

P.L.U du Vaudoué :
réunion publique du 17 septembre 2011

CONCERTATION PREALABLE

Présentation de l'avancement de l'étude

agence d'aménagement et d'urbanisme

Hôtel d'entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES
tél : 01.60.70.25.08 - fax : 01.60.70.29.20



qualifié par l'office professionnel de
qualification des urbanistes : n° 077



agence Eu-Créal - 17 septembre 2011

P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

- **Sommaire**

Les objectifs de l'élaboration du P.L.U.

Etat d'avancement des réflexions

Les éléments saillants du diagnostic

Le diagnostic des enjeux paysagers

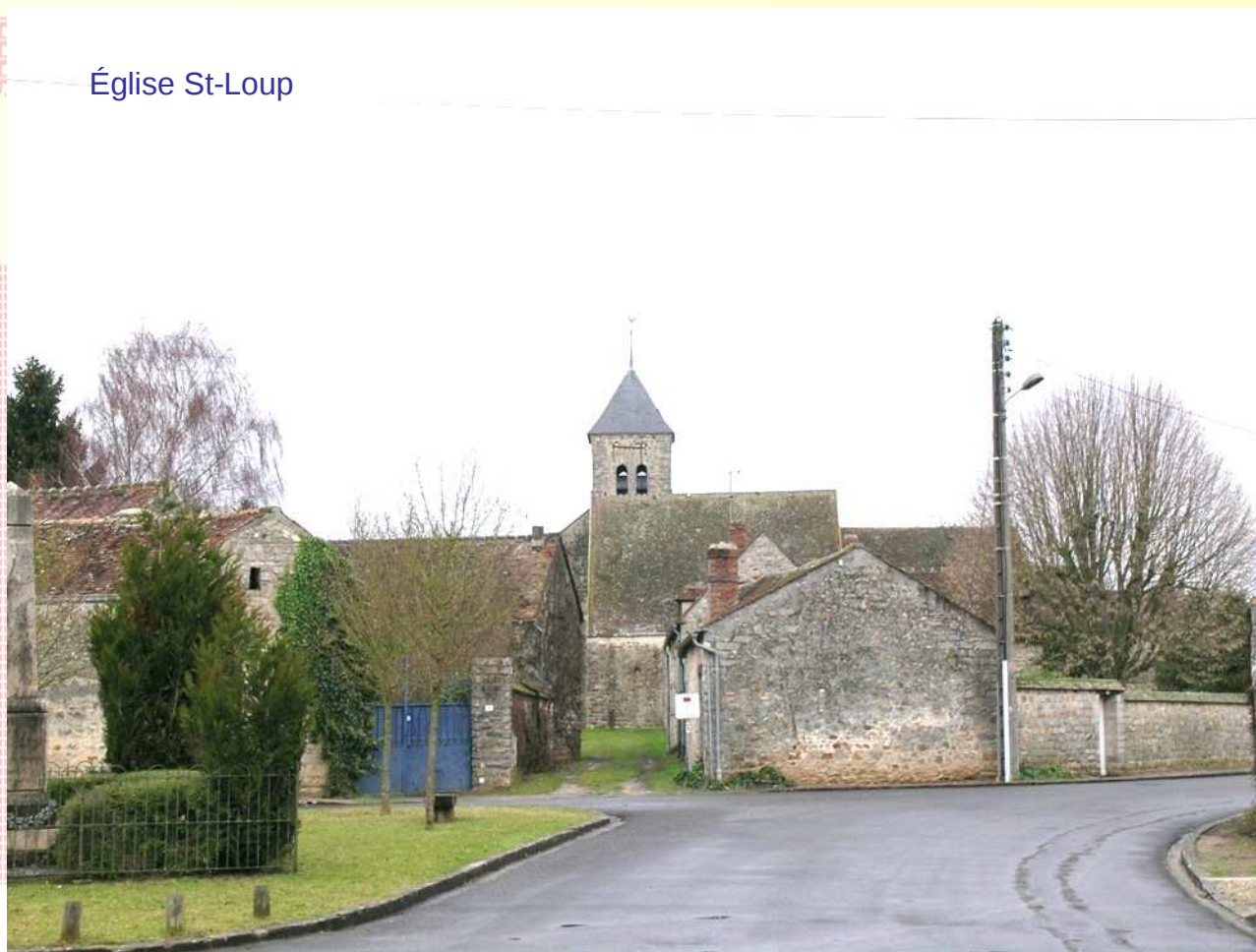
Les éléments du PAC de la Préfecture

Les éléments du PAC du PNR

Les prémices du PADD

P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

Église St-Loup



P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

- **Les objectifs de l'élaboration du P.L.U :**
 - La délibération du 11 juin 2010 a fixé les objectifs du plan local d'urbanisme :
 - plan d'occupation des sols inadapté aux directives environnementales et aux évolutions du territoire ;
 - doter la commune d'un projet d'aménagement et de développement durable pour les 10 à 15 ans à venir ;
 - revoir le fond et la forme du règlement, sur la base d'un plan mis à jour ;
 - favoriser le renouvellement urbain, en préservant la qualité architecturale et l'environnement ;
 - définir l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour :
 - . un développement harmonieux de la commune,
 - . développer les activités économiques et d'intérêt général,
 - . les possibilités en matière d'habitat et de services,
 - . en rapport avec les prescriptions du parc naturel régional du Gâtinais Français
 - . et au regard des dispositions applicables en termes de « droit des sols ».

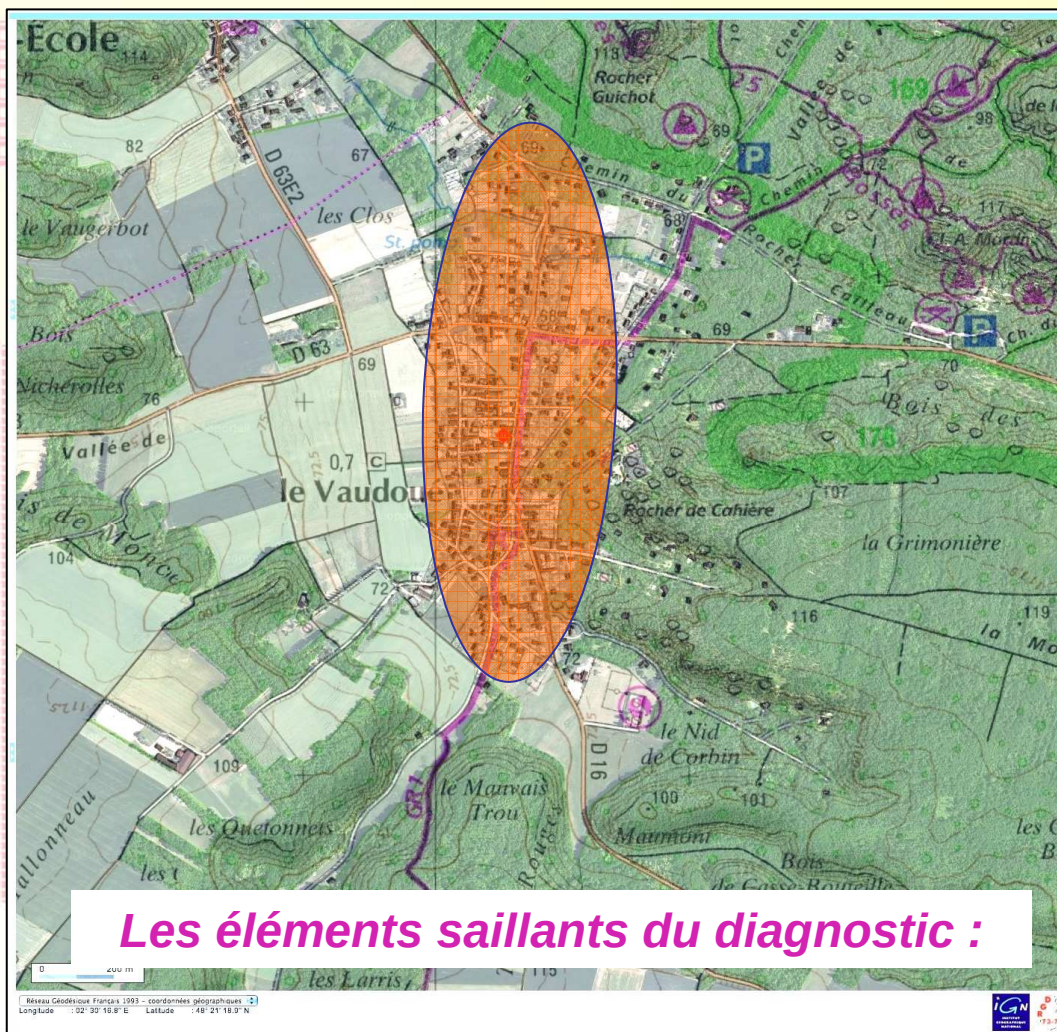
P.L.U du Vaudoué :

réunion du 17 septembre 2011

Etat d'avancement des réflexions :

- **15 janvier 2011** : exposé sur les textes applicables et le pré-diagnostic.
- **10 février 2011** : exposé sur le diagnostic (rapport de présentation).
- **4 mars 2011** : exposé concernant le PAC Etat et le PAC du PNR.
- **1er avril 2011** : le PADD et les Orientations At et P° dans le Grenelle II.
- **29 avril 2011** : les règles relatives à la protection des bois ; bases législatives et réglementaires du P.L.U.
- **20 mai 2011** : échanges avec DDT (M. Pruvost) concernant protection des bois.
- **23 mai 2011** : premières réflexions concernant les objectifs réglementaires (bilan de l'application du P.O.S).
- **21 juin 2011** : réunion publique avec les riverains de la forêt.
- **23 juin 2011** : premières réflexions concernant les règles génériques du P.L.U.
- **Eté 2011** : finalisation du diagnostic, notamment quant aux enjeux paysagers.
- **5 septembre 2011** : présentation de l'avancement de l'étude.
- **17 septembre 2011** : réunion publique de présentation des objectifs.

P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*



P.L.U du Vaudoué :

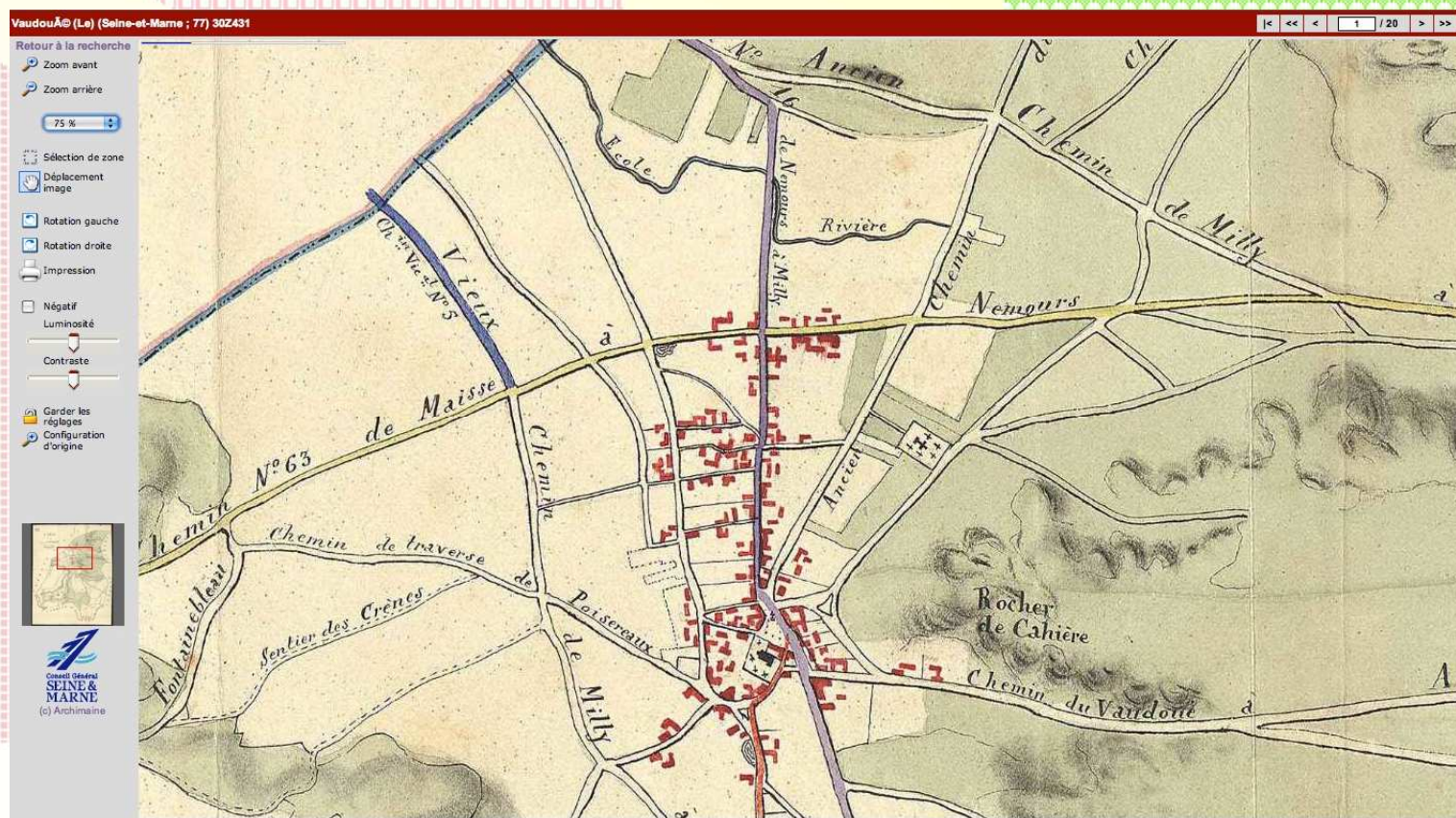
réunion du 17 septembre 2011

Les éléments saillants du diagnostic :

- Le site construit du Vaudoué se présente sous une forme relativement regroupée (si l'on excepte les extensions linéaires contemporaines). Il est localisé dans une dépression du relief, à l'articulation entre le plateau du Gâtinais (au Sud-Ouest) et les platières gréseuses du massif forestier (au Nord-Est).
- L'importance de la structure géologique dans l'occupation de sols et les paysages (séquences champs, village, boisements) est ici à souligner.
- Le « noyau villageois » (observable encore au début du XX^e siècle sur les plans de la monographie communale de M. Lenoir), se caractérise par une morphologie originale (par rapport à d'autres villages) : les implantations sont à l'alignement ou en retrait, se présentant pignon ou façade sur rue, etc.
- La seule règle observable ici (contrairement à certains noyaux villageois, aux implantations plus systématiques) paraît être davantage dans la typologie architecturale : principalement celle de la longère, de la maison rurale (étroite, sur un ou deux niveaux plus comble) et de la grange aménagée.
- La moitié Nord du village se distingue par un habitat de type pavillonnaire, implanté depuis la seconde moitié du XX^e siècle, assez divers dans ses qualités et typologies architecturales.

P.L.U du Vaudoué : réunion du 17 septembre 2011

- Les éléments saillants du diagnostic : (monographie Lenoir)



P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

- *Les éléments saillants du diagnostic :*



P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

Les éléments saillants du diagnostic :

- Dans la moitié Sud qualifiée *d'habitat rural* dans les cartes de l'IAURIF, règne une harmonie davantage perceptible des matériaux et des volumes.



Place du
Souvenir.



P.L.U du Vaudoué :

réunion du 17 septembre 2011

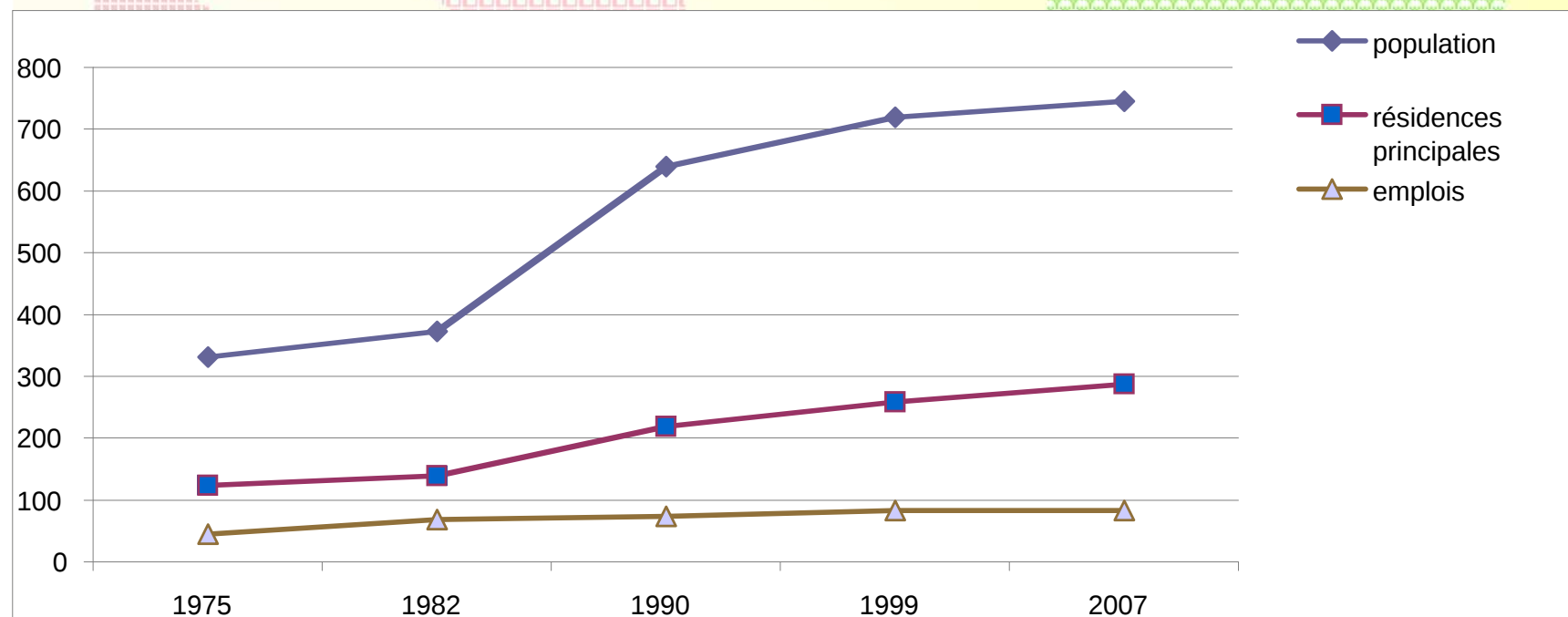
Les éléments saillants du diagnostic :

- Le site construit ne pâtit d'aucune contrainte naturelle ou technologique : aucun risque d'inondation particulier, pas de présence argileuse, et le seul site potentiellement pollué est représenté par l'ancienne distillerie (un moment réaffectée en garage d'automobile).
- La densité de population est modérée : elle s'élève à 745 habitants / 43 ha (affectés aux logements) = 17,5 habitants/ha, et la densité en logements à $\approx 416 / 43 \text{ ha} = 9,7 \text{ logements / ha}$.
- La consommation d'espaces par l'urbanisation (principalement dans la moitié Nord du village) représente près de 15 hectares, entre 1982 et 2008 (nota bene : pour une augmentation de 120 logements environ, soit 8 logements / ha en moyenne).
- Si le village ne souffre d'aucune contrainte en termes de risques naturels ou technologiques, la sensibilité des paysages (site inscrit) et des milieux naturels (zone NATURA 2000) représente une forte limite aux possibilités de développement (mais aussi un facteur qualitatif essentiel).
- Au regard des caractéristiques du site construit, assez préservé au Sud, très sollicité au Nord, les entrées de village représentent des enjeux paysagers majeurs (de même qu'en termes de sécurité routière).

P.L.U du Vaudoué : réunion du 17 septembre 2011

Les éléments saillants du diagnostic :

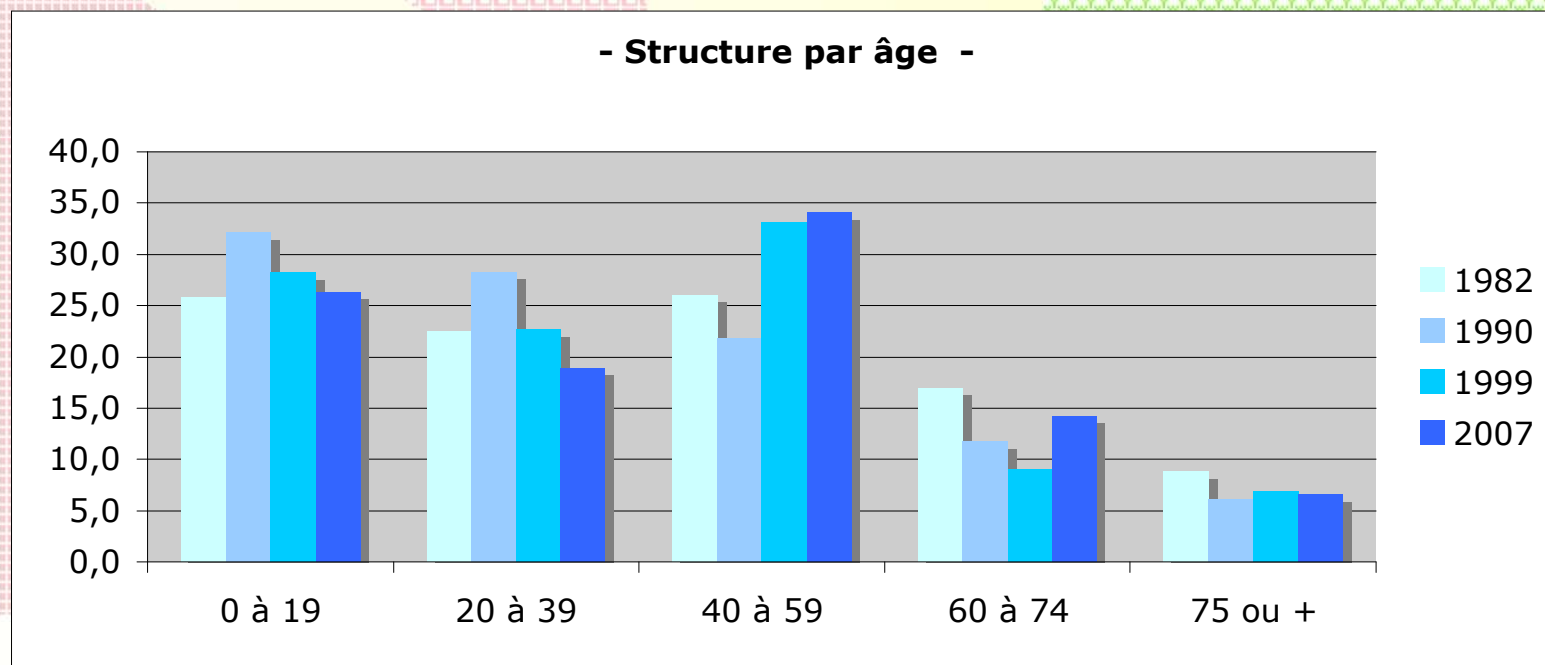
- Les évolutions démographiques se caractérisent, depuis 1975 (page 41 du rapport), par une évolution classique : après un accroissement porté par le solde migratoire (et les constructions neuves), le solde naturel représente le principal facteur démographique (depuis 1990).



P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

Les éléments saillants du diagnostic :

- La courbe d'accroissement présente une allure asymptotique et sur la période 1999 – 2007, le nombre de résidences principales a augmenté de 29 logements, mais la population de 26 habitants, soit ... une incidence d'environ 0,89 habitant par logement nouveau.



P.L.U du Vaudoué :

réunion du 17 septembre 2011

Les éléments saillants du diagnostic :

- Durant la période 1982 – 2007, on observe de façon synthétique une augmentation de 419 habitants, pour 164 résidences principales supplémentaires : 2,55 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale (futurs décohabitants).

	1975	1982	1990	1999	2007	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/07
population sans double compte	331	372	639	719	745	41	267	80	26
taux d'occupation	2,66	2,58	2,92	2,79	2,60	-0,08	0,34	-0,13	-0,19
population r̃sidences principales	327	359	639	720	746	31	281	80	26
r̃sidences principales	123	139	219	258	287	16	80	39	29
r̃sidences secondaires	136	147	136	115	115	11	-11	-21	0
logements vacants	7	11	16	8	15	4	5	-8	7
parc total	266	297	371	381	417	31	74	10	36
logements construits						31	82	42	30
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)						0	8	32	-6
variation RS + LV						15	-6	-29	7
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0						4	-16	10	19
point mort						19	-14	13	20
effet d'mographique						12	96	29	10

P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

Les éléments saillants du diagnostic :

- La principale question quant aux évolutions prévisibles est la suivante :

dans un contexte de restrictions quant aux consommations d'espaces (SD-Rif, PNR, Grenelle II), le Vaudoué risque de connaître une déprise démographique (en raison de la diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) et donc un vieillissement.

- Des solutions devront donc être recherchées (en dehors de la transformation des résidences secondaires en résidences principales et des mutations de propriétés) :

diversité dans la taille des logements, dans leur statut d'occupation, etc. (à préciser).

P.L.U du Vaudoué :

réunion du 17 septembre 2011

Le diagnostic des enjeux paysager :

Le Vaudoué tient sa richesse paysagère de sa situation au carrefour de trois entités structurantes : le plateau du Gâtinais Sud, la vallée de l'Ecole et le Massif des Trois Pignons.

Il est primordial de veiller à préserver la diversité de ces structures.

La maîtrise de l'étalement urbain et les opérations de densification, par exemple dans les dents creuses du centre ancien, permettent de préserver les espaces naturels et agricoles.

Plusieurs protections et classements sont présents sur une grande partie du territoire bâti du Vaudoué.

Le maintien et la gestion de ces sites naturels et urbains, ainsi que la mise en valeur des richesses patrimoniales constituent des enjeux importants pour la commune.

P.L.U du Vaudoué :

SYNTHESE ET ENJEUX SUR LA COMMUNE DU VAUDOUE



LEGENDE

Enjeux de préservation des activités agricoles

Activité agricole

Enjeux de préservation des espaces naturels en particulier des espaces boisés

Massif boisé protégé

Enjeux de préservation des perceptions visuelles et qualités d'ambiances

Phénomène de covisibilité

Cône de vue

Grand axe de vue

Point de vue remarquable

Seuil paysager

Enjeux liés aux éléments paysagers remarquables : mettre en place des mesures qui permettent une gestion appropriée

Élément bénéficiant d'une protection

Élément non protégé

Arbres remarquables

Enjeux de maintien de la qualité de l'urbanisation

Entrée de ville dégradée ou peu mise en valeur

Silhouette de village dont le potentiel paysager à préserver

Ancien centre ancien remarquable : maintien de la qualité architecturale et urbaine

Centre villageois gothique : maintien de la qualité architecturale et urbaine

Secteur pavillonnaire : amélioration de l'unité et de la qualité paysagères

Habitat forestier existant : maîtrise des lisières forestières

P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

Le diagnostic des enjeux paysager :

Par ailleurs, conserver les éléments ponctuels et linéaires, présentant un intérêt paysager, écologique et (ou) patrimonial, permet de préserver les caractéristiques emblématiques et propres à la commune.

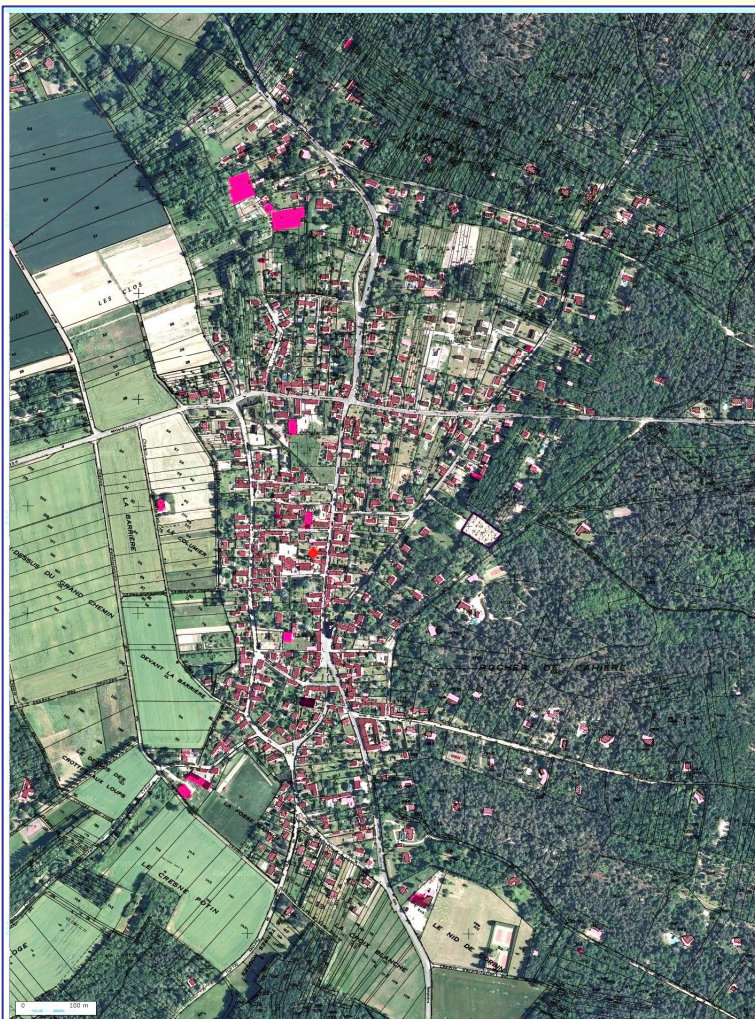
Le maintien des cônes de visibilité vers ces éléments repères, le maintien des axes de vue ainsi que de la sensibilité des horizons constituent également des enjeux pour la commune.

La préservation d'une certaine qualité architecturale et urbaine dans le village est également à prendre en compte, ainsi que l'amélioration de la qualité paysagère des extensions pavillonnaires.

La qualité urbaine et paysagère des entrées de village est également à valoriser, ainsi que le traitement des franges villageoises.

Par ailleurs, les conditions d'accès, de sécurité et de stationnement dans le village sont à améliorer, ainsi que l'accessibilité en voies douces.

P.L.U du Vaudoué : réunion du 17 septembre 2011



• L'urbanisme du Vaudoué se caractérise par :

- Une « trame verte » **omniprésente**, représentée par les espaces cultivés (613 ha), les forêts et boisements des coteaux et du plateau (forêt des Trois Pignons), avec 1 014 ha sur un total de 1 711.
 - Enjeu identifié : préserver ces caractéristiques, valoriser les espaces naturels.
- Une « trame résidentielle » à **densité végétale variable**, représentée par les quartiers d'habitat individuel (≈ 90 % du tissu construit), qui participe de la trame verte, en termes d'ambiance paysagère.
 - Enjeu identifié : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les coeurs d'îlots et le fonctionnement urbain.
- Des **discontinuités dans l'urbanisation** : représentées par les espaces de jardins interstitiels, principalement les abords de la vallée de l'Ecole, lesquels confèrent au village un caractère résidentiel.
 - Enjeu identifié : préserver les « cœurs verts ».

P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

- ***L'urbanisme du Vaudoué se caractérise par :***
 - ***Une « trame bleue » concerne le territoire :*** avec l'Ecole et diverses mares, très insérées dans le paysage construit.
 - ***Enjeu identifié :*** valoriser et protéger les berges et mares pour préserver le fonctionnement hydrologique (et la valeur biologique).
 - ***Des éléments de développement économique :*** la taille de la commune, comme la composition du tissu construit, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité forte, mais les commerces existants représentent un facteur important.
 - ***Enjeu identifié :*** préserver l'offre commerciale et de services.
 - ***Une accessibilité routière « moyenne », et qui soulève des questions de sécurité comme de stationnement :*** commandée par la RD 16 (et la RD 63), avec un réseau communal souvent étroit.
 - ***Enjeu identifié :*** améliorer les conditions d'accès, de sécurité et de stationnement.

P.L.U du Vaudoué :

réunion du 17 septembre 2011

Les éléments du PAC de la Préfecture :

- Plan local d'urbanisme et développement durable : objectifs du « Grenelle I de l'environnement » ; objectifs du « Grenelle II de l'environnement »
- Incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement : évaluation environnementale stratégique imposée par la zone natura 2000 « massif de Fontainebleau » (demander un cadrage préalable du rapport auprès du préfet).
- Respecter les rapports de compatibilité du plan avec :
 - charte du parc naturel régional
 - portée des schémas directeurs
 - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
 - plan de déplacements urbains d'Île-de-France (arrêté le 15 décembre 2000)
 - servitudes d'utilité publique
 - politique de l'habitat.
- Environnement : milieu naturel et biodiversité : zone natura 2000, znieff, zico, trame verte et bleue ; paysages protégés et sites classés.
- Autres prescriptions : plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, sécurité routière, archéologie préventive.

P.L.U du Vaudoué : *réunion du 17 septembre 2011*

Les éléments du PAC du PNR :

- Éléments à prendre en compte de la Charte du Parc
- Un développement démographique modéré et peu consommateur d'espace :
- Des extensions urbaines en priorité dans le tissu bâti existant du bourg et des hameaux.
- Recommandations paysagères :

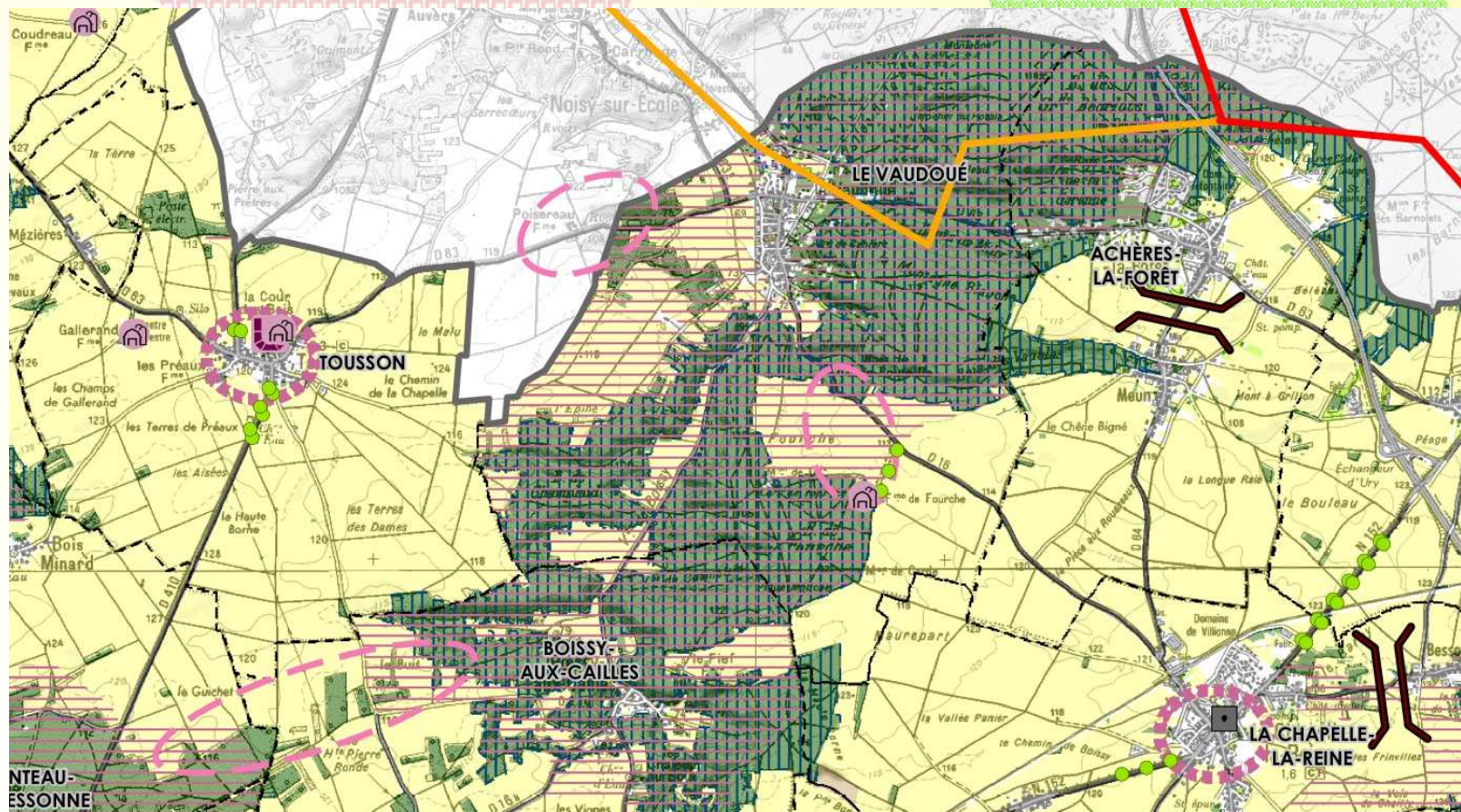
Les éléments de transition avec le plateau ou la vallée, ainsi que les lisières, sont des éléments où une attention particulière doit être portée.

- Recommandations pour la préservation des paysages naturels.

L'ensemble des milieux boisés et ouverts de la Commune seraient à protéger dans le document d'urbanisme pour la préservation du patrimoine naturel remarquable et pour permettre le déplacement des espèces forestières et des espèces des milieux herbacés ouverts au niveau de la vallée sèche de Boissy-aux-Cailles.

P.L.U du Vaudoué : réunion du 17 septembre 2011

Les éléments du PAC du PNR :



P.L.U du Vaudoué :

réunion du 17 septembre 2011

Les prémices du PADD :

- **Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :**
 - **d'aménagement** : redynamiser le centre du village, en densifiant autour de la place du village : commerces et logements collectifs. Ne pas ouvrir de nouvelles zones à la construction et assouplir les règles d'urbanisme.
 - **d'équipement** : aménager les entrées du village. Prévoir le développement et l'aménagement d'un plateau sportif et de loisirs. Inscrire un emplacement réservé pour l'aménagement d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales rue de l'Ermitage. Créer une garderie péri-scolaire.
 - **d'urbanisme** : simplifier les règles actuelles, en favorisant une relative densification et la conservation de la densité végétale (accompagnement paysager).
 - **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : limiter l'extension du village pour préserver le proche environnement de la commune.
 - **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** : préserver les continuités écologiques (crapauduc ...), préserver la zone floristique (apiculture), etc.

P.L.U du Vaudoué :

réunion du 17 septembre 2011

Les prémices du PADD :

- **Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :**
 - **l'habitat :** Organiser une offre diversifiée, avec une plus grande place aux logements locatifs et locatifs conventionnés.
 - **les transports et les déplacements :** Mieux relier les quartiers périphériques au centre, à travers notamment la réalisation des zones d'urbanisation future et l'aménagement de « circulations douces ». Favoriser le développement des transports en commun. Développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite.
 - **le développement des communications numériques :** Le Vaudoué a été le premier village de Seine-et-Marne desservi en adsl.
 - **l'équipement commercial :** Conforter le développement commercial du village. Développer l'artisanat local.
 - **le développement économique et les loisirs :** L'offre en gîtes ruraux et chambres d'hôtes est à conforter et développer (le Vaudoué représente une halte sur les circuits équestres). L'entente sportive de la Forêt comprend 12 sections (à l'échelle du Canton). La proximité du site de Buthiers représente un atout (salle de varappe, etc.).

P.L.U du Vaudoué :
réunion du 17 septembre 2011



Merci de votre attention