



Département de Seine et Marne

Commune de **FERICY**

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

2

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du : 26 juin 2020

LE MAIRE
Daniel AIMAR



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargéas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE FERICY.....	4
A. CADRE GENERAL ET ENJEUX DU TERRITOIRE.....	4
B. ORIENTATIONS GENERALES	6
1. Habitat	6
2. Transport et déplacements	7
3. Réseaux d'énergie.....	8
4. Développement des communications numériques.....	8
5. Activités économiques	8
6. Loisirs	9
SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL	11
A. ELEMENTS DE SYNTHESE	11
B. TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX.....	12
1. Accompagner la densification.....	12
2. Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire	16
SYNTHESE GRAPHIQUE DU PROJET COMMUNAL	18
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	19
A. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	19
B. OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	20
C. OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	21

PREAMBULE

Instauré par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans.

Les dispositions apportées par la Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 impliquent que le PADD doit, en complément des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il doit également arrêter 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.

Il doit par ailleurs fixer des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Toute évolution du PLU restera conditionnée au respect de l'économie générale du PADD, dès l'instant où les changements envisagés seront susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD, seule la procédure de révision pourra être envisagée.

Article L151-5 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

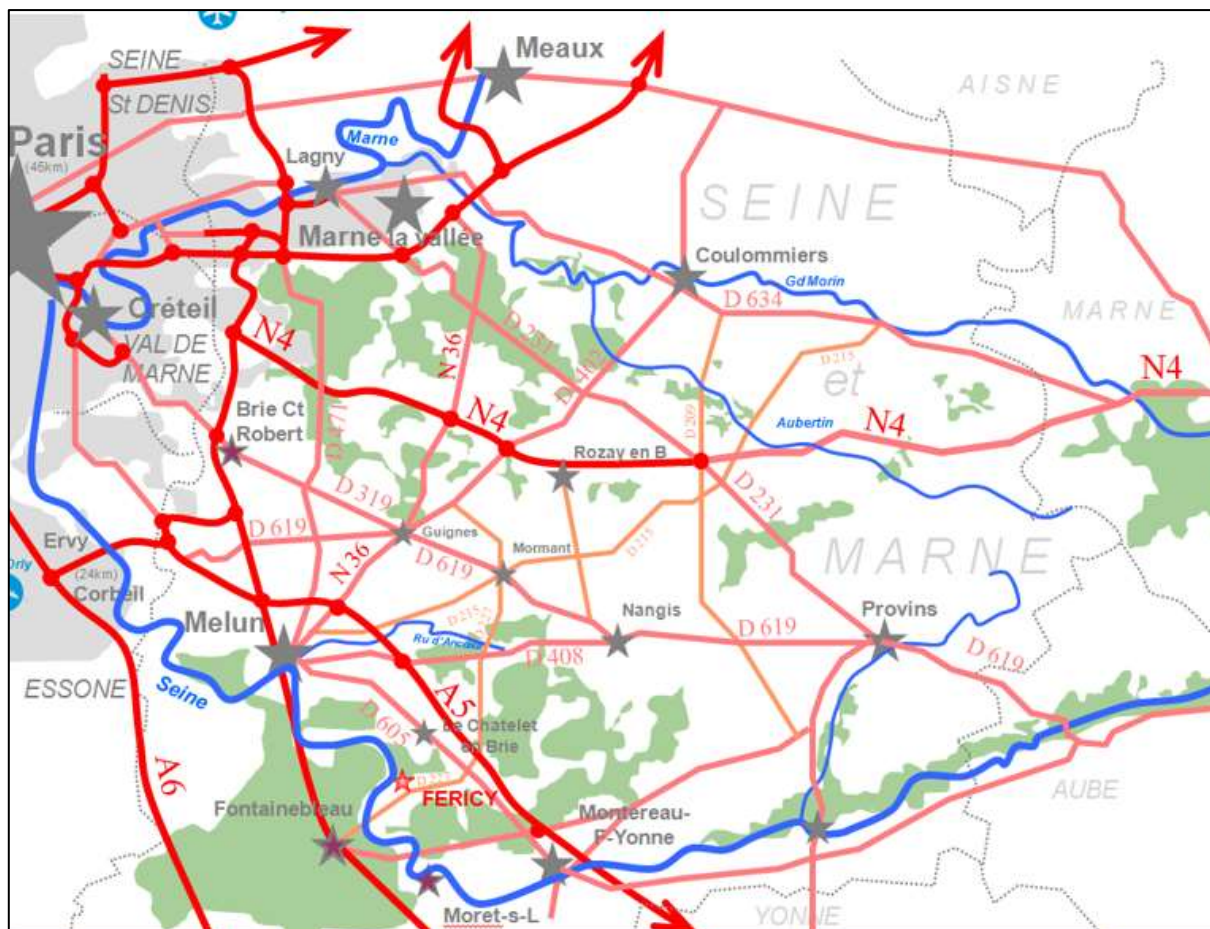
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE FERICY

A. CADRE GENERAL ET ENJEUX DU TERRITOIRE



Commune rurale à l'interface entre plateau de Brie et vallée de Seine, le village de Féricy, bénéficie d'un positionnement intéressant à proximité de Melun et Fontainebleau.

Indépendamment de cette relative proximité qui inscrit la commune dans une logique périurbaine marquée et caractéristique des villages Seine et Marnais, FERICY a su au fil du temps conserver une qualité de cadre de vie, liée à la fois à la configuration du village, aux espaces naturels et agricoles et à une logique de maîtrise des extensions urbaines.

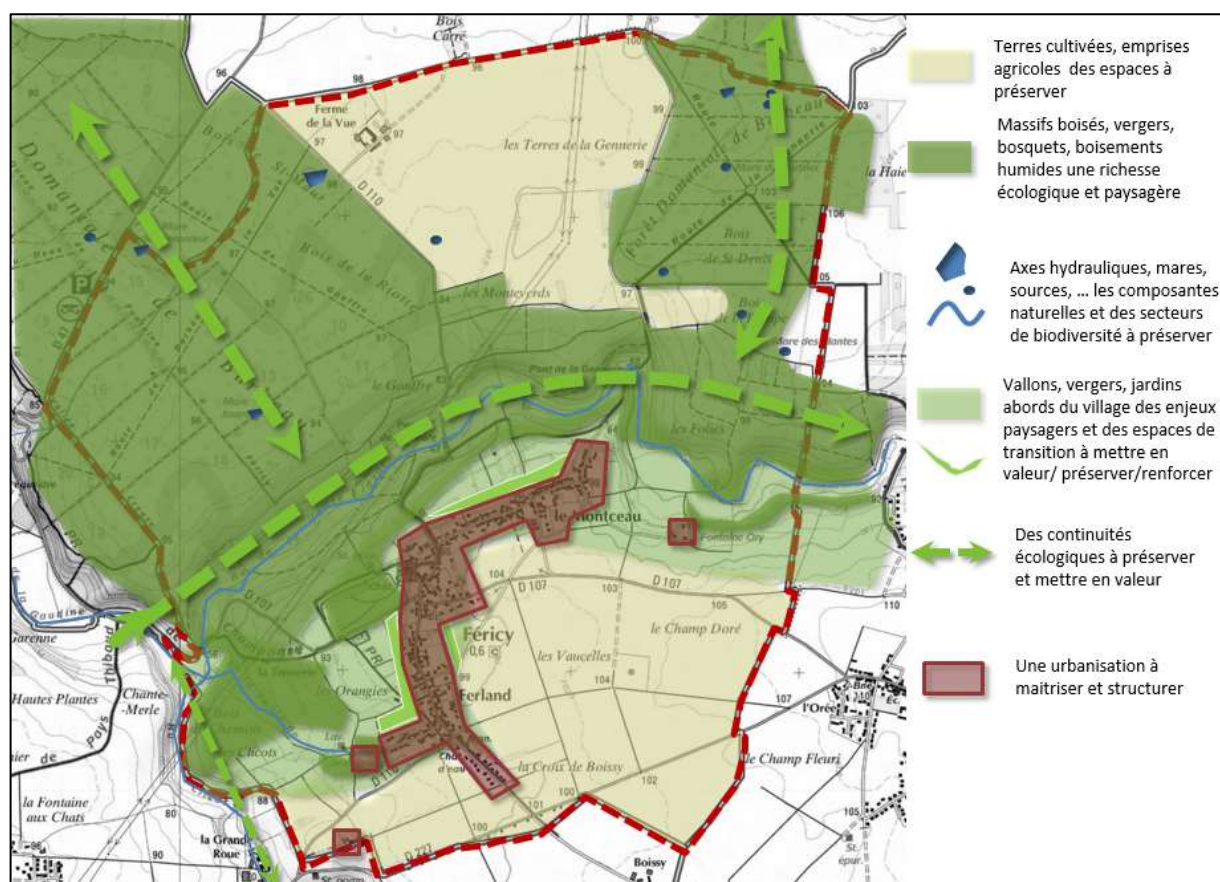
Cette relative maîtrise du développement urbain s'accompagne aujourd'hui d'une stagnation de la population communale, après cependant plusieurs décennies de croissance. Le

développement urbain s'inscrit dans une logique de croissance modérée, au gré des opportunités foncières, avec la création en moyenne de 2 nouveaux logements par an.

Le statut et la taille de la commune amènent aujourd'hui les élus à se pencher sur le devenir de Féricy au regard de l'organisation territoriale locale, tant en matière de développement urbain, de mixité de l'habitat et de préservation de la qualité du cadre de vie.

Féricy à l'instar de nombreuses autres communes rurales franciliennes s'inscrit dans cette dualité périurbaine où se confrontent potentialités de développement et volonté de conserver voire de renforcer les caractéristiques locales qui confèrent à la commune ses particularités et ses richesses.

Le village de par sa configuration très linéaire, mais également en raison de la présence d'un



vaste domaine propriété de la commune (Domaine de la Salle) s'inscrit en étroit contact avec les milieux naturels et agricoles environnants, profitant de nombreuses liaisons avec ces espaces, au travers d'un ensemble de cheminements sur les abords du village.

Commune résidentielle, mais conservant un caractère rural prégnant, la commune de Féricy s'inscrit dans cette dualité propre à de nombreux villages Seine et Marnais où se confrontent volonté de conserver une harmonie urbaine, paysagère, et nécessaire anticipation du devenir du village en particulier en matière de gestion du développement urbain, mais également de prise en compte des espaces agricoles et naturels.

La commune jouit en effet d'une richesse environnementale et naturelle de qualité tant au travers des importants ensembles forestiers (forêt domaniale de Barbeau, etc.) qui occupent

les parties Nord-Ouest et Nord-Est du finage, qu'au travers d'une mosaïque de milieux ou s'entremêlent boisements, prairies, zones humides, abords des cours d'eau, mais également les espaces ouverts à vocation agricole.

Indépendamment de la nécessaire maîtrise du développement urbain, les enjeux majeurs à l'échelle du territoire reposent sur la nécessaire prise en compte des richesses intrinsèques du finage au travers de la prise en compte des espaces agricoles des composantes des trames vertes et bleues et de la préservation et de la prise en compte des continuités écologiques.

La mise en œuvre du projet communal se doit donc de prendre en compte et de répondre à un ensemble de problématiques interdépendantes liées à la nécessaire maîtrise du développement urbain, à la protection du territoire sous toutes ses composantes (milieux naturels, paysages, patrimoines, espaces agricoles,...).

Le projet de Plan Local d'Urbanisme va tenter de définir et d'anticiper le nécessaire équilibre à mettre en œuvre entre préservation et développement.

B. ORIENTATIONS GENERALES

Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit permettre de répondre à la volonté communale de conserver le caractère spécifique du village en confortant la qualité du cadre de vie, en valorisant les milieux naturels et leurs différentes composantes, en préservant les espaces agricoles et les paysages communaux.

La réflexion préalable portée par les élus, s'est appuyée sur les thématiques suivantes :

- La valorisation de la qualité du cadre de vie
- La préservation du village et de ses caractéristiques et la prise en compte du Domaine de la Salle
- La mise en valeur et la préservation des composantes naturelles et de la biodiversité communale
- La volonté de trouver un équilibre entre développement démographique et maintien du caractère villageois

Au regard de ces différentes thématiques de réflexion, les éléments de synthèse issus des travaux du conseil municipal ont permis d'aboutir à la définition d'un projet communal reposant sur deux grandes thématiques dont l'objectif est d'assurer la préservation du cadre de vie communal à savoir :

- mettre en place un développement cohérent avec le fonctionnement de la commune dans une logique de préservation des enveloppes bâties et ceci afin d'accompagner de la densification
- assurer la préservation des composantes paysagères, environnementales du territoire afin d'inscrire la commune dans une réelle politique de protection des milieux naturels et agricoles.

1. HABITAT

En matière d'habitat, l'objectif communal est de s'inscrire dans une valorisation du parc bâti existant, d'anticiper les mutations potentielles susceptibles d'intervenir, et de s'inscrire dans la continuité initiée par le précédent POS, à savoir une maîtrise de l'expansion de l'enveloppe bâtie afin de conserver la structure du village.

L'objectif premier de la commune est de valoriser les enveloppes bâties existantes dans le respect des différentes composantes qui font aujourd'hui la richesse de la commune, ceci afin de trouver le juste équilibre entre accueil de nouveaux habitants, développement des espaces bâtis et préservation des caractéristiques paysagères du village.

D'une manière générale la commune s'inscrit dans une logique de croissance moyenne annuelle de l'ordre de 1 à 2 logements par an, en privilégiant un développement endogène aux parties actuellement urbanisées.

Féricy connaît depuis le début des années 2000 une croissance moyenne de sa population de l'ordre de 1,07%/an, ceci sans pour autant avoir « succombé » à un développement urbain en extension. L'objectif communal est de tenter de poursuivre cette évolution de la commune dans cette logique de respect des enveloppes bâties et de limitation des impacts fonciers sur les espaces agricoles et naturels.

Le projet communal s'organise au regard d'un objectif de croissance du parc de logements de l'ordre de 1 à 2 nouveaux logements par an, en s'appuyant dans un premier temps sur les potentialités résiduelles présentes au sein de l'enveloppe bâtie du village.

L'autre point clé dans la réflexion communale s'est appuyé sur le devenir de certaines emprises foncières présentes ou attenantes aux parties bâties (corps de ferme en activité ou non) afin d'anticiper le potentiel d'accueil de ces emprises dans le cadre de leur mutation. L'objectif étant à la fois de permettre le maintien de l'activité agricole, mais également de se donner les moyens d'anticiper une évolution de ces emprises.

Des prescriptions spécifiques en termes d'organisation de ces espaces seront donc définies dans le projet de PLU, afin d'intégrer les notions de desserte, d'évolution des constructions existantes, de gestion paysagère,...

2. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

En matière de transport et de déplacement, indépendamment du constat du nécessaire recours à l'automobile afin d'assurer les déplacements des habitants, le positionnement du village à l'interface entre plateau agricole et vallée du Ru de la vallée Javot offre d'agréables échappées vers les milieux agricoles et naturels. Cet ensemble de cheminements (chemins agricoles,...) est tout particulièrement à préserver et mettre en valeur dans le cadre de la valorisation de la qualité du cadre de vie.

La configuration spécifique du village qui s'inscrit dans une typologie très linéaire est également un élément à prendre en compte dans les réflexions en matière d'aménagement et d'organisation des enveloppes bâties. Il apparaît au regard de cette structure qu'il convient d'identifier certaines limites en matière d'extension linéaire afin de tenter de conserver une enveloppe bâtie cohérente au regard de l'organisation du village.

Cette prise en compte de la problématique déplacements va s'appuyer sur les objectifs suivants :

- Assurer le renforcement des liaisons piétonnes et douces au sein de la trame bâtie et sur les abords du village
- Prendre en compte la problématique liée au véhicule individuel et au stationnement non seulement dans l'organisation, le positionnement et le fonctionnement des espaces d'urbanisation future, mais également au sein des enveloppes bâties actuelles.

3. RESEAUX D'ENERGIE

Le statut et la taille de la commune permettent d'appréhender avec une certaine difficulté le développement des réseaux d'énergie à l'échelle de Féricy. En effet même si la commune souhaite s'inscrire dans une logique vertueuse en matière de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, une mutualisation des réseaux de chaleur est difficilement envisageable dans le contexte actuel. Une réflexion plus large en matière de gestion énergétique et de valorisation des ressources est cependant à envisager à l'échelle du PLU, en particulier en matière de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de PLU souhaite ainsi s'inscrire dans une logique de valorisation des énergies renouvelables et de diminution des Gaz à effet de serre, avec toutefois, une volonté de respect des certaines caractéristiques architecturales et paysagères en particulier au sein du cadre bâti ancien.

4. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Bénéficiant d'une couverture satisfaisante en matière de desserte ADSL, la prise en compte du développement des communications numériques à l'échelle du territoire ne rentre pas dans les prérogatives de la commune.

La prise en compte du développement des communications numériques reste une prérogative en dehors de objectifs communaux institués par le PLU, d'une part en raison de la nécessité de la prise en compte de ces objectifs de développement à une échelle plus large et d'autre part en raison des moyens nécessaires au développement de ces communications. Ce vaste projet de maillage et de développement est largement porté par le conseil départemental de Seine et Marne.

Le développement de la fibre optique dans le cadre du plan départemental doit permettre de pallier certaines insuffisances. En préalable à ce développement, le projet communal va s'attacher à mettre en œuvre les éléments à même de faciliter le déploiement de ces technologies, en particulier par des exigences réglementaires en matière de raccordement pour les futures constructions.

5. ACTIVITES ECONOMIQUES

Le développement d'une offre commerciale de proximité est l'un des éléments clés portés par les élus dans le cadre des réflexions préalables à la définition des objectifs d'aménagement, avec une volonté de tenter de développer une offre locale de proximité (production locale, circuit court,...) à même de répondre à certains besoins des habitants.

Cette volonté s'est cependant confrontée à la réalité fonctionnelle du territoire et au statut de la commune. En effet Féricy au regard de sa taille, de la proximité de centres urbains plus importants, mais également en raison du fait que la quasi-totalité des résidents actifs quittent quotidiennement la commune, permettent difficilement d'envisager l'installation d'une activité commerciale de proximité de façon pérenne.

Le projet de PLU va toutefois s'attacher au travers des dispositions du règlement à faciliter l'installation éventuelle des activités de commerces et de services au sein du village, la mutation de certains bâtiments existants (corps de ferme en particulier) peut également offrir d'intéressantes opportunités pour l'accueil d'activités économiques et tertiaires que le PLU se doit d'anticiper.

Indépendamment de ces activités « classiques » il convient également de prendre en compte l'agriculture comme activité marquante à l'échelle du territoire.

La traduction de ces objectifs va s'appuyer sur les éléments suivants :

- Anticiper et faciliter le développement d'une activité agricole de proximité et la reconversion de certains bâtiments agricoles
- Permettre le développement et le maintien des activités artisanales, commerciales, et tertiaires de proximité au sein de la trame bâtie

6. LOISIRS

Au-delà des équipements présents au sein de la commune, les effets d'ouverture offerts sur les espaces naturels sont particulièrement à valoriser dans le cadre du projet communal. Par ailleurs il convient de souligner que la commune dispose d'équipements de loisirs de proximité (terrain de jeux au centre du village à côté de la salle des fêtes ; mais surtout le château de Féricy et son parc sont aujourd'hui propriété de la commune offrant de vastes potentialités en termes de développement d'une offre de loisirs au sens large (salle de réception, espaces d'agrément, ...)

Cet objectif de développement de l'offre de loisirs s'inscrit dans une logique générale de valorisation de l'offre en équipements de la commune, le devenir du Château de Féricy dans le respect du statut de Site classé revêt un intérêt majeur dans le cadre du développement de l'offre de loisirs à l'échelle de la commune.

SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL

A. ELEMENTS DE SYNTHESE

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre à la commune de Féricy de répondre à la volonté communale de conserver et de valoriser la qualité du cadre de vie, ceci au travers de l'encadrement du développement urbain, du maintien de caractéristiques paysagères et bâties au sein des espaces bâtis, mais également en s'inscrivant dans une logique de valorisation et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces différents objectifs ont été déclinés en deux grandes thématiques abordées de manière itérative pendant la totalité de l'élaboration du projet communal et s'inscrivent dans une logique et une approche transversale de la gestion et du devenir du territoire communal.

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT et D'URBANISME : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT ET PRESERVER LE CADRE DE VIE en accompagnant la densification

- Définir un **développement en cohérence** avec le fonctionnement de la commune, en privilégiant le remplissage des espaces encore libres dans le tissu urbain et la mutation de certains bâtiments, dans une logique de respect de l'organisation bâtie du village et du respect de ses limites
- Prévoir une **évolution** de la trame bâtie dans une logique de **cohérence et d'organisation** (zone d'urbanisation bloquée et encadrée par des principes d'aménagement, prescriptions paysagères,...)
- Définir des **limites précises** à l'extension du bâti en intégrant les contraintes naturelles et paysagères (espaces agricoles, zones humides, zones de vergers...)
- Encadrer le **développement des écarts** (*Fontaine Ory, constructions isolées*) dans une logique de rationalisation de l'usage du foncier et de préservation des espaces naturels et agricoles
- Mettre en place un urbanisme plus **respectueux de l'environnement**
- Mettre en valeur, préserver et développer les **composantes naturelles de la trame bâtie** (vergers, jardins, bosquets, haies,...)
- **Le Domaine de la Salle**, une richesse patrimoniale en cœur de village à valoriser et mettre en valeur dans une logique de centralité communale

PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE

- Identifier le bâti à **vocation agricole** en définissant ses possibilités d'évolution et **assurer la pérennité** de cette activité
- Maintenir les **espaces de transition** (**jardins, vergers, chemins,...**) entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles
- Préserver les **paysages et les éléments naturels** gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse du territoire
- Identifier et assurer la préservation des **éléments naturels remarquables** à l'échelle du territoire communal dans une logique de **préservation et de mise en valeur** des continuités écologiques (espaces boisés, vallées,...)

B. TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX

1. ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION

Les objectifs communaux abordés dans les différentes réflexions préalables à la mise en œuvre du PLU sont détaillés ci-après

DÉFINIR UN DÉVELOPPEMENT EN COHÉRENCE AVEC LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE :

- **Définir un projet cohérent par rapport aux capacités des équipements communaux et anticiper les besoins de leur développement/renforcement**
 - Réflexion sur le devenir et les besoins en équipements
 - Evolution de l'espace de jeux en cœur de village
 - Organiser la centralité en lien avec la Domaine de la Salle
- **Assurer la densification des enveloppes bâties en favorisant l'urbanisation des dents creuses**
 - Hiérarchiser/rationnaliser les besoins fonciers
 - Rationnaliser la consommation foncière
 - Mettre en place les conditions d'une valorisation effective des espaces encore libres dans les enveloppes bâties
- **Intégrer une réflexion sur les potentialités d'évolution à long terme de la commune**
 - Définir des espaces d'extension de l'urbanisation ?
 - Créer un pôle de centralité autour du château et des équipements communaux
- **intégrer et valoriser les déplacements dans le projet communal (circulations douces, gestion des stationnements,...)**
 - Mettre en place/conforter les conditions du « bien vivre » à Féricy (conforter *ou non* la vocation résidentielle (anticiper les besoins en services, commerces,...))
 - Valoriser les cheminements doux
 - Préserver les effets d'ouverture et les liens avec les espaces agricoles et naturels
 - Maintenir un cadre paysager de qualité aux abords des espaces construits

Le projet communal va s'attacher à conserver et valoriser les caractéristiques qui font aujourd'hui de Féricy un village où la qualité du cadre de vie est un élément clé dans l'attractivité et le fonctionnement quotidien ; L'objectif est de valoriser renforcer et réfléchir aux équipements existants et anticiper certains projets. La réflexion communale en matière de mise en valeur des équipements portent sur l'objectif cumulé de conforter les équipements existants (école en particulier) et anticiper les évolutions à venir, liées en particulier à la restructuration du Domaine de la Salle.

Cette logique de cohérence ne s'arrête cependant pas à la gestion prévisionnelle des besoins en équipements, elle s'inscrit également dans une logique d'anticipation en matière d'accueil de nouveaux habitants et de maintien des « richesses » communales en matière de cadre de vie, de paysage, d'organisation de la trame bâtie. Dans ce cadre le projet de PLU va également prendre en considération les cheminements existants afin de les valoriser et introduire une réflexion sur la création de nouvelles liaisons.

L'ensemble de dispositions de mise en valeur de du cadre bâti, du maintien d'une trame verte au sein et aux abords des espaces bâtis, de préservation des paysages,... mais également les réflexions en matière d'évolution de la trame urbaine du village s'inscrivent tous dans une volonté communale de valorisation du cadre de vie, afin que le développement urbain s'inscrive dans un objectif global du « bien vivre à Féricy »

ORGANISER ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

- **Encadrer le développement des écarts**
 - Encadrer le développement des constructions sur les parties extérieures au village (Fontaine Ory, maisons isolées,...)
 - Apporter un cadre réglementaire « spécifique » aux écarts
- **Assurer la préservation des espaces agricoles et naturels en définissant des limites physiques à l'enveloppe bâtie (jardins, vergers, chemins,...) et assurer la préservation des espaces extérieurs**
 - préserver les espaces de transition entre les espaces bâtis/naturels et agricoles
 - intégrer des prescriptions en matière de renforcement de la biodiversité des espaces construits (jardins et vergers à protéger)
 - définir ces espaces de transition quand ils n'existent pas (plantations à réaliser,...)
 - valoriser les entrées de village
- **Définir des espaces d'extension de l'urbanisation en cohérence avec le fonctionnement des parties déjà urbanisées**
 - Introduire une réelle réflexion sur le devenir à long terme de la commune (évaluation des besoins, localisation, desserte, organisation)
- **Intégrer les contraintes et les risques (zones humides, ...)**

Au travers de la volonté communale de maîtriser son développement urbain et de conforter le caractère villageois de la commune, l'organisation territoriale sous-entend la prise en compte des écarts au droit du territoire communal. La notion d'encadrement du développement urbain repose également sur le maintien des espaces de transition que sont les jardins et vergers qui bordent la trame urbain et qui jouent un rôle majeur en matière de biodiversité, d'intégration paysagère au regard des espaces agricoles alentour.

La définition au travers des documents réglementaires (zonage et règlement écrit) mais également dans le cadre des prescriptions en matière d'aménagement et d'organisation de certains espaces susceptibles de connaître des mutations dans les années à venir sont autant d'éléments qui confortent les objectifs communaux en matière d'encadrement et d'organisation du développement urbain.

CONCEVOIR UN URBANISME PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Permettre l'usage de matériaux et de techniques dans les constructions à même de permettre la réduction des Gaz à Effet de Serre
- Favoriser la réalisation de bâtiments et de formes urbaines à même d'assurer le respect des objectifs environnementaux en termes d'implantation, de déplacements,...dans le respect des caractéristiques du village
- Permettre une densification « intelligente » permettant de limiter les impacts sur les espaces agricoles et naturels en favorisant l'urbanisation des espaces libres dans le tissu urbain

Les réflexions communales préalables à la mise en œuvre des objectifs communaux en matière d'aménagement et de développement s'inscrivant également dans une volonté forte de promouvoir un urbanisme respectueux de son environnement, tant en matière d'intégration dans le tissu bâti et paysager du village qu'en matière de respect des enjeux environnementaux. Le PLU se doit d'être l'outil permettant de valoriser des constructions plus respectueuses de l'environnement en particulier en matière de consommation énergétiques.

Cette logique environnementale portée par les élus s'inscrit également dans l'approche spatiale du développement urbain, en favorisant une densification « intelligente » respectueuse des caractéristiques de la trame bâtie, en limitant les extensions afin de préserver au mieux les espaces agricoles et naturels.

METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS EMBLÉMATIQUES DU TERRITOIRE ET PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

- Identifier les éléments remarquables des patrimoines bâti et naturel
- Définir les conditions de la préservation des paysages communaux
- Anticiper les potentialités de développement touristique et de valorisation de la commune (découverte des milieux, cheminements piétons,...)
- Assurer la liaison entre protection des espaces bâtis et préservation de la biodiversité (identifier/préserver/renforcer les composantes de la trame verte dans et aux abords de la trame bâtie, vergers, jardins, haies,...)
- **Le Domaine de la Salle est un espace de centralité et de convergence à affirmer et valoriser**

Cette logique globale portée par le projet de PLU d'accompagnement du développement, de maîtrise de la consommation d'espace s'inscrit également dans une logique de prise en compte et de préservation des composantes naturelles, architecturales et paysagères de la commune tant au niveau des espaces bâtis que des espaces agricoles et naturels.

Cette volonté de préservation et de mise en valeur va s'appuyer sur l'identification et la définition des conditions de préservation à la fois des abords du village, en limitant la constructibilité de certains secteurs, y compris pour des constructions à vocation agricole. Ces restrictions vont également permettre de répondre pour partie à la volonté définie au travers du PLU de valoriser les composantes naturelles au sein et aux abords de la trame bâtie, en renforçant et en préservant les composantes de la trame verte communale.

Dans le cadre de cette logique de valorisation et d'ouverture de la commune lui conférant une attractivité spécifique, la mise en valeur du Domaine de la Salle, en cohérence avec le statut de site classé au titre des Espaces Naturels est également un élément majeur de la réflexion communale. L'objectif étant à terme de permettre d'intégrer dans le fonctionnement du village cet espace bâti et arboré qui offre de nombreuses opportunités en matière d'offre touristiques, culturelles,...

2. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE

ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Garantir la préservation des terres agricoles en limitant l'extension de l'urbanisation
- Préserver les effets d'ouverture sur l'espace agricole en ménageant des espaces d'évolution en liaison avec les exploitations existantes
- Anticiper les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures (diversification, valorisation du bâti traditionnel,...)

Le projet communal soucieux de la maîtrise du développement urbain s'inscrit dans un principe de prise en compte et de préservation des espaces agricoles mais également de l'activité agricole présente au sein du territoire. L'objectif est de limiter au maximum l'impact foncier du projet communal au droit des espaces agricoles et naturels, mais également de s'inscrire dans une logique d'anticipation tant au droit de certaines infrastructures agricoles au sein de la trame bâtie, que dans une logique d'évolution des exploitations.

La proximité de pôles urbains d'importance, une volonté forte au niveau de la commune de valoriser et de promouvoir les productions locales sont autant d'éléments que le PLU tentera de traduire en matière d'anticipation en termes d'évolution des structures agricoles.

PRÉSERVER LES PAYSAGES ET LES ÉLÉMENTS NATURELS GAGES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'UNE RICHESSE INTRINSÈQUE DU TERRITOIRE

- Identifier et apporter un zonage adapté aux différentes formes d'occupation de l'espace dans un souci de valorisation des paysages communaux
- Préserver les éléments boisés et les milieux humides (ruisseaux, mares, sources,...)
- Apporter un zonage et des règles adaptés à même d'assurer la conservation et la création d'espaces de transition entre parties bâties et espaces naturels ou agricoles.
- Définir des limites précises et aisément identifiables à la trame urbaine voire en créer quand elles sont absentes
- Intégrer les principes d'une intégration paysagère des nouvelles constructions et des nouveaux secteurs d'urbanisation future (le cas échéant)

A l'interface entre plateau de Brie et vallée arborée, le territoire communal dispose d'une richesse paysagère et environnementale de premier ordre que le PLU se doit de conforter et préserver. La prise en compte de la mosaïque des formes d'occupation de sols qui caractérisent la commune revêt un intérêt majeur dans ce cadre.

La protection des ensembles boisés, mais également de certains éléments plus ponctuels, la prise en compte des particularités au sein des différentes formes d'occupation de l'espace (vergers, arbres isolés, prairies, ...) sont autant d'éléments qui seront pris en compte dans le projet de PLU.

Cette notion de valorisation des richesses du territoire est un des axes clés des objectifs communaux en matière d'aménagement.

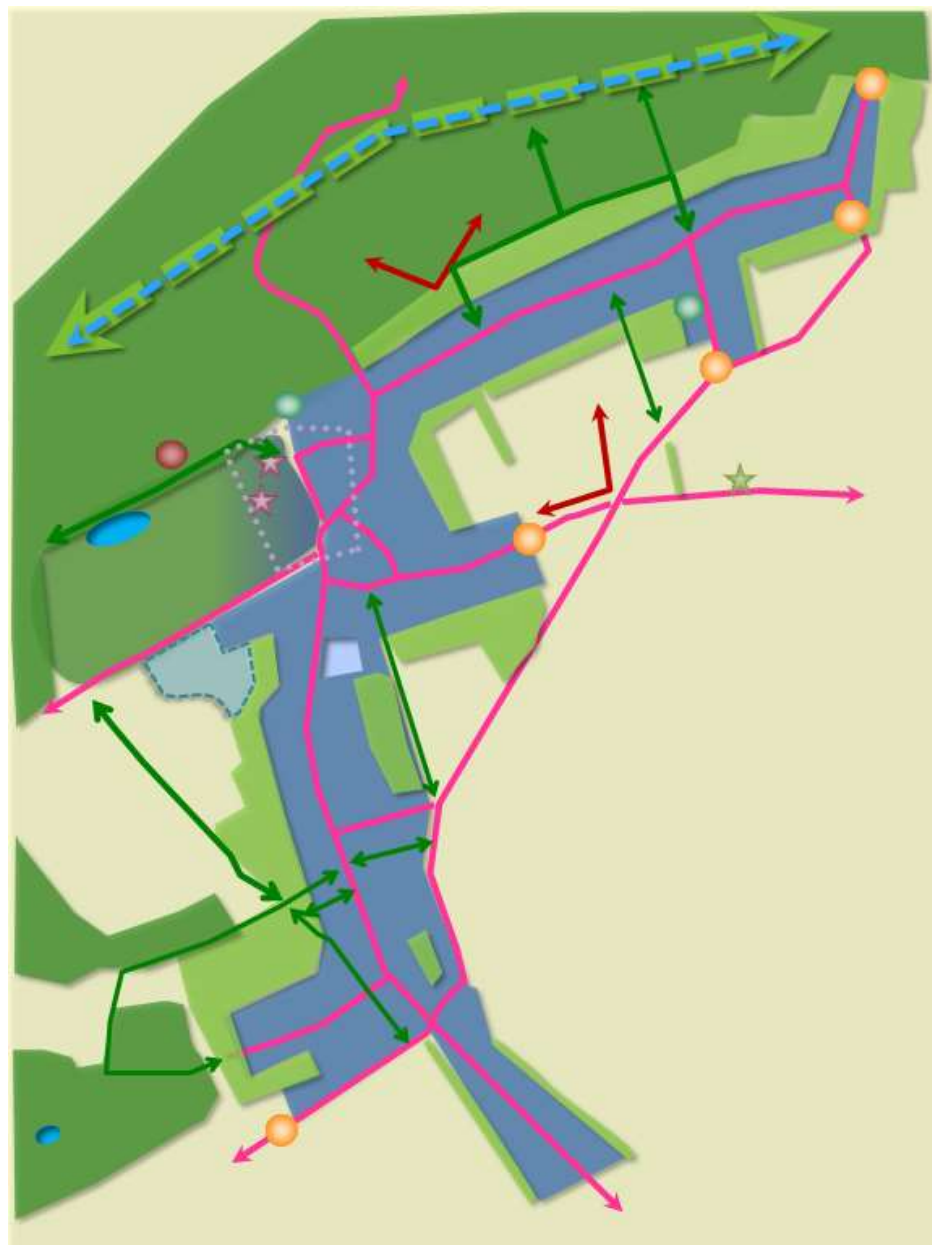
ASSURER LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Protéger les espaces boisés, au travers d'un zonage et d'une protection adaptée (zone N, Espaces Boisés Classés, ...)
- Protéger, valoriser voire renforcer les continuités écologiques et les milieux naturels remarquables par le maintien de leurs caractéristiques au travers des dispositions graphiques et réglementaires du document
- Apporter un zonage de protection adapté à ces espaces naturels de qualité
- Identifier et préserver les éléments de la biodiversité urbaine (jardins, vergers,...)
- Assurer la préservation des composantes environnementales du plateau agricole voir mettre en place les conditions de leur développement

Outil d'organisation et de maîtrise du développement urbain, la mise en œuvre du projet de PLU à l'échelle de la commune de Féricy revêt également un intérêt fort en matière de protection de composantes environnementales.

Cette volonté de préservation s'inscrit dans une réflexion et une logique générale qui dépasse les seules limites communales ; la prise en compte des différentes continuités écologiques qui maillent le finage de Féricy, leurs interrelations avec les espaces environnants, la prise en compte spécifique de certains espaces emblématiques (le site classé du Rû de la Gaudinel en particulier) mais également de formes d'occupation de l'espace plus « banales » et la définition d'outils à même d'assurer leur préservation est également un axe clé du projet de PLU porté par la commune de Féricy.

SYNTHESE GRAPHIQUE DU PROJET COMMUNAL



Espaces urbanisés et enveloppe bâtie

-  Voies structurantes: un espace partagé, un espace de référence
-  Une enveloppe bâtie à valoriser en favorisant un développement cohérent et respectueux de l'environnement communal
-  Intégrer une réflexion sur le devenir de certaines emprises publiques
-  Réfléchir à une évolution du village en cohérence avec la trame bâtie existante
-  Une centralité à affirmer/affiner en appui sur le Domaine de la Salle et les éléments de patrimoine
-  Anticiper les besoins en équipements
-  Château et son parc, un espace de référence à valoriser à l'interface entre village et espaces naturels
-  Valoriser les entrées de village et limiter le développement linéaire

Cadre de vie, paysages

-  Parcs, jardins, vergers, arbres isolés, un écrin pour le village à valoriser et renforcer
-  Cheminement doux, une ouverture un lien avec les espaces naturels et agricoles à préserver et valoriser
-  Des perspectives et des espaces de transition à valoriser/préserver

Agriculture, espaces naturels et biodiversité

-  Boisements, prairies humides, une mosaïque de milieux et une biodiversité remarquable à préserver/valoriser
-  Des milieux humides (mares,...) à préserver
-  Des continuités écologiques à conforter/valoriser/préserver
-  Espaces agricoles: anticiper les évolutions des exploitations et intégrer une dimension paysagère à la préservation de ces espaces

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

A l'instar de l'ensemble des communes rurales de Seine et Marne et de façon plus prégnante en raison de la proximité géographique de pôle urbain d'importance (Melun Fontainebleau), Féricy s'inscrit de fait dans une logique globale de périurbanisation.

Au cours des 15 dernières années le village a connu une progression de sa population de l'ordre de 1,07 %/an, à l'exception de la période récente, où la commune connaît une légère stagnation démographique.

Cette progression continue s'est cependant accompagnée d'une maîtrise du développement urbain, liée au Plan d'Occupation des Sols qui lors de sa révision en 2000 s'est astreint à une maîtrise du développement urbain, en limitant fortement les extensions.

Cette maîtrise du développement urbain appuyée sur une limitation de la consommation d'espace n'a pas pour autant bloquée le développement de la commune ; en effet depuis cette période ce sont près d'une trentaine de nouveaux logements qui ont été créés sur la commune, dont environ 1/3 sont issus de la mutation du parc des résidences secondaires et de la résorption de la vacance.

Entre 2000 et aujourd'hui la croissance moyenne annuelle du parc de logements est de l'ordre de 1,9 logement par an. Au regard des évolutions au cours des 15 dernières années, l'élément clé à retenir est que toute création de logements à l'échelle de la commune génère un gain net de 3 nouveaux habitants.

Dans le cadre de la définition de son projet communal, Féricy souhaite s'inscrire dans cette continuité de maîtrise spatiale du développement urbain, de valorisation du tissu bâti, afin de permettre à la commune de conserver son attractivité confortant ainsi le maintien des équipements existants (école en particulier).

C'est en appui sur ces éléments de constat sur la volonté de conserver la qualité du cadre de vie que s'est élaborée la réflexion communale en matière de prospective de croissance et d'évolution.

Le principe retenu est d'évaluer les besoins fonciers, les potentialités de mutations du parc bâti dans une logique de création de **1 à 2 nouveaux logements par an**, en s'appuyant sur une prospective de croissance de la population de l'ordre de **0,7%/an** qui correspond à la croissance moyenne de l'intercommunalité, susceptible de générer un gain net à l'horizon 2030 de 60 à 70 nouveaux habitants.

B. OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comme cela l'a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durables mis en œuvre par la commune de FERICY s'inscrit dans une démarche cohérente, adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire, ceci afin de garder une cohérence avec la maîtrise du développement urbain qui avait été initiée dès le début des années 2000.

Dans ce cadre le projet communal s'est attaché à définir une évolution de la commune en cohérence avec les objectifs locaux (une estimation de croissance démographique basée sur un taux moyen annuel de 0,7 %/an). Ce scénario d'évolution repose sur la création annuelle moyenne de 1 à 2 nouveaux logements permettant ainsi de s'inscrire et de poursuivre la logique de maîtrise du développement urbain qui avait été initiée précédemment.

La volonté communale est d'appréhender le projet de PLU non pas comme « un outil à construire mais comme la base d'un projet de développement cohérent avec la nature et les capacités fonctionnelles du village, en liaison et en cohérence avec son territoire.

Dans ce le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses et l'identification de secteurs **d'extension en continuité avec la trame urbaine** existante.

Concernant le territoire communal le PLU va permettre de mettre en cohérence les formes d'occupation de l'espace actuelles avec le droit des sols et les objectifs communaux de mise en valeur des espaces naturels.

La perspective d'une croissance moyenne du parc de logement de l'ordre de 1 à 2 logements par an, permet ainsi de confirmer et conforter la volonté communale de modérer la consommation de l'espace à l'échelle globale du territoire communal. De même la mise en cohérence du projet de territoire avec les objectifs communaux d'évolution de la trame bâtie et d'organisation de l'enveloppe urbaine vont s'inscrire dans une continuité et une cohérence dans la durée de la gestion du développement urbain à l'échelle de la commune.

C. OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables à même de renforcer l'image de la trame bâtie, mais également sur la définition de prescription réglementaire à même de garantir la qualité architecturale et paysagère des éléments emblématiques présents au sein des enveloppes bâties de la commune.

Cette logique de **maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces d'extension future de la commune qui vont être définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante ; Ceci afin de permettre une densification effective à même de lutter contre l'étalement urbain et une dispersion de la construction à l'échelle du territoire communal.

Cette volonté d'encadrement doit permettre à la commune de **maitriser et d'organiser son développement** en s'appuyant sur des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en terme de nature des constructions, de traitement des espaces verts, de gestion des eaux, de densité, d'intégration paysagère afin de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.

Cette thématique de préservation dépasse les seuls espaces extérieurs aux enveloppes urbaines ; en effet, la préservation des parcs, jardins, qui composent une part importante de la trame urbaine apparaît comme une nécessité à la fois dans une logique de mise en valeur de la biodiversité urbaine mais également dans une logique de mise en valeur paysagère.

L'objectif principal du PLU est d'assurer une protection optimale du cadre urbain de la commune, de trouver un équilibre entre développement urbain et préservation de la qualité du cadre de vie communal.

Dans ce cadre le projet de PLU va s'appuyer sur la définition d'objectifs chiffrés à même de permettre la densification effective des nouveaux espaces d'urbanisation (l'exigence d'un ratio moyen de **15 à 20 logements/ha** est à envisager) ; par ailleurs il va également s'attacher à limiter son impact sur les terres agricoles et les milieux naturels en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels, conformément aux prescriptions du SDRIF qui préconise un développement maximal de **5%** des capacités d'extension des espaces urbanisés et une optimisation des espaces urbanisés existants.

Le Projet Communal va donc s'attacher à respecter un principe de consommation restreinte du foncier, en s'appuyant sur les principes définis par le SDRIF, dans ce cadre, l'objectif du PLU est limiter la consommation d'espace au maximum à **2 ha** en privilégiant l'urbanisation des espaces encore présents au sein de la trame bâtie et en anticipant la mutation de certaines emprises (ancien corps de ferme par exemple).

