

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

COMMUNE
DE FROMONT

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

2

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 4 avril 2013

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 14 janvier 2014



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE FROMONT	4
ORIENTATIONS GENERALE DU PROJET COMMUNAL	8
A. Habitat	8
B. Activités-emplois	8
C. Espaces agricoles	9
D. Milieux naturels et biodiversité	9
E. Préservation et protection	9
F. Réduction des gaz à effet de serre	9
G. Maitrise de l'énergie	10
H. Développement des communications numériques.....	10
OBJECTIFS DE MODERATION ET DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	12

PREAMBULE

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement. Les dispositions quant à la mise en œuvre de ce document et de ses particularités ont été modifiées par la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003.

Article L123-1-3 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

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.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE FROMONT

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle le principe d'équilibre entre ***le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages***, en respectant les objectifs du développement durable (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une ***utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*** (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de FROMONT est **de déterminer les conditions du développement communal, tout en veillant à préserver son identité de village agricole au sein d'un site emblématique d'un point de vue paysager.**

Située au cœur du plateau du Gâtinais sur une excroissance topographique au sein d'un paysage largement ouvert et dévolu à l'activité agricole, la commune de FROMONT a conservé au fil du temps sa structure de village rue, caractérisée par une trame dense. Le village a connu au fil du temps des évolutions ponctuelles qui se caractérisent aujourd'hui par l'amorce d'une seconde trame bâtie le long des voies secondaires bordant le village.

Indépendamment de ces extensions récentes et mesurées, le village à conserver sa structure originelle et son positionnement en dominance par rapport aux espaces alentours. Ce positionnement spécifique largement ouvert sur l'extérieur offre aussi une perception importante du village au sein de l'espace relativement plat et dénudé du plateau du Gâtinais.

L'implantation du village en position dominante est aujourd'hui à la fois sa richesse et sa contrainte quant à ses perspectives d'évolution ; en effet toute évolution de la trame bâtie est susceptible de modifier de façon importante l'image que la commune offre.

Indépendamment de cette caractéristique paysagère liée à cette particularité d'implantation sur un promontoire au sein d'une vaste espace ouvert, la commune est également caractérisée par un ensemble bâti aux formes simples mais dont les caractéristiques ont perduré dans le temps. A cet ensemble bâti est adjoint tout un ensemble d'éléments fonctionnels (murs, vergers, mares,...) qui participent aujourd'hui à la richesse patrimoniale de la commune.

Restée relativement à l'écart des phénomènes de rurbanisation et du développement « forcené » d'autres communes rurales du plateau, la commune de Fromont est cependant confrontée à une demande de plus en plus prégnante de terrains à bâtir. L'accueil de

nouveaux habitants, le développement de la commune sont également des éléments à la base de la réflexion du projet communal, dans une logique et une volonté d'un développement modéré et intégré à même de garantir l'homogénéité de la commune.

Commune rurale, Fromont n'en reste pas moins une commune agricole, et le projet communal se doit d'intégrer cette composante majeure dans son approche territoriale

C'est dans cette logique d'équilibre entre développement urbain, maintien et développement des activités économiques (essentiellement agricoles) mais également préservation des caractéristiques paysagères et de la trame bâtie ancienne que va s'organiser le projet de développement communal.

En effet, fort de ces constats (positionnement et cadre paysager spécifiques, richesse intrinsèque de la trame bâtie, activité agricole dynamique) la mise en œuvre du projet communal au travers du document d'urbanisme doit permettre la concrétisation d'un développement modéré intégré à la trame existante, s'appuyant sur des principes de préservation tant pour le patrimoine bâtis que naturels, mais n'hypothéquant pas mais au contraire intégrant la logique de développement et d'évolution des structures agricoles.

Ces choix de développement se traduiront par le biais :

- du zonage, en définissant des espaces potentiels d'évolution mais également de protection des espaces agricoles et naturels, mais également en anticipant les évolutions nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants (réseaux, voirie, équipements publics...) et au maintien et au renforcement de la qualité du cadre de vie (préservation voire création d'espace de transition entre trame bâtie et espace agricole,...)
- du règlement, en définissant les conditions d'occupations du sol à même de garantir une intégration dans la trame existante et une préservation des patrimoines communaux

Ces objectifs de protection des patrimoines naturels et paysagers, d'organisation et de gestion de la trame urbaine, de mise en valeur de l'activité agricole seront déclinés à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune de FROMONT. Cette politique va s'organiser au travers du document d'urbanisme au travers des thématiques suivantes :

- Un Territoire à préserver et mettre en valeur
- Une commune à faire vivre

1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples

Commune rurale et agricole, FROMONT doit aujourd'hui composer entre une nécessité de développement dans le but d'accueillir, voire permettre le maintien de ses habitants, la préservation de ses espaces de production et développement des activités agricoles et le maintien et le renforcement d'un cadre de vie intéressant.

C'est donc, au travers des axes suivants : accueillir, intégrer, préserver, valoriser que la définition opérationnelle et objective du projet de Plan Local d'Urbanisme va s'articuler en s'appuyant sur deux grandes problématiques où seront décliner les objectifs de la commune :

Un Territoire à Préserver et à Mettre en Valeur

- Préserver les paysages et les éléments naturels
- Prendre en compte les éléments caractéristiques du territoire communal et les intégrer dans une logique de développement global et durable (cheminement piéton, front paysager, ...)
- Identifier et Valoriser le patrimoine bâti, gage de l'image de marque de la commune
- Assurer la préservation des terres agricoles
- Intégrer les contraintes naturelles

Une Commune à Faire Vivre

- Maîtriser et organiser l'urbanisation dans une logique rationnelle permettant un développement modéré et intégré
- Permettre le développement des activités économiques et assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole

ORIENTATIONS GENERALE DU PROJET COMMUNAL

A. HABITAT

La commune de FROMONT connaît une progression continue mais relativement peu marquée de son parc de logements depuis le milieu des années 80. La mise en œuvre du projet communal va s'appuyer sur un scénario potentiel basé sur une progression modérée de la population communale.

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de baser le développement urbain sur une progression moyenne de la population de l'ordre de 1 % par an qui s'appuierait sur la création annuelle de 1 logement en moyenne.

La mise en œuvre de cette politique de développement modéré va s'appuyer dans sur les disponibilités existantes au sein de la trame urbaine en privilégiant l'urbanisation des trous dans le tissu urbain. Dans ce cadre le périmètre de la zone urbaine se doit d'être ajusté pour correspondre à la réalité fonctionnelle de la commune et à structure bâtie essentiellement linéaire. L'urbanisation en profondeur par la création d'appendice d'accès se doit d'être prohibée et ces espaces adjacents aux habitations participant à la fois à la qualité du cadre bâti mais jouant également un rôle spécifique en termes d'intégration paysagère de la trame bâtie se verront définir un zonage plus adapté à vocation de jardins et de vergers principalement.

Une logique d'anticipation est également mise en œuvre afin d'envisager un développement plus organisé au travers des orientations d'aménagement et de programmation qui anticipent l'organisation d'un développement futur du village.

B. ACTIVITES-EMPLOIS

Dans le cadre du projet communal, et dans une logique rationnelle quant au positionnement de la commune la définition d'un espace spécifique dédié au développement des activités économique n'apparaît pas comme une nécessité et serait même illogique au regard du fonctionnement de la commune.

Le projet de PLU se doit cependant de conforter la principale activité économique du territoire à savoir l'activité agricole en assurant la préservation des espaces de production et les potentialités de développement des structures en place.

L'identification par un zonage adapté des terres agricoles (A) l'encadrement du développement de l'urbanisation et l'amorce d'une réflexion à long terme sur le développement urbain de la commune sont autant d'éléments à même d'assurer le développement de cette activité économique emblématique du plateau du Gâtinais.

C. ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole reste le mode d'occupation de l'espace principal à l'échelle du territoire communal. Le projet communal va s'attacher à tenter de préserver au maximum à la fois les emprises agricoles mais également les exploitations présentes ; cette préservation de l'outil agronomique va s'appuyer sur un classement en zone A de l'ensemble de secteurs cultivés de la commune, concernant les exploitations agricoles l'objectif du projet communal va également être de tenter de préserver les structures existantes en s'appuyant sur un principe de limitation de l'urbanisation aux abords des exploitations existantes. En particulier les exploitations situées sur les abords de la trame urbaine.

D. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Bien que le territoire communal ne bénéficie pas de milieux naturels remarquables au regard de certains espaces proches (forêt de Fontainebleau, vallée de l'Essonne,...) la prise en compte de la préservation de la biodiversité s'insère dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal par la préservation des espaces boisés, l'identification des espaces humides, mais également la définition d'une protection des espaces de transition que constituent les jardins et les vergers qui jouent également un rôle important dans l'insertion de la trame bâtie à l'échelle des paysages ouverts relativement fragiles qui caractérisent le territoire communale.

E. PRESERVATION ET PROTECTION

Le projet communal s'inscrit dans une volonté de protection et de préservation des espaces à vocation agricole. Ce principe est l'un des éléments fondateur du projet de PLU ; Au-delà de la préservation du potentiel agricole communale, cette volonté de préservation du patrimoine communal va également s'appuyer sur l'identification de certains éléments bâtis (murs en pierre, mare communale ...) et naturels (bosquets présents dans la plaine.

F. REDUCTION DES GAZ A EFFET DE SERRE

Conformément aux dispositions issues du protocole de Kyoto et des évolutions législatives récentes, le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché à tenter de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

Ces dispositions s'inscrivent dans le projet de PLU principalement au travers des dispositions réglementaires, avec des possibilités de dérogation à certaines règles dans une logique de construction mais également d'usage de matériaux à même de réduire les émissions de GES. Ces dispositions doivent également permettre une maîtrise accrue de la consommation énergétique.

G. MAITRISE DE L'ENERGIE

Les dispositions du PLU, principalement au travers du règlement sont de nature à promouvoir des modes de construction moins énergivores. Des possibilités dérogatoires sont introduites dans les dispositions du règlement afin de faciliter le recours à des matériaux et des techniques de construction moins consommatrice en énergie.

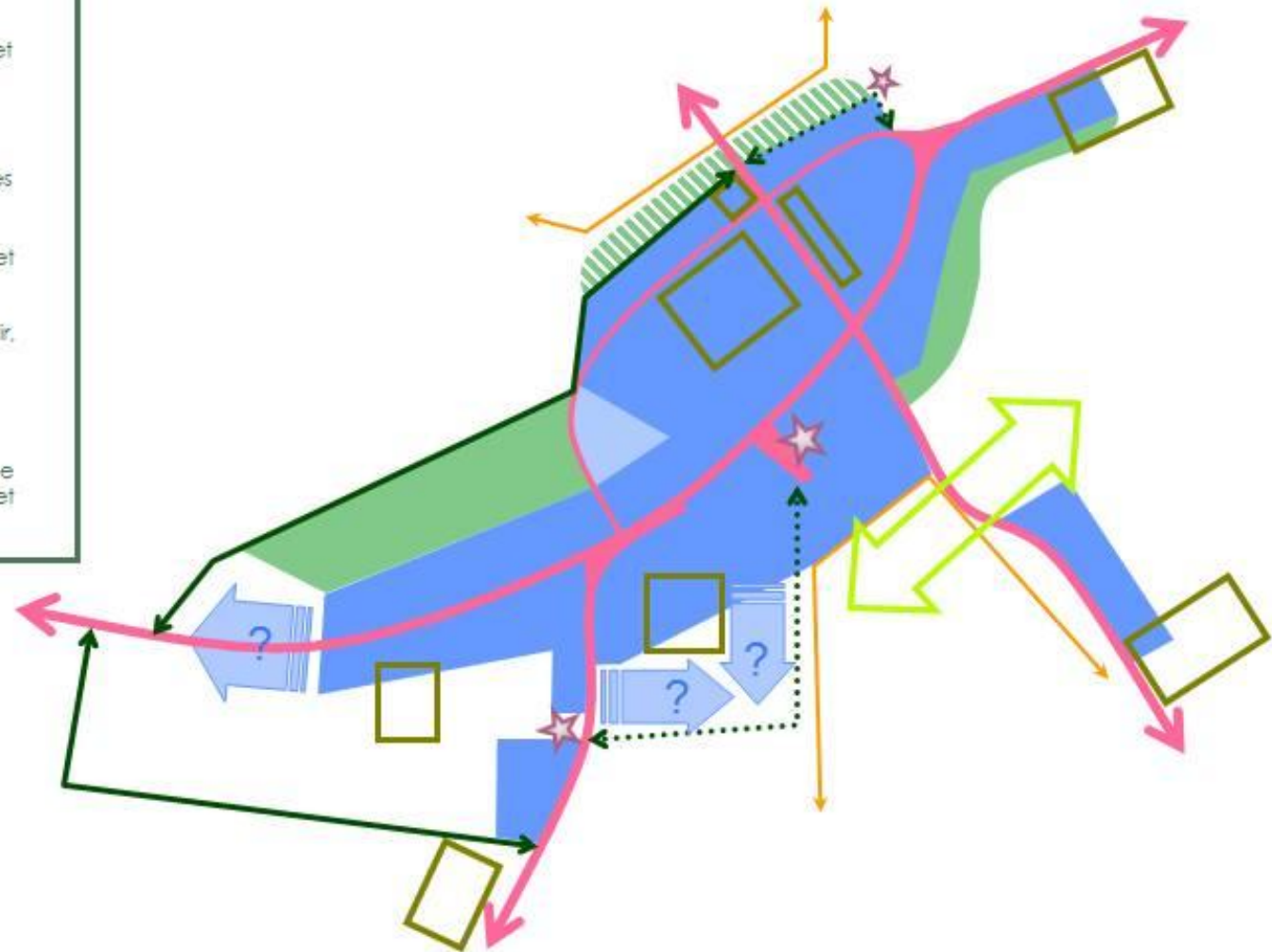
H. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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 général de Seine et Marne.

Toutefois, dans le cadre du PLU l'anticipation de ce développement à venir est cependant intégré avec une obligation réglementaire visant à prévoir l'arrivée de ces nouveaux réseaux (fibre optique en particulier) par l'obligation de prévoir lors des phases de construction des attentes à même de permettre la diffusion de ces nouveaux réseaux.

Traduction des Objectifs communaux

- Voies structurantes et espaces publics (un lieu de référence et de convivialité à mettre en valeur)
- Espace bâti, un bâti ancien à reconquérir et respecter
- Un patrimoine et un bourg pittoresque à mettre en valeur
- Un écrin de vergers et jardins, qui assure l'harmonie qu'entretient le bourg avec son site et son intégration dans le paysage, à perpétuer
- Une activité agricole à intégrer et préserver
- Urbaniser les dents creuses
- Préserver, améliorer et développer les circulations douces
- Reconstituer des écrins de vergers et jardins
- Une coupures physiques à maintenir, un coteau à préserver
- Des points de vue remarquables à préserver
- Espaces de réflexion sur une urbanisation future organisée et structurée



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

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 FROMONT a pour objet de s'inscrire dans une démarche cohérente, adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire.

Dans ce cadre le projet communal va s'attacher à respecter les principes législatifs en vigueur, respect qui s'inscrit également dans la démarche prospective mise en œuvre, avec des objectifs de croissance modéré de l'ordre de **un logement par an en moyenne** et une consommation de l'espace qui reste cohérente avec la trame bâtie du village.

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.

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.

Cette logique a pour but d'assurer une **préservation optimale des terres agricoles et des espaces naturels.**

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables (chemins agricoles, espaces de vergers existants ou à créer,...) à même de renforcer l'image de la trame bâtie.

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 futur de la commune qui sont aussi définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante. Cette volonté de maîtrise va avoir pour objet de limiter la consommation d'espace à une emprise maximale de **1 hectare.**

Cette logique de **densification et de lutte contre l'étalement urbain** va également s'appuyer sur une logique d'anticipation par une définition d'espaces d'urbanisation et de développement futurs non aménageables dans le cadre du présent projet et encadrés par des principes et orientations d'aménagement.

Cet encadrement étant à même de permettre à la commune de **maitriser et d'organiser son développement** sans pour autant à avoir à agir sur le foncier, mais surtout de prescrire 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) et de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.