



FONTENAY-TRESIGNY

P.L.U. Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

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

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

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

SOMMAIRE

AMENAGEMENT	4
ENVIRONNEMENT	5
La protection et la préservation des ressources	5
Le paysage.....	6
La préservation et la remise en état des continuités écologiques	6
La prise en compte des risques et des nuisances	7
DEVELOPPEMENT URBAIN	8
Urbanisme.....	8
Habitat	9
Économie	9
EQUIPEMENTS	11
Les équipements, Les services et les loisirs	11
Les transports et les déplacements	11
Le développement des communications numériques.....	12
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	13
SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE	14

Maintenir les grands équilibres du territoire

Bénéficiant d'une qualité de vie remarquable fondée sur la vitalité de son bourg, le dynamisme de ses entreprises et la richesse de son patrimoine bâti et naturel, le principal enjeu pour Fontenay-Trésigny est de maintenir un équilibre entre une demande soutenue en logements et en activités économiques d'une part, et la conservation du cadre de vie et d'un paysage champêtre traditionnel d'autre part.

Conforter le rôle de bourg dans son cadre naturel

La proximité de pôles d'emplois et la bonne desserte par les transports, nécessitent de satisfaire des besoins en logements, mais ceci sans risquer de mettre en péril les espaces indispensables à la production de denrées et au maintien de la biodiversité.

Ainsi, le développement urbain veillera à organiser la structure urbaine actuelle tout en s'inscrivant dans les démarches de diversité de l'habitat, de mixité urbaine et de transport.

Renforcer l'efficacité économique du territoire

Consciente de son rôle de ville centre, Fontenay-Trésigny entend conforter son tissu économique et le compléter, à la recherche d'un équilibre entre l'habitat et l'emploi.

Ce développement urbain devra se fonder sur des secteurs particulièrement bien desservis et permettre de répartir les types d'activités de façon cohérente sur le territoire communal.



LA PROTECTION ET LA PRESERVATION DES RESSOURCES

Donner toute sa place à l'agriculture

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

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

Dans les vallons, la présence du cheval et les activités équestres doivent être confortées.

Maintenir l'outil agricole

Le maintien des terres agricoles passe par l'existence d'un outil agricole performant. Les bâtiments de fermes doivent pouvoir s'adapter et évoluer pour abriter de manière rationnelle les outils et les personnes dépendantes de l'exploitation. A contrario les bâtiments qui ne sont plus adaptés aux engins contemporains doivent ne pas alourdir l'exploitation par une charge foncière inutile. Ils doivent donc être conservés au titre du patrimoine et être alors affectés à un usage autre qu'agricole.

Préserver les ressources sylvicoles

D'importants massifs boisés couvrent le territoire communal. Ils doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable qui sert ensuite à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés. Les conditions d'une bonne exploitation doivent être préservées et notamment le maintien des voies d'accès au boisement et l'aménagement de l'accessibilité par les engins à l'intérieur du massif. Le Bois de la Garenne sera impacté par un projet d'exploitation de sablon. Toutefois cette exploitation doit être organisée pour rendre le caractère paysager et écologique de ce vaste ensemble au terme de l'activité.

Préserver les secteurs de richesse en matériaux non renouvelables

Le sous-sol recèle des gisements de matériaux calcaires. Ces ressources naturelles sont utilisables dans les secteurs des travaux publics et du génie civil et présentent donc un intérêt économique à l'échelle nationale.

Ces matériaux non renouvelables doivent rester disponibles et exploitables dans le cadre d'un projet organisant une extraction cohérente et rationnelle ainsi qu'une remise en état du site sans atteinte à l'environnement et en créant des aménagements favorables au développement des écosystèmes locaux.



LE PAYSAGE

Protéger les boisements

Au-delà de leur intérêt sylvicole, les boisements sont protégés en tant qu'éléments remarquables du paysage et surtout en tant que réservoirs écologiques et biologiques. Ils constituent la trame verte à préserver.

Maintenir des franges végétales en pourtour de l'urbanisation

Les limites de l'enveloppe urbaine doivent conserver une végétalisation importante. Les franges végétales (jardins, vergers, potagers) doivent être maintenues notamment en tant qu'espaces de transition, de façon à préserver les milieux naturels et agricoles des atteintes et du grignotage.

LA PRESERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les grands massifs boisés sont de véritables réservoirs de biodiversité qu'il convient de protéger. Les lisières de ces massifs, qui constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs, sont également protégées.

Dans le contexte d'espaces agricoles dominants, les corridors écologiques s'appuient sur :

- les bosquets épars fréquentés par la faune lors de ses déplacements entre les grands réservoirs de biodiversité. Ces espaces boisés, qui n'entravent pas l'exploitation agricole, doivent faire l'objet de mesures favorables à leur maintien. Leur gestion doit s'organiser de manière à ce que la faune puisse en permanence y trouver refuge et donc en excluant les coupes à blanc ;
- les vallons des cours d'eau dont la richesse écologique est à conforter. C'est l'adéquation entre une multitude d'écosystèmes (milieux en eau, herbacés, boisés, humides, prairiaux), qui fonde le caractère remarquable de ces corridors.

Ils forment la Trame Verte et Bleue à préserver.

*Protéger les composantes de la trame verte et bleue**Des jardins privés aux espaces verts publics : une trame verte et bleue renforcée*

Les cœurs d'îlots verts plantés occupés par des jardins, des vergers ou des potagers sont un héritage du passé. Ils constituent des milieux écologiquement et paysagèrement intéressants, participant à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels. Ils doivent être protégés pour leurs caractères écologique, paysager et patrimonial.

Préserver le patrimoine des grands parcs

La tradition des grands parcs se déclinant en accompagnement de châteaux ou belles demeures et dans lesquels des essences végétales exceptionnelles sont plantées depuis des siècles impose une protection différente de celle du boisement. Des moyens de nature à assurer leur maintien, leur préservation, leur mise en valeur, doivent rester envisageables si tant est qu'ils ne consistent pas en des programmes de constructions.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Prendre en compte les nuisances sonores

Les activités industrielles, et surtout la circulation sur la RN4 et la RN36 entraînent d'importantes nuisances sonores. Les logiques de développement urbain doivent s'opérer en prenant en compte ces nuisances.

Exclure les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain des potentiels de développement

Le vallon du ru du Bréon est en partie soumis à un aléa de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Ces risques naturels doivent présider à l'organisation notamment aux abords des agglomérations et des hameaux.

Il s'agit bien évidemment de rechercher la sécurité des personnes et des biens mais aussi de préserver les ressources naturelles et les équilibres géomorphologiques.

Pour prendre en compte ces enjeux, la constructibilité sur le hameau de Visy sera fortement limitée, et les cœurs d'îlots préservés. Le PLU prendra des dispositions réglementaires adéquates.



URBANISME

Temporiser la croissance démographique

Les dernières années ont été marquées par une vague importante de constructions nouvelles, amenant un afflux de population non négligeable. Recherchant un équilibre entre son attractivité et le maintien de son caractère, la commune souhaite d'une part ralentir la croissance démographique, mais aussi et surtout temporiser la pression qui risque de se produire suite au développement économique. L'enjeu est de contrôler le développement urbain pour ne pas dépasser 6 300 habitants.

Circonscrire le développement urbain à vocation d'habitat dans les limites actuelles du tissu bâti ou à sa marge

Conformément aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et de réduction des déplacements, les secteurs de développement de l'habitat devront donc être considérés au regard des possibilités de densification, de renouvellement urbain, de réhabilitation et de remplissage en appui des équipements et des principaux services de la commune, sur des secteurs bien pourvus en transports collectifs, et conformément aux enjeux de mixité.

La création de nouveaux logements doit, entre autres, être privilégiée :

- progressivement, en remplissage des terrains disponibles dans les enveloppes bâties,
- en réhabilitation des bâtiments vétustes et des activités désaffectées dans le bourg,
- en renouvellement urbain sur la zone artisanale de Monnoury au Nord du bourg.

Freiner le développement des écarts

Le hameau de Visy pourra connaître un remplissage de son enveloppe bâtie actuelle sur des terrains desservis par les réseaux et en capacité suffisante.

Les autres noyaux bâtis et écarts ne devront pas connaître de développement en matière de création de nouveaux logements.

Conserver la possibilité d'un développement en appui de la ferme de Sourdeau

La ferme de Sourdeau est toujours en activités. Cependant, son architecture remarquable en entrée de ville lui confère une visibilité et un attrait indéniable. Il s'agit, ici, dans une vision de long terme, de ne pas contraindre une possible reconversion de la ferme, en s'appuyant sur sa localisation en lisière de bois et aux portes de la ville, et dans le respect de son architecture remarquable.

Le bâtiment pourrait en effet accueillir des activités et de l'hébergement touristique, tout, en proposant un traitement soigné de l'entrée de ville



et un maillage avec les quartiers voisins.

HABITAT

Maintenir le parcours résidentiel

A l'heure actuelle, la diversité du parc de logements permet de réaliser un véritable parcours résidentiel dans la commune. Il convient de perdurer dans cette voie en préservant notamment l'équilibre entre les types de logements (maisons individuelles de taille variée et appartements) et en maintenant 20% de logements aidés.

Les bâtiments à caractère patrimonial doivent être conservés et mis en valeur, en veillant à conforter leur style architectural.

Afin d'assurer leur sauvegarde, ces bâtiments doivent pouvoir être reconvertis :

- dans le bourg, en y aménageant des logements, services, équipements et activités tertiaires ;
- au sein des espaces naturels, pour les grandes demeures ou les anciennes fermes, en privilégiant les services et les activités fondées sur le tourisme, l'hôtellerie de particuliers ou d'entreprises, et les activités festives ou de loisirs ;
- dans les fermes en activité, en diversifiant l'activité agricole vers le tourisme rural.

Protéger le patrimoine bâti

ÉCONOMIE

Les secteurs d'activités majeurs de la commune doivent conforter leur vocation économique. C'est le cas des ZAE de Frégy à l'Est et du Plateau à l'Ouest, et de la ZAE « Nord RN4 », mais aussi des activités touristiques, des activités commerciales et de l'aérodrome.

Dans la mesure où la zone de Frégy et le pôle à l'Ouest doivent être aujourd'hui remplies et que les demandes d'implantation affluent, du foncier doit être libéré pour accueillir des entreprises commerciales, artisanales, des petites industries et des services, favorisant la création d'emplois pérennes.

Cette demande devra être prise en compte dans le cadre d'éventuels projets de développement en appui de la zone de Frégy et de la zone à l'Ouest du bourg, en greffant les extensions sur les secteurs existants. Les nouvelles constructions devront veiller à s'insérer dans leur environnement proche afin de préserver la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. Les transitions avec la plaine agricole et les espaces urbanisés devront être particulièrement soignées.

Conforter les zones d'activités économiques et promouvoir leur développement



Rééquilibrer le commerce à l'échelle de la commune

L'offre en commerces et en services permet de satisfaire aux besoins quotidiens de la population de Fontenay-Trésigny, mais aussi des villages alentours.

Si aujourd'hui elle se concentre essentiellement en centre-ville et à l'Ouest du bourg, l'objectif est de rééquilibrer cette offre à l'échelle de la commune et de renforcer sa diversité et sa complémentarité.

L'armature commerciale devra se structurer de façon équilibrée, quantitativement et spatialement, autour de 3 polarités :

- A l'Ouest au niveau de la ZAE du Plateau Bertaux et de sa future extension,
- Au centre-ville, avec une armature commerciale de proximité à maintenir,
- A l'Est, au niveau de la ZAE de Frégy et de sa future extension.

Dans cette même logique, les activités artisanales en milieu urbain permettent d'offrir des biens et des services à un grand nombre d'habitant, ainsi que des emplois de proximité. A ce titre, elles doivent être maintenues.

Pérenniser l'activité agricole et les outils de production

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale.

Les terres agricoles productives doivent donc être préservées. Elles devront aussi pouvoir connaître les diversifications indispensables à la prise en compte de l'évolution des demandes et des besoins et donc s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture.

L'outil de production agricole doit aussi pouvoir rester performant. Les sièges d'exploitation doivent donc être en mesure de s'adapter tant par l'évolution des structures existantes que par la création de nouveaux bâtiments.

Les bâtiments agricoles à caractère patrimonial devenus inadaptés aux modes de productions et aux engins actuels devront pour être conservés pouvoir changer d'usage si tant est que cette reconversion ne nuise pas au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.



LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune

La commune dispose d'équipements communaux performants dans les domaines scolaires, sportifs, socio-éducatifs. Il convient d'assurer autant que possible leur maintien et leurs possibilités d'évolution et pour cela leur permettre de réaliser les constructions indispensables à leur fonctionnement, leur compétitivité, leur adaptation et leur diversification.

Accompagner le développement urbain en adaptant l'offre de services

Le complément pourra être apporté par de nouveaux services aux habitants tels que la création d'une maison de santé, la réalisation de jardins familiaux, l'aménagement du parc du château en parc public ou encore d'œuvrer pour l'accueil d'un lycée.

Conforter les activités touristiques et de loisirs

Forte de son caractère champêtre et de la qualité de son patrimoine traditionnel, les grandes demeures et anciennes fermes doivent pouvoir continuer à s'ouvrir à l'hébergement touristique et d'entreprise sous des formes variées.

LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Le réseau de liaisons douces doit permettre de mailler les quartiers entre eux et aussi d'assurer la liaison entre ces quartiers et les équipements, commerces et services de la ville.

Le réseau doit être notamment complété par :

S'inscrire dans une démarche de mobilité renforcée

- la création d'une liaison inter-quartiers Est – Ouest, sur les terrains libres le long de la RN4,
- l'aménagement d'une voie verte reliant Visy, le bourg de Fontenay-Trésigny et la gare de Marles-en-Brie – La Houssaye,
- la réalisation d'une liaison douce vers le pôle d'emplois de Val Bréon, connectée à la voie verte.

Répartir les stationnements entre espaces privés et publics

Les stationnements organisés sur l'espace public seront destinés au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements, services et commerces. La contrepartie ordonne de prévoir des stationnements sur domaine privé suffisant pour les besoins inhérents au parking des véhicules des habitants.



Améliorer l'accessibilité à la gare et aux pôles d'emplois locaux

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs devront être intensifiés vers les gares et les pôles d'emplois alentours. A défaut des aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour absorber le rabattement depuis les communes environnantes.

LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Renforcer la desserte en télécommunications numériques

Le développement numérique ne peut se concevoir qu'à l'échelle de l'intercommunalité voir du département.



OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Optimiser les capacités constructibles

Les orientations retenues tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace.

Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- le remplissage et la densification sur les parties déjà bâties,
- le renouvellement urbain du bâti vétuste ou d'activité,
- la reconversion des bâtiments à caractère patrimonial,
- la résorption des logements sous-occupés.

Satisfaire les besoins en foncier économique

Des secteurs d'extension sont dévolus aux aménagements et aux constructions qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain du fait :

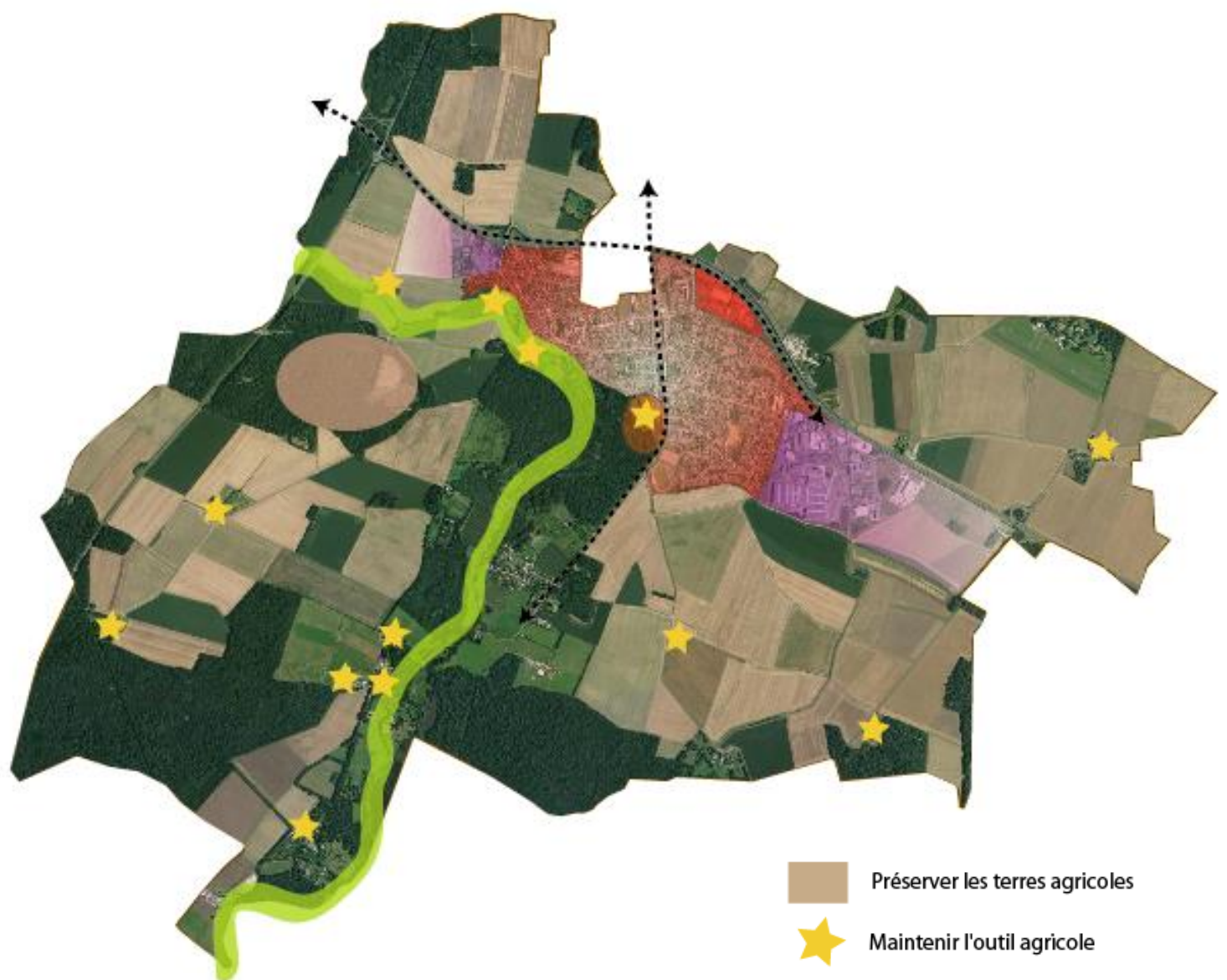
- de la volumétrie des bâtiments attendus, incompatible avec le tissu urbain traditionnel,
- de la nécessité d'éloigner les nuisances des habitants.

Elles sont localisées essentiellement sur le village en continuité directe avec les zones d'activités économiques existantes et s'étendent sur 15,3 ha.

De plus, il est prévu l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une superficie d'environ 0,6 ha.

En tout état de cause, la consommation de l'espace sur le territoire communal ne doit pas excéder 36,68 ha toute vocation confondue à échéance de 2030. Le PADD ramène cet objectif de modération de la consommation de l'espace à 15,9 ha, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles.





-  Préserver les terres agricoles
-  Maintenir l'outil agricole
-  Protéger les boisements
-  Permettre l'exploitation des gisements de matériaux non renouvelables
-  Optimiser les capacités constructibles
-  Assurer le renouvellement urbain
-  Prévoir des possibilités de développement à plus long terme
-  Conforter les ZAE et promouvoir leur développement
-  Protéger les composantes de la TVB
-  Créer des liaisons douces