

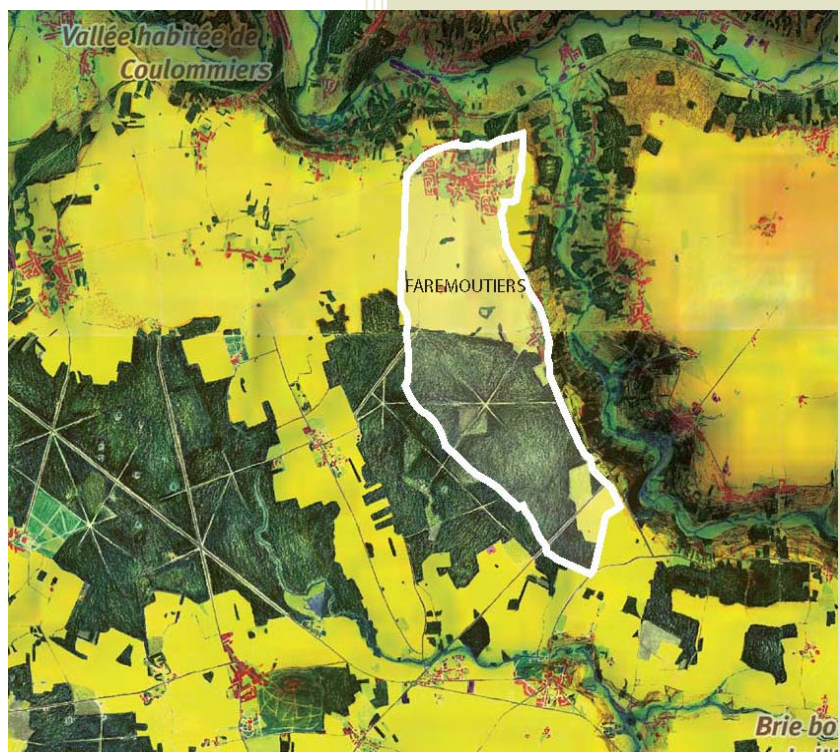


COMMUNE DE FAREMOUTIERS

Avenue VICTOR MASSOUL
77515 FAREMOUTIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal, en date du*

Le Maire,



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>



PREAMBULE.....	3
I. CONSTAT DU TERRITOIRE ACTUEL LE RAPPEL DU DIAGNOSTIC	4
I.1 Généralités	4
I.2 Le contexte environnemental du territoire de Faremoutiers se caractérise par : ..	4
I.3 Le territoire urbain de FAREMOUTIERS se caractérise par :	5
Le territoire de FAREMOUTIERS comporte :	6
La commune de FAREMOUTIERS adhère :	6
Les accès routiers et les transports publics de FAREMOUTIERS comportent :	6
La population de FAREMOUTIERS se caractérise par :	6
L'économie de FAREMOUTIERS se caractérise par :	6
Le parc de logements de FAREMOUTIERS se caractérise par :	7
II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	8
II.1 Orientations supra-communales	8
II.2 Orientations communales.....	8
II.2.1 Préserver l'environnement et valoriser les paysages et le patrimoine	9
II.2.2 Soutenir les activités agricoles.....	9
II.2.3 Assurer le développement modéré de la commune	9
II.2.4 Améliorer la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements....	10
II.2.5 Améliorer l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement.....	11
II.2.6 Développer les équipements.....	11



PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un élément obligatoire du Plan local d'Urbanisme.

En effet, l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU doit comporter « un projet d'aménagement et de développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune ».

Ce PADD est fondé sur le diagnostic illustré dans le rapport de présentation et traduit la politique communale de Faremoutiers envisagée, selon les grands principes énoncés dans l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes à mobilité réduite en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.

- En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

Le projet de PADD traduit une exigence croissante de qualité du cadre de vie, de l'environnement et un souci d'équilibre dans la répartition des lieux habités, des commerces, services et équipements. Le territoire de Faremoutiers présente une richesse des paysages bâtis et naturels, atout majeur et source d'attractivité qu'il convient de préserver et mettre en valeur.



I. CONSTAT DU TERRITOIRE ACTUEL LE RAPPEL DU DIAGNOSTIC

I.1 GENERALITES

Le rapport de présentation établit notamment le constat de l'évolution de FAREMOUTIERS depuis vingt ans. Cette période a vu successivement une brutale progression de l'immobilier et de la population jusqu'au début des années 99.

FAREMOUTIERS qui fait partie de la Communauté de Communes de la BRIE DES MOULINS, subit la pression urbaine liée au renforcement des équipements et de l'emploi. Ce renforcement du pôle économique de COULOMMIERS, la proximité du parc DISNEYLAND-PARIS, l'aéroport de PARIS CHARLES DE GAULLE exercent une pression urbaine sur la commune de FAREMOUTIERS pour laquelle les migrations domicile-travail ne peuvent que s'accroître.

La reprise économique de ces dernières années amplifie actuellement la demande en terrains à construire dans ce secteur rural en banlieue parisienne. Intégrant l'agglomération parisienne et des pôles économiques, commerciaux et industriels, ce village attire de plus en plus de personnes à la recherche de logements situés dans un cadre calme et verdoyant. Ceci se traduit par une forte demande en logements individuels et l'accueil de jeunes familles habituées aux nombreux services des grandes villes : social, scolaire et périscolaire, transport, qu'il faut d'ores et déjà prévoir.

La municipalité élue en 2008 a dans la continuité de la politique précédente pris la mesure des enjeux pour la décennie à venir : offrir des services à la hauteur des attentes d'un public jeune venu des grandes villes de l'Est parisien et qui veut vivre à la campagne dans la tranquillité et la ruralité mais avec tout de même un niveau satisfaisant d'équipements.

I.2 LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE DE FAREMOUTIERS SE CARACTERISE PAR :

- une implantation au cœur de la BRIE sur le rebord de l'AUBETIN dans la Vallée du GRAND MORIN,
- un vaste territoire de 1093 hectares dont 488 hectares de forêt domaniale,
- une topographie marquée par une implantation du territoire à la croisée des deux vallées,
- un plateau haut occupé par le tissu urbain, un plateau central cultivé et un plateau bas boisé par la forêt « MALVOISINE »,
- une géologie composée de limons des plateaux sous la partie agglomérée et cultivée du territoire, reposant sur les calcaires et les argiles à Meulières de Brie,
- des eaux de ruissellement dirigées vers trois bassins versants différents : l'« YERRES » le « GRAND MORIN » et l'« AUBETIN »,
- un réseau hydrographique complexe régulé par des rus et des fossés,



- une forte identité paysagère composée de trois unités : le plateau haut urbanisé, le plateau central cultivé et le plateau bas boisé,
- une forêt domaniale présentant une valeur écologique ayant conduit à son recensement en ZNIEFF.

I.3 LE TERRITOIRE URBAIN DE FAREMOUTIERS SE CARACTERISE PAR :

- un centre aggloméré au caractère rural traditionnel des villages Briards, implanté sur le plateau Nord et un hameau « Les Bordes » implanté en limites communales Est avec SAINT AUGUSTIN,
- un centre ancien dense au parcellaire morcelé et étroit, organisé autour d'une place commerçante, constitué de maisons rurales anciennes et de corps de fermes importants,
- une densification du bâti au cours du 20^{ème} siècle, en second front urbain autour de cours communes,
- des faubourgs témoignant d'un patrimoine architectural de qualité,
- des quartiers résidentiels composés de maisons individuelles réalisées sous la forme d'opération d'ensemble au cours du 20^{ème} siècle et d'un petit ensemble de collectifs,
- un hameau rural mitoyen avec SAINT AUGUSTIN densifié par des maisons individuelles récentes,
- une entrée de ville Nord marquée par des boisements et du bâti ancien,
- une entrée de ville Ouest marquée par des aménagements urbains et la zone d'activité,
- une entrée de ville Sud marquée par un aménagement urbain et des quartiers résidentiels,
- un développement urbain s'étalant vers l'Ouest depuis ces 25 dernières années,
- un trafic de poids lourds important sous l'influence de la proximité de MARNE-LA-VALLEE et du bassin de vie de COULOMMIERS/CRECY-LA-CHAPELLE,
- un important bâti ancien construit avant 1970 constituant des petits logements en centre ville,
- un bâti ancien de qualité dans les faubourgs,
- un bâti pavillonnaire récent classique
- un bâti agricole peut présent au sein du tissu urbain, mais perceptible dans le grand paysage agricole,
- un bâti à vocation d'activités hétéroclite de faible hauteur,
- plusieurs hectares d'espaces disponibles non construits au sein de l'agglomération
- un territoire structuré par 3 routes départementales, dont la RD25 sur un axe Nord-Sud et la RD216 sur un axe Nord-Est,
- un réseau routier comportant des risques accident logiques en fonction des pics de trafic et des conflits d'usage,
- un réseau d'eau potable distribuée par le SIAP de REBAIS,
- un réseau d'assainissement géré par le SIACFP de la CELLE-SUR-MORIN, FAREMOUTIERS et POMMEUSE,
- des équipements scolaires, sportifs et socio-éducatifs suffisants,
- des équipements culturels de qualité à valoriser,
- des services communaux et intercommunaux suffisants.



LE TERRITOIRE DE FAREMOUTIERS COMPORTE :

- des servitudes d'utilité publique peu contraignantes, mis à part le périmètre de protection de l'Eglise et du voisinage du cimetière,
- des contraintes naturelles fortes et moyennes liées aux mouvements de terrain au Nord et à l'Est du territoire,
- des secteurs archéologiques couvrant le centre ville.

LA COMMUNE DE FAREMOUTIERS ADHERE :

- Syndicat intercommunal d'alimentation en eau de la vallée de l'AUBETIN
- SAGE des deux MORINS
- TRAMY
- Syndicat intercommunal du Collège de FAREMOUTIERS.

LES ACCES ROUTIERS ET LES TRANSPORTS PUBLICS DE FAREMOUTIERS COMPORTENT :

- des réseaux routiers départementaux (RD 216 et RD 25),
- un réseau ferroviaire (gare de FAREMOUTIERS/POMMEUSE),
- la proximité avec un réseau aéroportuaire (PARIS CHARLES DE GAULLE). Ses habitants disposent donc d'un large choix en moyens de transports régionaux et nationaux, voire internationaux,
- des lignes de bus scolaires vers les communes environnantes et vers la gare RER de CHESSY.

LA POPULATION DE FAREMOUTIERS SE CARACTERISE PAR :

- une forte croissance de la population de 1982 à 2008, correspondant au cumul d'un solde naturel positif et d'un solde migratoire,
- un ralentissement de la croissance depuis 1999,
- un vieillissement de la population avec une hausse des plus de 40 ans,
- une diminution du nombre d'habitants par ménage dénotant la décohabitation des foyers.

L'ECONOMIE DE FAREMOUTIERS SE CARACTERISE PAR :

- un bassin d'emplois dynamique (COULOMMIERS et MARNE LA VALLEE),
- une zone d'activités et de commerces en perpétuelle croissance sur le territoire de FAREMOUTIERS,
- un pourcentage important d'actifs occupés par des emplois stables (contrat à durée indéterminée) en hausse en 2007,
- une faible offre d'emploi sur le territoire imposant des déplacements domicile travail pour 83.1% des actifs occupés,
- un faible taux de chômage en 2007,



- une offre d'emplois sur le territoire à l'attention des employés, des ouvriers et des techniciens,
- une grande majorité (76.1%) des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds « HLM »,
- de nombreux établissements recensés sur le territoire à vocation de constructions et de commerces.

LE PARC DE LOGEMENTS DE FAREMOUTIERS SE CARACTERISE PAR :

- une forte hausse du parc de logements depuis 1990 (+37%),
- une poursuite plus modérée de la hausse du parc en 2008,
- une diminution des résidences secondaires,
- une augmentation des logements vacants,
- une majorité (près de 52.9%) de logements récents construits après 1975,
- une grande majorité (78.4%) de propriétaires de maisons individuelles de plus de 5 pièces en moyenne,
- une faible part de logements collectifs,
- un grand nombre de grands logements ne répondant pas aux besoins des petits ménages croissants,
- un faible taux de logements sociaux (2.0% en 2008),
- un important taux de ménages bénéficiant de prestations sociales (39.7% en 2003),
- une diminution du nombre d'habitants par logements (2.6 en 2007).



II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

II.1 ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

La commune de FAREMOUTIERS est incluse dans l'aire du Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé le 26 avril 1994.

Ce schéma souligne le caractère rural dominant du territoire de FAREMOUTIERS, ainsi que la protection de la forêt de MALVOISINES.

Quand au bourg de FAREMOUTIERS, identifié comme espace urbanisé, il voit ses possibilités de développement confirmées par une zone hachurée (espace partiellement urbanisable) au Sud et à l'Ouest en direction de la CELLE SUR MORIN.

La commune de FAREMOUTIERS, comme celle de la CELLE SUR MORIN et POMMEUSE sont identifiées comme pôle urbain complémentaire de COULOMMIERS. *« Desservies par la voie ferrée, elles bénéficient de diverses entreprises industrielles existantes. Sur le plateau, entre FAREMOUTIERS et la CELLE SUR MORIN, un grand nombre d'emplois pourra être créé par l'extension en intercommunalité de la ZAE existante desservie par la RD 216. Les habitations nouvelles s'implanteront principalement dans et autour de FAREMOUTIERS »*

II.2 ORIENTATIONS COMMUNALES

La conservation du caractère villageois constitue le cadre général du projet d'aménagement et de développement durable élaboré par la municipalité.

L'observation de la situation de la commune et des besoins à court, moyen et long terme fait apparaître la nécessité de compléter le niveau des équipements publics.

Accueillir ces nouvelles familles, offrir un cadre de vie agréable et sûr, favoriser la convivialité avec l'ensemble de la population constituent les objectifs de ce PLU.

La satisfaction de ces besoins implique l'élaboration d'une véritable stratégie dont les principales orientations sont :

- 1. Préserver l'environnement et valoriser les paysages et le patrimoine**
- 2. Soutenir les activités agricoles**
- 3. Assurer le développement modéré de la commune**
- 4. Améliorer la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements**
- 5. Améliorer l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement**
- 6. Développer les équipements**

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit une exigence croissante de qualité du cadre de vie, de l'environnement et un souci d'équilibre dans la répartition des lieux habités, des commerces, services et équipements. Le territoire de Faremoutiers présente une richesse des paysages bâtis et naturels, atout majeur et source d'attractivité qu'il convient de préserver et mettre en valeur.



II.2.1 PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le territoire de FAREMOUTIERS bénéficie d'un vaste territoire au cœur de la BRIE dans la Vallée du GRAND MORIN, avec 488 hectares de forêt domaniale dans la partie Sud.

Le haut du plateau est occupé par le tissu urbain, tandis que le plateau central est cultivé et le plateau bas occupé par la forêt « MALVOISINE ».

Les eaux de ruissellement sont dirigées vers trois bassins versants différents : l'« YERRES » LE « GRAND MORIN » ET L'« AUBETIN », suivant un réseau hydrographique complexe régulé par des rus et des fossés.

Le centre aggloméré comporte des servitudes d'utilité publique peu contraignantes, mis à part le périmètre de protection de l'Eglise; ainsi que des secteurs archéologiques.

Nos objectifs :

- Préserver l'identité du territoire composée de trois unités : le plateau haut urbanisé, le plateau central cultivé et le rebord du coteau boisé ;
- Protéger les boisements existant et la forêt domaniale ;
- Conforter les limites urbaines et naturelles actuelles ;
- Prendre en compte les servitudes d'utilité publique ;
- Prendre en compte les risques liés à la présence des secteurs archéologiques.

II.2.2 SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole reste importante sur FAREMOUTIERS et les exploitations agricoles présentes sur la commune conservent toutes leurs capacités de développement en dehors des zones urbanisées et naturelles.

Nos objectifs :

- Ne pas enclaver les corps d'exploitations agricoles dans des projets d'urbanisation ;
- Limiter les nouvelles constructions à destination d'habitat à une seule exploitation agricole ;
- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles à destination d'habitat en dehors des zones urbanisées ou d'extension urbaine.

II.2.3 ASSURER LE DEVELOPPEMENT MODERE DE LA COMMUNE

II.2.3.1 En matière de démographie :

La population de FAREMOUTIERS a connu une forte croissance de la population de 1982 à 1999, grâce au cumul du solde migratoire élevé.

Depuis 1999, un ralentissement de la croissance est observé avec un vieillissement de la population.

La diminution du nombre d'habitants par ménage dénonce la décohabitation des foyers.



Nos objectifs :

- Poursuivre une croissance de la population pour atteindre un objectif de 3000 habitants environ en 2020 ;
- Maintenir les jeunes populations sur le territoire.

II.2.3.2 En matière de tissu urbain

Le tissu urbain de FAREMOUTIERS est composé d'un centre aggloméré implanté sur le plateau Nord et le hameau « LES BORDES » en limites communales Est avec SAINT AUGUSTIN.

Le centre ancien est dense avec un parcellaire morcelé et étroit, organisé autour d'édifices religieux et d'une place commerçante, tandis que les quartiers périphériques sont composés de maisons individuelles récentes sous la forme d'opérations d'ensembles.

Le tissu urbain actuel comporte plusieurs hectares d'espaces disponibles non construits au sein de l'agglomération.

L'entrée de ville Nord est marquée par des boisements et du bâti ancien, tandis que l'entrée de ville Ouest est marquée par des aménagements urbains et la zone d'activités en cours de développement.

Nos objectifs :

- Créer de nouveaux secteurs d'urbanisation future ;
- Contenir la croissance du hameau « Les Bordes » ;
- Valoriser le caractère rural du centre ancien ;
- Densifier le tissu urbain existant dans les espaces disponibles encore non construits ;
- Conforter la zone d'activités existante.

II.2.4 AMELIORER LA REPARTITION EQUILIBREE ET DIVERSIFIEE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le territoire de FAREMOUTIERS a connu une forte hausse de parc de logements depuis 1990 qui se poursuit par une hausse plus modérée en 2007.

La majorité des logements ont été construits après 1975, sous la forme de maisons individuelles de 4 pièces occupées par des propriétaires.

La part des logements collectifs et sociaux est faible malgré un important taux de ménages bénéficiant de prestations sociales.

La commune ne dispose pas entièrement du Patrimoine Foncier qui lui est nécessaire pour se doter dans les années à venir des équipements publics fonctionnels que les habitants sont en droit d'attendre.

Nos Objectifs :

- Accueillir des logements pour permettre la croissance modérée de la population ;



- Développer des petits logements en location pour répondre à la décohabitation des jeunes ;
- Développer les logements de taille moyenne pour attirer de jeunes ménages avec enfants et soutenir le rajeunissement de la population ;
- Produire des logements collectifs dans le parc privé, accessible aux ménages modestes ;
- Améliorer le confort du parc de logement avec une aide de l'ANAH ;
- Concentrer des plus fortes densités urbaines à proximités de la gare et des transports en communs.

II.2.5 AMELIORER L'ORGANISATION DES TRANSPORTS DE PERSONNES, DE LA CIRCULATION ET DU STATIONNEMENT

L'agglomération est traversée par la RD 216 sur un axe Nord-Est qui supporte un fort trafic. La commune est desservie par la gare SNCF FAREMOUTIERS/POMMEUSE située sur POMMEUSE au Nord de FAREMOUTIERS.

En matière de déplacements urbains vers les sites commerciaux, administratifs ou de travail, les habitants de FAREMOUTIERS utilisent leur véhicule personnel pour se rendre directement sur place ou rallier le transport en commun le plus proche. Les scolaires et les particuliers utilisent quant à eux les lignes régulières d'autocars locaux.

Nos Objectifs :

- Fluidifier et sécuriser le trafic de la RD 216 en limitant les vitesses de circulation ;
- Exploiter davantage la présence des transports en communs ;
- Créer une voie douce entre le bourg et le hameau (LES BORDES).

II.2.6 DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS

La commune entend favoriser la convivialité et l'intégration des habitants dans le tissu urbain existant. L'amélioration des équipements communaux est nécessaire pour entretenir cette convivialité.

Nos Objectifs :

- Etendre le groupe scolaire ;
- Créer une maison des associations ;
- Créer une maison médicale en partenariat avec la Communauté de Communes de la BRIE DES MOULINS ;
- Moderniser la salle des fêtes.

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

