

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FORFRY

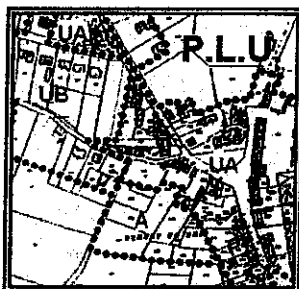
APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du

LE MAIRE

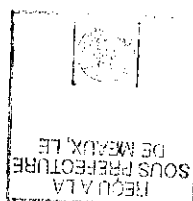
CABINET
D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
14, rue de la Grande
Ile 77100 Meaux

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : francois.xa@wanadoo



PIECE N°4

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

**COMMUNE
DE FORFRY**

Table des matières

Table des matières	2
1 - Contexte local de la commune	3
2 - Orientations de l'aménagement.....	5
2.1 Les orientations supra-communales	5
Le renforcement de la centralité	
La maîtrise des extensions urbaines et la lutte contre la banalisation du paysage villageois	
La protection des sites naturels.....	
3 - Conclusion.....	10

1 - Contexte local de la commune

La commune de Forfry est située sur le plateau de la BRIE. Le site est entaillé par deux rus et faiblement vallonné.

D'après extrait carte IGN 1/25000



Installé de part et d'autre de la vallée du ru des Avernoes à proximité de la confluence avec la Thérouranne ainsi que de la vallée du ru de Brégy, le village de Forfry possède une configuration très particulière qui le lie étroitement au grand paysage.

Les spécificités paysagères du site sont ici cernées à partir de la vision qui est perçue depuis l'espace public, à savoir les routes, les rues et les chemins.

La structure paysagère de Forfry peut se synthétiser dans un schéma mettant en évidence ses grands traits :

- une vallée centrale bordée de deux unités bâties,
- une unité bâtie Sud fortement structurée autour des deux fermes et clairement limitée vers le plateau par des murs ou des bâtiments agricoles,
- une centralité au contact du vallon ouvert, regroupant équipements et espaces publics,
- des éléments de repères visuels et patrimoniaux identifiant le site géographique du bourg (le château de Boissy au point bas, la distillerie au point haut).

Son caractère rural est menacé par la pression foncière du développement de la région parisienne.

Aujourd'hui encore la vocation agricole du secteur garantit un équilibre habitat/campagne que la commune entend conserver. Progressivement l'habitat rural a évolué vers la résidence secondaire puis plus récemment vers la résidence principale, la création dans les années quatre vingt dix de nouveaux lotissements et les constructions au coup par coup ont entraîné une augmentation et un rajeunissement de la population. La population totale est de 183 habitants (INSEE 1999) avec un net accroissement depuis 10 ans.

2 - Orientations de l'aménagement

2.1 Les orientations supra-communales

Le P.L.U. défini dans une optique de développement modéré, respecte les orientations des documents d'urbanisme supracommunaux : le schéma directeur d'Ile de France et le schéma directeur d'aménagement et d'Urbanisme de Dammartin en Goële. Il s'inscrit notamment en compatibilité avec la notion de « Développement modéré des bourgs, villages et hameaux » définie dans ce schéma Directeur Local.

La forte identité du département de Seine et Marne s'appuie sur un cadre de vie équilibré entre ville et campagne et à une expansion économique mesurée.

2.2 Les orientations communales

Les objectifs de la commune de Forfry concernent le développement modéré et contrôlé de l'urbanisation et la protection des sites. Il s'inscrivent tout naturellement dans une logique de développement durable sans changement notable de ses perspectives.

Menacée par la pression périurbaine de la région parisienne, il s'agit avant tout d'éviter le risque d'une augmentation trop rapide de l'urbanisation pour la commune, phénomène auquel sont confrontées de nombreuses communes de Seine-et-Marne.

Par ailleurs, les ressources fiscales de la commune sont très faibles et ne permettraient pas de faire face aux besoins engendrés par une arrivée massive de jeunes familles.

Soucieuse de développer la qualité de vie des habitants tout en valorisant les potentiels du village, la municipalité intervient dans le cadre de son PLU sur :

- la mise en cohérence des sentiers à l'échelle communale et intercommunale
- la valorisation du ru des Avernoes pour un aménagement paysager adapté,
- la réalisation d'équipements de plein air (prairie de jeux, plan d'eau...)
- la réalisation d'une salle des fêtes.

Les spécificités du lieu, ses caractéristiques paysagères sont une première ligne directrice pour la mise en cohérence de l'ensemble de ces projets, qui nécessitent de s'appuyer sur des contraintes d'ordres réglementaires (PLU), fonciers et financiers (mise en place notamment d'un « Espace Naturel Sensible »).

En synthèse, il faut retenir trois thèmes d'interventions :

1 – Le renforcement de la centralité :

- Par l'implantation d'une salle des fêtes communale à l'arrière de l'école, directement en contact avec la coulée verte, avec un souci d'intégration du bâtiment dans la silhouette bâtie du coteau et éventuellement par l'étude de la réhabilitation du bâtiment d'activité à l'architecture intéressante (trois pignons).

- Par la mise en état d'une prairie de jeu sommaire au contact avec la nouvelle salle polyvalente et de l'école (terrain plat enherbé sans aménagements particuliers, éventuellement arbres isolés (aulnes, saules marsault, frênes) côté cimetière.

Selon le statut du sol actuel, une démarche d'acquisition ou de mise en emplacement réservé semble nécessaire.

Une prairie de jeu est également envisageable à l'Ouest de la voie, à côté du tennis. Bien que ce type d'équipement garantisse ici l'ouverture du paysage vers l'Ouest (prairie sans, aménagements particuliers), sa liaison directe avec l'école ou une future salle communale est moins évidente.

A l'occasion de la réflexion de l'ouverture du paysage sur ce site, la suppression de la haie de thuyas enserrant le terrain de tennis s'avère nécessaire. L'implantation d'un bosquet boisé (mélange d'arbres et d'arbustes champêtres) en limite avec le nouveau lotissement et l'arrière du tennis est préférable.

Une démarche sur la maîtrise du foncier similaire à l'emplacement proposé en 2 semble s'imposer.

- Par la formalisation de sentes piétonnes reliant les équipements projetés (salle des fêtes, prairie de jeu) aux quartiers d'habitats en dehors du réseau routier.

L'étude fine du parcellaire est alors nécessaire (propriétés communales, servitudes,...) afin d'envisager des continuités et mettre en place des outils adaptés (acquisition, emplacements réservés,...).

- Par un traitement de la frange urbaine qui va permettre la valorisation de la coulée verte :
 - signalisation de la présence de l'eau par implantation d'une végétation de rive (bandes boisées, cépées isolées, haies champêtres inspirées de la typologie végétale locale identifiée précédemment : saules, aulnes, frênes, ormes, érables, cornouillers, viornes, prunelliers,...).
 - accompagnement des rus par des sentes raccordées aux équipements centraux et aux nouveaux quartiers.
 - envisager à terme leur extension aux chemins ruraux.
 - par des recommandations sur le traitement des fonds de parcelles (règlement sur les clôtures, les annexes, les haies champêtres...) afin que le caractère naturel qui pourra être donné à la "coulée verte" soit un exemple suivi par les particuliers riverains.
 - là encore, l'état des lieux du foncier est nécessaire, ainsi que les outils d'acquisition à mettre en place.

S'ajouteront à ces contraintes foncières, des contraintes d'ordre technique concernant : l'accessibilité de la rive du ru pour son entretien, la possibilité technique de plantation liée à la présence de réseaux aériens ou souterrains.

2 - La maîtrise des extensions urbaines et la lutte contre la banalisation du paysage villageois

Constatant l'augmentation récente et le rajeunissement de sa population, la municipalité ressent la nécessité de modérer la démographie et de limiter une urbanisation qui serait consommatrice d'espaces agricoles ou naturels. Une augmentation trop rapide de la population entraînerait une inflation des équipements nécessaires tels que les locaux publics techniques et administratifs, scolaires et péri-scolaires .

La commune ne saurait financer de nouvelles extensions de ses équipements compte tenu de ses ressources actuelles.

Des mesures sont donc prises concernant l'extension de l'urbanisation avec notamment un frein sur le potentiel des opérations de lotissement à usage d'habitat.

Afin de limiter tout risque de densification un COS faible (0,30) est institué dans les secteurs pavillonnaires : zone UB. Cependant en zone UA, afin de permettre la réhabilitation de bâti ancien et de favoriser la diversité de la typologie du logement, il n'y aura pas de C.O.S., mais une emprise au sol et une hauteur maximum pour contrôler la densité.

Typologie de l'habitat

La loi S.R.U impose une réflexion sur la politique en matière de logement social et en particulier sur les actions favorisant l'accès au logement pour les faibles revenus.

Compte tenu de l'éloignement des transports en commun et des zones d'activité, le besoin de logements sociaux ne s'exprime pas encore sur la commune. La commune ne dispose d'aucun parc de logements pour satisfaire une telle demande et dans ces conditions ne prévoit pas d'action spécifique pour la création de logements sociaux. Toutefois si le besoin s'en faisait sentir, elle pourrait envisager une politique foncière adaptée à la demande.

Les orientations proposées en ce qui concerne la banalisation du paysage villageois reposent essentiellement sur une problématique réglementaire, notamment :

- Par la conservation des murs spécifiques au paysage urbain,
- Par la réglementation des fonds de parcelles et particulièrement la nature des clôtures,

Ces éléments sont détaillés dans le règlement du PLU (implantation du bâti sur les parcelles, type de clôture, gamme végétale recommandée).

les orientations du PLU veille à ce que :

Le centre du bourg voit son caractère architectural, dans le bâti ancien préservé.

Les limites actuelles de l'urbanisation du bourg et du hameau soient respectées.

Les Règles d'urbanisme favorisent la réhabilitation de l'existant en précisant la hauteur des constructions, la nature des matériaux, les toitures, les clôtures, le mode d'implantation par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives...

3 - La protection des sites naturels

La protection des zones agricoles, des sites boisés, des secteurs humides et des vues remarquables ainsi que leur mise en valeur constituent un axe majeur des orientations communales. Il convient de protéger les éléments sensibles aux effets de l'urbanisation avec :

- La conservation et la mise en valeur du ru des Avernoes et notamment entre le bourg et le hameau,
- La préservation des bosquets, haies, bois de coteaux et de la ripisylve qui agrémentent et contrastent avec les plaines de cultures,
- La mise en valeur du point de rencontre des rus et des ruines du château, par la conservation des prairies.

Ces orientations reposent au départ sur une problématique foncière, et la municipalité met actuellement en place un « espace naturel sensible » avec le Conseil Général et l'Agence des Espaces Verts afin de pérenniser le caractère naturel des sites en question.

3 - Conclusion

Les objectifs et les orientations communales définies ici permettront de maîtriser les conséquences d'une expansion démographique trop rapide grâce à la délimitation des zones constructibles et de dynamiser la vie locale. La commune entend conserver le caractère rural du bourg en préservant l'architecture dans le centre ancien du bourg, et en préservant les espaces agricoles, naturels et notamment humides qui caractérisent particulièrement le paysage du territoire communal.

Ils s'inscrivent dans ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable et dans tous les documents qui l'accompagnent.