

CONCERTATION

# COMMUNE DE VAUDOY-EN-BRIE

## Plan Local d'Urbanisme



*Révision allégée*

PROJET d'AMENAGEMENT et de  
DEVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr



# VAUDOY EN BRIE

Commune du Département de Seine et Marne

# PLU

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document Établi le 7 décembre 2015



La Loi Engagement National pour l'Environnement a défini le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir,
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination,
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

## SOMMAIRE

AMÉNAGEMENT.....	4
ENVIRONNEMENT.....	5
Les espaces agricoles, forestiers et de production ou ressources.....	5
Les espaces naturels écologiques ou paysagers.....	6
DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	7
Urbanisme.....	7
Habitat.....	7
Économie .....	8
ÉQUIPEMENTS.....	9
Les commerces.....	9
Les équipements, les services et les loisirs.....	9
Les transports et Les déplacements.....	9
CARTOGRAPHIE.....	11
CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	13

## AMÉNAGEMENT

### ✓ **Maintenir le caractère essentiellement rural de la commune**

Vaudoy-En-Brie s'inscrit au sein de vastes terres agricoles fertiles fournissant une grande part de la production céréalière française et à ce titre doit préserver les espaces agraires.

Mais l'économie agricole se heurte à l'expansion urbaine de plus en plus pressante et qui s'exprime sur la totalité du territoire. Aussi, il convient de veiller au maintien de l'intégrité et de la viabilité des espaces de production et d'épargner les terres productives.

### ✓ **Organiser un bourg d'environ 1 000 habitants**

De par sa proximité avec la RN 4 et le RD 231 et de la pression grandissante de la région parisienne, la demande en logements est de plus en plus forte. Bénéficiant d'une bonne desserte (y compris en transport collectif) et de potentiel dans le tissu urbain, la commune entend satisfaire une partie des besoins régionaux en habitat tout en maîtrisant la croissance à un seuil d'environ 1 000 habitants.

### ✓ **Conforter le village et limiter l'éparpillement de l'habitat**

Vaudoy-En-Brie dispose d'un important patrimoine bâti qui s'exprime sous la forme de nombreuses constructions dispersées et d'un village. Dans un souci de réduction des déplacements et dans la mesure où le village offre d'importants potentiels, l'objectif démographique devra être satisfait essentiellement sur l'enveloppe urbaine du village.

Il conviendra donc en contrepartie de ne pas encourager la création de logements sur les noyaux bâtis y compris aux Taillis et à Jariel.

### ✓ **Maintenir le cadre champêtre du village**

La constructibilité dans le village devra se faire en maintenant le cadre de vie de qualité. Les nouveaux bâtiments devront laisser de la place à la végétation et respecter les formes et la volumétrie du bâti traditionnel existant et propre à l'habitat individuel qui caractérise le village.

**Maintenir le caractère  
essentiellement rural de la commune**

**Organiser un bourg d'environ 1 000  
habitants**

**Conforter le village et limiter  
l'éparpillement de l'habitat**

**Maintenir le cadre champêtre du  
village**

## ENVIRONNEMENT

### LES ESPACES AGRICOLES, FORESTIERS ET DE PRODUCTION OU RESSOURCES

#### ✓ Protéger les terres agricoles

Le milieu agricole occupe une place importante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

#### ✓ Encourager la diversification et la création d'exploitation agricole

Au sein de la Brie, essentiellement céréalière, des terres peuvent être propices à des exploitations alternatives présentant notamment l'intérêt de circuits courts, de production des matières renouvelables intéressant des produits manufacturés, de production énergétique.. Celles-ci devront être encouragées, tant au sein des vastes ensembles agricoles qu'à proximité ou dans le tissu urbain.

#### ✓ Maintenir l'outil de production agricole

Au delà de la préservation des terres labourées, l'outil de production agricole doit lui aussi être garanti. Les sièges d'exploitation doivent donc être soustraits à la pression urbaine. Que se soit en plaine, mais aussi dans le village, le maintien de leur statut agricole doit être privilégié tout en permettant les reconversions permettant le maintien des bâtiments patrimoniaux et qui restent compatibles avec l'activité agricole.

#### ✓ Préserver l'architecture rurale traditionnelle

Toutefois, afin de permettre de conserver les édifices patrimoniaux qui composent une grande part de ces fermes, mais qui ne sont plus adaptés aux conditions de production actuelles, une diversification doit rester possible. Celle-ci devra se faire soit vers le tourisme rural soit vers de l'accueil d'activité économique ou du logement à condition qu'elle reste dans des proportions modérées et compatibles avec la desserte en réseaux et en voirie.

#### ✓ Préserver les ressources sylvicoles

Les espaces au nord du territoire sont recouverts d'un boisement forestier. L'exploitation du bois pour la production de bois d'œuvre ou de chauffage doit pouvoir perdurer.

#### ✓ Exploiter les ressources minières

Le sous-sol de la commune recèle des matériaux indispensables à l'industrie nationale. Non renouvelables, les granulats et le pétrole doivent donc pouvoir être exploités. Ils le sont d'ores et déjà sur la commune et il est donc rationnel de

Protéger les terres agricoles

Encourage la diversification et la création d'exploitation agricole

Maintenir l'outil de production agricole

Préserver l'architecture rurale traditionnelle

Préserver les ressources sylvicoles

Exploiter les ressources minières

Protéger les potentiels écologiques des boisements

Protéger les potentiels écologiques de la chaîne de bosquets

Protéger les potentiels écologiques des milieux humides

## ENVIRONNEMENT

poursuivre ces exploitations.

Les installations pétrolières doivent être maintenues et pourront être si besoin étendues.

L'exploitation des granulats pourra être favorisée sur le territoire de la commune.

### LES ESPACES NATURELS ÉCOLOGIQUES OU PAYSAGERS

#### ✓ Protéger les potentiels écologiques des boisements

Même si leur caractère essentiellement sylvicole ne fait pas des boisements de la commune des réservoirs écologiques et biologiques majeurs, ils doivent être protégés en tant qu'éléments les plus favorables à la biodiversité locale.

Les lisières de ces massifs, les clairières ou espaces interstitiels des boisements au nord de la commune constituent des secteurs favorables aux échanges écologiques qui doivent donc être réservés.

#### ✓ Protéger les potentiels écologiques de la chaîne de bosquets

Le réseau de petits bosquets qui prolonge les boisements nord à l'ouest du territoire forme une chaîne (trame verte) susceptible de constituer un couloir écologique. Même si la plupart de cette chaîne est fondée sur le continuum boisé sur les communes limitrophes, il est important de préserver la partie qui est sur Vaudoy-En-Brie.

#### ✓ Protéger les potentiels écologiques des milieux humides

Ces milieux humides doivent être préservés lorsqu'ils sont avérés et des précautions doivent être prises sur les secteurs ayant été inventoriés comme présentant des potentiels.

La trame bleue doit elle aussi être préservée.

## DÉVELOPPEMENT URBAIN

### URBANISME

#### ✓ **Recentrer l'accueil de logements et de services sur le village**

Dans un souci de limitation des déplacements et d'accessibilité aux services et aux équipements, les besoins en logements seront satisfaits essentiellement dans le village. Aucun noyau urbain d'habitat ne devra être constitué en dehors du village sauf à favoriser la conservation du patrimoine architectural des fermes .

#### ✓ **Une coulée verte au centre du village**

Une coulée verte qui traverse le village en appui de la Visandre doit être préservée. Dès lors les parcelles ou partie de parcelles non bâties doivent conserver leur caractère végétal dès lors qu'elles participent à ce continuum, ou qu'elles sont susceptibles de connaître des inondations, ou encore qu'elles présentent des potentiels de milieux humides.

Au sein de cette coulée verte un cheminement doit être aménagé le long du cours d'eau favorisant les circulations douces en traversée du village.

#### ✓ **Limiter le développement de l'habitat en dehors de la ceinture traditionnelle**

La composition urbaine de Vaudoy-en-Brie se présente sous une forme distendue et ne saurait conduire à un remplissage de toutes les possibilités sauf à dépasser l'objectif de 1000 habitants. La constructibilité devra donc être privilégiée à l'intérieur de la ceinture originelle. A l'extérieur de la ceinture, les constructions sont limitées aux secteurs en bordure de la voirie seulement.

### HABITAT

#### ✓ **Diversifier le logement tout en préservant une dominante de logements individuels**

Dans une étendue particulièrement plate, les constructions nouvelles devront respecter les gabarits et les accompagnements végétalisés qui permettront leur insertion dans le paysage. Dans une volumétrie s'apparentant à de l'habitat individuel, les constructions pourront toutefois être variées pour offrir des logements à des personnes diverses. La transformation de logements anciens est notamment le moyen de créer des appartements de taille plus réduite, sous la condition que les besoins en stationnements puissent être satisfaits en dehors de la voie publique.

#### ✓ **Développer l'habitat principalement en constructions neuves**

Le taux de logements sous-occupés ou dégradés étant particulièrement réduit, l'accueil des populations nouvelles se fera essentiellement par la création de constructions neuves à l'intérieur de l'enveloppe villageoise.

Recentrer l'accueil de logements et de services sur le village

Une coulée verte au centre du village

Limiter le développement le logement en dehors de la ceinture traditionnelle

Diversifier le logement tout en préservant une dominante de logements individuels

Développer l'habitat principalement en constructions neuves

Stopper la création de logements à proximité des nuisances

Soutenir les activités économiques du bourg

## DÉVELOPPEMENT URBAIN

### ✓ Stopper la création de logements à proximité des nuisances

La commune doit favoriser le développement de l'habitat sur les secteurs qui ne supportent pas de nuisance et de pollution. Il convient donc de s'abstenir de créer de logements nouveaux à moins de 100 mètres minimum de la RN4 et de privilégier l'implantation d'entreprises et non pas de logements en appui de la RD 231.

## ÉCONOMIE

### ✓ Soutenir les activités économiques du bourg

Les entreprises qui existent dans le bourg doivent pouvoir se maintenir et se développer pour offrir des emplois et des ressources à la commune et aux intercommunalités.

## ÉQUIPEMENTS

### LES COMMERCES

#### ✓ Conserver le petit commerce de proximité

La commune souhaite disposer d'un petit commerce de proximité qui permettrait de satisfaire les besoins de premières nécessités sans avoir à se déplacer vers les grands pôles commerciaux pour quelques achats de dépannage. Le P.L.U. doit donner les moyens à ce commerce de s'installer et si possible à d'autres.

#### ✓ Conserver le service à la circulation de transit

Quand les services aux usagers de la route deviennent de plus en plus rares et se concentrent sur les grands pôles, la commune offre des services aux automobilistes et aux professionnels de la route. Ces services doivent être autant que faire se peut, maintenus et si possible étoffés, mais ne doivent pas se confondre avec les commerces et services de proximité qui doivent se concentrer au centre bourg.

### LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

#### ✓ Veiller au maintien de capacités suffisantes pour les équipements

La commune doit satisfaire les besoins de sa population et donc veiller au maintien d'un bon niveau d'équipements. Certains équipements devront être renforcés considérant l'objectif démographique de 1 000 habitants.

#### ✓ Maintenir le karting

Cet équipement de loisirs qui est fréquenté par un large public doivent poursuivre ses activités. Toutefois sa situation au sein des espaces agricoles conduit à ne pas favoriser son extension.

#### ✓ Offrir de l'hébergement diversifié

Légèrement à l'écart mais avec un accès facile aux grands centres touristiques régionaux, la commune doit répondre à une forte demande en matière d'hébergement de tourisme sous des formes les plus variées. Ces hébergements doivent être compatibles avec leur site d'implantation (gîte rural au sein des terres agricoles, hôtellerie ou salle de festivité dans les bâtiments d'envergure ou de caractère ....).

### LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

#### ✓ Œuvrer pour le maintien des transports collectifs

La commune a connu un développement avec la desserte du village par Seine-et-Marne Express. La population jeune qui a choisi d'habiter Vaudois-En-Brie pour cela ne peut être privée de ce mode de transport. Il est donc primordial de conserver

Conserver le petit commerce de proximité

Conserver le service à la circulation de transit

Veiller au maintien de capacités suffisantes pour les équipements

Maintenir le karting

Offrir de l'hébergement diversifié

Œuvrer pour le maintien des transports collectifs

Répartir les stationnements entre espaces privés et publics

Favoriser une bonne desserte des télécommunications

## ÉQUIPEMENTS

cette desserte de transport collectif, voire de la renforcer.

✓ **Répartir les stationnements entre espaces privés et publics**

Les équipements, services et commerces en centre ville devront certes être accessibles par les cheminements piéton. Mais ils doivent aussi être attractifs pour tous les habitants y compris ceux éloignés ou ne pouvant se déplacer aisément. Les stationnements organisés sur l'espace public seront destinés au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements, services et commerces. La contrepartie ordonne de prévoir des stationnements sur domaine privé suffisants pour les besoins inhérents au parking des véhicules des habitants.

✓ **Favoriser une bonne desserte des télécommunications**

Le réseau haut débit doit être renforcé pour permettre à l'ensemble des habitants de disposer d'une connexion haut débit suffisante.  
Cette démarche doit être menée dans le cadre de l'intercommunalité.

## CARTOGRAPHIE



## CARTOGRAPHIE



## CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

L'objectif pour la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant essentiellement le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe villageoise...

De plus, la lutte contre l'étalement urbain passe par une résorption des logements sous-occupés, et notamment des logements vacants en facilitant leur réhabilitation par un assouplissement des conditions de réaménagement.

Les secteurs d'extension ne sont dévolus que pour les aménagements et les constructions dans le cas où les constructions en remplissage seraient insuffisantes pour atteindre les objectifs du P.A.D.D.

Les extensions sont localisées sur des parties en continuité directe avec le bâti existant et ne pourront excéder 5 hectares