

# **Elaboration du P.L.U. de la commune de Villeroy**

Département de Seine-et-Marne

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

## PREAMBULE

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

### **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

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

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

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

## Rappel des obligations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

### Objectifs de densité humaine et de logements

La densité humaine exprime le nombre d'habitants et d'emplois par hectare de surface urbanisée. A l'approbation du SDRIF, la densité humaine à Villeroy était de 27,3 habitants et emplois par hectare urbanisé (soit 711 habitants et 140 emplois pour 31,2 hectares). L'objectif pour 2030 est une densité de 30 habitants et emplois par hectare.

### Limite des extensions d'urbanisation

Villeroy est classé par le SDRIF comme « Bourg, hameau ou village ». A ce titre, les possibilités d'extension de la commune sur les espaces naturels ou agricoles sont équivalentes à 5% de sa surface urbanisée à la date d'approbation du SDRIF (28 décembre 2013).

Pour Villeroy, ces possibilités d'extension sont équivalentes à 1,6 hectare.

## Rappel du scénario d'évolution démographique et des besoins en logements à l'horizon 2030

### Objectifs de population et d'emplois

La **croissance démographique** de Villeroy est historiquement forte : environ **1,3% de croissance annuelle** entre 1999 et 2013. La relative faiblesse des possibilités d'extension de la commune à l'horizon 2030 ne permet pas de renforcer cette tendance. Le scénario d'évolution retenu anticipe donc une croissance démographique légèrement inférieure, amenant la population communale à **environ 850 habitants** à l'horizon 2030.

Villeroy est une **commune résidentielle** accueillant toutefois un nombre d'emploi important. La commune ne souhaite pas développer ses zones d'activité d'avantage ni influencer sur la création d'emploi dans la commune. Le nombre d'emploi devrait rester constant, avec **environ 140 emplois** dans la commune en 2030.

### Objectifs de logements

Afin d'accueillir cette hausse de la population, la construction d'environ **50 nouveaux logements à l'horizon 2030** est nécessaire, soit environ 5 nouveaux logements par an entre 2017 et 2030. Ce rythme de construction est légèrement supérieur à celui qu'a connu la commune entre 1999 et aujourd'hui.

### Respect des obligations du SDRIF

Si Villeroy urbanise la totalité de son potentiel d'extension, la surface urbanisée de la commune sera de 32,8 hectares en 2030. Avec 850 habitants et 140 emplois, sa **densité humaine sera de 30,2 en 2030**.

Ce scénario d'évolution démographique est donc **compatible avec les prescriptions du SDRIF**.

## LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### **1. Permettre un développement urbain modéré et équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et maintien des caractéristiques et des qualités urbaines de la commune.**

La vitalité de la démographie communale doit être encadrée pour maintenir les grands équilibres urbains de la commune, entre village rural seine-et-marnais et commune résidentielle périurbaine. Le développement du parc de logement doit prendre en compte ces caractéristiques ainsi que les besoins nouveaux des habitants actuels et à venir.

### **2. Anticiper les besoins de la population en termes d'équipements et d'activité afin de maintenir la qualité de vie et l'animation au sein du village.**

Le développement démographique et urbain de la commune devra être anticipé, notamment au regard des besoins en termes d'équipements, de l'activité de proximité ou du maintien de l'animation qui font la qualité de vie de la commune.

### **3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Villeroy.**

La diversité des milieux au sein du territoire communal constitue une richesse pour Villeroy. Préserver et mettre en valeur milieux naturels et agricoles constitue un enjeu important aussi bien d'un point de vue environnemental qu'en termes de qualité de vie pour les habitants.

### **4. Développer une commune accessible et ouverte à tous.**

La sécurité, la lisibilité, la cohérence et la qualité générale des espaces publics est une orientation forte pour le PADD, avec la prise en compte notamment des personnes à mobilité réduite et est complétée par l'approche sociale de l'accessibilité, avec une offre de logement permettant à tous de se loger.

## **1. Permettre un développement urbain dynamique et équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et maintien des caractéristiques et des qualités urbaines de la commune.**

*La vitalité de la démographie communale doit être encadrée pour maintenir les grands équilibres urbains de la commune, entre village rural seine et marnais et commune résidentielle périurbaine. Le développement du parc de logement doit prendre en compte ces caractéristiques ainsi que les besoins nouveaux des habitants actuels et à venir.*

- Assurer une croissance modérée de la population pour garantir une occupation optimale des équipements communaux.
- Favoriser la diversification des constructions sur le territoire communal en encourageant la diversité des typologies de logement : habitat groupé et intermédiaire en complément des maisons individuelles. Cette diversité doit permettre de répondre aux besoins de l'ensemble de la population : jeunes ménages, couples avec enfants et personnes âgées.
- Promouvoir une morphologie urbaine de qualité en permettant une diversité des formes architecturales tout en veillant à la cohérence et à l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions.
- Permettre la densification des espaces construits et des aménagements futurs en urbanisant en priorité les dents creuses au sein du tissu urbanisé et en édictant des règles d'implantation des constructions compatibles avec une densification des espaces urbanisés.
- Limiter la consommation des espaces naturels et encadrer le développement du bourg en ne permettant l'extension urbaine qu'en continuité du tissu existant.
- Identifier les éléments bâtis remarquables et favoriser leur préservation et leur réhabilitation.

## **2. Anticiper les besoins de la population en termes d'équipements et d'activité afin de maintenir la qualité de vie et l'animation au sein du village.**

*Le développement démographique et urbain de la commune devra être anticipé, notamment au regard des besoins en termes d'équipements, de l'activité de proximité ou du maintien de l'animation qui font la qualité de vie de la commune.*

- Maintenir le niveau d'équipements publics en permettant l'extension des équipements scolaires ou sportifs existants.
- Conforter l'artisanat et les activités économiques au sein du tissu urbain, en veillant à leur compatibilité avec l'habitat dans le bourg et en adaptant les règles du PLU aux besoins de ces activités.
- Préserver et maintenir l'activité agricole et la fonctionnalité des exploitations.
- Permettre le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique.

### **3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Villeroy.**

*La diversité des milieux au sein du territoire communal constitue une richesse pour Villeroy. Préserver et mettre en valeur milieux naturels et agricoles constitue un enjeu important aussi bien d'un point de vue environnemental qu'en termes de qualité de vie pour les habitants.*

- Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant l'extension urbaine et en favorisant les techniques de constructions écologiques.
- Favoriser l'appropriation du patrimoine naturel et paysager par les habitants en créant ou en maintenant des chemins et des aménagements paysagers aux abords des grandes entités paysagères et vers l'extérieur de la commune.
- Améliorer le traitement des franges urbaines au moyen d'éléments végétaux ou bâti pour améliorer l'insertion paysagère du bourg au sein du grand paysage.
- Préserver les grandes entités paysagères du territoire communal : la plaine agricole et le paysage ouvert de la commune.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau et aux milieux aquatiques présents sur le territoire communal : ru de Courset, zones humides.
- Préserver les ouvertures visuelles et les points de vue en particulier sur la plaine agricole.



#### **4. Développer une commune accessible et ouverte à tous.**

*La sécurité, la lisibilité, la cohérence et la qualité générale des espaces publics est une orientation forte pour le PADD, avec la prise en compte notamment des personnes à mobilité réduite, et est complétée par l'approche sociale de l'accessibilité, avec une offre de logement qui doit permettre à tous de se loger.*

- Anticiper le développement et la densification de l'habitat au sein du tissu urbanisé pour permettre l'amélioration des conditions de déplacement et de stationnement dans le cœur du bourg.
- Développer les aménagements à destination des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite, notamment aux abords des équipements scolaires, de loisirs, sportifs et des commerces, et intégrer les prescriptions liées à l'offre de logement, pour permettre une ville agréable et sûre pour les déplacements de tous.
- Améliorer le traitement des entrées de ville au moyen d'éléments végétaux et construits pour permettre une circulation apaisée au sein du tissu urbain.
- Améliorer l'accessibilité des arrêts de desserte du réseau de transport en commun aux personnes à mobilité réduites.
- Prendre en compte les besoins liés au développement des déplacements doux, et les intégrer aux nouveaux projets d'aménagement.