

CHAPITRE 8. RESUME NON TECHNIQUE

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.
- Conserver 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 des équipements et des infrastructures.
- Préserver le paysage de la Plaine de Bière.

8.1.2 L'évaluation environnementale

Selon l'article **R 104-11 du code de l'urbanisme**, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

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 (PADD).

*** 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 Les principaux enjeux du territoire

Le diagnostic a mis en évidence les enjeux suivants :

- un net ralentissement de la croissance démographique depuis une dizaine d'années,
- une population assez jeune malgré un manque d'attractivité chez les 15-29 ans,
- un profil des ménages plutôt familial qui permet d'échapper au desserrement des ménages et de considérer un point mort démographique nul,
- la présence de peu de logements sous-occupés dans le parc de logements et une importante rétention foncière,
- une capacité de densification du tissu villageois limitée,
- des besoins de diversification des types d'habitat vers le petit logement et le locatif,
- des équipements publics performants dans les domaines sportif, associatif et culturel,
- un important centre commercial concentrant près de 1 000 à 1 500 emplois,
- une agriculture prédominante du point de vue de la production de ressources et de la structure paysagère locale,
- un patrimoine bâti à protéger et à valoriser,
- un maillage de liaisons douces cyclables et piétonnes à constituer,
- la présence de gisements de matériaux non renouvelables dans le sous-sol,
- l'existence de sites d'intérêt écologique : 2 ZNIEFF, deux sites Natura 2000, des secteurs de mares et mouillères et des milieux humides,
- une trame verte et bleue en appui des espaces naturels et urbains,
- un paysage caractéristique constitué d'éléments fondamentaux tels que les haies bocagères, les plantations d'alignement et les bosquets, et la présence de sites inscrit et classé.

Le SDRIF classe le territoire parmi « les espaces urbanisés à optimiser » au sein desquels est attendue une augmentation d'au moins 10% de la densité humaine et de la densité du parc de logements.

En confortant l'activité économique sur la zone commerciale et en permettant le développement de nouvelles activités économiques, la commune compte sur une progression de l'ordre de 50 à 100 nouveaux emplois sur la commune. Elle compte bénéficier de son attractivité résidentielle pour accueillir de nouveaux habitants. Elle se fixe comme objectif d'atteindre 250 habitants en 2030, qu'elle considère comme étant un seuil raisonnable pour maintenir son caractère rural et son bon niveau d'équipements publics.

Pour atteindre cet objectif, à raison d'une moyenne de 2,6 personnes par foyer, 10 à 12 logements supplémentaires vont devoir être créés. A noter que depuis décembre 2013, date d'entrée en vigueur du SDRIF, 7 logements ont été créés dans la commune. Ainsi, pour atteindre les objectifs de croissance minimum du SDRIF, le PLU doit prévoir la création de 3 à 5 nouveaux logements d'ici 2030.

Le PADD prend en compte le projet d'aire de grands passages porté par la CAMVS qui doit être aménagé à l'arrière de la zone commerciale, au niveau de l'ancien château du Bréau.

Le diagnostic a mis en évidence l'absence de décohabitation des ménages et par conséquent, de point mort démographique. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des logements supplémentaires pour pallier à ces besoins.

Pour réaliser les 3 à 5 logements manquants pour satisfaire les objectifs de croissance démographique, la commune dispose aujourd'hui d'une capacité suffisante à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les potentiels existent en densification, renouvellement urbain et réinvestissement sur le parc des logements déclarés vacants.

La consommation d'espaces du PLU se résume à la satisfaction des besoins en équipements publics et en infrastructures de déplacement, principalement sous la forme d'espaces de stationnement et de liaisons douces. Au total, le PLU prévoit une consommation de 1 ha correspondant aux emplacements réservés n°1, 2, 8, 9, 12, 13, 16 et 17 dont la commune de Villiers-en-Bière est bénéficiaire. Les aménagements seront réalisés avec des matériaux perméables et s'accompagneront d'un traitement végétal d'essences locales.

A noter, que le PLU reste compatible avec les orientations de la charte du PNR qui donne une capacité d'extension urbaine maximale de 1,05 ha.

Il est également compatible avec les orientations du SDRIF dans la mesure où il prévoit une croissance d'au moins 10% de la densité humaine et d'au moins 10% de la densité des espaces d'habitat. Le PLU s'inscrit dans les 5% de la superficie des espaces urbanisés en extension.

En matière d'économie et d'emplois, le PLU doit permettre de participer au maintien de la zone commerciale et à sa restructuration. Aucun développement spatial n'est pour autant envisagé sur cette zone ; le PLU ne prévoyant qu'une augmentation de la densité bâtie dans son enveloppe actuelle.

Le PADD affiche un objectif de répartition des modes d'accueil de nouveaux habitants conformément aux lois sur la diversité de l'habitat. Les objectifs de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat sont conduits dans un souci de renouvellement urbain.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) préconise, pour les communes hors champ d'application de la Loi SRU, de disposer à terme d'un parc de logements constitué à hauteur de 10% de logement locatif social. La commune dispose d'un logement locatif social dans son parc privé et elle prévoit d'en créer deux nouveaux, portant à 3% la part de LLS dans la commune.

La qualité paysagère de Villiers-en-Bière est incontestable, et la diversité des milieux naturels est l'une de ses forces. Les milieux fragiles comme les sites Natura 2000, le réseau hydrographique, les corridors écologiques et les milieux humides doivent être protégés. Le PADD s'oriente vers une politique de maintien de ces composantes.

Ce patchwork naturel est l'attrait de la commune, il apparaît donc important que le PADD attache une attention particulière à ces objectifs.

L'agriculture, gestionnaire de l'espace est donc directement concernée par l'aspect paysager. Celui-ci devra être « économisé » dans le sens où les constructions devront être insérées dans le paysage.

8.3 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	Sans objet.	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. Restreindre les possibilités de construction en 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	Aménager l'entrée de ville rue de la Bascule.	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	Aménager de nouveaux espaces verts publics.	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	Sans objet.	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	Sans objet.	Optimiser la densification des espaces urbanisés par un classement en zone Urbaine.	Permettre la densification des espaces urbanisés tout en conservant des espaces végétalisés au sein des espaces bâtis.
Contrôler le développement des noyaux bâtis isolés	Sans objet.	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.
Pérenniser l'activité agricole et les outils de production	Sans objet.	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	Sans objet.	Classement de la zone commerciale en zone UE à vocation économique.	Définir un règlement adapté à l'évolution de la zone commerciale.

pôle économique et d'emplois			
Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune	Réaménager les conditions d'accès au village et aux salles des fêtes. Sécuriser et ralentir la vitesse en entrée de village.	Inscrire des emplacements réservés.	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	Sans objet.	Sans objet.	Autoriser les destinations et sous-destinations d'hébergement hôtelier, de restauration...
S'inscrire dans une démarche de mobilité renforcée	Sans objet.	Inscrire des emplacements réservés pour la réalisation de multiples liaisons douces.	Définir les conditions d'accès et de desserte des terrains.
Réorganiser le stationnement dans le village	Sans objet.	Réserver des espaces pour la création de nouvelles aires de stationnement.	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.	Fixer des règles permettant de densifier les espaces urbanisés.

8.3.1 Les différentes zones du PLU

	Libellé	Surface (ha)
Zone UA	Zone urbaine résidentielle du village	9,2835
Zone UE	Zone urbaine économique de la zone commerciale	27,2917
Zone A	Zone agricole	323,3826
Zone AP	Zone agricole paysagée	438,0624
Zone N	Zone naturelle	258,0282
Secteur Na	Secteur naturel à vocation d'équipement d'intérêt collectif	5,0176
Secteur Nc	Secteur naturel à caractère patrimonial	1,4634
Secteur Ne	Secteur naturel à vocation d'équipements publics	5,0554
	TOTAL	1067,5848

8.3.2 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

17 emplacements réservés sont inscrits au PLU. Ils sont au bénéfice de la commune, du SEMEA et du Conseil Départemental.

Ils doivent permettre de :

- Améliorer les déplacements routiers, piétons, et cyclables,
- Prendre en compte le risque d'inondation sur le bassin versant du ru de la mare aux Evées,
- Créer des espaces paysagers stratégiques et aménager les entrées de village.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	436 m²	Espace paysager	Commune
ER n°2	248 m²	Liaison douce	Commune
ER n°3	3991 m²	Liaison douce	CD 77
ER n°4	2283 m²	Liaison douce	CD 77
ER n°5	2587 m²	Liaison douce et plantation d'un alignement d'arbres	CD 77
ER n°6	847 m²	Voirie	CD 77
ER n°7	1636 m²	Noue paysagère	Commune
ER n°8	3122 m²	Aménagement entrée de ville Rue de la Bascule	Commune
ER n°9	992 m²	Liaison douce	Commune
ER n°10	698 m²	Préservation du fossé	Commune
ER n°11	4190 m²	Elargissement du ru de la mare aux Evées	SEMEA
ER n°12	192 m²	Accès au parc de la mairie	Commune
ER n°13	1737 m²	Liaison douce	Commune
ER n°14	1745 m²	Raccordement de la noue d'expansion du ru de la mare aux Evées au fossé du vieux ru	SEMEA
ER n°15	403 m²	Aménagement d'un carrefour giratoire	CD77
ER n°16	549 m²	Stationnement, liaison douce	Commune
ER n°17	1000 m²	Stationnement	Commune

8.4 Les objectifs de consommation foncière

Les orientations retenues dans le PADD tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace. Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant le remplissage et la densification de l'enveloppe urbaine du village, et en limitant la constructibilité des hameaux.

Le PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces pour le développement résidentiel et économique.

Le PLU prévoit une consommation d'espaces de 1 ha pour la réalisation des équipements publics et des infrastructures de déplacements.

8.5 Synthèse des impacts du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Consommation d'espaces agricoles	Préservation du cadre de vie
	Optimisation des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés
	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
	Intégration des grands enjeux du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Nappe de Beauce
	Identification et protection des éléments remarquables du paysage