

Département de Seine et Marne
Arrondissement de Melun
Canton de Melun-Nord
MAIRIE DE VOISENON



8 rue des Ecoles
77950 VOISENON
☎ 01.60.68.29.00
Fax:01.60.59.05.91

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DE LA COMMUNE DE VOISENON

Conseil Municipal du 28 septembre 2016

Monsieur le Maire rappelle en préambule aux Membres du Conseil municipal que, par délibération en date du 21 Janvier 2015, ils ont prescrit la révision générale du POS approuvé en 2000 et révisé en 2008, et sa conversion en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour se faire accompagner, le Bureau d'études URBANENCE à REAU 77 a été désigné par délibération en date du 2 novembre 2015.

L'article R123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, ce PADD :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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, ainsi que celle 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.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil municipal.

Les travaux d'élaboration du PLU animés par le Cabinet URBANENCE ont débuté en décembre 2015 et ont comporté à ce jour deux phases :

1 – Etablissement d'un diagnostic territorial qui a permis d'identifier ou de confirmer les enjeux essentiels du futur PLU :

Un vieillissement de la population et un parc résidentiel limité à 95 % des logements sont composés par des maisons dont une très grande majorité sont détenues en propriété par leurs occupants.

En 2012, la population de 15 à 64 ans compte 70 % d'actifs dont 67 % ont un emploi ; la part des retraités est en augmentation ; 80 % des 18-24 ans sont scolarisés, ce qui témoigne de la poursuite des études dans l'enseignement supérieur.

Les principaux pôles d'emplois sont le site de Melun Villaroche, les agglomérations de Melun et de Sénart et Paris.

VOISENON est originellement fondée sur une activité rurale basée sur l'agriculture. Même si aujourd'hui cette activité n'est plus le principal moteur économique de la commune en termes d'emplois, elle reste le gestionnaire d'un vaste territoire et le garant du caractère et du paysage de notre village. Les espaces agricoles s'étendent sur 212 ha couvrant plus de 60 % du territoire communal.

En ce qui concerne la forme urbaine de VOISENON, les différences entre le centre traditionnel et les extensions récentes sont frappantes : les constructions sont plutôt isolées et disposent de terrains d'agrément autour, les voies en impasse sont généralisées, limitant la circulation hors riverains mais la circulation routière a envahi l'espace collectif mais aussi privatif.

Compte tenu de ses infrastructures routières, le flux de circulation de la commune est très important, notamment aux heures d'entrée et de sortie des écoles/collège. Enfin, nous sommes confrontés à une problématique du stationnement.

La commune est desservie par plusieurs lignes de bus, mais ces transports sont principalement adaptés au transport scolaire.

Les besoins potentiels :

La commune atteste d'un marché immobilier tendu. De ce fait, elle est confrontée à une demande qu'elle ne peut satisfaire dans son tissu urbain et notamment pour l'accueil de jeunes foyers pourtant indispensables au rajeunissement de la population et au dynamisme communal.

Dans le cadre de l'aménagement durable, il convient de limiter le développement urbain en extension et en consommation sur les espaces naturels, de favoriser la réhabilitation et/ou la restructuration des logements anciens et de privilégier les formes de constructions neuves peu consommatrices d'espaces naturels (habitat collectif, densification).

Les activités économiques se concentrent autour de l'agriculture, de l'artisanat et des activités de services. Vectrices d'emplois, ces activités doivent être maintenues.

Le stationnement doit être organisé sur le village de manière à ce qu'il n'entrave ni le déplacement des piétons, ni la circulation des engins agricoles. A l'échelle de l'intercommunalité et du département, il convient de réfléchir à une politique d'aménagement visant à réduire les flux routiers traversant le bourg.

La gestion des déplacements concerne également les modes « doux » et notamment la sécurisation de la circulation des piétons et des vélos. Des liaisons douces doivent être créées en ce sens.

En matière d'équipements de superstructure, les besoins concernent la construction d'une salle polyvalente et l'aménagement d'aires de jeux pour la petite enfance.

2 – Elaboration du PADD tenant compte des objectifs et des enjeux issus de la phase diagnostic.

En matière d'aménagement :

Affirmer la ruralité de la commune aux portes de l'agglomération melunaise,
Maintenir les grands équilibres du territoire,
S'inscrire dans un contexte touristique.

En matière d'environnement :

Donner toute sa place à l'agriculture,
Maintenir l'outil agricole,
Exploiter la ressource sylvicole en respect du caractère patrimonial du boisement,
Préserver la ressource en eau,
Protéger les composantes des trames verte et bleue.

En matière de développement urbain :

Promouvoir certaine reprise de la croissance démographique maîtrisée,
Maintenir la coupure d'urbanisation au sud,
Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti,
Stopper le développement des écarts,
Œuvrer pour la mixité des types d'habitat,
Elaborer une équité sociale dans les modes d'habitat,
Favoriser le renouvellement urbain,
Maintenir l'harmonie architecturale,
Pérenniser l'activité agricole et les outils de production,
Conforter la structure commerciale et de services,
Favoriser l'économie.

En matière d'équipements :

Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune,
Œuvrer pour la création d'espaces publics,
Répartir les stationnements entre espaces privés et publics,
Améliorer l'accessibilité à la gare de Melun,
Rendre accessible les équipements intercommunaux par des liaisons douces,
Diversifier l'offre des modes de déplacements et les réorganiser,
Renforcer la desserte en télécommunications numériques.

En matière de consommation de l'espace :

Optimiser les capacités constructibles,
Prévoir un potentiel d'extension pour palier à une éventuelle rétention foncière.

Monsieur le Maire invite les Elus à débattre du PADD dont le projet a été transmis à tous les membres du Conseil.

M. AGUIN donne lecture d'une note annexée au présent compte-rendu : il note avec satisfaction que le projet reprend tous les points qu'il avait d'ores et déjà identifiés. La notion de village de la commune doit effectivement être maintenue malgré une mixité sociale forte imposée par l'Etat. Il souhaite que les associations du village restent associées à la vie de notre commune. Il confirme les éléments inscrits dans le PADD.

M. LELOUP pose plusieurs questions :

Il regrette que l'extension de la commune ne soit pas envisagée : notre village risque de « mourir » s'il n'y a pas d'apport de nouvelles populations. Aujourd'hui, les effectifs scolaires sont en baisse : qu'advient-il de notre école ?

L'élaboration du PLU permettra-t-elle de maintenir une certaine autonomie de l'urbanisme notamment au regard de la CAMVS ? Quel est l'avenir des terrains au nord du village et de celui du « Tennis » ? Où seront réalisés les 70 logements du PLH et les 14 logements sociaux ? Quel est l'intérêt de la création de 3 STECAL ?

M. FOURNIER s'interroge sur la méthode retenue pour la délimitation du corridor écologique. Celui-ci se limite-t-il à la restauration de la ripisylve, et serait donc limitée au lit du ru ? Quels sont les impacts sur les bâtiments déjà construits ou à construire dans ce corridor ? Pourquoi ne pas indiquer le corridor formé par les chemins ruraux du sud du village (en extrême limite de Melun) et celui qui part de l'angle sud-est du parc du collège Nazareth en direction de Rubelles, comme indiqué dans le SDRIF ?

Il indique qu'il est favorable à la création de micros zones ou STECAL (collège Nazareth, Association des Paralysés de France et ferme du Moulin) : en effet, ces zones sont aujourd'hui insérées dans des zones non constructibles (boisées et agricoles). Elles permettraient de ne pas obérer des projets futurs dans le fonctionnement de ces organismes.

Pour ce qui concerne le zonage proposé, il précise qu'il est conforme à la politique engagée par la majorité du Conseil, notamment par le refus de la réalisation du projet Géoterre/Loticis au nord du village. Cependant, quelles sont les possibilités laissées à l'exploitant agricole s'il souhaite s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture ? Il est proposé de la culture hors-sol, mais qu'en est-il s'il veut développer un tourisme agricole, par exemple y réaliser des lodges ou des gîtes ?

Il souhaite que l'aménagement de l'entrée nord du village fasse l'objet d'un traitement particulier : l'activité commerciale de la cueillette amène de nombreux piétons qui marchent sur la départementale. Il demande que la parcelle entre la cueillette et l'entrée du village soit rendue constructible pour éviter une rupture.

A ce propos, il est notifié dans le PADD la reconversion des fermes. Il rappelle qu'outre les deux exploitations agricoles, deux autres emplacements ont été identifiés pour d'éventuels projets : l'ancienne menuiserie et le terrain de « tennis ».

M. FOURNIER souhaite connaître des emplacements réservés pour la réalisation des objectifs du PLH. Le potentiel d'extension de notre village étant réduit à zéro au regard des éléments du SDRIF, il demande quels sont les impacts d'un tel zonage, impacts urbanistiques et économiques pour la commune.

Il comprend qu'il faille optimiser les capacités constructibles en favorisant la reconversion des fermes n'ayant plus de vocation agricole au sein du bourg ; ces zones peuvent-elles être classées en secteurs prioritaires de programmes de logements pour respecter le PLH et imposer des typologies de logements ? Quels sont les outils de maîtrise foncière envisagés ?

Enfin, il souhaite que soit mentionné dans le PADD l'affectation du terrain qui jouxte le cimetière, terrain acquis par la commune en vue de l'extension de celui-ci ? Ce foncier est aujourd'hui en zone agricole. Cette précision permettra-t-elle de nous assurer que la liaison routière Meaux-Melun ne passera pas entre Voisenon et la ferme du Moulin ?

Monsieur le Maire et Mme BOUFFECHOUX répondent aux questions ci-dessus :

L'extension du village est limitée au regard du SDRIF 2012 : notre commune avait une extension spatiale limitée à 2 ha jusqu'en 2030. Les 50 pavillons créés sur la Plaine du Jard ont consommé 3,5 ha. Notre capacité d'extension est donc réalisée et largement dépassée.

M. le Maire rappelle que l'objectif de la majorité municipale est de maintenir notre commune en village et ne souhaite pas que Voisenon devienne, à terme, un quartier de l'agglomération Melun Val de Seine.

Notre potentiel de renouvellement urbain est limité par la structure du tissu urbain existant, constitué principalement de maisons individuelles et de lotissements pavillonnaires difficilement densifiables du fait de l'implantation du bâti en milieu de parcelle dont l'accès et les dessertes sont contraignants.

Un des enjeux de la politique durable de l'habitat est de s'appuyer sur le tissu urbain existant, afin de densifier et de combler les « dents creuses », les sites mutables (secteurs des 2 fermes en centre bourg), les friches et les logements vacants.

Il s'agit de protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en reclassant les terrains visés par le projet Loticis/Géoterre en terres agricoles.

Afin de répondre au PLH de la CAMVS, de nouveaux logements pourront ainsi être créés sans aucun étalement supplémentaire. Il s'agit de permettre l'évolution du cadre bâti qui recèle une capacité de réalisation de logements par divisions foncières et d'inciter les propriétaires à mettre leurs biens sur le marché (terrains libres, réhabilitation de maisons).

Cependant, l'objectif du PLH qui prévoit 70 nouveaux logements dont 14 conventionnés paraît difficile à atteindre. Cet objectif avait été calculé au regard du projet de Loticis/Géoterre.

L'objectif du PADD est de maintenir la population à 1.500 habitants. Effectivement notre village est vieillissant : notre souhait est de dynamiser le territoire en permettant l'accueil d'une population plus jeune, avec un souci d'économie de l'espace et de maîtrise du développement urbain. C'est pourquoi, il est envisagé la création d'une gamme étendue de logements afin d'assurer un parcours résidentiel plus complet par la réalisation d'appartements locatifs. Nos « jeunes » quittent le village faute de pouvoir s'installer dans des petits logements à loyers maîtrisés.

Ces éléments ont un impact important notamment sur le maintien de notre école et la réalisation d'équipements collectifs.

Voisenon s'est agrandi par la réalisation de plusieurs lotissements qui sont fermés, c'est-à-dire sans circulation transversale. Une réflexion doit être portée sur une cohérence de circulation notamment avec le bourg.

M. AGUIN approuve ces propos. Il s'interroge sur les financements du Plan de mise en Accessibilité de la Voierie et des aménagements des Espaces publics (PACE) étant entendu que la structure du village rendra difficile les ouvertures des lotissements.

Le projet de création de STECAL permet à ces secteurs classés en zones non constructibles (car agricoles et boisées) un éventuel développement liés à l'activité actuelle (Centre du Jard, Collège Nazareth, Ferme du Moulin).

Pour ce qui concerne le corridor écologique, le périmètre a été repris selon les éléments dessinés dans le SRCE : les trames vertes et bleues sont délimitées en fonction des lisières agricoles et boisées qui permettent de préserver ce(s) corridor(s). Le principe des zones humides déterminées par la DRIEE a été conforté en zones inconstructibles, notamment le long du ru.

Sur la cartographie, le terrain jouxtant le cimetière n'a pas été pris en compte; celui-ci a fait l'objet d'une acquisition par la commune dans l'objectif de l'agrandissement de celui-ci. Il convient d'en faire état dans le PADD.

Enfin, la réalisation de gîtes ou maisons d'hôtes sur les terrains agricoles liés à l'activité agricole fera l'objet d'une question à notre Cabinet d'urbanisme.

M. le Maire indique qu'une réunion avec la DDT et la CAMVS doit être organisée le 18 octobre prochain pour répondre à des questions sur les objectifs du PLH et notamment sur l'identification obligatoire ou non dans le PADD, de fonciers fléchés pour la réalisation de logements collectifs.

Mme BOUFFECHOUX explique que si des terrains sont fléchés dans le PADD pour réaliser les objectifs du PLH, la commune devra obligatoirement les acquérir et en supporter les coûts financiers. Si nous décidons de passer par l'EPF ou autre structure de ce type pour le portage financier, Voisenon n'aura plus la maîtrise totale des constructions qui y seront réalisées car des obligations y sont incluses qui pourront s'avérer comme des contraintes pour notre village.