

PLU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

VAYRES SUR ESSONNE

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE**

•

URBANISME **FARHI ALEXANDRINE**
Impasse de la Forge
77550 REAU
Tél . 01 60 60 87 98 Fax. 01 60 60 82 55

Présent document émis le 14 juin 2007

SOMMAIRE

1. LES GRANDES ORIENTATIONS	2
2. LA PRESERVATION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX, NATURELS ET CULTURELS.....	3
2.1. L'intégrité des entités paysagères majeures.....	3
2.1.1. Les massifs forestiers	3
2.1.2. Les espaces de grande culture.....	4
2.1.3. Les milieux humides des abords de l'Essonne	4
2.2. Les qualités paysagères des perspectives et entrée d'agglomération.	6
3. LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT	7
3.1. La prise en compte des risques et nuisances.....	7
3.1.1. La gestion des risques liés à l'eau	7
3.1.2. La prise en compte des risques industriels	7
3.2. Les orientations socio-démographiques	8
3.3. La satisfaction de l'offre en logements	9
3.3.1. Favoriser la diversité des formes d'habitat.....	9
3.4. Le maintien des conditions de l'économie locale	10
3.4.1. L'activité agricole.....	10
3.4.2. Rendre possible les activités de proximité	10
3.4.3. Permettre le développement d'une activité touristique ou de loisir	10
3.5. Le parti de développement urbain.....	11
3.5.1. Le renouvellement du cadre urbain ancien.....	11
3.5.2. Des secteurs d'aménagements spécifiques clairement identifiés...	11

1. LES GRANDES ORIENTATIONS

Partie intégrante du Gâtinais français, la commune de Vayres sur Essonne souhaite organiser son évolution autour des éléments qui fondent son identité et son paysage, dans un contexte où les interactions entre l'agglomération parisienne et la couronne francilienne sont de plus en plus grandissantes.

Disposant aujourd'hui encore d'une majorité d'espaces forestiers et agricoles, Vayres sur Essonne doit gérer la mutation d'une commune rurale vers une commune résidentielle en mettant à profit les qualités paysagères des rives de l'Essonne.

Cette évolution se traduit par une variété du patrimoine architectural et naturel communal, largement mis en valeur par une topographie mouvementée et encore préservé d'une évolution urbaine trop rapide ou inorganisée. C'est contre cet écueil croissant que la commune souhaite se prémunir, guidée en cela par le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) et la charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais français en organisant l'évolution socio-économique locale et en établissant des orientations à l'aménagement de son espace.

S'inscrivant en phase avec les préconisations supra communales afin d'assurer son développement en adéquation avec le bassin de vie local, Vayres sur Essonne ne souhaite pas renier ses caractéristiques champêtres : Sa croissance doit pouvoir être modérée, s'inscrire dans l'intégrité et la mise en valeur de son patrimoine bâti et environnemental, les secteurs d'extension étant par ailleurs localisés de façon à respecter les qualités du cadre paysager.

En particulier, les rives de l'Essonne doivent être protégées et valorisées pour leurs grandes qualités environnementales.

Les principales orientations du projet d'aménagement et de développement durable visent donc à assurer les conditions de cette évolution dans le contexte des équilibres existants, d'une utilisation économique du territoire de Vayres, en cohérence avec les caractéristiques urbaines et environnementales existantes.

2. LA PRESERVATION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX, NATURELS ET CULTURELS

2.1. L'INTEGRITE DES ENTITES PAYSAGERES MAJEURES

2.1.1. LES MASSIFS FORESTIERS

La logique territoriale de Vayres sur Essonne est d'autant plus forte que les limites communales s'appuient sur des caractéristiques topographiques aisément identifiables. Les entités paysagères sont très lisibles et conduisent en premier lieu, à la nécessité de protéger les massifs forestiers couvrant les coteaux, et singularisées par une végétation arbustive et herbacée spécifique des crêtes gréseuses qui définissent le pourtour de la vallée sèche parcourue par la RD 153.

La stricte préservation du couvert végétal des sites les plus remarquables (le bois de Misery, les Galvesses, la vallée Godart, la Comté, la grande vallée) doit être assurée.

De même, la richesse écologique des lisières de ces massifs doit être préservée de tout développement urbain ou occupation du sol préjudiciable à la pérennité des écosystèmes par l'intégration de ces espaces en zone de protection naturelle.

Ces protections se justifient sur le plan environnemental puisqu'elles participent pleinement au maintien de la biodiversité par ailleurs reconnue au travers de l'inscription de Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2. La valeur des "écharpes" boisées des coteaux a également motivé leur inscription en Espace Naturel Sensible, ouvrant la possibilité d'une préemption au bénéfice du Département, et par défaut, au bénéfice de la commune.

2.1.2. LES ESPACES DE GRANDE CULTURE

En raison de l'absence de contraintes de relief et de la qualité des sols, la vallée sèche où s'est développé le bourg ainsi que les rebords du plateau qui déterminent le pourtour communal (*les platines, Coignampuits*) sont traditionnellement voués à la céréaliculture. Ces terres ont pu bénéficier d'une évolution des méthodes culturales qui ont conduit à un découpage parcellaire de très grande taille d'où ont disparu de nombreuses haies d'enclosure.

Aussi les quelques haies et arbustes isolés qui subsistent et localisent souvent des chaos rocheux méritent-ils d'être préservés.

2.1.3. LES MILIEUX HUMIDES DES ABORDS DE L'ESSONNE

Les espaces naturels en rive de l'Essonne révèlent encore les caractéristiques paysagères d'une économie rurale ancienne tournée vers la production du cresson. Malheureusement, les sites encore en activité ne sont plus qu'un nombre de trois, les cressonnières abandonnées devenant petit à petit des zones de marais.

Que ces espaces soient encore mis en valeur et entretenus à des fins de cressiculture ou qu'ils soient désormais des marais, tourbières ou bois humides, la présence permanente ou temporaire d'eau stagnante et courante en fait des lieux d'une grande biodiversité à protéger, accueillant une flore et une faune suffisamment remarquables pour faire l'objet d'une ZNIEFF de type 1 et être en partie inscrite en Espace Naturel Sensible.

La préservation de ces espaces se justifie également au regard des équilibres aquatiques, du rôle assuré dans l'épuration et la régulation du régime des eaux de l'Essonne.

Si l'inconstructibilité de ces milieux doit être affirmée, comme le souligne par ailleurs, la chartre du Parc Naturel Régional, ils doivent en revanche pouvoir faire l'objet d'une reconquête, ou d'une reconversion en lieux de promenade ou de jardin aquatique, éventuellement liés à l'activité du cresson et permettant une valorisation des espaces déjà acquis par la commune.



Abords du chemin rural 17, au lieu-dit *la Grande Vallée*



En contrebas de la rue de l'église, près des cressonnières

2.1.4. LA RICHESSE DU SOUS-SOL

Le sous-sol du Gâtinais français contient de nombreux matériaux ayant une valeur économique certaine.

Ces matériaux font l'objet d'extractions importantes depuis plusieurs siècles. Les modalités d'extraction des sables et grès minimisent les impacts environnementaux et paysagers et comprennent une restitution progressive des sites après exploitation.

Le réaménagement des lieux permettra aussi une mise en valeur écologique de certains fronts de taille qui apparaissent comme des biotopes particulièrement riches, notamment pour l'avifaune, comme l'atteste l'arrêté préfectoral portant sur le lieu-dit *la Roche Cassée*.

Ainsi, le maintien et l'extension des possibilités d'exploitation du sol par carrière constituent une des orientations de développement de la commune, bien que tout projet d'extension du périmètre de carrières ne soit pas compatible avec les documents supra-communaux (S.D.R.I.F. et Charte du PNR du Gâtinais) opposables.

2.2. LES QUALITES PAYSAGERES DES PERSPECTIVES ET ENTREE D'AGGLOMERATION

Le choix exprimé par la commune de préserver les qualités du cadre de vie conduit à la nécessaire protection des perspectives ou entrée d'agglomération.

Si celle-ci est largement assurée par les indications du Schéma Directeur d'Ile de France et de la charte du PNR, sur la RD 449 en provenance d'Huison-Longueville et sur la RD 153 en provenance de Bouville, les abords de la RD 449 en provenance de Courdimanche-sur-Essonne peuvent connaître une évolution importante par la réalisation de l'extension du golf de Belesbat.

Bien qu'essentiellement constituée d'aménagements paysagers, la réalisation de ce projet devra prendre en compte - au travers du programme de plantation et de la mise en forme du site - la perception que l'on aura de l'entrée sur le territoire communal et le bourg depuis cette voie à circulation importante.

Dans le même sens, des prescriptions particulières devront assurer une transition végétale entre les franges urbaines et les espaces agricoles qui se développent en périphérie de l'agglomération.



Abords de la RD 449, en entrée de bourg depuis Courdimanche-sur-Essonne

3. LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT

3.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

3.1.1. LA GESTION DES RISQUES LIES A L'EAU

La topographie communale et les modalités de l'exploitation agricole actuelle des terres ont un effet direct sur l'hydrologie du territoire communal. En effet, la vallée sèche qui caractérise le site de Vayres sur Essonne ne permet pas aux eaux de ruissellement d'être canalisées par un émissaire naturel clairement constitué.

Si les importants ruissellements qu'a connu la commune durant les années 70 et 80 sont aujourd'hui jugulés par un réseau de collecte, l'inondation de certains secteurs lors de périodes de forte pluviométrie milite pour la prise de mesure de précaution.

En premier lieu, la rétention des eaux de ruissellement qu'exerce le couvert forestier des coteaux et les haies en milieu agricole justifie une protection de ces boisements.

Par ailleurs, la réalisation d'aménagements complémentaires de gestion des eaux pluviales, tels que des fossés, sera réalisée aux abords de la route de Bouville (RD 153) afin de retarder les ruissellements issus du vallon. Ces fossés auront comme exutoire la mare communale. Un raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales du bourg pourrait assurer l'exutoire vers l'Essonne.

Par ailleurs, si la protection des milieux humides de l'Essonne se justifie largement au titre des paysages et de l'environnement, la sensibilité aux inondations des secteurs inscrits entre l'agglomération et les rives impose une limitation de leur constructibilité.

3.1.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES INDUSTRIELS

L'agglomération de Vayres est parcourue par une canalisation de gaz réalisée sous une partie des RD 449 et 153.

Cet ouvrage fait l'objet d'une servitude d'utilité publique imposant une limitation de la densité dans un périmètre de 100 m de part et d'autre de l'ouvrage. Cette contrainte a pour effet une limitation des possibilités d'occupation du sol dans le périmètre concerné, autant sur les secteurs déjà bâtis que sur les emprises encore cultivées inscrites en dents creuses dans le tissu existant.

3.2. LES ORIENTATIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Petit bourg rural dans les années 60, Vayres sur Essonne a connu depuis une forte expansion, due à l'attrait croissant des campagnes périurbaines. Même si l'éloignement des pôles d'activité est une contrainte importante, le cadre de vie qu'offre la grande couronne parisienne, et en particulier des secteurs de qualité paysagère, est de plus en plus apprécié par une population lasse des désagréments de la capitale et de sa proche banlieue.

Ainsi, durant la période 1970/1990, la population a plus que doublé, avec un taux de croissance annuel moyen de 3,5%.

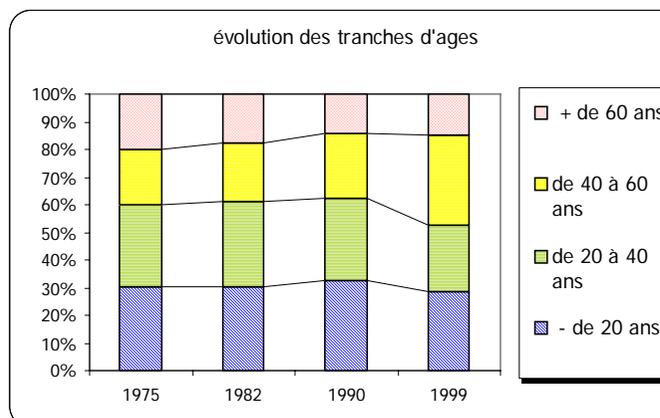
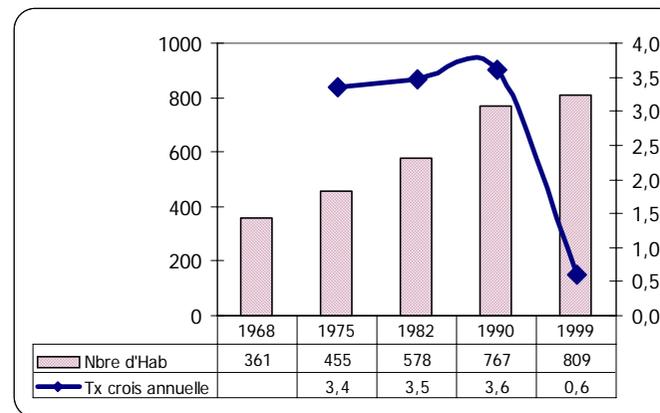
Néanmoins, un fort ralentissement de l'augmentation de la population s'est ensuite fait ressentir, avec un taux de croissance moyen de 0,6%, pour atteindre environ 810 habitants en 1999. De ce fait, à cette date, se font déjà ressentir les effets des documents de cadrage de l'aménagement du territoire local, en particulier le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) et les protections liées au site, au paysage ou à l'environnement.

Il en est résulté un vieillissement de la population communale, qui se traduit par une forte augmentation des 40/60 ans, au détriment des 20/40 ans. La part des moins de 20 ans reste néanmoins importante, avec près de 29% de la population en 1999. Par ailleurs, la structure scolaire de Vayres, qui rassemble en 2003 une centaine d'élèves en maternelle et primaire, ne souffre pas de désaffection.

Dans ce contexte, le respect des dispositions du SDRIF et de la charte du Parc Naturel régional fixant les orientations communales dans le cadre d'un développement modéré ne remet pas en question l'équilibre démographique de Vayres sur Essonne.

En effet, un taux annuel de 1% de croissance et un seuil de 950 habitants ne saurait être dépassé à échéance du SDRIF, soit 2015, rendant toutefois possible l'accueil d'une nouvelle population, à priori composée de jeunes foyers.

Néanmoins, si le parti de développement est celui d'une croissance modérée, cette dernière reste largement conditionnée aux possibilités spatiales résultant des nombreuses contraintes patrimoniales et environnementales que la commune souhaite intégrer.



3.3. LA SATISFACTION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

3.3.1. FAVORISER LA DIVERSITE DES FORMES D'HABITAT

La typologie du logement à Vayres sur Essonne fait valoir une part prépondérante de logements de plus de 4 pièces (80%), en habitat individuel (98% des résidences principales), exprimant par là, la vocation traditionnelle de villégiature et de résidence de la commune.

Pour cette raison, et en vue de maintenir un profil démographique équilibré et de favoriser une mixité sociale, les secteurs dévolus au développement urbain feront l'objet de prescriptions d'aménagement faisant référence aux formes traditionnelles d'organisation du bâti, offrant la possibilité d'une typologie d'habitat plus diversifiée.

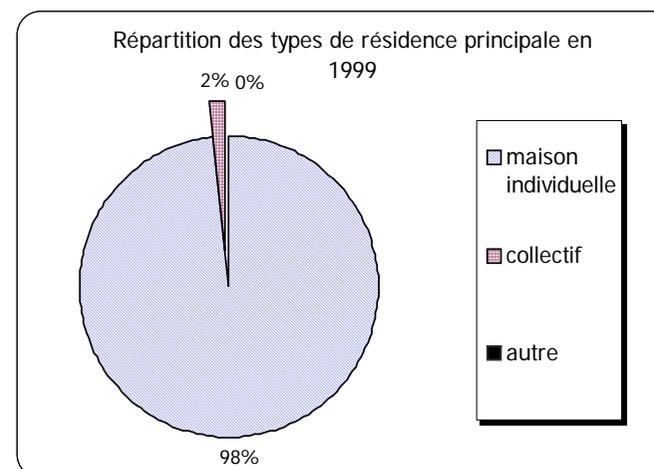
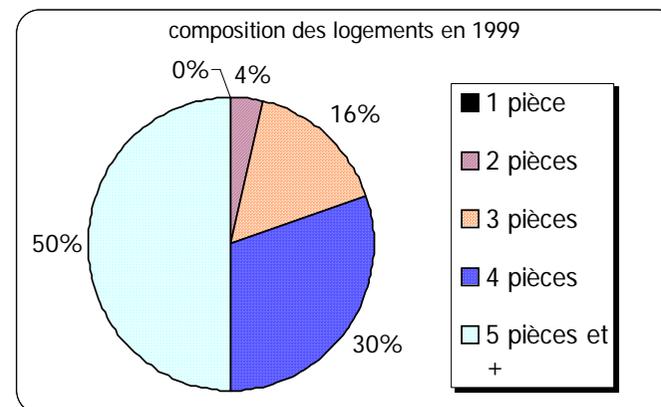
Ce développement s'inscrira en continuité ou au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, facteur de cohésion pour de nouveaux venus auprès d'une collectivité qui est d'ores et déjà largement tournée vers les pôles urbains locaux, comme leur en laisse facilement la possibilité la desserte RER de la gare voisine de Boutigny.

Cette maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation participera à l'incitation d'une recomposition par réhabilitation du tissu existant dont les prescriptions réglementaires doivent permettre la satisfaction des besoins en logements petits ou moyens.

Par ailleurs, si les résidences secondaires et les logements vacants sont en forte diminution depuis 1990, leur part reste non négligeable, illustrant ainsi les capacités du cadre bâti existant - et notamment ancien - à offrir un renouvellement urbain par réhabilitation.

Ainsi, la réglementation portant sur le cadre ancien ne devra-t-elle pas entraver une telle mutation, d'autant plus qu'elle s'effectue souvent au profit de logements de petite ou moyenne taille.

S'agissant des gens du voyage, leurs besoins seront assurés au sein du regroupement communal de Milly-la-Forêt, Boutigny et Moigny.



3.4. LE MAINTIEN DES CONDITIONS DE L'ECONOMIE LOCALE

3.4.1. L'ACTIVITE AGRICOLE

Si elle ne concerne que deux sièges d'exploitation implantés sur la commune, l'activité agricole reste importante à l'économie du bourg, notamment en raison de son rôle de gestionnaire de la majeure partie du territoire de Vayres. A ce titre, le maintien de conditions favorables passe par une limitation du mitage urbain dont la logique d'éparpillement ne va pas dans le sens d'une facilitation des pratiques agricoles.

De la même manière, le maintien des potentialités de la culture du cresson nécessite une protection des espaces en rive de l'Essonne ayant été exploités dans le passé et susceptibles d'être réhabilités, ainsi que des milieux naturels alentours offrant les conditions d'une alimentation en eau des milieux concernés.

Bien que les difficultés d'exploitation rencontrées par cette branche d'activité rendent incertaine une relance forte de la production communale, la remise en valeur des sites doit pouvoir s'effectuer dans le cadre de réhabilitations patrimoniales (cressonnière - école, écomusée, jardin aquatique). Toutefois, une mise en exploitation des bassins doit pouvoir être possible.



Les cressonnières en exploitation en contrebas de la rue de l'église.

3.4.2. RENDRE POSSIBLE LES ACTIVITES DE PROXIMITE

L'échelle du bourg et son évolution essentiellement résidentielle expliquent l'absence de petits commerces ou artisanat susceptibles de pourvoir aux besoins journaliers. Néanmoins, la plupart de ces derniers sont satisfaits par les communes voisines, et en particulier Boutigny sur Essonne avec laquelle Vayres s'inscrit en continuité.

Toutefois, afin d'améliorer le taux d'emploi local, la commune souhaite rendre possible l'implantation des activités susceptibles d'être compatibles avec la proximité de l'habitat, les caractéristiques urbaines du bourg et son réseau de voirie. Cette démarche s'inscrit par ailleurs dans le cadre d'une réflexion sur le développement des activités à l'échelle intercommunale.

De plus, l'activité de l'institut médico-professionnel, pourvoyeur de plusieurs dizaines d'emplois, doit pouvoir se maintenir et se développer au sein de la propriété actuelle.

Enfin, bien que les emplois directs induits soient peu nombreux, il est souhaitable que l'exploitation des sables et grès de Fontainebleau perdue, dans le cadre des indications de la charte du PNR et du SDRIF et dans le cadre d'un programme de réhabilitation des sites après exploitation.

3.4.3. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITE TOURISTIQUE OU DE LOISIR

Les initiatives en matière d'accueil touristique au travers de structures d'hôtellerie ou gîtes doivent pouvoir trouver leur place au travers de la réhabilitation ou mutation du cadre bâti ancien apte à évoluer.

Ces démarches vont dans le sens de la volonté communale d'ouvrir les rives de l'Essonne à des activités de découverte et de loisir.

Elles s'inscrivent également dans le développement des activités de plein air, comme en témoigne le projet d'extension du golf de Bélesbat, à réaliser sur le territoire communal.

Ces installations et aménagements devront conduire à une définition qualitative de l'entrée de bourg depuis la commune limitrophe de Courdimanche.

3.5. LE PARTI DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Outre les mesures de préservation de son environnement, le parti communal se fonde dans l'organisation d'un développement modéré de la population du bourg, encadré par des contraintes paysagères. De plus, le développement doit se faire en préservant l'identité propre aux deux parties de l'agglomération et il conviendra d'éviter que ne se constitue un continuum bâti de pavillons. Le projet urbain peut alors se traduire par les principes suivants :

3.5.1. LE RENOUVELLEMENT DU CADRE URBAIN ANCIEN

Afin d'assurer la vitalité du bourg, l'évolution du tissu bâti doit pouvoir s'effectuer par mutation du cadre urbain ancien, tant au regard de la vocation des édifices que de leur organisation spatiale. Cependant, la réhabilitation ou l'extension de ce patrimoine bâti devra s'effectuer dans les conditions d'une préservation des caractéristiques traditionnelles.

Par ailleurs, les éléments majeurs du cadre bâti susceptible d'offrir une valeur patrimoniale seront protégés. Tel est le cas notamment de certains murs anciens, en appareil de moellons à joints beurrés, et en particulier de ceux entourant la propriété de l'institut médico-professionnel ou bordant la rue du Sourdet, ou encore de la ferme, du château et de ses communs,...



Rue du Sourdet

3.5.2. DES SECTEURS D'AMENAGEMENTS SPECIFIQUES CLAIREMENT IDENTIFIES

Dans la logique d'une préservation des qualités patrimoniales du bourg, l'aménagement des grandes entités foncières encore disponibles dans le cadre urbain existant doit s'effectuer selon des dispositions assurant leur intégration à la morphologie du tissu urbain alentour, en satisfaisant aux exigences de protection de l'environnement et du paysage définies précédemment.

De nombreux terrains non bâtis sont présents à l'intérieur du tissu urbain existant, offrant des opportunités de construction tout en respectant les formes traditionnelles d'organisation du bâti.

A ces opportunités de développement au sein de l'enveloppe urbaine actuelle vient s'ajouter la création d'un secteur d'urbanisation future. Il s'agit du secteur dit de "la ferme du château", situé en bordure de la R.D. 449, à vocation de loisirs.