

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VINANTES

APPROBATION

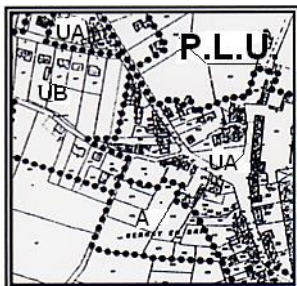
Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 15/12/17

LE MAIRE

Yves PELLETIER

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
2, rue de l'Eglise
60350 CUISE LA MOTTE

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°3.1

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE

Commune de VINANTES (77)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Cabinet d'Urbanisme François Xavier
3 E rue Saint Georges
77 840 Coulombs-en-Valois
Tél. : 06 80 70 47 51
urba.francois@gmail.com

Commune de VINANTES
1, rue de Meaux
77230 VINANTES
Tel : 01 64 36 23 64
Fax : 01 76 50 11 74
vinantes2@wanadoo.fr

Préambule

En dépit d'une pression foncière accrue qui touche l'ensemble du secteur du Nord-Est de la Seine-et-Marne, le développement de Vinantes a su maintenir des spécificités rurales encore très lisibles et renforcées par la présence de corps de ferme intégrés au tissu urbain.

Parallèlement, l'installation modérée de nouveaux habitants a contribué à soutenir l'animation du village, de sorte qu'aujourd'hui Vinantes demeure une petite commune vivante tout en restant très liée à ses origines agricoles premières.

Les grands axes retenus visent à encadrer l'évolution du village à échéance d'une quinzaine d'années.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durables) de Vinantes s'attache à oeuvrer en faveur d'une coexistence sereine des trois espaces généralement constitutifs de la ruralité : l'espace de production (lié aux terres cultivées), l'espace résidentiel et récréatif (lié aux habitants et usagers), l'espace naturel et patrimonial (lié à l'environnement et la valorisation communale).

Les orientations du projet du PLU prennent en considération les besoins attendus au sein des trois espaces présents et édictent des mesures et des intentions qui garantissent la pérennité de ces espaces. Elles confortent le patrimoine communal naturel et bâti afin de maintenir un cadre de vie qualitatif. Elles visent à accroître l'attractivité du village tout en permettant d'agir en faveur d'adaptations rendues nécessaires pour répondre aux enjeux de développement durable.

En l'absence de Schéma de Cohérence et d'Objectifs Territorial (SCOT) le PLU de Vinantes doit être compatibles avec les dispositions des documents supra-communaux suivants :

- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle
- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)
- le SDAGE Seine-Normandie (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Tous les schémas du PADD sont seulement illustratifs et visent à faciliter la compréhension des orientations.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables font l'objet d'un traitement thématique tel que préconisé par les lois Grenelle et ALUR . Elles présentent les différents choix opérés par la commune pour répondre aux nouveaux défis qui se posent en matière d'aménagement du territoire.

Au-delà de la forme proposée, les options prises par la commune ont été déterminées en amont par deux grands axes qui constituent la base d'orientations plus spécifiquement adaptées au contexte local.

1. Préserver et renforcer le cadre agricole et environnemental de la commune

- 1.1. Assurer la pérennité de l'activité agricole**
- 1.2. Protéger les éléments naturels d'intérêt local**
- 1.3. Protéger le patrimoine bâti et les chemins ruraux**
- 1.4. Gérer les risques et nuisances environnementales**
- 1.5. Économiser l'énergie et permettre le recours aux énergies renouvelables**

2. Assurer un développement urbain maîtrisé

- 2.1. Contenir le développement urbain**
- 2.2. Respecter les cônes de vues**
- 2.3. Préserver et renforcer le caractère paysager du village**
- 2.4. Organiser les déplacements à l'échelle de la commune**
- 2.5. Développer les communications numériques**

Vinantes, pour un développement modéré et qualitatif

Démographie

Du fait de l'inscription de son urbanisation en zone C du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport de Paris Charles-de-Gaulle, la commune est soumise à l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme qui n'autorise qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Le dynamisme de la commune tient en partie à sa capacité d'avoir su accompagner le renouvellement de sa population tout en maintenant sa population locale.

L'accueil de nouveaux ménages peut être réalisé dans le cadre d'opérations ponctuelles et non groupées, l'installation de nouveaux ménages doit par ailleurs être corrélée à la réceptivité des équipements communaux.

En conséquence, la commune considère raisonnable et à hauteur de ses capacités de fixer un seuil d'environ 430 habitants à échéance d'une quinzaine d'années.

La construction de nouveaux logements pourra être l'occasion de favoriser la mixité sociale ou de répondre aux besoins en terme de parcours résidentiel en proposant des petits logements et en développant une offre locative.

▣ **Admettre un accroissement démographique modéré, autour d'un seuil de 430 habitants à horizon 2030**

▣ **Favoriser les parcours résidentiels (petits logements, développement de l'offre locative)**

Habitat

La délimitation choisie pour le développement urbain est établie afin de maintenir l'équilibre entre les fonctions résidentielles, les fonctions récréatives et les fonctions économiques (essentiellement tournées vers l'activité agricole).

La mobilisation du foncier disponible s'inscrit dans le cadre d'un accroissement modéré de la population. Le projet du PLU fait le choix de maintenir une délimitation proche de celle déjà mentionnée au dernier POS et promeut la densification. Cette volonté communale permet au PLU de répondre aux objectifs développement durable en matière d'économie d'espace.

Les espaces où la réceptivité des nouvelles constructions est admise tiennent compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, mais aussi des déplacements agricoles nombreux au sein du village.

Ressources énergétiques

Depuis plus de dix ans, les municipalités successives de Vinantes ont réalisé un ensemble de programmes de travaux sur différents secteurs. Avec l'aide de structures compétentes, l'ensemble des réseaux a été repris : réseaux d'eau potable, incendie, enfouissement des réseaux électriques, remise aux normes de l'éclairage public.

La commune s'engage à poursuivre les efforts déjà engagés (Rénovation des bâtiments communaux avec extension de ceux-ci par un renforcement de l'isolation, protection isolante ajoutée sous toiture, mise en place de panneaux solaires pour la production d'eau chaude à l'école.)

- ▣▣▣ **Afficher clairement les lisières urbaines**
- ▣▣▣ **Prise en compte de la mixité fonctionnelle**

- ▣▣▣ **Privilégier le remplissage des interstices existants au sein du tissu urbain**

- ▣▣▣ **Respecter la place de la trame verte et bleue**
- ▣▣▣ **Considérer les mouvements des engins agricoles au sein du village**

- ▣▣▣ **Économiser l'énergie et permettre le recours aux énergies renouvelables les plus appropriées à la situation locale**



La qualité agronomique des terres agricoles est observée tout au long de l'histoire de Vinantes et contribue fortement à son identité communale. Aujourd'hui les hauts rendements de céréales, betteraves industrielles et oléagineux, classent ces terres agricoles parmi les meilleures de France.

Leur préservation relève ainsi d'un enjeu à l'échelle non seulement locale, mais nationale.

Bien que quelques artisans soient présents au sein du village, la structure économique de Vinantes repose essentiellement sur une activité agricole dynamique et performante.

La commune ne dispose d'aucun commerce de proximité.

- ▣▣▣ Assurer la pérennité et l'unité des espaces agricoles
- ▣▣▣ Interdire à l'exception des besoins liés aux exploitations agricoles les nouvelles constructions sur les terres ayant une valeur agronomique
- ▣▣▣ Conforter les circulations agricoles
- ▣▣▣ Conserver ou recréer les espaces de transition entre les zones d'habitat et les zones agricoles (lisières vertes)
- ▣▣▣ Limiter la consommation d'espaces agricoles aux seuls besoins liés à la croissance démographique souhaitée, après comblement des dents creuses et potentialités existantes au sein du tissu urbanisé
- ▣▣▣ Favoriser l'installation de commerces de proximité et de petites activités non polluantes au sein de l'espace villageois



Le paysage environnemental

Positionnée dans un vallon, Vinantes offre plusieurs vues intéressantes sur le paysage environnant : la plaine agricole, la forêt de Montgé, le bois de l'Oratoire, la ripisylve.

D'autres vues concernent plus directement l'urbanisation dont les entrées de village sont à cet égard significatives.



Le paysage urbain

Le village est doté d'un patrimoine bâti marqueur de l'identité locale. Il se compose pour partie de fermes, de constructions d'architecture traditionnelle, mais aussi d'éléments divers témoins du passé, tel le lavoir, et d'implantations particulières.

▣▣▣ **Accorder une attention particulière aux perceptions lointaines (tenir compte des cônes de vues pour l'éventuelle implantation de bâtiments agricoles)**

▣▣▣ **Préservation des coteaux**

▣▣▣ **Garder les dégagements sur les éléments structurants : corps de ferme, mairie, boisement de la forêt de Montgé, ripisylve**

▣▣▣ **Vieller aux aménagements des parcelles communales situées à l'arrière de la mairie**

▣▣▣ **Conserver les caractéristiques nettement rurales des portes d'entrée (prédominance des corps de ferme)**

▣▣▣ **Préserver le bâti porteur de l'identité locale et traditionnelle**

▣▣▣ **Protéger le petit patrimoine rural (lavoir, croix, etc.)**

▣▣▣ **Autoriser la mutation du bâti agricole de qualité ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture dans le respect de l'architecture traditionnelle locale**

ORIENTATIONS RELATIVES À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



La commune est riveraine de 3 petits Rus , le plus important étant celui du Ru de l' Abime auprès duquel l'urbanisation est implantée. Son tracé s'accompagne d'une ripisylve discontinue plus fournie aux abords du village.

La traversée du territoire communal par le cours d'eau du ru des Abimes participe à la singularité de l'identité communale, à la qualité du cadre de vie, impacte le paysage en soulignant son vallonnement et constitue le principal vecteur de biodiversité.

Dispositions en faveur de la trame verte et bleue

- **Protéger les cours d'eau (Ru de l' Abîme, Ru de Montgé, Ru de Beauvais) par un zonage spécifique interdisant notamment l'artificialisation des rives**
- **Entretenir et étoffer la ripisylve (essences locales diversifiées et appropriées)**
- **Conserver le contact avec le Ru de l'Abîme en maintenant des espaces non constructibles ouverts au public (secteur du lavoir, sente piétonne)**
- **Préservation des coteaux**
- **Renforcer les structures végétales, boisements, alignements d'arbres, haies et bosquets, qui maillent le plateau agricole.**
- **Encourager l'enherbement des chemins d'exploitation**
- **Poursuivre le principe de perméabilisation partielle des trottoirs**



L'implantation "intra-muros" de plusieurs corps de ferme actifs nécessite de penser la circulation motorisée (réduction de la vitesse, stationnement, accès à l'habitat...) en tenant compte de la largeur des engins agricoles.

La réduction de la voirie au profit de liaisons douces est ainsi difficilement envisageable dans le centre.

Le carrefour de connexion entre les routes communales qui desservent l'urbanisation et l'axe transversal des RD 9 et la RD 27 (Juilly/ le Plessis-L'Évêque) manque de visibilité.

Un des enjeux du PLU consiste à organiser la desserte interne en fonction des besoins de chacun.

- ▢▢▢ **Implanter des dispositifs de modération de vitesse compatibles avec le passage des engins agricoles**
- ▢▢▢ **Prévoir des places de stationnement internes pour toute nouvelle opération**
- ▢▢▢ **Requalifier (en partenariat avec le conseil général) l'accès au village depuis la départementale 9/24**
- ▢▢▢ **Conserver l'ensemble des chemins ruraux et chemins d'exploitation, supports de circulations douces (promenades, randonnées)**
- ▢▢▢ **Envisager une desserte scolaire alternative à celle actuellement proposée**
- ▢▢▢ **Respecter la hiérarchie viaire existante**

ORIENTATIONS RELATIVES AUX LOISIRS

Loisirs en direction de la population résidente

La commune de Vinantes dispose d'équipements publics de qualité et d'espaces paysagers qui contribuent fortement à la qualité du cadre de vie.

La distribution des équipements communaux présente une répartition spatiale équilibrée et adaptée aux lieux qu'ils occupent (les équipements sportifs de plein air bénéficient tous du cadre verdoyant de la coulée verte).

Promouvoir l'attractivité du village

De façon générale l'orientation s'applique à préserver et valoriser tous les éléments qui participent à la singularité communale (lavoir, bâtis remarquables, vues lointaines).

⇒ **Conforter la qualité paysagère et la répartition des espaces publics**

⇒ **Qualité des espaces publics : répondre aux besoins de la population et renforcer l'attractivité communale**

⇒ **Maintien des espaces ouverts**

⇒ **Inventaire et protection des éléments remarquables du paysage**

⇒ **Conforter l'ensemble des liaisons douces propices à la découverte du territoire communal et riverain**

ORIENTATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le développement des communications numériques communal est traduit par l'adhésion de Vinantes au projet de la communauté de communes Plaines et Monts de France relative à l'aménagement et au raccordement de la fibre optique.

Les dispositions du PLU en la matière :

▣➔ **Prévoir lors de chaque projet le passage des réseaux**

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Pour conserver son dynamisme (permettre à la fois le renouvellement et le maintien de la population), l'objectif démographique communal fixe le seuil d'environ 430 habitants à l'horizon 2030.

Les secteurs dédiés à l'habitat respectent les principes de développement durable dans la mesure où ils limitent fortement la consommation des espaces naturels (terres agricoles, trame verte et bleue).

Les potentialités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont à la base importantes mais elles ne peuvent être pleinement exploitées en raison des dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles-de-Gaulle qui s'appliquent aux surfaces urbanisées du village.

En conséquence les capacités de densification ne suffisent pas à répondre aux besoins nécessaires à la commune pour étoffer son offre de logements.

Les choix relatifs à la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain découlent de l'*Analyse des capacités de densification et de mutabilité* (page 30 du Rapport de Présentation), ils optent pour les orientations suivantes :

⇒ Prendre en compte le potentiel urbain disponible

L'utilisation des espaces interstitiels

Une fine analyse du tissu urbain fait apparaître une réceptivité des "dents creuses" susceptible d'accueillir **11 constructions supplémentaires**.

La prise en compte des potentialités de division foncière

N'ont été retenues que les grandes parcelles où les accès et les implantations du bâti existant ne posent pas de problème majeur pour recevoir une deuxième construction, **4 constructions supplémentaires** paraissent ainsi réalisables.

La réalisation de logements au sein des corps de ferme

La capacité est évaluée à **6 logements**, mais la vocation résidentielle de ces logements demeure incertaine, puisque la création de logements pourrait tout autant s'orienter vers le développement de gîtes ruraux.

Espace mutable

La surface concerne une unité foncière étendue de 2815 m², toutefois au regard des dispositions du PEB, seules **2 constructions** peuvent s'y établir.

⇒ Maîtriser les extensions urbaines

L'augmentation modérée des surfaces urbanisées du village

Cette orientation est conditionnée par une constructibilité en continuité immédiate avec le tissu existant. L'augmentation des surfaces urbanisées s'élève à 0,53 ha, elle permettra d'accueillir **environ 4 constructions supplémentaires, la plus grande partie, 3 750 m², sera dédiée à la réalisation d'un équipement communal en lien avec le groupe scolaire attenant.**

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est créée

⇒ Favoriser l'offre de petits logements

Le souci d'une consommation économe de l'espace concerne les nouvelles constructions puisque celles-ci devront être en mesure de diversifier l'offre de logements.

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DES ORIENTATIONS DU PADD



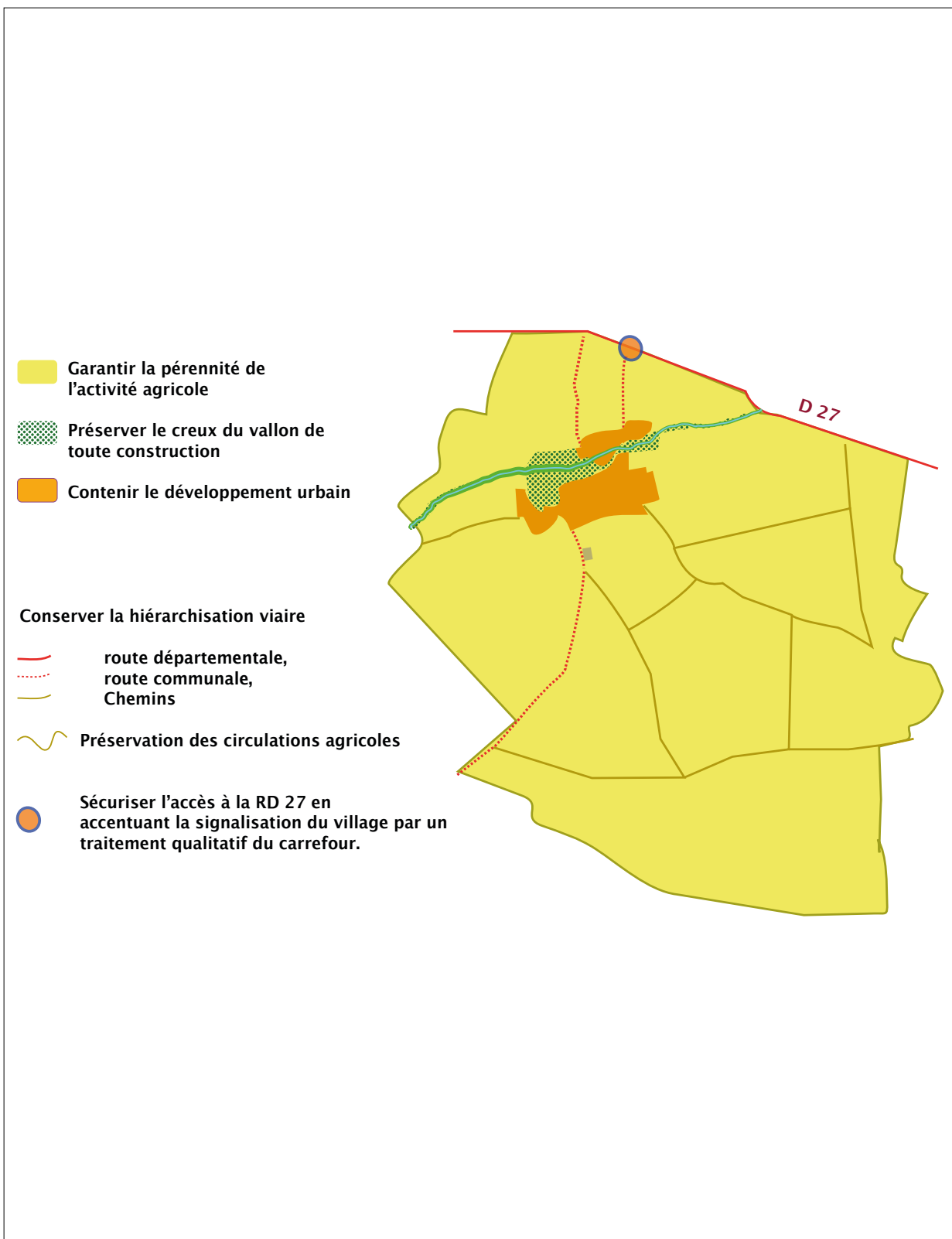
Préserver les étendues agricoles en contenant le village dans le creux du vallon du Ru de l'Abîme



Conserver les caractéristiques nettement rurales des entrées de bourg



Cônes de vues à préserver





Préservation des continuités écologiques



Protection de la trame verte et bleue

Trame bleue : Ru de l'Abîme et affluents



● Préservation de la mare

Trame verte : Boisements épars



Alignements d'arbres



Espaces ouverts non
artificialisés

