

Commune de

VILLIERS-EN-BIERE

Plan Local d'Urbanisme



Résumé non
technique

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Villiers-en-Bière,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 25/02/2021
APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 CHALONS-EN-
CHAMPAGNE
03 26 64 05 01

8.1 Contexte

8.1.1 Les objectifs du PLU

Le PLU est un document d'urbanisme d'intérêt général qui décline les ambitions du territoire en matière de démographie, d'habitat, d'économie, d'équipements, de loisirs, de déplacements, d'environnement, de paysage, de ressources...

Il a notamment pour ambition de planifier et réglementer le développement du territoire et de protéger les espaces et milieux les plus sensibles.

Le PLU définit les règles d'urbanisme qui seront propres au territoire communal. L'ensemble des autorisations relevant du droit des sols devra se référer aux règles définies dans ce PLU.

Le PLU de Villiers-en-Bière se projette à un horizon 2030 et tend à définir un scénario réaliste et aussi un cadrage de l'urbanisation.

Il a pour obligation d'être compatible ou prendre en compte les orientations définies par les documents dits de rangs « supérieurs » ; à savoir le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), la charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), etc.

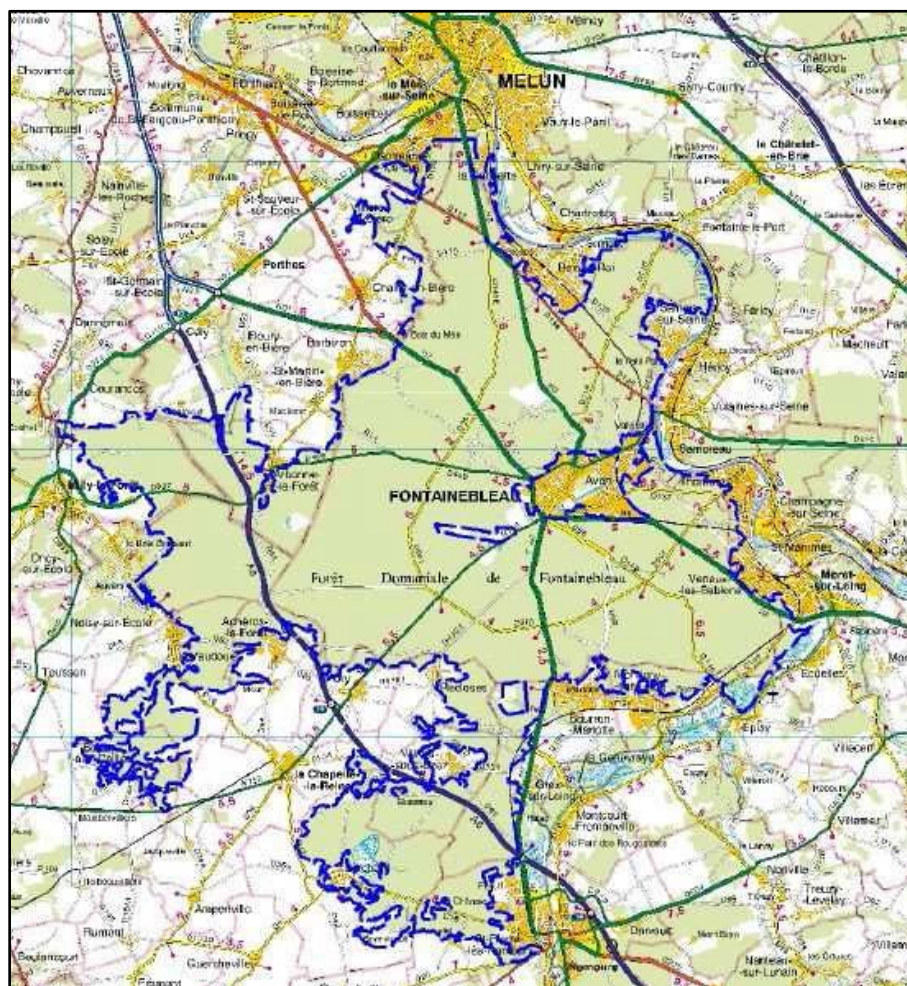
A travers son document d'urbanisme, la commune entend préserver les caractéristiques environnementales de son territoire :

- Protéger les milieux naturels les plus sensibles : Massif de Fontainebleau, sites inscrits et classés, bosquets, mares, cours d'eau, milieux humides, alignements d'arbres, haie, jardins et parcs urbains.
- Impulser une dynamique de croissance démographique et diversifier le parc de logements pour répondre aux enjeux de mixité sociale et générationnelle.
- Optimiser les capacités constructibles des enveloppes bâties actuelles en densifiant ces espaces et en privilégiant le renouvellement urbain.
- Prendre en compte l'activité agricole et la protection des milieux naturels en limitant la consommation des terres agricoles et des espaces naturels. Ne réserver cette consommation que pour des besoins réels et justifiés de développement résidentiel.
- Préserver le paysage de la Plaine de Bière et inscrire les nouveaux espaces urbanisés en continuité des espaces bâtis existants.

8.1.2 L'évaluation environnementale

Le territoire communal étant concerné par le site Natura 2000 n°FR1110795 « **Massif de Fontainebleau** »; la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration de son PLU était obligatoire.

Le réseau NATURA 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assure le maintien, ou le rétablissement, d'un état de conservation favorable des habitats naturels d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Ce réseau est composé des sites désignés par chacun des Etats membres en application des directives Oiseaux et Habitats.



La directive du 02 avril 1979 dite directive « Oiseaux » prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Sont classés en Zones de Protection Spéciale (ZPS), les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces en tenant compte de leur nombre et de leur superficie. Pour déterminer ces sites, un inventaire a été réalisé, dénommé ZICO, Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux.

La directive du 21 mai 1992 dite directive « Habitats » promeut la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage. Elle prévoit la création d'un réseau écologique européen de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Parmi les milieux naturels cités par la directive, on retrouve les habitats d'eau douce, les landes et fourrés tempérés, le maquis, les formations herbacées, les tourbières, les habitats rocheux et grottes, les dunes continentales. Des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) sont ainsi définis.

L'évaluation environnementale a pour objet d'accompagner conjointement chaque étape de l'élaboration du PLU.

Elle est conduite par une démarche d'aide à la décision afin de préparer et accompagner la commune dans la construction du document d'urbanisme, en permettant de l'ajuster tout au long de son élaboration. Elle constitue la base pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire.

Les principales étapes ont été les suivantes :

* **Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du PLU au moyen du diagnostic du territoire communal.**

L'environnement a été compris ici au sens large du terme, à savoir les ressources et milieux naturels ainsi que les pollutions et nuisances de toutes origines, le paysage et le patrimoine, mais aussi les conséquences en termes de cadre et de qualité de vie, de santé publique, de changement climatique.

Ce diagnostic préalable fait la description de l'état initial de l'environnement et se veut une pleine participation à la qualité du document d'urbanisme et au processus d'évaluation des incidences.

* **Mettre en évidence les enjeux environnementaux**

Mise en évidence des enjeux environnementaux du territoire au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements.

* **Elaborer le PLU**

Le diagnostic du territoire a permis d'identifier les enjeux environnementaux et constitue le socle pour l'élaboration du PLU et le projet d'aménagement et de développement durables.

* **Evaluer les incidences sur l'environnement**

Le diagnostic a été utilisé comme référentiel pour l'évaluation des incidences sur l'environnement.

En fonction de l'importance de ces incidences, la démarche d'évaluation parallèle a permis de contribuer aux évolutions du PLU de la commune, à l'élaboration de règles ou de dispositions pertinentes pour les éviter, les réduire, voire les compenser.

8.2 Le projet de PLU et sa traduction règlementaire

Orientation du PADD	Traduction dans les OAP	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
Donner toute sa place à l'agriculture	Permettre la réalisation d'un projet agricole au lieu-dit La Pioterie. Conserver les circulations agricoles.	Classement des espaces à vocation agricole en zone A.	Permettre la diversification des exploitations agricoles, sous certaines conditions : activités de services, hébergement hôtelier et touristique... Assurer le changement de destination de certains corps de ferme.
Préserver les ressources sylvicoles	Sans objet.	Classement des espaces boisés en zone N.	Autoriser les bâtiments d'exploitation forestière en zone A et N.
Protéger les composantes du paysage de la plaine de Bière	Sans objet.	Préservation des principaux cônes de vue depuis le village en zone AP. Identification des éléments remarquables du paysage : bois isolés, alignements, ENS...	Réglementer l'aspect des constructions et les aménagements de leurs abords de façon à conforter les formes urbaines et l'architecture existante. Interdire toute construction et tout aménagement dans la zone AP.
Protéger les arbres remarquables du parc de la mairie	Sans objet.	Protection du parc en tant qu'élément naturel remarquable du paysage (article L.151-23).	Conserver les arbres et la configuration du parc.
S'assurer de la bonne insertion paysagère des espaces urbanisés	Intégration paysagère des futurs aménagements au niveau du site de La Pioterie et de la zone AU.	Sans objet.	Réglementer l'aspect des constructions et les aménagements de leurs abords de façon à conforter les formes urbaines et l'architecture existante.
Préserver les sites inscrits et classés	Sans objet.	Identification en tant que secteur de protection du paysage au titre de l'article L.151-23	Conserver les arbres.
Protéger les massifs boisés et leurs lisières	Sans objet.	Classement des espaces boisés en zone N et/ou en espaces boisés classés. Identification des lisières forestières en secteur de continuité écologique au titre de l'article L.151-23.	Interdire toutes les constructions et les aménagements dans les lisières.
Protéger le réseau hydrographique et gérer la végétation ripisylve	Sans objet.	Classement en zone N et identification en continuité écologique au titre de la TVB. Protection des surfaces en eau (notamment des mares).	Interdire le comblement des mares. Interdire les coupes et abattages d'arbres sauf raison spécifique dans les secteurs de continuité écologique. Reculer les constructions des berges des cours d'eau.

Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques arborés et herbacés	Végétaliser les espaces publics et privés pour assurer les continuités écologiques.	Classement des espaces boisés isolés en EBC. Identification des corridors écologiques en secteur de continuité écologique au titre de l'article L.151-23.	Conserver les prairies. Interdire les coupes et abattages d'arbres sauf raison spécifique dans les secteurs de continuité écologique.
Protéger les milieux humides	Sans objet.	Identification des zones humides au titre de l'article L.151-23.	Interdire tous les travaux, toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre les zones humides. Permettre la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide et les ouvrages de gestion hydraulique.
Des jardins privés aux espaces verts publics : une trame verte renforcée	Lieu-dit La Pioterie : conserver un maximum d'espaces en pleine terre.	Protection du parc en tant qu'élément naturel remarquable du paysage (article L.151-23).	Conserver des espaces végétalisés et de pleine terre au sein des espaces urbanisés.
Prendre en compte les nuisances et les risques	Lieu-dit La Pioterie : sécuriser les accès sur la route nationale7.	Identification d'un secteur de nuisances sonores à proximité des infrastructures de transports bruyantes. Prise en compte des canalisations de transport de matières dangereuses. Eviter le développement urbain dans le secteur soumis aux nuisances.	Imposer un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, notamment des voies classées à grande circulation.
Promouvoir une reprise de la croissance démographique	Satisfaire les besoins en logements dans le cadre de l'aménagement de la zone AU.	Optimiser la densification des espaces urbanisés par un classement en zone Urbaine. Aménager une zone AU en extension pour satisfaire les besoins.	Permettre la densification des espaces urbanisés et à urbaniser tout en conservant des espaces végétalisés au sein des espaces bâtis.
S'inscrire dans une logique de renforcement du village	Aménager une zone AU dans la continuité urbaine du village.		
Contrôler le développement des noyaux bâtis isolés	Encadrer les possibilités d'évolution au lieu-dit La Pioterie pour permettre un projet de diversification agricole.	Classer les noyaux bâtis isolés en zone A ou N et ainsi contrôler leur développement.	Permettre les extensions et les annexes des habitations existantes.
Sauvegarder le patrimoine bâti	Sans objet.	Identification des éléments remarquables du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Identification d'une partie de l'ancien château de Fortoiseau en secteur naturel à caractère patrimonial (secteur NC).	Soumettre à permis de démolir. Réglementer les travaux d'extension ou de transformation du bâti.
Œuvrer pour la mixité des types d'habitat	Prévoir des dispositions assurant la mise en œuvre d'une mixité dans les typologies de logements.	Sans objet.	Sans objet.
Elaborer une équité sociale dans les modes d'habitat			

Pérenniser l'activité agricole et les outils de production	Permettre l'émergence d'un projet de diversification agricole au lieu-dit La Pioterie.	Classement des espaces à vocation agricole (terres et bâtiments d'exploitation) en zone A.	Autoriser la construction de bâtiments agricoles en zone A.
Conforter la zone commerciale en tant que pôle économique et d'emplois	Sans objet.	Classement de la zone commerciale en zone UE à vocation économique.	Définir un règlement adapté à l'évolution de la zone commerciale.
Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune	Créer une desserte routière et piétonne au niveau de la zone AU, dans la continuité du réseau existant.	Sans objet.	Autoriser les équipements d'intérêt collectif et de services publics dans toutes les zones du PLU. Adapter les projets d'équipements en fonction de leur localisation sur la commune.
Développer les activités touristiques et de loisirs	Permettre l'émergence d'un projet de diversification agricole au lieu-dit La Pioterie.	Sans objet.	Autoriser les destinations et sous-destinations d'hébergement hôtelier, de restauration...
S'inscrire dans une démarche de mobilité renforcée	Créer une desserte piétonne au niveau de la zone AU, dans la continuité du réseau existant.	Inscrire des emplacements réservés pour la réalisation de liaisons douces le long de la RD373 et dans le village, le long de la rue de Fleury (voie communale).	Définir les conditions d'accès et de desserte.
Réorganiser le stationnement dans le village	Aménager des espaces de stationnement publics et privés.	Sans objet.	Dimensionner les nouveaux espaces de stationnement. Fixer des ratios en fonction de la destination des constructions.
Améliorer la desserte en transports collectifs	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
Renforcer la desserte en télécommunications numériques	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
Optimiser les capacités constructibles dans les enveloppes bâties	Sans objet.	Optimiser la densification des espaces urbanisés par un classement en zone Urbaine. Aménager une zone AU en extension pour satisfaire les besoins.	Fixer des règles permettant de densifier les espaces urbanisés et à urbaniser.
Limiter les surfaces à urbaniser à la satisfaction de l'objectif démographique	Proposer une densité qui réponde aux objectifs de mixité et de limitation de la consommation des espaces.		

8.3 Synthèse des impacts du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Artificialisation d'espaces agricoles	Préservation du cadre de vie
Imperméabilisation des sols	Optimisation des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés
	Consommation limitée des espaces naturels, agricoles et forestiers
	Respect des orientations du SDRIF et de la charte du PNR du Gâtinais Français
	Protection des composantes de la TVB
	Prise en compte de la gestion des eaux pluviales
	Prise en compte des risques naturels reconnus et notamment du risque inondation
	Intégration des grands enjeux du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Nappe de Beauce
	Identification et protection des éléments remarquables du paysage