

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FOUJU



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approuvé
Débattu le 28 avril 2023

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU	6
CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC	7
A- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	8
1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	9
1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	9
1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	10
2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE TOURISME	13
CARTE DES OBJECTIFS DU PADD	16
B- LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD	17

PREAMBULE

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durables ^[1].

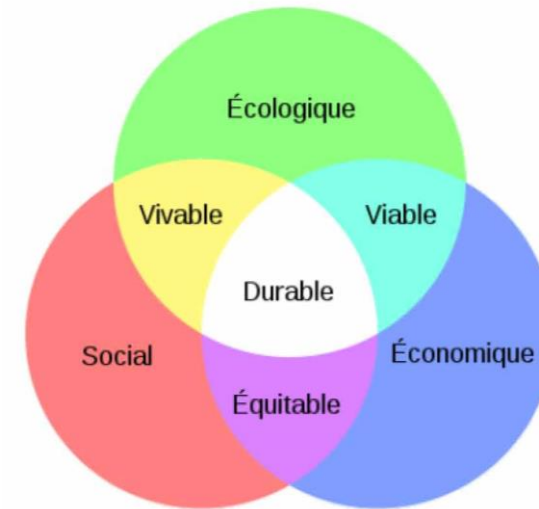
Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme. ^[2]



Les trois piliers du développement durable

^[1] "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". *Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.*

^[2] Article L151-5 du code de l'urbanisme

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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU

L'élaboration du P.L.U. a été prescrite le 19 janvier 2015 par délibération du conseil municipal.

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération et motivant l'élaboration du PLU, se déclinent ainsi :

- Disposer d'un document d'urbanisme en adéquation avec les exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune dans les contextes légaux en vigueur, notamment la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (A.L.U.R.),
- Prendre en compte le Schéma directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.),
- Définir un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) fixant des objectifs de consommation de l'espace, notamment au regard des dynamiques économiques et démographiques de la commune,
- Réorganiser l'espace communal et redéfinir l'affectation des sols en fonction des besoins et en préservant la qualité architecturale et l'environnement,
- Mener une réflexion sur les orientations de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement, et de développement durable.

CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

Economie :

- Une faible concentration d'emplois sur la commune
- Un rapport habitat/emploi à équilibrer
- Une activité agricole employant peu de personnes

Habitat :

- Maintenir une production de logements permettant l'accueil d'une nouvelle population
- Permettre l'adaptation du parc de logements aux évolutions sociologiques (petite taille, accessibilité, location,...)
- Quelques disponibilités de densification de l'espace bâti par reconversion de fermes et divisions de parcelles

Equipements :

- Programmer une station d'épuration adaptée aux besoins et aux normes
- Poursuivre l'adaptation de l'offre à l'évolution démographique et à l'émergence de nouvelles pratiques

Déplacements :

- Un usage de l'espace public perturbé par le stationnement automobile
- Un Réseau de mobilité douce très peu développé

Environnement :

- Une Absence de protection environnementale sur les milieux naturels et sur les espèces végétales ou animales
- Un milieu agricole de grande culture dominant et fortement artificialisé
- Une ressource en eau à protéger du point de vue de sa quantité et de sa qualité en favorisant notamment une agriculture économe et respectueuse de l'environnement
- Des petits boisements épars subsistant ainsi que des mares et mouillères faisant office de « pas japonais » entre les corridors écologiques des vallées voisines
- Des nuisances sonores engendrées par la proximité de l'autoroute et de la ligne TGV
- Un potentiel d'énergies renouvelables disponible

Paysage :

- Un espace bâti patrimonial à mettre en valeur (murs en pierres, fermes, bâti rural, église,...)
- De grandes vues dégagées par la plaine agricole
- Des entrées de village à mettre en valeur
- Une interface paysagère entre espace agricole et espace bâti à traiter

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

La politique d'aménagement de Fouju s'inscrit dans le contexte du développement territorial de la région Île-de-France et dans celui de la Communauté de communes de Brie des Rivières et Châteaux.

Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt régional et communautaire posés par les objectifs de développement et de préservation des grandes vocations du territoire qui découlent de ce positionnement.

Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

- ❖ Contenir l'étalement urbain
- ❖ Limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels
- ❖ Eviter l'accroissement des déplacements
- ❖ Permettre l'urbanisation d'un secteur à l'ouest de la commune destiné à l'activité économique, dans le cadre d'une opération relevant de la compétence du développement économique intercommunale

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

A. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE ET RESTAURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- ❖ Protéger les mares du plateau agricole
- ❖ Préserver l'espace ouvert agricole du mitage par des constructions isolées et de la consommation des terres par l'urbanisation
- ❖ Préserver la qualité de la ressource en eau par la protection du captage et notamment par l'aménagement de la station d'épuration
- ❖ Protéger les boisements, îlots nécessaires à la biodiversité
- ❖ Dans les aménagements, prévoir des passages pour la faune
- ❖ Maintenir les bandes herbeuses des chemins communaux et inciter à compléter le réseau des bandes herbeuses, haies et bermes plantées

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (suite)

B. VALORISER LES QUALITES DU PATRIMOINE BATI

- ❖ Préserver l'ensemble des murs construits en pierre et de qualité
- ❖ Protéger les habitations rurales typiques de la plaine briarde. Maintenir la qualité architecturale du village en inscrivant des prescriptions permettant des réhabilitations respectueuses du bâti ancien et des constructions nouvelles prenant en compte les codes architecturaux et urbains des bâtiments traditionnels pour inventer une expression architecturale contemporaine et intégrée
- ❖ Poursuivre la reconversion des fermes dans l'optique de leur restauration et de leur mise en valeur (notamment les cours).
- ❖ Continuer à mettre l'église en valeur
- ❖ Favoriser les modes de construction et de réhabilitation contribuant à l'économie de l'énergie (isolation, emploi d'éco-matériaux,...) et à la production d'énergies renouvelables dans le respect des caractéristiques du patrimoine

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

C. VALORISER LE PAYSAGE

Il s'agit de mettre en valeur le paysage naturel et bâti en traitant ces espaces ainsi que les zones de transition entre ceux-ci.

- ❖ Conforter le paysage agricole par le maintien des espaces de culture ; Protéger les boisements épars ; Contenir le développement du village dans son enveloppe urbanisée actuelle et localiser les constructions agricoles nouvelles en prenant en compte les vues lointaines
- ❖ Mettre en valeur le paysage bâti par le traitement paysager des entrées de village
- ❖ Qualifier la zone de transition entre espaces agricoles et espaces bâtis pour l'intégrer à la silhouette du village
- ❖ Poursuivre l'intégration du centre d'enfouissement dans le paysage

2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIES, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE TOURISME

A. ACCUEILLIR UN DEVELOPPEMENT MODERE DE LA POPULATION DANS L'ENVELOPPE URBANISEE

- ❖ Localiser le développement de la construction au sein de l'enveloppe déjà urbanisée afin de maîtriser l'étalement urbain et pour utiliser les équipements (voiries, réseaux,...) existants. Inciter à des aménagements économes en espace.
- ❖ Le maintien du niveau de la population s'opérera par la réalisation de quelques constructions nouvelles « en dents creuses » ou en réhabilitation dans le tissu bâti.
- ❖ Diversifier l'offre en logement avec l'apport de logements de petite taille, accessibles financièrement (location ou accession sociale), et pour toutes les catégories sociales, ce qui permettra le renouvellement de la population et favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle tout en optimisant les équipements communaux.

2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIES, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE TOURISME

B. PERMETTRE L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS, SERVICES ET ACTIVITES ECONOMIQUES

- ❖ Programmer une station d'épuration adapter aux besoins et aux normes mutualisée avec la commune de Blandy les Tours
- ❖ Prendre en compte les besoins des agriculteurs pour le maintien de l'activité agricole
- ❖ Développer une zone d'activités économiques dans une démarche relevant de la compétence du développement économique intercommunale
- ❖ Permettre l'installation d'un petit artisanat au sein du village, dans l'optique d'un développement d'activités ne générant pas de nuisances pour les habitations
- ❖ Permettre un développement économique lié au tourisme dans le village
- ❖ Prévoir la mise en place de réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques dans les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement. La qualité des communications numériques doit permettre notamment le développement d'activités et du télétravail
- ❖ Permettre le développement des réseaux d'énergie

2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIES, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE TOURISME








C. METTRE EN PLACE UN RÉSEAU DE MOBILITÉ ACTIVE AU SEIN DU VILLAGE

- ❖ Favoriser la cohabitation des différents modes sur la voirie
- ❖ Aménager la rue du Général De Gaulle afin de permettre le passage longitudinal et transversal des vélos et ainsi relier les différents quartiers du village, les équipements et les arrêts de transports en commun
- ❖ Renforcer l'offre de places de stationnement public à destination des véhicules motorisés et des vélos pour favoriser les opérations dans le tissu urbain en mutualisant l'offre de stationnement public




FOUJU- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques







A. Préserver l'environnement naturel du territoire et restaurer les continuités écologiques

-  Protéger les mares du plateau agricole
-  Préserver l'espace ouvert agricole du mitage par des constructions isolées et de la consommation des terres par l'urbanisation
-  Préserver la qualité de la ressource en eau
-  Protéger les boisements, îlots nécessaires à la biodiversité
-  Continuité écologique
-  Dans les aménagements, prévoir le passage des obstacles par la faune
-  Maintenir les bandes herbeuses des chemins communaux et inciter à compléter le réseau des bandes herbeuses, haies et bermes plantées

B. Valoriser les qualités du patrimoine bâti



-  Préserver l'ensemble des murs construits en pierre et de qualité ; Protéger les habitations rurales typiques de la plaine briarde, inscrire des recommandations architecturales, inciter les constructions nouvelles à prendre en compte les codes architecturaux et urbains des bâtiments traditionnels pour inventer une expression architecturale contemporaine et intégrée
-  Poursuivre la reconversion des fermes dans l'optique de leur restauration et de leur mise en valeur
Continuer à mettre l'église en valeur
-  Favoriser les modes de construction et de réhabilitation contribuant à l'économie de l'énergie et à la production d'énergies renouvelables dans le respect des caractéristiques du patrimoine

C. Valoriser le paysage

-  Conforter le paysage agricole par le maintien des espaces de culture ;
-  Protéger les boisements épars ;
-  Contenir le développement du village dans son enveloppe urbanisée actuelle et localiser les constructions agricoles nouvelles en prenant en compte les vues lointaines
-  Mettre en valeur le paysage bâti par le traitement paysager des entrées de village
-  Qualifier la zone de transition entre espaces agricoles et espaces bâtis pour l'intégrer à la silhouette du village
-  Poursuivre l'intégration du centre d'enfouissement dans le paysage

2. L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergies, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et le tourisme




A. Accueillir un développement modéré de la population dans l'enveloppe urbanisée

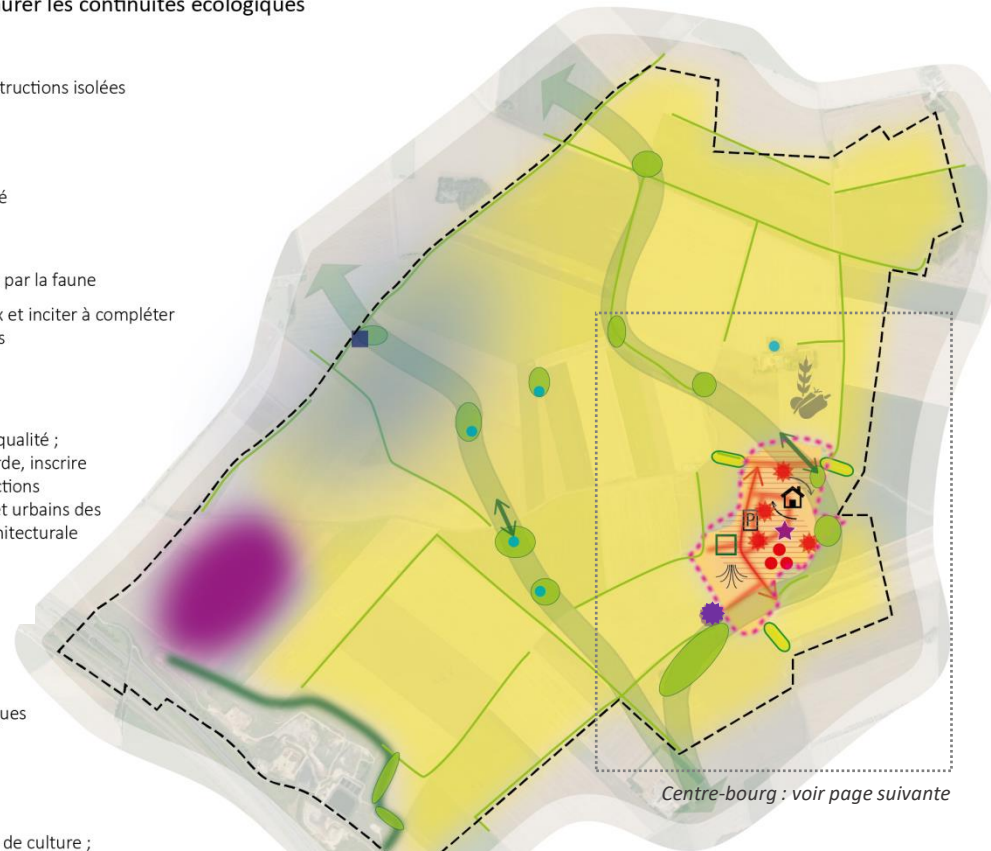
-  Localiser le développement de la construction au sein de l'enveloppe urbanisée afin de maîtriser l'étalement urbain et pour utiliser les équipements existants;
Inciter à des aménagements économes en espace
-  Diversifier l'offre en logement

B. Permettre l'évolution des équipements collectifs, services et activités économiques

-  Programmer une station d'épuration adapter aux besoins et aux normes (mutualisée avec Blandy les Tours)
-  Prendre en compte les besoins des agriculteurs pour le maintien de l'activité agricole
-  Développer une zone d'activités économiques relevant de la compétence du développement économique intercommunale
-  Permettre l'installation d'un petit artisanat au sein du village
-  Permettre un développement économique lié au tourisme dans le village
-  Prévoir la mise en place de réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques dans les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement

C. Mettre en place un réseau de mobilité active au sein du village








-  Favoriser la cohabitation des différents modes sur la voirie
-  Aménager la rue du Général De Gaulle
-  Renforcer l'offre de places de stationnement public à destination des véhicules motorisés et des vélos pour favoriser les opérations dans le tissu urbain en mutualisant l'offre de stationnement public






Centre-bourg : voir page suivante

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques







A. Préserver l'environnement naturel du territoire et restaurer les continuités écologiques

-  Protéger les mares du plateau agricole
-  Préserver l'espace ouvert agricole du mitage par des constructions isolées et de la consommation des terres par l'urbanisation
-  Préserver la qualité de la ressource en eau
-  Protéger les boisements, îlots nécessaires à la biodiversité
-  Continuité écologique
-  Dans les aménagements, prévoir le passage des obstacles par la faune
-  Maintenir les bandes herbeuses des chemins communaux et inciter à compléter le réseau des bandes herbeuses, haies et bermes plantées

B. Valoriser les qualités du patrimoine bâti



-  Préserver l'ensemble des murs construits en pierre et de qualité ; Protéger les habitations rurales typiques de la plaine briarde, inscrire des recommandations architecturales, inciter les constructions nouvelles à prendre en compte les codes architecturaux et urbains des bâtiments traditionnels pour inventer une expression architecturale contemporaine et intégrée
-  Poursuivre la reconversion des fermes dans l'optique de leur restauration et de leur mise en valeur
Continuer à mettre l'église en valeur
-  Favoriser les modes de construction et de réhabilitation contribuant à l'économie de l'énergie et à la production d'énergies renouvelables dans le respect des caractéristiques du patrimoine

C. Valoriser le paysage

-  Conforter le paysage agricole par le maintien des espaces de culture ;
-  Protéger les boisements épars ;
-  Contenir le développement du village dans son enveloppe urbanisée actuelle et localiser les constructions agricoles nouvelles en prenant en compte les vues lointaines
-  Mettre en valeur le paysage bâti par le traitement paysager des entrées de village
-  Qualifier la zone de transition entre espaces agricoles et espaces bâtis pour l'intégrer à la silhouette du village
-  Poursuivre l'intégration du centre d'enfouissement dans le paysage

2. L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergies, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et le tourisme




A. Accueillir un développement modéré de la population dans l'enveloppe urbanisée

-  Localiser le développement de la construction au sein de l'enveloppe urbanisée afin de maîtriser l'étalement urbain et pour utiliser les équipements existants ;
Inciter à des aménagements économes en espace
-  Diversifier l'offre en logement

B. Permettre l'évolution des équipements collectifs, services et activités économiques

-  Programmer une station d'épuration adaptée aux besoins et aux normes (mutualisée avec Blandy les Tours)
-  Prendre en compte les besoins des agriculteurs pour le maintien de l'activité agricole
-  Développer une zone d'activités économiques relevant de la compétence du développement économique intercommunale
-  Permettre l'installation d'un petit artisanat au sein du village
-  Permettre un développement économique lié au tourisme dans le village
-  Prévoir la mise en place de réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques dans les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement

C. Mettre en place un réseau de mobilité active au sein du village

-  Favoriser la cohabitation des différents modes sur la voirie
-  Aménager la rue du Général De Gaulle
-  Renforcer l'offre de places de stationnement public à destination des véhicules motorisés et des vélos pour favoriser les opérations dans le tissu urbain en mutualisant l'offre de stationnement public



**LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN
FIXES PAR LE PADD**

Le projet d'aménagement de la commune se doit de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants.

La zone d'activités pourra se développer sur environ 40 hectares en cohérence avec les objectifs du SDRIF.

De manière générale, l'accueil de nouvelles constructions, notamment de nouveaux logements, doit se faire en cohérence avec la capacité des équipements publics.