

Commune de  
**Villeneuve-sur-Bellot**

**Plan Local d'Urbanisme**  
Dossier d'approbation



**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

Vu pour être annexé à la délibération du 19/09/2019  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à La Ferté-Gaucher,  
Le Président,

**ARRÊTÉ LE : 17/05/2018**  
**APPROUVE LE : 19/09/2019**

Etude réalisée par :



**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD</b> .....	<b>5</b>
1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME .....	5
1.1. Orientation n°1 : Participer à la reprise de la croissance démographique .....	5
1.2. Orientation n°2 : Organiser la création de nouveaux logements .....	5
1.3. Orientation n°3 : Construire un parcours résidentiel.....	5
1.4. Orientation n°4 : Prendre en compte les risques naturels et les nuisances .....	5
1.5. Orientation n°5 : Renforcer les équipements publics .....	5
2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	6
2.1. Orientation n°1 : Maintenir une agriculture performante.....	6
2.2. Orientation n°2 : Conforter et développer un panel d'activités économiques variées.....	6
4. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	7
4.1. Intégrer la démarche de Parc Naturel Régional .....	7
4.2. Orientation n°1 : Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue .....	7
4.3. Orientation n°2 : Protéger la ressource en eau.....	7
4.4. Orientation n°3 : Préserver le grand paysage .....	7
4.5. Orientation n°4 : Préserver les principales caractéristiques architecturales et urbaines .....	7
5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS .....	8
5.1. Orientation n°1 : Améliorer les déplacements piétons dans la commune .....	8
5.3. Orientation n°3 : Participer à l'amélioration de la desserte en transports collectifs .....	8
6. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES .....	8
6.1. Orientation n°1 : Accompagner l'arrivée de la fibre optique sur le territoire .....	8
7. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	9
7.1. Orientation n°1 : Adopter une stratégie de consommation foncière économe.....	9



# PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle du PLU qui n'existait pas dans les POS. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

**Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme modifié par décret du 28 décembre 2015 :**

« 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. »



# LES ORIENTATIONS DU PADD

## **1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme**

---

### **1.1. Orientation n°1 : Participer à la reprise de la croissance démographique**

- Prévoir l'accueil de nouveaux foyers pour satisfaire un objectif démographique de 1 400 habitants à l'horizon 2030.
- Contenir le processus de desserrement des ménages en prenant en compte le point mort démographique.

### **1.2. Orientation n°2 : Organiser la création de nouveaux logements**

- Prioriser l'accueil de population dans le bourg en densification, en renouvellement urbain et en remplissage des dents creuses.
- Construire de nouvelles habitations dans les hameaux (*Les Fans, Montflageol et Fontaine Robert*) en restant dans un cadre modéré.
- Prendre en compte le bâti isolé (*Fontaine Tigé, La Fée et Château-Renard*)
- Compter sur un réinvestissement d'une partie des nombreuses résidences secondaires.
- Créer une continuité urbaine entre *Le Fourcheret* et le bourg, au Nord de la RD31.
- Maintenir une coupure verte entre Villeneuve-sur-Bellot et Verdilot, en conservant un bâti diffus et de la végétation.
- Maintenir une coupure d'urbanisation entre *Les Roulets* et *Montflageol*.

### **1.3. Orientation n°3 : Construire un parcours résidentiel**

- Permettre une diversité dans les types de logements (appartement, maison individuelle, résidence sénior) et leur statut d'occupation (propriété, locatif, locatif aidé) pour répondre aux besoins du plus grand nombre.
- Conserver les logements communaux.

### **1.4. Orientation n°4 : Prendre en compte les risques naturels et les nuisances**

- Tenir compte des sources de nuisances sonores telles que les routes, les activités économiques, les équipements publics...
- Prendre en compte le risque d'inondation.
- Préserver les boisements de coteaux qui participent à la stabilité des terrains en pente.

### **1.5. Orientation n°5 : Renforcer les équipements publics**

- Prévoir l'extension de l'école maternelle.
- Compléter les équipements sportifs et associatifs.

## **2. Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique**

---

### **2.1. Orientation n°1 : Maintenir une agriculture performante**

- Protéger les terres agricoles.
- Prendre en compte les projets de développement des exploitations agricoles et permettre leur diversification.

### **2.2. Orientation n°2 : Conforter et développer un panel d'activités économiques variées**

- Maintenir et diversifier les commerces et services du centre-bourg.
- Conforter les activités artisanales dans la commune.

## **3. Orientations générales concernant le tourisme et les loisirs**

---

### **3.1. Orientation n°1 : Développer les activités touristiques**

- Contribuer au déploiement du tourisme vert et de l'agro-tourisme.
- Aménager l'Espace Naturel Sensible.
- Développer les activités touristiques en lien avec l'obtention du label « Village de caractère de Seine-et-Marne »

### **3.2. Orientation n°2 : Conserver un réseau de liaisons douces de loisirs**

- Maintenir les chemins agricoles.
- Prendre en compte le projet de circuit vélo porté par la Communauté de Communes des deux Morin.



## **4. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

---

### **4.1. Intégrer la démarche de Parc Naturel Régional**

- Préserver les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel

### **4.2. Orientation n°1 : Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue**

- Préserver et mettre en valeur les espèces et habitats protégés du site Natura 2000 « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » et prendre en compte son projet d'extension.
- Préserver et restaurer la trame aquatique en appui du Petit Morin et du ru d'Avaleau.
- Participer à la conservation de la trame humide bordant les cours d'eau : ripisylves, prairies, berges.
- Protéger les mares.
- Maintenir les espaces boisés (massifs et bosquets) en tant que réservoirs de biodiversité et maillon des corridors écologiques.
- Conserver les éléments constitutifs des mosaïques agricoles et le réseau de chemins ruraux dans les espaces de cultures.
- Protéger les éléments constitutifs de « l'écologie urbaine » (fonds de jardins, cœurs d'ilot...) et interdire les espèces invasives.

### **4.3. Orientation n°2 : Protéger la ressource en eau**

- Favoriser l'infiltration et la récupération des eaux pluviales.
- Protéger la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif.
- Accompagner la mise en service de l'assainissement collectif.

### **4.4. Orientation n°3 : Préserver le grand paysage**

- Préserver les boisements de coteaux.
- Mettre en valeur les entrées de ville.
- Conserver le caractère verdoyant du village en maintenant les jardins, les vergers, les potagers, ...
- Préserver les cônes de vue.

### **4.5. Orientation n°4 : Préserver les principales caractéristiques architecturales et urbaines**

- Conserver les principales caractéristiques de la forme urbaine et de l'architecture traditionnelles en centre bourg.
- Identifier et protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti.
- Protéger les grandes demeures et les parcs localisés en entrée de ville.

## **5. Orientations générales concernant les transports et les déplacements**

### **5.1. Orientation n°1 : Améliorer les déplacements piétons dans la commune**

- Aménager les voiries existantes pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Créer des cheminements doux, notamment entre *Le Fourcheret* et le centre bourg.

### **5.2. Orientation n°2 : Organiser le stationnement**

- Créer de nouveaux espaces de stationnement public.
- Prévoir des capacités de stationnement suffisantes sur le domaine privé.

### **5.3. Orientation n°3 : Participer à l'amélioration de la desserte en transports collectifs**

- Accompagner l'intercommunalité et le Département dans une démarche de renforcement des réseaux de transports collectifs vers les gares et les pôles d'emplois voisins.

## **6. Orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques**

### **6.1. Orientation n°1 : Accompagner l'arrivée de la fibre optique sur le territoire**

- Prévoir la pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique dans l'extension des réseaux publics et lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

## 7. Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

---

### 7.1. Orientation n°1 : Adopter une stratégie de consommation foncière économe

L'objectif est d'optimiser les capacités constructibles dans le bourg et les hameaux pour répondre aux besoins de croissance démographique et de décohabitation.

**1- Nombre d'habitants projeté à horizon 2030** : 1 400 habitants soit un gain d'environ 260 habitants par rapport à la population légale 2013

**2- Besoin brut en logements supplémentaires pour satisfaire l'objectif démographique** : 108 logements  
*\* prise en compte du desserrement des ménages à 2,4 personnes/foyer*

**2- Besoin brut en logements supplémentaires pour pallier la décohabitation** : 18 logements  
*\* correspond au point mort démographique*

**4- Besoin net en logements à construire en extension** : 30 logements

*\* Prenant en compte :*

- *Le renouvellement urbain : 1 logements*
- *Le remplissage des dents creuses : 73 logements*
- *La densification des espaces bâtis : 23 logements*
- *La création d'une continuité urbaine entre le bourg et le Fourcheret*

Considérant une densité moyenne de 12,5 logements/ha et une surface supplémentaire destinée à la réalisation des espaces collectifs (voirie, espaces verts...), le PADD prévoit une consommation de **3,3 ha** pour réaliser les 30 logements nécessaires pour satisfaire l'objectif démographique.

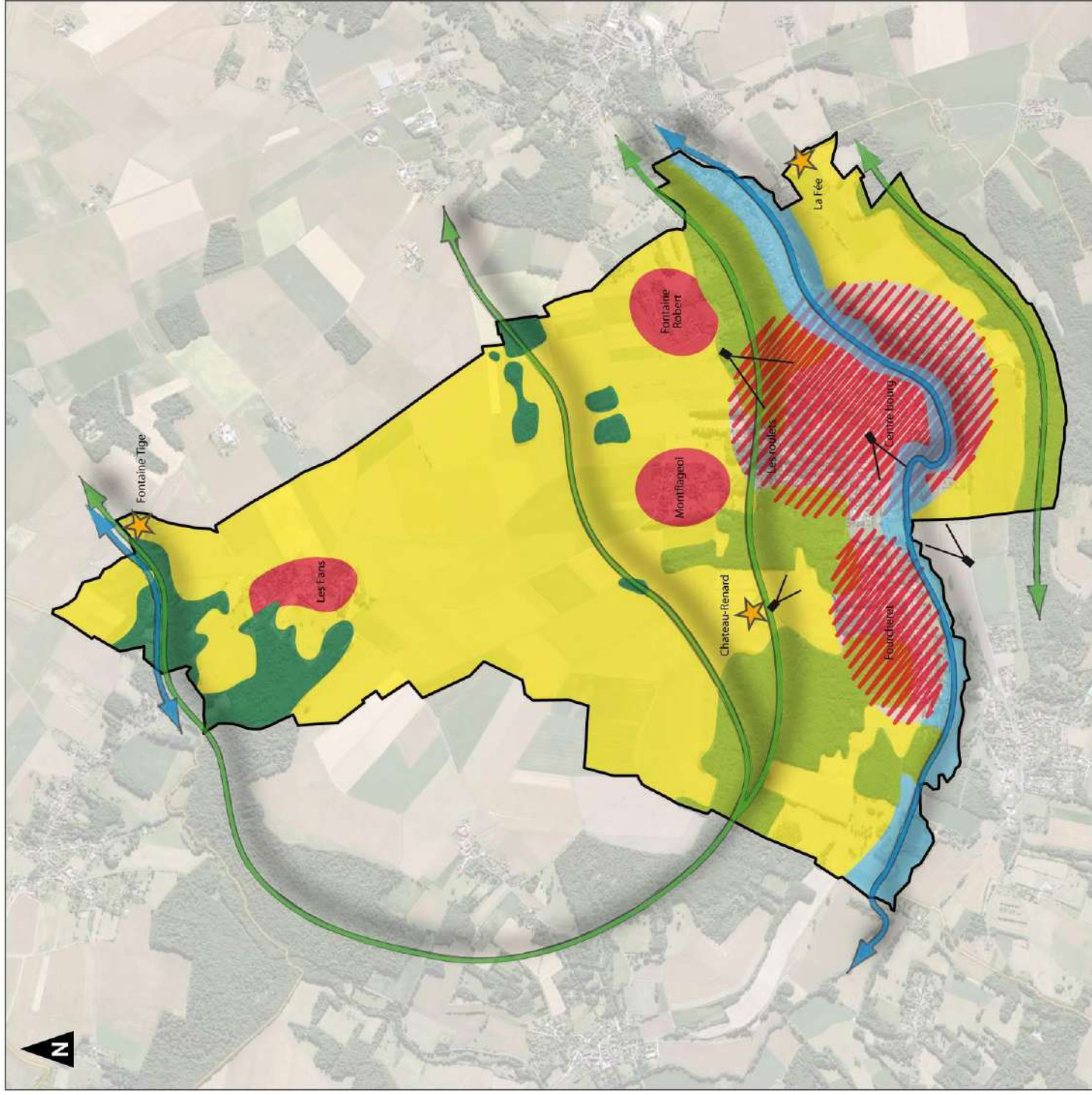
Le PADD prévoit le développement d'activités économiques sur une surface d'environ **1 ha**.

Il prévoit une surface de **0,5 ha** pour le renforcement des équipements publics.

Aussi, l'objectif chiffré en matière d'urbanisation est de ne pas dépasser une **consommation totale de 4,8 ha de terrains agricoles ou naturels pour une vocation résidentielle (habitat et équipement) et économique.**



Commune de Villeneuve-sur-Bellot  
 Plan Local d'Urbanisme  
 Projet d'Aménagement  
 et de Développement Durables

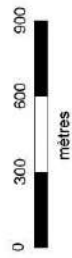


**Les composantes majeures du territoire**

- Protéger les espaces agricoles
- Maintenir les boisements de coteaux
- Préserver les principaux cônes de vue
- Protéger la Trame Verte et Bleue
- Prendre en compte le risque d'inondation

**Le développement urbain sur le territoire**

- Densifier le bourg
- Développer les hameaux dans un cadre modéré
- Prendre en compte le bâti isolé









**1:30000**

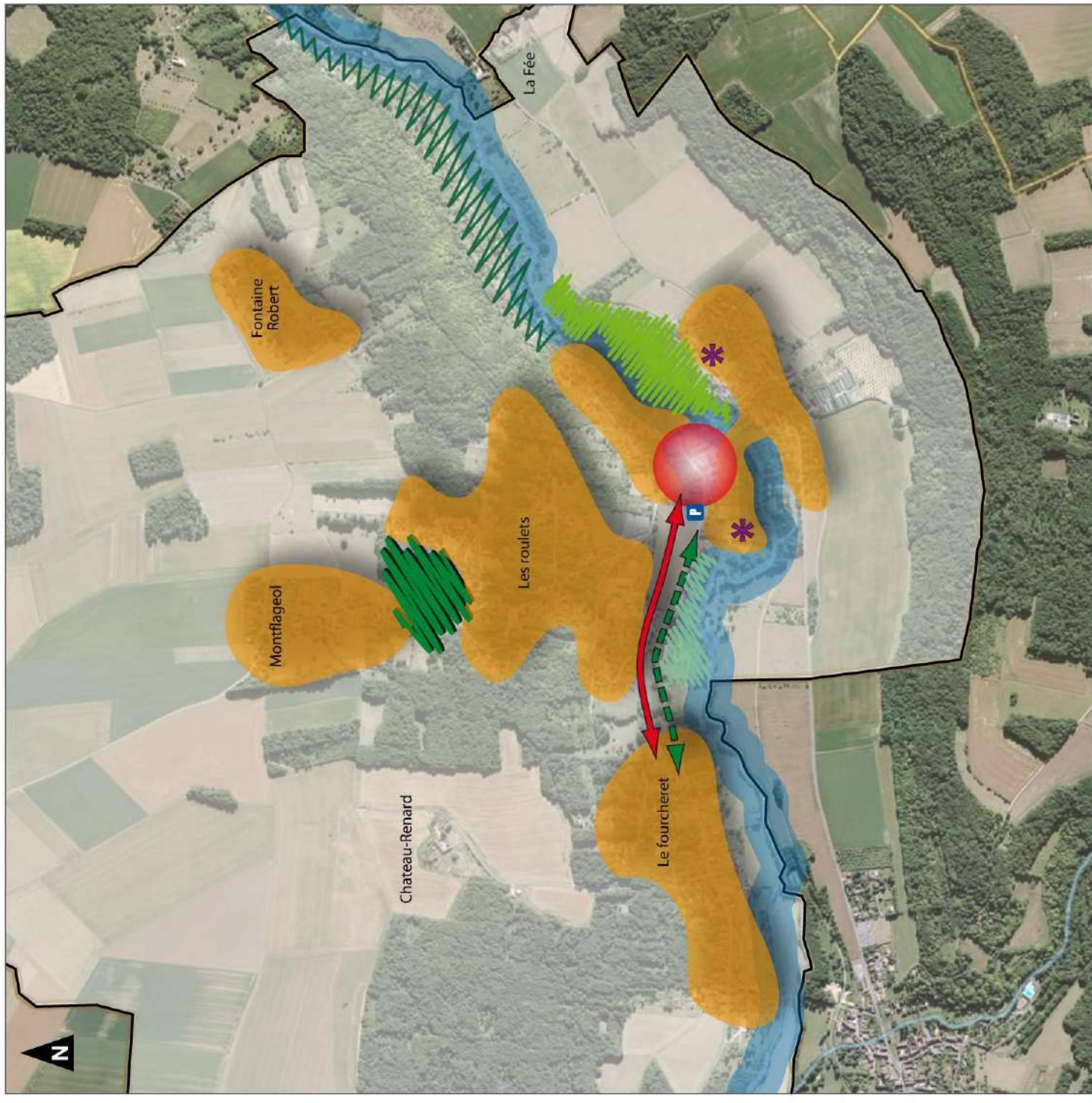
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)





Commune de Villeneuve-sur-Bellot  
Plan Local d'Urbanisme  
**Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables**

-  Conforter les composantes du centre-bourg : l'architecture, la forme urbaine, les commerces et les services
-  Créer une continuité urbaine entre le centre bourg et Le Fourcheret en urbanisant les terrains au Nord de la RD31
-  Remplir les dents creuses et densifier
-  Prendre en compte les risques d'inondation
-  Conserver les entités formées par les parcs et les grandes demeures à l'Ouest
-  Maintenir une coupure verte entre Villeneuve-sur-Bellot et Verdolot
-  Maintenir une coupure d'urbanisation entre Les Roulers et Montflageol
-  Compléter les équipements sportifs et associatifs
-  Créer de nouveaux espaces de stationnement
-  Aménager l'espace naturel sensible
-  Créer des cheminements doux entre Le Fourcheret et le bourg



0 160 320 480  
mètres

**1:16000**  
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)