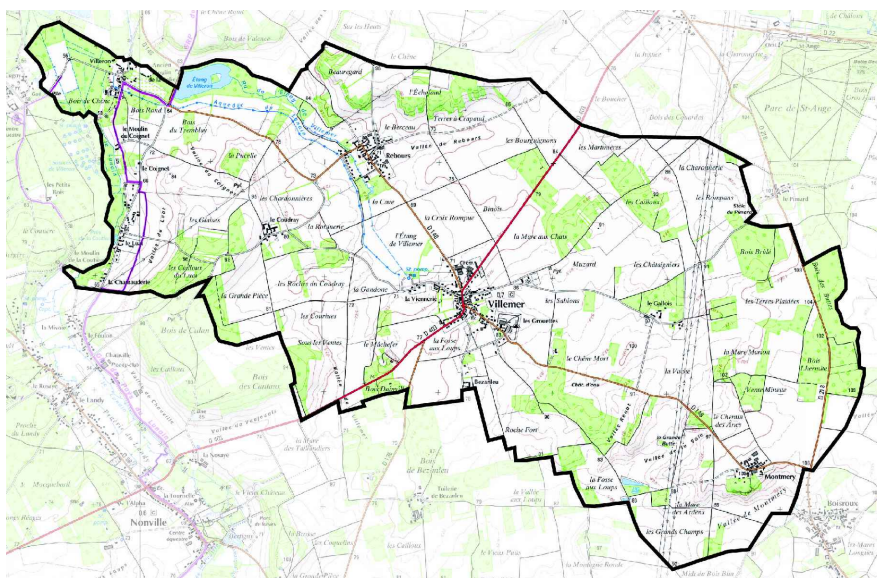




COMMUNE DE VILLEMER (77)

## Plan Local d'Urbanisme



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	30 juillet 2021
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément renouvelé le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme renouvelé) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La Commune définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui lui donne un cadre au sein duquel s'inscrivent les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter **le projet communal pour les 13 ans** à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

### **Les enjeux du PADD sont alors de :**

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 15 décembre 2017.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après

## ➤ LE PROJET

---

### ➤ Le PADD prend en compte

- Les objectifs édictés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique,
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.
- Les objectifs indiqués dans la délibération de prescription.

### ➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte notamment :

- Des milieux sensibles (milieux humides identifiés, remontées de nappes, rus, étangs, boisements, etc.).
- Des risques (sites potentiellement pollués, transport de gaz, lignes haute tension etc.. ;).
- Des richesses agronomiques et forestières de la commune.
- Des nuisances générées par les RD 403.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

### ➤ Il tire parti des atouts de la commune :

#### UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

- Des espaces naturels de qualité liés aux milieux humides : Le Lunain, étang de Villeron.
- Des massifs boisés qui ponctuent la plaine agricole et constitutifs de la trame verte et réservoirs de biodiversité.
- Une plaine agricole qui offre des perspectives paysagères sur le village.

#### UN POPULATION DYNAMIQUE ET UN PARC DE LOGEMENT A FLUX TENDU

- Une croissance démographique dynamique depuis 2008 (1,4%/ an).
- Une population jeune et dynamique à maintenir.
- Une vacance faible mais un marché du logement à flux tendu.

#### UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Le patrimoine architectural et naturel de qualité.
- Une situation privilégiée à la croisée de plusieurs pôles d'emplois (Paris, Nemours, Fontainebleau, Montereau Fault s/Yonne).
- Une excellente desserte par la RD403 reliant l'A6 notamment.
- Un potentiel pour le développement d'activités de loisirs : randonnées pédestres, camping, Vallée du Lunain etc...
- Un niveau d'équipements publics satisfaisant.

#### UNE ACTIVITE AGRICOLE DIVERSIFIEE

- Des fermes majoritairement implantées dans les hameaux.

➤ Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :

**UNE URBANISATION A CONTROLER – DES ESPACES VACANTS A MAITRISER**

- Des espaces non bâtis dans le périmètre urbanisé du bourg à optimiser.
- Des entrées de ville par la RD 403 à requalifier.
- Une urbanisation de type pavillonnaire consommatrice d'espaces.
- Une urbanisation aux abords de la RD 403 à maîtriser.
- Des interfaces habitat/espace agricole à maîtriser.

**UN TISSU ECONOMIQUE RESIDENTIEL**

- Des commerces de proximité limités par une polarisation des pôles de vie proches (Nemours, Montereau Fault/Yonne, Fontainebleau).
- Une forte mobilité professionnelle témoignant du rôle « dortoir » de Villemer.
- Une desserte en transport en commun limitée.
- Un parc de logements peu diversifié.

**DES CONTRAINTES NATURELS ET INDUSTRIELLES**

- La traversée du bourg par la RD 403.
- La pris en compte de risques industriels (lignes haute tension, gazoduc, sites potentiellement pollués...).
- Des phénomènes naturels ; retrait argiles/gonflement, remontées de nappes...)

**DES DEPLACEMENTS A SECURISER**

- Des déplacements piétons à sécuriser
- Des poches de stationnements à renforcer dans le centre village.

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

Le PLU se limite à consommer 2.3 ha et reclasse en zone Naturelle et Agricole 5.5 ha.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de Villemer** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

## **I. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES : confirmer la vocation agricole et rurale de Villemer**

## 1.1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTERET PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE

### ➤ Préserver et valoriser les continuums écologiques identifiés

---

#### La Vallée du Lunain identifiée à l'échelle régionale avec :

- ✖ Un continuum fonctionnel de la sous-trame bleue représenté par les cours d'eau du Lunain et le ru de l'étang de Villemer et les milieux humides connexes (étangs, mares...).
- ✖ Un corridor fonctionnel de prairies humides de fond de vallée.
- ✖ Un corridor de boisements humides boisé fonctionnel diffus au sein de la vallée du Lunain.
- ✖ Un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite depuis la ZNIEFF des Cailloux du Luat.
- ✖ Un corridor formé par les milieux ouverts herbacés de la Vallée intégrant les espaces prairiaux de la pointe Ouest du territoire.

#### Des éléments boisés à forte biodiversité

- ✖ Préserver les espaces boisés qui ponctuent le paysage agricole ouvert et plus particulièrement les bois de plus de 100 ha qui pénètrent sur le territoire tels que le Bois du Chêne, le bois de Culan, le bois des Cantaux et les Grands Bois.
- ✖ Préserver les structures vertes qui demeurent dans le paysage bourg et des hameaux en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que végétal relais : haies, boqueteaux, bois etc.
- ✖ Préserver le Bois des Buttes, à l'est, intégré à un corridor fonctionnel entre la vallée de l'Orvanne au nord-est et la vallée du Lunain.
- ✖ Préserver les remises boisées conséquentes au sein de la plaine agricole constituant autant de zones de corridors diffus.

### ➤ Préserver la biodiversité

---

- ✖ En évitant la fragmentation des espaces naturels et les corridors identifiés.
- ✖ En s'assurant d'une certaine perméabilité des aménagements urbains situés au sein des corridors écologiques.
- ✖ En assurant la pérennité des habitats et espèces d'intérêt communautaire identifiés sur le territoire.
- ✖ En préservant les zones d'intérêt faunistique et floristique et les habitats identifiés par arrêté de biotope, indicateurs de la richesse biologique du territoire.
- ✖ Préserver les emprises herbacées de l'aqueduc du Lunain.

### ➤ Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, ruissellement, gestion des eaux pluviales, nappe etc...)

---

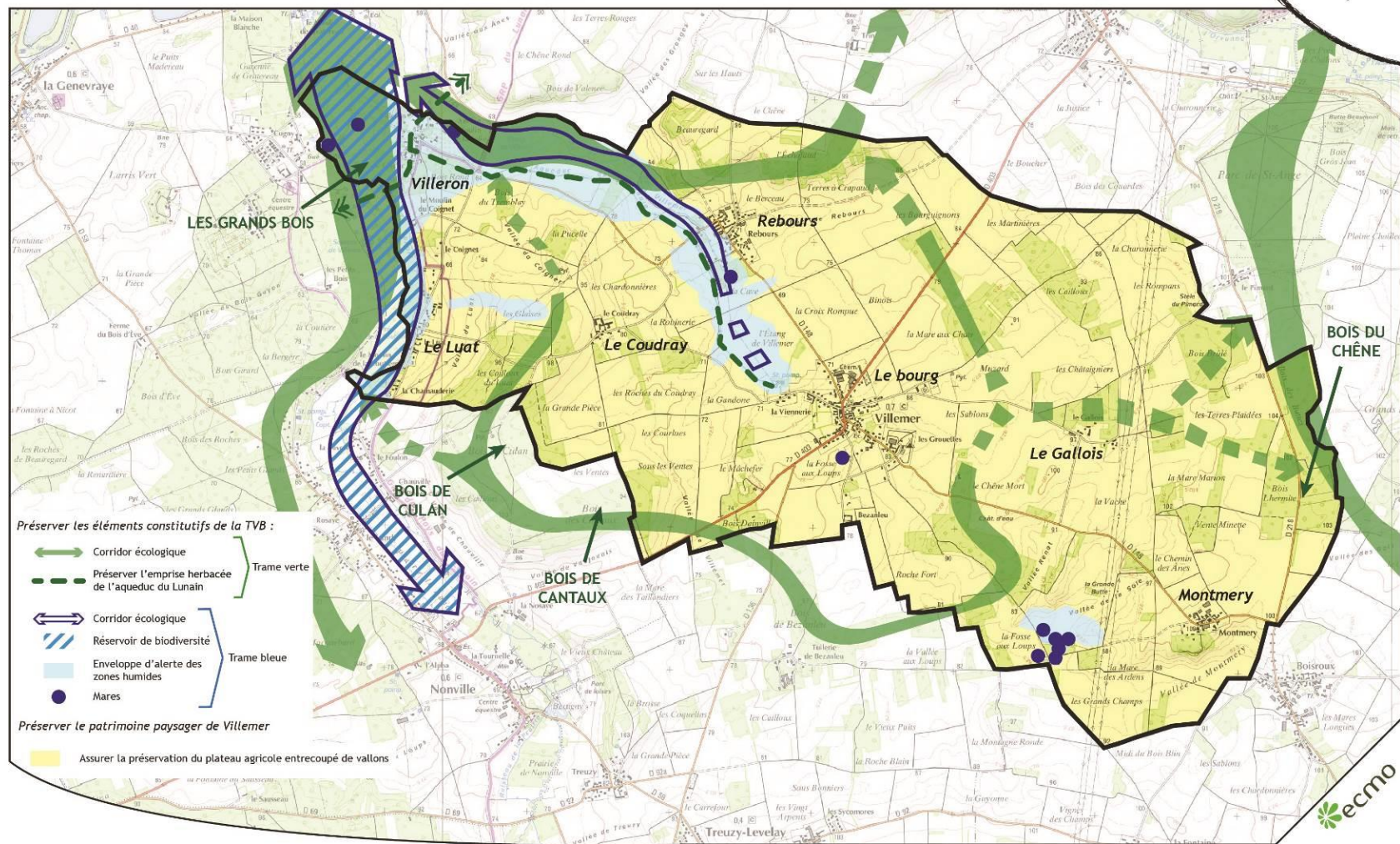
- ✖ Préserver la ressource en eau par la prise en compte du SDAGE « Seine-Normandie ».
- ✖ Prendre en compte les périmètres de protections en cours d'études autour des captages de Villemer ainsi que les prescriptions sanitaires applicables aux abords de l'aqueduc du Lunain.
- ✖ Préserver les voies d'eau naturelles jouant un rôle important dans la rétention des eaux pluviales et la limitation du ruissellement.
- ✖ Prendre en compte le risque de remontée de nappes dans la définition du projet communal.
- ✖ Prendre en compte les enveloppes d'alerte de zones humides d'Ile de France.



## Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique

0 1 2 Km



## 1.2 - ORGANISER ET DEVELOPPER UN TISSU URBAIN ECONOME EN ESPACE

### ↳ Insuffler une croissance démographique maîtrisée

✕ Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil minimal (point mort), la commune de Villemer souhaite également poursuivre une croissance démographique **maîtrisée** de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.

Son objectif est donc d'obtenir **une croissance de l'ordre de 0.5% par an** en moyenne sur 13 ans.

### ↳ Adapter le projet de développement urbain aux réalités locales :

Le projet communal s'appuiera sur les contraintes du territoire, à savoir :

- les risques naturels : risque de remontées de nappes, retrait argiles/gonflement, cavités souterraines.
- les risques de nuisances liés aux traversées du territoire par les RD 403, voie identifiée comme générant des nuisances sonores par arrêté préfectoral.
- les risques industriels (feeder gaz, lignes haute tension etc...)
- la capacité des réseaux publics et des capacités financières de la commune.
- La présence d'élevages et de fermes équestres.

### ↳ Préserver les espaces agricoles et naturels identifiés comme sensibles

Le projet de territoire identifie l'espace agricole comme partie intégrante du fonctionnement de la commune tant aux niveaux économique, écologique et paysager et vise à réduire la consommation des espaces.

En outre, la préservation des espaces naturels sensibles (Natura 2000, ZNIEFF) et le renforcement de la trame verte et bleue participent activement à la préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

### ↳ Favoriser une utilisation rationnelle des espaces vacants du tissu urbain que ce soit en matière d'habitat ou d'économie.

Le développement urbain est planifié prioritairement dans le tissu urbain existant du bourg par la mobilisation de l'ensemble des possibilités constructibles tout en tenant compte des milieux naturels et de la qualité des paysages. Les capacités constructibles mobilisées dans l'enveloppe urbaine (dent creuse<sup>1</sup>) contribuent fortement à répondre aux besoins du développement résidentiel, des équipements, des services et de l'activité économique.

Toutefois, pour des raisons paysagères, écologiques ou patrimoniales, certaines dents creuses peuvent ne pas être imperméabilisées.

<sup>1</sup> Dent creuse : en urbanisme, au sens strict, la dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties ; Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure. Une dent creuse est généralement bordée de murs mitoyens aveugles. Plus largement, on entend par dent creuse un espace libre dans un tissu urbanisé pouvant recevoir un aménagement ou une construction. (source : DOO SCOT Seine & Loing).



## ↳ Limiter la consommation de l'espace

---

La consommation foncière sera maîtrisée afin de limiter l'étalement urbain, de maintenir l'agriculture et les espaces naturels au sein du territoire et de parvenir ainsi à un équilibre entre préservation des terres agricoles, des espaces naturels et développement urbain.

Le développement est privilégié dans l'enveloppe urbaine et maîtrisé sur les espaces agricoles. Les densités sont optimisées en fonction de la qualité du cadre de vie, du paysage et de la proximité des services à la population. Le projet communal s'est basé sur une consommation moyenne par logement inférieure à environ 8% de celles observées au cours des dix dernières années.

## ↳ Répondre aux besoins en logements par une production progressive et équitablement répartie

---

✖ Pour répondre à son besoin en logements, **en sus de l'optimisation des capacités résiduelles du tissu urbain existant**, la commune envisage de répartir territorialement son développement au Sud –Est du bourg, sur le secteur de « la Fosse aux Loups » afin de construire **une enveloppe urbaine cohérente et maîtrisée de ce secteur** avec l'urbanisation existante aux abords.

✖ Pour le reste des secteurs bâtis, la commune souhaite :

**Stopper tout développement et toute densification** des hameaux, hormis celui de Rebours, afin de tenir compte des enjeux de préservation de la biodiversité et des milieux potentiellement humides et de leur intérêt patrimonial.

- **Permettre la densification et le développement ponctuel de Rebours** qui bénéficie d'une situation privilégiée en tant que « hameau satellite » du village.
- Interdire tout développement des écarts bâtis.
- Assurer une meilleure visibilité de la traversée de bourg par la RD 403 par une urbanisation contrôlée.
- Limiter le développement linéaire le long des voies.

## II. LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

## 2.1 – LA POLITIQUE DE L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET DIVERSIFIEE POUR TOUS

### ➤ Poursuivre la diversification en logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie.

L'offre de logements est ajustée pour :

- couvrir l'ensemble des besoins de la population,
- proposer une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement, individuel ou collectif, et en particulier une offre locative à loyer encadré à destination notamment des jeunes ménages en début de parcours résidentiel ou aux personnes âgées indépendantes.

## 2.2 – LA POLITIQUE ÉCONOMIQUE : CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE

### ➤ Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg

La présence dans le tissu urbain d'activités économiques joue un rôle fondamental en particulier dans l'animation et l'attractivité des communes rurales. Dès lors, la commune de Villemer autorisera, d'une façon générale, toute activité ou installation compatible avec la vocation résidentielle du bourg (les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers...), dans la mesure où elle ne sera pas source de nuisance (bruits, odeurs, circulation de véhicules...).

### ➤ Assurer la continuité de l'activité locale par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local.

La zone artisanale « Le Binois » implantée à l'entrée Nord du village participe à l'offre d'accueil. Elle sera confortée et légèrement étendue afin :

- d'optimiser l'usage du foncier,
- de favoriser l'implantation de nouvelles activités,
- de favoriser la reconversion d'anciens bâtiments artisanaux ou industriels,
- de permettre l'extension des activités existantes,
- d'assurer une meilleure intégration dans le paysage notamment pour la partie en frange de la zone agricole.

### ➤ Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques

La politique agricole de Villemer vise à garantir :

- la pérennité des activités et du paysage agricoles.
- Le développement économique de la profession agricole par la mise en œuvre de circuits courts producteurs – consommateurs.
- La diversification économique des exploitations.
- Une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et gestion agricole des espaces.
- Le maintien de la fonctionnalité des fermes à proximité des secteurs d'habitat et la problématique de leur reconversion.

Le projet de territoire identifie l'agriculture comme partie intégrante du fonctionnement du territoire, aux niveaux économique, écologique et paysager, et vise à réduire la consommation des terres agricoles.

## ➤ Développer l'économie touristique et de loisirs

---

Villemer souhaite **valoriser son économie touristique** à travers :

- la protection de son patrimoine architectural,
- la valorisation de ses sentiers pédestres mentionnés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.
- le maintien et le développement d'activités et d'espace de loisirs à l'image du camping.
- Le soutien aux projets de valorisation économique pour assurer le maintien du patrimoine local (loisirs, hébergement touristique etc...).

## ➤ Veiller au développement de la ville numérique à très haut débit (THD)

---

La commune de Villemer :

- favorisera toutes les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés en matière de développement numérique.
- Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

## 2.3 - MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ : GESTION DES DEPLACEMENTS, OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS, LOISIRS ET PATRIMOINE

### ➤ Offrir aux habitants des équipements et des espaces publics de qualité et adaptés à leurs besoins

La qualité de vie dans la commune de Villemer ne se limite pas au logement. Disposer d'une offre de services et d'équipements de proximité facilement accessible est un atout essentiel à l'attractivité d'une commune. Aussi, la commune mettra en œuvre une politique visant à :

- adapter ses équipements publics au vu de la population actuelle et à venir.
- Maintenir une offre de services et de loisirs tournée vers les familles, les jeunes actifs et les personnes retraitées, constituant un atout majeur permettant de renforcer l'attractivité économique et résidentielle.

### ➤ Organiser un territoire de proximité : déplacements et stationnements

L'objectif de la commune est de favoriser les déplacements au sein du bourg :

- Promouvoir les circulations douces (vélos et/ou piétons) maintenir celles existantes, les valoriser et les rendre lisibles dans le territoire.
- Amorcer une réflexion sur la création d'une liaison douce entre Rebours et Villemer, le long de la RD 148.
- Faciliter le stationnement des véhicules et cycles pour améliorer le fonctionnement urbain du centre-bourg et assurer une meilleure accessibilité de l'école et des commerces.
- Poursuivre la sécurisation de la traversée du bourg par la RD403.

### ➤ Assurer la préservation de la qualité des entrées de bourg

✖ Les entrées de bourg par la RD 403 mais également par les routes secondaires doivent bénéficier d'un traitement urbain et paysager qualitatif qui permette de produire une image qualitative et agréable de Villemer, avec un effort plus particulier à porter sur la qualité des franges urbaines et des espaces publics. Aussi, la commune envisage dans son projet communal

- des paysagements au droit du camping communal.
- Une requalification des entrées de bourg au droit de la zone d'activités sur la RD 403 et la RD 148, afin d'améliorer son intégration dans le contexte paysager.
- La préservation de la qualité de l'entrée Sud par la RD 403.
- La création d'un espace paysager sur le secteur de la « Fosse aux loups » afin d'anticiper l'intégration paysagère d'un développement urbain à très long terme de la commune sur ce secteur.

✖ La sécurisation des carrefours avec la RD 403 est un objectif essentiel dans la mise en œuvre du projet urbain notamment dans le cadre du développement Est du bourg.

✖ Assurer, par une urbanisation contrôlée, la qualité urbaine aux abords de la RD 403.

### ➤ Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire

✖ Préserver la diversité paysagère de Villemer qui contribue au maintien d'une biodiversité sur l'ensemble du territoire et au maintien d'une identité locale (vallée du Lunain, boisements...).

✖ Promouvoir un urbanisme de qualité dans les secteurs stratégiques par :

- le maintien de l'identité rurale des hameaux,
- la maîtrise de l'urbanisation en entrée de village notamment par la RD 403 pour valoriser leur rôle de vitrine du territoire.



- La gestion des franges urbaines pour assurer une transition réussie et progressive entre l'espace bâti et les espaces agricoles.
  - L'organisation ancienne observée dans le bourg de Villemer et les hameaux (implantation, maillage viaire etc...).
- ✱ Maintenir le paysage agricole ouvert en y maîtrisant les nouvelles constructions :
- Maintenir la diversité du paysage agricole : champs de cultures, boisements qui le ponctuent....
  - Maintenir son rôle paysager dans la lecture des silhouettes du village.
- ✱ Préserver le « végétal relais » dans le tissu urbain (espaces verts, parcs, jardins, squares et îlots de verdure.
- ✱ Préserver les éléments du patrimoine architectural ancien dont :
- les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien de Villemer et des hameaux,
  - les éléments du patrimoine vernaculaires du territoire.

## 2.4 - MAITRISER LES RISQUES, LES POLLUTIONS, LES NUISANCES ET FAVORISER LE RECOURS AUX NOUVELLES ENERGIES

### ➤ Maintenir la qualité de l'air en favorisant les transports non polluants et les modes de déplacements doux.

Dans l'objectif de réduire les gaz à effet de serre, le projet communal aura pour objectif de :

- renforcer la politique de développement des liaisons douces,
- favoriser le développement des quartiers à proximité des services afin de limiter l'usage de la voiture.

### ➤ Prendre en compte les risques souterrains, industriels ou de pollutions des sols dans la définition des projets d'aménagements.

Le projet d'urbanisation de Villemer prend en compte :

- l'existence de quelques sites susceptibles d'être pollués.
- Les contraintes liées aux risques d'instabilité des sols (phénomène de retrait/gonflement des argiles) et de déstabilisation des bâtis (phénomène d'effondrement).
- La traversée du territoire par une canalisation de transport de gaz.
- La traversée du territoire par des lignes Très Haute Tension.
- La présence d'élevage.

### ➤ Réduire l'exposition aux nuisances sonores

La route départementale 403, voie identifiée comme nuisante d'un point de vue sonore par arrêté préfectoral, constitue la principale source de nuisances sonores. Le projet communal a pour objectif de réduire l'exposition des habitants vis à vis de cette voie.

### ➤ Préserver la qualité des nappes et des eaux de surface.

Le projet de Villemer prendra en compte les obligations liées au plan de gestion du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux(SDAGE) « Seine Normandie ».

D'autre part, la gestion des eaux pluviales sera traitée au plus près possible du cycle naturel de l'eau afin d'éviter la surcharge du réseau d'assainissement, ce qui participe à l'amélioration de la qualité générale des eaux superficielles et permet de répondre à l'aggravation des épisodes pluvieux intenses. La commune attend tout particulièrement :

- Que soient maîtrisées les eaux pluviales par une gestion des ruissellements à la source.
- Que soit favorisées des solutions innovantes de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, tranchées drainantes etc...).

Enfin, elle devra prendre en compte les contraintes inhérentes aux périmètres de protections des captages en cours autour des captages de Villemer ainsi que les prescriptions sanitaires applicables aux abords de l'aqueduc du Lunain.

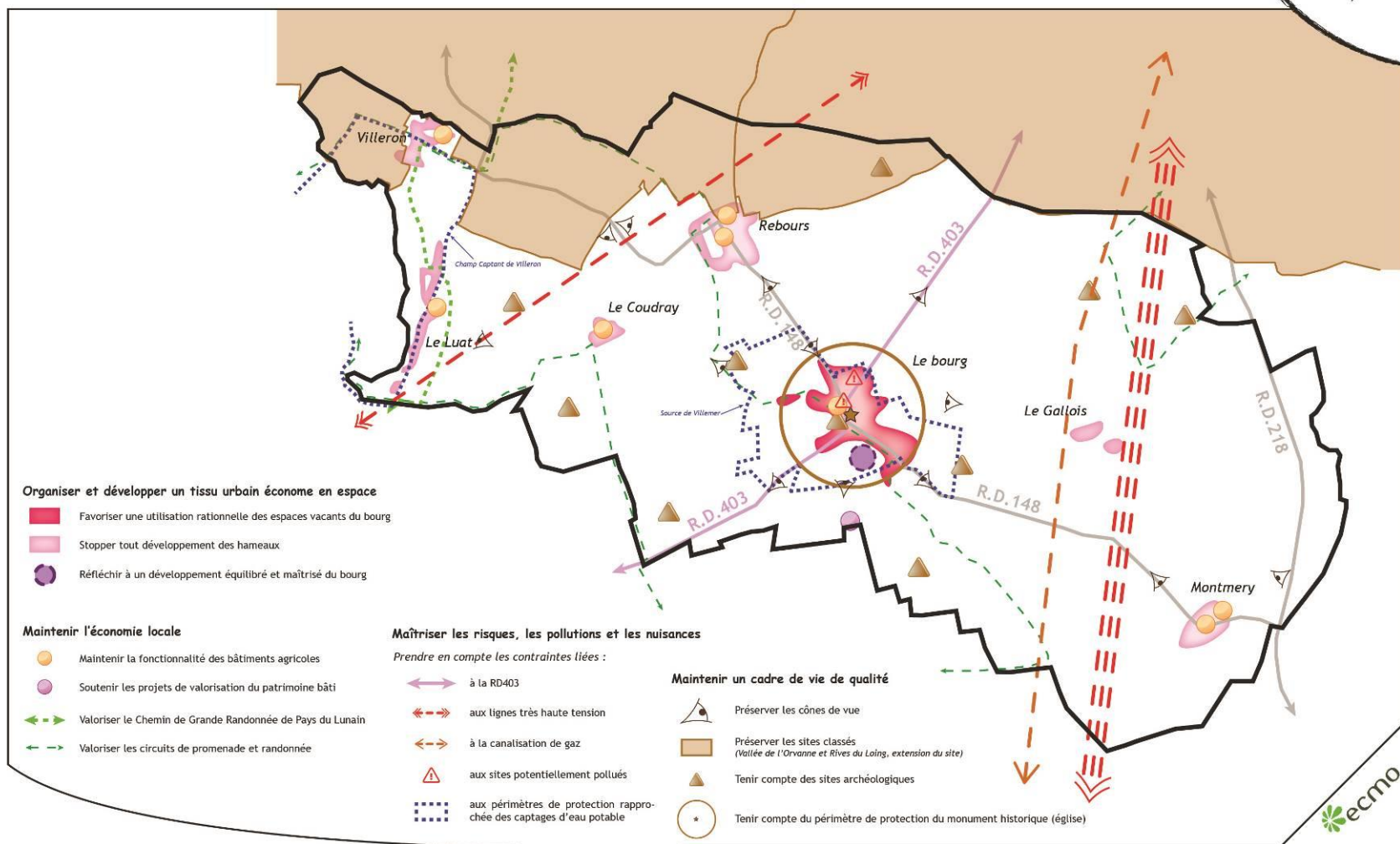
### ➤ Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

Dans l'objectif de répondre aux objectifs environnementaux légaux et d'œuvrer pour le développement d'une commune « durable », le projet communal à travers son règlement favorisera l'utilisation des énergies renouvelables telles que le solaire, l'éolien la géothermie ou le bois.

# Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

Habitat, économie et risques

0 1 2 Km



## Carte du PADD à l'échelle du bourg

0 150 m 300 m

