserver les morphologies architecturales traditionnelles, selon la sensibilité du quartier. Créer des espaces de convivialité (jardins partagés, potagers,...).	Un règlement d'urbanisme qualitatif et une référence aux prescriptions du PNR. Limitation de la hauteur selon les zones.	Suivi du taux de conformité des PC.
Energie	Performance énergétique	Favoriser les logements ayant de bonnes performances énergétiques.	Favoriser les logements ayant de bonnes performances énergétiques.	
Economie	Economie de l'opération	Réaliser une opération viable économiquement.		

• **Justification des dispositions retenues dans l'OAP**

Thèmes	Principes opérationnels	Justifications
Démographie	Favoriser l'urbanisation des dents creuses et la reconversion des corps des fermes. Maîtriser la densification (via le règlement). Etudier un projet de logements mixtes pour l'OAP du cœur du bourg.	4 à 5 pavillons accolés (petits lots de l'ordre de 270 m ²) 2 lots de 450 à 500 m ² . 4 logements intermédiaires Soit un total 10 à 11 logements, avec une diversité de l'offre.
Mobilité	Etudier un schéma viaire pour le site. Développer les circulations douces et garantir l'accessibilité des PMR (OAP). Assurer des surfaces de parkings qui répondent aux besoins prévus (y compris pour les visiteurs).	Création de cheminements « actifs » vers les espaces verts publics projetés.
Réseaux et équipements	Réserver un espace au point bas de la zone à bâtir pour les eaux de chaussées et traiter les eaux pluviales à la parcelle. Contrôler les Assainissements Non Collectifs. Prévoir des conteneurs enterrés des déchets.	Possibilité de collecter les EP le long du chemin vert. Surfaces non imperméabilisées pour la gestion des EP et EU.
Milieux naturels et paysages	Classement EBC et arbres remarquables. Préservation et entretien de mares et des haies.	- Préservation de la mare. - Aménagement d'espaces verts.
Urbanisme architecture et paysages	Un règlement d'urbanisme qualitatif et une référence aux prescriptions du PNR. Limitation de la hauteur selon les zones.	Implantations inspirées du bâti traditionnel (avec un bâti continu ou semi-continu).
Energie	Favoriser les logements ayant de bonnes performances énergétiques.	Orientation des façades pleins Sud.
Economie		La densité doit permettre la faisabilité de l'opération.

Schéma de composition de l'application des OAP



Périmètre total : 5 000 m²

Surface habitat : 3 800 m²

Surface voirie : 400 m² (6 mètres de largeur d'emprise)

Surface espaces verts : 800 m² (dont 3,5 m de large le long de la ruelle)

Nombre de logements minimal : 10 logements

1.5 Les emplacements réservés

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés.

Aucun emplacement réservé n'était défini dans le précédent document d'urbanisme.

La municipalité en a créé deux dans la présente élaboration du P.L.U.

Numéro	Bénéficiaire	Superficie approchée (m ²)	Destination
1	Commune	91 m ²	Emplacement conteneurs de déchets
2	Commune	30 m ²	Emplacement conteneurs de déchets

2. Justifications des dispositions particulières du PLU en zone agricole et/ou naturelle

2.1 Les bâtiments pouvant connaître un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme)

- **Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Aucun bâtiment n'est identifié au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

*

* *

2.2 Les STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme)

• Rappel de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

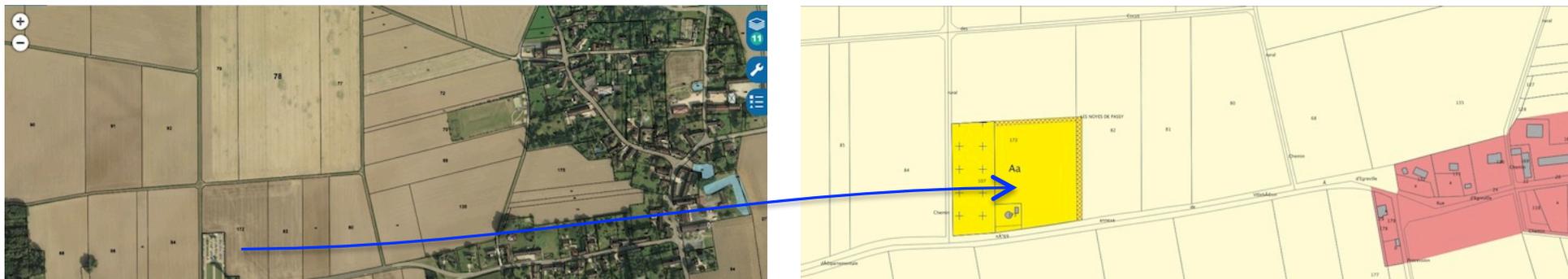
- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Un secteur est défini au titre de l'article L. 151-13 : le secteur Aa. Son objectif est d'éloigner du bourg les installations prévues (relogement du 115 du Particulier), en raison des nuisances potentielles liées à cette activité, tout en bénéficiant de la proximité des réseaux existants. Il s'agit d'y permettre la construction, dans la limite de 900 m² d'emprise au sol, de : un hangar, un stockage de denrées alimentaires, des chalets mobiles et d'un bâtiment pour loger 15 personnes.



- Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, sont les suivantes :
 - emprise au sol limitée à 900 m²,
 - hauteur limitée à 10 mètres (sauf justifications techniques),
 - implantations en retrait d'au moins 5 mètres sur les limites séparatives (et réalisation d'une couture paysagée en limite de secteur avec la zone A).

2.3 Les possibilités constructives en zone agricole et/ou naturelle (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)

• Rappel de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

• En zone agricole

Le règlement de la zone agricole autorise certains types de constructions et/ou d'annexes/extensions.

→ L'objectif est de permettre l'entretien des bâtiments existants en milieu agricole, de favoriser le développement de projets d'hébergement touristique (du type gîte rural) ou de développement d'autres activités dans les bâtiments existants, d'accompagner les besoins d'évolution des propriétaires. Toutefois, le règlement veille à cadrer ces projets et ces possibilité constructive, en limitant la surface de plancher maximale en extension ou en aménagement à l'intérieur des bâtiments, en prescrivant l'absence de nuisances sur la population, les milieux agricoles et les paysages.

Destination	Construction / aménagement	Conditions
Habitation (logement, hébergement)	Logement / hébergement des exploitants / ouvriers agricoles	- Implantation en continuité des bâtiments principaux d'exploitation, - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
	Extensions et annexes de l'existant	- Max 40 m ² de plancher supplémentaires par propriété, - Dans le prolongement des constructions existantes.
Commerce et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services, hébergement hôtelier, touristique).	Réaménagement des bâtiments existants	- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages. - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. - Compatibilité des besoins en VRD avec la capacité actuelle. - Absence de nuisances et dangers. Niveaux sonores < 55 dB(A) la nuit et < 65 dB(A) le jour. - Surface de plancher < 300 m ² .
Hébergement hôtelier / touristique	Extensions et annexes de l'existant	- Max 40 m ² de plancher supplémentaires par propriété, - Dans le prolongement des constructions existantes.
Equipements (locaux techniques des administrations, équipements sportifs, équipements recevant du public, salles d'art,...).	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	- Démontrer qu'elles ne peuvent pas être accueillies dans le bourg. - Implantation, sauf impossibilité technique notoire, à proximité des zones agglomérées. - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages. - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

3. Justifications des dispositions du PLU visant à la protection du patrimoine et du paysage

3.1 Les espaces naturels et le paysage

La proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts, déjà protégées dans le POS, ont été classées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassées en zone N (protégée). Les principaux boisements de la plaine agricole ont également été classés en EBC.

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- **L'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

- **L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

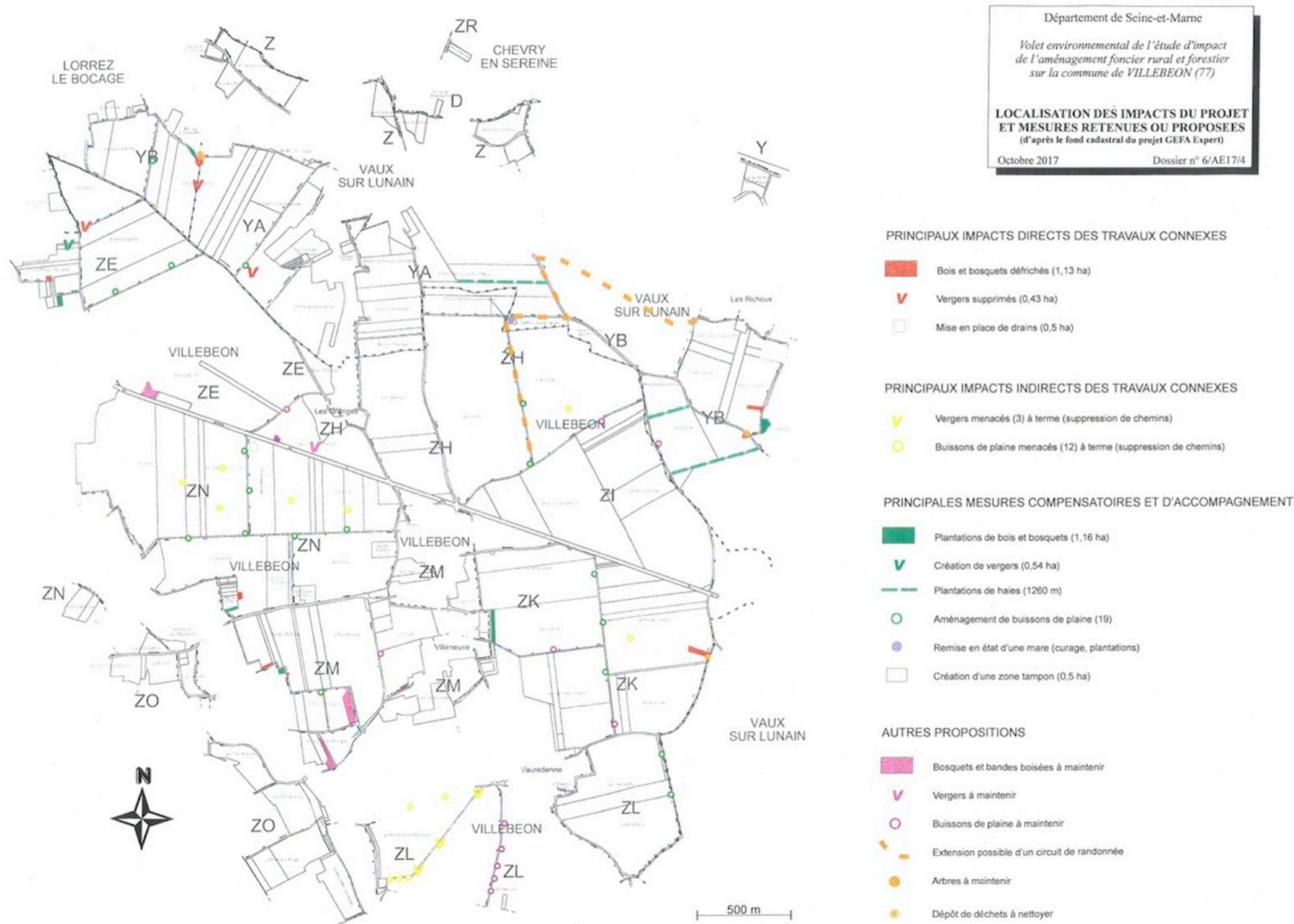
Le classement (« EBC ») au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme a pour effet de soumettre à autorisation les coupes et abattages et d'interdire tout défrichement. C'est donc une protection dure, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.

L'identification au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme correspond à un régime de déclaration en Mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente).

Il a été proposé de classer la totalité des boisements identifiés en zone agricole et naturelle en tant qu'espaces boisés classés (« EBC »). Au contraire, les quelques espaces boisés qu'il convient de préserver dans le bourg ont été identifiés au titre de l'article L. 151-23.

Il est à noter que certains EBC identifiés au POS ont été déclassés, et d'autres EBC ont été créés en compensation. Cela fait suite au remembrement du foncier agricole qui a concerné la commune en 2017-2018, et qui a eu pour conséquence de redéfinir certaines limites d'EBC.

- Carte des EBC déclassés et reclassés suite au remembrement agricole.



3.2 Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage

• **Rappel de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

12 éléments emblématiques de l'histoire de la commune ont été identifiés sur le plan de zonage, afin de garantir leur préservation dans le temps :

- | | |
|---|---|
| 1. PUIITS (Chemin rural de la Garenne) | 2. PUIITS COMMUNAL (Rue des Granges) |
| 3. PUIITS COMMUNAL (Place de l'Eglise) | 4. PUIITS COMMUNAL (entrée du hameau de Vauredennes) |
| 5. PUIITS (Voie Communale n°10, lieu-dit les Puits aux Ziebles) | 6. LAVOIR (à côté de la mare communale et de la Mairie) |
| 7. EGLISE (Rue de l'Eglise) | 8. PORTE EN PIERRE (cour derrière l'église) |
| 9. MACARON (Rue d'Egreville) | 10. ANCIEN PRESBITERE (Rue de l'Eglise) |
| 11. TILLEUL (Place de l'Eglise) | 12. TILLEUL (Entrée de Vauredennes) |

• **Description des éléments identifiés**

- 1. PUIITS** (Chemin rural de la Garenne) : ce puits, situé dans une cour privée d'une ancienne ferme, est très bien entretenu et conservé en bon état. Des essences horticoles agrémentent et mettent en valeur cet élément.
- 2. PUIITS COMMUNAL** (Rue des Granges) : grand puits en grès, margelle monolithe, toit en tôle noire sur ossature en fer, vissée dans les mitres latérales. Protection frontale dont une partie est ouvrante pour permettre le puisage de l'eau. Quoique n'étant plus en service actuellement, ce puits a été restauré récemment.
- 3. PUIITS COMMUNAL** (Place de l'Eglise) : ce puits communal est surmonté d'un toit demi-circulaire en zinc sur une ossature en bois ancrée dans des mitres latérales. Il présente la particularité d'être agrémenté d'une protection frontale des deux côtés de la margelle. La manivelle est en fer forgé et le tambour en bois. Ce type de structure est très largement répandu dans le Gâtinais.
- 4. PUIITS COMMUNAL** (entrée du hameau de Vauredennes) : ce puits communal est imposant : 1,6 sur 1,7 m. Un toit en tôle, en forme de « U » renversé, est monté sur une armature de fer, ancrée sur une pièce de bois, elle-même reposant sur les mitres. Une protection frontale grillagée est en place.
- 5. PUIITS** (Voie Communale n°10, lieu-dit « les puits aux ziebles ») : ce puits, situé dans une prairie aux abords de la forêt, au lieu-dit « les puits aux ziebles », est actuellement quasi-complètement couvert par une dense végétation. Un meilleur entretien permettrait de mettre davantage en valeur cet élément.
- 6. LAVOIR** (à côté de la mare communale et de la Mairie) : il s'agit d'un ancien lavoir en pierre de 8 m de long, situé au bord d'une mare. L'ensemble a été récemment restauré.
- 7. EGLISE SAINTE AVOYE** (Rue de l'Eglise) : l'église a été entièrement rebâtie dans le style néo-gothique très prisé au XIXe siècle. Elle abrite la pierre tumulaire d'un prieur de Villebéon, mort en 1557, et possède une cloche dont l'inscription de baptême se révèle particulièrement importante sur la surface supérieure de celle-ci.

8. **PORTE EN PIERRE** (cour derrière l'église).

9. **MACARON** (Rue d'Egreville).

10. **ANCIEN PRESBITERE** (Rue de l'Eglise).

11. **TILLEUL** (Place de l'Eglise) : cet arbre est remarquable en raison de son ancienneté et de ses dimensions imposantes, ainsi qu'en raison de sa position en centre du bourg, juste en face de l'église.

12. **TILLEUL** (Entrée de Vauredennes) : cet arbre est remarquable en raison de son ancienneté et de ses dimensions imposantes, ainsi qu'en raison de sa position marquant l'entrée du hameau.

• **Photos des éléments remarquables identifiés**



*

*

*

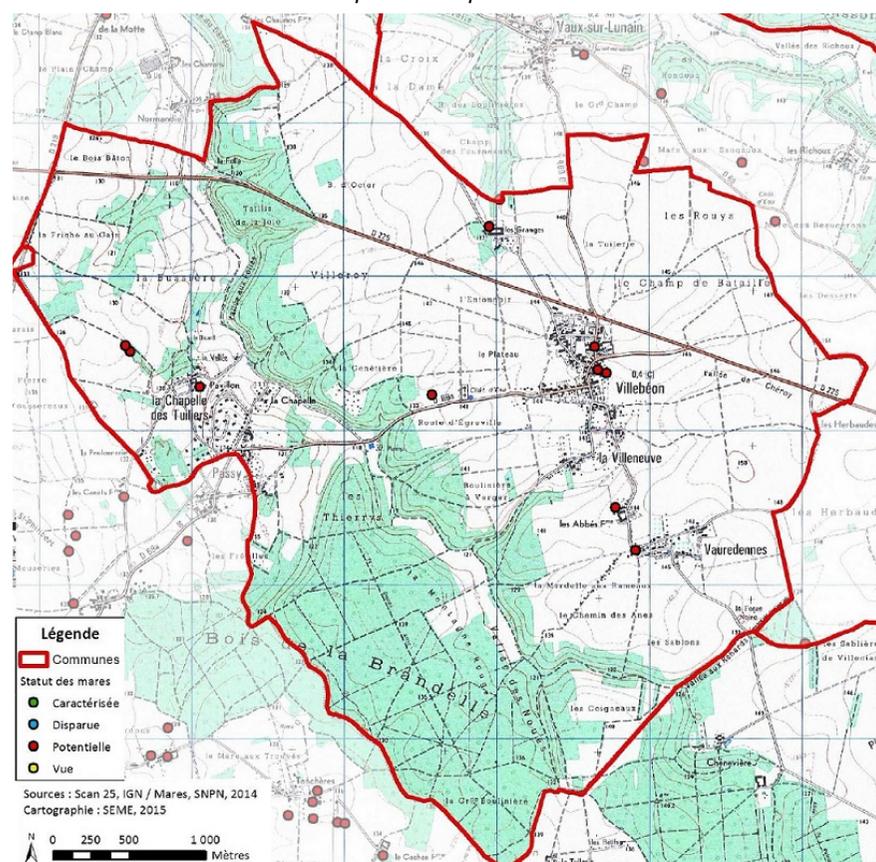


Sources : photos sur site, *Inventaire des Petits monuments en Gâtinais* » (AHVOL), site topic-topos.

3.3 La protection des mares et des zones humides

- **Les mares** : 10 mares sont identifiées dans le porter-à-connaissance des zones humides de Seine-et-Marne Environnement. La plupart d'entre elles ont été répertoriées dans le plan de zonage afin de garantir leur préservation. Certaines n'ont pas été identifiées, car elles ne sont pas avérées dans la réalité du terrain. Outre cela, la protection d'autres mares du village et du hameau de Vauredennes, qui n'étaient pas cartographiées par Seine-et-Marne Environnement, a été ajoutée.
- **Les zones humides** : aucune zone humide de classe 2 n'est répertoriée dans le porter-à-connaissance de Seine-et-Marne Environnement, ni dans les cartes des « enveloppes d'alerte » de la DRIEE. Toutefois, quelques zones humides de classe 3, dont le potentiel est à vérifier, sont localisées dans le territoire communal. Le règlement des zones concernées rappelle l'existence de ces secteurs et les enjeux liés : « *avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées* ». La cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides est annexée au règlement. De plus, le règlement de toutes les zones interdit « *le comblement de puits, mares fossés, rus et zones humides* ».

Cartes ci-dessous : les mares répertoriées par Seine-et-Marne Environnement et la carte des enveloppes d'alerte de zone humide de la DRIEE.



4. Articulation avec les plans et programmes de rang supérieur

4.1 Compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

A travers l'élaboration du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

→ Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation dans le bourg, sans pour autant interdire toute évolution (réaffectation de corps de fermes, densification, reconversion des bâtiments) dans les hameaux et dans les bâtiments existants en milieu agricole.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

→ Le P.L.U. favorise la réaffectation des corps de fermes et la diversification de leur usage, notamment à travers leur intégration en zone urbaine (si les bâtiments des fermes sont limitrophes du village). Il limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus et tente de réguler celles-ci à travers le règlement. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U intègre la possibilité d'installation de commerces, activités et petits artisans dans le tissu urbain, et le maintien d'une offre suffisante en équipements généraux (scolaires, sportifs, culturels, etc.). Il acte également la volonté de la Municipalité de créer une nouvelle salle des fêtes, **via notamment l'inscription d'un secteur UE sur le site des terrains sportifs.**

c) Une 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 :

→ Le zonage du P.L.U consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Dans un objectif de limitation de l'étalement urbain, le PLU prévoit de ne « consommer » **que 0,80 ha d'espaces agricoles**, permettant d'accueillir quelques possibilités d'urbanisation à vocation d'habitat, essentiellement dans le bourg (zone UA), et le projet de salle des fêtes (zone UE).

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :

→ Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes du tissu construit dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales historiques de la commune (toitures en tuile, encadrements de fenêtres en briques, murs en pierre,...). Il identifie également plusieurs éléments remarquables à protéger au titre de la Loi Paysage.

e) Les besoins en matière de mobilité :

→ Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la mobilité au sein du territoire, en favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle, dont notamment les modes « doux » (via les dispositions du règlement en matière de stationnement des vélos et les dispositions des OAP en matière de liaisons douces).

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale des zones urbaines.

3° 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 de l'ensemble des modes d'habitat :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour développer ou reconverter les corps de fermes tout en favorisant, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs des zones UA et UB.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 62,8 ha, l'offre de logement potentielle, en densification, s'élève à environ 36 nouveaux logements (densification et réhabilitation d'anciennes fermes incluses en zone U).

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement. L'introduction d'une superficie minimale des logements égale à 40 m² permet la réalisation de petits logements (par rapport à la situation observée actuellement dans la commune, où les logements de 5 pièces ou plus représentent la plus grande partie du parc des logements en 2013), sans descendre en dessous de la taille d'un T1. La suppression de la surface minimale des terrains (1000 m², voire 1200 m² dans les zones U du POS), va également contribuer à une meilleure diversité de l'offre d'habitat.

La justification de ne pas descendre sous la taille du T1 se justifie en référence aux normes HLM, lesquelles garantissent une surface habitable minimale, la Commune souhaitant imposer une taille minimale des logements légèrement plus élevée.

Pour information NORMES MINIMALES HLM			
type	Nb pièces	surface mini. neuf	surface mini. rénovation
T 1	1	30 m ²	27 m ²
T 2	2	46m ²	41m ²
T 3	3	60m ²	54m ²
T 4	4	73m ²	66m ²
T 5	5	88m ²	79m ²
T 6	6	99m ²	89m ²
T 7	7	114m ²	103m ²

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Les équipements collectifs et les commerces sont autorisés en zone UA et UB.

- 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

→ Le règlement contient des dispositions favorisant les bonnes performances énergétiques des constructions, et permet l'installation de panneaux solaires et de quelques typologies d'éoliennes (sous certaines conditions). Quant à la diminution des déplacements motorisés, l'objectif de la commune est de développer les

transports alternatifs à la voiture individuelle (rubrique « transports et déplacements » du PADD). La densification du tissu bâti, ainsi que les choix de localisation des surfaces dédiées à de nouvelles urbanisations, permettent de favoriser les déplacements de proximité.

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière, défense incendie,...), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Le règlement des zones A et N interdit toute construction ou installation nouvelle dans une bande de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau (y compris le Dardou).

→ Les activités ayant des nuisances (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse,...) sont interdites.

→ Les dispositions prises par le Syndicat de la Région de Montereau-Fault-Yonne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SIRMOTOM), répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

- PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés,
- PREDD : consacré aux déchets dangereux,
- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

→ Le règlement interdit le comblement de mares et des zones humides. Le PLU permet aussi la préservation des espaces cultivés et des ensembles boisés existants. Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*). Par ailleurs, les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent elles aussi à préserver les ressources agricoles et naturelles comme les continuités écologiques.

Le P.L.U intègre en outre les prescriptions du SDAGE (voir détail en page 73).

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions.

4.2 Compatibilité avec le SCOT, intégrateur du SDRIF

Villebéon fait partie du territoire concerné par le **SCOT Nemours – Gâtinais**, approuvé par délibération du SMEP le **5 juin 2015**. Le SCOT est intégrateur des dispositions du SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013.

Le document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.) du SCOT définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents hiérarchiquement subordonnés (dont les PLU).

Dans ce Rapport ne sont synthétisées que les orientations et mesures du DOO susceptibles d'intéresser l'élaboration du PLU. Villebéon est classée en tant que « autre commune » appartenant au bassin d'Egreville, au même titre que Bransles, Chaintreaux et Vaux-sur-Lunain.

	NEMOURS	SOUPPES-CHÂTEAU	EGREVILLE	BEAUMONT
Pôle Nemours	Nemours Saint-Pierre-les-Nemours Bagneaux-sur-Loing Darvault			
Pôles structurants	Grez-sur-Loing Montcourt-Fromonville	Château-Landon Souppes-sur-Loing	Egreville Lorrez-le-Bocage-Préaux	Beaumont-du-Gâtinais
Autres communes	Châtenoy Chevrainvillers Faÿ-les-Nemours Larchant Garentreville Ormesson	Bougligny Poligny La Madeleine-sur-Loing Chenou Mondreville Maisoncelles-en-Gâtinais	Bransles Chaintreaux Vaux-sur-Lunain Villebéon	Auffeville Ichy Obsonville Arville Gironville

Tableau : Répartition des communes par bassin de vie de proximité et niveau de pôle définie par l'armature territoriale du SCOT.

1. LES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

A) La programmation résidentielle

Le SCOT vise une maîtrise de son évolution démographique lui permettant d'**atteindre 50 000 habitants à l'horizon 2030**. A terme, l'objectif est d'assurer la production de **3 400 nouveaux logements sur le territoire**. Villebéon, Bransles, Chaintreaux et Vaux-sur-Lunain sont les « communes » faisant partie du bassin d'Egreville. Selon l'hypothèse d'une *répartition équitable* de ces indicateurs, Villebéon est concerné par environ ¼ de ces valeurs.

	Objectif <i>pas opposable</i> de création de logements	Part MINIMALE de logements neufs à réaliser en densification	Densité MINIMALE pour les extensions résidentielles	Extension MAXIMALE à vocation résidentielle
Villebéon, Chaintreaux, Bransles et Vaux-sur-Lunain	132 nouveaux logements	30 %	18 logements/ha	7 ha
Villebéon	34 nouveaux logements	30 %	18 logements/ha	0,80 ha

Extrait du tableau des objectifs de production de logements du SCOT et *hypothèse* de déclinaison pour Villebéon (1/4).

Le projet de PLU respecte ces orientations du SCOT. Le scénario retenu prévoit, en effet (voir page 16) :

- la création de 54 nouveaux logements, dont 36 (67 %) en densification,
- une densité d'environ 18 logements/ha pour les extensions prévues (18 logements sur 1 ha).

B) La programmation économique

Le SCOT vise la **création de 2 500 nouveaux emplois** permettant d'assurer un développement équilibré et harmonieux du territoire. Egreville, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Bransles, Chaintreaux et Vaux-sur-Lunain constituent le bassin d'Egreville. Avec environ 50 emplois en 2013, Villebéon représente 5 % de l'offre d'emploi du bassin. Selon l'hypothèse d'une *répartition proportionnelle à l'existant* de ces indicateurs, Villebéon est concerné par **5%** de ces valeurs.

	Objectif de création d'emplois (<i>pas opposable</i>)	Part d'emplois à réaliser en densification (<i>à adapter</i>)	Emplois à réaliser en extension (<i>à adapter</i>)	dont liés aux PME/PMI (10 emplois/ha)	dont tertiaires (18 emplois/ha)	Extension MAXIMALE économique
Egreville, Lorrez-le-Bocage – Préaux, Villebéon, Bransles, Chaintreaux et Vaux-sur-Lunain	260 emplois	20%	208	70 % (146)	30 % (62 ha)	13 ha
Villebéon	13 emplois (5%)	20 %	10	70 %	30 %	0

Tableau des objectifs de création d'emplois du SCOT et *hypothèse* de déclinaison pour Villebéon (5%).

→ Le projet de PLU respecte ces orientations du SCOT, car le scénario retenu prévoit la réalisation de 13 nouveaux emplois, grâce au règlement du PLU qui permet l'implantation d'activités dans les zones UX mais également en zone UA et UB, et par reconversion des bâtiments existants en zone agricole.

C) La programmation foncière et la gestion de l'espace

Le SCOT vise un objectif général de gestion économe de l'espace dans le but de maintenir les équilibres fonctionnels du territoire, et d'affirmer l'identité de ses paysages ruraux. La réalisation des objectifs de production de logements et de développement économique doit donc s'inscrire en faveur d'une **minimisation des prélèvements fonciers sur les espaces agricoles et naturels**.

→ Le projet de PLU respecte ces orientations du SCOT, car il intègre les enjeux suivants :

- la densification du tissu aggloméré existant,
- le phénomène de division parcellaire des espaces bâtis et de densification spontanée,
- les processus de réhabilitation des bâtiments existants,
- les réhabilitations de logements vacants et les processus de démolition,
- la reconstruction notamment dans des secteurs de renouvellement urbain,

...via un règlement des zones U qui est en général plus permissif par rapport au POS (passage de l'emprise au sol de 10 % à 40 % en zone UA, suppression des superficies minimales des terrains et de la longueur minimale des façades, suppression du COS,...), et en incluant les fermes limitrophes du village en zone U.

Les PLU prévoient l'élévation des densités bâties existantes au sein des tissus urbains (+10 %). Le SCOT met également en œuvre l'objectif du SDRIF d'augmenter la densité humaine (+ 10 %). → Le PLU est compatible avec le SCOT sur ce point (voir page 16).

L'enveloppe foncière maximale mobilisable lorsque le recours à des extensions urbaines est nécessaire pour la réalisation de projets répondant aux besoins résidentiels et économiques est fixée à **191 hectares** dont :

- **79 ha pour le développement résidentiel,**
- **113 ha pour les parcs d'activités économiques** (dont 36 ha dédiés à deux sites communautaires d'Egreville et Val de Loing).

NOTA 1 : La programmation foncière correspond à l'urbanisation d'espaces et de secteurs non artificialisés (ayant une vocation antérieure agricole ou naturelle effectivement constatable sur le terrain) situés à l'extérieur de l'enveloppe des espaces bâtis agglomérés des noyaux urbains (hors hameaux) à la date d'approbation du SCOT (juin 2015).

NOTA 2 : L'utilisation du volant foncier prévu par le SCOT est évaluée par la consommation d'espaces agricoles ou naturels situés au-delà de l'enveloppe existante constituée des parties urbanisées ou artificialisées à la date d'approbation du SCOT.

Il est rappelé que le SDRIF prévoit une extension maximale de 5% de l'espace urbanisé pour les bourgs villages et hameaux, dont la commune de Villebéon fait partie. L'espace urbanisé de référence doit être calculé sur la base du MOS 2012 (Il est à noter qu'à Villebéon aucune construction principale n'a été réalisée entre 2012 et 2015 - sources communales).

La capacité totale est 66 ha (en tenant compte de la capacité réduite à 2,5% pour les communes du PNR). L'objectif du SCOT n'est pas de consommer l'ensemble des possibilités ouvertes par le SDRIF qui constituent le cadre préalable de la limitation de consommation d'espace.

→ Le PLU respecte ces orientations du SCOT, car il prévoit de ne consommer que 0,80 ha (c'est-à-dire environ 1,3 % de l'espace urbanisé de référence).

2. LES OBJECTIFS DE STRUCTURATION DE L'ESPACE

A) Une organisation du territoire qui accompagne son inscription au sein du Grand Gâtinais

L'affirmation économique de Nemours-Gâtinais s'appuie sur la mise en œuvre d'une stratégie de valorisation des ressources territoriales diversifiées assurée par des pôles urbains attractifs. [La commune de Villebéon est identifiée en tant que « commune rurale ».](#)

1. Structurer un réseau de pôles porteur de coopérations (intra et inter) territoriales

Le SCOT vise la montée en puissance du pôle de Nemours comme pôle urbain majeur au service de l'ensemble du territoire. La dynamisation du territoire s'appuie, en second lieu, sur un réseau de pôles structurants aux fonctions économiques renforcées (...). Les autres communes contribuent à la stratégie de développement du territoire au regard de leurs capacités. Le SCOT assure les conditions de développement du territoire tout en maintenant son équilibre général et en assurant la montée en puissance des principaux pôles.

Les documents d'urbanisme des communes rurales mobilisent les moyens et les capacités permettant :

- de maintenir voire développer leur population de façon cohérente par rapport aux pôles ([le développement démographique modéré, + 14%, prévu pour la commune de Villebéon est cohérent avec cette orientation](#)),
- de favoriser la diversité fonctionnelle et la mixité sociale et générationnelle ([le règlement du PLU permet une mixité fonctionnelle et sociale du village](#)).

La Commune de Villebéon fait partie du secteur à vocation économique dominante « artisanat / mixte ». [Avec le maintien de la zone UX et la possibilité d'implantation d'activités en zone UA et UB, le PLU permet de dynamiser l'activité économique du territoire.](#)

2. Valoriser les atouts économiques différenciateurs pour une affirmation du territoire et une complémentarité de ses espaces

Parmi les actions proposées dans le SCOT, seules les actions n° 9 et 10 concernent directement Villebéon :

Action 9 : Conforter le rôle des pôles de proximité dans la valorisation des agro-ressources.

Action 10 : Permettre les capacités de déployer une offre de services de proximité pour les entreprises et les habitants.

Ils développent les moyens permettant d'assurer :

- le maintien et le développement des filières de valorisation des agro-ressources ;
- la promotion des savoir-faire locaux liés au monde de l'artisanat ou aux productions agricoles et le développement de la filière tourisme-loisirs.

Les pôles de proximité développent les capacités urbaines leur permettant d'accompagner le développement des activités productives induites ou liées aux filières structurelles et identitaires du territoire (agriculture, construction,...). En privilégiant la mobilisation des ressources foncières disponibles au sein de leurs enveloppes urbaines et en prévoyant, le cas échéant, des extensions des parcs d'activités et villages artisanaux existants en fonction des besoins qu'ils identifient.

→ [Avec le maintien de la zone UX et la possibilité d'implantation d'activités en zone UA et UB, le PLU permet de dynamiser l'activité économique du territoire.](#)

B) Une organisation des mobilités pour une complémentarité des pôles

D'une part le SCOT vise une amélioration de l'offre de mobilités en lien avec les pôles économiques / de formation et les territoires voisins ; d'autre part, il cherche à faciliter et accroître les conditions d'échange entre, et à destination, de ces pôles. Parmi les actions proposées dans le SCOT, seules les actions n° 3.2 et 3.3 concernent directement Villebéon :

Action 3.2 : Améliorer la connectivité entre les vallées (centres urbains) et les plateaux.

Action 3.3 : Développer une offre alternative de Transport à la Demande (...) pour l'ensemble des résidents des communes rurales du territoire.

→ Les objectifs du PADD visent à développer la mobilité alternative dans le territoire.

C) Un espace rural fonctionnel au service d'activités agricoles productives

Le maintien et le renforcement du rôle du territoire Nemours-Gâtinais en tant que pôle agricole majeur à l'échelle départementale constitue un objectif fondamental du SCOT. Toutes les actions proposées dans ce chapitre concernent directement Villebéon, commune à forte vocation rurale :

1. Assurer le maintien / la restauration de la fonctionnalité de l'espace agricole

Action 1 : Préserver les espaces contribuant au développement des activités agricoles.

Action 2 : Assurer et améliorer les conditions des circulations agricoles.

Action 3 : Conforter les capacités de l'espace agricole en tant que support au développement du bâti nécessaire aux activités agricoles.

2. Accompagner le développement des filières innovantes et la diversification des exploitations agricoles

Action 1 : Soutenir le développement et l'organisation des nouvelles filières

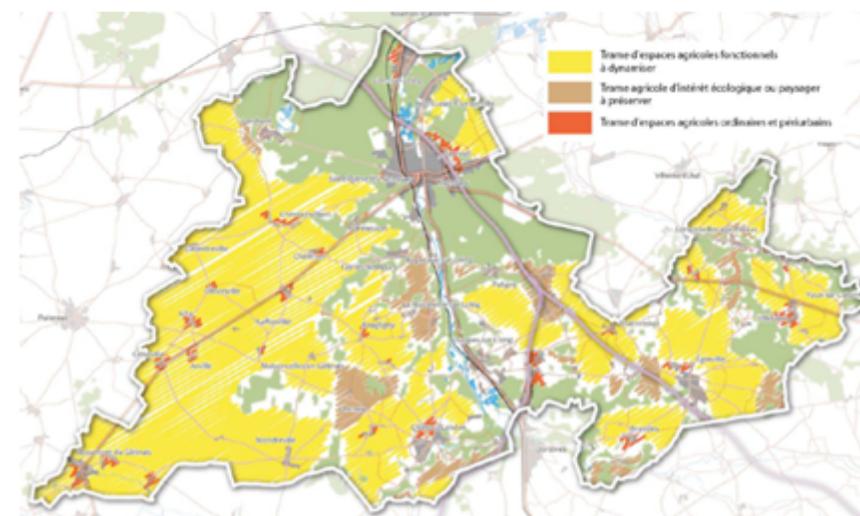
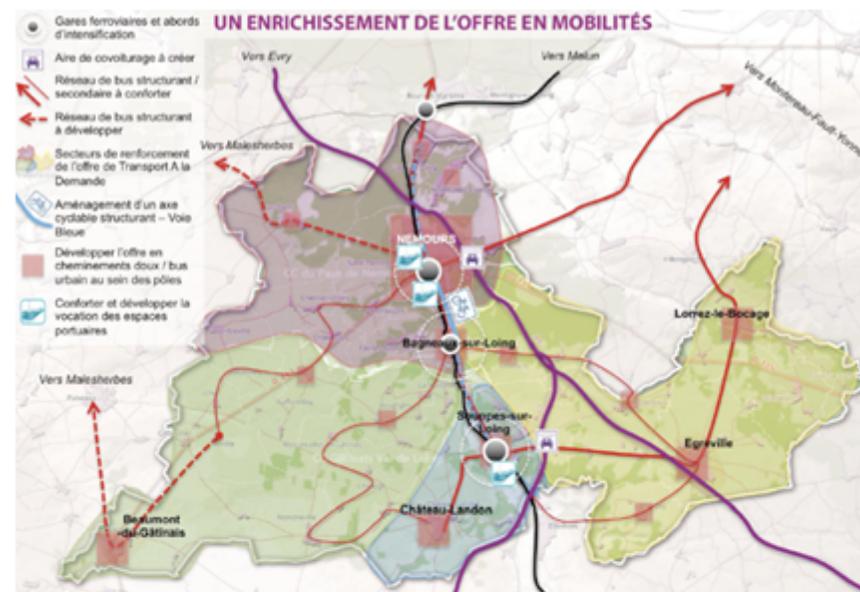
Action 2 : Permettre l'adaptation des bâtis agricoles

3. Valoriser la qualité de l'espace agricole par une gestion paysagère adaptée

Action 1 : Favoriser le réinvestissement et le renforcement des sites agricoles existants

Action 2 : Assurer l'intégration paysagère des nouveaux sites et bâtiments agricoles.

→ Le PLU permet de préserver l'activité agricole via le classement en zone A. Le remembrement récent des terres agricoles a permis de mieux réorganiser le foncier et le tracé des chemins ruraux. En zone A, les possibilités constructives et d'aménagement des bâtis existants sont strictement règlementées, afin d'éviter tout impact paysager (voir page 52).



D) Une armature biologique au service d'un cadre de vie de qualité

Au-delà de la préservation des grands espaces de nature exceptionnelle, l'objectif est de porter une attention au maintien de la qualité et de la fonctionnalité des espaces de nature ordinaire qui assurent la perméabilité écologique du territoire [...]. Parmi les actions proposées dans ce chapitre du SCOT, **plusieurs concernent Villebéon, commune ayant d'importants espaces naturels.**

Action 2.1 : Maintenir et restaurer les continuités des milieux terrestres. Dans les espaces considérés au titre de corridor « à préserver », les collectivités s'assurent que la vocation agricole ou naturelle soit conservée.

→ A Villebéon, un corridor de la sous-trame arborée, ainsi qu'un corridor des milieux calcaires, sont identifiés. Ces espaces sont préservés essentiellement via le classement en zone N et en EBC (pour les espaces boisés).

Action 2.2 : Maintenir et restaurer les continuités des milieux aquatiques et humides. Les berges des espaces d'eau doivent conserver leur caractère naturel ou le retrouver en faisant appel en priorité aux techniques végétales vivantes. Dans les secteurs de « milieux humides » et les « zones de mouillères », les documents d'urbanisme : identifient et précisent la délimitation des zones humides ; assurent le caractère naturel des zones humides....

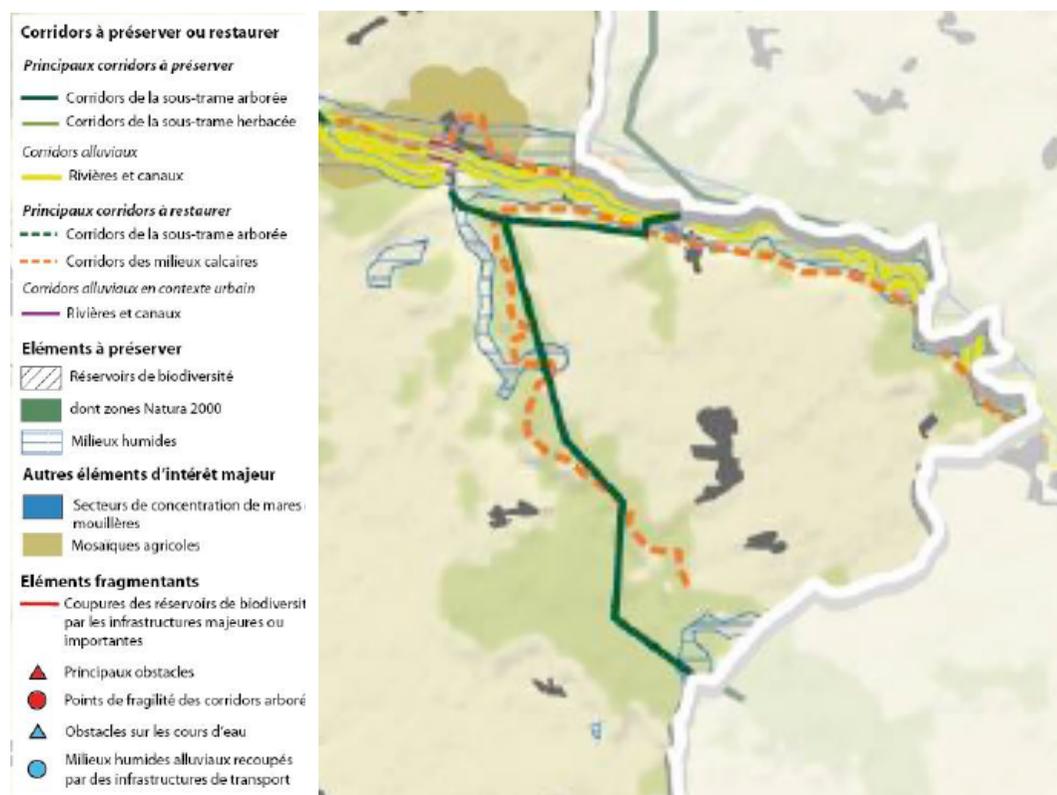
→ A Villebéon, des potentiels milieux humides (« classe 3 ») et des cours d'eau (le Dardou) sont présents. Le règlement prend en compte les enjeux de préservation de ces milieux (voir page 58 du présent Rapport).

Action 3.1 : Accroître la perméabilité écologique de tout le territoire. Les espaces boisés identifiés appellent des mesures de préservation visant à garantir leur pérennité et leur intégrité. En outre, les boisements concernés par des continuités écologiques sont également préservés.

→ Les espaces boisés de Villebéon sont identifiés sur la carte du SCOT : ils sont préservés via le classement en EBC et en zone N inconstructible. En zone N, seules les installations dédiées aux activités forestières sont autorisées.

Action 3.2 : Renforcer la biodiversité en milieu urbain : végétalisation des espaces urbains et des constructions, gestion différenciée des espaces verts urbains publics ou privés.

→ En milieu urbain, les principales dispositions en faveur des connexions écologiques sont la recommandation de clôtures perméables pour la petite faune, l'imposition d'un coefficient de non imperméabilisation, l'obligation de planter des essences locales, la préservation de certains espaces verts au titre de la Loi Paysage.



E - Un paysage pluriel au service d'un ancrage et d'une promotion du territoire dans le Gâtinais

L'objectif est de valoriser cette mosaïque paysagère pour asseoir l'ancrage, la promotion et l'affirmation du territoire dans le Grand Gâtinais. La Commune de Villebéon appartient à l'unité paysagère du Plateau du Gâtinais d'Egreville. Elle est concernée par les actions suivantes :

Action 1.1 : Définir des assiettes visuelles élargies pour conserver les horizons ouverts des plateaux de Maisoncelles-en-Gâtinais et de Gâtinais d'Egreville (garantir une permanence des formes urbaines villageoises compactes et isolées, identifier et protéger les motifs végétaux qui constituent des éléments de ponctuation paysagère mais aussi d'insertion des éléments bâtis,...).

Action 1.2 : Maintenir des événements visuels et fonctionnels pour animer le grand paysage et limiter la tendance à la simplification des paysages des plateaux (qualifier l'interface paysagère entre les espaces bâtis et les espaces agricoles par le maintien ou l'aménagement de ceintures végétales à la lisière des villages,...).

Action 3.1 : garantir la pérennité et l'intégrité fonctionnelle, écologique et paysagère des surfaces boisées. Afin de lutter contre la fermeture excessive des paysages de vallée (déprise agricole de la petite agriculture), l'ensemble des petits boisements n'ont pas vocation à être protégés.

Action 3.2 : protéger la qualité des horizons boisés formant l'arrière-plan paysager du territoire. Gérer les lisières boisées en assurant l'insertion des urbanisations.

→ Le PLU permet de répondre à ces enjeux :

- en protégeant les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha via une bande inconstructible de 50 mètres,
- en préservant les bois isolés dans la plaine agricole via l'identification au titre de l'EBC,
- en imposant une bande constructible en zone U, permettant de préserver les fonds de jardins arborés, à l'interface avec les milieux agricoles,
- en adaptant son plan de zonage et notamment l'identification des EBC aux exigences mises en avant lors du remembrement agricole.



Conserver l'empreinte rurale et agricole des plateaux

-  Plateau de Maisoncelles-en-Gâtinais
-  Plateau du Gâtinais d'Egreville
-  Définir des assiettes visuelles élargies pour conserver les horizons ouverts des plateaux et les panoramas
-  Préserver la qualité des vues sur les buttes témoins de Fromont et de Rumont, de Burcy
-  Conserver, compléter, recréer les ceintures végétales autour des urbanisations de plateau
-  Maintenir la continuité et la cohérence des paysages des plateaux avec les territoires voisins

Inscrire la trame boisée et forestière comme un élément magistral de la scénographie du territoire

-  Garantir la pérennité et l'intégrité fonctionnelle, écologique et paysagère des surfaces boisées
-  Protéger la qualité des horizons boisés formant l'arrière-plan paysager du territoire
-  Maintenir la continuité paysagère du massif de Fontainebleau
- Protéger les paysages identitaires et les supports de découverte du territoire**
-  Mettre en valeur les patrimoines bâtis historiques et remarquables
-  Accompagner la qualité des paysages bordiers des infrastructures de transports et des traverses urbaines

objets pièce 3

3. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

A - L'offre résidentielle

1. Répondre à des besoins en logements qui évoluent par une diversification de l'offre

Action 1.1 : Renforcer l'offre locative pour faciliter les parcours résidentiels.

Action 1.2 : Les PLU s'assurent de pouvoir accueillir des solutions d'hébergement adaptées aux personnes âgées (résidences, EPHAD,...).

Action 1.3 : Favoriser la variété des typologies et des tailles de logements.

Action 1.4 : Répondre aux besoins en logements des personnes non sédentaires.

Action 1.5 : Équilibrer l'offre en logements sociaux. Pour les communes (autres que les « pôles »), à hauteur de 10% de l'offre (...), dès lors que les projets développent une réceptivité potentielle de 20 logements (selon la disponibilité des financements).

→ Le PLU :

- permet le développement d'une offre locative (par exemple dans les fermes ou dans le secteur de l'OAP),
- n'interdit pas la possibilité de construire des hébergements pour les personnes âgées,
- permet la production de logements de petite taille, sans toutefois descendre en dessous d'un T2 de 40 m², ainsi que la construction de maisons individuelles groupées, de petits collectifs et d'habitat intermédiaire, notamment dans l'OAP au cœur du bourg.

2. Rénover les logements pour disposer d'une offre qualitative et variée

Action 2.1 : Résorber la vacance de longue durée en mobilisant les logements vacants pour augmenter l'offre en logements.

Action 2.2 : Réhabiliter le parc de logements, pour s'adapter au vieillissement de la population et de l'amélioration de la performance énergétique.

→ Le PLU :

- permet la réhabilitation des logements vacants (17 en 2013 à Villebéon) ainsi que la reconversion d'anciennes fermes,
- favorise des bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques, via des mécanismes d'incitation dans le règlement.

B - Le développement économique

Le développement économique est envisagé au travers de la valorisation des capacités et des ressources intrinsèques au territoire en s'organisant autour de pôles économiques aux fonctions différenciées. Villebéon est particulièrement concernée par les actions suivantes :

Action 1.2 : Favoriser l'installation d'activités économiques diffuses dans les tissus urbanisés existants (...) : cela est possible vis-à-vis du règlement du PLU.

Action 1.3 : Requalifier, densifier et revaloriser les espaces économiques existants : le règlement de la zone UX, notamment, favorise la création de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques, permet la mise en place de toits-terrasses végétalisés (sur les constructions de plain-pied).

Action 3.1 : Valoriser les éléments différenciateurs pour un positionnement touristique lisible : le PLU protège des éléments bâtis remarquables (voir p. 55).

Action 3.2 : Développer les capacités d'accueil du territoire, valoriser les patrimoines ruraux. Développement d'un hébergement touristique rural à travers l'aménagement de structures aux capacités plus modestes (gîtes, chambres d'hôtes) : le PLU prévoit l'accueil de ces activités (voir règlement de la zone A).

Action 3.3 : Accroître les possibilités de découverte du territoire par une mise en réseau des sites et des itinéraires : le PDIPR est mentionné dans le diagnostic du PLU. Le remembrement agricole a permis entre autre de redéfinir les chemins ruraux.

C - Le Document d'Aménagement Commercial

Ce chapitre concerne des zones dédiées à des implantations commerciales. Aucun secteur n'est situé dans la commune de Villebéon.

D - La valorisation paysagère et patrimoniale

1. *Promouvoir une urbanisation respectueuse de l'identité rurale du territoire*

Action 1 : Mobiliser prioritairement les potentiels fonciers dans les enveloppes urbaines constituées.

→ Le PLU valorise prioritairement les capacités foncières disponibles dans le tissu urbain (voir l'étude de densification en page 18), et ne prévoit des extensions à vocation d'habitat que dans des secteurs déjà desservis en VRD. Le document permet ainsi une intensification bâtie spontanée mais maîtrisée par le règlement des zones U, un investissement des dents creuses, un aménagement des cœurs d'îlots (se référer notamment à l'OAP du cœur du bourg), une stratégie de renouvellement urbain et réhabilitation du bâti agricole ancien.

Action 2 : Pérenniser les structures des hameaux.

→ Le PLU permet le réaménagement des bâtiments existants en zone agricole, sans toutefois permettre de nouveaux logements (en dehors de ceux des exploitants). La volonté de la Municipalité est, en effet, de ne pas encourager le développement urbain des écarts et des sites isolés.

Action 3 : Organiser un aménagement qualitatif des secteurs d'urbanisation en extension.

→ Le règlement permet de cadrer l'urbanisation des extensions.

Action 6 : Valoriser les traversées urbaines et leur paysage d'accompagnement.

→ La principale disposition du PLU aura été le traitement des espaces publics au cœur du bourg, dans le cadre de l'OAP.

2. *Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels, agricoles et espaces urbains*

Action 1 : Accompagner la qualité des paysages bordiers des infrastructures de transport.

Action 2 : Qualifier les seuils d'entrée des villages et des villes.

Action 3 : Débanaliser le paysage de lisières urbaines.

→ Voir réponse formulée vis-à-vis de l'action 3.2 du SCOT.

E - Les services et équipements

Pour accompagner son développement et accroître son attractivité, le SCOT prévoit le développement de son niveau d'équipement et de service.

Action 1.1 : Développer la couverture Haut Débit sur l'ensemble du territoire : la commune va bénéficier de l'introduction de la fibre à l'horizon 2019 (par la CC).

Action 3.1 : Structurer une offre d'équipement en lien avec l'organisation territoriale : la Municipalité a inscrit un secteur UE pour une nouvelle salle des fêtes.

Action 3.2 : Assurer l'intégration et l'accessibilité urbaine des équipements existants et futurs : la Commune appliquera les dispositions réglementaires qualitatives introduites dans la zone UE, à la demande des Bâtiments de France.

F - La gestion durable des ressources environnementales

Gérer à long terme la ressource en eau et les pollutions liées, protéger et sécuriser l'eau potable et en améliorant les conditions d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ; prendre en compte la gestion des risques, nuisances et pollutions, préparer le territoire aux évolutions climatiques.

1. Gérer à long terme la ressource en eau et les pollutions liées

Action 1 : Assurer la disponibilité de la ressource. Assurer la compatibilité entre les besoins générés par la mise en œuvre de leurs projets de développement et les capacités d'approvisionnement en eau potable : les ressources en place sont suffisantes pour accueillir le développement démographique prévu.

Action 2 : Protéger la ressource en eau potable. Les collectivités à travers leurs PLU définissent dans les zones d'approvisionnement de la ressource en eau, les conditions d'occupation du sol contribuant à préserver la qualité de l'eau et à favoriser les modes de gestion moins polluants : les périmètres de protection des captages concernant Villebéon sont reportés sur le plan des servitudes.

En outre, les collectivités à travers leurs documents d'urbanisme : préservent les zones humides (rôle tampon et épurateur dans le cycle de l'eau) ; développent une gestion différenciée des espaces verts urbains permettant de limiter l'utilisation de produits phytosanitaires.

→ Aucune zone humide avérée n'est répertoriée dans la commune. Toutefois le règlement mentionne les enjeux liés aux zones humides de classe 3.

Dans les aires d'alimentation des captages prioritaires les PLU : respectent et favorisent la mise en œuvre des programmes d'action qui les concerne, assurent la compatibilité des projets d'urbanisme avec les mesures définies par les programmes d'action, encouragent les efforts de réduction de l'usage des produits phytosanitaires.

→ Villebéon est concernée par la présence d'un captage utilisé, par un captage abandonné et par une aire d'alimentation de captages Grenelle II. Les périmètres de protection des captages concernant Villebéon sont reportés sur le plan des servitudes.

Action 4 : Améliorer les conditions d'assainissement non collectif.

Action 5 : Améliorer les conditions de la gestion des eaux pluviales urbaines.

→ Le PLU de Villebéon traite ces sujets dans le règlement (articles 8.2), qui notamment recommande l'utilisation de dispositifs particuliers en cas de terrains argileux, et prescrit les normes de gestion des eaux pluviales conformément au SDAGE.

2. Prendre en compte les risques, nuisances et pollutions dans les modes de développement urbain

Action 1 : Maîtriser les risques naturels et technologiques. Les PLU déclinent les dispositions fixées par les Plans de Prévention des Risques (PPR) existants, prennent en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation, de cavités souterraines, de feux de forêt et retrait gonflement d'argile.

→ Ces informations sont synthétisées dans la première partie du Rapport de Présentation. Le règlement prend en compte ce risque en introduisant des dispositions appropriées dans les différentes zones concernées, et en rappelant ces risques via des cartes annexes.

Action 2 : Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets.

→ L'annexe sanitaire « Ordures Ménagères » rappelle les dispositions en matière de gestion des déchets qui s'appliquent au territoire.

Action 3 : Maîtriser l'exposition aux nuisances sonores.

→ La principale disposition dans le cadre du PLU aura consisté à prévoir un emplacement pour la salle des fêtes en dehors du village, et sur le site du terrain de football, afin de limiter les impacts sonores pour les habitants. En outre, le règlement des zones U interdit l'implantation d'activités nuisantes dans les secteurs résidentiels.

Action 4 : Promouvoir une exploitation raisonnée des ressources souterraines.

→ La première partie du Rapport de Présentation fait état du Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne. Celui-ci identifie, dans le territoire communal, des gisements de silex et chailles à l'affleurement ou sous faible recouvrement. Toutefois, Villebéon n'est concernée par aucun projet de carrière.

3. Gérer les ressources énergétiques pour préparer le territoire aux évolutions climatiques

Action 1 : Favoriser l'habitat et l'aménagement économes en énergie.

→ Le règlement du PLU contribue à favoriser des constructions économes en énergie.

Action 2 : Faire évoluer le mode d'aménagement en faveur des mobilités les moins énergivores (renforcer les réseaux de liaisons douces, améliorer l'accessibilité aux transports en communs).

→ **Le PADD exprime des objectifs en ce sens. Des dispositions du règlement et des OAP sont en faveur des circulations douces (voir page**

4.3 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)⁷³).

Action 3 : Promouvoir et encourager la valorisation énergétique des potentiels locaux : biomasse / méthanisation¹, géothermie, solaire, éolien.

→ Le règlement permet, dans certains secteurs, l'implantation de panneaux solaires et d'éoliennes individuelles, si ces dispositifs s'intègrent dans le contexte.

→ **Pour ces motifs, le projet de PLU de Villebéon est compatible avec le SCOT approuvé.**

¹ La méthanisation en zone agricole doit répondre aux dispositions de l'article L311-1 du code rural : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. (...).

4.3 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF (article L.131-4 du code de l'urbanisme) approuvé le 19 juin 2014. Il s'agit d'un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport.

Actions du PDUIF concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public.	Le PLU permet de réduire les distances entre logements, emplois et services, en priorisant la densification des sites construits et en localisant les zones de développement de l'urbanisation à proximité du centre. Il prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux dans les futurs projets d'aménagement (OAP).
Agir sur les conditions d'usage de l'automobile	Dans son PADD, la Municipalité exprime son objectif d'offrir des possibilités alternatives à la voiture individuelle pour les connexions avec les gares. Il s'agit notamment d'assurer les correspondances des transports en commun avec le réseau ferré (action allant au-delà du PLU).
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	Dans son PADD, la Commune a inscrit son souhait de mener des réflexions sur le développement des circulations douces. Le règlement intègre les prescriptions minimales conseillées par le PDUIF, en matière de stationnement sécurisé des vélos (voir articles 6 des différentes zones du règlement).
Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements	Dans son PADD, la Commune a inscrit sa volonté de préserver les cheminements piétons dans le village (ruelle des Oisons).

4.4 Compatibilité avec le SDAGE

La commune est concernée par les nouveaux SDAGE Seine-Normandie et plan de gestion des risques d'inondation, entrés en vigueur pour 2010 – 2015 (suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021).

Enjeux du SDAGE concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Gestion de l'assainissement des eaux usées	- Présence d'un SPANC contrôlant les dispositifs d'assainissement autonomes. - L'article 8 de chaque zone impose des normes pour gérer correctement les eaux usées.
Gestion des eaux pluviales	- L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. - Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
Protection des cours d'eau	- Le règlement interdit toute construction dans une bande de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.
Protection des zones humides	- Les mares sont identifiées au plan de zonage afin de garantir leur préservation. - Le règlement du PLU interdit le comblement de zones humides, mares et fossés, et il rappelle la présence de zones humides de classe 3 en zone A et N.

4.5 Prise en compte du SRCE

Dans la commune de Villebéon, le SRCE identifie plusieurs éléments de la trame verte et bleue. La carte des objectifs, en particulier, affirme l'intérêt de tous ces éléments en inscrivant leur préservation et restauration comme étant un objectif prioritaire.

Carte ci-dessous : le zonage du PLU et la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la commune (source : SRCE).



Objectifs du SRCE concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Un corridor fonctionnel de la sous-trame arborée à préserver et un corridor des milieux calcaires à restaurer.	<ul style="list-style-type: none"> - Ces éléments sont essentiellement classé en zone N, visant à protéger les espaces naturels et à limiter le plus possibles les impacts des activités humaines. - Les boisements sont classés au titre de l'EBC.
Des lisières agricoles des boisements de plus que 100 ha situés sur les principaux corridors arborés, constituant un élément d'intérêt majeur.	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prend également en compte cet enjeu, car la bande de 50 mètres de protection des lisières est reportée dans le plan de zonage et rappelée dans le règlement.

En outre, le règlement du PLU vise à préserver les continuités écologiques via plusieurs dispositions :

- l'inscription d'une trame verte protégée au titre de la Loi Paysage pour préserver certains espaces boisés du bourg ;
- la protection du corridor écologique de la trame bleue (le Dardou), via l'interdiction de construction à moins de 5 mètres des berges du cours d'eau ;
- l'interdiction de comblement des zones humides et des mares.

*

*

*

4.6 Autres contraintes réglementaires

Dans sa lettre en date du 21 mars 2017 le Préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme :

- Le PLU devra être approuvé avant le 27 mars 2017, à défaut, le POS devient caduc et le Règlement National de l'Urbanisme s'applique.
- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a réécrit la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2016. Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours et initiées avant le 1er janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération de la collectivité le prévoit. Les collectivités lançant une élaboration du PLU à compter du 1^{er} janvier 2016 doivent intégrer l'ensemble du contenu modernisé du PLU.
- Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nemours-Gâtinais, approuvé le 05 juin 2015.
- Dans le cadre du SCOT, Villebéon est définie dans « autres communes » du bassin de vie de « Egreville – Lorrez-le-Bocage – Préaux ». La Commune partage avec Bansles, Chaintreaux et Vaux-sur-Lunain les objectifs de logements suivants : 132 logements à créer d'ici 2030, 30 % de logements neufs à réaliser dans les tissus existants, **18 logements/ha** comme densité moyenne pour les extensions, 7 ha d'enveloppe foncière maximale pour les extensions à vocation résidentielle. Villebéon ne dispose pas d'enveloppe foncière pour les extensions économiques.
- En attendant la mise en compatibilité du SCOT avec le SDAGE, le PLU doit être compatible avec le nouveau SDAGE du bassin Seine Normandie, approuvé le 20 décembre 2015, ainsi qu'avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI), arrêté le 7 décembre 2015.
- Le PLU doit prendre en compte les dispositions arrêtées du PLD Nemours-Gâtinais en cours d'élaboration (qui sera compatible avec le PDUIF).
- Concernant l'habitat, la Commune est comprise dans le bassin de Nemours dont l'objectif s'élève à 278 logements par an. Sur la période 1999 - 2010, 10 logements ont été commencés dans la Commune, soit en moyenne 1 logement par an, et le point mort annuel est estimé à -1 logement par an.
- La commune n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux. Cependant, elle doit veiller à la mixité sociale.
- Au titre du Schéma Départemental, la Commune n'a pas d'obligation d'accueil des gens du voyage.
- La loi Macron introduit un nouveau mécanisme de majoration des droits à construire (jusqu'à 30 %), en faveur du logement dit « intermédiaire ». L'article 80 introduit également de nouvelles possibilités d'aménagement dans les zones A et N des PLU, où les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes (article L. 151-12 du code de l'urbanisme).
- A Villebéon, il est estimé que 35 ménages occupent un logement construit avant 1975 (soit 19 % des résidences principales) : ces ménages sont potentiellement concernés par le programme « Habiter mieux » et des travaux de rénovation thermique particulièrement rentables, en lien avec l'Anah, pourraient être effectués. Comparé à la moyenne départementale (7,3 %) cet indicateur est très élevé.
- Entre 2006 et 2014, l'ANAH a subventionné 161 dossiers sur le périmètre intercommunal, dont 4 sur le territoire de la Commune.
- Des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3 (potentielles) sont identifiées dans la commune. Il est conseillé de vérifier le caractère humide de ces zones. En l'absence de protections, si les sols sont réellement humides, les projets de constructions seront soumis à la Loi sur l'Eau.

- La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), validé le 13 janvier 2015, pour les risques suivants : retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines, feu de forêt et séisme (zonage 1). De plus, la commune est soumise à un risque de retrait-gonflement des argiles.
 - La Directive Européenne INSPIRE, transposée dans le Code de l'Environnement, implique que les PLU approuvés après le 1er janvier 2016 soient établis dans un format numérique conforme au « standard du CNIG » et qu'ils soient publiés dans le Géoportail de l'Urbanisme.
 - Les plans de zonage relatifs aux eaux usées et pluviales doivent être annexés au PLU, s'ils ont été définis. Le zonage d'assainissement a été approuvé le 15 juin 2004. La Commune ne dispose pas de réseaux de collecte des eaux usées, ni de station d'épuration. La Commune dispose d'un SPANC exercé en régie avec Test Ingénierie.
 - La commune est concernée par 2 captages, dont les périmètres de protection doivent figurer dans la liste des servitudes d'utilité publique.
 - Le territoire communal couvre la nappe Albien - Néocomien captif, qui est en partie classée en zone de répartition des eaux (ZRE) depuis le 11 septembre 2003 : une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'utilisation de l'eau sur cette zone.
 - L'étude d'accidentalité sur la commune (2010 – 2014) ne montre aucun enjeu départemental représentatif sur le secteur : seuls 2 accidents corporels (5 victimes au total) ont été recensés, hors agglomération (RD 225).
 - Le Schéma départemental des Carrières de Seine-et-Marne préconise de préserver l'accès aux gisements identifiés dans la commune.
 - La Commune est concernée par une demande de permis de recherche d'hydrocarbures par LUNDIN INTERNATIONAL. L'existence de ce périmètre doit figurer en annexe au PLU.
 - Les plans suivants traitent la gestion des déchets au niveau supra-communal, et devront être pris en compte dans le PLU : PREDMA, PREDD, PREDAS, PREDEC.
 - D'autres documents de niveau supra-communal sont rappelés dans le Porter-à-Connaissance, dont notamment :
 - Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD),
 - Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19/06/2014.
 - Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour la région Ile-de-France, approuvé le 25 mars 2013,
 - Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier d'Ile-de-France (PPRDF) approuvé le 07/07/2012,
 - La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), du 13/10/2014,
 - Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France, adopté le 14 décembre 2012,
 - Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), adopté en décembre 2010.
 - Par ailleurs, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement adopté le 20 décembre 2017 a fixé un objectif de production de 40 logements par an, dont 2 logements sociaux a minima pour la CC Gâtinais Val-de-Loing.
- La production de logements envisagée dans le PLU de Villebéon entre 2014 et 2030, égale à 54 logements (soit plus de 3 logements par an en moyenne et 7% des 40 logements annuels) est supérieure à celle présentée par le SRHH, au regard de la population de Villebéon dans la population de la CC (473 habitants / 19.200, soit 2,5 %).

• **Les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au PLU de la commune**

Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Articles L.621-1 à L.612-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	AC1	Chapelle Saint-Laurent de Passy Edifice inscrit	Arrêté du 28 février 1984	UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	Pavillon SULLY / 77300 / FONTAINEBLEAU / 01 64 22 27 02
PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES	Articles L1321-1 à L1321-10, R1321-1 à R1321-63 du code de santé publique.	AS1	Captage de Villebéon au lieudit « Le Tarbette »	Arrêté préfectoral n°82 DDA/AE/2/109 du 2 juillet 1982	Direction Départementale des Territoires	288 rue Georges Clemenceau BP 596 – 77005 Melun cedex Tel – 01 60 56 71 71
PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES	Articles L213-1 à L214-10, L215-13, R214-4 à R214-6, R214-32 à R214-40 du code de l'Environnement.	AS1	Captage de Nanteau-sur-Lunain dit <i>des Avantoires</i> débord du périmètre éloigné de Villebéon	Arrêté préfectoral n°82 DDA/AE/2/110 du 30 juin 1982	Direction Départementale des Territoires	288 rue Georges Clemenceau BP 596 – 77005 Melun cedex Tel – 01 60 56 71 71
ALIGNEMENT DES VOIES NATIONALES, DEPARTEMENTALES ET COMMUNALES (Pour les alignements sur voies communales, se rapprocher des communes)	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	RD 69a traverse de Villebéon RD 69a traverse du hameau de Passy	Délibération du 3 juin 1998 Délibération du 9 avril 1904	Département de Seine-et-Marne	Hôtel du Département / CS 50377 - 77010 Melun Cedex Les plans peuvent être consultés auprès de l'Agence Routière Territoriale de Moret-Veneux : Agence Routière Territoriale (ART) de Moret-Veneux : 9, rue du Bois Prieur 77250 Veneux-les-Sablons

*

*

*

CHAPITRE IV – INDICATEURS DE SUIVI

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Les indicateurs de suivi proposés, pour les sujets ayant un enjeu important pour le territoire, sont les suivants :

THEMATIQUES	Enjeux	Indicateurs de suivi, tendance envisagée, modalités de mesure
Les équipements	L'enjeu est d'améliorer les systèmes d'assainissements individuels.	Taux de conformité des ANC (nb de systèmes conformes / nb de systèmes contrôlés) <u>Objectif</u> : taux de conformité > 90 %. <u>Source</u> : SPANC.
La population	L'objectif démographique est de 530 habitants en 2030.	Evolution de la population (nombre d'habitants) <u>Objectif</u> : 530 habitants en 2030 / <u>Source</u> : recensement INSEE.
Le logement	Diversifier l'offre de logements. Construire à concurrence des objectifs retenus, soit 54, avec un minimum de 28 logements (correspondant au point mort).	Evolution du parc de logements (nombre de logements, diversité des typologies) <u>Objectif</u> : 530 habitants en 2030, correspondant à 54 logements. <u>Source</u> : recensement INSEE.
Les espaces agricoles	1071,3 ha de surface agricole en 2012, d'après le MOS publié par l'IAU-IDF (environ 65 % du territoire).	Evolution de la superficie agricole sur la commune (ha) <u>Objectif</u> : Superficie agricole ≥ 1070 ha <u>Source</u> : MOS – IAU-IDF.
Les espaces naturels et forestiers	494,8 ha de forêts en 2012, d'après le MOS publié par l'IAU-IDF (30 % du territoire).	Evolution de la superficie naturelle boisée sur la commune (ha) → <u>Objectif</u> : Superficie forestière ≥ 494,8 ha <u>Source</u> : MOS – IAU-IDF.

*

*

*