

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

VANVILLÉ

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 25 mai 2012	prescrite le :
arrêtée le : juin 2020	arrêtée le :
approuvée le :	approuvée le :
modifiée le :	modifiée le :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mis à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :
juin 2020

agence d'aménagement et d'urbanisme



10411 enterprises, rue Morchevart, 77250 BOUTILLLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

Gestion du P.L.U et exposé des motifs de l'élaboration

- La délibération du 25 mai 2012 a prescrit l'étude du P.L.U et défini ses objectifs :
 - a) Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation.
 - b) Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
 - c) Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
 - d) Diversifier l'offre en logement, améliorer le bâti ancien et poser les bases d'un plan de déplacements.

- L'orientation prise par la Commune est de
 1. Optimiser l'urbanisation existante (densification modérée).
 2. Etendre modérément la « tache urbaine » actuelle.
 3. Régler la question de l'urbanisation en limite du village.
 4. Préserver le cadre naturel (pas de mitage, mise en valeur de la trame verte et bleue).
 5. Limiter la densification du tissu construit à ce qui est déterminé par le SD-RIF.
 6. Chemin dit de la « Mongarnie » assurer une continuité du chemin en aménageant une passerelle sur le ru de Vanvillé, afin d'assurer un chemin pédestre tout autour du village.

La concertation préalable a été menée sur le projet de plan local d'urbanisme, avec notamment mise à disposition de documents et trois réunions publiques :

- le 13 septembre 2013, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 24 juin 2016, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme,
- le 2020, de présentation des nouvelles dispositions du projet de P.L.U.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celle, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 18 octobre 2013, réunion avec la Chambre d'Agriculture,
- du 22 janvier 2014, présentation du projet d'aménagement et de développement durables,
- du 27 février 2014, présentation du PADD au conseil général et à la DDT,
- du 1^{er} octobre 2014, discussion sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme,
- du 11 avril 2016, discussion sur les dispositions du nouveau projet de P.L.U,
- des 28 novembre 2016 et 25 février 2020, discussion avec la Direction Des Territoires.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

- 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. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit dans le rapport de présentation (pages 132 et suivantes).

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, avec la réalisation de nouvelles constructions, la réhabilitation des fermes, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : zone urbaine peu dense, à caractère traditionnel ou résidentiel
- zone UAf : zone urbaine composée de corps de fermes, désaffectés ou non,
- zone UX, correspondant aux secteurs occupés par des entreprises
- zone 1AU : zone à urbaniser, au lieu-dit la Mongarnie,
- zone A : zone naturelle agricole (avec un secteur Azh de zones humides),
- zone N : zone naturelle protégée (avec un secteur spécifique Nzh).

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.O.S antérieur :

- Identification des fermes de village (le Château, ferme du Pressoir et ferme de la Mongarnie) dans un secteur spécifique UAf.
- Identification des fermes aux champs (la Grande Maison, Beaurepaire et Belleville) au titre de l'article L151-11 du CU, au lieu d'un secteur NDc.
- Extension de la zone UA afin d'y intégrer l'ensemble des constructions existantes (hameau de la Folie, notamment, ou à Villeneuve).
- Extension de la zone UA au hameau de la Mongarnie, rue du village, de manière à permettre l'implantation d'un projet touristique.
- Réduction de la zone constructible au hameau de Villeneuve (sur une parcelle non bâtie) et reclassement en zone UA de la partie construite, à l'est.
- Reclassement en zone UX du parking sud de l'ancien hôtel-restaurant, de manière à y permettre l'implantation d'une entreprise.
- Reclassement en zone agricole de la zone NA du village et création d'une zone 1AU en limite Est du hameau de la Mongarnie le long de la RD 75E1.
- Reclassement de certains secteurs en zone A ou N, en fonction de l'utilisation réelle du sol : principalement des boisements reclassés en zone N et des champs classés en zone NDa.
- Suppression d'Espaces Boisés Classés sur les linéaires de plantations d'alignement de la RD 619 (celles-ci, plantations de la SEITA, ayant été exploitées).
- Identification de zones ou de linéaires associés à des règles spécifiques :
 - . Zones humides identifiées par Seine-et-Marne Environnement.
 - . Réseau hydrographique protégé, de même que les mares existantes.

*

* *

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

- Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 2020) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

2.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement)

- Objectifs : Préserver et mettre en valeur la qualité esthétique du cœur du village.
- Moyens : Mettre en application, à travers le P.L.U, les orientations d'aménagement définies, en passant à l'échelle de la réalisation dans une démarche opérationnelle.

→ Justifications : Une attractivité qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc.), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du bassin d'emplois (assez éloigné). Ces développements récents nécessitent un accompagnement qualitatif.

2.2 - L'équipement de la commune :

- Objectifs : Rester en assainissement non collectif. Restructurer l'espace affecté aux équipements de loisirs (création d'aire de jeux pour les enfants dans le cadre du contrat rural).

Programmer une requalification des voiries (rue du Pressoir) et un effacement des réseaux aériens.
Aménager une aire de retournement pour les cars scolaires.

- Moyens : Mise aux normes des assainissements non collectifs par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Etudier et mettre en œuvre un projet urbain partenarial (PUP), pour faire contribuer au financement de l'équipement des voiries. Inscrire un emplacement réservé pour aménager l'aire de retournement des cars scolaires.

→ Justifications : Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée ci-dessus. Certains équipements nécessitent toutefois une adaptation à de nouveaux besoins, ou d'anticiper sur leur manifestation (maintien de l'école).

2.3 - L'urbanisme :

- Objectifs : Favoriser une dominante d'habitat individuel.

Limiter la hauteur des maisons à rez-de-chaussée + étage + comble.
Accompagner la réhabilitation des maisons anciennes et des bâtiments de fermes.
Réaliser la zone d'urbanisation future.
Imposer le recul des constructions par rapport aux voies (stationnement, assainissements).

- Moyens : Des actions pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.

- Le zonage et le règlement, pour déterminer l'affectation des sols et valoriser les caractères architecturaux, tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ...

- Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour les entrées de village = Intégrer les entrées du village par un traitement de l'espace public et par le bâti.

→ Justifications : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions. Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

2.4 - Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Objectifs : Limiter le plus possible la consommation d'espaces agricoles.

Préserver les zones humides et les espaces boisés.

Conserver et mettre en valeur les mares (les protéger, prescrire leur entretien par le règlement).

- Moyens : Préserver la vallée du ru de Vanvillé et les mares (interdire leur comblement).

Un règlement d'urbanisme protégeant rigoureusement les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Identifier les cônes de visibilité, les motifs picturaux intéressants.

Le zonage, pour déterminer l'usage des sols, protéger les espaces naturels et agricoles.

→ Justifications : L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de Vanvillé.

2.5 - Paysage et préservation - remise en état des continuités écologiques :

- Objectifs : Maintenir la libre circulation dans les continuités écologiques identifiées.

- Moyens : Imposer à travers le P.L.U des mesures de gestion : consacrer l'intégrité de ces espaces, maintenir ces continuités, les restaurer si nécessaire.

→ Justifications : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.

2.6 – L'habitat :

- Objectifs : Favoriser l'habitat individuel et une diversification de l'offre par réhabilitation des bâtiments existants : ancien hôtel du hameau de la Folie, fermes.

- Moyens : Le zonage et le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, etc.).

L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes tels que l'ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens et des anciennes fermes, longères ou granges.

→ Justifications : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2025 / 2030, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

2.7 – Les transports et les déplacements :

- Objectifs : Obtenir la réouverture de la gare de Leudon.
Obtenir un aménagement plus sûr des accès à la RD 619.
Prévoir l'arrêt de la ligne de bus sur la RD 619.

- Moyens : Poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des personnes à mobilité réduite.

Inscrire des emplacements réservés pour aménager des « liaisons douces ». Aménager les entrées du village (traitement de l'espace public).

→ Justifications : Le village est desservi par un maillage de voirie et surtout par des accès (depuis la RD 619) qui représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement des entrées d'agglomération, comme de circulation routière ou piétonnière. La localisation des accès nécessite des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière.

2.8 – L'énergie et le développement des économies numériques :

- Objectifs : Poursuivre la desserte de la Commune en fibre optique (ouverture commerciale effectuée le 28 mai 2018, desservant en partie les communes de Vanvillé et de Vieux-Champagne).
- Moyens : Poursuivre le développement numérique en collaboration, pour réaliser les études de faisabilité et les recherches de partenariat nécessaires au financement (État, région, communautés de communes, opérateurs, fournisseurs d'accès ...).

→ Justifications : La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.

2.9 – L'équipement commercial :

- Objectifs : Favoriser la reprise ou la reconversion du restaurant routier. Faciliter le maintien et le développement des activités existantes, dans les limites de compatibilité avec la desserte existante en voirie et réseaux.
- Moyens : Conduire une action concertée avec les chambres consulaires pour faciliter la reprise des établissements concernés (chambre de Métiers, chambre de Commerce et d'Industrie).

→ Justifications : La commune, compte tenu de sa taille n'a pas pu développer une centralité commerciale. Elle bénéficie cependant d'un potentiel de développement artisanal qui doit être accompagné.

2.10 – Le développement économique et les loisirs :

- Objectifs : Contribuer, à l'échelon intercommunal, au développement des activités économiques.

Améliorer le chemin de randonnée passant devant plusieurs fermes briardes.
Permettre la diversification de l'usage des bâtiments agricoles désaffectés.

- Moyens : Accompagner le développement économique à travers une amélioration du niveau de services publics (développement de l'économie numérique, services aux entreprises, etc.).

- Faciliter, par le règlement, le développement et l'implantation d'entreprises, sans pénaliser la qualité globale du village.

→ Justifications : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site et la diversification de l'utilisation des bâtiments agricoles.

2.11 – Modération de la consommation d'espaces et lutte contre l'étalement urbain : L'objectif retenu par le P.L.U est de 0,82 hectare pour la période 2014 – 2030, selon le schéma de développement présenté.

Le total des superficies constructibles se déclinerait comme suit :

- Le Village 0,12
- La Mongarnie (1AU) 0,45
- Projet touristique 0,25

Soit un total de 0,82 ha, représentant 4 % du périmètre actuel construit.

→ Justifications : les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'une stabilisation ou d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique, dans la perspective d'une démographie de l'ordre de 220 habitants).

*

* *