

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

ÉLABORATION du P.L.U.

FUBLAINES

APPROBATION

1

Rapport de Présentation

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU 24 / 01 / 2018

LE MAIRE



Yves DURIS – MAUGER
Christophe LUQUET
3, D, Rue Léon Leroyer
– 77334 MEAUX CEDEX –
E-MAIL : meaux@dm.gramat.fr
TEL 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax : 01.60.25.50.41
Bureau Secrétaire
12, Rue du Maréchal Joffre
– 77410 CLAYE SOUILLY –

N° de dossier : 15 207

SOMMAIRE

A. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	5
I. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	6
II. LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	14
III. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS.....	20
IV. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES.....	33
V. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS.....	41
VI. LES EQUIPEMENTS, COMMERCES ET ASSOCIATIONS.....	49
VII. LES EQUIPEMENTS DE VOIRIE ET RESEAUX : LA GESTION DES RESSOURCES ET DES DECHETS.....	52
B. ANALYSE URBAINE.....	57
I. PETIT HISTORIQUE.....	58
I. L'HABITAT ANCIEN.....	59
II. LES EXTENSIONS RECENTES.....	69
III. LES BATIMENTS EN DEVENIR.....	71
IV. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX.....	72
V. LES CHEMINS RURAUX ET CHEMINS PIETONNIERS.....	75
VI. LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS.....	77
VII. ÉVOLUTION ET COHESION COMMUNALE.....	78
VIII. LE CONSTAT.....	80
IX. SYNTHÈSE.....	82
X. LES PROPOSITIONS.....	83
C. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	84
I. LE CONTEXTE PAYSAGER.....	85
II. CONTEXTE ÉCOLOGIQUE.....	105
D. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET RÈGLES D'URBANISME.....	127
I. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD.....	128
II. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP.....	137
III. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES.....	142
E. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPÉRIEUR.....	166
SRCAE – SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE D'ÎLE DE FRANCE.....	167
SDAGE – SCHEMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....	168
PCET – PLAN CLIMAT-ÉNERGIE TERRITORIAL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE MEAUX.....	169
PGRI – PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION DU BASSIN SEINE-NORMANDIE.....	170
PPA – PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE D'ÎLE DE FRANCE.....	171
SRCE – SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE D'ÎLE DE FRANCE.....	172
PDUJIF – PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ÎLE DE FRANCE.....	174
SDRIF – SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE DE FRANCE.....	176
F. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI.....	177
I. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	178
II. INDICATEURS DE SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....	181

A. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL

I. Présentation de la commune

1.1. La situation géographique

Fublaines se situe au nord du département de la Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de Meaux et le canton de la Ferté-sous-Jouarre.

Fublaines est une commune limitrophe de Meaux, située de l'autre côté de la Marne.

Les pôles urbains à proximité de la commune sont :

- Meaux, dont le centre est à 7 kilomètres en voiture, 3 kilomètres à vol d'oiseau,
- Paris, situé à 56 km à l'ouest,
- L'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, à une quarantaine de km au nord-ouest,
- Marne-la-Vallée, à une vingtaine de km au Nord-Est,
- Coulommiers et la Ferté-sous-Jouarre sont à une vingtaine de kilomètres de la commune.

La commune de Fublaines se trouve dans la vallée de la Marne, au sud du grand méandre qui encadre Meaux. La commune est elle-même encerclée par la Marne au nord, et par des bois à l'est, sud et ouest. Ces bois prolongent le domaine forestier de Montceaux à l'ouest.

La commune s'étend sur un territoire communal de 5,49 km², soit 549 hectares dont environ 55 ha sont urbanisés, soit 10 % de la surface communale.

Constituée à 86,6% d'espaces forestiers, naturels et de cultures (données MOS 2012, IAU), dont près d'un tiers d'espaces boisés, Fublaines conserve une identité rurale. Son cadre de vie et sa proximité avec les zones d'emploi de Meaux, Marne-la-Vallée, Paris ou l'aéroport Charles de Gaulle lui confèrent une attractivité qui exerce une pression foncière sur le territoire.

Les communes limitrophes de Fublaines sont :

Meaux (≈ 53 600 habitants)

Villemareuil (≈ 400 habitants)

Boutigny (≈ 800 habitants)

Trilport (≈ 4800 habitants)

Saint-Fiacre (≈ 400 habitants)

Nanteuil-lès-Meaux (≈ 5300 hab.)

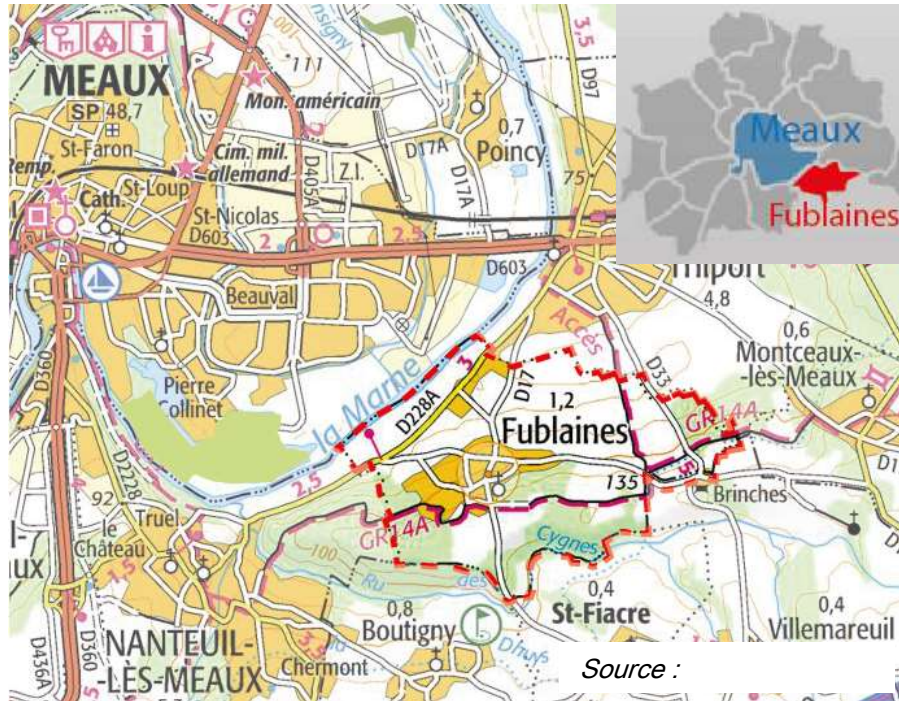


Source : geoportail.gouv.fr

1.2. Le contexte administratif

Fublaines appartient à l'Arrondissement de Meaux et au canton de la Ferté-sous-Jourarre.

Elle fait partie au 1^{er} janvier 2015 de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux créée en 2003, comprenant 22 communes dont les communes de Meaux, Trilport, Montceaux-lès-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux.



Source : site de la communauté d'agglomération

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La Communauté d'agglomération du Pays de Meaux dispose d'un SCOT arrêté en 2011, mais non approuvé.

Dans le PADD, la commune y est définie comme **commune rurale à dominante agri-environnementale** (autres dominantes : territoires péri-urbains, territoires de la Marne à fort potentiel touristique et à dominante agri-environnementales, ville-centre de Meaux). Ces communes agri-environnementales doivent :

- « contribuer à la constitution d'une trame verte au cœur de la grande culture »
- « prendre en compte dans l'aménagement de leurs espaces publics, le côtoiement d'espaces ou de points de vues remarquables »
- « avoir une politique de consommation foncière des plus mesurées »

Le rapport du territoire avec l'eau et les espaces boisés est le principal axe pour la commune en matière de préservation de ce caractère rural et de son contexte agro-environnemental : en interface entre la Marne et les secteurs boisés du coteau, ces éléments paysagers doivent être valorisés, avec une attention particulière le long de la D228.

Les boisements doivent être préservés, protégés, et « servir de points d'accroche à la mise en réseau de la trame verte et bleue [...] sur laquelle pourra être mis en place un véritable réseau de cheminements doux ». Il faudra ne pas oublier de « tenir compte des bosquets, haies, zones prairiales afin d'assurer la continuité de la trame verte existante, notamment lors de l'élaboration des PLU. » Ces éléments doivent donc faire l'objet d'une attention particulière dans le sens de leur préservation.

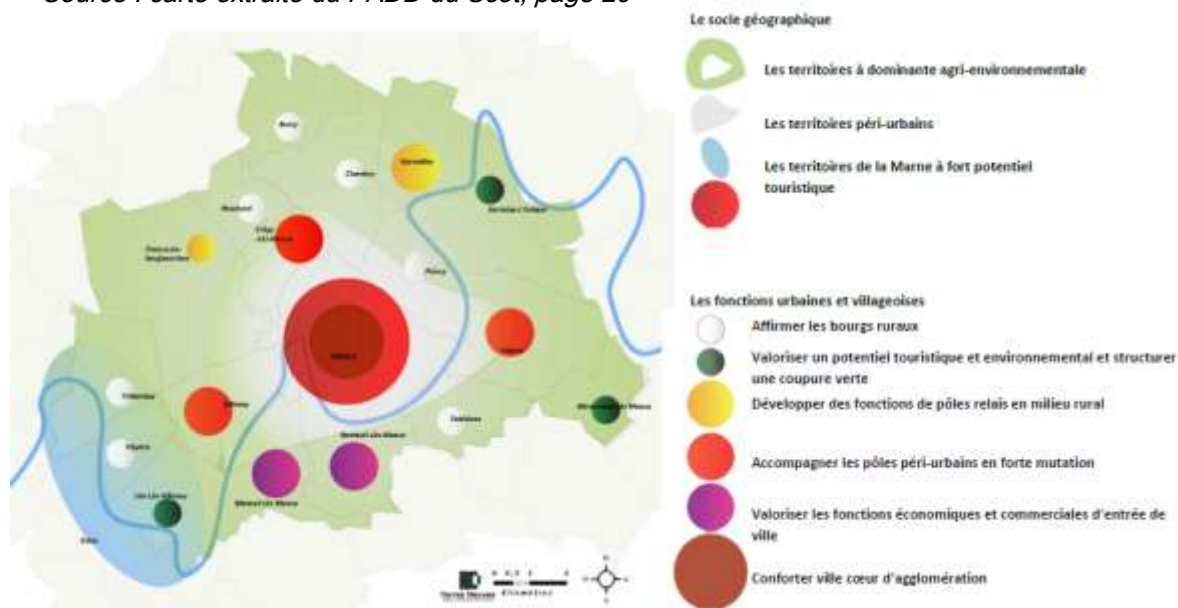
L'intégration paysagère des villages en redéfinissant des enveloppes végétales autour des villages selon un concept de « **village bosquet** » est recherchée. L'idée est également de créer des « tours de bourg » agréables et sûrs pour les déplacements doux, et de privilégier un « **urbanisme bioclimatique** » qui valorise l'implantation des structures végétales dans les villages.

La **reconstitution des réseaux hydrographiques**, des rus en particulier, avec une gestion douce, en rouvrant les cours d'eau busés, relevant les lits profondément creusés et avec une végétalisation des cours d'eau et berges est un troisième objectif. Doit également être visée la **reconquête des chemins piétons le long des cours d'eau**, qui permettra à la fois le maillage du territoire pour les modes doux (piétons, cycles), mais aussi de jouer le rôle de corridors écologiques. Toutefois, les accès devront être maîtrisés afin que cette ouverture au public ne nuise pas à la biodiversité. Les **abords de la Marne seront préservés de toute urbanisation**, et lorsqu'une activité agricole les longe, une **restauration de la ripisylve** y est souhaitable, pour renforcer le rôle de continuité écologique de la Marne, et pour préserver la qualité des eaux : ombrage, protection contre certains produits phytosanitaires.

Les **anciennes carrières** [principalement gérées à Fulbaines par le Département qui en est propriétaire, voir carte dans la partie Etat Initial de l'Environnement], doivent pouvoir faire l'objet de réhabilitation à vocation

Carte : Orientations pour les communes de la CAPM

Source : carte extraite du PADD du Scot, page 20



écologique : des aménagements légers pourraient encore renforcer le potentiel écologique des carrières en fin d'exploitation.

Le foncier agricole doit être pérennisé : espaces non imperméabilisés, les terres agricoles constituent à la fois une richesse économique, et une richesse en termes de cadre de vie.

Autres objectifs du SCOT :

- valorisation des énergies renouvelables (géothermie, éolien, solaire),

- lutte efficace contre les nuisances (risques industriels et technologiques),
- gestion durable des déchets.

Objectifs démographiques : une croissance faible pour Fublaines (+150 habitants)

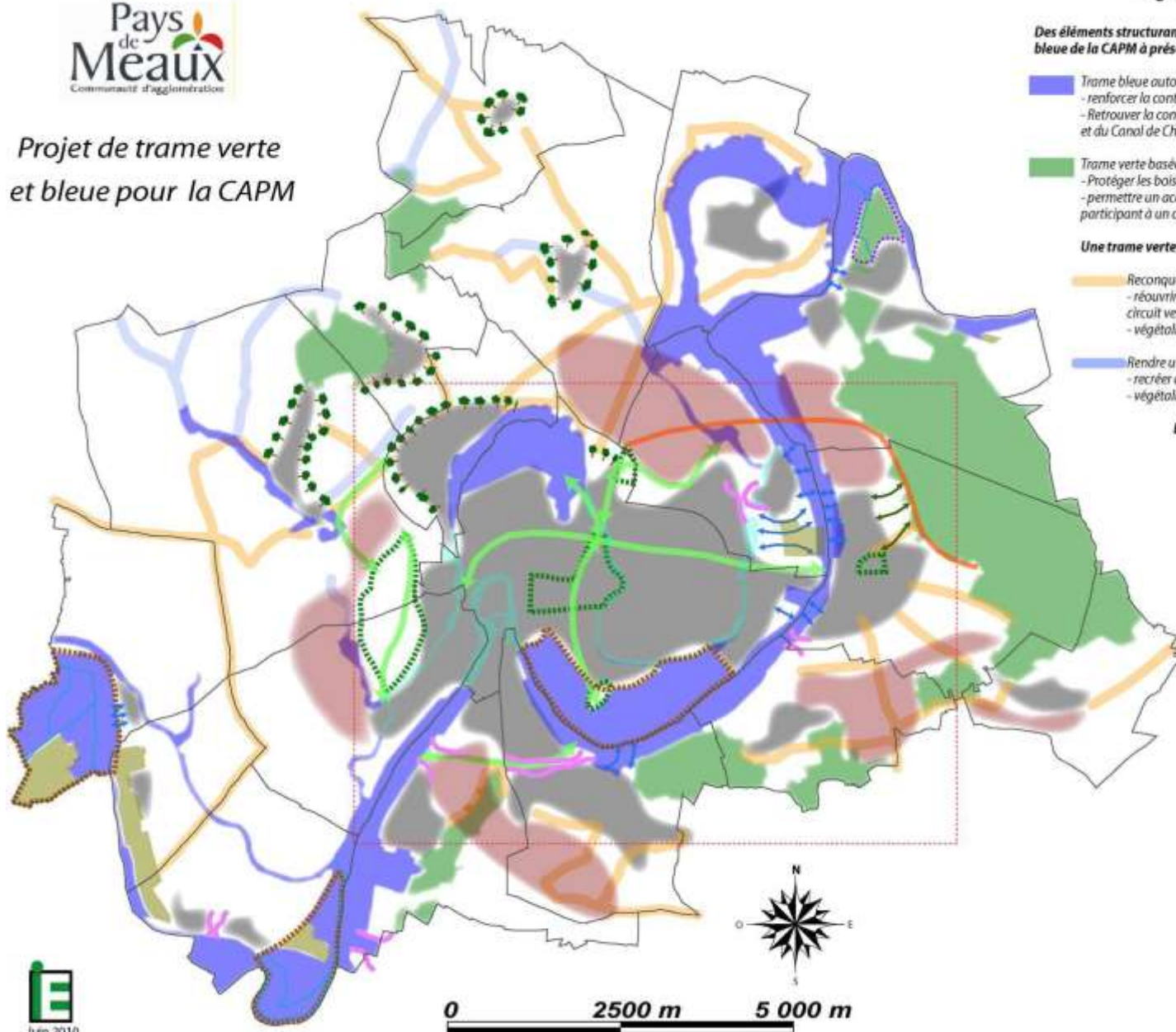
Objectifs habitat :

- diversifier la typologie résidentielle et l'implantation du bâti pour répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus modestes, par la réalisation de logements sociaux,
- économiser l'espace,
- privilégier les principes d'éco-aménagement et éco-construction dans les projets d'aménagement.

Il convient de privilégier les formes urbaines moins denses favorisant un développement urbain sous formes d'habitations groupées (maison mitoyenne afin de redéfinir le rôle des espaces publics de voirie) ou isolées, associées à une armature d'espaces publics favorisant les connexions avec les noyaux historiques de chaque bourg. La construction de petits collectifs sera quant à elle recherchée prioritairement dans les espaces de renouvellement urbain du centre bourg en s'attachant à respecter sa typicité et ses références de hauteur.

En matière de développement économique, les orientations (développement et affirmation du Parc d'Activité du Pays de Meaux (PAPM) face aux pôles d'emplois de Paris, Marne-la-Vallée, et Roissy-en-France, durabilité du développement économique, renforcement des pôles de proximité) ne concernent pas directement la commune de Fublaines. La seule orientation en matière de développement économique qui la concerne est le développement de commerces de proximité, dans la mesure du possible.

Projet de trame verte
et bleue pour la CAPM



Légende

Des éléments structurants de la trame verte et bleue de la CAPM à préserver et à valoriser

Trame bleue autour de la vallée de la Marne, de ses canaux et des ruis
- renforcer la continuité naturelle des berges en préservant les milieux alluviaux
- Retrouver la continuité des chemins le long de la Marne du Canal de Fourcq et du Canal de Chalifert

Trame verte basée sur les grands espaces boisés
- Protéger les boisements tout en permettant une gestion adaptée
- permettre un accès encadré du public par des cheminements doux participant à un circuit vert à l'échelle du Pays de Meaux.

Une trame verte et bleue à conforter et à relier

Reconquérir les chemins ruraux
- réouvrir les chemins aux déplacements doux dans un projet de circuit vert
- végétaliser leurs abords pour favoriser le bouclage de la trame verte

Rendre une fonction écologique et paysagère aux ruis
- recréer des zones humides lorsque les conditions le permettent
- végétaliser les rives pour renforcer la trame bleue

Des espaces stratégiques à valoriser ou à requalifier

Mettre en valeur les grands plans d'eau sous forme de parcs écologiques (exemple du Pâtis)
- permettre l'ouverture au public par la mise en oeuvre de cheminements doux
- prévoir la remise en état des carrières sous l'angle écologique et paysager

Espace de friches à remettre en valeur par un boisement en lien avec la Marne

Espace agricole de fort enjeu sur lequel une stratégie foncière peut être envisagée

Une articulation de la Trame Verte et Bleue avec l'espace urbain à retrouver

Des abords de bourgs et de zones urbaines à boisier, dans un esprit de "villages-bosquets"
- compléter le bouclage de la trame verte
- favoriser une insertion paysagère des extensions urbaines
- Mettre en oeuvre les conditions d'un urbanisme bioclimatique

Des liens fonctionnels entre ville et eau à recréer

Des principes de liaison de la trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération à connecter

Des coupures vertes à protéger de tout étalement urbain

Voir zoom partie agglomération

Projet de contournement Meaux-Tillport

Le Programme Local de l'habitat du Pays de Meaux (PLH)

Le premier PLH de la communauté d'agglomération avait été adopté en 2006 pour la période 2007-2012, et visait un rythme de production de logement permettant d'accueillir de nouvelles populations tout en assurant les parcours résidentiels de ses habitants. La diversification de l'offre hors de la ville-centre était particulièrement recherchée. Le second PLH, pour la période 2013-2018, a vocation à conforter les

engagements du premier programme, et de mieux associer la périphérie à un développement équilibré de l'habitat. Il s'agit également de mieux y intégrer le développement durable : limiter l'étalement urbain, développer l'habitat à proximité des services et équipements et viser la diminution des charges d'énergie pour les ménages modestes.

Le PLH se compose en 4 grandes orientations et 12 actions :

1. Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer à attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux	ACTION 1 : Décliner la production libre et aidée en tenant compte de la reconstitution de l'offre ANRU démolie
	ACTION 2 : S'appuyer sur les PLU pour mettre en œuvre le PLH, s'assurer de la cohérence avec le SCOT
	ACTION 3 : Définir une stratégie foncière en utilisant les outils réglementaires et techniques adaptés
2. Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes	ACTION 4 : Développer l'accession sociale et à prix modéré
	ACTION 5 : Développer et diversifier l'offre locative sociale en créant des partenariats privilégiés avec les bailleurs sociaux
	ACTION 6 : Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques
3. Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en répondant à la diversité des besoins	ACTION 7 : Achever le PRU de Meaux et réfléchir aux besoins d'amélioration du parc social hors PRU
	ACTION 8 : Poursuivre les dispositifs d'amélioration de l'habitat en veillant à mobiliser l'ensemble des communes
	ACTION 9 : Être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et développer une politique en direction de ces dernières
4. Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats	ACTION 10 : Mobiliser l'ensemble des communes de la CAPM autour des objectifs du PLH 2
	ACTION 11 : Définir un référentiel habitat entre les collectivités et les partenaires
	ACTION 12 : Poursuivre et adapter l'observatoire de l'habitat aux objectifs du PLH2

Pour la commune de Fublaines, le PLH prévoit une contribution modeste à l'effort de production de logements et de logements sociaux, en cohérence avec sa qualité de commune rurale : 50 logements à construire pour la période 2013-2018, et 7 ou 8 logements existants du parc privé (15% de 50 logements) devront être conventionnés ou faire l'objet d'une acquisition-amélioration de l'habitat.

Le Plan local des Déplacement (PLD)

Mis à l'étude en 2010, le PLD, par un traitement global de la problématique des déplacements, a pour ambition d'assurer :

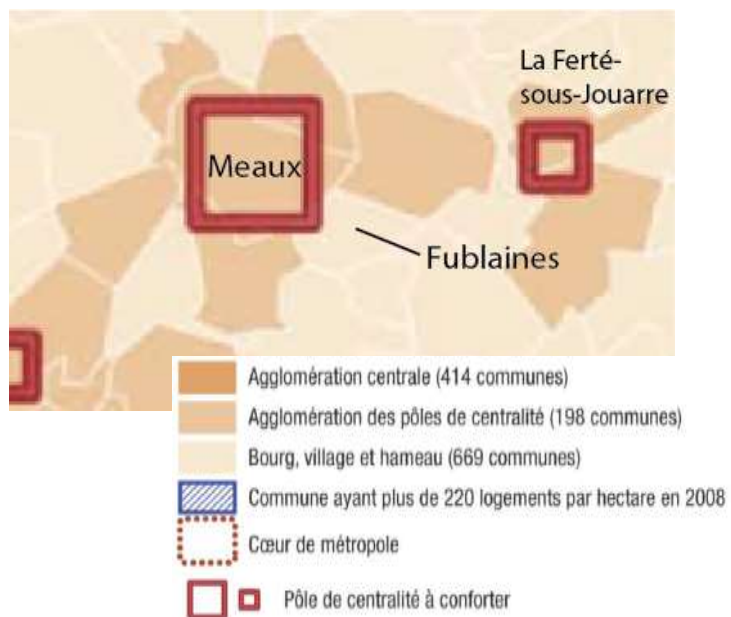
- « Un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants
- La protection de leur environnement et de leur santé
- Le renforcement de la cohésion sociale et urbaine » (scénarii, p.4)

Non approuvé, on retrouve cependant les grandes orientations du document au sein du SCoT, les deux documents ayant fait l'objet d'un travail en parallèle.

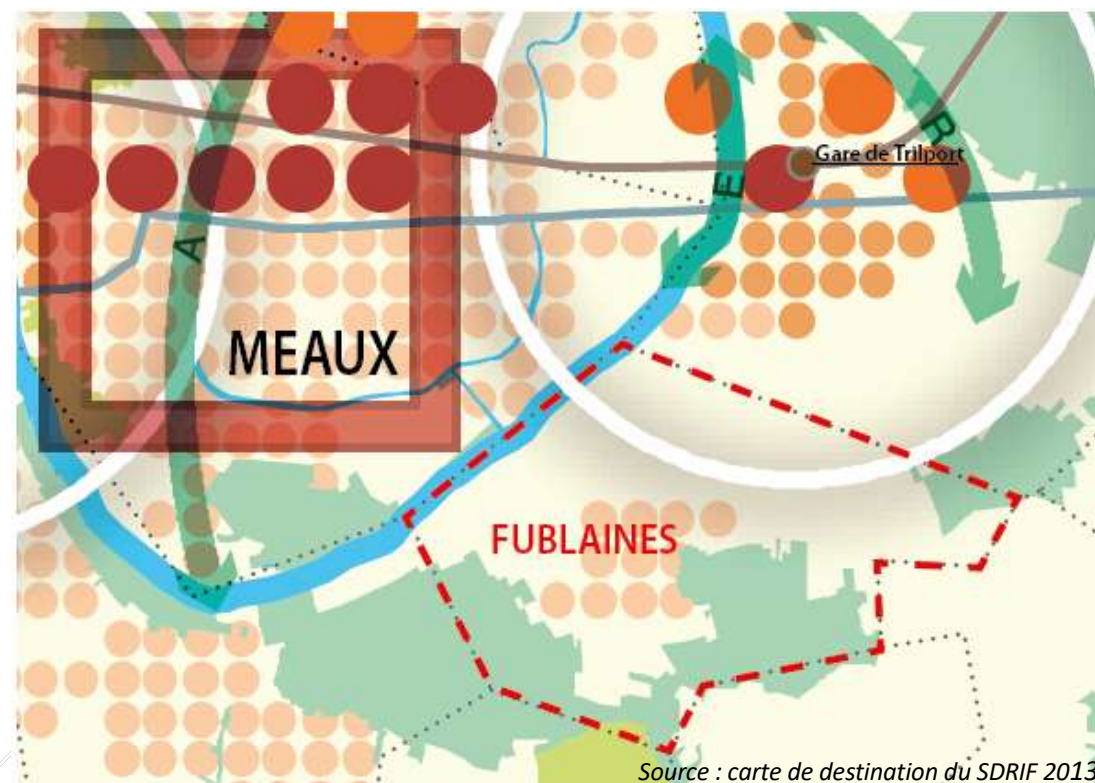
Pour rappel : les dispositions réglementaires du Schéma Directeur de la région Ile-de-France, adopté après le PLH2, en 2013, priment autant sur le SCOT que le PLH ou le PLD, documents qui devront être mis en compatibilité avec le SDRIF.

1.3. Le contexte d'aménagement régional (SDRIF)

Le Schéma Directeur d'Aménagement de la Région Ile-de-France de 2013 fait de la commune un village à extension modérée pour les 15 ans à venir.



Le tissu urbain existant est référencé comme espace urbain à optimiser, ce qui signifie que le développement de la commune se limite à une augmentation de 10% de la densité humaine (nombre d'habitants + nombre d'emplois). Les continuités écologiques de la Marne et des espaces boisés sont à préserver.



Source : carte de destination du SDRIF 2013



II. Les données sociodémographiques

Les données ci-après et dans les chapitres suivants sont issues des études réalisées par l'INSEE. On prendra note qu'étant donnée la taille réduite de la commune, de sa population et de sa population d'entreprises, certaines données ou pourcentages portant sur un petit nombre d'individus ne sont pas véritablement significatifs.

L'INSEE mettant régulièrement à jour les données qu'elle fournit aux communes et la procédure d'élaboration du PLU et de ses différentes pièces s'étalant sur un temps long, il est possible que les données utilisées ici diffèrent légèrement de celles consultables sur le site internet de l'INSEE. Ces différences sont minimes et ne remettent pas en cause les tendances exprimées dans ce diagnostic.

Afin de comprendre le contexte territorial dans lequel s'inscrit la commune, les données relatives à la Commune y sont mises en perspective avec les données relatives à la communauté d'agglomération du Pays de Meaux, du département et la commune de Chambry, membre également de la CAPM et dont la population est équivalente à celle de Fublaines.

La Communauté d'agglomération du Pays de Meaux ayant été créée en 2003, les données indiquées « CAPM » antérieures à 2003 sont donc les données issues de l'ensemble des communes actuellement membre de la CAPM.

2.1. L'évolution démographique de la commune

D'après les données de l'INSEE communiquées à la commune, l'effectif de population est estimé à 1366 habitants en 2017. Les taux de natalité et de mortalité sont plutôt inférieurs aux taux dans la communauté d'agglomération (natalité 17.1‰, mortalité 5,9‰) et dans le département (natalité 14.8‰, mortalité 6.3‰) entre 2007 et 2014.

La population a continué d'augmenter légèrement entre 2007 et 2012, mais s'est réduite entre 2012 et 2014 perdant 22 habitants. Avec la construction de 49 logements en lotissement et de 13 logements en diffus en 2014, la population a, à nouveau, cru en 2017, pour dépasser les 1300 personnes (62 logements avec 3 personnes par logement en moyenne* = 186 habitants qui s'ajoutent aux 1148 compatibilités en 2012).

* Nombre de personnes par logement comptabilisé en moyenne dans les opérations de lotissement dans la région (source : projets accompagnés par le Cabinet).

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2013	2017
Population	451	467	605	933	1011	1170	1148	1154	1366
Densité moyenne (hab/km ²) superficie 5,49 km ²	82,1	85,0	110,2	169,9	184,1	213,1	215,1	212,4	248,8

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements – RP2007 et RP2012 exploitations principales. Estimation pour 2015

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2007 à 2014	2014 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,5	+3,7	+5,6	+0,9	+1,8	-0,4	+0,9
- due au solde naturel en %	+1,4	+0,1	+0,6	+1,0	+0,8	+0,7	ND
- due au solde apparent des entrées sorties en	-0,9	+3,6	+5,0	-0,1	+1,0	-1,1	ND
Taux de natalité en ‰	22,2	9,2	12,9	14,8	13,2	11,0	ND
Taux de mortalité en ‰	7,8	7,9	6,8	5,0	5,0	3,6	ND

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements – RP2006 et RP2011 exploitations principales. ND : donnée Non disponible

2.2. Evolution comparée de la croissance démographique de Fublaines avec celle de la communauté d'agglomération et du département

Les communes de Fublaines et de Chambry ont chacune un profil qui se distingue du profil du Département et de la Communauté de communes, lissés par les effets de moyenne entre de nombreux territoires.

A Fublaines, l'augmentation de la population est moins forte que dans l'ensemble des communes de l'actuelle CAPM et que dans le Département entre 1968 et 1975. Ensuite, l'augmentation de population est supérieure à celle enregistrée dans les communes de la CAPM entre 1975 et 1990, période de croissance de la commune, encore plus marquée entre 1982 et 1990.

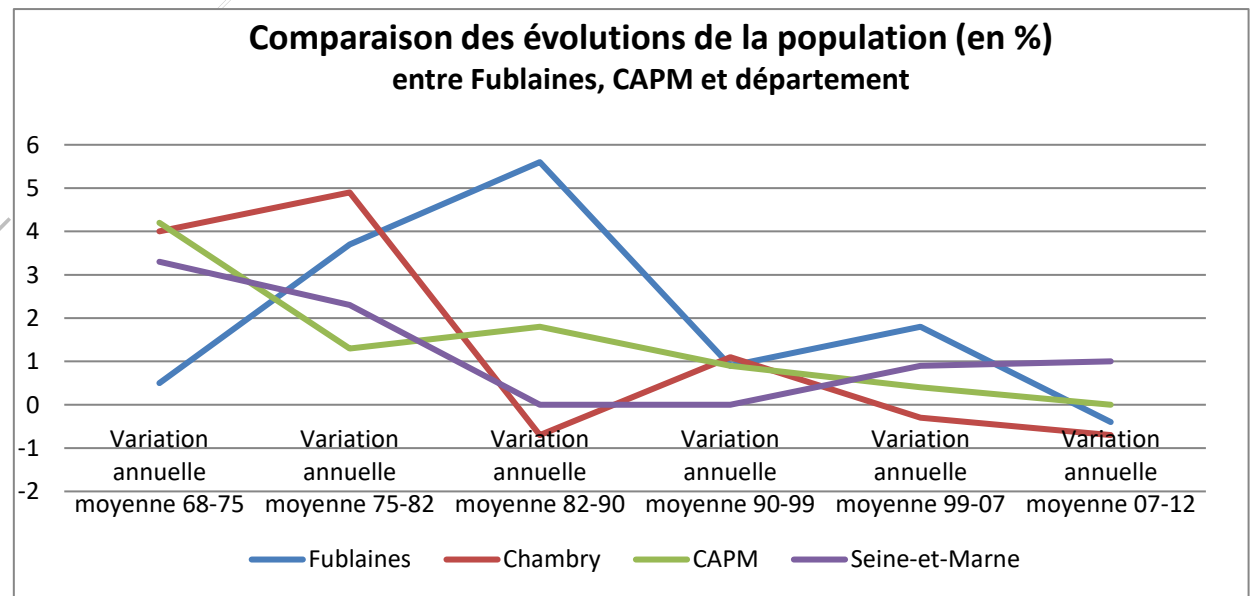
Entre 2007 et 2012, le ralentissement des constructions de logements, l'augmentation du nombre de logements vacants, combinés au desserrement des ménages vont de pair avec une légère baisse de la population (-22 habitants). En effet, dans les familles avec enfants installées dans les années 1980, les enfants arrivés à l'âge adulte ont quitté le domicile familial et très souvent la commune, ce qui a réduit la population.

	Popula- tion en 1968	Variation annuelle moyenne 68-75	Variation annuelle moyenne 75-82	Variation annuelle moyenne 82-90	Variation annuelle moyenne 90-99	Variation annuelle moyenne 99-07	Variation annuelle moyenne 07-12	Popula- tion en 2012
Fublaines	451	+0,5	+3,7	+5,6	+0,9	+1,8	-0,4	1148
Chambry	406	+0,4	+4,9	-0,7	+1,1	-0,3	-0,7	741
CAPM	42 608	+4,2	+1,3	+1,8	+0,9	+0,4	+1,6	88978
Seine-et- Marne	604 340	+3,3	+2,3	+2,5	+1,1	+0,9	+1,0	1 338 427

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Une nouvelle phase de développement a eu lieu entre 2012 et 2015, avec la construction du lotissement de 49 pavillons en habitat individuel plutôt dense (parcelles de 251m² à 923m²).

Après une période de faible décroissance de sa population liée à la décohabitation, Fublaines a renoué depuis 2014 avec l'accueil de nouveaux habitants lié à la réalisation de nouveaux projets immobiliers.



2.3. Répartition de la population par âge

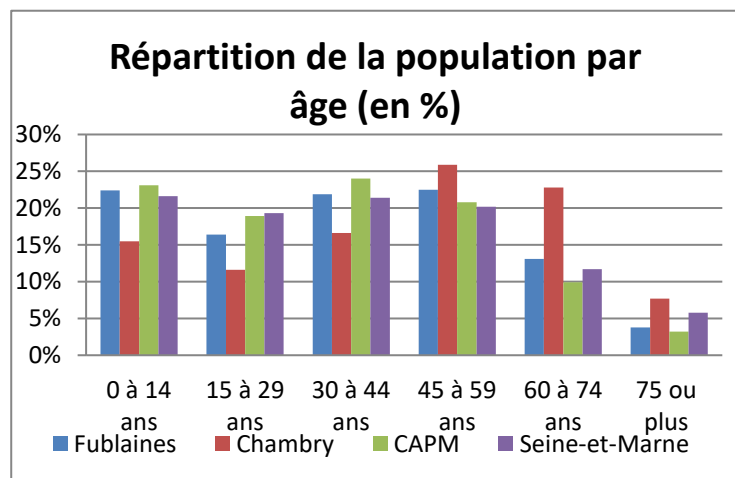
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Trois classes d'âge représentent chacune plus de 20% de la population en 2012 : la classe d'âge des « 0-14 ans », celle des « 30-44 ans » et la classe d'âge des « 45-59 ans ». On constate un vieillissement net de la population entre 2007 et 2012, avec une diminution en proportion de la population entre 0 et 59 ans (en particulier la classe des 15-29 ans qui perd 3%), et une augmentation importante des plus de 60 ans (+4% chez les 60-74 ans).

L'arrivée de population entre 2012 et 2015 se traduira par un ralentissement du vieillissement de la population, grâce à l'arrivée de jeunes couples, mais avec un impact moindre que pour les grandes phases de peuplement des années 1980 et 1990, puisque le nombre d'enfants par ménage a considérablement diminué. Dans les opérations récentes, la moyenne est en général aux alentours d'un enfant par ménage.



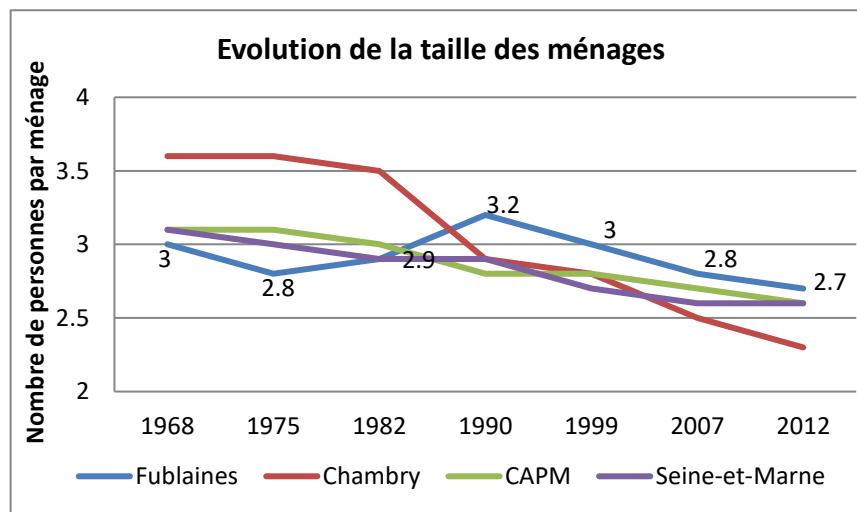
Fublaines dans son environnement

Fublaines se démarque de la CAPM et du département par un déficit comparatif de jeunes de 15 à 29 ans, avec plus de 30-44 ans que dans le département, mais moins que dans la CAPM. Les catégories 45-59 ans, 60-74 ans et plus de 75 ans sont davantage représentées à Fublaines que dans la CAPM. Avec la construction récente de nouvelles maisons individuelles, de nouveaux ménages se sont installés, ce qui devrait rajeunir un peu la population.

Cette répartition de la population par classes d'âges correspond à une offre de logement peu tournée vers les classes d'âge des « 15-29 ans » dont les besoins sont plutôt orientés vers des logements de petite taille.

2.4. Nombre de personnes par ménage

De manière générale le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue depuis 1968. Le nombre d'occupants par ménage à Fublaines (2,7) est très légèrement supérieur à la moyenne des autres collectivités et à la moyenne française (2,6 en 2012). La période de 1982 à 1990, au cours de laquelle un nombre important de nouvelles familles avec enfants est venu s'installer à Fublaines, se détache sur le graphique par un nombre moyen d'occupants par résidence principale plus important.



Au niveau national, cette tendance s'explique principalement par l'allongement de la durée de vie moyenne (personnes âgées vivant seules plus longtemps) et par un changement des modes de vie (les jeunes adultes vivent plus longtemps seuls, divorces, etc.). Ce phénomène induit un changement dans les besoins en logements : une même population aura besoin de logements plus nombreux et plus petits.

A Fublaines, malgré l'arrivée depuis 2011 de nouveaux ménages constitués de couples avec enfant, la tendance à la diminution du nombre de personnes par ménage ne devrait pas être contrariée. En effet, les nouveaux ménages installés dans le lotissement à partir de 2014 sont principalement des jeunes couples avec une moyenne d'un enfant par ménage, soit environ 3 personnes par ménage pour autour de 150 nouveaux habitants depuis 2012.

2.5. Les grandes tendances sociodémographiques à Fublaines

- ❑ Marqué par une forte croissance de sa population dans les années 1980, l'augmentation de la population s'est ralentie dans les années 1990 et 2000, pour redescendre entre 2012 et 2014. La construction d'un nouveau lotissement a permis de faire ré-augmenter la population, pour atteindre environ 1300 habitants.
- ❑ Il y avait en 2012 en moyenne moins de jeunes à Fublaines que dans la CAPM, mais beaucoup plus que dans certaines communes de l'agglomération comme Chambry. La population était en moyenne plus âgée en 2012 qu'en 2007, mais l'installation de nouveaux ménages avec enfants devrait ralentir un peu cette évolution.
- ❑ Le nombre de personnes par ménage continue de diminuer, à Fublaines comme en France de manière générale.

2.6. Les besoins répertoriés en lien avec le développement démographique

Selon l'Observatoire du Financement du Logement en 2011, l'âge moyen d'accession à la propriété des primo accédant oscille entre 36 et 38 ans dans les années 2000. Il était de 37 ans en 2010. La construction d'ensembles de logements induit donc l'arrivée de familles comprenant des jeunes adolescents plutôt que des enfants. La construction d'ensemble de logements en accession à la propriété a une incidence limitée sur les équipements scolaires communaux.

La diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale modifie les besoins en logements : une même population aura besoin de logements plus nombreux et plus petits. Une augmentation du nombre de logements sera donc nécessaire au maintien de la population.

La part de personnes âgées de plus de 60 ans, de plus de 75 ans, s'est accrue depuis 2007, et est plus importante que dans la communauté d'agglomération. La problématique de l'autonomie des personnes âgées et l'accessibilité aux services publics et commerces pourrait donc s'avérer être une préoccupation pour la commune.

Un ensemble de 38 logements sociaux a été aménagé dans un ancien centre de formation. Il n'y a pas de projet pour accroître ce nombre de logements sociaux dans la commune.

Le maintien des personnes âgées dans la commune induit un besoin en accès aux commerces et aux services de soins. Actuellement, les solidarités, le service de transport à la demande, ainsi que les services et soins à domiciles répondent aux besoins de la population.

De même, en cohérence avec le caractère résidentiel de la commune, l'accès à l'emploi nécessite une offre en transports en commun développée. Le développement et l'amélioration de l'offre de transports en commun existante est nécessaire vers la gare de Trilport, avec une desserte vers Meaux, et pourrait faciliter l'accueil de jeunes ménages.

III. Données générales sur les logements

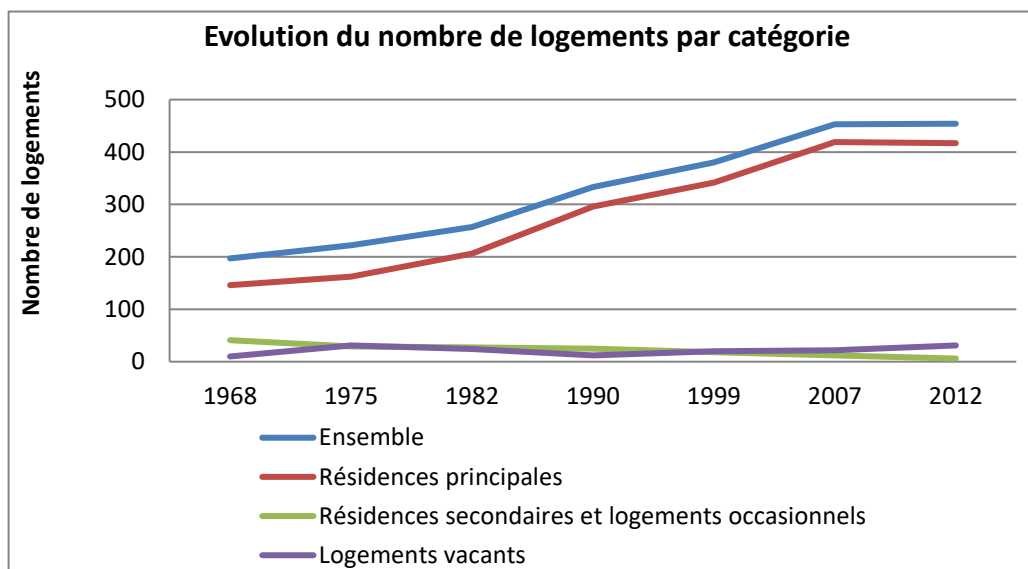
3.1. Le parc de logements

Évolution du nombre de logements par catégorie								
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2015
Ensemble	197	222	257	333	380	453	454	/
Résidences principales	146	162	206	296	342	419	417	475
Résidences secondaires et logements occasionnels	41	29	27	25	18	12	6	/
Logements vacants	10	31	24	12	20	22	31	/
Taux de logements vacants parmi l'ensemble des logements	5,1%	14,0%	9,3%	3,6%	5,3%	4,9%	6,8%	/

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La construction de logements a été plutôt régulière depuis 1968 (voir graphique en bas à gauche), avec un peu plus de nouveaux logements à la période 1982-1990, qui correspond aussi à la principale augmentation de population dans la commune, et à la période 1999-2007.

On observe un ralentissement de l'augmentation du nombre de logements entre 2007 et 2012, lié à la crise économique de 2009, et une réduction progressive des résidences secondaires et logements occasionnels depuis 1968 jusqu'à aujourd'hui. Le nombre de logements vacants a fluctué entre 10 et 31, avec un retour en 2012 à son nombre le plus élevé (même nombre qu'en 1975). On compte 9 logements vacants supplémentaires entre 2007 et 2012, et ce, alors que le nombre de logements n'a cru que d'une unité, et le nombre de résidences principales s'est réduit de 1. Entre 2007 et 2012, la population augmentait quant à elle de 11 habitants, passant de 1170 à 1181 habitants.



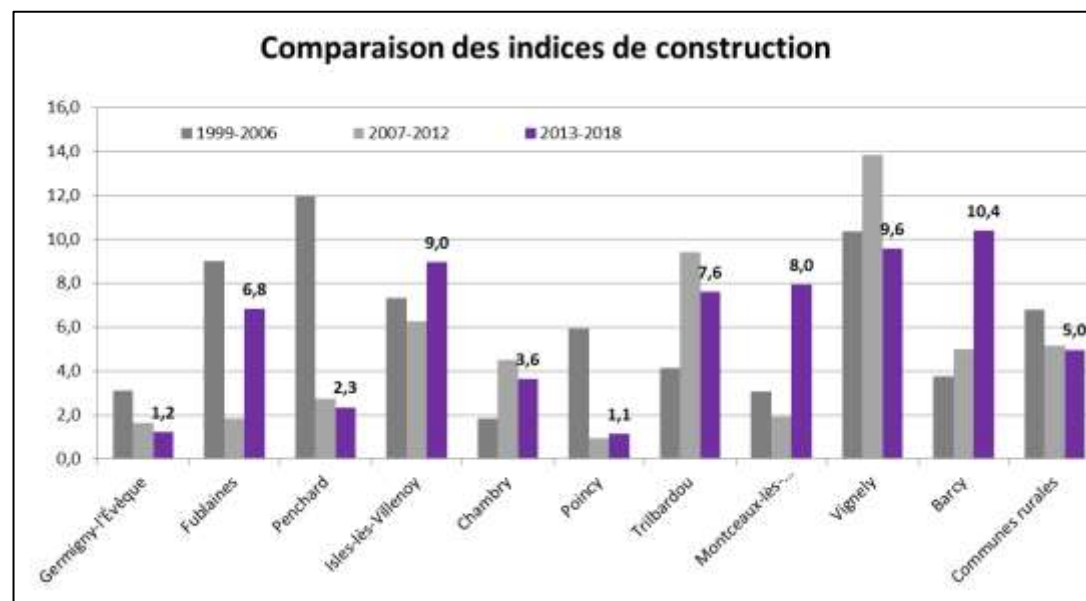
Si la part de logements vacants est conforme à la moyenne nationale, l'augmentation du nombre de ces logements peut indiquer un manque d'attractivité d'une partie du parc de logement existant. Il existe en effet des éléments de patrimoine à réhabiliter dans la commune.

La récente opération de lotissement (2015) a ajouté 49 nouveaux logements auxquels s'ajoutent 16 créations de logement en diffus (64 ouvertures d'accès au gaz en 2014).

Ci-contre, les indices de construction de communes de la CAPM (source : PLH, page 21).

Indice de construction = nombre de logements construits par an et pour 1000 habitants

On constate une forte production de logements relativement à la taille de la commune entre 1999 et 2006, et un effondrement entre 2007 et 2012. Le PLH prévoit un nouvel effort au cours de la période actuelle, et le lotissement récent de 49 logements représente la majorité de cet effort consenti.



- ❑ L'augmentation du nombre de logements marquée depuis 1982 indique une pression urbaine contenue sur le territoire communal
- ❑ Les résidences secondaires et logements occasionnels ont fortement diminué en nombre depuis 1986, et le taux de logements vacants à un niveau proche de celui de la France (7%). Une vacance élevée peut impliquer un problème en termes de qualité des logements ou d'attractivité de certains quartiers, mais au niveau de la commune, la vacance de logement permet une fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements

3.2. La typologie des résidences principales

Pour une commune de cette taille, il existe une diversité notable des logements entre maisons et appartements, correspondant en grande partie au parc de logement social. En effet, sur 70 appartements 38 appartenaient au secteur social en 2007.

	2007	%	2012	%	2015	%
Maisons	376	83,0	384	84,6	416	87,6
Appartements	70	15,5	68	15,0	59	12,4

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, 2015 : préfecture de Seine-et-Marne et Direction générale des Impôts

3.3. La taille des résidences principales

Le parc de logements connaît un certain déséquilibre, puisque 78,6% des logements comptent 4 pièces ou plus. Ainsi, seulement 21,3% de logements de 1 à 3 pièces, logements permettent d'accueillir des jeunes couples sans enfant ou avec enfants, célibataires ou personnes âgées ne souhaitant pas ou ne pouvant pas entretenir de grands logements ou jardins.

La construction du lotissement en 2014 a pu permettre un rééquilibrage partiel avec la construction de T3, mais les T1 et T2 manquent dans la commune.

Nombre de pièces par résidence principale				
	2007	%	2012	%
Ensemble	419	100	417	100
1 pièce	8	1,9	4	1,0
2 pièces	30	7,2	38	9,1
3 pièces	66	15,8	47	11,3
4 pièces	97	23,2	116	27,8
5 pièces ou plus	218	51,0	212	50,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Proportion de logements de 4 pièces et plus	2012
Fublaines	78,6 %
Chambry	85,5 %
CAPM	55,0 %
Seine et Marne	63,8 %

3.4. Type d'occupation des résidences principales

Comme la plupart des communes à caractère péri-urbain, Fublaines compte un nombre bien plus important de logements occupés par leur propriétaire que de logements occupés par un locataire, mais dans une moindre mesure qu'il est commun de trouver : 77% de propriétaires, contre 91% de propriétaires à Germigny-l'Évêque, ou 87% à Montceaux-lès-Meaux. L'offre plus importante de logements sociaux, et donc locatifs que dans les communes de cette strate peut expliquer ces chiffres.

Type d'occupation à Fublaines	2007	%	2012	%
Ensemble	419	100%	417	100%
Propriétaire	311	74,2%	320	76,7%
Locataire	104	24,8%	91	21,8%
- dont d'un logement HLM loué vide	38	9,1%	33	7,9%
Logé gratuitement	4	1,0%	6	1,4%

Sources : Insee, RP2006et RP2011 exploitations principales

En cohérence avec son caractère péri-urbain, la commune de Fublaines présente un taux de grands logements supérieur à celui de la Seine-et-Marne et de la CAPM. L'augmentation faible du nombre de petits logements (+4) amorcée depuis 2007 indique un début de réponse aux besoins des ménages d'une personne ou des couples sans enfants. Néanmoins un rééquilibrage doit être apporté, puisque le nombre de T3 a diminué entre 2007 et 2012.

3.5. La part des logements locatifs sociaux

En 2012, 33 logements HLM étaient loués vides dans le territoire communal, ce qui représente 7,9% des résidences principales de la commune. Cependant, le nombre total de logements sociaux est de 38 en 2015, soit 8% du parc de logements.

Commune	Nb total logements au 01/01/2011	Taux de vacance	Taux de mobilité
Fublaines	38	10,53	15,79

Il n'y a, a priori, pas de problème particulier expliquant le taux de vacance et de mobilité, nous faisons l'hypothèse que le manque d'accessibilité aux transports en commun peut avoir une influence non négligeable.

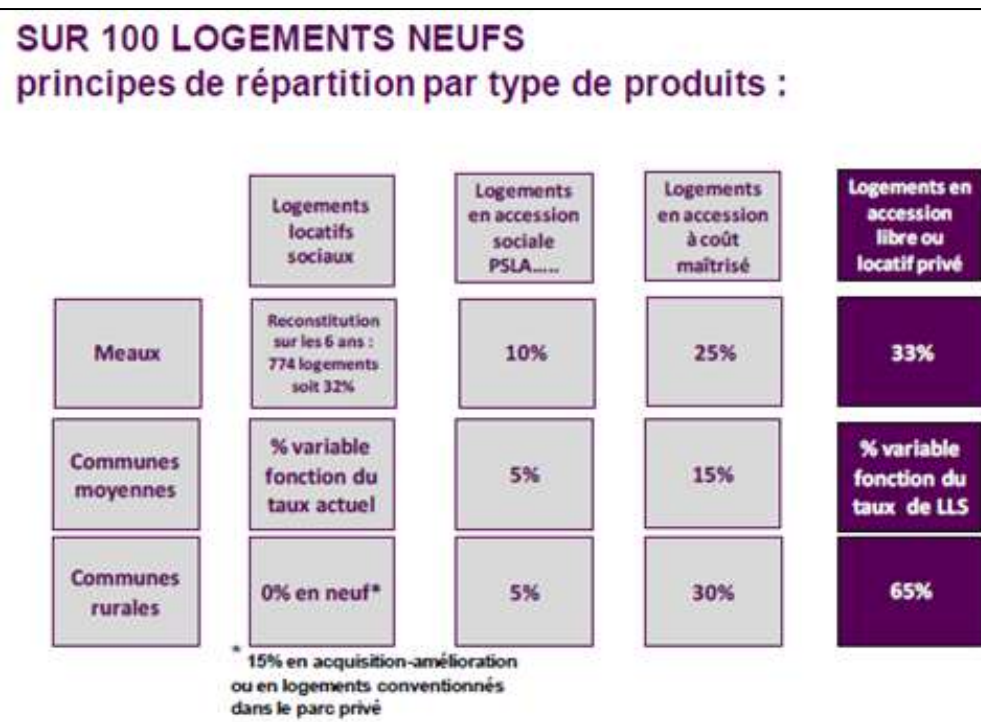
Il n'est pas prévu de nouvelles constructions, conformément au Programme local de l'Habitat (PLH) de la CAPM, mais des acquisitions-réhabilitations et conventions visant à produire du logement social à partir de l'existant pourrait concerner quelques logements (voir tableau page suivante).

D'après le diagnostic du PLH, le phénomène de vacance apparaît important à Fublaines, dans le patrimoine géré par la SA d'HLM de l'Aisne et ceci en lien avec un taux de mobilité important, comme l'indique le tableau dessous (*source : PLH de la CAPM*) :

Les exigences du PLH :

	Total construction neuve de logements 2013-2018	Estimation de la production locative sociale entre 2013-2018 inclus	Estimation population au 01/01/2019
Germigny-l'Évêque	10	15% en acquisition-amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé = 36	8 300
Fublaines	50		
Penchard	15		
Isles-lès-Villenoy	50		
Chambry	20		
Poincy	5		
Trilbardou	30		
Montceaux-lès-Meaux	30		
Vignely	15		
Barcy	15		
communes rurales	240	36	
Crégy-lès-Meaux	120	25	28 700
Mareuil-lès-Meaux	181	123	
Nanteuil-lès-Meaux	369	195	
Chauconin-Neufmontiers	137	79	
Trilport	298	165	
Varreddes	136	80	
Villenoy	199	11	
Meaux	2 400	774	
CAPM	4 080	1 488	93 000

Tableaux issus des pages 27 et 28 du 2ème PLH de la CAPM, « Orientations et programme d'actions », 2013.



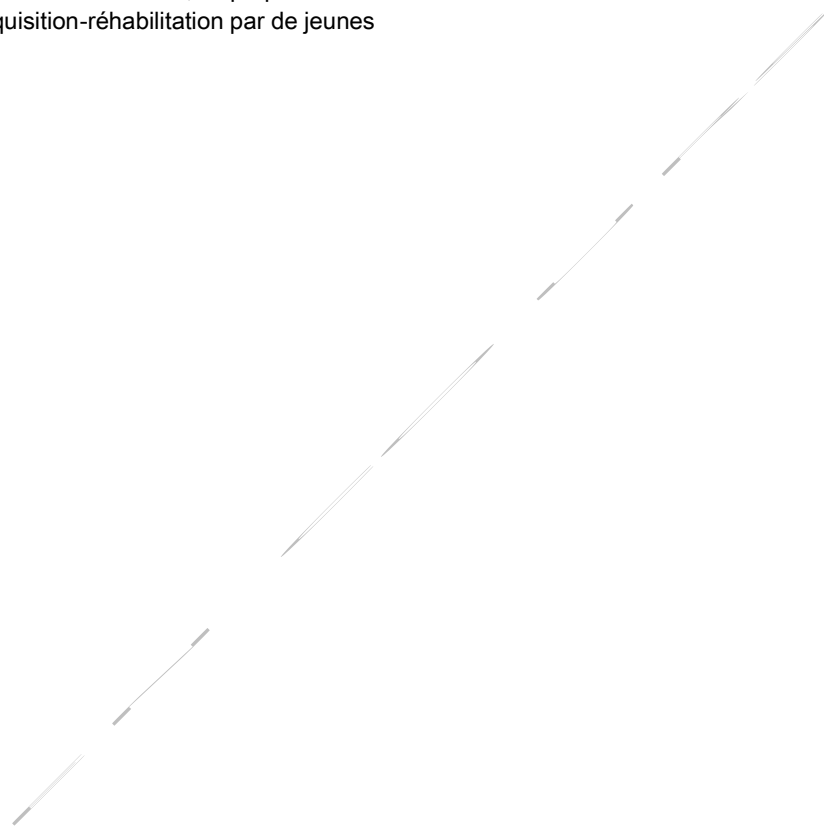
3.6. La vétusté des logements

S'il y a eu quelques dossiers ANAH par le passé, il n'y en a pas eu de récents. En revanche, la commune compte un certain nombre de bâtiments vétustes qui nécessiteraient une remise en état.

On peut estimer qu'avec la construction d'un nouveau lotissement, la proportion de logements vétustes tend à la baisse. De plus, l'acquisition-réhabilitation par de jeunes

ménages tend également à réduire le parc de logements anciens dégradés dans la commune.

Il existe encore, toutefois, des logements locatifs privés qui nécessiteraient des travaux, non effectués par leurs propriétaires.



3.7. Evaluation du besoin en logements Hypothèses de développement communal (2030)

Introduction :

Le Plan local d'urbanisme à vocation à prévoir, planifier le développement de la commune pour une durée de 10 à 15 ans. Le choix de développement de la commune, qui concerne la taille qu'on souhaite lui donner en nombre d'habitants comme en nombre de logements, doit être compatible avec les prescriptions du SDRIF, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Ce schéma impose une densification des communes, qui doivent augmenter de 10% le nombre d'habitants et d'emplois à l'hectare, et réduire leur consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les éléments présentés pour les hypothèses de développement communal à horizon 2030 comprennent donc :

- Des hypothèses de croissance démographique pour la période 2015-2030 fondées sur des niveaux de croissances observés lors de périodes précédentes
- Une estimation du nombre de logements à construire pour maintenir le nombre d'habitants estimés en 2015 pour compenser la baisse du nombre de personnes par logement
- Des scénarios en nombre de logements pour satisfaire les exigences du SDRIF
 - Un scénario expliquant le nombre de logements à construire pour augmenter la densité humaine de 10% SANS extension par rapport à janvier 2014
 - Un scénario expliquant le nombre de logements à construire pour augmenter la densité humaine de 10% AVEC extension par rapport à janvier 2014

Tableau récapitulatif des données utilisées pour les hypothèses et scénarios de logement

Donnée	Valeur	Source
Nombre de personnes par ménage 2012	2,7	INSEE 2012
	2,75	Valeur Nb habitants / Nb de résidences principales
Nombre de personnes par ménage 2030	2,6	Estimation : prolongement de la courbe d'évolution de la donnée (-0,24 % entre 1999 et 2012) jusqu'en 2030
Population résidente en janvier 2012	1148	INSEE 2012
Population résidente en janvier 2013	1154	INSEE recensement 2013 – publié en janvier 2016
Population résidente en janvier 2014	1155	Estimation : 420 résidences principales * Nombre de personnes par ménage (2,75)
Population résidente en janvier 2015	1306	Estimation : 475 résidences principales. * Nombre de personnes par ménage (2,75)
Nombre d'emplois en 2012	66	INSEE 2012
Nombre d'emplois en 2014	66	Estimation : stabilité du nombre d'emplois entre 2012 et 2014
Nombre de résidences principales 2012	417	INSEE 2012
Nombre de résidences principales 2014	420	Estimation 475 logements (2015) - 49 logements Nexity + 6 autres permis
Nombre de résidences principales 2015	475	Préfecture de Seine-et-Marne
Nombre de logements total* 2012	454	INSEE 2012
Nombre de logements total* 2014	461	Estimation : 516 logements (2015) - 49 logements Nexity + 6 autres permis
Nombre de logements total* 2015	516	Estimation : 475 + 6 résidences secondaires + vacance de 6,8% (35 logements)

1. BESOINS EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION ACTUELLE (estimation 1306 en janvier 2015)

Liés au desserrement (décohabitation, éclatement familial...)	21 logements d' ici 2030	Liés au renouvellement (démolitions, aménagements dans l' ancien, changement de destination...)	8 lgts	Liés aux mutations du parc de logements (évolution résidences secondaires et logements vacants)	4 lgts
Principe : La tendance à l'augmentation du célibat, la multiplication des familles monoparentales (éclatement familial), auxquelles s'ajoutent les départs des enfants du domicile parental (décohabitation), conduisent à la réduction du nombre de personnes par ménage. Il faut donc d'avantage de logements pour accueillir un nombre stable d'habitants.		Principe : Il s'agit ici d'estimer les démolitions sans reconstruction, et les aménagements dans l'ancien et changements de destination sans travaux majeurs de transformation du bâti.		Principe : Des résidences secondaires ou logements occasionnels peuvent redevenir des résidences principales et inversement, le nombre de logements vacants varie également, en fonction de l'état du marché du logement, de l'attractivité de la commune, de l'état des biens.	
Tendances : Le nombre de personnes par ménage a diminué de 0,24% par an en moyenne entre 1999 et 2012 (données INSEE). Au niveau national, on considère que la tendance à la baisse du nombre de personnes par ménage s'est ralentie ces dernières années. Si l'on prolonge cette vitesse de diminution de 0,24% par an, on obtient ainsi pour 2030 un nombre arrondi de 2,6 personnes par ménage à Fublaines (contre 2 à 2,1 pour la France selon l'INSEE).		Tendances : Entre 2006 et 2011, 14 logements ont été autorisés (source : base de données SITADEL), mais le nombre total de logements n'a augmenté que d'une unité. 13 logements auraient été « consommés » par le phénomène de renouvellement du parc de logements, soit 2,8% du parc en 2012. Dans les faits, il ne s'agit probablement pas d'autant de logements.		Tendances : Réduction du nombre et de la proportion de résidences secondaires ou occasionnelles de -4% entre 1968 et 2012. Il n'y avait en 2012 plus que 6 résidences secondaires Augmentation du nombre de logements vacants entre 1999 et 2012 : + 11 logements, mais baisse du taux de vacance (+74 logements entre 1999 et 2012) à 6,8% La moyenne nationale est à 7%, et on estime qu'il faut une vacance entre 6 et 7% pour permettre les parcours résidentiels (= accéder à un logement adapté).	
Mode de calcul : $\text{Nb de logements nécessaires NL} = \frac{\text{Pop. résidente en 2015}}{\text{Nb de personnes par logement en 2030}} - \text{Résidences principales en 2015}$ $\text{NL} = (1306 / 2,6) - 475$ $= 502 \text{ lgts nécessaires} - 475 \text{ lgts existants}$ $= 27 \text{ logements à construire}$		Mode de calcul : En 2030, en estimant que la commune comptera autour des 550 logements, on prévoit la moitié de la consommation de 2,8% du parc de logement, soit : 2,8% x 550 / 2 ≈ 8 logements		Mode de calcul : <u>Résidences secondaires :</u> - 4%/an entre 2012 et 2030 : 3 résidences secondaires ou logements occasionnels en 2030 (contre 6 en 2012). <u>Logements vacants :</u> Maintien du taux de vacance à 6,8% = 38 logements vacants en 2030, soit + 7 logements vacants entre 2012 et 2030	
Pour répondre au desserrement des ménages sans compter l'arrivée nouvelle de population, il faudrait construire 25 logements d'ici 2030, soit 1,5 logements par an.		Entre 2012 et 2030, ce sont 8 logements qui seraient « absorbés » par le renouvellement du parc » et qu'il faudra compenser.		Entre 2012 et 2030, 3 résidences secondaires deviendront des résidences principales, et la commune devrait compter 7 logements vacants de plus, soit un bilan de 4 logements supplémentaires à construire.	
TOTAL DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR LA POPULATION DE 2015 EN 2030 = 39 logements (27+8+4)					

2. BESOINS EN LOGEMENTS LIES AUX POPULATIONS NOUVELLES

□ Approche par projections démographiques

Il s'agit d'une approche purement théorique reprenant les taux de croissance de population de la commune à diverses époques. Ces scénarios supposent l'arrivée de nouveaux habitants avec la construction de nouveaux logements. Sans construction, à moins d'un renversement total de la tendance nationale (improbable), la population diminuerait comme cela a été le cas entre 2007 et 2012.

NB : Entre 2012 et 2015, avec le développement d'un nouveau lotissement, la population a cru de 4%, un taux que n'avait pas connu la commune depuis les dernières extensions en lotissement dans les années 1980.

Taille moyenne des ménages en 2012 : 2,7

Simulation de la taille moyenne des ménages en 2030 : 2,6

Scénario 1 croissance modérée :

Avec une prolongation du taux de croissance entre les années 1990 et 2012 de **0,94% par an**, on obtient un scénario de croissance modérée portant la population en 2030 à **1478 habitants**. La croissance des années 1990 à 2012 correspond à une période d'évolution progressive de la commune avec quelques arrivées de population liées à de petits lotissements, mais également en grande partie à l'urbanisation progressive en diffus.

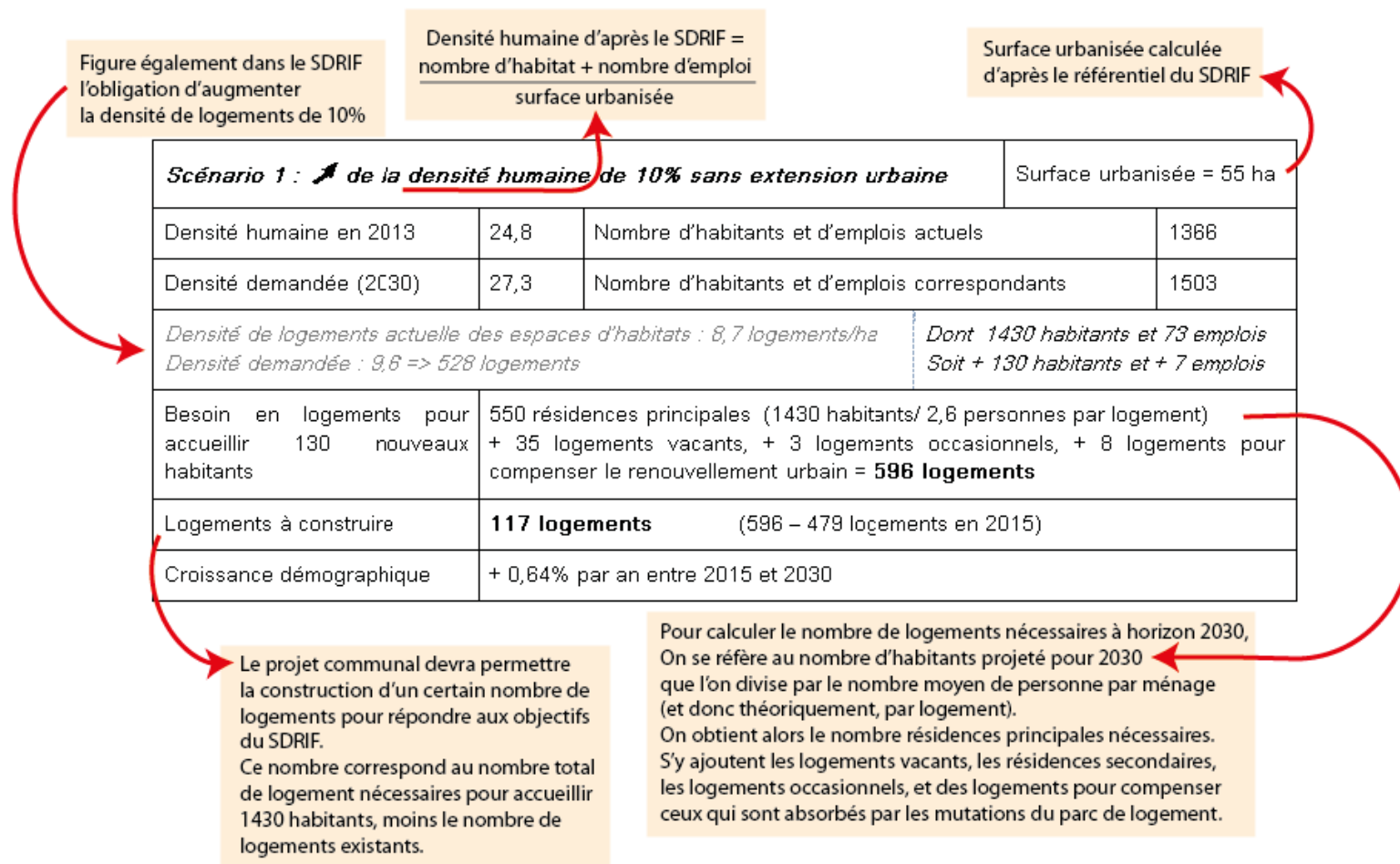
Il faudrait 568 résidences principales en 2030 (contre 475 en 2015) pour absorber la nouvelle population et le desserrement des ménages, auxquels s'ajouteraient 38 logements vacants, 3 logements secondaires ou occasionnels, et **8** logements pour compenser les logements absorbés par le renouvellement urbain, soit 617 logements. Avec un total actuel estimé de 516 logements au total, cela correspondrait à **101 nouveaux logements à construire après 2015**, soit environ **7** logements par an entre 2015 et 2030

Scénario 2 croissance dynamique :

Avec une prolongation du taux de croissance entre les années 1999 et 2015 de **1,6% par an**, qui comprend une période de croissance importante liée à celle du dernier lotissement construit, on obtient un scénario de croissance dynamique portant la population en 2030 à **1650 habitants**.

Il faudrait alors 635 logements (contre 475 en 2015) pour absorber la nouvelle population et le desserrement des ménages, auxquels s'ajouteraient 38 logements vacants, 3 logements secondaires ou occasionnels, et 8 logements pour compenser les logements absorbés par le renouvellement urbain, soit 684 logements. Avec un total actuel estimé de 516 logements au total, cela correspondrait à **168 nouveaux logements**, soit environ **11** logements par an entre 2016 et 2030.

Mode de lecture du tableau scénario :



Scénario de développement retenu, avec prise en compte de l'extension urbaine entre 2013 et 2015

Scénario 4 : Augmentation de la densité humaine de 10% avec l'extension urbaine de 3,3 hectares déjà réalisée			Surface urbanisée = 56,5 hectares
Densité humaine en 2014	23	Nombre d'habitants et d'emplois en 2013	1220
Densité demandée (2030)	25,2	Nombre d'habitants et d'emplois correspondants	1430
<i>Densité actuelle des espaces d'habitats : 8,7 logements/ha</i>		<i>Dont 1355 habitants et 75 emplois</i>	
<i>Densité demandée : 9,5 => 555 logements</i>		<i>Soit + 200 habitants et + 10 emplois</i>	
Besoin en logements	520 logements (1355 habitants/ 2,6 personnes par logement) + 35 logements vacants + 3 logements occasionnels + 7 logements pour compenser le renouvellement urbain = 565 logements		
Logements à construire entre 2014 et 2030	104 logements (565 logements – 461 logements en 2013)		
Logements à construire entre 2015 et 2030	49 logements (565 logements – 516 logements en 2015)		
Croissance démographique	+ 0,99 % par an - et 3,5 logements/an en moyenne entre 2015 et 2030		

458 logements = estimation à partir des 454 résidences principales en 2012 et 4 nouveaux logements commencés en 2011

- ⇒ **Ce scénario indique un objectif de développement démographique et du parc de logement retenu par la commune :**
L'objectif est d'atteindre un parc de logements comptant environ 565 logements en 2030.
Compte tenu de la taille moyenne des ménages de Fublaines attendue en 2030, la commune compterait environ 1430 habitants et emplois à l'horizon 2030 (soit 200 habitants et 10 emplois supplémentaires entre 2014 et 2030).
- ⇒ **Ce scénario respecte les obligations d'augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés préconisées par le SDRIF :**
Le SDRIF prévoit une densité humaine minimale de 25,2 habitants et emplois par hectare urbanisé à Fublaines à l'horizon 2030. Avec environ 1430 habitants et emplois pour 56,5 ha urbanisés, la densité humaine prévue en 2030 serait de 25,3.
Le SDRIF prévoit une densité de logements minimale de 9,5 logements par hectare urbanisé à l'horizon 2030. Avec environ 565 logements pour 56,5 ha urbanisés, la densité de logements prévue en 2030 serait de 10.

Scénarios de développement et types de logements à construire :

Selon l'INSEE en 2012, on recensait 232 personnes âgées de plus de 75 ans (44) et de 15 à 29 ans (188). Cela équivaut à 20% de la population. Ces personnes sont potentiellement intéressées par un logement de 1 ou 2 pièces.

NB : On peut considérer que les 15-22 ans ne sont pas tous concernés, et que le chiffre est supérieur à la réalité. Mais dans les même temps, des personnes de moins de 75 ans peuvent au contraire être intéressées par un petit logement alors qu'elles ne sont pas prises en compte, ce qui réduit les risques d'évaluation trop éloignée de la réalité.

Rappel du SDRIF : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% : de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes»), de la densité moyenne des espaces d'habitat
Parmi les futurs logements créés, 20% devraient être des logements de 1 ou 2 pièces.

Taille moyenne des ménages en 2012 : 2,7
Simulation taille moyenne des ménages 2030 : 2,6

3.8 Evaluation du besoin en logements locatifs sociaux

Comptant moins de 1 500 habitants, la Commune de Fublaines n'est pas tenue de veiller à la réalisation de logements locatifs sociaux, en revanche, elle doit respecter les objectifs fixés par le PLH : pas de construction nouvelle, mais un conventionnement de quelques logements existants, et de réhabilitation-acquisitions visant à produire du logement social.

	Fublaines	Chambry
Nombre de locataires d'un logement HLM loué vide	33	23
Proportion par rapport au total des logements	7,9%	7,2%

3.9 Synthèse des données sur l'habitat et les perspectives d'évolution

- Le parc de logements est approprié pour les ménages avec enfants, désirant être propriétaires.
- La commune manque un peu de petits logements (T1 et T2) permettant notamment aux jeunes d'emménager pour la première fois, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs moyens. Ce type de logements peut également permettre à des personnes âgées de conserver leur autonomie plus longtemps dans des logements adaptés, plus faciles à entretenir.
- La commune devrait s'orienter vers une croissance faible de sa population au cours des 15 prochaines années, avec une offre de logement complétée et construite en partie en renouvellement du parc de logement actuel.

IV. Les données socio-économiques

4.1. La population active

Fublaines				CAPM	Seine-et-Marne
2007		2012		2012	2012
Effectif de la population active	Taux d'activité	Effectif de la population active	Taux d'activité	Taux d'activité	Taux d'activité
629	76,5%	585	75,1%	74,5%	76,2%

Sources : Insee, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales.

Entre 2007 et 2012, la proportion de personnes en âge de travailler (âgées de 15 à 64 ans) dans la population totale a légèrement diminué dans la commune (67,9% en 2012 contre 70,3% en 2007), puisque 43 personnes en moins sont comptabilisées dans cette catégorie en 2012 alors que la population s'est réduite de 22 habitants.

Le taux d'activité parmi cette population qui a diminué s'est également réduit : avec le vieillissement de la population, la part des retraités et préretraités a augmentée légèrement (9,0% => 9,8%). Dans le même temps, le nombre d'élèves et étudiants a un peu augmenté (7,9% => 8,7%).

Le taux d'activité reste cependant plus élevé à Fublaines que dans la CAPM, mais est inférieur à celui de la Seine-et-Marne.

Entre 2007 et 2012, le taux de chômeurs parmi la population active est passé de 4,6% à 5,9% des personnes de 15 à 64 ans (+1,3%), avec notamment une hausse du chômage de 3,4% chez les hommes. En effet ils représentaient la moitié des chômeurs en 2007, contre 59% en 2012.

En 2011, le taux de chômage était également de 7,3% à Chambry, de 8,4% dans la CAPM et 10,3% en Seine-et-Marne.

Entre 2007 et 2012, la population active s'est réduite dans la population, tandis que le chômage a un peu augmenté, notamment pour les hommes.

Le paysage de la CAPM

- **Une part élevée d'actifs** : Au regard de la moyenne nationale (45 %), le taux d'activité (INSEE 99) sur le territoire de la CAPM est élevé (49 %), même si ce taux est conforme à la moyenne régionale (50 %). La pyramide des âges explique ce décalage fort entre la région capitale et le reste de la France avec une part plus élevée des moins de 50 ans alors que les populations plus âgées (donc moins actives) sont moins présentes.
- **Une part conforme de sans emploi dans la population active** : Le taux de personnes sans emploi dans la population active est dans la moyenne nationale, avec un taux de 12,5 % contre 12,8 % en France et 11,5 % en Ile-de-France. Il y a un peu plus de 33 000 actifs occupés dans la CAPM pour 38 000 actifs.
- **Un léger déficit d'emplois au sein du Pays de Meaux** : En 1999, il y avait 27 200 emplois dans le Pays de Meaux pour 32 800 actifs résidant au sein de l'agglomération. Ainsi, le nombre d'emplois offerts par actif (taux de 0,83), est légèrement déficitaire.
- **Les actifs du Pays de Meaux travaillent en priorité dans l'agglomération** : Près d'un actif sur deux habite et travaille dans l'agglomération. La seconde destination des actifs de l'agglomération est le reste de la Seine-et-Marne (20 %) suivi de Paris (15 %) et les communes de Seine-St-Denis (7 %). Les 8 % d'actifs restant se répartissent ainsi dans les 4 autres départements franciliens et les régions limitrophes.

Définitions

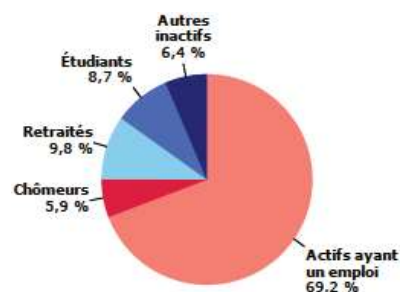
- La **population active** est constituée des personnes en âge de travailler (15 à 64 ans) auxquelles on enlève les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, ainsi que les retraités ou préretraités, ou autres inactifs. La population active regroupe donc la population active occupée et les chômeurs
- Le **taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante (personnes âgées de 15 à 64 ans)
- La **population active occupée** comprend les personnes qui déclarent être dans l'une des situations suivantes :
 - exercer une profession (salarie ou non), même à temps partiel
 - aider une personne dans son travail (même sans rémunération)
 - être apprenti, stagiaire rémunéré
 - être chômeur tout en exerçant une activité réduite
 - être étudiant ou retraité mais occupant un emploi

4.2. Profil socio-professionnel

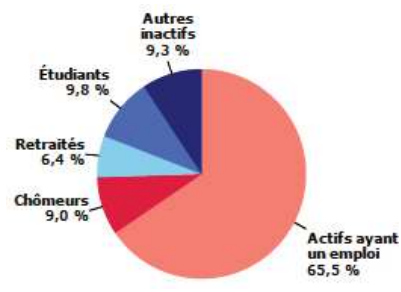
A travers la comparaison des diagrammes circulaires ci-dessous, on constate que Fublaines accueille une population avec un taux d'activité plus important que ceux de la communauté de commune ou du département, qui comptent moins d'actifs en proportion. Le faible taux d'autres inactifs peut indiquer qu'il y a davantage de ménages composés de deux actifs à Fublaines que dans son environnement.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012 (source INSEE, RP2012) :

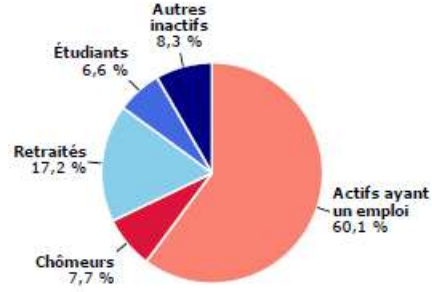
Fublaines :



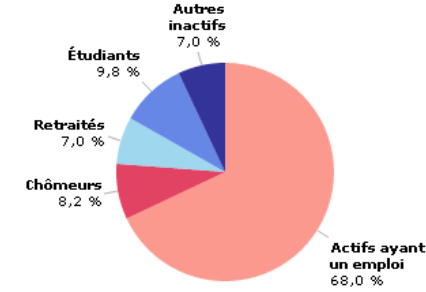
CAPM :



Chambry :



Département :



La population est majoritairement composée d'employés (22,8%) et de retraités (18,7%). On compte 16,5% de professions intermédiaires, 14,3% d'ouvriers, 12,9% de personnes sans activité professionnelle (autres que retraités) et 12% de cadres et professions intellectuelles supérieures. La commune compte également quelques artisans, commerçants, chefs d'entreprises, mais plus aucun agriculteur résident.

Définition : Professions intermédiaires

« Deux tiers des membres [de ce] groupe occupent [...] une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales. » INSEE

Population de plus de 15 ans selon la catégorie socioprofessionnelle	2012	%	2007	%
Ensemble	896	100,0	868	100,0
Agriculteurs exploitants	0	0,0	4	0,5
Artisans, commerçants, chefs entreprise	40	4,5	32	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	108	12,0	76	8,8
Professions intermédiaires	148	16,5	128	14,8
Employés	188	22,8	216	24,9
Ouvriers	128	14,3	160	18,4
Retraités	168	18,7	140	16,1
Autres personnes sans activité professionnelle	116	12,9	112	12,9

Source : INSEE, RP2007 et 2012

Entre 2007 et 2012, le nombre d'agriculteurs a chuté, comme le nombre d'ouvriers, tandis que les autres catégories ont progressé.

Par rapport à la moyenne dans la communauté de communes ou le département, Fublaines est caractérisée par :

- davantage d'actifs
- moins de retraités et moins de chômeurs
- davantage de personnes travaillant comme professions intermédiaires
- pas plus de cadres et prestations intellectuelles supérieures.

4.3. Les emplois

En 2012, 540 Fublinois âgés de 15 ans ou plus avaient un emploi, dont 24% à temps-partiel. 55 actifs ont un emploi non-salarié.

	Fublaines		CAPM	Seine-et-Marne
	2012	2007	2012	2012
Nombre d'emplois dans la zone	66	67	30 848	444 689
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	540	594	38 572	616 328
Indicateur de concentration d'emploi	12,3	11,2	80,0	72,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,8	70,0	64,3	50,6

*Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.
NB : L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.*

Parmi les Fublinois âgés de 15 ans ou plus, ayant un emploi, 7,4% occupaient en 2012 un emploi situé dans la commune. Cela représente 40 personnes. En 2007, ce taux s'élevait à 6,1%, et représentait 36 personnes.

Entre 2007 et 2012 le nombre d'emplois dans la commune a diminué de 1, la commune perdait 22 habitants, 44 actifs, et gagnait 2 retraités ou en pré-retraite supplémentaires. Le nombre de chômeur à quant à lui augmenté de 8 individus.

4.4. Les secteurs d'activités

Les principaux employeurs de la commune sont :

- La société PETROREP, extraction de pétrole brut (10 à 19 salariés)
- La mairie
- Debotte-Lamy Affichage, 3 à 5 salariés

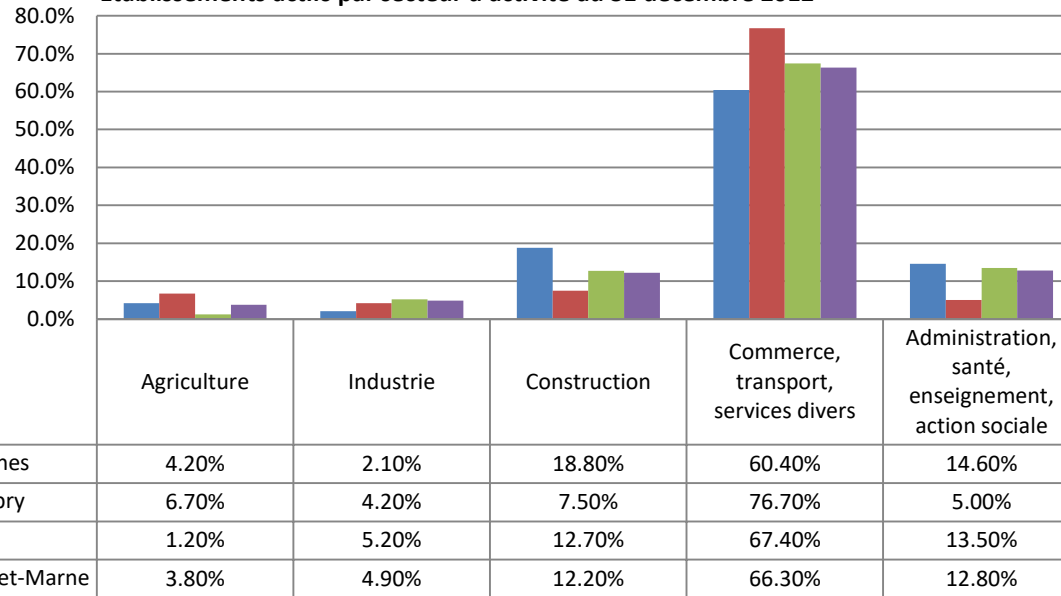
Plusieurs artisans et commerçants, dans la construction, le détail, l'automobile, l'alimentaire, les services, assurent leur propre emploi et un ou deux autres.

Il n'y a pas de commerces de proximité dans la commune, ni de services, ni de projets d'ouverture ou de développement, excepté un commerce ambulante qui pourrait passer régulièrement.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle	Fublaines	Chambry
Ensemble	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	0,0	1,3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4,5	1,9
Cadres et professions intellectuelles sup.	12,0	1,9
Professions intermédiaires	16,5	15,6
Employés	22,8	16,2
Ouvriers	14,3	10,8
Retraités	18,7	38,5
Autres sans activité professionnelle	12,9	13,3

Le nombre d'emplois dans la commune s'est réduit de 1 entre 2007 et 2012. Le rapport entre population active et emplois reste déséquilibré. Cette tendance devrait se poursuivre avec la croissance démographique de la commune.

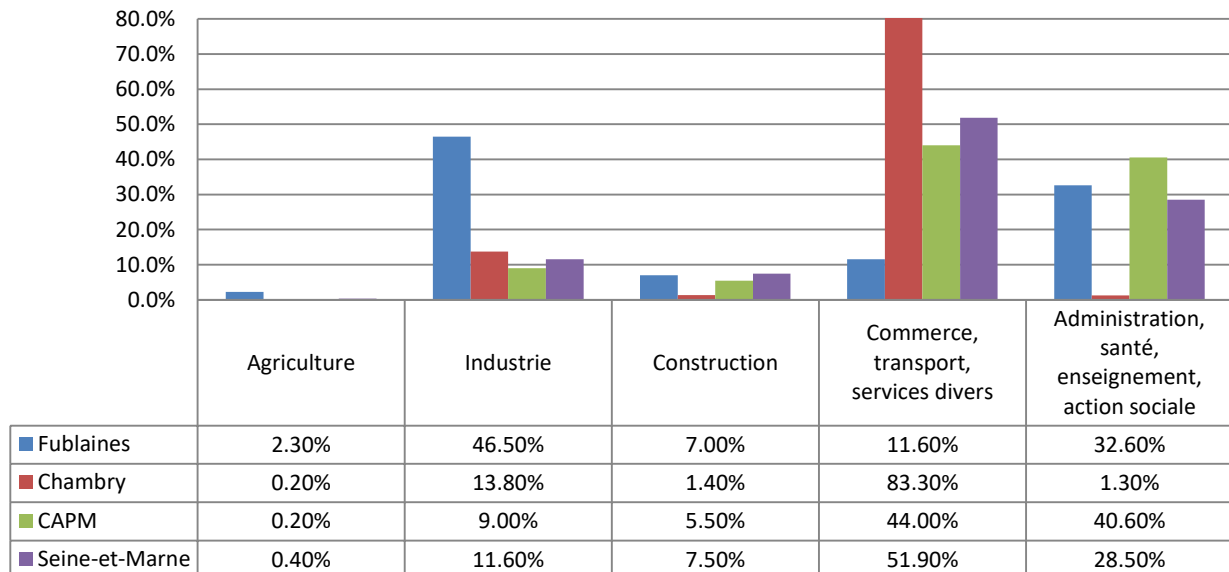
Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012



Quant à l'agriculture, dont les espaces cultivés occupent une part considérable du territoire communal, elle voit son poids diminuer année après année avec la mécanisation de l'agriculture et la concentration des exploitations. Une exploitation en élevage (0 salariés) et une exploitation de fruits à pépins et à noyau (1 à 2 salariés) sont encore actives.

En 2012 la commune comptait 48 établissements actifs, et 43 postes salariés dans les entreprises localisées dans la commune.

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2012



A Fublaines, comme dans la CAPM et en Seine-et-Marne, le secteur du commerce, transports et services divers représente une part importante des établissements actifs. La part y est tout de même un peu inférieure, ce qui est dû à la petite taille de la commune et à l'absence de commerce de proximité.

Cette absence de commerces de proximité et de services aux habitants est encore plus flagrante lorsqu'on regarde le nombre de postes salariés par établissement : le commerce, transports et services directs ne représentent plus que 11,6% (au lieu de 60% en nombre d'établissements), avec des établissements souvent dirigés par une seule personne et aucun salarié. L'industrie, avec une seule entreprise, mais qui emploie une vingtaine de salariés, arrive en tête, et l'administration, la santé et le secteur social seconds avec près d'un tiers des postes salariés de la commune.

56,3% des établissements appartiennent à la sphère présentielle, contre 63,5% dans la CAPM et 59,6% en Seine-et-Marne.

Au 31 décembre 2012, on recensait 2 sièges d'exploitation agricole en activité dans la commune (agriculteurs non-résidents à Fublaines). En 2012, l'IAURIF estime à 313 ha les espaces de culture. Ce sont 1,32 ha de moins qu'en 2008, soit une consommation d'espaces naturels faible.

Consommation 2012-2015 : l'emprise de la voie verte entre Trilport et Fublaines, ainsi que le lotissement Nexity sont des espaces pris sur des espaces naturels et agricoles (friches vertes, vergers privés). Cela représente environ 3 ha.

Fublaines, petite commune, accueille essentiellement des micro-entreprises, sans salarié (40 entreprises sur les 48 recensées par l'INSEE), dans les secteurs de la construction, des services, du transport, de l'éducation et des soins. Une activité industrielle est présente (exploitation pétrolifère), représentant la plus grosse entreprise du territoire. 2 agriculteurs sont encore en activité dans la commune. Il n'y a aucun commerce de proximité, et donc aucun emploi correspondant.

4.5. Les zones d'activités économiques

Différentes activités sont présentes sur le territoire communal et bénéficient de zones dédiées à leur activité : Petrorep et des silos au nord de la commune.

Une activité de Motocross est également présente au nord de la commune, sur l'emplacement d'une ancienne décharge dont les sols sont pollués. Il existe ainsi un enjeu pour l'avenir de ces terrains si l'activité de Motocross devait être relocalisée.

4.6. Les besoins répertoriés en matière de développement économique

La commune de Fublaines, petite commune de l'agglomération meldoise, a plutôt vocation à préserver son cadre paysager, ses terres agricoles et espaces forestiers, avec un développement modéré de sa population, et des activités économiques. Un tissu de petites et toutes petites entreprises a toutefois une place importante dans la commune. Il faut également veiller à préserver les conditions du maintien des activités agricoles présentes dans la commune.

4.7. Revenus des ménages et potentiel financier de la commune Foyers fiscaux et impôts sur le revenu

Les habitants de la commune de Fublaines ont un niveau de vie supérieur à la moyenne des Seine-et-Marnais, et des habitants de la CAPM. Cependant, comparée à l'ensemble des communes de la CAPM, Fublaines ne se trouve pas parmi les communes dans lesquelles les habitants ont les meilleurs revenus par unité de consommation (12^e sur 18 communes).

Revenus 2012	Fublaines	Chambry	CAPM	S.-et-Marne
Nombre de ménages fiscaux	416	328	/	513 471
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (€)	22 519	20 151	19 483	21 707,2

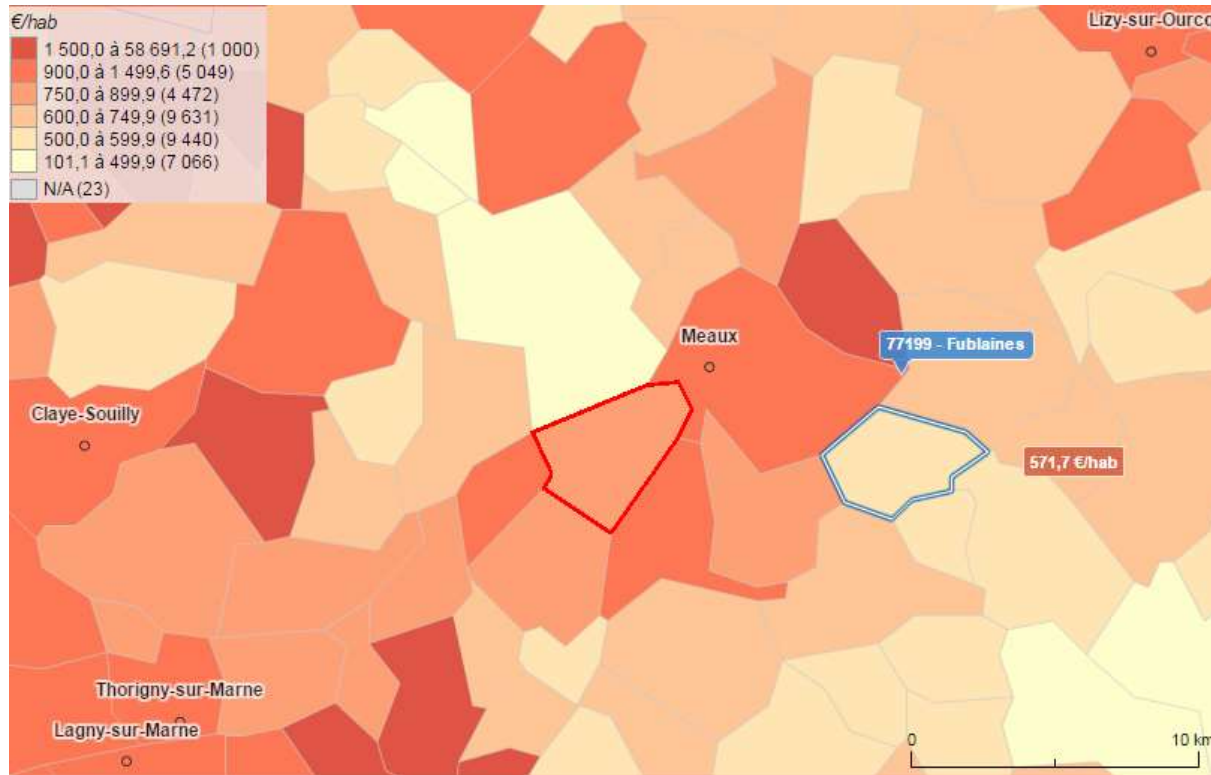
Pour le bien-être des habitants et la qualité de vie dans la commune, il serait souhaitable à terme de voir se redévelopper des commerces et services de proximité. Une augmentation de population, dans les limites permises par les contraintes sur l'extension des espaces urbanisés, serait, en ce sens, souhaitable. Une amélioration des conditions de circulation dans la commune est également nécessaire pour assurer un accès simple, sécurisé, aux éventuels commerces : mise en accessibilité de la voirie, possibilité de stationner, accessibilité par les transports en commun.

	revenu médian/UC/mois	base 100 CA du Pays de Meaux
Meaux	1 293 €	83
CA du Pays de Meaux	1 557 €	100
Crégy-lès-Meaux	1 791 €	115
Chambry	1 791 €	115
Villenois	1 820 €	117
Trilport	1 874 €	120
Fublaines	1 884 €	121
Trilbardou	1 887 €	121
Barcy	1 906 €	122
Nanteuil-lès-Meaux	1 929 €	124
Penchard	1 932 €	124
Chauconin-Neufmonti	1 945 €	125
Varredes	1 985 €	127
Mareuil-lès-Meaux	2 059 €	132
Poincy	2 089 €	134
Isles-lès-Villenois	2 094 €	134
Vignely	2 097 €	135
Montceaux-lès-Meaux	2 106 €	135
Germigny-l'Évêque	2 312 €	149

Source : diagnostic du PLH2 (2013), page 14

source : INSEE - DGI 2010

Potentiel financier de la commune dans son environnement (2012)



Le potentiel financier remplace depuis 2005 le potentiel fiscal comme élément de mesure de la richesse théorique d'une commune. Ce potentiel financier est égal au potentiel fiscal, auquel est ajoutée la dotation forfaitaire de la DGF provenant de l'État, perçue par la commune l'année précédente (hors compensation de la suppression de la part salaire de la taxe professionnelle). Ce potentiel financier permet ainsi de prendre en compte l'ensemble des ressources stables d'une collectivité. En effet, outre la capacité de la collectivité à mobiliser des ressources fiscales (potentiel fiscal) s'ajoute la richesse tirée par ces collectivités de certaines dotations versées par l'État de manière mécanique et récurrente, et qui sont un élément essentiel pour équilibrer leur budget.

*Potentiel financier de Fublaines (2012) : 571 € par habitant
Potentiel financier de Chambry (2012) : 866,7 € par habitant*

*Source : Observatoire des territoires, espace cartographique
(www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/potentiel-financier-par-habitant)*

Au regard de ces données, Fublaines fait partie des communes les moins riches de son environnement, ce qui signifie de faibles capacités d'investissement, et de moyens utilisés pour le fonctionnement de la commune.

En revanche, le revenu disponible par habitant est plutôt supérieur à la moyenne départementale, et par rapport à la commune de Chambry.

4.8. Synthèse des données socio-économiques et économiques ; perspectives d'évolution

- Une population relativement confortable économiquement (classes moyennes), ce qui est rassurant vis-à-vis du potentiel financier faible de la commune, car elle est peu sollicitée pour répondre à des besoins liés à des populations en situation de précarité.
- Le rapport entre population active et nombre d'emplois reste déséquilibré, comme c'est le cas des communes à vocation résidentielle.
- Les activités répondent pour partie à une demande en biens ou services extérieurs à la commune et pour partie à une demande en biens ou services locale.
- L'implantation d'un commerce de proximité pourrait être recherchée.

V. Les transports et les déplacements

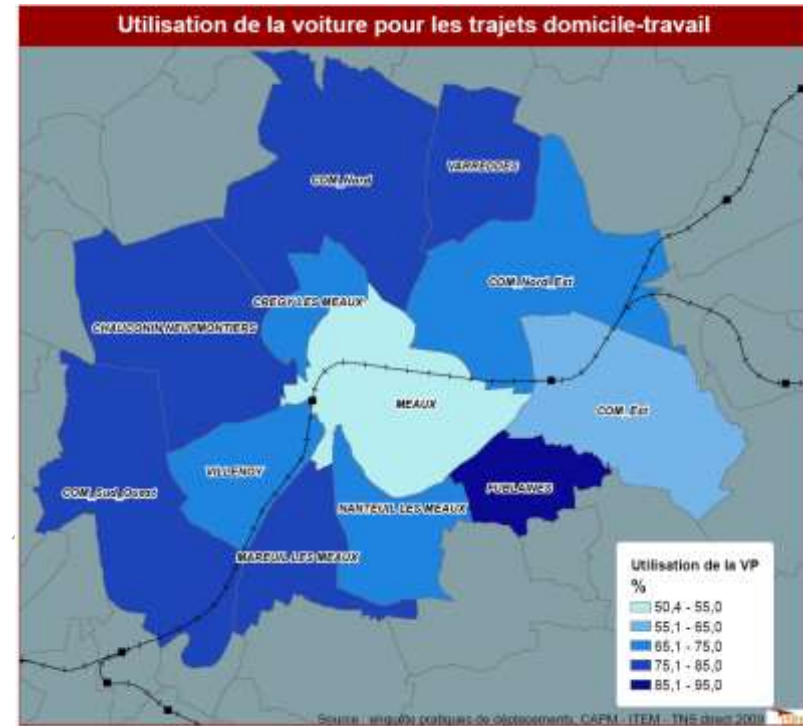
5.1. Les modes de déplacements

Un PLD (plan local de déplacements) avait fait l'objet d'études en parallèle à l'élaboration du SCOT. Les indications retenues en matière de déplacement sont indiquées dans le SCOT, arrêté mais non approuvé à ce jour.

Les déplacements domicile-travail

La proportion de personnes travaillant dans leur commune de résidence a augmenté de 6,1% à 7,4% entre 2007 et 2012 à Fublaines. Cela représentait 40 personnes en 2012. En Seine-et-Marne et dans la CAPM, ce sont respectivement 18% et 28% des habitants qui travaillent dans leur commune de résidence.

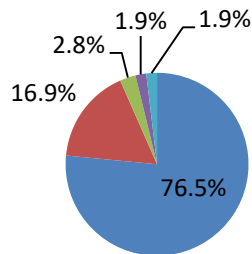
Près de 61% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi travaillent en dehors de leur département de résidence, ce qui est inférieur aux chiffres de 2007 (3% de moins). Cette proportion s'élève en 2012 à 38,7% pour la CAPM et à 38% pour la Seine-et-Marne.



Comme le traduisent l'enquête réalisée en 2009 dans le cadre du PLD (carte ci-contre) et les données de l'INSEE, la voiture est très majoritairement utilisée pour se rendre au travail, et Fublaines est l'une des communes de la CAPM où la voiture est la plus utilisée. Il faut également noter que de nombreux habitants couplent l'usage de la voiture avec les transports en commun, la voiture permettant d'accéder aux infrastructures ferroviaires. Parmi les 16,9% utilisant les transports en commun (INSEE), une partie d'entre eux utilise aussi la voiture.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011

- Voiture, camion, fourgonnette
- Deux-roues
- Marche à pied
- Transports en commun
- Pas de transport



Taux de motorisation de la population en 2009

	Taux de motorisation	% de ménages sans voiture
Fublaines	1,49	5 %

Source : diagnostic du PLH, page 16

Les déplacements liés aux équipements

La commune assure la scolarisation des élèves de maternelle et élémentaire (école de la Colline). L'école est située à 10-15 minutes à pied pour l'ensemble des habitations du village aggloméré, mais les hameaux sont éloignés : près d'1km pour les Basses Fermes et 1,5km environ pour le hameau des Brinches. Le stationnement est problématique aux abords de l'école, et de nombreux trottoirs ne sont pas aux normes d'accessibilité. Il y a un ramassage scolaire pour les résidents des Basses Fermes.

Il n'existe aucun aménagement cyclable dans la commune permettant de sécuriser les déplacements vers les écoles. Le dénivelé (50 mètres d'altitude aux Basses Fermes, 75m en entrée du village par la D17, 100m d'altitude aux abords de l'école et de la mairie) est un autre élément qui peut être dissuasif pour l'usage du vélo.

Les élèves de Fublaines vont au collège Bois de l'Enclume à Trilport, et au lycée à Meaux. Une desserte en bus permet de rejoindre ces établissements. La voie verte située entre l'entrée du village par la D17 et Trilport est empruntée par des collégiens.

La sécurisation des déplacements piétons et cycles vers les établissements scolaires, arrêts de bus et équipements existants dans la commune présente un enjeu en termes de limitation de recours à la voiture particulière.

5.2. Les transports en commun

La commune de Fublaines est principalement desservie par la ligne de bus numéro 20 : Armentière-en-Brie – Trilport – Meaux, gérée par le transporteur Transdev, qui permet l'accès au collège mais également aux gares de Trilport, et pour deux bus en début de matinée, la gare de Meaux (un seul bus en sens retour en soirée). Une desserte utile, mais les départs de bus ne sont pas calés sur les horaires de train.

La ligne 20 fonctionne principalement le matin vers Trilport et midi et soir vers Armentières (en 40 minutes) en semaine, et la circulation du samedi n'est que de 4 bus dans un sens, et 4 dans l'autre, de 7h à 15h vers Trilport, et de 11h à 18h vers Fublaines. Il n'y a pas de desserte le dimanche, et le dernier bus qui dessert les trains en semaine en gare de Trilport est à 20h40 (horaires applicables au 09/09/2015).

Le dernier train est quant à lui à 00h20 à Trilport en provenance de Paris, et vers Paris à 23h38 (valable en janvier 2016). En heure de pointe, il y a un train toutes

Les déplacements liés aux activités économiques

Des activités (silos) existent le long de la Marne, près des Basses Fermes, mais ne créent pas de flux dans les rues internes au village.

Aux Basses Fermes, cette activité provoque des flux de camions et de tracteurs de manière saisonnière. L'accès au silo par le CD 228A équipé de plusieurs chicanes est relativement problématique, car des aménagements urbains et du mobilier urbain détériorés sont détériorés lors du passage occasionnel de tracteurs. A noter : le CD228A est normalement interdit aux véhicules de plus de 9t.

Une suggestion de parcours alternatif pour les véhicules lourds (déviation de la circulation de ces véhicules) par la D17 et la voie perpendiculaire à la D228a est envisagée.

Les autres activités, en faible nombre, génèrent quelques rares déplacements de livraisons, et d'accès en voiture des particuliers.

Il n'y a pas de problèmes de circulation ou de nuisances liés à ces déplacements.

Les déplacements liés à l'activité agricole

Les engins agricoles n'engendrent peu de circulation dans le village. L'activité agricole de verger génère de façon saisonnière des flux de camions.

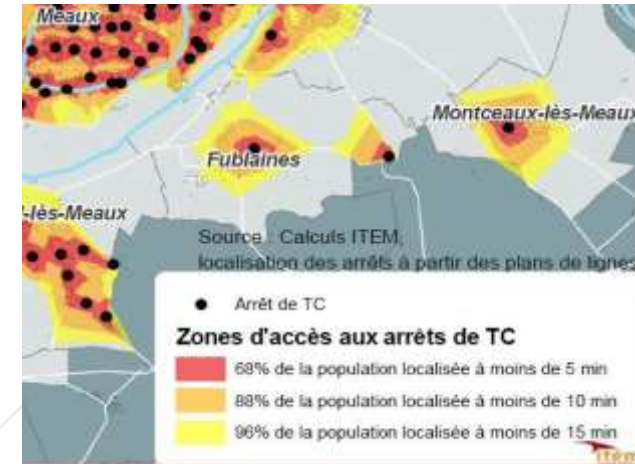
les demi-heures, avec un temps de parcours de 29 minutes pour arriver à Paris Gare de l'Est.

Un problème de stationnement à la gare de Trilport et de surcharge des trains est à signaler.

La ligne 21 Villemareuil - Nanteuil-les-Meaux/Meaux, dessert Brinches.

L'offre est insuffisante, mais un projet du STIF est en cours de réflexion pour renforcer la position de pôle de transport de la gare de Trilport, et faciliter le rabattement en transports en commun des communes alentour vers cette gare. Du transport à la demande est également envisagé.

Quelques personnes de la commune sont utilisatrices du réseau PAM77, service public de transport collectif à la demande de porte-à-porte destiné aux personnes à mobilité réduite mis à disposition par le Conseil Départemental de Seine-et-Marne.

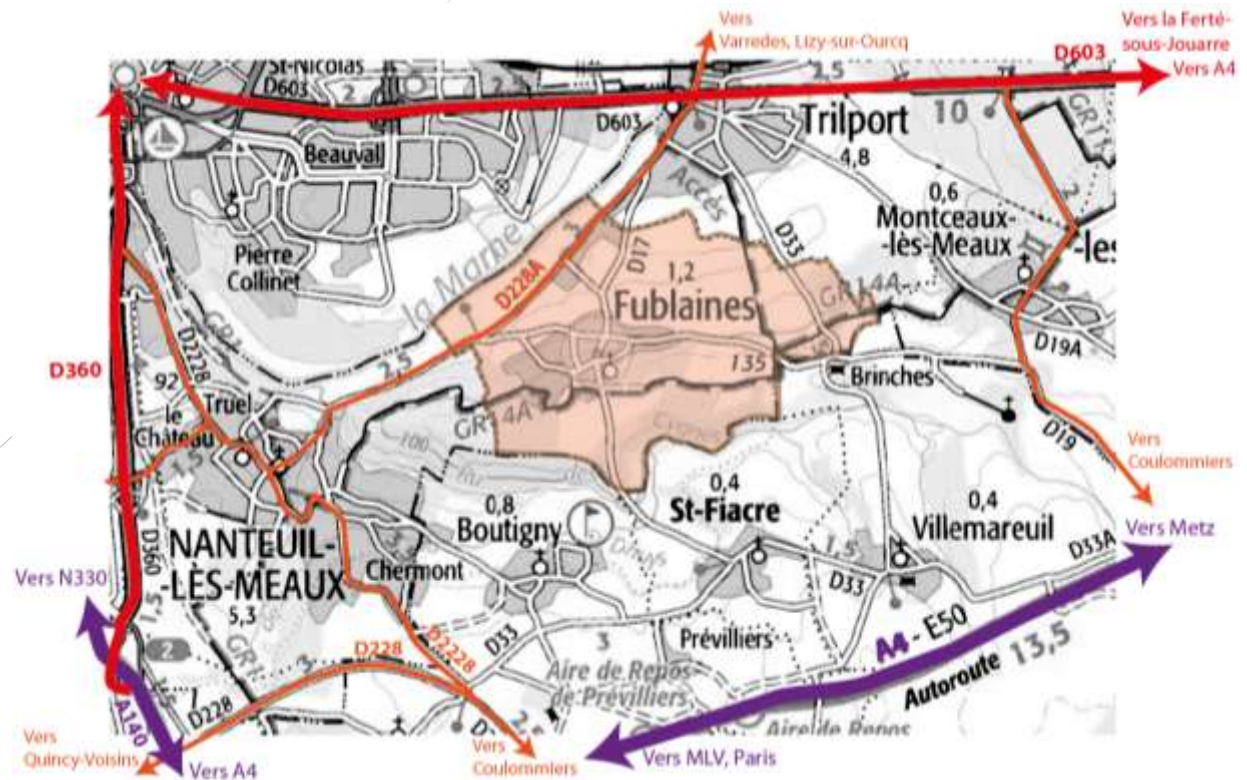


5.3. Les voies de déplacements

Les déplacements motorisés

La commune de Fublaines dispose de 4,7 km de départementale, 9,1 km de voirie communale, 13,8 kilomètres au total. La seule route d'importance supra-communale est la D228A, très utilisée pour éviter Meaux dans les déplacements est-ouest entre Nanteuil et Trilport. La RD 17 traversant le bourg est un lieu de passage important pour les habitants du plateau (Saint-Fiacre, Boutigny par exemple) se rendant à la gare de Trilport et dans le bassin d'emploi de la ZI de Meaux-Poincy.

La commune est à proximité de Meaux, et des autoroutes A4 et A104, qui donnent un accès rapide à l'ensemble des pôles d'emplois et de services de la région.



Les déplacements doux

Les voies piétonnes

« La structure du village de type village-rue, la situation à flanc de coteaux, les rues anciennes sont le résultat de l'aménagement d'ancien chemins d'exploitation. La plupart des rues sont donc étroites avec peu de trottoirs, des trottoirs étroits voir absents. (voir photos ci-contre).

Les pentes souvent prononcées aggravent les problèmes de stationnement dans une commune où le mode de déplacement quasi-exclusif est l'automobile. L'exiguïté des lieux et l'incivisme en matière de stationnement rendent souvent les trottoirs impraticables dans certaines rues.

De nombreuses cours communes modèlent également l'aspect de ces rues : présence de nombreux pignons sur rue, constructions en profondeur, desserte des cours entraînant la présence de nombreux accès souvent incommodes vers la voirie.

Un réseau de « sentes » relativement étroites et champêtres, situées sur domaine privé, relie les cours communes aux jardins familiaux se trouvant en arrière. Pour certaines, elles assurent un maillage entre différents points de la voirie du village et surtout le désenclavement de nombreuses parcelles. Leur entretien à la charge des propriétaires reste toutefois problématique.

Le hameau des Basses Fermes est équipé le long du CD228A de cheminements dédiés aux piétons.

Les itinéraires cyclables

Il n'existe pas d'itinéraire cyclable dans le village. Une voie verte ouverte aux piétons et aux cyclistes permet de relier Fublaines à Trilport le long du CD17 en toute sécurité (voir carte page suivante). Cet axe est emprunté par des collégiens, des actifs se rendant à la Gare de Trilport ou à Meaux, ou encore de nombreux promeneurs.



Source : Google Earth



Taux de possession d'un vélo dans la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux :

« Avec près d'un vélo par ménage (0,93) le taux de pénétration du vélo est relativement limité. En effet, 63 % des ménages n'en possèdent même aucun. Mais, tout comme la disposition d'une automobile, c'est dans les communes les plus urbaines comme Meaux que le taux de possession d'un vélo est faible (0,6) alors que des communes plus rurales comme Barcy voient un taux trois fois plus élevé (1,8). » source : diagnostic du PLD p. 16

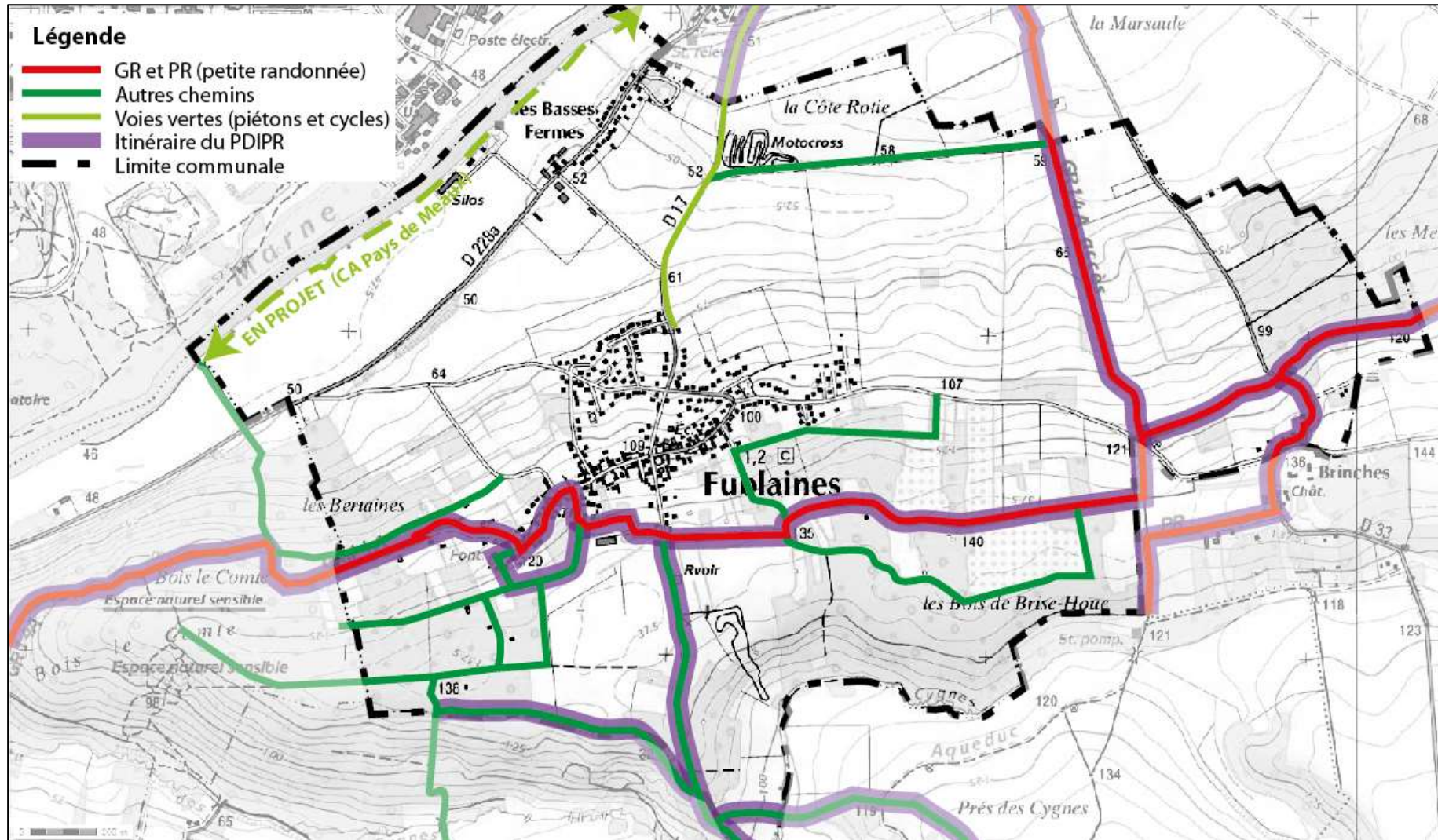
La pratique de la bicyclette à Fublaines reste peu développée en raison des déclivités importantes, elle attire toutefois à Fublaines des sportifs de la région en raison de cette difficulté.

Chemins ruraux

Les chemins ruraux sont utilisés par la population pour la promenade, mais certains ont disparu dans les surfaces exploitées par les agriculteurs. Ceux-ci ont notamment empiété sur les chemins de halage, et un projet de reconquête des berges et d'aménagement de celles-ci existe au niveau de l'agglomération.

La commune est traversée par le GR 14A, sentier de la Marne en Ile-de-France. Variante du GR14 Paris-Ardennes nord, au niveau local il permet de rejoindre la commune de Trilport (GR d'accès).

Des sentiers balisés sont répertoriés au PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires pédestres et de randonnée.



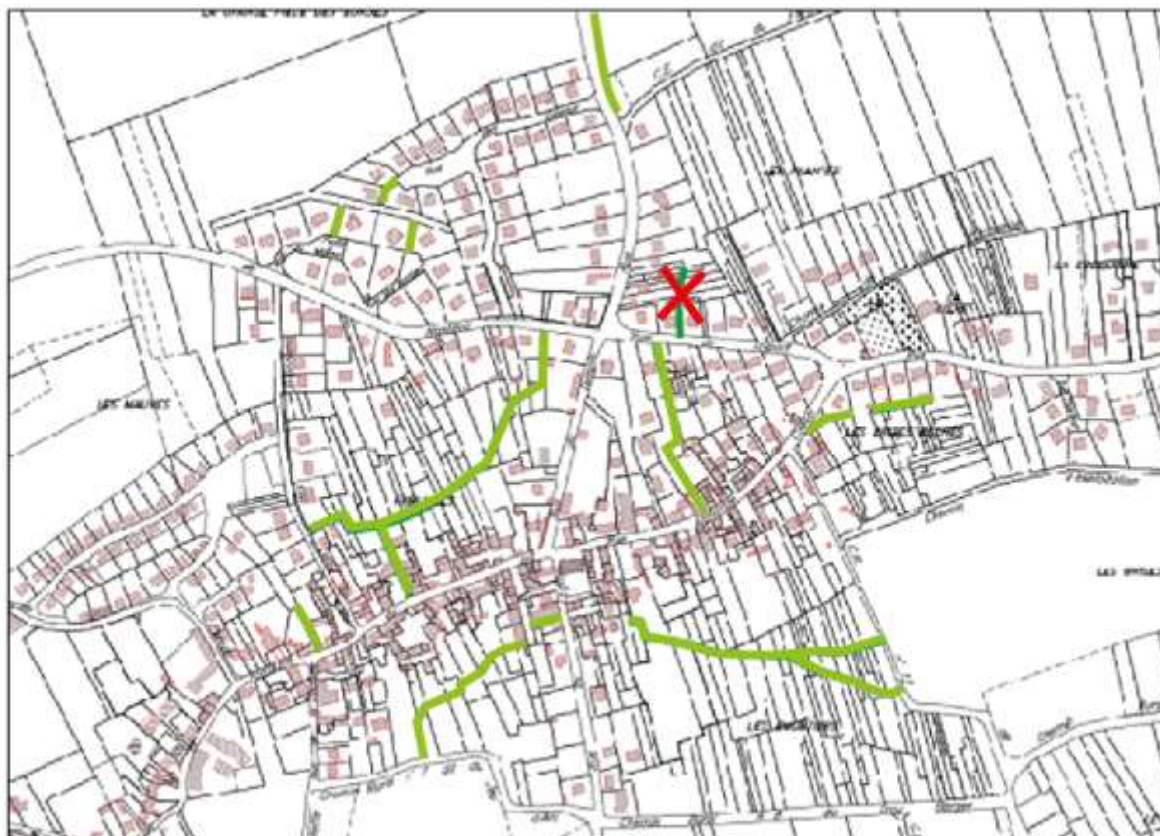
Ci-contre, la liste des chemins enregistrés au PDIPR du Conseil Départemental :



1. CR Dit du Haut de Fublaines à Brinches (1183 m)
2. CR n° 2 de Triport à Saint-Fiacre (1239 m)
3. CR n° 6 dit du Dessous du Parc et de la Cochette (346 m)
4. CR n° 7 dit du Jeu d'Arc (306 m)
5. CR n° 8 dit du Trou-Berger (380 m)
6. CR N°10 dit des Loirs (926 m)
7. CR N°5 de Bois-le-Comte à Fublaines (606 m)
8. PU rue de la Cochette (119 m)
9. PU rue de la Fontaine du Toit (296 m)
10. PU Rue de la Fontaine du Toit (168 m)
11. RD n° 33 (268 m)
12. VC n° 2 de Fublaines à Saint-Fiacre (829 m)
13. VC n° 6 de Fublaines à Montceaux (66 m)

Sentes

Il existe des sentes qui permettaient, et permettent encore pour certaines d'accéder à des jardins situés derrière les maisons.



5.4. Les stationnements

Les stationnements pour les voitures

Selon l'INSEE, parmi les 417 ménages recensés à Fublaines en 2012, 398 possédaient au moins une voiture et parmi eux, 215 ménages possédaient au moins deux voitures. Soit un minimum de 613 voitures dans la commune. Parmi

l'ensemble des ménages, 314 disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement.

Des difficultés importantes existent en matière de stationnement, notamment dans la rue de la Fontaine du Toit, la rue de la Cochette et dans une moindre mesure la rue Cabon.

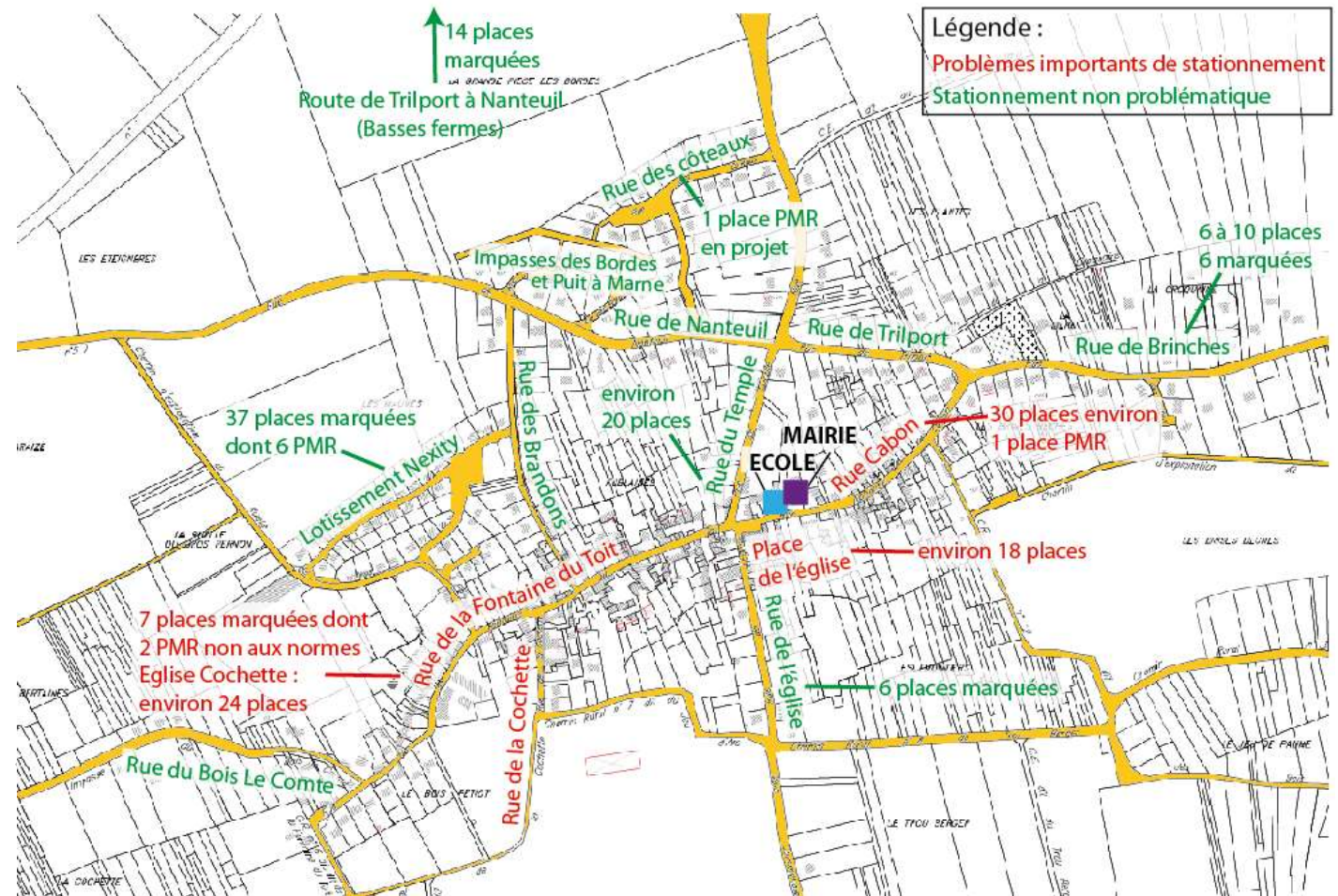
Le stationnement est particulièrement problématique à l'heure de pointe et notamment à l'heure des entrées-sorties d'école et le soir lorsque les habitants cherchent à se garer près de leur domicile.

Le stationnement étant permis dans la rue, la densification de l'habitat s'est fait sans bien intégrer les besoins de stationnement :

- Les cours communes sont réservées au passage et non au stationnement, et donc non aménagées à cet effet, elles deviennent ingérables
- Les familles possèdent plusieurs véhicules
- Des garages sont utilisés comme débarras ou ont été transformés en pièce à vivre
- des véhicules-« ventouses » viennent occuper des places de stationnement disponibles : caravanes, camionnettes. (par exemple au parking situé derrière l'église)
- Des comportements non adaptés, avec une réglementation du stationnement non efficace

En résultent des difficultés de circulation, un encombrement des trottoirs, des difficultés d'accès, difficultés d'entretien de la voirie, ainsi qu'une dégradation du cadre de vie envahi par les voitures.

Capacités et problèmes de stationnement dans la commune



5.5. Les besoins répertoriés en matière de transports et déplacements

La commune n'ayant aucun équipement, service ou commerce à part l'école, la mairie et un terrain de sport, les déplacements sont induits par l'ensemble des besoins d'accès à l'emploi, aux commerces et services, aux équipements scolaires au-delà de l'école primaire.

Outre les déplacements domicile-travail, les déplacements liés aux achats des ménages nécessitent le recours à l'automobile, pour se rendre dans les grandes surfaces et grands centres commerciaux (Nanteuil, Mareuil, Meaux) mais également pour des déplacements plus proches à Trilport, Nanteuil pour les achats de proximité.

Le projet de développement et d'amélioration de l'offre de transports en commun desservant Trilport et sa gare, ainsi que Meaux, correspond à un besoin important pour améliorer la part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail des ménages fublinois.

Les personnes n'ayant pas de voiture, notamment des jeunes, des personnes âgées ou des personnes au sein de ménages précaires en seraient les premiers bénéficiaires.

Pour pouvoir développer l'utilisation des transports en commun dans la commune, à horizon de 2 ou 3 ans, il faut également assurer une sécurité d'accès aux piétons aux arrêts de bus.

La mise en accessibilité de la voirie, en priorité aux abords de l'école et des arrêts de bus, est un enjeu fort pour la commune.

L'étroitesse de plusieurs rues principales de la commune est problématique. La sécurisation des trottoirs, la mise en place d'espaces réservés aux piétons et aux vélos pourrait faciliter l'émergence des modes doux et rendre plus attractive la commune pour l'implantation d'un commerce de proximité.

D'ores et déjà, les fiches transmises dans le cadre de l'élaboration du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) identifient plusieurs sites à traiter : la rue du Temple, qui permet d'accéder à l'école et la rue Alphonse Cabon, qui donne accès à la mairie et à l'école.

Certains obstacles, comme la pente dans la rue du Temple, sont des obstacles auxquels on ne peut remédier du fait d'une impossibilité technique, mais des améliorations peuvent être apportées.

Par ailleurs, une offre de stationnement sous forme de parc public, plutôt que le long de la voirie souvent déjà étroite, semble être un besoin pressant pour la population actuelle et future.

Cela permettrait à long terme d'envisager l'élargissement de trottoirs et la sécurisation des déplacements.

- Une population très dépendante de l'automobile dans une commune essentiellement résidentielle
- D'importants problèmes de stationnement, qui nuisent à la fois à la qualité de vie des habitants, à la sécurité des déplacements, et à la qualité paysagère du village
- Quelques aménagements pour les circulations à pied, à vélo, mais encore peu développés et contraints à la fois par la topographie de la commune, située sur un coteau et par la forme urbaine avec des rues très étroites qui ne permettent pas d'avoir des largeurs suffisantes pour l'ensemble des usagers de la voirie
- Des difficultés en matière de mise en accessibilité de la voirie, des arrêts de bus pour les personnes à mobilité réduite, et de sécurisation globale des déplacements piétons
- Une offre en transports en commun existante, mais encore insuffisante pour représenter une alternative satisfaisante à la voiture

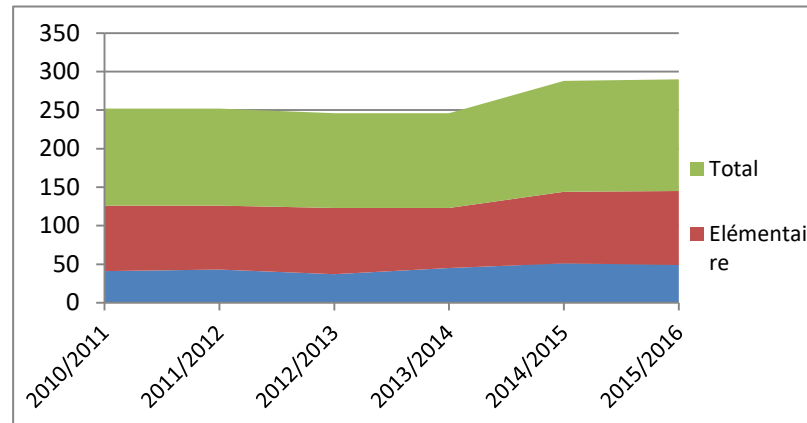
VI. Les équipements, commerces et associations

6.1. Les équipements scolaires

Les effectifs

L'école communale accueille les élèves de maternelle et primaire. Pour l'année scolaire 2014/2015, l'école accueillait 144 élèves, dont 51 en maternelle et 93 en élémentaire. Pour la rentrée 2015/2016, ce sont 145 élèves scolarisés, dont 49 en maternelle, et 96 en élémentaire.

Effectifs de l'école de 2010 à 2015



La commune a connu une baisse de ses effectifs avec, dans le début des années 2010, un faible nombre d'enfants par classe. En 2014 (effectif 2013-2014), Fublaines comptait en moyenne 22,5 élèves de maternelle par classe contre 25,8 au niveau national, et 19,5 élèves en élémentaire par classe, contre 23,0 dans l'ensemble de la France. La construction d'un nouveau lotissement en 2014 a permis d'augmenter les effectifs pour la rentrée de septembre 2014, avec 11 élèves supplémentaires en 2014, et 12 en 2015.

Les locaux

L'école ouverte en 1842 comprend 6 classes d'école primaire (4 élémentaires, 2 maternelles). Deux des classes sont actuellement dans des préfabriqués, mais un projet existe pour agrandir l'école et permettre un accès PMR à toutes les classes. Le bâtiment réhabilité devrait ouvrir à la rentrée 2016.

Les besoins

L'arrivée de nouveaux habitants a induit un besoin en équipements scolaires de niveau école primaire. Un projet de rénovation et d'agrandissement de l'école y a répondu en ouvrant 3 classes, permettant de replacer les deux classes hébergées dans du préfabriqué, et de libérer la salle de motricité auparavant occupée par une classe. Avec un NEN (nombre éducation nationale) de 30 élèves par classe, l'école de Fublaines a une capacité d'accueil de 180 élèves, soit une marge de 35 places.

Année	Petite section	Moyenne section	Grande section	Maternelle	Moyenne nb enfants par classe	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	Elémentaire	Moyenne nb enfants par classe	Total
2010/2011	11	18	12	41	20,5	17	15	24	15	14	85	21,25	126
2011/2012	14	11	18	43	21,5	12	17	15	24	15	83	20,75	126
2012/2013	12	16	9	37	18,5	21	13	16	13	23	86	21,5	123
2013/2014	16	12	17	45	22,5	11	22	12	19	14	78	19,5	123
2014/2015	18	13	20	51	25,5	14	20	12	31	16	93	23,25	144
2015/2016				49	24,5						96	24	145

Equipements annexes :

Une cantine est hébergée dans la salle des fêtes. Environ 60 repas sont servis par jour au service de restauration scolaire. Un projet de nouveau bâtiment est en cours d'étude pour fournir un service de restauration situé dans un bâtiment prévu pour les normes d'hygiène, de sécurité pour l'accueil des enfants, et libérer la salle des fêtes.

Il n'existe pas d'accueil de loisir ni d'activités périscolaires en dehors des TAP (temps d'accueil péri-scolaire) prévus dans la réforme des rythmes scolaires, et qui font donc partie du temps scolaire. Une garderie existe cependant pour accueillir les enfants avant et après l'heure de classe.

6.2. La mairie

La mairie se situe au centre du village. Le bâtiment date de la fin du 18^e siècle ou début du 19^e siècle, et aucun projet de rénovation ou d'agrandissement n'est envisagé à ce jour. En revanche, il est prévu la réorganisation des services,

6.3. Les équipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'une salle polyvalente pouvant accueillir 475 personnes debout, 140 personnes assises.

Une Plaine de jeux (Bois le Comte) accueille un city-stade, un espace stabilisé, un espace de jeux pour enfants de 3 à 8 ans, un espace de détente en plein air.

Un autre plateau de jeux existe rue du temple, avec un terrain de boules avec un local, et un espace de jeux pour les tous petits.

6.4. Les équipements socioculturels

Il n'existe pas d'équipement socio-culturel, mais une forme de maison des associations (salle associative) est en projet.

Le développement de la commune pour augmenter sa densité humaine de 10% pourrait augmenter le nombre d'élèves de l'ordre de 20 à 50 enfants à scolariser selon le scénario retenu.

10,4% de la population était scolarisée en 2012, 11,2% en 2015. En estimant une population scolarisée de 11% de la population en 2015, avec un total de 1350 habitants pour le scénario de croissance modérée, cela représenterait 165 enfants à scolariser en 2030. Cela représente 20 élèves supplémentaires par rapport au nombre actuel, avec une moyenne de 28 enfants par classe répartis dans les 6 classes de l'école communale.

notamment de l'accueil et du secrétariat pour pouvoir accueillir les visiteurs au rez-de-chaussée, et ainsi, permettre une accessibilité PMR de la mairie, grâce à quelques travaux dans le cadre de l'ADAP.

Un terrain de motocross est implanté dans la commune, accessible depuis la RD17. Géré par une association, il est situé sur une ancienne décharge d'ordures ménagères. Le site, ainsi que la nappe phréatique située sous celui-ci sont pollués. Le coût de dépollution du site n'est pas évalué.

6.5. Les associations

En 2016, on recense 6 associations domiciliées dans la Commune :

- L'association Familles rurales – rencontres, voyages, sorties, spectacles
- Le Club des Jeunes – activités sportives et artistiques
- La Boule Fublainoise – pétanque
- Le Soleil d'Automne – repas, rencontres périodiques,...
- Le Comité des fêtes – brocante, fête communale...

6.6. Les besoins répertoriés en matière de commerce, d'équipements et de services et les projets

Sans arrivée de nouveaux habitants, les effectifs scolaires devraient à nouveau baisser d'ici à 2030.

6.7. Les commerces

Il n'y a pas de commerces dans la commune. La présence de commerces de proximité dans la commune serait bien sûr un plus pour la qualité de vie, mais la taille de la commune et les pratiques de consommation font obstacle à l'installation de ce type de commerce.

Type	Capacité		Projet en cours	A prévoir pour 2030	Type	Capacité		Projet en cours	A prévoir pour 2030
	Nb places	Marge ou besoins				Nb places	Marge ou besoins		
Scolaire et péri-scolaire					Espaces verts				
Ecole	160	Marge de 50 environ							
Accueil de loisir	0								
Sports et loisirs					Equipements socio-culturels				
City-stade					Maison des associations			Projet de salles associatives	
Espace stabilisé					Autres				
Espace de jeux tt petits					Parkings publics				
Espace de jeux enfants					Parking de l'église	18 places			
Autres égpts sportifs					Aménagements de voirie				
Salle des fêtes	475 debout 140 assises				P. cyclables/ voies vertes	750m			
					Elargissement voirie	/	Besoins ? D228A ?		

VII. Les équipements de voirie et réseaux : la gestion des ressources et des déchets

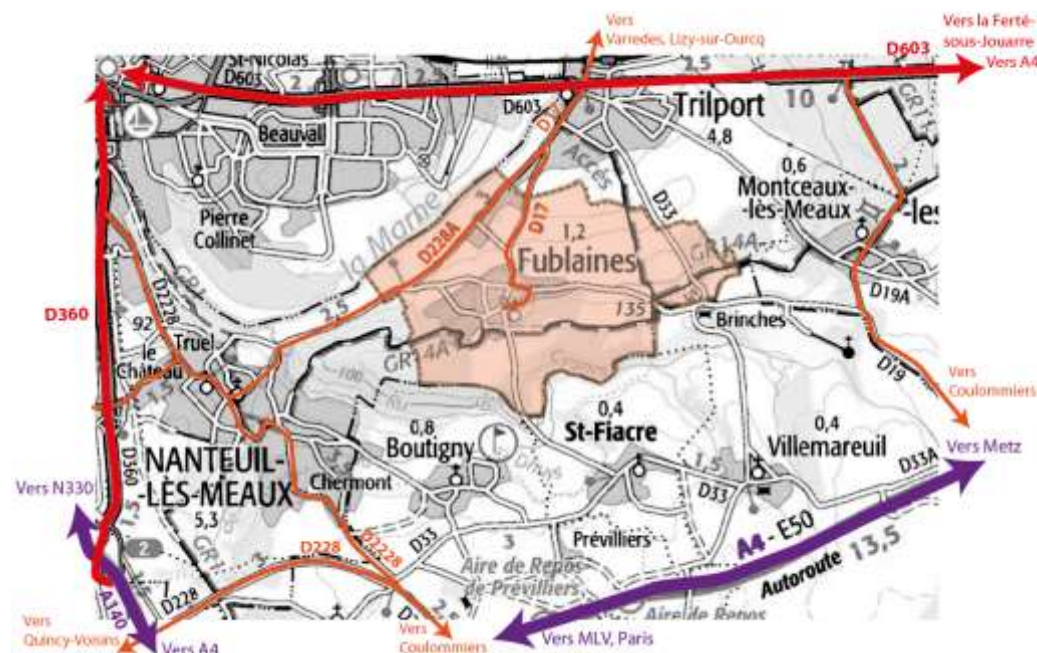
7.1. Le réseau routier et l'accès au réseau ferré

La commune de Fublaines est principalement desservie par la D17 qui permet l'accès depuis Trilport et par la D228A qui permet l'accès depuis Nanteuil-les-Meaux. La D17 donne accès rapidement côté Trilport à la D603 vers Meaux ainsi que vers l'A4 Nord et la Ferté-sous-Jouarre. Côté Nanteuil, on accède également rapidement par la D228A à la D360 vers Meaux et à l'A140 puis l'A4 vers Paris et Marne-la-Vallée. La N3 est moins directement accessible, mais permet de rejoindre la zone d'emploi de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

Les routes départementales constituent un réseau de voies de déplacements efficace, et il apparaît que la commune est bien reliée aux grands axes de transports sans en subir de nuisances.

Toutefois, la D228A est très fréquentée pour éviter le centre de Meaux. L'impact est nul pour le village, mais les Basses Fermes ont vu la circulation automobile se développer fortement ainsi que les nuisances associées (problèmes de bruit, de sécurité...) et l'infrastructure n'est plus vraiment adaptée à la circulation.

La gare la plus proche est la gare de Trilport (3,5 kilomètres environ), puis celle de Meaux (8 kilomètres). Depuis ces deux gares, le réseau de voies ferrées permet de rejoindre l'agglomération parisienne en 29 minutes.



7.2. L'approvisionnement en eau potable

La Commune est membre du SIVOM de Boutigny, qui a la compétence de l'approvisionnement en eau potable et de l'assainissement.

Pour le service d'approvisionnement en eau potable, un contrat d'affermage est passé avec la SAUR 01/01/2013 pour 12 ans.

Le linéaire du SIVOM dans la commune est de 70 km de canalisations, pour 448 clients sur Fublaines.

L'eau provient du puits de Saint Jean les deux Jumeaux.

Production d'eau potable : il existait un point de captage dans la commune, mais qui a été abandonné il y a plus de 30 ans suite à des pollutions.

Qualité de l'eau potable à Fublaines :

Communes	Origine de l'eau	Bactériologie	Nitrates	Pesticides
Fublaines, Montceaux-lès-Meaux	Saint-Jean-les-deux-Jumeaux	Très bonne qualité (absence de bactérie)	Eau contenant peu de nitrates (moyenne de 19,3mg/l, maximum de 20mg/l)	Eau conforme à la limite réglementaire (valeur maximale inférieure au seuil de détection)

Source : Etat initial de l'environnement du SCOT de la CAPM

COMMUNES DE FUBLAINES	Population 2009	Consommation 2008 (m³)	Rendement réseau 2008 (%)	Volumes produits ou à produire (m³/an)
RESSOURCES : Alluvions (Saint-Jean-les-deux-Jumeaux)				
	1162	56989	75	75986

Source : Etat initial de l'environnement du SCOT de la CAPM, page 74

7.3. Les ordures ménagères

La Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux est compétente pour la collecte des déchets ménagers, des encombrants et des déchets verts sur le territoire des 22 communes qui la constituent. La Communauté d'agglomération fournit et remplace également les conteneurs.

Les emballages ménagers, journaux et magazines sont collectés une fois par semaine. Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine. Les déchets verts sont collectés une fois par semaine de mars à novembre. Les encombrants ménagers sont collectés quatre fois par an.

Le Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères du Nord Seine et Marne est compétent pour traiter et valoriser les déchets ménagers des 185 communes du Nord Seine et Marne. Pour cela, il dispose :

- D'un centre intégré de traitement (C.I.T) situé à Monthyon, constitué d'une usine d'incinération, d'un centre de tri et d'une plateforme de compostage
- De cinq déchetteries pour déchets ménagers spéciaux
- De douze déchetteries, dont celle des Fublinois située à Nanteuil-lès-Meaux

- De quatre stations de transit, dont une provisoire (station de transit de Coulommiers).

Aujourd'hui, le S.M.I.T.O.M. a confié l'exploitation de la filière via un contrat de délégation de service public sous forme de régie intéressée à une société privée : la société SOMOVAL, filiale du groupe VEOLIA Propreté.

7.4. Les énergies

Fublaines dépend du Syndicat des Energies de Seine et Marne, qui a succédé au SMERSEM, compétent pour les domaines de l'éclairage public, l'électrification, le gaz, et des communications électroniques.

ERDF est le concessionnaire en électricité. La société comptait 464 clients en 2013, 526 en 2014, dont deux en moyenne tension.

En 2014, la commune était équipée de 4 697 mètres de réseau aérien en basse tension et 7 096 en moyenne tension. Elle était équipée de 2 810 mètres en basse tension, 3 030 en moyenne tension.

10 postes de transformation sont localisés dans la commune, pour 526 points de livraison.

Concernant le gaz, le service est fourni par GRDF.

7.5. Aménagement numérique

La communauté d'agglomération du Pays de Meaux est compétente en matière d'aménagement numérique.

La CAPM fait partie du Syndicat Seine-et-Marne Numérique. D'ores et déjà, la commune de Poincy est raccordée à la fibre optique, et certains secteurs de Trilport et de Meaux bénéficient aussi de ce raccordement. Concernant l'ensemble des communes, la CAPM a fait le choix stratégique de mettre en œuvre un réseau de fibre optique couvrant 100 % du territoire des 18 communes de l'agglomération à l'horizon 2019.

7.6. L'assainissement et les eaux pluviales

Depuis la loi sur l'eau de 1992, l'assainissement est une compétence communale obligatoire. Celle-ci peut être déléguée à une intercommunalité, comme c'est le cas à Fublaines qui a délégué cette compétence au SIVOM de Boutigny.

Le service d'assainissement est un « service chargé en tout ou partie de la collecte, du transport ou de l'épuration des eaux usées domestiques ». On distingue l'assainissement collectif (réseau public d'assainissement pour la collecte des eaux usées et de stations d'épuration pour le traitement) de l'assainissement individuel (dispositif privé mis en place par le ou les propriétaires d'un immeuble qui ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement).

Fublaines fait partie du SIVOM de Boutigny, qui a un contrat d'affermage pour l'assainissement et les eaux usées avec la SAUR, du 12/07/2012 jusqu'au 31/12/2024.

Le linéaire de canalisation du SIVOM est de 26km pour la commune, avec 431 usagers à Fublaines en 2012.

La station d'épuration de Villenoy assure le traitement des eaux collectées par les réseaux unitaires et séparatifs sur le secteur géographique de Meaux et de sept

communes limitrophes, en totalité ou en partie (Trilport, Fublaines via Trilport, Villenoy, Crégy-lès-Meaux, Poincy, Nanteuil-lès-Meaux et Mareuil-lès-Meaux).

Sa capacité nominale est de 6950 kg/j de DBO5, soit 115833 équivalents-habitants. Le dispositif d'épuration est de type boues activées en aération prolongée de faible charge. La station d'épuration permet le traitement de l'ensemble des eaux unitaires correspondant à une pluie de 9,4mm/6heure grâce à l'utilisation d'un bassin tampon.

Les rendements épuratoires selon les différents paramètres mesurés témoignent d'un bon fonctionnement de l'ouvrage et d'un respect des normes en vigueur. Ces rendements sont les suivants : 98,6% pour la DBO5, 96,4% pour les MeS (matières en suspension), 97,4% pour la DCO, 94,6% pour l'azote et 91,4% pour le phosphore.

Actuellement, cette station est 56% de sa capacité nominale en DBO5.

Pour la station d'épuration de Villenoy, la production de boues a été de 1 944,6 tonnes de matières sèches en 2015. 100% de ces boues ont été valorisées par épandage agricole, dans le Nord-Est du département et dans l'Aisne.

7.7. Les besoins répertoriés en matière d'équipements

L'installation de nouveaux habitants permet de renforcer la fréquentation des équipements publics et pourrait permettre l'ouverture de commerces dans la commune.

Equipements scolaires : Avec les arrivées récentes d'habitants dans la commune, des travaux ont été engagés afin d'agrandir les équipements scolaires

communaux. La commune dispose désormais de six classes pouvant accueillir 180 élèves, pour environ 145 actuellement. Elle dispose dont d'une marge de 35 élèves qui apparait suffisante pour absorber les besoins communaux à l'horizon 2030. La desserte vers les collèges et lycées existe par les transports en commun.

Aucun autre besoin spécifique n'a été identifié.

7.8. Les secteurs a enjeux en termes d'aménagement

Les secteurs pouvant évoluer et comportant un élément remarquable

Le secteur de l'église, situé au croisement des rues de la Fontaine du Toit, du Temple et de l'Eglise pourrait faire l'objet d'un aménagement afin de créer un espace public au cœur du village.

Les disponibilités foncières dans la commune

Il reste quelques parcelles qui ne sont pas construites dans le tissu urbain, et quelques-unes pourraient faire l'objet de division ou de changement de destination (activité agricole vers habitat notamment).

L'îlot central de Fublaines, situé entre les rues des Brandons et du Temple, constitue une importante réserve foncière aujourd'hui occupée par des jardins.

Les voies de déplacements

Les principaux enjeux d'aménagement se situent sur la route de Trilport (RD 17). Un aménagement de l'entrée de ville pour permettre la création d'un arrêt de bus répondant aux normes d'accessibilité PMR. Un tel aménagement devra être élaboré avec les services du département, gestionnaires de la voirie.

Les espaces naturels

Les espaces naturels de Fublaines font partie de la richesse de la commune, tant paysagère qu'écologique. L'enjeu est de préserver ces espaces naturels tout en permettant une meilleure appropriation de ces espaces par la population.

B. ANALYSE URBAINE



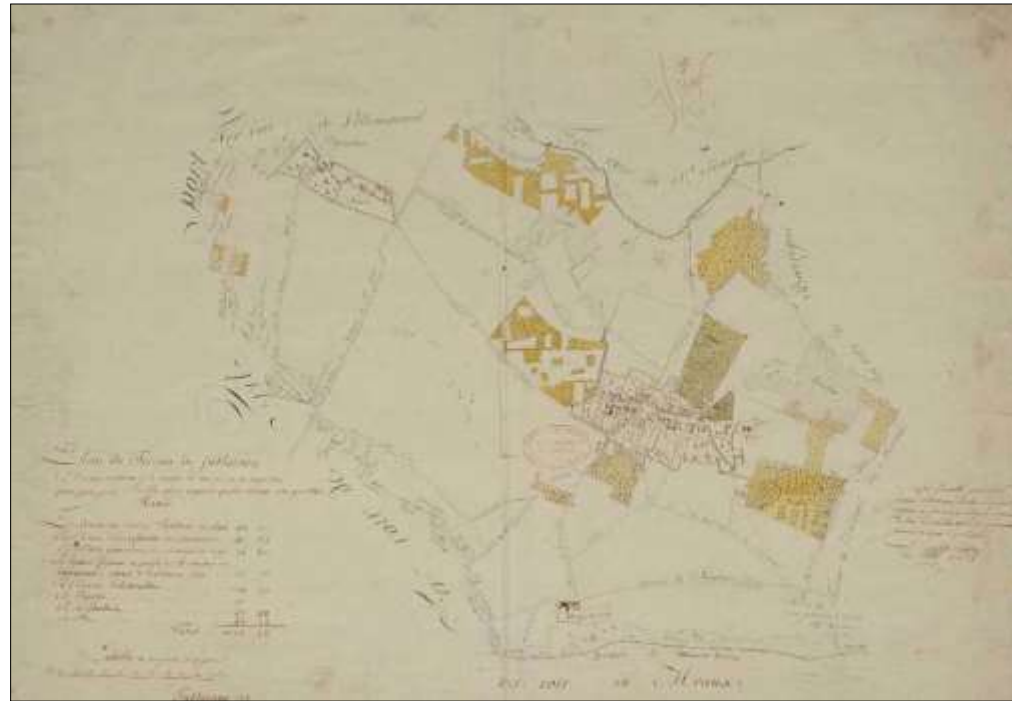
I. Petit historique

Le nom de la commune viendrait soit du celtique fu, « fuseau » et velinae, « déesse », soit du celtique bleines, « hauteur », soit du bas latin fubler, « se mettre bien ».

Le village est mentionné au XI^{ème} siècle lors de son érection en paroisse. L'église est à la collation du chapitre de Meaux depuis le XV^{ème} siècle. Les guerres de religion touchent le village dès 1561 et l'église est pillée par des Protestants. En 1588, peut-être pour lutter contre la Réforme, le vicaire général de Meaux installe un couvent de Minimes (à Feublines comme ils se disaient à l'époque), mais les moines sont transférés en 1640 à Crécy-en-Brie. Le monastère est détruit, mais plusieurs lieux-dits témoignent encore de son existence. En 1888, le vivier du parc était encore visible.

Au XIX^{ème} siècle, des carrières de plâtres sont exploitées sur le territoire de la commune. Entre 1814 et 1816, la commune est envahie et occupée par l'armée prussienne. Deux épidémies de choléra ont lieu entre 1832 et 1854. La municipalité prévoit en 1835 la construction d'une école, inaugurée en 1843. Sa compagnie de Gardes Nationaux, créée sous le règne de Louis-Philippe, va en renfort à Paris lors de l'insurrection de juin 1848. L'impératrice Eugénie fonde en 1860 une maison de santé qui ferme quatre ans plus tard. Elle est rachetée par un armateur avant de devenir une maison de retraite pour prêtres. Une nouvelle mairie-école est construite en 1904. Dans les années 1930, deux séjours de vacances s'implantent, celui des Automobiles Unic de Puteaux et celui de la Société d'Énergie électrique de la Région parisienne.

Plus proche de nous, ce village a connu une récente urbanisation sous forme de lotissements permettant des accès différents vers le bourg.



Plan d'intendance édité entre 1778-1791. Commune de Fublaines, peu boisée avec des vergers et des vignobles. Le hameau de Brinches était assez imposant et le hameau des Basses Fermes n'était qu'une ferme liée à la culture du fond de vallée.

L'agriculture a toujours été l'activité principale de la commune. Le fond de vallée et la bordure du plateau Briard, aux terres riches, sont propices à cette activité. Il est toutefois à noter qu'à une époque la culture de la vigne était présente sur la commune (en jaune sur la carte ci-dessus) mais aussi des vergers. Aujourd'hui le territoire est en cours de mutation et cherche de nouvelles fonctions sur certains secteurs.

I. L'habitat ancien.

1.1. Implantation

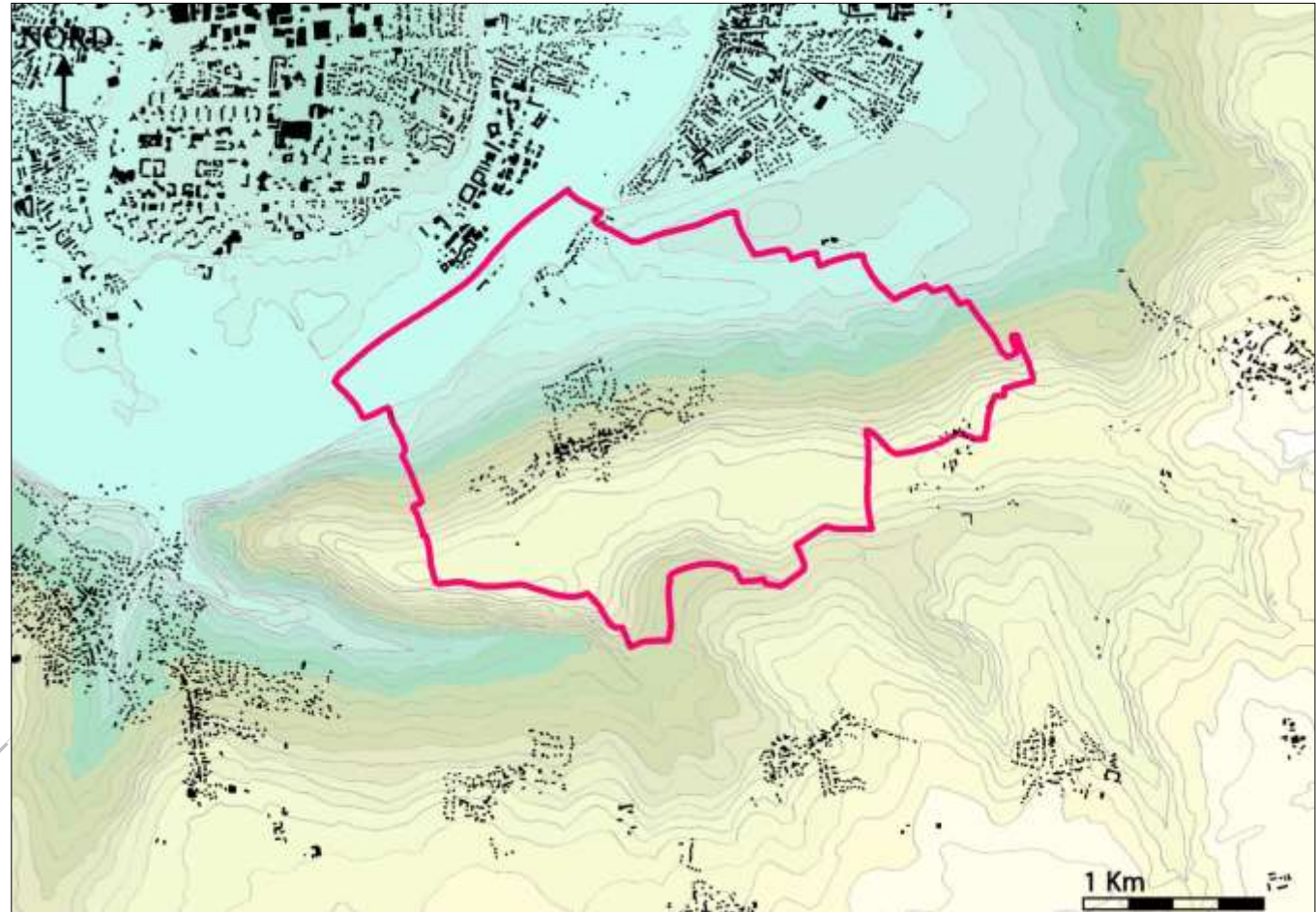
La situation du village de Fublaines, en bordure du coteau peu ensoleillé et présentant peu de sources permet une installation timide à l'origine.

Le village originel est situé à une hauteur comprise entre 100 et 120 mètres d'altitude. Cette implantation évitait les terres humides de fond de vallée et la partie plus plane située au Sud, préservait les terres cultivables qui s'y étendaient.

L'orientation des habitations anciennes est à relever. En effet, elles se répartissent selon deux axes principaux. Ceux-ci suivent les rues anciennes : le principal suit la rue A.Cabon et la rue de la Fontaine du Toit (ancienne voie de Montceaux les Meaux à Nanteuil lès Meaux) et le second suit plus modestement la rue du Temple et la Rue de l'Eglise. Si le premier axe est quasiment parallèle au coteau, le second est quant à lui perpendiculaire.

Autrefois, les techniques et modes de constructions anciennes étaient très liés au sol qui les accueillait. C'est ainsi que les constructions ont évité les lieux trop accidentés et que le village originel s'est implanté parallèlement au coteau.

Le hameau de Brinches quant à lui fait partie du plateau et est lié au château. Le hameau des Basses Fermes, qui à l'origine n'était qu'une ferme liée aux terres du fond de vallée s'est ensuite étoffé par l'adjonction d'habitations le long de la route menant de Trilport à Nanteuil par la vallée.



Implantation de Fublaines sur le socle du coteau de la Marne.

Plus tard, dans le bourg, sont venues s'implanter quelques maisons bourgeoises aux dimensions un peu plus importantes et parfois à l'architecture typique des années 1900-1930 des bords de Marne, en rupture avec l'architecture traditionnelle. Ces maisons types sont assez peu nombreuses et leur implantation sur le coteau ne s'est pas développée.

Par la suite, des constructions se sont implantées en prolongement des îlots ; le long des voies de communications. Il ne s'agit pas de lotissement proprement dit mais de constructions qui se sont implantées au coup par coup dans des secteurs bien définis, ceci

en s'appuyant sur des axes existants. Un mélange parfois hétéroclite d'architectures s'est installé.

Les dernières constructions se sont par la suite implantées au Nord par taches selon la logique des lotissements, en ignorant complètement le rapport entre le territoire et le bourg originel.

Ces constructions récentes sont sans lien avec le sol, le relief ou les usages. Elles fonctionnent principalement de façon indépendante.



Rue A. Cabon, implantée suivant la ligne de coteau. Habitations originelles du Bourg.



Maison bourgeoise implantée en hauteur afin de profiter de la vue sur la vallée de la Marne. Le jardin accompagne le relief.



Maison bourgeoise, implantée sur le relief ; lequel est mis en valeur par un dénivelé léger vers le jardin. Architecture particulière vers 1900-1930.

1.2. Le bourg : cœur ancien.

À Fublaines, le bourg est lié à la présence ancienne d'un couvent de minimes créé en 1588, mais également lié aux voies de circulations proches : lieu de passage et de commerce vers Meaux.

La trame du village forme ainsi des îlots bâtis parfaitement identifiables le long des voies, un village rue s'est ainsi formé.

Le dessin des rues est bien 'tenu' par le front de façades continu, complété par des linéaires de murs. Il y a une cohérence entre les bâtiments de tailles différentes, reliés les uns aux autres par ces lignes construites qui dessinent le tissu urbain. Ce linéaire est toutefois très souvent animé par des ouvertures sur les cours communes ; forme urbaine caractéristique de la région, très représentée à Fublaines.

La commune en son cœur est marquée par une architecture traditionnelle. Celle-ci est toutefois bien malmenée. Par manque de connaissances du bâti traditionnel et

de ses composantes ; les propriétaires ignorent leur caractère et effacent l'identité du village.

Un dialogue avec les propriétaires qui réalisent



Maison rurale bien restaurée appuyant le caractère du cœur de village.

Les habitations de centre bourg sont très couramment mitoyennes ; élément typique de la région.

des travaux sur ces habitations anciennes pourrait être engagé afin de préserver les caractéristiques typiques de cette architecture modeste.

Les formes, les détails, les proportions, l'implantation, les matériaux sont autant de composants qui font le visage des villages traditionnels de la région et leur identité.

- L'architecture traditionnelle et régionale :

Les maisons de village

Les bâtiments régionaux étaient traditionnellement composés d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble parfois rehaussé d'un pied droit. Les bâtiments sont implantés en limite de propriété et généralement en alignement sur rue ou dessinant une cour commune. Cette dernière implantation est particulièrement bien représentée sur la commune, créant des ouvertures remarquables. De nombreux pignons viennent aussi s'aligner sur la rue.



Alignement sur rue de maisons rurales malmenées.



Carte postale vers 1900. Implantation des habitations en alignement sur rue avec un complément de pignons et de murs qui dessinent parfaitement la rue.

Les matériaux utilisés proviennent du sol qui les porte. Les façades étaient enduites de plâtre lissé et parfois badigeonnées de chaux teintée (jaune, ocre rouge, ocre orange et même vert) pour les habitations. Pour les façades de bâtiments fonctionnels, le plâtre était passé en enduit grossier à 'pierres vues'. Les façades en plâtre sont aujourd'hui assez souvent remplacées par des enduits 'plus solides', mais malheureusement elles perdent leurs couleurs, même si les enduits modernes proposent des teintes et des finitions se rapprochant de celles d'origines.



Petite remise briarde au caractère conservé. A l'arrière maison bourgeoise à la façade très travaillée.

Les toitures étaient couvertes de petites tuiles plates (65 à 70 par m²). Les ouvertures sont plus hautes que larges et entourées d'un bandeau qui les souligne sur la façade, ainsi que d'un traitement lissé en soubassement. Ces ouvertures sont protégées par des volets en bois souvent à trois bandes et non avec un Z. Les menuiseries sont peintes de teintes assez douces (bleu gris, vert saule, bleu charron, gris...). Des détails comme les corniches, les larmiers, la ruellé, la forme des cheminées, les porches, les murs de clôture, sont autant d'éléments qui participent au style régional.

À Fublaines, les façades anciennes sont souvent dénaturées et ne présentent généralement plus les détails qui faisaient la richesse de leur architecture.

Les cours communes.

La cour commune est une composante incontournable de la région. Le tissu urbain des villages des alentours en recèle de nombreux exemples. Ces espaces dégagés en pied de façades permettaient sans le vouloir une mise en valeur de l'habitat dans toute la simplicité qui le caractérise. Les volumes construits dialoguent avec les espaces ouverts ; un équilibre s'installe. Elles sont parfois d'anciennes cours de fermettes, ces dernières ayant été transformées en plusieurs habitations, la cour devient alors un espace central mis en commun.

Créées à l'origine pour des raisons pratiques, elles étaient un lieu de vie et de rencontre. Les us et coutumes ayant changé, les cours se sont souvent trouvées modifiées et parfois découpées en parcelles puis clôturées ; ou bien encore, elles se sont trouvées consommées par l'espace public. A Fublaines, leurs imposantes dimensions et leurs implantations les ont préservées de façon intégrale hormis peut-être certaines plus petites et donnant sur rue qui se sont trouvées clôturées et découpées.

Il existe plusieurs types de ces cours.



Cour commune perpendiculaire à la rue. Dialogue entre espace public et espace privé.



Cour commune ample mettant en valeur le bâti.

Les cours ouvertes sur l'espace de la rue dont les maisons sont parallèles à la rue (en rose sur le plan ci-contre) : il s'agit presque d'un évasement de la rue. Ces cours sont très sensibles au phénomène de découpage et de privatisation, ce qui les fait totalement disparaître au profit de jardinets ou de courettes. La seule ayant résisté à ce phénomène est la cour située au dos de l'église ; cette dernière a un statut particulier du fait qu'elle est très ample et fait presque office de place publique.

Les cours fermées se composent d'un espace clos par des habitations ou des granges en périphérie (en vert sur l'extrait ci-contre). L'accès se fait généralement par un ou deux passages étroits donnant sur la rue, parfois marqué par un porche. À Fublaines, aucune d'entre elles ne présente aujourd'hui de porche.

Dans le bourg, ce sont surtout les cours perpendiculaires ouvertes sur rue qui dessinent le tissu urbain ancien. Ces cours très présentes sont amples et généreuses, malheureusement leurs copropriétés les laissent souvent dans un état d'entretien minimum. La commune pourrait s'interroger sur le moyen de leur mise en valeur, si ce n'est sur l'ensemble, cette prise en compte pourrait être faite sur les plus caractéristiques. Elle serait le moyen de gérer le stationnement de certains secteurs tout en mettant en valeur un patrimoine insoupçonné.

Ces espaces communs sont souvent utilisés pour le stationnement, ainsi ils sont bénéfiques à la commune car ils allègent la présence automobile dans le paysage communal.

Les cours évoluent car leur fonction change. Toutefois, elles peuvent être une source d'inspiration pour des projets actuels car elles occupent une place importante dans le fonctionnement mais également dans l'identité des villages du Nord Seine et Marne et peut être plus encore à Fublaines qui en compte un grand nombre.



Les maisons de la fin XIXème et début XXème.

Ces maisons à l'architecture s'affranchissant de celles du village original, sont souvent rencontrées sur les bords de Marne ou en bordure de mer. À Fublaines, elles sont peu nombreuses et assez sobres.

Le long de la rue de la Fontaine du Toit, deux de ces maisons du début du XX^{ème} siècle marquent le coteau de leur architecture bien marquée. Depuis les jardins situés à l'arrière, la position de ces édifices en bordure du coteau renforce leur dominance sur la vallée. Les constructeurs ont situé ces maisons afin de profiter de la vue sur le paysage qui devait être plus dégagé qu'aujourd'hui.

Bien conservées, elles témoignent d'une époque où des constructions parfois osées venaient s'implanter en bordure de vallée et de ville afin de trouver le calme. Elles étaient souvent des demeures de villégiature.

Ces constructions d'une architecture typique de leur époque sont accompagnées de grands jardins en rapport avec leur taille. Le traitement des limites avec la rue est fait de façon assez noble : les murs, grilles, piliers et autres ornements marquent une certaine bourgeoisie. Ces éléments ont également un intérêt pour certaines d'entre elles.

La pression urbaine, leur large parcelle et leur situation en haut de coteau et tout proche du centre, en font des cibles très prisées pour l'implantation de nouvelles constructions. Les terrains peuvent être divisés, les accès directs sur la rue sont aisés au travers des murs, la qualité des bâtiments existants et le prestige qu'ils apportent parfois, sont des atouts qui risquent de créer des convoitises qui les dénatureraient.

Ces bâtiments si particuliers doivent être identifiés et pour les plus authentiques être protégés. Ils pourraient être inscrits au titre d'éléments remarquables.



Maisons bourgeoises de style implantées suivant le relief, lequel est mis en valeur par un dénivelé vers le jardin, offrant une vue sur la vallée.

1.3. Le petit patrimoine.

Le petit patrimoine est composé d'éléments qui font partie du quotidien et qui, à force d'être là, peuvent disparaître sans plus d'émotions. Ils sont porteurs d'un patrimoine rural qui traduit la vie d'hier et qui peut trouver sa place dans celle d'aujourd'hui. Ils sont surtout les sentinelles d'un caractère régional.

Le calvaire

Le calvaire situé à l'angle de la route de St Fiacre et du chemin de la Croix est parfaitement restauré et entretenu. Ce petit édifice marque l'arrivée sur le village depuis le plateau, il sert de repère dans le paysage. Ces petites croix en fer étaient très nombreuses en Brie.



Les murs

Les murs anciens de clôture des propriétés sont autant d'éléments constitutifs du tissu urbain. Les murs du centre ancien sont généralement d'une hauteur moyenne de deux mètres avec une finition très simple d'enduit avec un faîtage couvert de petites tuiles plates. À Fublaines, le dénivelé oblige la construction de murs de soutènement. Ces murs au même titre que les propriétés ont un intérêt dans le paysage urbain communal. Leur simplicité accentue l'unité du dessin de portion de rue. La multiplication des finitions des murs modernes n'a pas permis une unité dans le linéaire des nouvelles limites de propriété. Le traitement des dénivelés et des limites doit absolument être travaillé de façon minutieuse afin de créer des murs en harmonie avec l'existant.

Les puits, la fontaine au Toit et l'abreuvoir

Ces petites constructions sont encore parfois utilisées mais pour d'autres usages, ce qui leur conserve leur raison d'être et permet de les faire durer.

L'utilisation de cette eau pour l'arrosage est souvent salvatrice pour ces constructions. À Fublaines, ils sont peu nombreux. Les puits sont, pour beaucoup, dans les cours communes. Cette situation les rend vulnérables car leur multipropriété ne permet pas une prise en charge aisée.

Seule la fontaine du Toit, située sur le domaine public est particulièrement mise en valeur. La fontaine donne le caractère de cette portion de quartier.



L'ancien puit adossé à l'église.



La fontaine du toit parfaitement restaurée.



Puit traditionnel situé dans une cour commune livré aux soins des riverains.

L'ancien abreuvoir situé rue Alphonse Cabon, est aujourd'hui très discret, le puits à la forme traditionnelle Briarde a été banalisé et l'abreuvoir oublié. Ce petit édifice, propriété de la commune pourrait être un repère dans la commune. Sa situation en bordure de rue permet une utilisation publique salvatrice pour ce type d'édifice discret. Il est le pendant Est de la fontaine du Toit située à l'autre extrémité du village rue.



L'abreuvoir de la rue A. Cabon avec son puits aux formes traditionnelles sur la carte du début des années 1900. L'abreuvoir aujourd'hui au caractère moins marqué.

Les granges

Les bâtiments agricoles sont souvent le reflet de pratiques locales et d'une architecture traditionnelle identitaire d'une région. À Fublaines, il existe deux granges en très mauvais état qui reflètent pourtant bien le caractère Briard ; la grange à piliers située à la sortie du hameau de Brinches et la grange à porche monumental dans le hameau des Basses Fermes. Ces bâtiments, faits à l'origine pour l'activité agricole, ne répondent plus aujourd'hui aux besoins actuels; ils sont donc délaissés ou largement modifiés. Une utilisation actuelle pourrait leur permettre un regain de vitalité tout en conservant leurs caractéristiques. Elles sont les sentinelles du caractère des hameaux, de plus elles se situent aux entrées de ces derniers. Une intégration urbaine pourrait peut-être les sauver.



La grange à piliers de la Brie, située à Brinches. Patrimoine rural en perdition.



La grange à porche monumental au début du XXème siècle. Ouvrage majestueux s'ouvrant sur la campagne des Basses fermes



La grange des Basses Fermes aujourd'hui. Le bâtiment largement dénaturé est toutefois toujours présent à l'entrée du hameau. Il est la sentinelle de cette entrée par son imposante architecture faisant face aux cultures immenses.

Le porche d'entrée – rue A Cabon

Situé à l'angle de la rue du Temple et de la rue A. Cabon, cet ancien portail est particulièrement beau. Accompagné de murs hauts, il est un représentant bien conservé des éléments traditionnels. Sa position au cœur du bourg, face à l'ancien café et à l'église lui donne une présence encore plus forte. Il marque le carrefour de son imposante simplicité. Bien que faisant partie d'un patrimoine privé ; il doit être identifié, préservé, voir restauré ainsi que les murs qui l'accompagnent.



Les monuments funéraires

Les monuments funéraires, bien que peu regardés, sont souvent les témoins de pratiques régionales, d'une architecture et d'une époque. À Fublaines, le cimetière recèle quelques vieux monuments qui pourraient être les témoins de traditions anciennes. Il est à noter certaines croix en fonte au dessin peu courant, un monument réalisé selon la tradition du béton végétal et des monuments sobres en pierre calcaire.

La reprise de concession peut être l'occasion d'une restauration de ces monuments qui peuvent être ensuite proposés en 'seconde main' à de nouvelles sépultures. Ce type d'action, de plus en plus fréquent, permet de conserver un patrimoine et de proposer des monuments de qualité à certaines familles. Dans le cadre de la mise en place du P.L.U., certaines sépultures pourraient être identifiées et classées au titre des éléments remarquables à préserver.

L'aqueduc de la Dhuis

C'est en 1852 que le Baron HAUSSMANN, Préfet de Paris, entame « la Bataille des eaux de sources » afin de résoudre le problème de la mauvaise qualité de l'eau amenée à l'époque par le canal de l'Ourcq ou puisée dans la Seine.

De nombreuses recherches montrent que toutes les sources ayant un débit acceptable, une bonne altitude et pouvant être dérivées facilement par un ouvrage gravitaire se situent à plus de 100 kilomètres de Paris. De nombreux projets furent dressés.



Sépultures anciennes : patrimoine ignoré à mettre en valeur

En 1859, les sources de la Dhuis ou Dhuys sont acquises par la Ville de Paris. Elle est captée dans le département de l'Aisne à Pargny-la-Dhuys. L'aqueduc, édifice discret a été construit entre 1862 et 1865 afin de capter les eaux potables et les mener jusqu'à Paris au réservoir de Ménilmontant. Parti à une altitude de 128 mètres, il arrive à Paris après avoir parcouru une distance d'un peu plus de 130 kilomètres, à une altitude de moyenne de 108m. Bien qu'il rencontre de nombreux dénivelés sur son parcours, il conserve une pente régulière. Dans le paysage, on le remarque par de petits édifices construits tous les 500m afin de contrôler l'ouvrage.

Le débit de l'eau transportée par l'aqueduc est de l'ordre de 20 000 m³/jour. Son acheminement pour Paris est de 3 jours environ.

Aujourd'hui, le maintien de cet approvisionnement en eau est essentiellement dû au Parc de loisirs Disneyland de Marne la Vallée qui utilise la quasi-totalité du débit hydraulique, contribuant ainsi à la pérennité de ce patrimoine si particulier.

À Fublaines, l'aqueduc traverse la commune aux abords du hameau de Brinches. Il est le support de chemins de randonnées très pratiqués (GR 14A). Son tracé doux, suivant la ligne du coteau en fait un lieu privilégié de découverte du paysage du coteau depuis Brinches. Le chemin de randonnée se poursuit sur la commune en laissant l'aqueduc après le hameau.



Edicule typique de l'Aqueduc au passage discret dans la commune

II. Les extensions récentes

2.1. Le semi constructif

Ce qui est nommé ici comme semi constructif est constitué des habitations édifiées le long des voies principales de communication et voies secondaires en extension du bourg. Ces habitations se sont implantées les unes après les autres au fil du temps et des disponibilités de terrains. Elles sont très différentes entre elles et distantes. Le cœur du village se trouve de plus en plus lointain par l'extension de ce tissu. Ainsi, le village s'étend et colonise la ligne de coteau, mais se dirige également par la suite vers la vallée en étendant son implantation originelle et parfois en ignorant ce qui la caractérisait.

Sur la commune de Fublaines, il y a un nombre important de constructions récentes qui ont ainsi induit un certain délaissé du centre ancien pendant une période importante.

Cette expansion s'est opérée sans doute entre les années cinquante et aujourd'hui. La dilution du bourg par ces extensions, fait perdre la notion même de bourg ; et souvent ce qui le caractérise (position dans le paysage, typologie du bâti, caractère régional...). De ce phénomène, résulte des paysages sans identité ou caractère et la perte de notion même de « Pays ».



Implantation des extensions récentes aux limites très variées et à la disposition très ample. Hameau des Basses fermes s'égrainant le long de la voirie.



Semi constructif le long de la rue de Trilport

Les constructions récentes ont peu de rapport avec les constructions traditionnelles. Leurs volumes, leurs formes et surtout leurs implantations dans de grandes parcelles sont très éloignés de la typologie originelle du bourg. Certaines de ces grandes parcelles sont aujourd'hui propices à de nouvelles implantations. La division de ces dernières mais également l'accès aux nouvelles constructions doivent être minutieusement étudiés afin d'éviter les 'chaussettes' qui impliquent un alignement de portail sur rue, souvent inesthétique.

Ce type d'habitat en semi constructif compose aujourd'hui, la majorité de la surface bâtie communale et continue de s'étendre notamment dans le hameau des Basses Fermes. Aujourd'hui, les constructions au coup par coup doivent se faire plus aisément sur des parcelles amples déjà construites et pouvant accueillir au sein du tissu actuel de nouvelles constructions, sans consommer d'espace agricole ou naturel.

2.2. Les lotissements

La commune présente de zones de lotissement, plus ou moins grandes ; de quelques maisons à un ensemble dernièrement construit de presque 50 habitations situées au Nord de la ruelle du Gros Pernon.

Ce type de division parcellaire de grande ampleur avait été précédemment implanté au Nord de la rue de Nanteuil. Ce lotissement un peu plus ancien présente des voies en impasse, typiques de son époque. Les habitations déjà éloignées du centre sont en plus, isolées du réseau. Sur ce lotissement, des parcelles amples situées le long de la rue de Trilport sont encore disponibles, elles peuvent parfaitement accueillir de nouvelles habitations. Toutefois, leur forme impose une réflexion sur la desserte et la typologie des nouvelles constructions qu'elles accueilleront.



Impact visuel important des essences non locales toutefois adouci par quelques bosquets sauvages. Dos des lotissements pas ou peu traité.

Le dernier lotissement a su éviter la typologie d'implantation en impasse, en se connectant à la rue des Brandons et la ruelle du Gros Pernon. De plus, les habitations se sont rapprochées de la rue et dialoguent avec cette dernière. Elles se sont également rapprochées les unes des autres sans pour autant se toucher. De taille plus modeste que celles des lotissements antérieurs, les maisons ont un vocabulaire très riche par rapport à la simplicité du bâti Briard. Le rapprochement entre les constructions aurait pu aller jusqu'à l'attachement afin de s'inspirer du tissu ancien qui sait si bien dessiner les rues et économiser l'espace.



Dernier lotissement important de la ruelle du Gros Pernon



Petit lotissement de la Rue Pasteur.

Le dos des parcelles, souvent en contact avec les terres agricoles situées plus au Nord, est brutal et mal géré. Anciennement, une zone de vergers servait de tampon entre les deux espaces. Aujourd'hui ce sont les haies de conifères, les toiles plastiques et les murs non enduits qui font face à la vallée. Il est possible de gérer ce contact brutal lors de nouvelles implantations ; mais bien difficile lorsque le lotissement est implanté. La commune pourrait toutefois proposer une aide aux riverains souhaitant replanter des arbres d'essences locales moins impactant pour le paysage et beaucoup plus riches pour la biodiversité. La mise en place d'un réseau de circulation douce entre les quartiers peut également être le support d'une 'frange' plus douce entre la zone urbaine et la zone rurale.

La forme banalisante du pavillonnaire domine ces extensions, sans recherche architecturale, sans intention de créer les nouveaux fronts urbains dans le tissu du village ou sur la campagne.

Une nouvelle alliance est encore à trouver entre le bourg, le site grandiose du coteau, les voies de desserte et cette forme de production actuelle de logements.

2.3. Les collectifs

La commune de Fublaines présente deux types de logements collectifs : un ensemble de logements récents et un ensemble aménagé dans un bâtiment ancien. Si le second présente des caractéristiques se rapprochant du bâti rural ; le premier est beaucoup plus sobre. Sa présence au cœur du village aurait pu être plus en accord avec ce dernier. Toutefois ce bâtiment récent composé de plusieurs éléments adossés au coteau ne s'impose pas au paysage urbain. Dans le cas de nouvelles constructions collectives ; ces dernières pourront s'intégrer au village en cherchant à se fondre dans le tissu urbain et en utilisant le relief du coteau.



III. Les bâtiments en devenir

Le centre bourg présente un certain nombre de bâtiments en attente d'un devenir. Ces bâtiments anciens situés au cœur du tissu dense impactent l'image du bourg par leur abandon.

Le village s'est étendu par la création de nouveaux quartiers et la dilution du tissu urbain le long des voiries. Cette urbanisation a sans doute favorisé un certain délaissé du centre. L'arrivée d'une population nouvelle doit pouvoir trouver place dans certains de ces bâtiments. La commune doit pouvoir les identifier et agir pour qu'ils ne portent plus préjudice à l'image du village.

La mutation de certains bâtiments, notamment d'anciens bâtiments de la petite agriculture doit être appréhendée afin de prévoir le potentiel de recevabilité du futur village.

Une réflexion doit être menée pour identifier les bâtiments de ce futur enjeu identitaire et d'accueil.



Ensemble collectif de deux types : réhabilitation d'un bâtiment ancien et création de bâtiment. Bâtiments de taille raisonnable intégrés au cœur de village.

Bâtiments anciens abandonnés en attente d'un devenir, situés dans des cours communes de la rue de la Fontaine du Toit.

IV. Les équipements communaux

Les équipements communaux sont groupés aux abords de l'église et de la mairie, le long de la rue A.Cabon et de la rue du Temple. La Mairie et l'école maternelle et élémentaire se jouxtent à quelques mètres de l'église. L'ancien café était également sur ce secteur. Seul l'espace sportif est largement excentré du village.

4.1. La Mairie

L'ancienne mairie-école, située au cœur du bourg ancien, est aujourd'hui utilisée uniquement pour l'école.



L'ancienne Mairie-Ecole, aujourd'hui école. Carte postale vers 1900.

La mairie actuelle s'est implantée par la suite dans un bâtiment situé juste à côté (visible sur la carte ancienne). Si la Mairie originelle présentait une façade particulièrement travaillée, permettant une identification aisée ; la mairie actuelle, bien que restaurée est assez sobre. De plus, la grille de clôture ne permet pas une ouverture accueillante au public. Une réflexion pourrait être entamée afin de créer un 'espace de cœur' fonctionnant avec les autres espaces et bâtiments publics situés sur cet axe et le croisement avec la rue du Temple et de St Fiacre.

4.2. L'église

L'église sous la protection de St Eloi est composée d'une nef flanquée de collatéraux, unis par une toiture unique. Le clocher est accroché au massif d'entrée. Les contreforts en maçonnerie ont vraisemblablement été ajoutés pour consolider la façade.

L'église fut pillée par les Protestants en 1561, au début des guerres de religion. Ce bâtiment traditionnel n'est pas classé au titre des monuments historiques.

Sur son côté, le long de la rue A. Cabon est disposé, sur la petite placette, le monument aux morts.

L'église est accompagnée d'une placette le long de la rue A. Cabon et d'un espace assez ample situé le long de son autre bas-côté le long de la rue de St Fiacre. Ces espaces pourraient être le siège d'une réflexion d'ensemble avec la placette du café abandonné. Le cœur de village devrait s'imposer à la circulation et non l'inverse. L'église, repère visuel sert de sémaphore dans le tissu urbain et indique généralement le cœur. Un traitement urbain des placettes accompagnant les bâtiments publics serviraient l'identité communale.



La Mairie actuelle à la façade sobre



L'église vue depuis le croisement de la rue A Cabon et la rue de l'église. Espace central de la commune peu mis en valeur.

4.3. Les équipements scolaires et périscolaires

La première trace d'enseignement remonte à 1812, mais ce n'est qu'en 1835 qu'il est fait mention d'un projet de construction d'école, qui n'obtient pas les subventions demandées. La seconde demande aboutira et permettra à l'architecte Villacrose de faire entamer les travaux en 1842 pour être achevés le 14 Mai 1843. À cette époque, l'école accueille 40 élèves ; par la suite ce sont plus souvent 28 à 30 élèves qui occupent le bâtiment. C'est en 1878 que le conseil municipal vote la gratuité de l'école.

L'école actuelle accueille les élèves du primaire et de maternelle de la commune ; ceci sur plusieurs bâtiments regroupés sur un même site aux abords de la mairie, à l'angle de la rue A.Cabon et de la rue du Temple. L'école est aujourd'hui en travaux pour une mise en conformité et une extension de deux classes.

Actuellement, les élèves peuvent accéder à un accueil périscolaire. Un service de restauration est également à la disposition des élèves ; ce dernier s'organise dans la salle communale située le long de la mairie.

Un projet de restauration scolaire est à l'étude. Ce dernier devrait être implanté sur les parcelles situées en contrebas de l'école. La déclivité du site implique des travaux complexes pour l'accessibilité de tous. Il est important de prévoir l'évolution du site afin de pouvoir éventuellement accueillir de nouveaux édifices. Les terrasses composant l'ensemble du site doivent être appréhendées de façon très subtil afin de prévoir les futurs accès depuis la rue du temple et de préserver la qualité du site.



Ecole actuelle occupant l'ancienne mairie-école dans sa totalité. Mairie au second plan

4.4. Les espaces publics

Par sa situation, la commune de Fublaines n'est pas bien pourvue en espaces publics. Le relief ne permet pas l'implantation d'une place ample au cœur du village.

La commune présente toutefois deux espaces publics : la placette située devant l'église, la place située derrière celle-ci et l'espace sportif pour les jeunes, situé à l'extrémité de l'impasse du Bois Le Comte.

La place de l'église

La place située au dessus de l'église est un espace public central. Toutefois, cet espace est peu mis en valeur. En effet, sa dimension relativement modeste et son manque de traitement, l'assimile à une cour commune, présente dans le tissu villageois. Le passant ne sait s'il s'agit d'un espace privé ou public. La présence automobile très forte sur cet espace pénalise la qualité qui pourrait être gage d'identité pour cet espace. Un traitement permettrait une mise en valeur accentuée de l'église mais également de la cour elle même. Les habitations en périphérie pourraient bénéficier d'une attention particulière afin de créer un ensemble de qualité. Il est important de créer un espace public facilement identifiable afin que la population s'approprie le lieu et le caractérise comme cœur de village et lieu de rencontre. Cet espace associé à la placette de la rue A. Cabon est le support d'un enjeu identitaire fort.

L'espace sportif

L'espace sportif récemment créé est un équipement de très belle qualité, il regroupe une aire de jeu pour le foot, un terrain multi activité type 'city-stade', des structures de jeux pour les plus petits et une aire de pique-nique. Le tout accompagné d'une promenade arborée d'essences parfois fruitières, clin d'œil à l'ancienne vocation du coteau. Les habitants de Fublaines peuvent accéder à cet équipement par l'impasse du Bois le Comte. Une aire de stationnement accompagne l'équipement, facilitant la desserte pour tous. Bien qu'implantées sur le coteau, les différentes aires de jeux répondent aux normes actuelles d'accessibilité. L'aire de pique nique située sur cet espace de jeux permet aux randonneurs qui empruntent le GR 14A de trouver une halte équipée.

La situation excentrée de cet équipement évite les nuisances de bruits, toutefois il est assez loin de certaines habitations. Les enfants doivent traverser tout le village pour s'y rendre, peu de cheminements piétons y accèdent. Il serait intéressant de trouver de nouveaux cheminements doux pour que les habitants des nouveaux quartiers et plus largement la population, puissent accéder à cet équipement de façon aisée et sécurisée.



La place de l'église très peu mise en valeur. Présence automobile forte.



L'espace sportif répondant à tous les âges de la population.

V. Les chemins ruraux et chemins piétonniers

5.1. Les chemins ruraux

Ces chemins, parfois à peine perceptibles depuis les routes, sont une richesse de nos campagnes. Ils participent à leur « dessin », et sont le meilleur endroit pour les découvrir.

Les chemins ruraux ou anciens sont souvent soumis à rude épreuve face aux besoins de notre mode de vie actuel : routes et infrastructures, agriculture mécanisée, manque d'entretien, changement de fonction des terres...

Les chemins ruraux sont un bien commun qui permet souvent de lier deux points de façon plus rapide et constituent la meilleure manière de découvrir les paysages. Leur disparition est le constat d'une époque dans laquelle ils ont tendance à perdre leur fonction. Toutefois la nécessité des circulations douces doit permettre un regard plus précis sur ces tracés.

À Fublaines, il en reste un certain nombre assez bien réparti sur le territoire. Toutefois, les cultures de la vallée n'ont pas préservé ceux qui accédaient à la rivière.

Ils sont encore utilisés pour les dessertes des parcelles agricoles ou boisées.

L'engouement actuel des sports de loisirs, de randonnée et de découverte, peut être un moyen de les valoriser un peu plus. La mise en place d'un réseau de circulation douce en est un autre.

Un linéaire de chemin qui se trouve interrompu, ne serait-ce que de cinq cents mètres, perd son intégralité et donc sa fonction de chemin. Il est important de protéger certains chemins qui trouveront sans doute leur future utilité s'ils sont indemnes. Les chemins doivent pouvoir trouver une continuité sur les communes voisines afin de créer un réseau de distribution plus ample sur un support différent des routes asservies par l'automobile.

Le chemin du haut de coteau allant du bourg à Brinches et le chemin descendant vers Trilport depuis St Fiacre sont particulièrement importants ainsi que ceux plus modestes situés en bordure de village qui seront sans doute les supports de nouvelles connexions entre les quartiers.

Il est regrettable que le bord de Marne ne soit pas accessible par ce type de chemin, il est pourtant encore indiqué à l'extrême Ouest ; le chemin dit du Port aux Pierres. Ce dernier pourrait par exemple retrouver son existence et permettrait un lien avec la rue de Nanteuil pour rejoindre le village. La rivière est déjà longée par une bande enherbée, celle-ci pourrait être reprise pour créer une liaison douce en lien avec un réseau plus large sur le pays de Meaux. Cette liaison permettrait d'éviter la route des Basses Fermes et sa circulation dense.



Chemin rural support du GR14A en prolongement de l'impasse du bois Lecomte. Passage dans les boisements denses du coteau avant de relier Nanteuil.



Chemin rural N°2 de Trilport à St Fiacre, descendant vers la vallée

ET

5.2. Les chemins piétonniers et les chemins de Grande Randonnée (GR14A)

Les chemins piétonniers sont de plusieurs types puisqu'ils en existent pour des usages au quotidien et d'autres pour les promenades et randonnées.

Les liaisons piétonnes du quotidien sont de petites portions traversant le tissu urbain et permettant de lier des points communaux de façon plus rapide et souvent hors de la circulation automobile. Elles permettent aussi de désenclaver certains quartiers. Sur la commune, il existe encore de petits chemins parfois malmenés par le temps. Leur fonction première était la desserte des parcelles de vergers et de potagers aux abords du village. Aujourd'hui, ils sont en attente d'une nouvelle fonction. Ces liens fragiles doivent être identifiés afin de les intégrer à un réseau de circuits différents. Ils permettront des liens entre les différents points de la commune et notamment un lien avec l'espace sportif et le nouveau quartier.

À Fublaines, l'aqueduc de la Dhuys est utilisé comme un chemin pour les piétons et les vélos, seuls autorisés à circuler sur cet ouvrage. Sur la partie Est de la commune et sur la commune de Montceaux les Meaux, l'aqueduc est le support du chemin de Grande Randonnée N°14A.

Ces chemins sont un moyen de découverte pour les promeneurs et se trouvent être la vitrine d'un visage différent de la commune puisqu'ils traversent le coteau, le village et les bois. Depuis Trilport, le GR14A est accessible par le chemin rural montant doucement sur le coteau, parfait pour comprendre le paysage de la vallée et du coteau.

Depuis le bourg, la commune a aménagé une liaison douce sur la route de Trilport permettant aux usagers qui le souhaitent de rejoindre la gare sans être soumis à l'automobile.

Ces circuits sont utilisés pour la détente, mais aussi pour des liaisons différentes. Ils peuvent offrir des liens pour la circulation intra et inter urbaine pour les modes doux. La gare voisine de Trilport étant un point important d'arrivée et de destination, ces chemins ont un rôle à jouer dans un réseau de liens vers cette dernière. Ceux-ci complétés par de nouveaux cheminements encore à trouver viendront desservir l'ensemble de la population d'ici et d'ailleurs.

Dans le village, une cohésion plus forte entre les quartiers pourrait être donnée grâce à des accès simples pour tous les utilisateurs 'doux' vers le pôle de vie communale.



Signalisation du GR14A et d'un chemin de petite randonnée.

VI. Le mode d'occupation des sols.

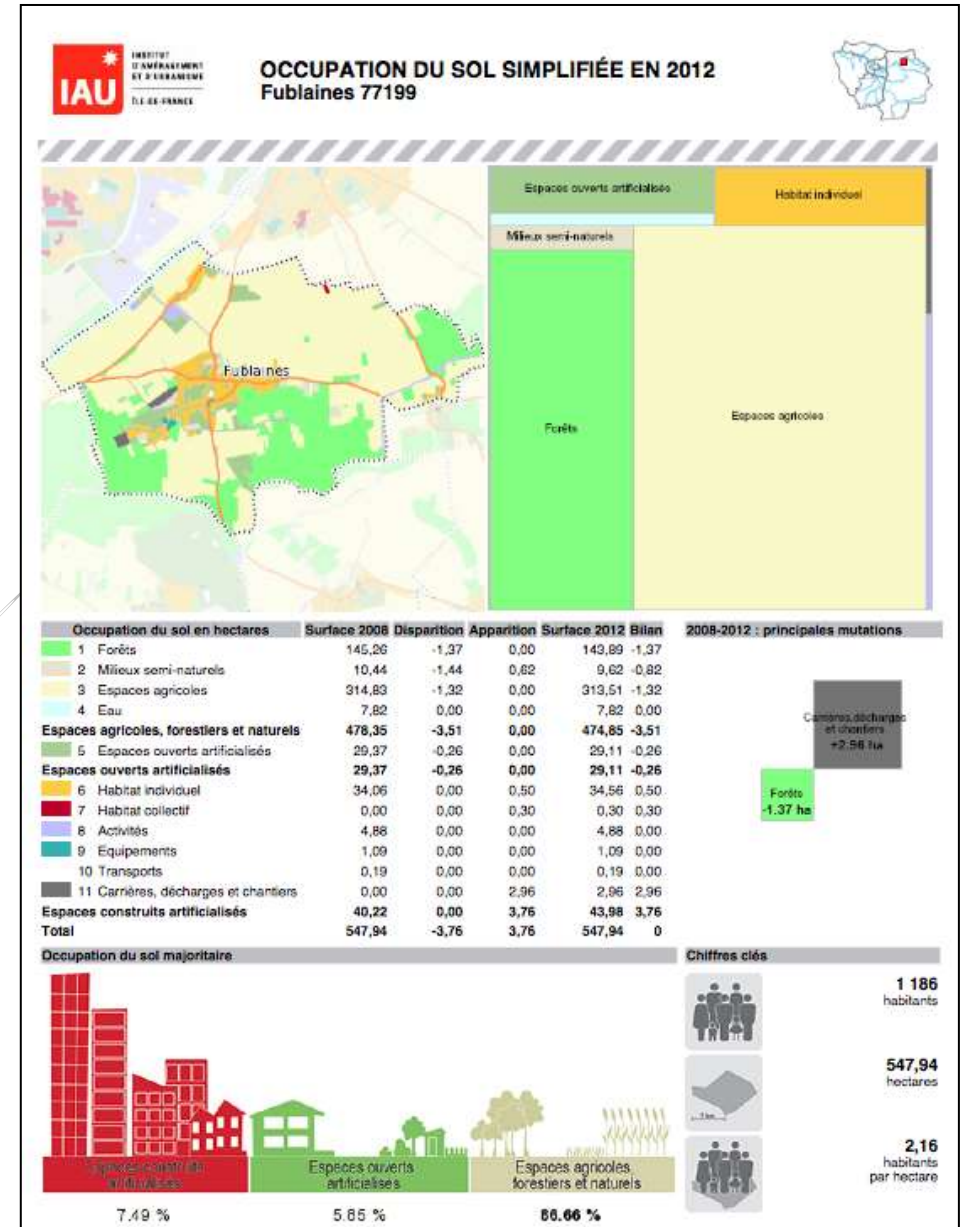
La carte d'occupation des sols, présentée ci-contre montre un territoire encore largement rural (plus de 86%) dont l'emprise importante des cultures au Nord et des boisements du coteau au Sud occupe largement le sol.

Les espaces ouverts artificialisés, en légère baisse entre 2008 et 2012 restent importants avec 5,85%. Il s'agit surtout des jardins d'accompagnement des habitations, mais sont également incorporés à cette tranche les sites de moto-cross et d'essai de véhicules 4x4. Il est à noter une présence forte de terrain semi naturel. Ces terrains sont des terrains en cours de mutation, ils révèlent un abandon de certaines terres aux abords du village notamment. Pour l'avenir, ces terres doivent être localisées et étudiées afin de les gérer car elles peuvent être des opportunités pour l'évolution de la commune.

Le site de l'aire de sport est également indiqué en chantier, aujourd'hui finalisé et à répartir dans la catégorie des équipements.

Les sites d'activités de la commune sont liés au hameau des Basses Fermes. Il s'agit de la société Pétrorep et du silo situé en bord de Marne.

L'espace urbanisé réparti sur trois sites s'étire sur les axes principaux et occupait 7,49% du territoire en 2012. Le bourg est centralisé sur son territoire. L'habitat est essentiellement individuel, toutefois cette carte indique les logements collectifs situés dans le bourg, rue de la Fontaine du Toit, comme équipements et le lotissement dernièrement créé en chantier. Depuis, l'habitat individuel a encore progressé.



Source IAU IdF – MOS 2008-2012

VII. Évolution et cohésion communale

7.1. Évolution communale

L'histoire communale a fait évoluer l'urbanisme avec son temps et ses mœurs. En revanche, l'extension du village induit une perte d'identité par une architecture bien différente et une implantation s'éloignant de la ligne haute et basse du coteau originel. L'urbanisation moderne a également induit un éloignement de certains habitants par rapport au centre vivant de la commune.

Toutefois, le relief engendre une difficulté d'évolution du village. Bloquées par les contraintes de sol et de parcellaire, les extensions récentes ont suivi les voies de communication et chemins en favorisant les terres plus faciles à utiliser, notamment vers la vallée et le long de la route de Basses Fermes.

Dans le tissu urbain récent, les rues créées sont assez identiques et les repères sont peu nombreux. Il n'y a pas d'événement repère : place, bâtiment imposant, plantations, alignement...

L'axe formé par la rue du Temple et la rue de St Fiacre croise l'autre axe important de la rue A.Cabon et de la rue de la Fontaine du toit ; ces deux axes de transit qui passent au cœur du village sont le squelette de ce dernier. Ces axes doivent pouvoir être identifiés, référenciés par les habitants. Un caractère propre à chacun pourrait être trouvé et surtout un traitement fort de leur croisement : le cœur de village, pourrait contribuer à accentuer leur force.

Aujourd'hui, la commune a su s'étendre sans trop créer de lieux en impasse si courant dans les extensions récentes. Cette particularité implique que chaque habitation est desservie par le réseau global et appartient donc au village et non à un 'quartier'. Si le village venait à s'étendre, il est important de perpétuer cette trame de circulation continue. En revanche, l'habitat pourrait être plus en lien avec l'architecture traditionnelle, moins consommateur d'espace. Il est également important de créer de nouveaux liens pour un réseau plus varié répondant à tous types d'utilisateurs et de directions. La connexion des hameaux avec le bourg est également un enjeu.

Les quartiers au tissu urbain ample pourront sans doute accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, il ne faudra pas omettre d'y créer de nouveaux liens, importants à la cohésion de tous. Les parcelles encore libres de construction doivent être identifiées et étudiées afin d'optimiser ces espaces tout en les liant à l'existant.

Les franges vertes créées parfois par les parcelles de vergers ou les fonds de jardins, proposent un bourrelet végétal important dans le traitement du contact entre l'espace agricole et les espaces construits.

Elles forment une zone tampon entre deux lieux bien distincts. En cas d'extension, les nouvelles parcelles devront absolument présenter un traitement des dos de parcelles afin de mieux se fondre au paysage.

Le bourg ancien composé d'un bâti à cour doit valoriser cette caractéristique très marquée à Fublaines. Les bâtiments anciens, parfois délaissés, doivent trouver une seconde vie par de la réhabilitation notamment. La présence assez forte d'un bâti délaissé nuit à l'identité et au caractère du village. Avant de chercher à étendre et éloigner les nouvelles habitations ; il est important de dynamiser l'existant, de le valoriser. Les habitants actuels et futurs pourraient être mieux informés lors de travaux sur le bâti ancien afin de le respecter et de conserver son âme.

Le village devra savoir composer avec son paysage et son histoire, tout en le valorisant et en intégrant les nouveaux arrivants.



Maison rurale typique. Rue de la Fontaine du Toit. L'appartenance à un style régional permet aussi une cohésion communale.

7.2. Cohésion communale

L'espace constitué par la mairie, l'église, l'école, la placette, la place et l'ancien café, est un ensemble précieux pour identifier le centre. Cet espace assez réduit par rapport à la taille de la commune d'aujourd'hui est toutefois un lieu de vie important. Il mériterait une attention particulière et notamment pouvoir imposer la vie communale à la circulation et non l'inverse.

Le regroupement des services autour de cet espace est un atout. En revanche, l'extension de l'urbanisation a engendré une dilution du tissu urbain et donc l'éloignement de certains habitants du centre vivant. Cet éloignement doit être pris en compte dans l'organisation communale. Des liens doivent être trouvés entre les habitants des différents quartiers actuels et futurs. La connexion avec les hameaux et les communes voisines doit être accentuée afin de lier tous les habitants. Les habitants de Brinches et des Basses Fermes doivent parfaitement se sentir Fublinois. La liaison avec les deux hameaux est importante.

Le nombre important de rues est un atout pour ce lien, toutefois il doit être renforcé par un réseau de liaisons douces. Ce lien nouveau est en cours d'élaboration par une première action avec la liaison entre Trilport et Fublaines. Cette belle idée pourrait être prolongée sur d'autres secteurs, quitte à créer des liens plus modestes, notamment entre les quartiers. Un traitement différencié de certaines voies permettrait à tous les utilisateurs de trouver leur place, mais permettrait également des repères dans le tissu urbain.

La présence d'un habitat collectif au cœur du village est un atout, il permet de répondre aux différents besoins de la population, tout en étant au cœur du bourg. Les quelques bâtiments collectifs offrent un type de logement différent faisant le contre-pied à la grande majorité de logements individuels. Ces ensembles intégrés au centre ancien sont le reflet d'une intégration réussie. L'association des différents types d'habitats doit rester une préoccupation afin de pouvoir accueillir toutes les tranches de population. La mixité liée à un réseau ample permettra à tous de trouver sa place.



Liaison douce entre Trilport et Fublaines : lien entre les pôles habités



Ancienne voie bordée menant de Brinches à Fublaines par le haut du coteau, qui pourrait être réhabilitée.

VIII. Le constat

La commune de Fublaines est soumise à une pression urbaine provenant de la région parisienne et de la proximité de Meaux et de Marne-la-Vallée. Cette pression multiple a engendré une augmentation importante du village et une forte modification de son bourg et du hameau des Basses Fermes. Le rapport de l'urbanisation à son paysage a largement pâti de cette pression. Le visage actuel de Fublaines s'éloigne de son architecture traditionnelle. Toutefois, la dynamique de la commune doit permettre une nouvelle orientation et une prise de conscience de sa qualité latente qui pourrait être mise en valeur.

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
<i>Morphologie urbaine</i>		
La commune présente une centralité et un pôle de vie assez marqués.	Le cœur est marqué par la présence de la placette, de l'église, de la mairie, de l'école, de son ancien restaurant...	Étroitesse du lieu. Nuisances liées à l'automobile. Ancien café restaurant à l'abandon
Habitat ancien assez groupé. Bien localisé, il est facilement identifiable. Présence très forte d'un bâti à cour, typique de la région.	Bâti groupé, à la forme urbaine bien marquée	Pression urbaine ayant mis en péril le caractère typique d'une architecture locale. Bâti traditionnel parfois à l'abandon et souvent malmené. Présence importante de bâtiments à l'abandon dénaturant le cœur de village.
Tissu urbain articulé autour de cours remarquables.	Les cours importantes, aux formes variées, marquent le village. Elles font partie de l'identité du bourg ancien.	Elles présentent une sensibilité à la pression automobile. Privées en multi propriété, elles sont difficiles à gérer. Elles manquent dans le tissu urbain récent.
Habitat récent : large extension périphérique du centre ancien. Habitat pavillonnaire le long des voies : semi constructif puis en taches : les lotissements. S'épanche vers la vallée.	Les extensions récentes forment un tissu assez homogène et verdoyant. Parcelles amples pour les plus anciennes.	Sensible à la pression urbaine par la présence de parcelles centrales dans les îlots bâtis. Risque de constructions de second rang. Aucune réflexion d'insertion avec le paysage qui l'accueille : pas de franges, implantation de plus en plus en direction de la vallée.

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
Equipements		
Équipements publics répondant aux besoins de la population. Extension du groupe scolaire en cours.	Centralité dans le bourg	Accès pas toujours aisé du fait du relief
Espaces publics et de loisirs	Présence d'une placette et d'un espace ample au dos de l'église : ensemble central du bourg. Espace de loisirs généreux situé à l'Ouest.	Pas ou peu d'espaces publics du fait de l'implantation sur le coteau. Pas de lieu central pour les réunions communales importantes. Aire de jeux excentrée.
Trame viaire		
Le réseau routier assez dense présente des voiries au trafic encore modeste sur le bourg et le hameau de Brinches ; en revanche trafic très dense dans le hameau des Basses Fermes	Le réseau routier du village est principalement utilisé pour la desserte locale. Trame des rues presque sans impasse.	Certaines rues sont utilisées pour la circulation de transit ce qui génère une nuisance importante (Basses Fermes). Manque de hiérarchisation de certaines rues.
Présence de quelques sentes et de chemins de randonnées.	La commune dispose de chemins de qualité. Présence de quelques sentes dans le bourg. Extension possible d'une trame piétonne. Présence de chemins de randonnées (GR 14A)	Les sentes sont cependant mal reliées à la trame viaire générale et peu entretenues.
Quatre entrées de bourg. Entrées Nord, Est et Ouest du bourg, impactées par les extensions, rapport au paysage mal engagé. Trame en double X du réseau de transit. Basses Fermes : deux entrées. Entrée Sud marquée par la ferme, contact de qualité. Entrée Nord presque absorbée par Trilport. Brinches : quatre entrées toutes de qualité, trame en X	Entrée Sud du bourg depuis St Fiacre assez marquée et ayant conservée une certaine qualité dans son rapport au paysage. Entrées du bourg et du Nord des Basses Fermes avec de l'espace pouvant être traitées et accompagnées.	Entrées très sensibles à l'impact de futures extensions

IX. Synthèse.

L'analyse urbaine de Fublaines montre que tout en enregistrant une croissance de la population et en subissant une pression foncière assez importante due à la proximité de l'agglomération parisienne, mais aussi de Marne-la-Vallée et de Meaux, la commune a su garder un caractère de village avec des espaces naturels de qualité.

L'implantation de l'urbanisation communale sur un coteau est fragile. Sa position précise dans le paysage peut rapidement être 'trahie' en implantant des extensions sur des zones plus aisées et visibles depuis le lointain. D'autant plus, si ces extensions sont sans traitement des franges.

Les parcelles parfois amples des extensions récentes seront un enjeu pour l'évolution du village. L'image du tissu urbain de demain dépend également du traitement du bâti ancien. Le bâti de caractère de différentes époques implanté sur la commune ; mais également les constructions 'utilitaires' de qualité sont un atout pour l'affirmation du caractère communal. Le tissu urbain présente un cœur de village facilement identifiable, avec un pôle de service groupé. Toutefois, ce dernier est assez mal mis en valeur. Les extensions récentes ont parfois des difficultés à se fondre au tissu communal. Par la dilution du bourg, certains habitants sont assez éloignés du centre et certains secteurs communiquent assez mal entre eux.

La commune de Fublaines est parfaitement desservie. Le réseau routier, parfois gênant sur certains secteurs (Basses Fermes), permet aux habitants de relier rapidement les réseaux plus rapides de la région. Un réseau de liaisons douces est amorcé.

X. Les propositions

L'évolution urbaine de Fublaines subissant une pression foncière devra composer avec son histoire et son identité. L'évolution communale devra prendre en compte la situation géographique et physique du lieu d'implantation du village : le coteau. Le respect de la vallée, de la portion de plateau au Sud et de la transition avec le coteau sera gage de préservation de son paysage.

La pression sur le tissu existant devra être étudiée afin de préserver les franges existantes, mais également afin de préserver une trame verte dans certains quartiers. La densification de certaines zones est envisageable afin d'en préserver d'autres. Il est important d'utiliser prioritairement les espaces interstitiels afin de préserver la zone agricole et par conséquent le paysage qui accueille le village.

Le bâti de caractère et traditionnel doit être mis en valeur et préservé tout en y intégrant le petit patrimoine. Accentuer le caractère du bourg et notamment son cœur, par un traitement des abords des équipements, en imposant la vie communale à la circulation, est un enjeu. Le bâti ancien inutilisé, voir abandonné doit être redynamisé afin d'accueillir de nouveaux habitants tout en fortifiant l'image du bourg.

Les quartiers plus récents souvent éloignés du centre doivent pouvoir rejoindre ce dernier rapidement afin de développer un sentiment fort d'appartenance à la même entité. Le développement de certaines liaisons plus courtes pour les circulations douces pourrait être le support de cette toile tissée entre les quartiers et les espaces de vie communale (pôle du centre, cimetière, aire de détente et de loisirs...). Ce réseau doit également permettre des liens forts avec les habitants des deux hameaux et des communes voisines. La trame de liaisons douces peut être accompagnée par des plantations qui viendraient affirmer la trame verte notamment en direction de la rivière.

Les routes traversantes situées au croisement du cœur de village ne doivent pas s'imposer à ce dernier. Le bourg et sa vie doivent être la priorité sur l'automobile. Il en est de même au hameau des Basses Fermes. Des traitements particuliers, des plantations peuvent adoucir la présence automobile et accentuer le caractère habité des lieux traversés.

Les liaisons vers la gare de Trilport et les disponibilités de stationnements doivent pouvoir permettre aux usagers une circulation multimodale. La proximité de cette gare est un atout qui doit être géré aux niveaux communal et intercommunal. La liaison nouvellement créée est un moteur qui doit faire avancer la connexion avec les Basses Fermes et le hameau de Brinches.

Dans son évolution, la commune de Fublaines doit pouvoir préserver son patrimoine de qualité tout en accueillant de nouveaux habitants. L'évolution devra composer entre patrimoine rural, modernisme et ruralité.

C. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. LE CONTEXTE PAYSAGER

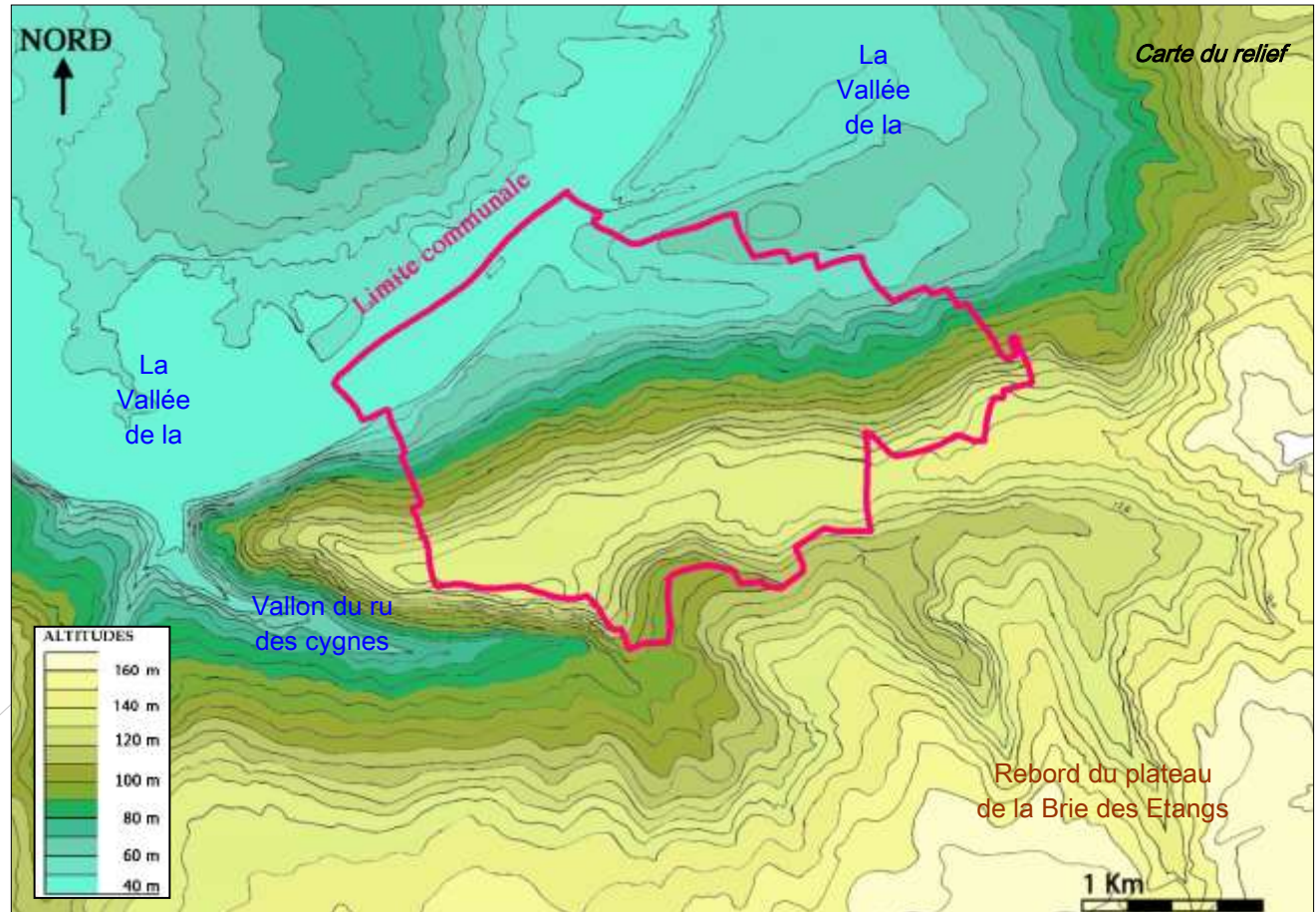
1.1. Le relief

La commune de Fublaines s'étend entre le coteau et le fond de la vallée de la Marne, en bordure de la pointe du plateau de la Brie. L'extrémité de ce dernier se termine ici au moment de sa rencontre avec la rivière. Cette portion de plateau appartient plus exactement à la Brie des Etangs.

Le relief, ayant résisté à l'érosion, a engendré des coteaux marqués. Hors du territoire de la commune, au Nord-Est et Nord-Ouest, les larges boucles de la Marne parcourent un fond de vallée très plat où la rivière se prélassa. Au Nord, le relief forme une pointe entre ces deux boucles de la rivière. Sur cette pointe, la forêt domaniale de Montceaux-les-Meaux s'étend en grande majorité.

Le relief communal est à l'image de cette rencontre entre les terres du plateau et de la rivière. Sa lecture est simple : une pointe de plateau ayant résisté à l'érosion forme un coteau net et bien marqué au Nord plongeant vers la vallée de la Marne. Seul un léger talweg au Sud accompagné du ru des Cygnes a légèrement entaillé le plateau à cet endroit.

La commune est implantée en bordure de plateau. Le sol du coteau est difficilement cultivable alors que le fond de vallée situé au Nord ainsi que le haut de la crête présentent un sol plan, riche de limons et propice aux cultures. Le bourg originel est situé à mi-hauteur du coteau et parallèle à ce dernier. Les habitations évitaient les terres humides ou trop accidentées et laissaient les terres riches à l'agriculture.



L'altitude la plus haute se situe à l'Est de la commune, entre le bourg et le hameau de Brinches, à une hauteur d'environ 140 mètres d'altitude sur la crête de relief. Le point le plus bas, lié à la vallée de la Marne, est à une hauteur d'environ 47,5 mètres d'altitude.

Le relief crée un paysage assez « abrupt » pour la région, sur lequel l'homme est assez présent. Le village qui occupe la pente est toutefois accompagné aujourd'hui par de la végétation haute qui adoucit le relief. Le Bois Le Comte qui se poursuit sur la pointe de la crête en direction de Nanteuil, atténue largement le relief. Le coteau permet des points de vue remarquables sur le lointain et notamment sur la vallée de la Marne, les villes de Meaux et de Trilport et plus largement sur le plateau de l'Orxois situé plus au Nord de la vallée.



Vue sur la vallée de la Marne et dans le lointain, sur les villes de Meaux et Trilport blotties au cœur de l'amphithéâtre créé par le relief. Rapport fort entre les différents paysages se répondant depuis le lointain. Vue depuis la route entre Brinches et le Bourg.

La commune de Fublaines appartient au paysage du coteau mais entretient des liens étroits avec la vallée et les paysages lointains, elle s'ouvre sur les paysages au-delà du sien. Son coteau en amphithéâtre est un des lieux de compréhension de l'enchaînement entre la vallée et les plateaux. Lieu d'échanges des points de vue, elle est également visible depuis le lointain et notamment depuis le coteau du plateau de l'Orxois.

1.2. L'eau

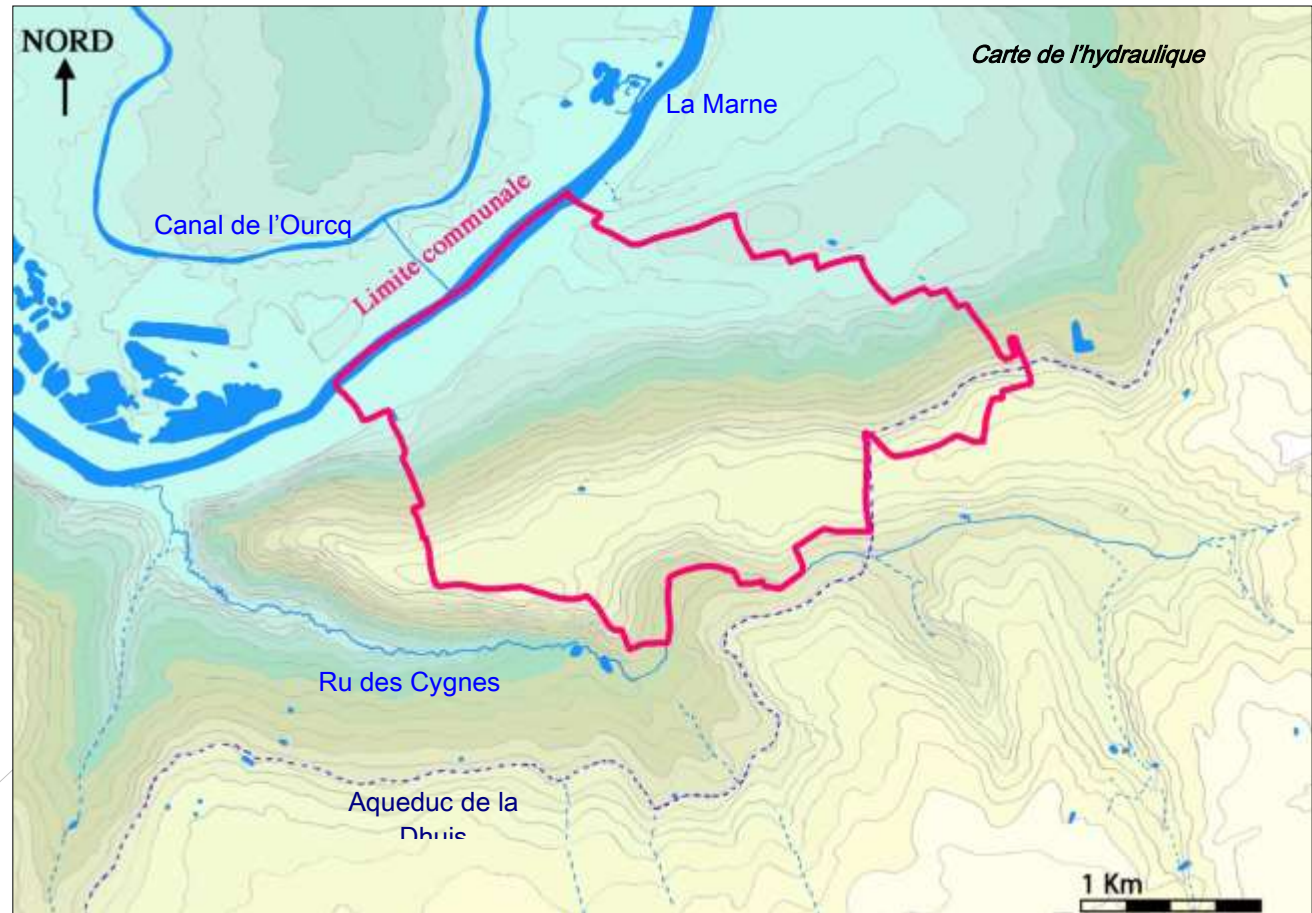
La carte ci-contre montre la présence très discrète de l'eau sur la commune, si ce n'est par la présence de la Marne. Bien qu'éloigné de cet élément, le territoire est tourné vers lui car il domine la Vallée de la Marne.

Cette dernière forme la limite Nord-Ouest du territoire. Le hameau des Basses Fermes situé dans le fond de Vallée est plus lié à l'eau. La ferme, bâtiment ancien est d'ailleurs implantée sur un léger ressaut du relief à une altitude de 52m. La rivière, élément majeur du paysage est difficilement accessible aux promeneurs. Elle est pourtant un atout dans la commune.

Le ru des Cygnes qui dessine une partie de la limite Sud est assez discret dans le paysage, sa présence est surtout marquée par le talweg qu'il a créé.



La Marne accompagnée d'un large bourrelet végétal. Rivière passant sur le territoire et toutefois difficile d'accès.



L'aqueduc de la Dhuis construit en souterrain pour apporter l'eau à Paris, traverse le territoire au Sud-Est. Son tracé discret n'est pourtant pas sans intérêt.

Sur le coteau, quelques sources émergent dans la pente (non identifiés sur la carte) ; ce sont ces points d'eau précieux qui ont permis l'implantation du bourg. Les puits encore présents le long de la rue principale témoignent encore de cette réalité.

1.3. Les boisements, les cultures et autres végétaux

Les boisements

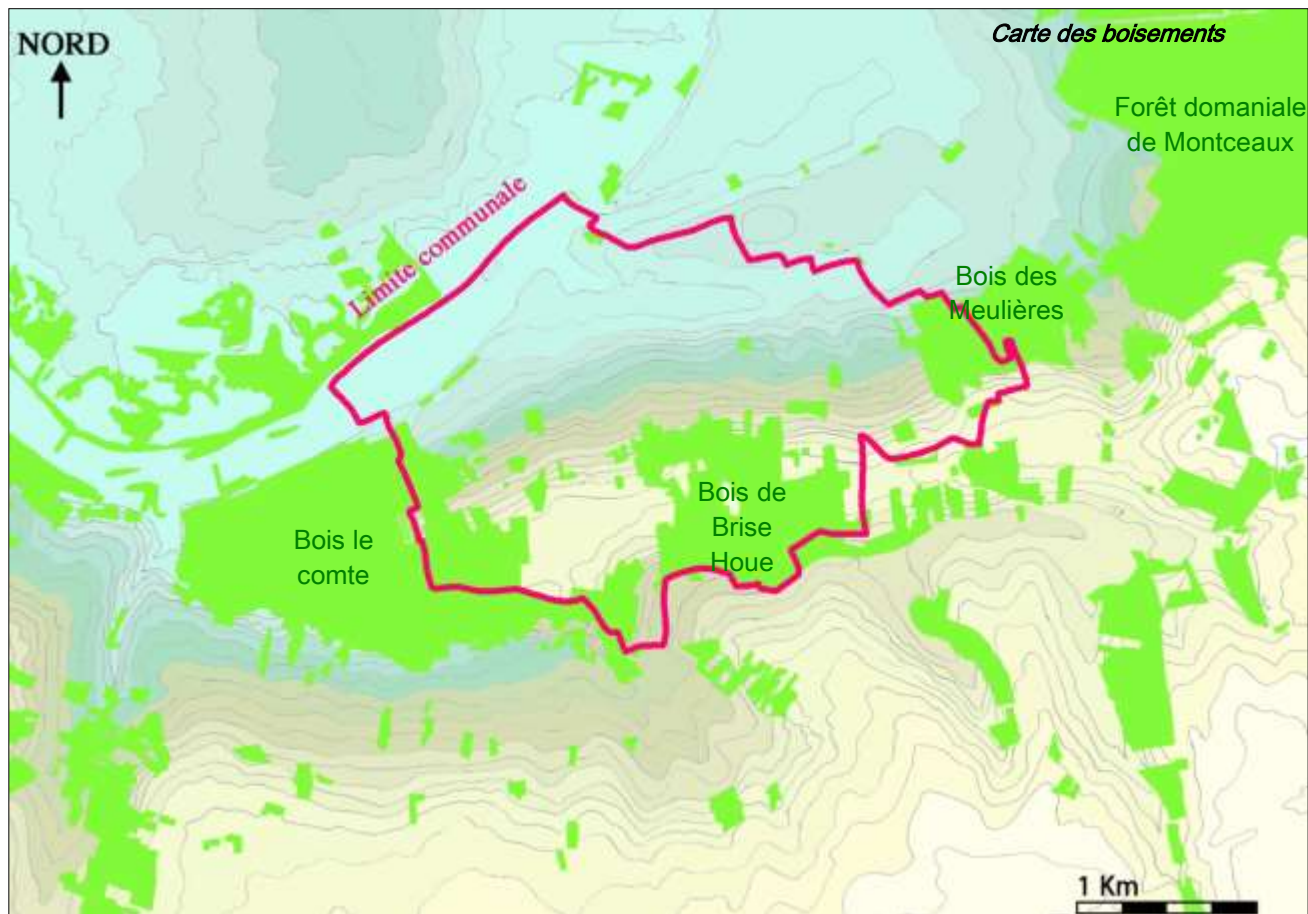
Les boisements de la commune sont essentiellement situés sur la crête de relief et le long du coteau. Ces espaces difficilement cultivables ont laissé place à la forêt qui s'étend au Sud du territoire et largement sur les communes voisines. Si le bois Le Comte, le bois Brise Houe et le bois des Meulières peuvent être identifiés à ce titre ; d'autres ensembles sont plus précisément des espaces en cours de recolonisation par la forêt. En effet, la typologie parcellaire très étroite indique que ces terres avaient sans aucun doute une autre fonction (vignes ou vergers).



Boisement du coteau descendant doucement vers la vallée. Ondulation douce et harmonieuse entre la vallée et le coteau.

Lorsque l'instituteur J.Pilliot écrit la monographie communal en 1888, il indique qu'il n'y a que 6ha de bois pour plus de 140ha aujourd'hui. Il explique aussi que parmi ces bois, sont présents de nombreux accacias pour leur bois utilisé pour la construction des échelas indispensables à la viticulture du village.

Les bois sont aujourd'hui peu ou pas exploités. Ils sont de ce fait le siège d'un phénomène de 'cabanisation' sur certains points. Le parcellaire en lamelle ne permet pas une gestion globale. La multiplication des propriétaires impose des actions en groupe difficiles à organiser. La commune doit se préoccuper du devenir de ces bois par éventuellement une réflexion sur un regroupement de parcelles. L'action menée par le département afin de créer un Espace Naturel Sensible (ENS) sur le Bois le Comte est une action favorable de gestion d'ensemble afin de gérer ces boisements difficiles. Dans le cadre de la mise en place du P.L.U., il serait souhaitable de se trouver les outils réglementaires afin de gérer les parcelles trop fines et/ou en cours de mutation.



Les vignes et vergers

A la même époque, l'instituteur Pilliot indique que la commune compte 50ha de vignes sur le coteau de la Marne et le coteau Sud du vallon. La vigne a aujourd'hui totalement disparu ; son parcellaire étroit est occupé actuellement par des boisements, des vergers ou des friches.

Par la suite, ce sont les vergers de plein vent qui occupent une bonne partie du coteau. Les arbres profitent de l'exposition favorable sur ces terres pentues. Aujourd'hui nombre de ces parcelles sont encore occupées de vieux arbres, souvent envahis de ronces et d'une végétation arbustive spontanée. Certains de ces vergers sont toutefois encore exploités ou remis au goût du jour. Un arboriculteur occupe également les parcelles les plus larges par un verger aligné de part et d'autre du chemin de Fublaines à Brinches. Cet exploitant renoue avec la tradition en pratiquant une arboriculture plus moderne. Les terres accidentées sont adaptées à ce type de cultures et les terres en cours de mutation pourraient être orientées vers cette utilisation. Les vergers familiaux sont également une piste qui pourrait être étudiée afin de traiter les terrains en mutation tout en traitant certaines franges de village.

Les cultures

Si vers 1888, ce sont 160 vaches laitières qui occupent les 30ha de prairie afin de fournir le lait indispensable à la fabrication du fromage de Brie, le reste des terres agricoles est occupé par les céréales.

Aujourd'hui, les espaces plans sont dédiés à la céréaliculture ou aux betteraves sucrières. Les changements sont rythmés par le temps des récoltes. Ce sont essentiellement les terres de la vallée, situées au Nord du territoire. Une parcelle ample occupe toutefois le Sud, au lieu-dit 'le couvent'. Sur ces étendues, peu de végétation arborée, l'agriculture ne laisse que peu de place à la diversité. Seuls, un ou deux petits bois de réserve ponctuent les céréales.



Verger moderne implanté entre Brinches et le bourg. Renaissance d'une tradition fruitière du coteau.



Verger de plein vent situé en limite de plateau le long du chemin du trou du berger



Fond de Vallée siège de la céréaliculture. Paysage dégagé et lisse souligné par le bourrelet végétal de la rivière



Alignement soulignant le haut de coteau au Sud du village. Rupture entre culture et bourg. Vue depuis la route de St Fiacre

Les arbres isolés et alignements

Dans le paysage dégagé, certains éléments verticaux soulignent la nudité de la plaine agricole, le rebord d'un chemin, un jardin, une parcelle, une limite. Ces quelques éléments créent des repères visuels importants dans le paysage. À Fublaines, les quelques arbres isolés d'essences variées ponctuent le bord des chemins. D'anciens vergers ont laissé un fruitier ; une noix bien tombée a laissé un arbre qui fera le bonheur des promeneurs et certains agriculteurs participent au décor paysager par la plantation d'un arbre repère. Dans le paysage communal, la plaine est très peu plantée, mais les boisements du coteau descendent doucement vers la rivière et laissent s'aventurer quelques petits boisements qui la ponctuent.

La commune ne présente pas d'alignement d'arbres dans le tissu urbanisé ou le long des voies de communication. Certaines voies pourraient être soulignées par la plantation d'arbres qui indiqueraient ainsi la nature différente de certaines voies. La voie verte entre Trilport et Fublaines aurait pu bénéficier de cette attention particulière. Les arbres auraient apporté une ombre salvatrice aux marcheurs et cyclistes et auraient accentué le lien.

Le hameau des Basses Fermes impacté par la circulation ne présente pas d'arbres le long de sa voirie. La transition avec le dégagement de la nudité de la vallée ne se fait pas, les automobilistes traversent assez rapidement le hameau. La présence d'un alignement pourrait adoucir la voirie et accentuer la présence des habitations. Des arbres taillés en marquise ou en 'tête de chat' par exemple renoueraient avec une tradition locale tout en apportant un écrin de verdure aux habitants et aux passants utilisant les trottoirs. La plantation d'arbres sur ce secteur pourrait également gérer les stationnements anarchiques sur les trottoirs et les bandes enherbées tout en marquant la différence entre le hameau et la commune voisine de Trilport si proche.

Certaines entrées du bourg, notamment par la route de Trilport, la route de Nanteuil ou depuis le hameau des Brinches pourraient également marquer une transition par une portion d'alignement accompagnant la rue. La qualité des entrées n'en serait qu'améliorée et l'accroche avec le paysage adoucie.



Arbres isolés mettant en valeur un paysage, un chemin, un ruisseau,...Arbre spontané ou arbre planté, tous différents et tous importants.

1.4. Les paysages

Fublaines est caractérisée par sa position sur le coteau s'étirant vers la vallée de la Marne. Le basculement de la Brie des Etangs vers la rivière a généré des coteaux marqués au Sud de la Marne. La situation de Fublaines implique deux types de paysages bien marqués : le coteau boisé et le fond de vallée cultivé.

La situation en surplomb sur la vallée de la Marne ne laisse pas cette dernière identité paysagère sans attrait. L'amphithéâtre que forme le relief magnifie le rapport avec la rivière.

Le paysage de vallée : les boucles de la Marne.

Le paysage des boucles de la Marne est ici bien appuyé sur la structure géographique. La Marne, pour franchir les terrains tertiaires résistants de la Goële a dû recouper plusieurs fois son cours, abandonner son lit, recréer et terrasser ses propres alluvions pour creuser son lit en longs méandres.

La butte de Montceaux, vestige de l'érosion de ces terrains durs du plateau de Goële et que la Marne enserre, est recouverte de forêt.

Après l'eau (méandres de la Marne, canal de l'Ourcq), la forêt est donc le deuxième motif paysager dominant. En plus du massif de Montceaux, le paysage se décline en bosquets, en longues pentes douces cultivées dominées par l'horizon forestier ou encore en coteaux boisés autrefois couverts de vignes et de vergers, comme ici à Fublaines.

La ville de Meaux bénéficie d'un site exceptionnel : enserrée au sud par les bras d'un grand méandre de la Marne, elle est cadrée au nord par un ancien méandre aujourd'hui occupé par le canal de l'Ourcq.



*Situation de Fublaines au cœur des paysages des boucles de la Marne
Extrait de l'Atlas des Paysages de Seine et Marne – Conseil Départemental 77*

Le paysage de fond de vallée étroitement lié à l'agriculture.

Zone agricole principale de la commune de Fublaines, cette portion de fond de vallée est aujourd'hui exploitée par les agriculteurs du secteur et de la commune.

Cet espace ouvert est révélateur d'horizontalité. Ainsi, les éléments implantés à sa surface sont très marquants et la pente qui s'élève vers le plateau de la Brie est rapidement identifiée avec le bourrelet d'arbres qui l'accompagne. Le linéaire de la Marne est également très facile à matérialiser ; les arbres de berge marquent la présence de la rivière et limitent à la fois cette portion de paysage cultivé. Les arbres bordent le ruban cultivé qui suit la rivière.



Ce paysage très sobre est mis en valeur par l'arrivée douce des boisements qui descendent du coteau. Les boisements sont accompagnés dans leur avancée de quelques bosquets faisant relais entre les deux espaces bien différents. La route départementale N°228a, liant Trilport à Nanteuil-les-Meaux, forme une limite physique entre le coteau et la vallée. La vallée aux terres riches est le domaine de l'agriculture. L'étendue des cultures apparaît à celui qui ne sait les observer comme statique et sans grand intérêt. Il n'en est rien car ce tapis immense change bien plus de visage que certains bois par exemple. La rotation des cultures, les saisons et les interventions humaines en font un lieu riche de variations.

À l'origine, l'urbanisation de la commune étant liée au coteau, cet espace n'était accompagné que par des éléments fortement liés à son exploitation : la ferme dite Basses Fermes et le silo. La commune voisine de Trilport était, quant à elle, liée au pont de passage sur la Marne. Mais petit à petit, l'urbanisation s'étend sur le fond de vallée s'appuyant sur les anciens pôles et repères. C'est ainsi que le hameau des Basses Fermes s'est largement étendu le long de la voirie.

Cette extension répond à l'urbanisation de la ville de Meaux située en face. La Marne, coupure naturelle ne semble pas pouvoir limiter cette extension. Aucun passage n'est pourtant possible sur la rivière, mais l'urbanisation passant par Trilport s'approche très rapidement. La situation en bordure de route et au pied des pentes naturelles n'est pourtant pas une situation très favorable à l'urbanisation. De plus, cette bande urbanisée 'coupe' le rapport à la rivière. En effet, la rivière, bien qu'étant l'élément fort de ce paysage, est très difficile d'accès.



La vallée vue depuis le chemin du silo. Regard vers le Sud-Ouest. Lien fort entre paysage et élément construit faisant partie de la logique de ce territoire.

La commune de Fublaines pourrait profiter du linéaire de la rivière pour créer un lien fort entre les territoires. La trame verte et bleue pourrait être le support de nouveaux liens de



Route entre les Basses Fermes et le bourg de Fublaines. Vue dégagée sur le fond de vallée et l'étirement du hameau des Basses Fermes qui en prend possession. Lien fort avec l'urbanisation de Meaux situé de l'autre côté de la Marne.

circulations douces. La planéité du lieu est un atout supplémentaire dans la mise en place de ce type de réseau. L'urbanisation doit savoir s'ouvrir sur la rivière et laisser les terres riches aux cultures.

Sur la commune, la vallée est un lieu de compréhension de l'implantation du bourg, en effet depuis ce dernier, le bourg et le clocher se détachent et se repèrent depuis le lointain. Les parcelles ouvertes du fond de vallée sont fragilisées par la pression urbaine de Trilport et de Meaux.

Le paysage de Coteau : les boisements, les vergers, les prairies et l'habitat.

Le paysage de rebord de la Brie des Etangs longe, sur sa rive gauche, une portion de la vallée de la Marne comprise entre La Ferté-sous-Jouarre et Nanteuil-lès-Meaux. Cet espace est bien identifié par son relief assez marqué. Au contraire de la surface très plane du plateau, le rebord de la Brie des Etangs présente une morphologie mouvementée de petites collines et de vallons encaissés qui lui procurent de nombreux micro-lieux particuliers. À Fublaines, le vallon du ru des Cygnes illustre bien cette présence de micro-lieux.

La commune est très liée au coteau, lieu d'implantation de son bourg. Les anciennes générations avaient laissé les terres du fond de vallée et de plateau aux cultures. Les coteaux aujourd'hui largement boisés étaient autrefois beaucoup plus ouverts, les terres servaient essentiellement à la culture de la vigne puis à la culture de vergers.



Le coteau boisé, occupé par le village de Fublaines : mixité d'implantation sur le relief. L'habitat descend progressivement vers la vallée. Route entre Trilport et le bourg de Fublaines



Coteau révélé par la présence de boisement. La vallée très lisse vient butter sur le relief et sa végétation.

À Fublaines, le coteau est très largement boisé et presque entièrement couvert si ce n'est sur la partie Ouest de la commune qui accueille un mélange riche entre bois, prairies, friches et cultures.



Vue sur le coteau depuis la route de Brinches à Trilport. Nudité de la plaine face au coteau boisé et habité

Les parcelles, nombreuses, sont étroites et fines sur une grande partie du territoire du coteau. Ces 'lamelles' correspondent à une ou deux lignes d'anciennes viticultures ou arboriculture. En effet, les successions divisaient les parcelles aux différents héritiers, menant à un territoire difficile à gérer par la multiplication des propriétaires.

Les boisements et le relief semblent vouloir créer un élément fort face à la plaine. Cet élément boisé marque parfaitement la limite entre deux espaces : Vallée et Plateau. Les limites souvent très nettes des boisements viennent caler le pied et une partie du haut de coteau.

Depuis la Vallée, le bourg est descendu et commence à s'aventurer hors de son espace originel : le coteau. La dilution du village a trahi son identité. La plaine est presque investie. Le village est à l'origine implanté sur le coteau et laisse les terres riches à l'agriculture. La préoccupation actuelle de préservation des terres agricoles et de densification du bâti existant coïncide avec le respect d'une caractéristique du paysage de Fublaines. La zone urbaine devra donc rester sur le coteau, même si la plaine est plus aisée à investir.

En revanche depuis le plateau de la Brie, le relief doux et la végétation dissimulent encore le village qui ne se découvre qu'au dernier moment. Toutefois, l'implantation de nouvelles constructions sur la ligne de coteau commence à trahir le bourg sur cette face. Pour la qualité du paysage et l'approche du village par la route de St Fiacre ; les futures constructions devront éviter de dépasser cette ligne. Le village est lié au coteau et ne doit pas s'étendre au-delà des chemins du Trou Berger et du Jeu d'Arc, ces derniers marquent parfaitement la ligne de rupture de pente à ne pas dépasser.

Lieu de mixité et de richesse

L'espace de coteau est particulièrement intéressant par la mixité des éléments qui le composent, notamment à l'Est du territoire. En effet, cet espace propose un mélange de parcelles boisées, enherbées, en friches, cultivées ou couvertes de vergers qui viennent s'entremêler sur la pente ondulée du coteau. Lieu de mixité des usages, il ouvre des perspectives vers le boisement et révèle le relief du coteau.



Maisons récentes dépassant la ligne d'implantation originelle du bourg et trahissant l'identité du bourg depuis la route de St Fiacre

Depuis la route de Brinches, le coteau est assez dénudé et donc lisible. Toutefois, il est largement animé de différents lieux. Il permet des vues proches et lointaines de grandes qualités. De plus, il est traversé par l'aqueduc de la Dhuis, support de promenades et de randonnées permettant ainsi la découverte de ces éléments de paysage très intéressants.



Cet espace est révélateur de la richesse de micro paysages que le coteau peut créer. Il contraste très fortement avec le paysage de fond de vallée très ouvert ou de boisements très fermés.

Cette mixité cultivée, exploitée et/ou boisée, accompagne parfaitement les courbes du relief du coteau et le révèle.

Vue sur le coteau dénudé et animé de motifs de paysage, depuis le chemin sur l'aqueduc de la Dhuis. Découverte d'un point de vue très ouvert sur la vallée contrastant avec la portion traversée en amont.

La présence de prairies au Nord de Brinches mais également au Sud de la route de Brinches et sur le bord du plateau au lieu-dit 'Le Trou Berger' ; engendre un autre type de micro paysage. Il apparaît presque comme des portions de bocage. La présence de bovins et de chevaux sur certaines de ces prairies accentue cette impression. Toutefois, les prairies manquent d'entretien : pour certaines, elles ont été reprises depuis peu pour l'élevage et l'équitation de loisirs ou parfois le bétail est insuffisant pour provoquer un suivi régulier des parcelles. L'équitation de loisirs semble pourtant être assez présente sur la commune. La reprise de parcelles par l'entretien d'équidés peut être une alternative contre l'enfrichement de certains secteurs.

La présence d'une importante zone de vergers au-dessus du chemin de Brinches apporte un autre visage au coteau. Le relief est révélé par les lignes jardinées de pommiers bien alignés. Cette culture est une transition entre l'espace boisé dense et les prairies. La présence d'une arboriculture prolonge la tradition tout en entretenant les parcelles les plus amples du coteau Sud-Est.



Portion de prairie située au-dessus du chemin de Brinches. Micro lieu aux accès de bocage. Prairie envahie de végétation arbustive : délaissée ou reprise ?

Lieu de 'cabanisation' et de délaissés

Le coteau présente de nombreuses parcelles fines, difficiles à entretenir et à gérer ; elles sont peu rentables et souvent plus ou moins abandonnées. Ce type de petites parcelles, en bordure de boisements ou de village, est propice à une installation sauvage de constructions illicites ou l'implantation de logements sommaires, type caravanes, mobil-home, chalets... Un paysage de qualité, des sols moins sollicités par l'agriculture sont également propices à ce type d'installation.

L'action coordonnée de la S.A.F.E.R. et du département de Seine et Marne sur certains secteurs semble avoir toutefois endigué le phénomène. Il faut pourtant signaler encore des implantations habitées au quotidien et non plus simplement pour les loisirs de fin de semaine.

Les parcelles abandonnées sont souvent occupées par une végétation non indigène impactant le paysage. Lors de la récupération de ces espaces, il serait utile de se pencher notamment sur des conifères type thuyas, épicéas...qui n'ont pas leur place sur le coteau. Elles sont également le lieu de décharges sauvages.

La création d'un Espace Naturel Sensible (E.N.S.) semble être la solution de préservation puis de valorisation pour le périmètre boisé situé à l'Ouest du territoire.

Le coteau et le bord de plateau situés au Sud-Est sont quant à eux plus difficiles à gérer car ils ne sont pas constitués uniquement de boisements.

La présence et surtout le potentiel de développement de l'arboriculture, de l'élevage bovin et de l'équitation de loisirs doivent être étudiés. En effet, il est important que la commune s'interroge sur l'avenir de ces parcelles en attente d'un devenir. La valorisation des coteaux par des vergers de plein vent liant l'élevage pourrait être une solution. Un rapprochement avec les agriculteurs est indispensable à la gestion future du coteau.



Boisement aux parcelles fines impacté par le phénomène de 'cabanisation', néfaste à l'unité paysagère communale



Parcelles situées le long du chemin du Trou Berger. Parcelles abandonnées soumises à la prolifération d'essences non locales et aux décharges sauvages. Un devenir plus prospère doit être trouvé.



Arboriculture et prairie peu valorisées. Envisager des solutions pour dynamiser l'agriculture du territoire.

Les Franges arborées

Anciennement, les pourtours des villages étaient souvent accompagnés de vergers et potagers qui permettaient un espace tampon comme une frange, adoucissant le contact de deux espaces bien distincts. Ces espaces tampons généreux ont largement disparu et ont été remplacés par un contact direct entre le dos des parcelles et les cultures. Ce nouveau type de frange est souvent assez fin et manque de transparence pour assumer totalement ce rôle. Les franges pourraient être imaginées de façon différente afin de se rapprocher de ce filtre typique de la région. Ainsi, il se créerait un lieu intermédiaire entre le bâti et le paysage. Ce lieu différent pourrait également être le support de liens entre les lieux et les habitants ou le lieu d'activité de loisirs.

Les franges de contact avec la vallée, situées en périphérie des dernières extensions du village ou du hameau des Basses fermes, sont pour la plupart inexistantes et le rapport avec le paysage est brutal.

Les extensions récentes se sont implantées pour beaucoup sur ces espaces fragiles que sont les zones tampons : les franges. En effet, le parcellaire et la position en bordure de village en font des lieux privilégiés pour l'implantation de nouvelles constructions. Malheureusement, ces nouvelles constructions ayant consommé la zone tampon, se trouvent en contact direct avec les cultures très lisses et le paysage sobre.

À l'avenir, les éventuelles extensions doivent prendre en compte cette donnée essentielle pour l'environnement et l'intégration au site. Les nouvelles formes urbaines devront trouver un vocabulaire répondant à cet objectif, mais également à d'autres.

Ces nouveaux arbres permettraient une meilleure intégration paysagère de ces ensembles en bordure de cultures et une augmentation de la trame verte au sein du village. Des initiatives peuvent être imaginées sur le parcellaire de jardins existants, mais la municipalité peut également imaginer un tracé de franges à planter en bordure de cultures afin de réduire certaines nuisances. Les franges peuvent ainsi accueillir des vergers partagés, des parcours botaniques, des jardins, des liaisons douces, des aires de repos, de jeux... et d'autres choses à imaginer.

Dès aujourd'hui, la plantation d'alignements cohérents pourrait améliorer la situation de certaines franges. L'accompagnement de rues d'accès par des plantations peut être un moyen simple d'adoucir certains contacts encore brutaux.



Lotissement qui s'est permis une implantation vers la vallée. Contact mal traité entre urbain et rural. Présence de masques de conifères et de dos de parcelles peu traitées. Liseré végétal, quelques arbres et bosquets accompagnant les parcelles et adoucissent toutefois ce contact. Ils doivent être source d'inspiration pour améliorer la situation et lier les nouvelles implantations.

1.5. L'espace naturel de la commune de Fublaines

Sur son territoire, la commune présente des paysages de grande qualité et très marqués d'une identité forte. Ainsi, ils sont facilement identifiables.

Il est important de révéler quelques points clefs sur les paysages communaux afin de faire évoluer le village sans trahir son rapport au socle qui le porte et aux paysages qui l'accompagnent.

- Un Socle**
- Sol charnière entre le plateau de la Brie basculant vers la *vallée de la Marne* avec un *coteau* au paysage mixte
 - Fin de Plateau au Sud du territoire proposant des vallonnements doux
 - Relief marqué dominant la vallée : l'amphithéâtre
 - Présence forte de l'élément eau ayant forgé ce socle : la Marne

Des paysages

Le fond de Vallée

- Lisse et modelé par l'agriculture
- Lieu de passage
- Présence ancienne d'une ferme mutant vers une urbanisation de hameau
- Présence de quelques éléments verticaux liés à son exploitation : les révélateurs comme le silo
- Sensible à toute intervention humaine
- Contact net avec la lisière des boisements de coteau et le bourrelet végétal de la Marne
- Contact brutal avec l'urbanisation (fond de parcelles) : manque ou absence de franges
- Extensions malheureuses, pour la qualité des paysages, du tissu urbain vers la vallée

Le coteau

- Lieu d'implantation du village : flanc de coteau
- Nombreux espaces en cours de mutation ou en attente d'un devenir
- Présence complémentaire d'une agriculture d'élevage, de chevaux de loisirs et d'arboriculture
- Largement couvert d'un boisement dense de qualité très moyenne sur certains secteurs
- Lieu riche de mixité et de micro paysages sur la partie Est
- Lieu d'échange visuel avec le lointain : points de vue remarquables sur la vallée et le coteau lui faisant face
- Espace parcouru de chemins et support de loisir

1.6. Consommation d'espaces naturels et agricoles

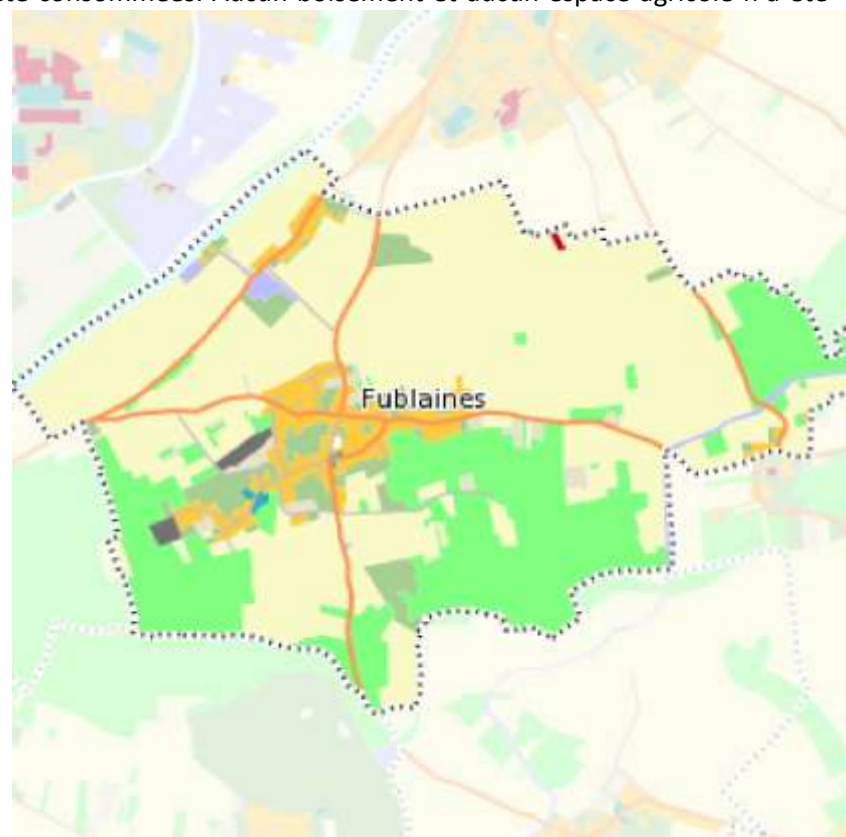
Le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de ces 10 dernières années à Fublaines est basé sur la documentation mise à disposition par l'IAU-IDF. Celui-ci met à disposition une base de données concernant le mode d'occupation des sols (MOS), mise à jour périodiquement.

Entre 2008 et 2012, la commune de Fublaines a consommé 3,51 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dont 1,37 ha de forêts et 1,32 ha de terres agricoles. Depuis 2012, environ 1,84 ha de milieux semi-naturels supplémentaires ont été consommées. Aucun boisement et aucun espace agricole n'a été réduit depuis 2012.

Au total, ce sont 5,35 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été consommés à Fublaines entre 2008 et aujourd'hui, soit 0,67 ha par an.

Cette consommation d'espaces a permis la construction de plus de 50 logements ainsi que la réalisation d'équipements sportifs.

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	145,26	-1,37	0,00	143,89	-1,37
2 Milieux semi-naturels	10,44	-1,44	0,62	9,62	-0,82
3 Espaces agricoles	314,83	-1,32	0,00	313,51	-1,32
4 Eau	7,82	0,00	0,00	7,82	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	478,35	-3,51	0,00	474,85	-3,51
5 Espaces ouverts artificialisés	29,37	-0,26	0,00	29,11	-0,26
Espaces ouverts artificialisés	29,37	-0,26	0,00	29,11	-0,26
6 Habitat individuel	34,06	0,00	0,50	34,56	0,50
7 Habitat collectif	0,00	0,00	0,30	0,30	0,30
8 Activités	4,88	0,00	0,00	4,88	0,00
9 Equipements	1,09	0,00	0,00	1,09	0,00
10 Transports	0,19	0,00	0,00	0,19	0,00
11 Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	2,96	2,96	2,96
Espaces construits artificialisés	40,22	0,00	3,76	43,98	3,76
Total	547,94	-3,76	3,76	547,94	0



1.7. LE CONSTAT

Le territoire de Fublaines est soumis à une pression urbaine mais également à une forme de délaissé agricole. Cette pression multiple a engendré une augmentation importante du village et une forte modification de l'usage de son sol sur certains secteurs. Le rapport de l'urbanisation à son paysage a largement pâti de cette pression. Le visage actuel de Fublaines s'éloigne de ses terres et les laisse parfois de côté, au même titre que son architecture traditionnelle. Toutefois, la dynamique de la commune doit permettre une nouvelle orientation et une prise de conscience de sa qualité qui pourrait être dynamisée et mise en valeur.

MILIEU NATUREL

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
La commune de Fublaines est marquée par sa position à cheval entre deux paysages : la vallée et le coteau. Le bourg est implanté sur le flanc du coteau.	Cadre de vie agréable avec un paysage typique, le village est exposé au Nord. Points de vue remarquables sur la vallée de la Marne. Vallonnements doux du coteau créant des micro-lieux superbes. Paysage très lisse de la vallée présentant une force par sa simplicité.	Implantation originelle sur le coteau dont l'urbanisation nouvelle commence à s'éloigner et à glisser vers la vallée. Fragilité des terres de la vallée face à l'urbanisation. Terrains de coteau difficiles à exploiter.
Proximité du bois le Comte, du bois de brise Houe et du bois des Meulières. Ambiance végétale dense accompagnant le coteau et le village.	Cadre de vie agréable avec la présence d'espaces préservés et naturels (E.N.S.). La forêt présente un potentiel de loisirs en lien avec les communes voisines. Les boisements forment une couronne intéressante au Sud du territoire et protègent la commune. Ils accentuent l'amphithéâtre naturel du relief.	Les boisements sont implantés sur des parcelles très étroites difficiles à gérer. Parfois victimes de 'cabanisation', de décharges sauvages et de manque d'entretien.
Présence de la Marne, élément fort du paysage. Peu d'autres points d'eau marquants.	La Marne forme une barrière face à l'urbanisation de Meaux. Présence de l'aqueduc de la Dhuis support de loisirs. Présence de quelques sources affleurantes.	Quasi-invisibilité de l'aqueduc. Rivière presque inaccessible et lointaine de la vie communale.

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
Mixité de paysages sur le coteau.	Richesse de paysages et de lieux très différents. Présence de nombreux micro-paysages à l'Est. Densité du boisement à l'Ouest. Propice aux loisirs de plein air.	Un certain nombre de ces lieux sont difficiles à appréhender. On note un manque d'entretien. Parcelles en friche assez nombreuses : fermeture de l'espace
Simplicité du paysage de fond de Vallée	Paysage très sobre qui longe la rivière. Bordé par le coteau et la Marne. Facile de lecture car peu investi par l'urbanisation.	Très sensible à l'urbanisation et à l'impact de toute intervention humaine.
Présence d'une agriculture	Intérêt d'une agriculture qui entretient le paysage de la vallée et la richesse d'une diversité par la présence d'élevage de bovins, d'équidés ou d'une arboriculture sur le coteau.	Faiblesse de l'agriculture de coteau.
Manque cruel de franges en bordure de certains secteurs du village : contact brutal entre le paysage et le village.	Situation des extensions du village sur des espaces anciennement souvent plantés de vergers, lieux favorables à cette tradition.	Peu d'espace pour traiter le contact entre l'urbain et le rural. Dispositif difficile à mettre en place après l'implantation des extensions urbaines.
Pas de place végétalisée ou d'alignements	Tout reste à faire	Un programme de plantations doit être étudié afin de créer des liens et de marquer certaines entrées de village ou certaines rues. Ceci implique une volonté communale et un investissement.
Présence d'une trame verte et bleue importante sur le territoire.	Le coteau boisé, les haies, bosquets, la trame verte des jardins et des quelques boisements forment une trame verte assez forte. La Marne est un lien bleu très important.	La trame verte est parfois coupée, notamment entre le coteau et le bourrelet accompagnant la Marne. Elle pourrait être mieux gérée le long de l'urbanisation : choix des essences notamment. Nombre des espaces végétalisés sont privés donc fragiles.

1.8. SYNTHÈSE

L'analyse paysagère de Fublaines montre que tout en enregistrant une croissance de la population et en subissant une pression foncière assez importante, la commune a su conserver des espaces naturels de qualité. Toutefois certains sont en cours de mutation ou délaissés. D'autres ont été impactés par le manque de traitement des bordures de village ou 'Franges'. L'implantation de l'urbanisation communale sur un coteau est fragile. Sa position précise dans le paysage peut rapidement être 'trahie'.

L'agriculture de la vallée permet la préservation d'un type de paysage pourtant soumis à la pression urbaine. Leur nudité permet une mise en valeur de portions de paysages plus denses comme les boisements du coteau, le contraste est net. Dans la Vallée, la Marne est présente, mais ne s'impose pas. Elle est difficile d'accès.

Le coteau propose sur la partie non couverte par la forêt, au Sud-Est, un paysage en cours de mutation qui risque d'être endommagé par la présence d'une urbanisation anarchique ('cabanisation') et le délaissé de petites parcelles (anciens vergers). Toutefois, l'arboriculture, l'élevage bovin et l'équitation de loisirs sont des atouts de gestion de ces espaces en cours de mutation. La gestion par des organismes extérieurs (SAFER, Conseil régional...), des espaces boisés implantés sur un parcellaire étroit est un atout de mise en valeur du milieu naturel.

Le coteau très verdoyant propose un paysage très fermé à l'Ouest et un paysage riche de micro-lieux à l'Est, dans lequel les habitants et les promeneurs apprécient la pratique des sports et de loisirs. Ces paysages bien différents de celui de la Vallée sont un autre visage de la commune.

1.9. LES PROPOSITIONS

L'évolution communale devra prendre en compte la situation géographique et physique du lieu d'implantation du village : le coteau. Respecter la vallée, la portion de plateau au Sud, la transition avec le coteau sera gage de préservation de son paysage.

Les paysages cultivés de la plaine alluviale et les fermes qui y sont liées doivent être préservés afin de conforter ce paysage typique et fragile. Le contact entre le plateau et le tissu urbain doit conserver ou recréer un lien doux sans heurt. Les dernières extensions doivent trouver une frange plus affirmée afin de mieux se fondre dans le paysage.

Les entrées de bourg pourraient être des agrafes entre le paysage et le village. Un traitement de ces dernières améliorerait le rapport au paysage tout en atténuant la présence parfois choc de certaines constructions ou de certains traitements végétaux.

Les portions de coteau qui présentent un paysage en cours de mutation doivent être appréhendées dans leur globalité afin de gérer ces espace en tant qu'éléments porteur de micro paysages et donc de qualité. Le potentiel des micro-lieux de grande qualité peut être le support d'un développement des activités de loisirs déjà présentes sur ces espaces. Pour cela, il est important de contrer le phénomène d'abandon de certains espaces prairiales et de prévoir la mutation de certaines zones. Les vergers de coteaux doivent être valorisés, les plus anciens peuvent être porteurs de variétés anciennes presque disparues. L'arboriculture moderne en association avec l'élevage, présents sur site doivent être valorisés car ils sont les garants de l'entretien de ce paysage multiple.

La forêt présente à l'Ouest est un paysage très fermé qui permet aux promeneurs de faire abstraction de la ville toute proche. Le contact avec la densité boisée doit donc être géré et préservé en bordure du bourg sur cette portion. Les habitations incluses dans le boisement ne devront pas pouvoir abattre les arbres. La gestion avec les organismes extérieurs doit être prolongée afin d'aboutir à une mise en valeur des espaces et une mise à disposition du public intercommunale.

Les réseaux de promenades et de circulations douces pourront être les supports d'une affirmation de la trame verte communale en appuis du réseau prévu sur l'intercommunalité.

Dans son évolution, la commune de Fublaines doit pouvoir préserver son patrimoine naturel de qualité tout en accueillant de nouveaux habitants. L'évolution du village devra composer avec ses paysages afin de créer un tout et une relation harmonieuse.

II. Contexte écologique

2.1. Présentation générale

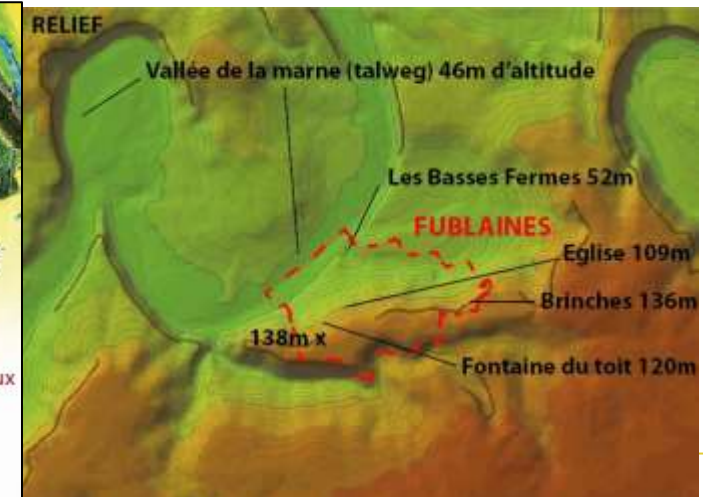
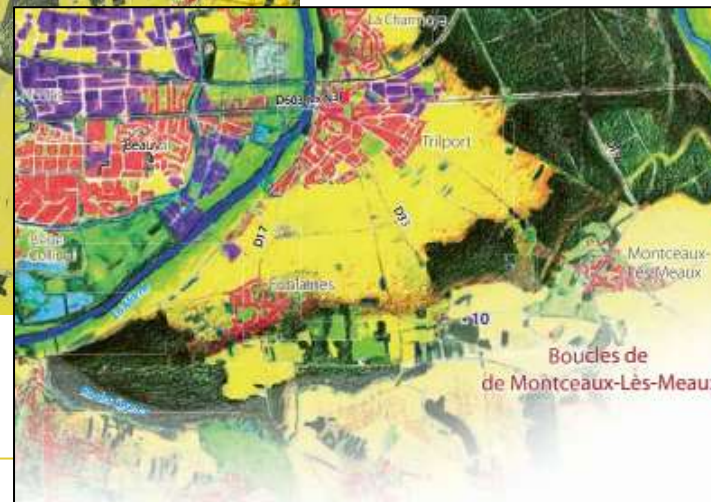
La commune de Fublaines se trouve sur un coteau qui descend jusqu'à la Marne, coteau qui marque l'extrémité sud-ouest de l' « amphithéâtre de Trilport ».

Les hauteurs du coteau sont tapissées de boisements, tandis que l'agriculture occupe les terres plus planes, qui redescendent vers la Marne.

Le village, installé à l'origine en hauteur et laissant les terres en contrebas à l'agriculture, s'est un peu étalé vers la Marne. Les Basses Fermes, sont une implantation liée à l'agriculture et au transport par bateau, près de la Marne. Le hameau de Brinches est situé sur les hauteurs, en limite sud-est de la commune, le château étant sur le territoire de la commune de Villemareuil.

La commune de Fublaines est donc riche de ses milieux variés : la rivière, ses espaces boisés en connexion avec la forêt de Montceaux, ses espaces ouverts, le ru des cygnes.

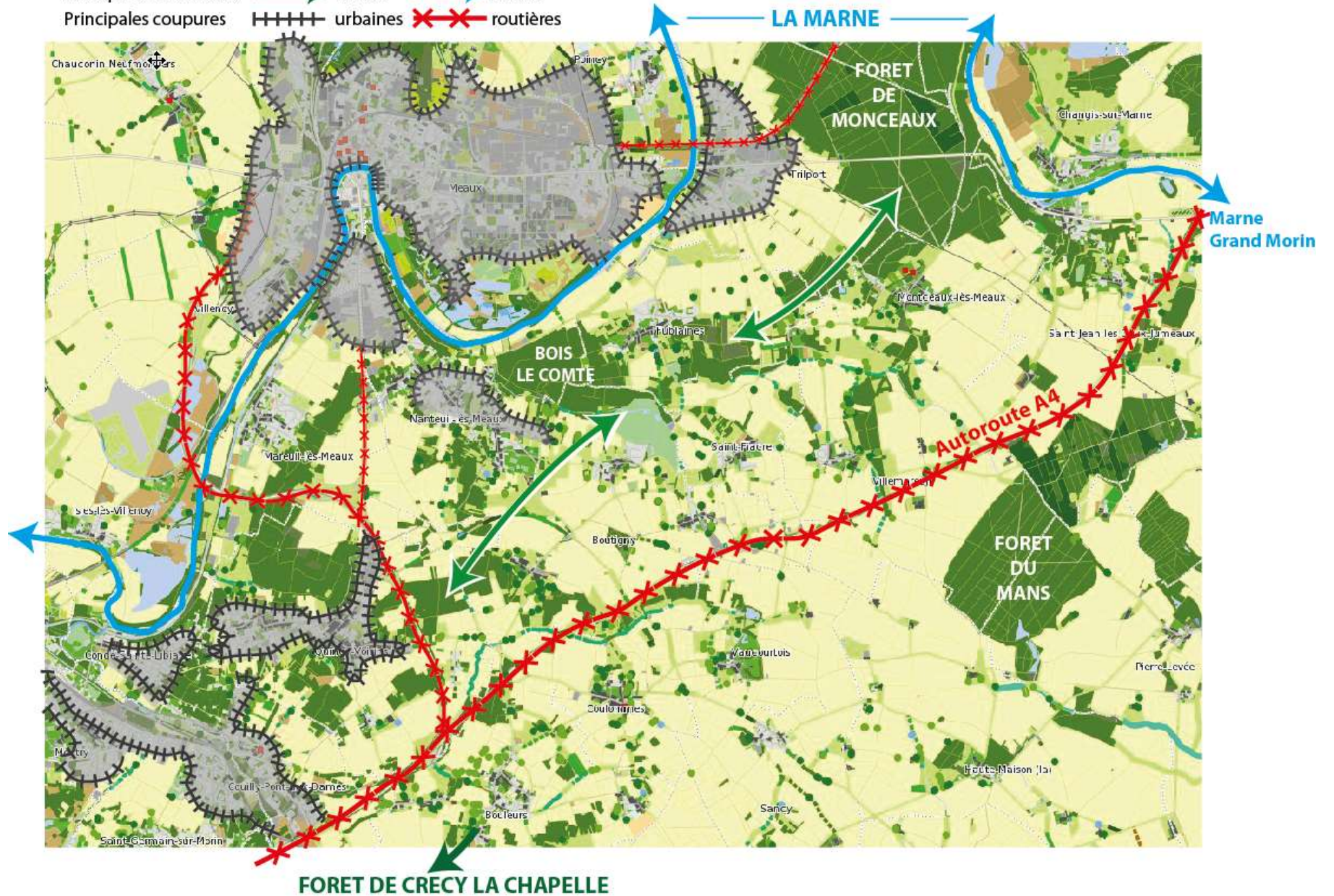
L'ENS du Bois le Comte et la ZNIEFF de la Boucle de Meaux-Beauval confirme la qualité des milieux dans la commune.



Contexte écologique supra-communal

Principales continuités ———> vertes ———> bleues
Principales coupures ———+——— urbaines ———x——— routières

Les



milieux naturels du territoire sont interconnectés via les trames bleues, vertes, herbacées, arborées représentées sur la carte ci-contre.

La Vallée de la Marne est un milieu très riche, et la Forêt de Monceaux est le plus important boisement relié au territoire communal. Les milieux naturels sont également connectés à des réserves de biodiversité bien plus importantes, comme la forêt de Crécy. Mais l'axe de l'autoroute A4 représente un obstacle majeur à la cohérence écologique de la région de Fublaines.

2.2. La qualité de l'air

Dans un rapport rédigé en 2013, accessible sur son site internet, sous le lien suivant « http://www.airparif.asso.fr/_pdf/publications/inventaire-emissions-idf-2010-rapport-130731.pdf Air PARIF tire les conclusions suivantes :

« L'inventaire des émissions en Ile-de-France montre que les sources d'émissions sont aussi multiples que le nombre d'espèces chimiques inventoriées. Chaque polluant atmosphérique et gaz à effet de serre fait apparaître un contributeur majoritaire différent, le trafic routier pour les oxydes d'azote (NOx), le secteur résidentiel pour les particules, le secteur de l'énergie pour le dioxyde de soufre (SO2) et l'agriculture pour l'ammoniac (NH3). Au sein de chaque secteur d'activité des disparités apparaissent. Pour le trafic routier, l'usage du diesel est particulièrement émetteur de NOx et de particules tandis que l'essence est un fort contributeur aux émissions de composés organiques volatils (COVNM) et de monoxyde de carbone (CO). La combustion du bois est fortement émettrice de particules, de HAP ou encore de COVNM tandis que les produits pétroliers sont des sources de SO2 et de métaux lourds. En ce qui concerne les gaz à effet de serre, les origines sont souvent les mêmes que pour les polluants avec notamment la consommation d'énergie où toute baisse permet d'agir sur les deux tableaux. Il existe toutefois des effets antagonistes comme par exemple les recours à l'usage du diesel et du bois énergie pour la lutte contre le réchauffement climatique mais qui ont un impact significatif sur la pollution atmosphérique.

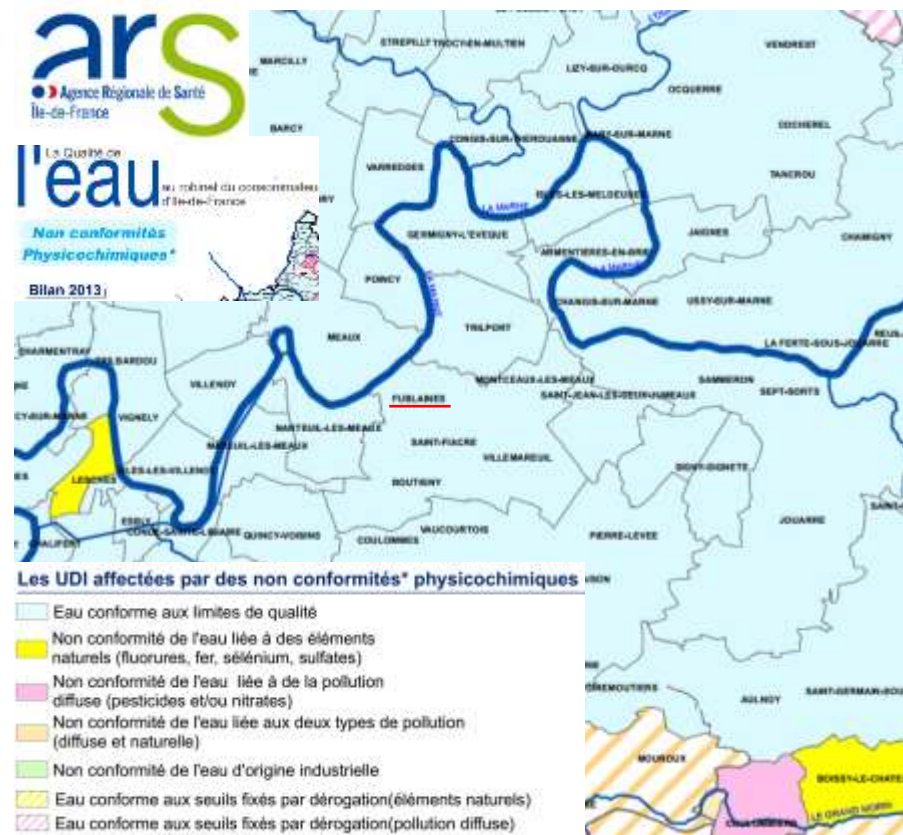
L'analyse de l'historique des émissions et de l'évolution des contributions sur 10 ans montre que certains secteurs ont vu leurs émissions baisser grâce notamment à la mise en place de systèmes de dépollution des rejets de l'industrie et des incinérateurs de déchets, à l'amélioration technologiques des véhicules routiers ou encore à la baisse du taux de soufre dans les produits pétroliers utilisés notamment pour la production d'électricité et de chaleur. Ces contributions étant en baisse, la somme de sources plus diffuses liées aux comportements individuels, voit son impact augmenter progressivement. Cela s'exprime au travers du transport via le mode de déplacement et du choix de carburant pour les véhicules routiers ou au travers de l'habitat via le choix de la source d'énergie pour le chauffage ou encore de l'usage produits solvantés. »

Plusieurs éléments permettent d'évaluer la qualité de l'air à Fublaines par rapport aux autres communes d'Ile de France :

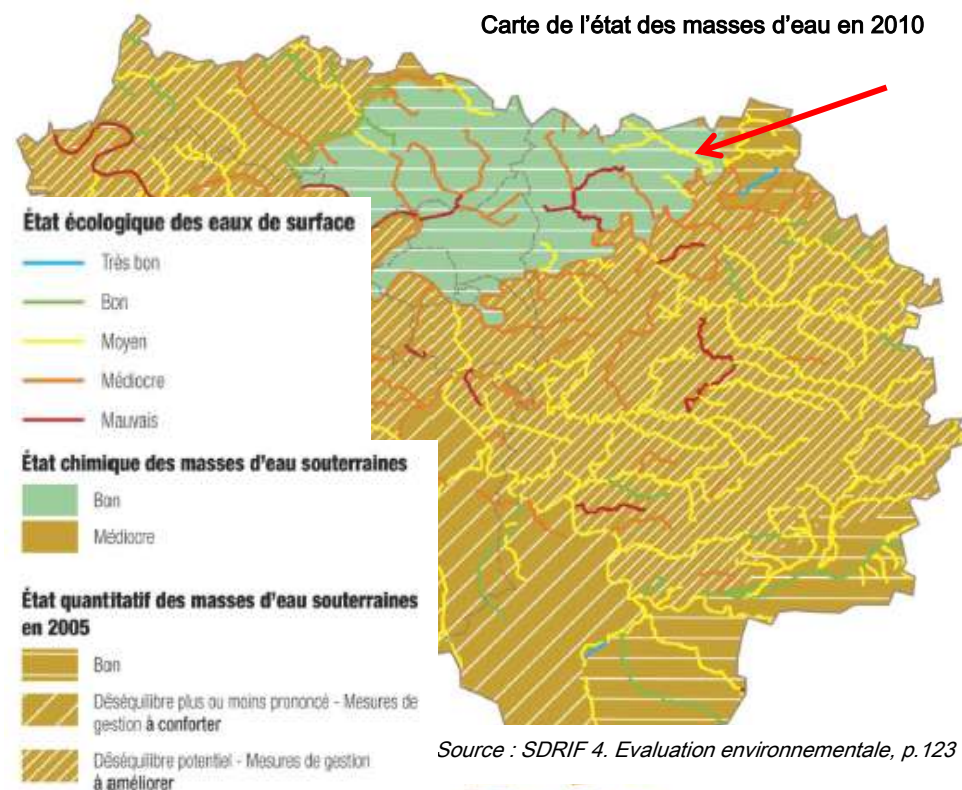
- Localisé en milieu rural, le territoire communal est moins exposé aux pollutions liées aux systèmes de chauffage
- Localisé à proximité d'axe de déplacements routiers importants, le territoire communal est cependant exposé à la pollution émise par ces équipements
- La relative proximité de l'aéroport Charles-de-Gaulle a également un impact sur la qualité de l'air.

2.3. La qualité de l'eau

Eau de consommation : La carte suivante est diffusée sur le site internet de l'Agence régionale de santé d'Ile-de-France. Au regard des analyses des taux annuels de conformité des eaux de consommation, la qualité de l'eau est bonne, conforme à tous les type de critères.



d'eau souterraines. De plus, un déséquilibre potentiel de l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines (2005) est observé.



Eaux de surface et souterraine : en revanche, l'état écologique des eaux de la Marne est considéré comme médiocre, de même que l'état chimique des masses

Qualité de l'eau de la rivière :

La qualité des rivières s'appréhende à travers des mesures sur plusieurs compartiments de l'écosystème : l'eau, les sédiments, le milieu vivant. Les mesures effectuées sont soit des analyses physico-chimiques qui renseignent ponctuellement sur la qualité de l'eau, soit des analyses biologiques qui permettent de détecter toute dégradation chimique et/ou physique du milieu ayant pour conséquence un changement de la composition du peuplement. L'ensemble de ces mesures permet de caractériser l'état physique, chimique et biologique du milieu et d'identifier de possibles causes de perturbations.

D'après l'état initial de l'environnement du SCOT : « la Marne présente ainsi une qualité biologique variable (IBD), ne répondant pas toujours aux objectifs fixés par la DCE (directive-cadre européenne). Ceci s'explique notamment par une altération physique des milieux (état des berges et du lit), mais également par des pollutions récurrentes (nitrates, phytosanitaires, hydrocarbures). Pour ces différents paramètres, les objectifs de bonne qualité fixés par la DCE ne sont, pour la période considérée, pas atteints.

Ces pollutions ont des origines agricoles (nitrates, produits phytosanitaires), urbaines et industrielles (phytosanitaires, hydrocarbures). »

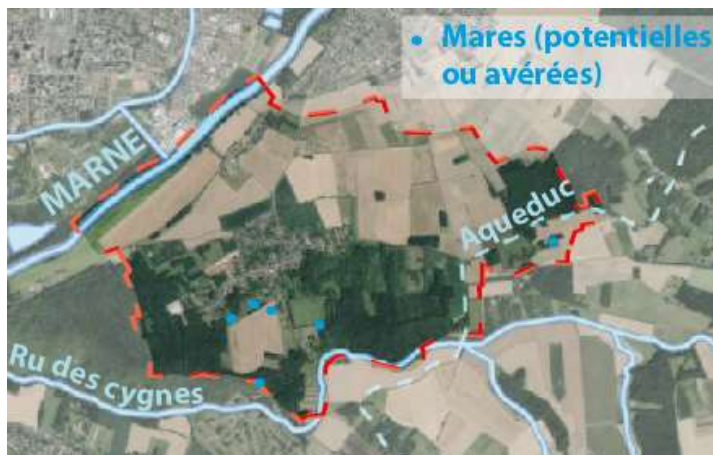
Qualité et menaces pour les eaux souterraines :

« Les eaux souterraines, relativement abondantes en raison des caractéristiques géologiques, constituent également une ressource importante pour l'eau potable, l'agriculture et l'industrie.

Cette ressource est aujourd'hui menacée, sur le plan qualitatif (pollutions d'origines agricoles, urbaines, industrielles et domestiques) comme sur le plan quantitatif (augmentation des prélèvements en étiage, imperméabilisation des sols...). Des mesures sont donc à mettre en œuvre afin de respecter les objectifs qualitatifs et quantitatifs en termes de gestion des eaux de surface et des eaux souterraines. »

« Concernant l'aquifère multicouche de Champigny (sud de la Marne), le bon état quantitatif devrait être atteint en 2015, alors que le bon état qualitatif ne devrait pas être atteint avant 2027 en raison des teneurs en nitrates et pesticides. »

2.4. Les espaces en eau



Dans la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux, les eaux de surface, et notamment la Marne et les canaux, servent de support à de nombreux usages et constituent un élément identitaire du territoire. L'espace en eau le plus important à Fublaines est la Marne, qui délimite la commune au nord-ouest. Au sud, c'est le ru des cygnes qui sépare la commune de Saint-Fiacre. Six mares existent ou ont existé.

La Marne :

Située à l'Est du bassin parisien, la Marne est la plus longue rivière française avec 525km (le plus long des cours d'eau français reste la Loire, qui est un fleuve). Elle est le principal affluent de la Seine, et prend sa source sur le plateau de Langres (Haute-Marne) et se jette dans la Seine à Charenton-le-Pont/Alfortville (Val-de-Marne). Son bassin versant mesure 12 920 km². La Sault et le Grand Morin sont les principaux affluents de la Marne qui se jettent en aval de Vitry-le-François et de Meaux.

La Marne a un parcours à méandres typique des cours d'eau de plaine, avec une pente faible de 45 cm par kilomètre.

Dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, la Marne est le seul cours d'eau faisant l'objet d'un suivi régulier de son débit.

D'après l'évaluation environnementale du SCOT du Pays de Meaux : « Le régime de la Marne est de type pluvial océanique avec étiage (basses eaux) peu soutenu. Son débit maximal est observé vers le mois de mars et son débit minimal en juin. La gestion hydraulique de la rivière passe par la maîtrise des flux entrants et sortants du réservoir-lac de Der-Chantecoq ainsi que par la gestion combinée des différents ouvrages hydrauliques échelonnés tout le long de la Marne aval. De manière schématique, le lac-réservoir est géré de façon à ce qu'il soit à peu

près plein en période d'étiage (basses eaux) et à peu près vide en période de crues. Quant à la gestion des ouvrages hydrauliques, l'objectif principal est de maintenir les plans d'eau à l'amont des barrages à une cote stable, appelée cote de retenue normale (RN). Cette cote assure un tirant d'eau et un tirant d'air sous les ponts suffisants pour les convois de navigation.

La gestion hydraulique des ouvrages peut être distinguée suivant la période du régime hydrologique.

On distingue globalement 3 périodes :

En période de moyennes eaux : une cote stable des plans d'eau est maintenue proche de la retenue normale. Ceci est réalisé en jouant sur le degré d'abaissement des barrages équipés de vannes

clapets, ou sur le nombre de vannettes laissées en place sur le barrage de Saint Maurice- Maisons-Alfort.

En période d'étiage : l'étiage correspond à 6 mois de l'année en général. On cherche alors à satisfaire les deux contraintes : maintien de la réserve en eau et maintien de la cote des plans d'eau. Le débit de la Marne est alors essentiellement assuré par le lac réservoir amont.

En période de crue importante : les ouvrages hydrauliques permettent de gérer des petites crues. Pour les crues plus importantes (période de retour de 10 ans et plus), les barrages sont effacés au maximum et ne présentent pas de contraintes hydrauliques à l'écoulement des crues.

Peu en amont de Meaux, le débit de la Marne est régulièrement mesuré depuis 1993 sur la station de La Ferté-sous-Jouarre.

Le graphique ci-contre présente les moyennes des débits mensuels enregistrés depuis 1993.

Même si le nombre d'années suivies ne permet pas d'obtenir des valeurs significatives sur le long terme, les débits moyens présentent des variations d'une amplitude modérée entre les périodes de crues et les périodes d'étiage. Ce constat est essentiellement lié, d'une part à la régulation des débits par le Lac de Der-Chantecoq (notamment débits d'étiage), et d'autre part par la nature perméable des sols permettant les infiltrations des eaux de ruissellement et leur restitution par les nappes. Ainsi, si les valeurs entre débits d'étiage et débits hivernaux semblent importantes, elles restent faibles au regard de cours d'eau s'écoulant sur des sols rocheux imperméables et donc beaucoup plus dépendants de la pluviométrie.

Toutefois, ces valeurs moyennes ne doivent pas masquer les valeurs extrêmes enregistrées sur cette station, notamment :

- un débit maximum instantané de 474m³/s le 29/12/1993,
- un débit journalier moyen de 12,1m³/s le 22/10/2003.

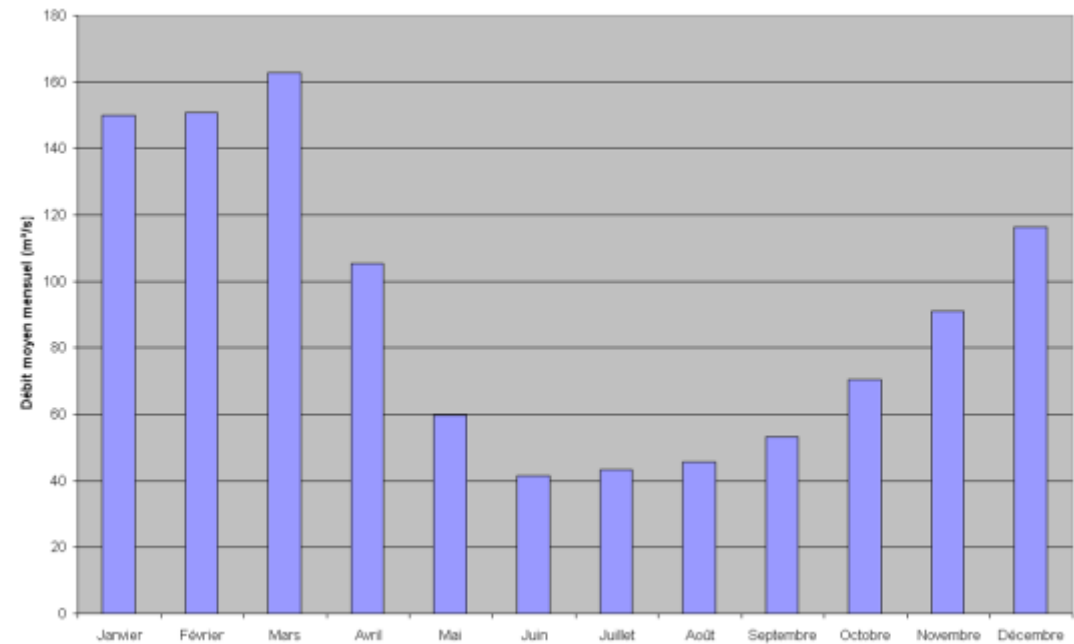
Ainsi, des crues importantes et des étiages relativement sévères peuvent apparaître, toutefois fortement modérés par les ouvrages de régulation présents le long de son cours, notamment le lac de Der-Chantecoq. »

Le ru des Cygnes :

Affluent de la rive gauche de la Marne, il longe le sud de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux. Son écoulement débute de manière temporaire entre Montceaux-lès-Meaux et Villemareuil, et devient rapidement permanent pour longer le bas des coteaux boisés de Fublaines (Bois de Brise-Houe) et de Nanteuil-lès-Meaux (Bois le Comte). Il rejoint la Marne à Nanteuil-lès-Meaux.

D'après l'évaluation environnementale du SCOT, les rus et ruisseaux sont alimentés à la fois par les eaux de pluie et par les nappes souterraines lorsque celles-ci sont

Moyenne des débits mensuels de la Marne à la Ferté-sous-Jouarre



(Source des données : Banque Hydro).

suffisamment hautes. En période hivernale, les nappes sont généralement hautes et les pluies abondantes, ce qui permet à ces cours d'eau de maintenir un écoulement. Les plus faibles précipitations estivales associées à la baisse du niveau des nappes peuvent assécher les cours d'eau. Un cours d'eau temporaire peut devenir permanent en aval, en effet la surface du bassin versant et donc les volumes d'eau collectés augmentent.

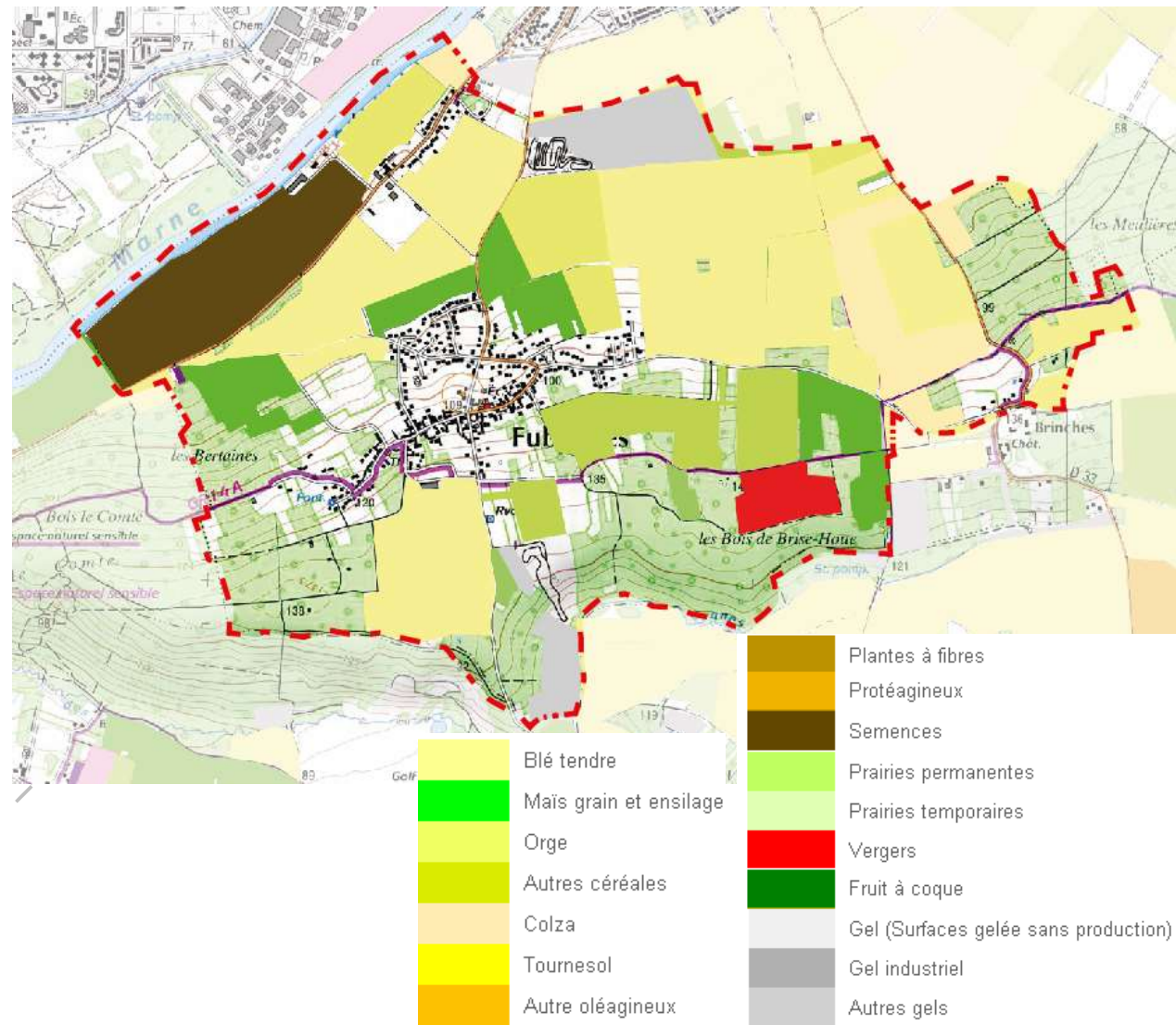
Un terrain de cross (4x4) à proximité du ru représente un risque de pollution ou de dégradation.

2.5. Les espaces agricoles

En 2013, on recense 2 sièges d'exploitation agricole en activité sur la commune. Selon les informations communiquées par la Sous-Préfecture dans le Porter à connaissance (PAC), plusieurs agriculteurs non-résidents exploitent le sol communal. En 2012, l'IAURIF estimait à 313,51 ha les espaces de culture. Ce sont - 1,32 ha de moins qu'en 2008, soit une diminution légère qui résulte principalement de la construction d'habitat individuel.

La carte ci-dessous (source Géoportail) représente le registre parcellaire de 2012 qui sont les zones de cultures déclarées par les exploitants à cette année. Les informations contenues dans le PAC mentionnent pour 2012 une superficie cultivée principalement cultivée en blé tendre.

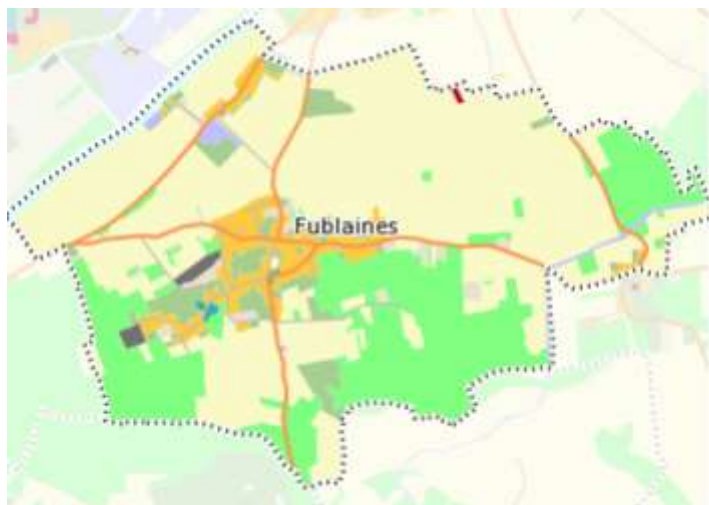
Le territoire communal se trouve dans la région agricole dite de la « Vallée de la Marne et du Morin », qui fait partie des régions de vallée aux sols alluviaux plus ingrats, traditionnellement vouées aux cultures maraichères et aux prairies.



2.6. Les espaces forestiers

La carte ci-après des occupations du sol permet d'identifier les espaces boisés sur la commune.

En 2012, l'IAURIF estime à 143,89 ha la superficie des bois ou forêts. Cette surface est très légèrement inférieure à celle enregistrée en 2008.



Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles 2011-2016 a identifié, dans la commune de Fublaines (et de Boutigny et Nanteuil-lès-Meaux), le Bois le Comte comme ENS, espace naturel sensible à créer par le Département, pour protection, gestion et valorisation par le Conseil Départemental. L'intérêt premier de cet ENS est la préservation des boisements sénescents. Il est aujourd'hui acquis et géré par le Conseil Départemental de Seine-et-Marne.

Cet ENS concerne les espaces boisés à l'ouest de la commune. Les autres espaces boisés ne font l'objet d'aucune protection ou programme de gestion particuliers mais la majorité d'entre eux est identifiée en espaces boisés classés : EBC. Ce classement au PLU interdit tout défrichement, et le déclassement d'EBC nécessite une révision du PLU.

Carte de la trame paysagère à Fublaines (source – VISIAU – IAU – 2015)



Légende :

Trame foncière

- Parcelle
- Chemins

Limites administratives

- Communes

Réseau hydrographique

- La Seine - Riv Princ
- hydr sec - Ecoulement souterrain

Réseau routier

- Auto - V. rapide / nationale
- Départementale / rés secondaire

Continuité de la trame

- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Trame bâtie

- Habitat individuel
- Emprises de transport
- Equipements, ressources
- Habitat collectif
- Centre ancien
- Pylones
- Lignes électriques
- Monuments remarquables
- RER & trans. / TER & gd ligne

Milieux naturels

- Vergers et petits fruits
- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mélangée
- Végétation clairsemée
- Peupleraie
- Terres labourées
- Prairies, surfaces en herbe
- Maraichage, horticulture
- Cultures intensives sous serres
- Eau fermée, Cours d'eau
- Carrières, sablières
- Espaces vacants
- Berges
- Parcs ou jardins de l'habitat
- Jardins familiaux
- Activités de loisirs

Trame végétale humide

- Ripisylve
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Milieux humides
- Milieux humides
- Ripisylve
- Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)

Trame végétale libre

- Arbre isolé, bouquet d'arbres
- Arbuste isolé, bouquet d'arbustes
- Berne avec arbres plantés, haie arborescente
- Berne avec ligneux bas plantés, berne avec embuissonnement spontané, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Bande herbeuse (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Chemin enherbé, chemin partiellement enherbé (discon.) berne prairiale, prairie naturelle
- Jachère faune sauvage, friche
- Berne avec arbres plantés, haie arborescente, bosquet, bouquet d'arbres
- Berne avec ligneux bas plantés, berne avec embuissonnement spontané, verger (discon.), haie de ligneux bas
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large), berne prairiale, prairie naturelle
- Jachère faune sauvage, Friche

2.7. Zones prairiales et bocagères

Zones prairiales et bocagères à proximité des Bois de Brise-Houe à Fublaines :



Ces zones, principalement agricoles, se composent d'une mosaïque de milieux potentiellement intéressants pour la biodiversité. Ainsi, aux abords des cultures, se trouvent ponctuellement prairies, bosquets, haies et quelques zones humides.

Ces différents milieux, outre leur intérêt paysager, permettent le développement d'une biodiversité souvent qualifiée d'ordinaire (espèces diversifiées mais le plus généralement communes). Ils constituent également des passages privilégiés pour les espèces liées à des milieux plus spécifiques (zones humides, boisements).

Il s'agit donc de milieux peu reconnus mais néanmoins particulièrement importants dans le maintien de la biodiversité à l'échelle locale.

En revanche, il existe un intérêt de préservation, de gestion et de maintien de ces espaces : souvent d'anciennes parcelles viticoles délaissées qui peuvent faire l'objet d'une « cabanisation » et d'une dégradation progressive.

2.8. Le patrimoine floristique de la commune

Le nombre d'espèces floristiques référencées dans la commune par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) dans le cadre de l'atlas de la biodiversité du Département de Seine-et-Marne s'élève à 184.

Il est également important de noter que sur le territoire de la commune, 21 espèces recensées (toutes après 2000) présentent un intérêt patrimonial dont 4 sont protégées ou réglementées au niveau national ou régional :

- 1 est soumise à la réglementation CITES
- 2 figurent à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale
- 1 est une des espèces déterminantes (ZNIEFF) dans le Bassin parisien

Espèces protégées / réglementées recensées sur la commune	
Nom de l'espèce	Protection/Réglementation
<i>Hyacinthoides non-scripta</i> (L.) Chouard ex Rothm., 1944	- Liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire (Article 1er)
<i>Neottia ovata</i> (L.) Bluff & Fingerh., 1837	- Application de la Convention sur le commerce international des espèces de faune et de flore sauvages menacées d'extinction (CITES) (Convention de Washington) au sein de l'Union européenne (Annexe B)
<i>Papaver argemone</i> L., 1753	- Espèces végétales déterminantes en Ile-de-France (Catégorie 3-1)
<i>Dioscorea communis</i> (L.) Caddick & Wilkin, 2002	- Liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire (Article 1er)

2.9. Les continuités écologiques

Les bois et forêts qui ceignent la commune à l'ouest et au sud forme un couloir écologique qui constitue à la fois une zone d'habitat et de migration/ déplacements pour les espèces animales.

Ces continuités sont à préserver.

Au niveau de la Marne, le corridor est en partie fonctionnel dans la commune seulement au niveau des Basses Fermes, l'urbanisation, notamment les aménagements en bord immédiat de la Marne sont un obstacle. Un aménagement des bords de Marne, à la fois pour améliorer sa qualité écologique, et valoriser son aspect vernaculaire pourrait être recherché.


Légende

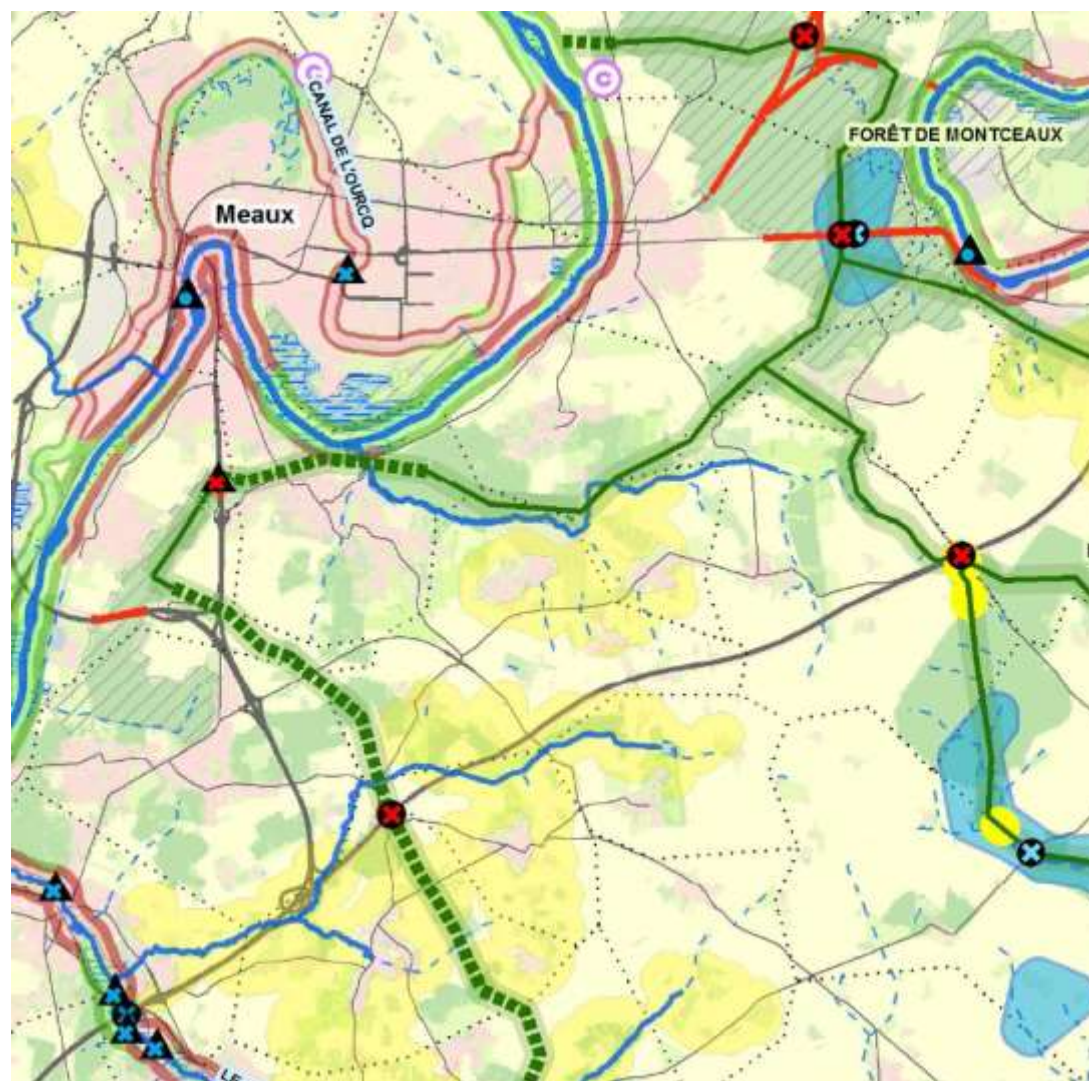
Principaux corridors à préserver

Corridors de la sous-trame arborée

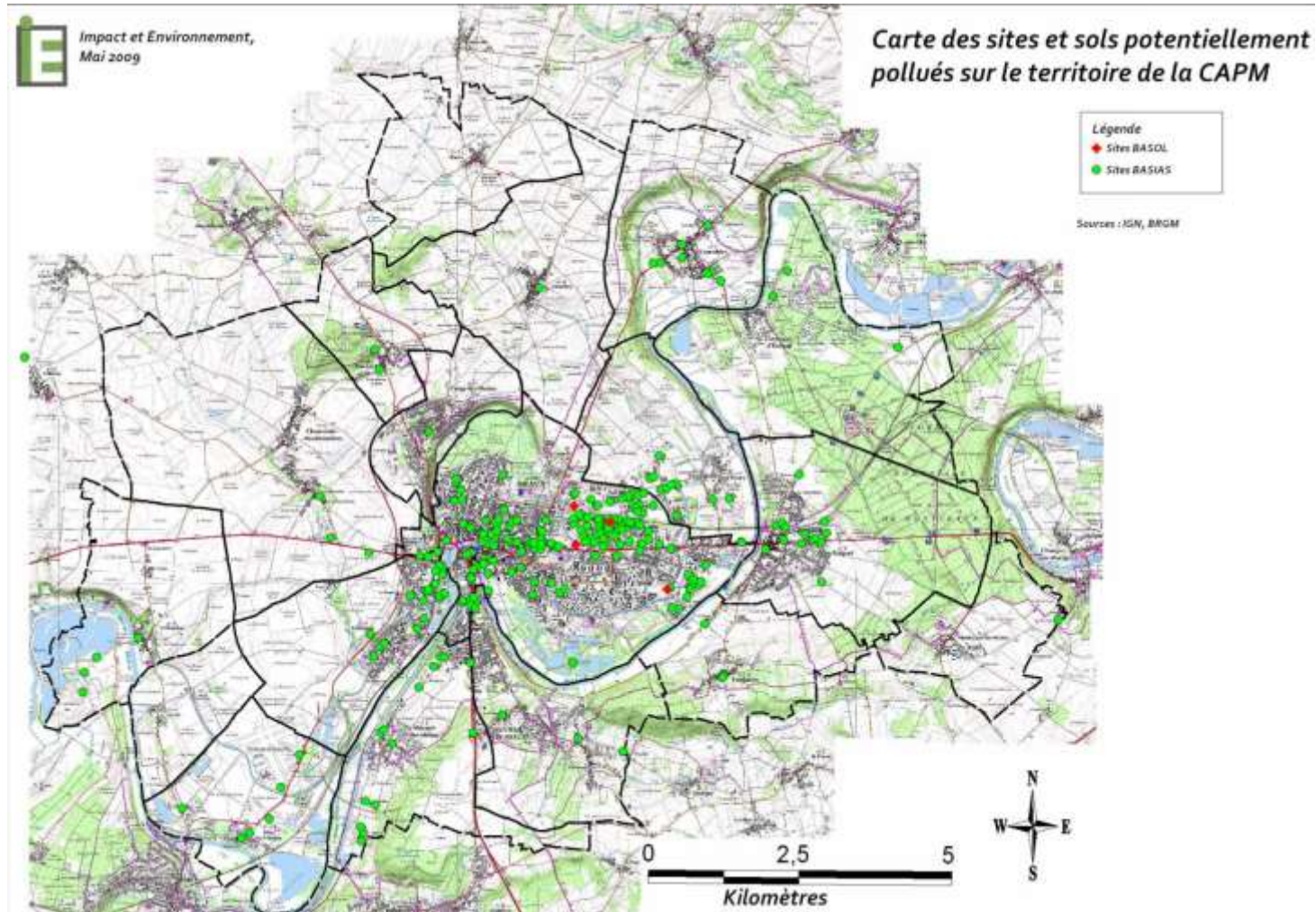
-  Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
-  Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
-  Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité
-  Le long des fleuves et rivières

Principaux corridors à restaurer

-  Le long des fleuves et rivières



2.10. La qualité des sols



Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement. La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum).

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels : BASIAS - sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols, et BASOL - sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

BASOL : Un site à Meaux, celui de l'usine de BASF Health and Care Products France SAS (ex COGNIS), avec une pollution due au fonctionnement de l'installation identifiée, avec un Plan de prévention des risques technologiques (Pprt) qui concerne pour sa partie sud la commune de Fublaines.

BASIAS : Au total, 381 sites BASIAS se trouvent sur le territoire du Pays de Meaux, dont 7 à Fublaines.

Ces sites sont liés à l'activité PETROREP et à des activités aujourd'hui arrêtées : entreprises de peinture, ou d'équipements comme un transformateur à pyralène.

Données du site BASIAS référençant les sites industriels et activités de service potentiellement polluant et leur état d'activité :

NB : La commune indique que la station-service n'existe plus depuis de nombreuses années.

Les noms des rues ne sont plus d'actualité non plus (la rue de la Mairie est aujourd'hui la rue Alphonse Cabon, et la Grand Rue la rue de la Fontaine du toit).

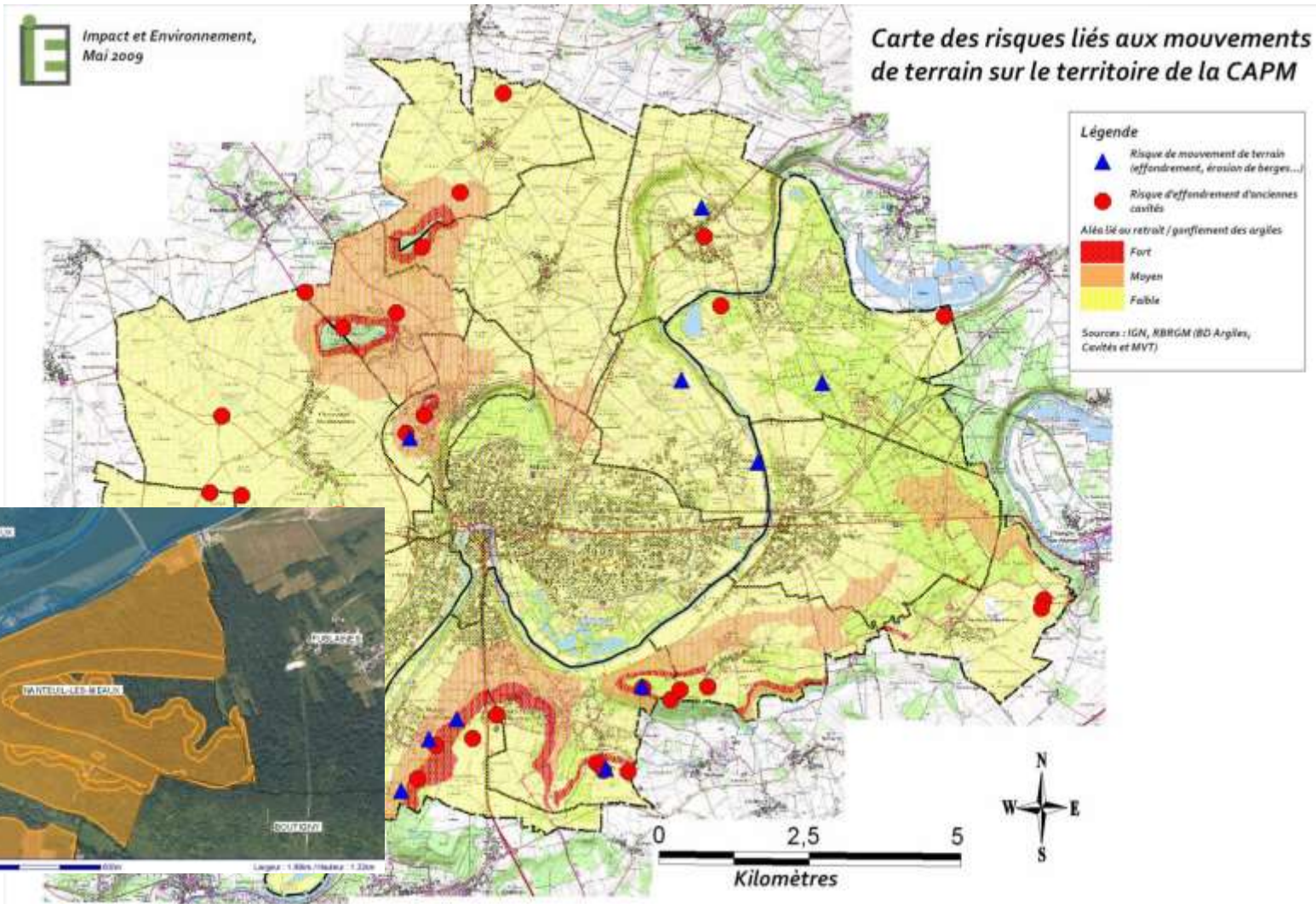
N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
1	IDF7700662	Pétrorrep (SA)	Extraction d'Hydrocarbures	Basses Fermes, lieu-dit les	Route Nanteuil-les-Meaux à Trilport (de)	FUBLAINES (77199)	v89.03z, v89.03z, g45.21a	En activité	Inventorié
2	IDF7701315	HUE (Ets)	Dépôt de ferrailles	Eglise, 3 place de l'	3 Place Eglise (de l')	FUBLAINES (77199)	e38.45z	Activité terminée	Inventorié
3	IDF7700300	Luc (Ets)	Atelier de restauration de meubles de style	Eglise, 3 rue de l'	3 Rue Eglise (de l')	FUBLAINES (77199)	c16.10b	Activité terminée	Inventorié
4	IDF7701312	GICQUAUD (Ets)	Atelier de serrurerie	Eglise, 4 place de l'	4 Place Eglise (de l')	FUBLAINES (77199)	c25.6, c25.71z	Activité terminée	Inventorié
5	IDF7702675	Sartorius et Blot (SARL)	Atelier de fabrication de joints et rondelles	Mairie, 4 rue de la	4 Rue Mairie (de la)	FUBLAINES (77199)	c20.17z	Activité terminée	Inventorié
6	IDF7710048	MICHEL (Ets)	Station-service		Rue Grande	FUBLAINES (77199)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié
7	IDF7710562	Municipalité de Fublaines	Décharge		Rue Trilport (de)	FUBLAINES (77199)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié

2.11. Les risques naturels et technologiques

Tableau récapitulatif des Plans de prévention des risques à Fublaines

COMMUNE	RISQUES NATURELS						RISQUES TECHNOLOGIQUES			
Fublaines	Inondations			Mouvement de terrain			Industriels			
				Retrait gonflement argiles		Cavités souterraines				
	PPR prescrit	PSS, PER ou PPR approuvé	PIG zone inondable	Présence	PPR prescrit	Présence	PPR prescrit	PPI arrêtés	PIG installations à risques	
	X	X	X	X		X		X	X	

Risques de mouvements de terrains et cavités :



La commune est concernée par des risques liés aux mouvements de terrain, comme le montre la carte ci-contre.

Deux anciennes carrières souterraines se trouvent à Fublaines aux lieux-dits « chemin de Chalon n°101 » et « le bois Petiot ».

Un Plan de prévention des risques lié aux mouvements de terrain existe à Nanteuil-lès-Meaux. L'aléa affecte à la marge la commune de Fublaines comme indiqué ci-dessous :

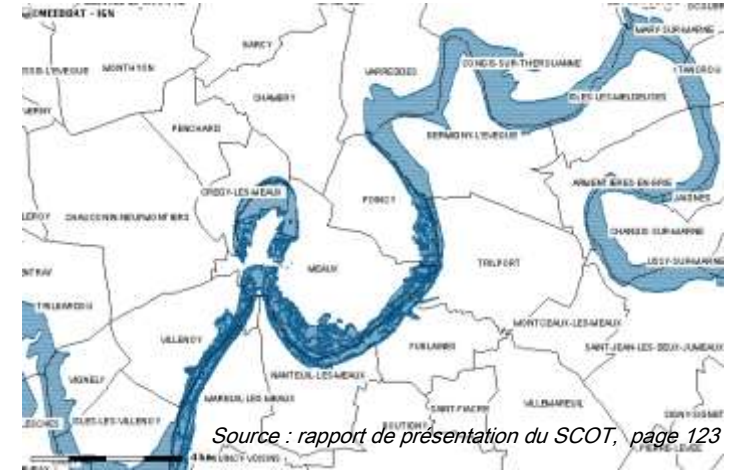
Risques d'inondations :

La commune est concernée par le plan de prévention des risques lié aux inondations en bord de Marne, au niveau des Basses Fermes. L'urbanisation ne doit pas y être développée, et l'on note la présence d'un site potentiellement pollué à proximité immédiate de cette zone de risque.

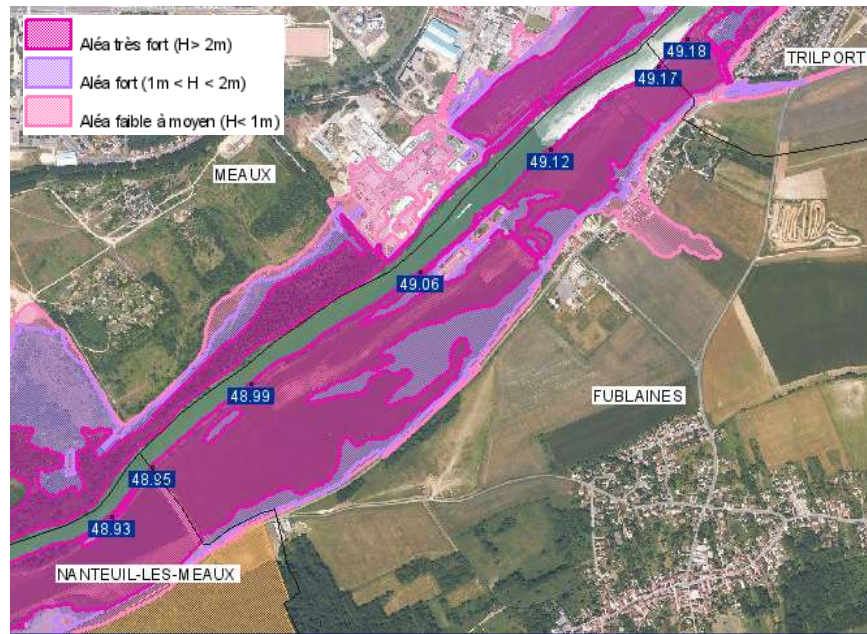
En zone **rouge** : lit mineur de la Marne, secteurs d'aléa très fort toute nouvelle construction serait elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux, sont donc extrêmement limitées.

En zone **marron** : secteurs naturels ou faiblement urbanisés, ou il faut préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite.

En zone **jaune forcé** : secteurs naturels ou dans lesquels sont implantées des constructions dispersées. Dans cette zone, il y a lieu de préserver le champ d'inondation principalement du point de vue de la capacité de stockage des eaux. Aussi, bien que l'aléa soit faible à moyen, les possibilités de constructions nouvelles y sont très restreintes et les extensions de constructions existantes y sont admises dans certaines limites.

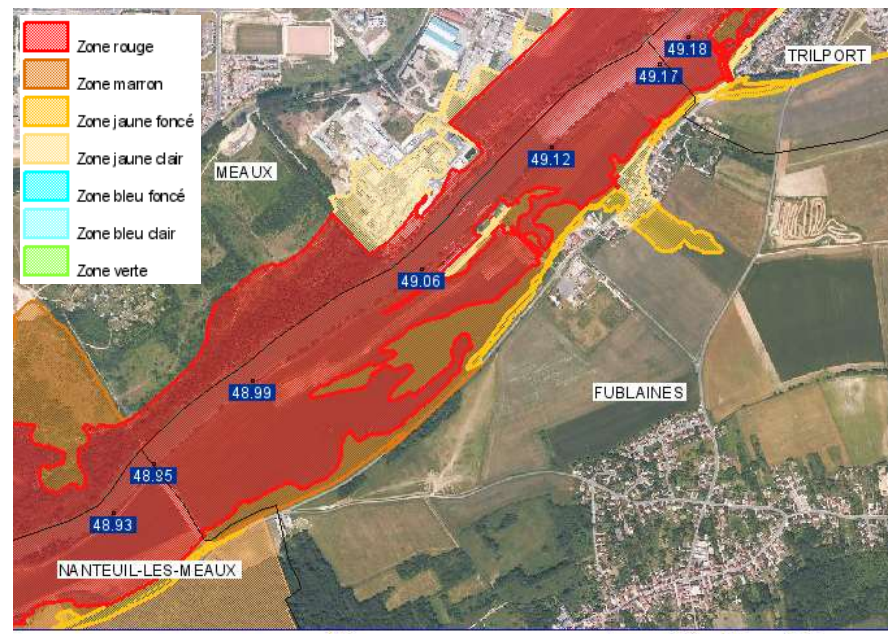


PPRi de la Vallée de la Marne - Aléa



X : 693764.12m / Y : 6870737.75m (Lambert 93)

PPRi de la Vallée de la Marne - Zonage



X : 694560.3m / Y : 6870720.52m (Lambert 93)

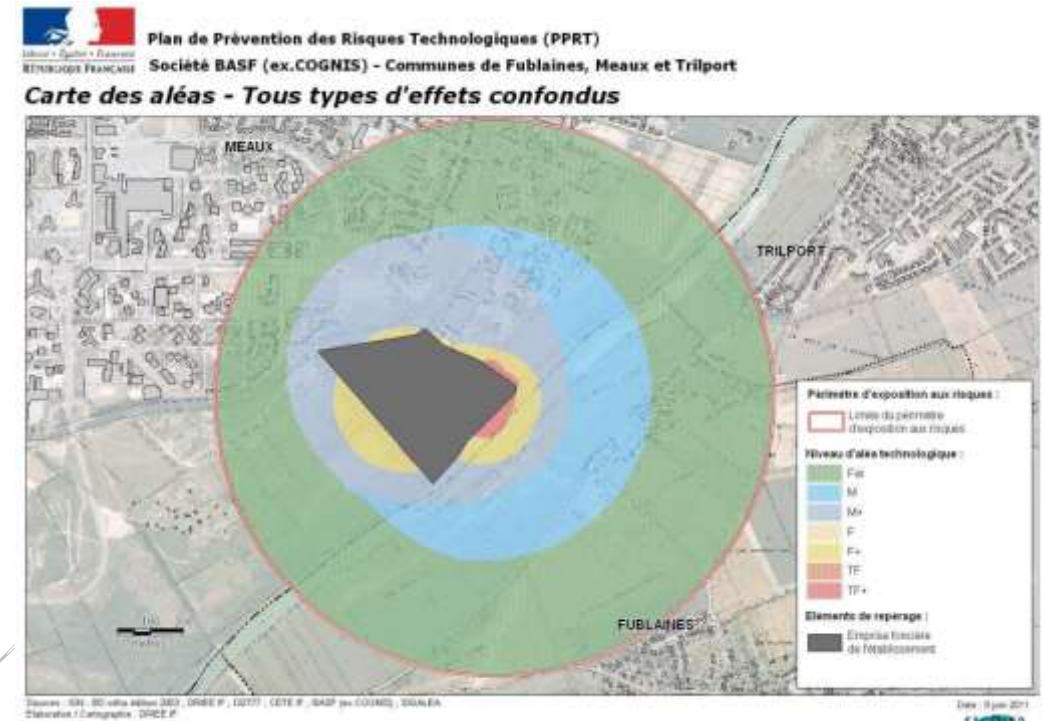
Risques technologiques :

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques Technologiques (PPRT) de l'entreprise BASF Health and Care Products France SAS (ex COGNIS), située à Meaux. Il existe des risques d'effets toxiques, des effets de surpression, et des effets thermiques.

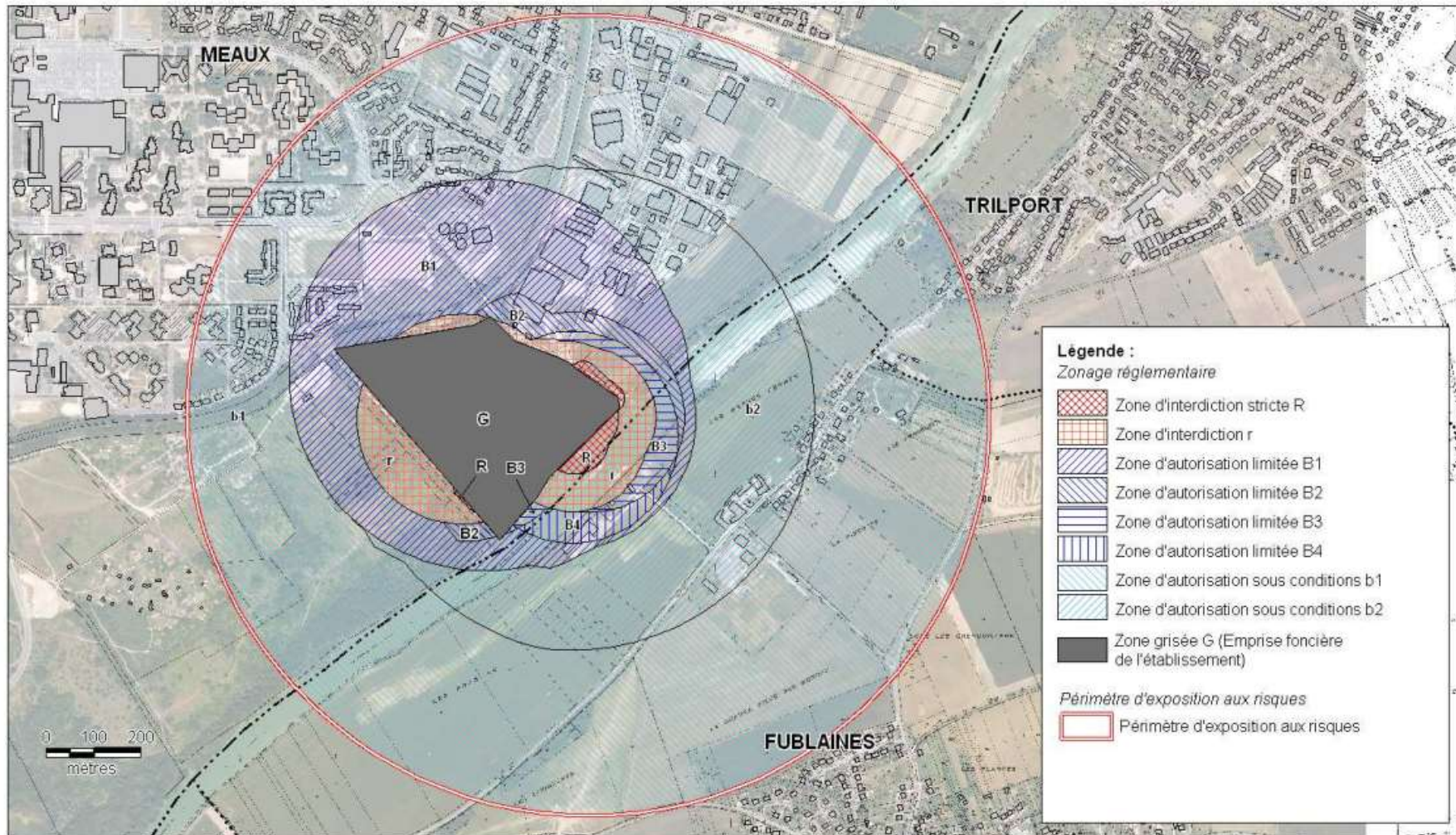
A Fublaines, impasse des Basses Fermes, sont exposés aux aléas technologiques :

- une habitation (surpression M+, thermique F+, toxique M+) appartenant à VNF
- deux bâtiments laissés à l'abandon et inhabitables en l'état - pas d'eau courante ni électricité - (surpression M+, thermique M+ pour l'un et F+ pour l'autre, toxique M+) appartenant à VNF.
- un silo (surpression Fai, thermique M+, toxique M+).

Source des cartes et informations pour ce chapitre :
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT),
BASF Health and Care Products France SAS, rapport de présentation, 06 octobre 2011



Plan de zonage réglementaire



La zone grisée du zonage brut correspond à l'emprise foncière de la société BASF Health and Care Products France SAS (ex COGNIS), soit à une zone d'interdiction réglementée par le Code de l'Environnement, livre V relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La zone colorée rouge foncé (symbole R), zone d'interdiction stricte, est dimensionnée par les zones d'aléas des effets thermiques ou de surpression de niveau « Très Fort » (TF+) ou « Très Fort » (TF). En cas d'accident, les effets attendus les plus importants sont des effets létaux significatifs, c'est à dire des dangers très graves pour la vie humaine.

La zone colorée rouge clair (symbole r), zone d'interdiction avec quelques aménagements, est dimensionnée par la zone d'aléas des effets thermiques ou de surpression « Fort » (F+). En cas d'accident, les effets attendus les plus importants sont des effets létaux significatifs, c'est à dire des dangers très graves pour la vie humaine.

La zone colorée bleu foncé (symbole B), zone d'autorisation limitée, est dimensionnée par la zone d'aléas des effets toxiques « Moyen + » (M+). En cas d'accident, les effets attendus sont des effets irréversibles ou létaux, c'est à dire des dangers significatifs ou graves pour la vie humaine.

La zone colorée bleu clair (symbole b), zone d'autorisation sous conditions, est dimensionnée par la zone d'aléas des effets de surpression « faible » (Fai) liés aux effets de surpression. En cas d'accident, les effets attendus sont des effets irréversibles, c'est à dire des dangers irréversibles pour la vie humaine.

Au sein de chaque zone, des découpages plus fins ont été effectués pour décomposer les aléas par type d'effet. Chaque « sous zone » est identifiée par un indice numérique (1,2,3 etc.).

Deux bâtiments (VNF et chenil) sont localisés dans des zones d'aléas de F à TF+ pouvant nécessiter la mise en place de mesures foncières. Un des bâtiments laissé à l'abandon et inhabitable en l'état (pas d'eau courante, ni d'électricité) appartenant à VNF est également en zone de mesures foncières possibles.

2.12. Le climat

Moyennes pour 2014 (Source : Météo France)

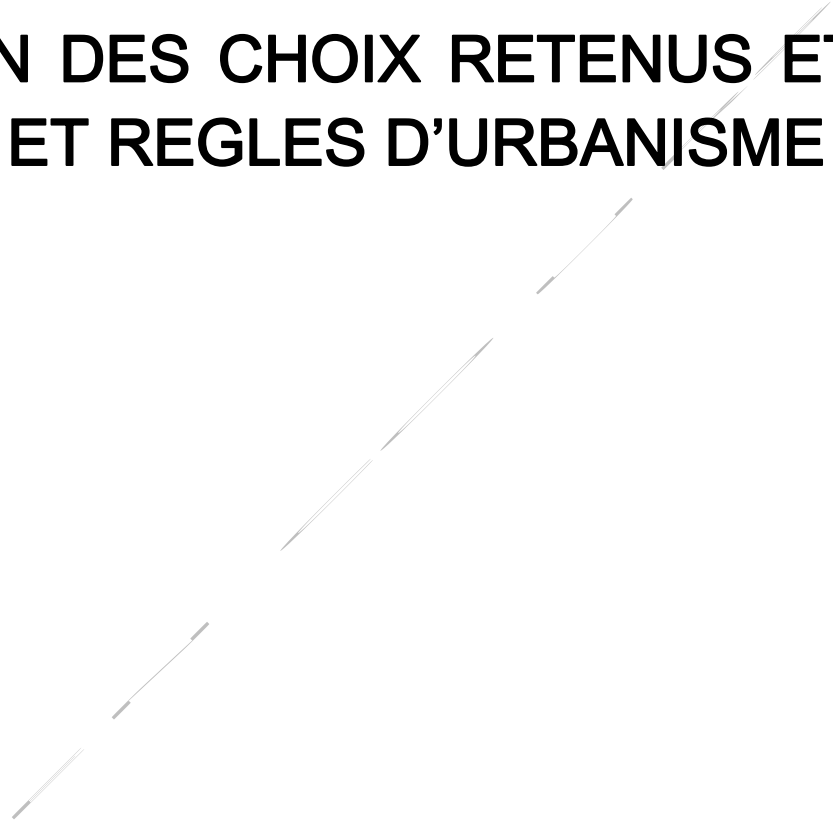
Avec un climat dit « océanique altéré », dans une zone de transition entre le climat océanique et les climats de montagne et le climat semi-continental la commune fait partie des territoires caractérisés par des écarts de température entre hiver et été qui augmentent avec l'éloignement de la mer. La pluviométrie est y plus faible qu'en bord de mer, sauf aux abords des reliefs. Le climat océanique altéré concerne les contreforts ouest et nord du Massif central, le Bassin parisien, la Champagne, l'est de la Picardie et du Nord-Pas-de-Calais (Météo France). En région Ile-de-France, la pluviométrie est inférieure à la moyenne française, contrairement à ce que l'on pourrait croire. La pluie est fréquente, mais de faible intensité. C'est un secteur faiblement ensoleillé, mais davantage qu'en Haute-Normandie, Picardie, Nord-Pas-de-Calais, Ardennes, Lorraine et Alsace.

	Hiver	Printemps	Eté	Automne
Soleil				
Heures d'ensoleillement	293 h	606 h	532 h	196 h
Moyenne nationale	359 h	667 h	638 h	300 h
Equivalent jours de soleil	12 j	25 j	22 j	8 j
Moyenne nationale	15 j	28 j	27 j	12 j
Pluie				
Hauteur de pluie	114 mm	193 mm	198 mm	139 mm
Moyenne nationale	260 mm	166 mm	226 mm	257 mm
Vent				
Vitesse de vent maximale	94 km/h	72 km/h	90 km/h	90 km/h
Moyenne nationale	158 km/h	151 km/h	140 km/h	176 km/h

2.13. Le risque météorologique

Il n'existe pas de risque majeur à l'échelle du territoire du Pays de Meaux

D. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET REGLES D'URBANISME



I. Explications des choix retenus pour établir le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable est au cœur du Plan Local d'Urbanisme. Il définit (article L151-5 du Code de l'Urbanisme) :

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.

Objectifs définis par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement

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

Il est déterminé :

- à partir des enjeux spécifiques identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement,
- à partir des objectifs pour l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme fixés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme,
- à partir des dispositions des lois ALUR et Grenelle notamment, et des dispositions du SDRIF.

commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° La sécurité et la salubrité publiques.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

1.1 Justification des axes et orientations du PADD

<p>1. Développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la dynamique de population communale</p>	<p>Avec la réduction tendancielle du nombre de personnes par ménage, pour garder l'attractivité de la commune pour de nouveaux ménages, pour favoriser au mieux la satisfaction des besoins au sein de la commune, il est indispensable d'accroître et de diversifier l'offre de logement, de fournir de nouveaux équipements, notamment commerciaux et d'offre de soin.</p>
<p>Proposer de nouveaux logements et diversifier l'offre pour permettre aux habitants d'effectuer leur parcours résidentiel dans la commune. Atteindre au moins 565 logements dans la commune d'ici 2030.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La production de logement prévue permet d'avoir des formes urbaines plus denses et adaptées au tissu existant. - La diversification de l'offre permet une plus grande mixité sociale et générationnelle au sein de la commune. - L'objectif de logement respecte les objectifs et les préconisations du SDRIF.
<p>Renforcer l'offre de petits logements, favoriser le développement d'une offre en accession sociale et maîtrisée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'accès à un logement adapté dans la commune pour les jeunes décohabitants et les personnes âgées notamment. - Accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions de logement.
<p>Accueillir de nouveaux habitants, pour arriver à une population d'environ 1355 habitants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Satisfaire les objectifs d'augmentation de la densité humaine imposés par le SDRIF.
<p>Améliorer la qualité et la sécurité des principaux espaces publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces publics existants sont peu aménagés et ne sont pas directement identifiables comme tels par les habitants. La sécurisation de leurs abords et leur mise en valeur est un gage d'identité pour le village et d'appropriation de l'espace public par ses habitants.
<p>Rechercher la compacité des constructions, notamment en comblant les parcelles en dents creuses.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Satisfaire les objectifs d'augmentation de la densité humaine imposés par le SDRIF.

<p>2. Préserver et valoriser l'identité du village, du territoire communal et de ses paysages</p>	<p>Les espaces agricoles, les haies et bosquets, les coteaux, le tissu de village ancien avec ses alignements sur rue, ses cours communes, anciens bâtiments (maisons et corps de ferme en pierre) ainsi que le tissu pavillonnaire caractérisent la commune. Pour lutter contre la dépréciation du paysage, les éléments agrémentant les espaces ouverts doivent être préservés et les éléments caractéristiques de bourg ancien doivent être confortés plutôt que d'être absorbés petit à petit par le tissu pavillonnaire.</p>
<p>Préserver les éléments de patrimoine bâti restant dans la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la continuité dans les alignements typiques du tissu bâti de bourg ancien, les cours communes, les toitures en pierres et tuiles de couverture, les bâtiments anciens en pierre, les anciens corps de ferme, les couleurs pastel, pignons, toitures à trois ou quatre pentes, bâtiments articulant des travées successives, menuiseries colorées...
<p>Favoriser le respect des caractéristiques architecturales typiques de la Seine-et-Marne dans la construction.</p>	
<p>Améliorer la qualité et la lisibilité des entrées de ville, améliorer l'insertion paysagère des franges urbaines.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer le cadre de vie en agissant sur les marqueurs de territoire que sont les entrées de ville et franges urbaines. - Développer des espaces intermédiaires entre espaces agricoles et naturels et urbains.
<p>Valoriser les rues principales et réaménager l'espace public central de la commune au carrefour des rues Cabon, de la Fontaine du Toit, de l'Eglise et du Temple</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ces espaces constituent le cœur du village et sont des lieux importants pour son identité. Leur réaménagement permet l'appropriation de cet espace par les habitants, permettant l'émergence d'une ambiance de village vectrice de cohésion sociale.
<p>Préserver et développer la trame verte et bleue, en préservant et développant les haies, arbres, bosquets, espaces verts, en privilégiant les essences locales et en favorisant les continuités écologiques dans le tissu urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et reconstituer les éléments végétaux et de milieux qui permettent à la faune et la flore de se développer, pour réduire l'impact négatif sur la biodiversité et les ressources naturelles de l'implantation humaine.
<p>Préserver l'activité agricole et la fonctionnalité des exploitations</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir la pérennité de l'activité agricole à Fublaines : celle-ci est une des principales composantes de son identité et de son paysage.

<p>3. Préserver et valoriser les ressources naturelles et écologiques dans la commune</p>	<p>Tout comme le patrimoine bâti, le paysage naturel et les ressources écologiques constituent une part essentielle de l'identité de la commune. Pour lutter contre la dépréciation du paysage, ces éléments doivent être préservés ainsi que leurs caractéristiques environnementales et écologiques.</p>
<p>Protéger et valoriser l'ensemble des espaces forestiers, des prairies, des bords de Marne et des zones humides.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le cadre paysager de Fublaines est composé de ces différentes grandes entités dont il convient d'assurer la pérennité ainsi que le bon état écologique de ces milieux. - Les bords de Marne ainsi que les zones humides ont un grand intérêt écologique et sont des milieux importants pour la gestion du risque inondation auquel est soumise une partie de la commune.
<p>Favoriser la remise en gestion des prairies.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les prairies et les boisements constituent un atout paysager pour la commune, qui devient une faiblesse paysagère lorsque ceux-ci ne sont pas entretenus. - Les prairies non entretenues peuvent sembler abandonnées et occasionner une occupation sauvage et des phénomènes de cabanisation. - Développer des espaces intermédiaires entre espaces naturels et les espaces agricoles et urbains.
<p>Favoriser la remise en gestion des lisières des espaces boisés.</p>	
<p>Développer l'accès piéton aux bords de la Marne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - A la fois pour valoriser les richesses paysagères et écologiques de la commune, et pour favoriser les pratiques de déplacements doux, notamment liés aux pratiques de promenade
<p>Favoriser l'usage de techniques de construction vertes, favorisant les économies d'énergie, la production d'énergies renouvelables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les préconisations de la loi sur la transition énergétique pour permettre la construction de bâtiments et de logements plus économes en énergie.

<p>4. Mieux équiper et aménager le village</p>	<p>L'arrivée de nouveaux habitants et le développement du parc de logement communal entraînent des besoins accrus pour la population communale, ce qui doit se traduire par l'anticipation des besoins en équipements de la commune. L'augmentation de la densité du tissu urbain appelle également à un meilleur aménagement du village afin de permettre la cohabitation harmonieuse des habitants et des flux qui traversent la commune.</p>
<p>Une ville agréable et sûre pour les déplacements de tous : développement des aménagements à destination des piétons et des cyclistes, notamment pour l'accès au centre-bourg et aux équipements, aménagements à destination des personnes à mobilité réduite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire les émissions de gaz à effet de serre pour les courts trajets dans la commune. - Améliorer la qualité de vie. - Compléter les aménagements à destination des modes doux. - Prioriser les aménagements selon les secteurs de développement de l'habitat et les équipements publics et sportifs.
<p>Un meilleur accès aux équipements via une nouvelle gestion des conditions de stationnement dans le cœur du bourg.</p>	
<p>Prévoir les nouveaux équipements ou extensions d'équipements accompagnant l'augmentation de la population ou pour améliorer la qualité de vie : parking, espaces verts, espaces de loisirs ou autres équipements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fublaines dispose d'un bon niveau d'équipement, qui doit rester en adéquation avec les besoins de la population et l'évolution attendue de la commune.
<p>Permettre le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer un accès de qualité aux réseaux d'énergie et de télécommunication pour permettre un développement qualitatif du parc de logement de la commune et maintenir son attractivité auprès des habitants et des nouveaux arrivants.

1.2 Justification des objectifs de population et de logements :

Au vu de la consommation d'espaces en dehors de la surface urbanisée de la commune, le SDRIF n'offrait plus de possibilité d'extension du tissu urbanisé à Fublaines. L'augmentation de la densité humaine prescrite par le SDRIF ainsi que les préconisations de nouveaux logements au titre de la loi ALUR sont donc à intégrer au tissu urbain existant.

L'enjeu est alors de permettre à ce tissu urbain d'absorber ces objectifs de densification et de diversification de la typologie de logement tout en conservant l'identité du village et ses caractéristiques architecturales et paysagères. Les contraintes amenées par les réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement limitent également le nombre de logements qu'il est possible de construire dans certaines zones de la commune.

Au terme du débat sur le PADD en conseil municipal, le scénario de développement retenu se conforme aux grands objectifs de développement du SDRIF. Ainsi, la commune conservera son dynamisme démographique tout en s'inscrivant dans la politique régionale de réduction de la consommation d'espaces naturels et de lutte contre la crise du logement.

Le SDRIF impose à la commune une augmentation de 10% de la densité d'habitat et de la densité humaine (population et nombre d'emplois par hectare) par rapport au niveau de ces variables au 1^{er} janvier 2014.

A cette date, la commune de Fublaines comptait 461 logements et 1154 habitants pour 66 emplois. La surface urbanisée est de 53,2 ha.

Afin de répondre aux objectifs du SDRIF, le scénario retenu prévoit, à l'horizon 2030, une augmentation du nombre de logements pour atteindre environ 565 logements pour une population d'environ 1355 habitants tout en offrant environ 75 emplois pour une surface urbanisée égale à la surface urbanisée actuelle.

La diversification des logements est également inscrite dans le PADD. Elle permettra de répondre aux besoins en logements moins grands et mieux adaptés à la réduction de la taille des ménages et aux besoins des jeunes adultes ; en logements adaptés aux personnes âgées au vu du vieillissement de la population ; au besoin de libérer les maisons individuelles plus grandes pour accueillir de nouvelles familles au sein de la commune.

Explications et justifications relatives à la réponse aux besoins en logements :

Le SDRIF demande une densification minimum de la densité des espaces d'habitat de 10%, et de la densité humaine (emplois + habitants) de 10% également. La densité des espaces d'habitat était d'environ 8,7 logements par hectare à la date d'approbation du SDRIF. Le PLU doit permettre l'augmentation de cette densité pour atteindre au minimum 9,5 logements à l'hectare à l'horizon 2030.

La densité humaine était d'environ 23 emplois et habitants par hectare à la date d'approbation du SDRIF. Pour être compatible avec les prescriptions du SDRIF, le PLU doit permettre d'atteindre en 2030 un minimum de 25,2 emplois ou habitants par hectare urbanisé.

Partant de ces obligations, le scénario retenu pour le développement démographique et du parc de logements de la commune prévoit une croissance modérée de sa population et de l'emploi à Fublaines à l'horizon 2030, pour atteindre environ 1355 habitants et 75 emplois. Avec un nombre de personnes par ménage estimé en 2030 à 2,6 personnes par ménage cela équivaut à un nombre **total de 565 logements** (résidences secondaires et logements vacants inclus).

Cela correspond, entre 2014 et 2030 à environ 200 nouveaux habitants et 7 nouveaux emplois, ainsi que 104 nouveaux logements dans la commune.

Rythme prévisionnel de construction :

- Estimation 2014-2017 : 20 logements par an, soit une construction en 3 ans de 60 logements, portant le nombre total de logements à 521 en 2017, dont 55 environ construits entre 2014 et 2016.
- Prévision 2017-2022 : 3 logements par an, soit une construction en 5 ans de 15 logements, portant le nombre total de logements à 536 en 2023.
- Prévision 2023-2030 : 5 logements par an, soit une construction en 6 ans de 30 logements, portant le nombre total de logements à 565 en 2030, dont partie en logements collectifs.

Ce scénario de développement est compatible avec les exigences du SDRIF :

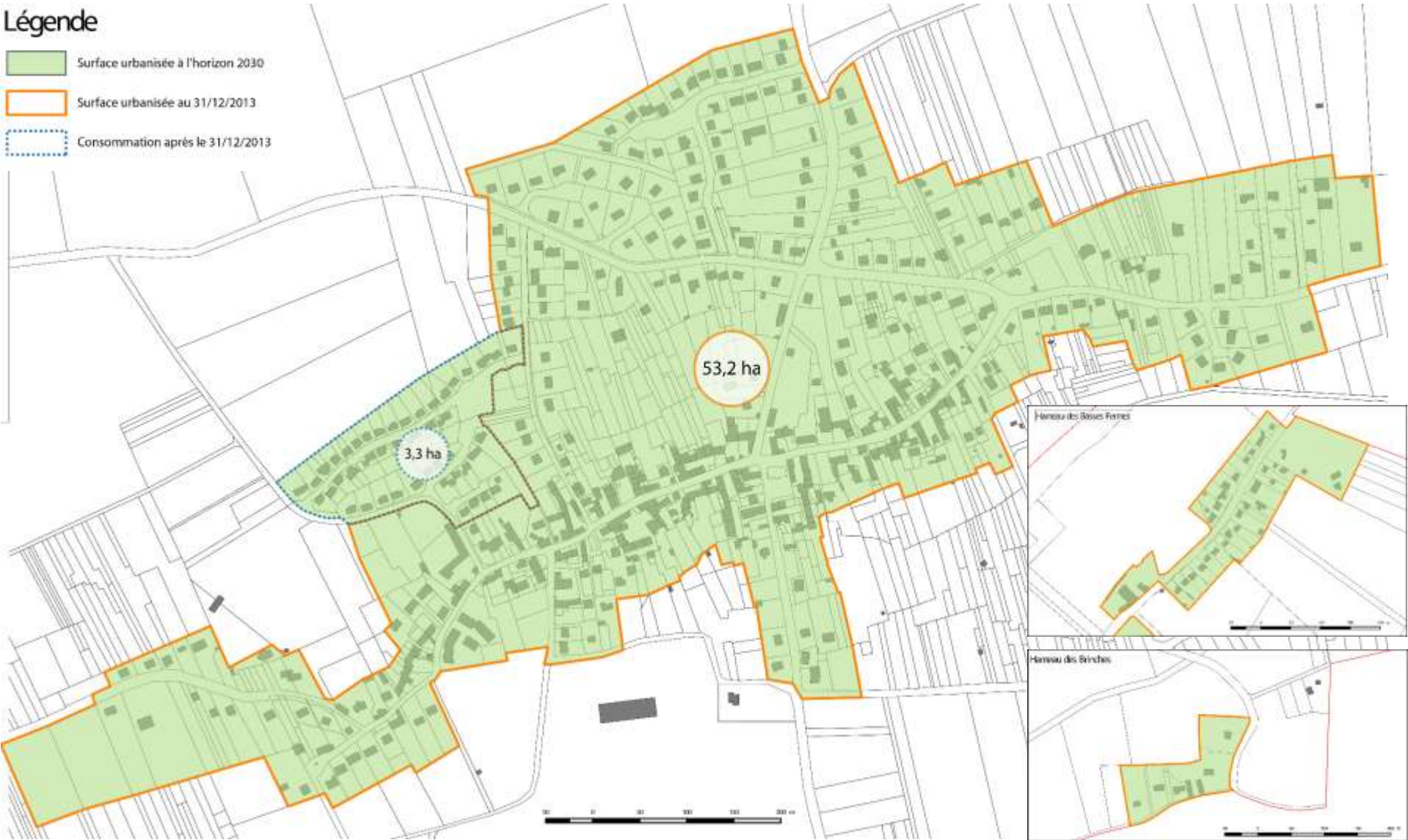
Avec environ 1430 habitants et emplois répartis sur 56,5 hectares urbanisés, la densité humaine à Fublaines à l'horizon 2030 sera de 25,3.

Avec environ 565 logements répartis sur 56.5 hectares urbanisés, la densité de logements à l'horizon 2030 sera de 10.

Cartographie de comparaison des surfaces urbanisées au 31/12/2013 et à l'horizon 2030 :

Légende

- Surface urbanisée à l'horizon 2030
- Surface urbanisée au 31/12/2013
- Consommation après le 31/12/2013



II. Explications des choix retenus pour les OAP

Pour mettre en œuvre les orientations du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent préciser de manière thématique ou sectorielle le projet de PLU.

Trois OAP ont donc été élaborées pour établir des dispositions précisant le PADD :

- Orientation d'aménagement et de programmation relative à l'habitat et à l'aménagement :
 - ⇒ Diversifier l'offre de logement, préserver les grands équilibres de la commune et valoriser l'existant.
- Orientation d'aménagement relative aux déplacements :
 - ⇒ Favoriser la sécurité des déplacements dans un contexte contraint, valoriser les espaces naturels et les paysages de la commune via les chemins ruraux.
- Orientation d'aménagement relative à l'environnement et aux paysages :
 - ⇒ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels boisés, revalorisation des prairies et des bords de Marne.

Elles ont pour but de préciser géographiquement les orientations du PADD, de clarifier le projet d'aménagement.

Elles permettent de balayer les principaux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

- Grands principes d'aménagement et identification des secteurs du village à densifier, grands équilibres à préserver entre espace urbanisé et espaces agricoles et naturels, développement des fermes à l'écart uniquement dans le cadre de l'activité agricole, espaces publics structurant à qualifier, préservation du cœur vert du village.
- Grands enjeux en matière de déplacements : amélioration de la circulation pour les modes doux, les transports en commun, la circulation automobile, et également les cheminements à visée récréative.
- Préservation des ressources naturelles de la commune, objectifs ambitieux de renaturation, gestion des berges, des lisières, des espaces naturels en général.
- Prise en compte de la biodiversité et des continuités au cœur même de l'espace urbanisé, et avec les espaces naturels et agricoles hors agglomération.

PADD	Traduction dans les OAP, le zonage et le règlement
Développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la dynamique de population communale	
Proposer de nouveaux logements et diversifier l'offre pour permettre aux habitants d'effectuer leur parcours résidentiel dans la commune. Atteindre au moins 565 logements dans la commune d'ici 2030.	<p>OAP relative à l'habitat et à l'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les projets devront permettre une diversification de l'offre de logements, avec de la densification du tissu existant et quelques bâtiments collectifs offrant de petits logements (T1, T2, T3).
Renforcer l'offre de petits logements, favoriser le développement d'une offre en accession sociale et maîtrisée.	
Accueillir de nouveaux habitants, pour arriver à une population d'environ 1355 habitants.	<p>En l'absence de possibilités d'extensions urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression du COS et de la surface minimale des terrains constructibles par la loi ; - Augmentation de la densité de bâti permise notamment à l'article U.9 du règlement relatif à l'emprise au sol des constructions.
Améliorer la qualité et la sécurité des principaux espaces publics.	<p>Carrefour rue A. Cabon – rue de l'église :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager le carrefour en donnant la priorité à la sécurité des piétons, notamment à destination des scolaires se rendant à l'école, en prenant compte les difficultés en matière de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
Rechercher la compacité des constructions, notamment en comblant les parcelles en dents creuses.	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU laissera le tissu urbain se densifier par division pour assurer la production d'un nombre limité de logements par an (entre 3 et 5 par an en moyenne).

PADD	
Préserver et valoriser l'identité du village, du territoire communal et de ses paysages	Traduction dans les OAP, le zonage et le règlement
Préserver les éléments de patrimoine bâti restant dans la commune.	OAP relative à l'habitat et à l'aménagement : - Maintenir le caractère du village, maintenir ou reconstituer l'alignement sur voirie des bâtiments pour les rues anciennes.
Favoriser le respect des caractéristiques architecturales typiques de la Seine-et-Marne dans la construction.	Annexion au règlement d'un guide des bonnes pratiques architecturales élaboré par le CAUE de Seine et Marne.
Améliorer la qualité et la lisibilité des entrées de ville, améliorer l'insertion paysagère des franges urbaines.	Orientation d'aménagement relative à l'environnement et aux paysages : - Favoriser le développement d'espaces végétalisés, paysagers, éventuellement appuyé sur de nouveaux chemins en arrière des lotissements, comme tampons écologiques et paysagers entre les espaces agricoles ou naturels et les espaces urbanisés
Valoriser les rues principales et réaménager l'espace public central de la commune au carrefour des rues Cabon, de la Fontaine du Toit, de l'Eglise et du Temple	OAP relative à l'habitat et à l'aménagement : Carrefour rue A. Cabon – rue de l'église : - Aménager le carrefour en donnant la priorité à la sécurité des piétons, notamment à destination des scolaires se rendant à l'école, en prenant compte les difficultés en matière de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
Préserver et développer la trame verte et bleue, en préservant et développant les haies, arbres, bosquets, espaces verts, en privilégiant les essences locales et en favorisant les continuités écologiques dans le tissu urbain.	Orientation d'aménagement relative à l'environnement et aux paysages : - Préserver les zones humides en milieu urbanisé - Privilégier les essences locales et adaptées aux milieux forestiers et humides voisins - Privilégier les clôtures végétales et/ou permettant la libre circulation de la petite faune - Renforcement des alignements d'arbres et de la végétalisation des espaces publics

PADD	
Préserver et valoriser les ressources naturelles et écologiques dans la commune	Traduction dans les OAP, le zonage et le règlement
Protéger et valoriser l'ensemble des espaces forestiers, des prairies, des bords de Marne et des zones humides.	Orientation d'aménagement relative à l'environnement et aux paysages : <ul style="list-style-type: none"> - Préservation stricte des abords de la Marne, du ru des Cygnes et des mares, pas d'urbanisation à proximité. - Maintien de la végétation le long de la Marne ou amélioration dans le cadre d'une remise en état écologique des berges.
Développer l'accès piéton aux bords de la Marne.	Orientation d'aménagement relative aux déplacements : <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le réseau de chemins dans la commune.
Favoriser la remise en gestion des prairies.	Orientation d'aménagement relative aux déplacements : <ul style="list-style-type: none"> - Gestion des lisières pour assurer le bon fonctionnement écologique de ces espaces intermédiaires entre forêt et prairies. - Développer les jardins familiaux sur les parcelles communales et en préemptant des parcelles attenantes.
Favoriser la remise en gestion des lisières des espaces boisés.	Orientation d'aménagement relative à l'environnement et aux paysages : <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des entités avec de préférence une gestion durable. - Classement en EBC pour les bois et forêts non gérés par le Département. - Gestion des lisières pour assurer le bon fonctionnement écologique de ces espaces intermédiaires entre forêt et prairies. - Préservation stricte des haies existantes.
Favoriser l'usage de techniques de construction favorisant les économies d'énergie, la production d'énergies renouvelables.	L'article U.9 du règlement permet aux constructions ayant une toiture végétalisée complète de disposer d'une emprise au sol maximale supérieure.

PADD	Traduction dans les OAP, le zonage et le règlement
Mieux équiper et aménager le village	
Une ville agréable et sûre pour les déplacements de tous : développement des aménagements à destination des piétons et des cyclistes, notamment pour l'accès au centre-bourg et aux équipements, aménagements à destination des personnes à mobilité réduite.	OAP relative à l'habitat et à l'aménagement : - Aménager le carrefour en donnant la priorité à la sécurité des piétons, notamment à destination des scolaires se rendant à l'école, en prenant compte les difficultés en matière de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
Un meilleur accès aux équipements via une nouvelle gestion des conditions de stationnement dans le cœur du bourg.	Règlement : Modernisation des prescriptions concernant le stationnement : les emplacements devront être matérialisés hors des constructions pour empêcher la transformation des garages en débaras.
Prévoir les nouveaux équipements ou extension d'équipements accompagnant l'augmentation de la population ou pour améliorer la qualité de vie : parking, espaces verts, espaces de loisirs ou autres équipements.	Création d'un emplacement réservé près du cimetière pour la création d'un parking.
Permettre le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique.	

III. Justification de la délimitation des zones et des règles applicables

A. Le zonage, du POS au PLU

La transformation des POS en PLU s'est accompagnée d'un changement de la nomenclature des zones. La distinction fondamentale reste le niveau des dessertes et les équipements publics : la définition et la désignation des zones urbaines est inchangée. La nomenclature du PLU reflète toutefois plus explicitement les vocations dominantes, le Projet.

Terrains	Vocation dominante	POS	PLU
* Déjà équipés, desservis	Zones Urbaines, tout ou partie occupées, déjà viabilisées ou sur le point de l'être	U	U
* Non ou guère équipés (dessertes VRD)	Urbanisation future (extensions de l'agglomération)	NA*	AU
	Activités (constructions) agricoles	NC*	A
	Protection de sites et ressources, maîtrise des risques...	ND*	N

** Zones dites naturelles regroupées dans une même grande catégorie*

« **Les zones urbaines sont dites "zones U"**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

B. Les zones et sous-secteurs à Fublaines :

Les zones et sous-secteurs urbains :

La zone U : sa délimitation correspond aux limites actuelles de l'urbanisation, les zones d'extension à long terme existant au POS ont été supprimées. Le tissu y est peu dense, en majorité pavillonnaire, l'évolution du tissu bâti possible mais contrainte. Elle est définie en négatif par rapport aux zones Ua et Uzh qui justifient des dispositions particulières en termes de préservation de l'environnement et du paysage ou en réponse aux objectifs de construction de logements.

La zone (sous-secteur) Ua : elle identifie les secteurs correspondant à l'ancien village, où la densification et la mutation du tissu bâti permettront de répondre aux objectifs de logements tout en renforçant le centre du village et en préservant ou reconstituant les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg. L'emprise au sol autorisée y est plus importante qu'en U, notamment dans le cas d'installation d'activités au sein du bâtiment. Son tracé a été élaboré en fonction du parcellaire comprenant les immeubles à l'alignement et le bâti ancien en intégrant des parcelles avec bâtiment en retrait, qui pourraient évoluer en bâtiment à l'alignement pour reconstituer le paysage urbain qui caractérise et valorise les villages anciens.

La zone (sous-secteur) Uzh : sa délimitation correspond aux zones U situées en zone humide identifiée par les services de l'Etat. Le milieu correspondant aux zones humides est un milieu riche mais fragile, qui joue un rôle tant comme support de biodiversité que comme éléments de la lutte contre le ruissellement. L'emprise au sol y est donc particulièrement limitée et des règles plus contraignantes du point de vue environnemental y sont prescrites.

La zone UX : Cette zone correspond aux zones abritant des activités des secteurs secondaires et tertiaires. Ces activités sont actuellement pétrolières et portuaires.

Les zones et sous-secteurs agricoles :

La zone A : Elle correspond à l'ensemble des parcelles dédiées à l'agriculture, secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les installations et constructions en lien avec l'agriculture y sont autorisées, ainsi que les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ou en lien avec l'activité pastorale ou forestière.

La zone (sous-secteur) Azh : Délimitée selon le périmètre des zones humides identifiées par les services de l'Etat, toute construction y est interdite.

Les zones et sous-secteurs naturels :

La zone N : Elle correspond à l'ensemble des parcelles en espaces naturels : boisements, bosquets, haies et prairies. Il s'agit d'espaces à préserver au titre de la qualité des sites des milieux et des espaces naturels et de leur intérêt écologique, paysager ou historique. Leur caractère d'espaces naturels indique la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles dans ces zones. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière ni la qualité paysagère du site.

La zone (sous-secteur) Ne : Cette zone a vocation à permettre, dans le respect du caractère de zone naturelle, à recevoir des équipements et aménagements légers en lien avec les loisirs et à l'accueil de loisir et des infrastructures déjà existante : équipements sportifs de plein air.

La zone (sous-secteur) Nj : Cette zone a vocation à permettre la préservation de cœurs d'îlot non urbanisés composé de jardins privés et à permettre le développement d'un projet communal de jardins familiaux.

La zone (sous-secteur) Nzh : ce secteur regroupe l'ensemble des zones naturelles situées en zone humide. Y sont autorisées uniquement les installations en lien avec la gestion ou l'entretien des milieux naturels.

C. Justifications des règles :

Zones U et sous-secteurs		
Article	Dispositions principales	objectifs
<u>Préambule</u>	Dérogation à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme.	Le règlement déroge aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour l'ensemble de ses articles. Cette dérogation vise à appliquer à l'ensemble des parcelles d'un lotissement ou issues d'une division les dispositions de ces articles, afin notamment de veiller à l'harmonie des morphologies urbaines.
<u>Article 1</u>	Sont interdites, de manière générale, toutes les installations et occupations des sols présentant une incompatibilité avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone en raison des risques des nuisances qu'elles peuvent entraîner.	Vocation mixte de la zone pour permettre l'éventuelle implantation de commerces dans le centre-bourg. Interdictions garantissant aux habitants et usagers de ne pas être exposés aux nuisances ou aux dangers induits par les vocations exclues de la zone.
<u>Article 2</u>	Sont autorisées les constructions à usage d'habitat, de bureau, de service et équipement collectif sous réserve de maintenir une marge de recul de 20m par rapport aux lisières des boisements et de ne pas se trouver dans le périmètre de protection de l'usine BASF.	
<u>Article 3</u>	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.	Possibilité d'avoir un accès via une voie publique comme une voie privée pour favoriser la densification et limiter la consommation d'espaces. Obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif pour garantir une meilleure qualité du traitement. Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf si la nature du sol l'interdit) pour ne pas surcharger les équipements collectifs d'assainissement.
<u>Article 4</u>	Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. La gestion des eaux pluviales sera faite à la parcelle. Toute demande de dérogation devra être accompagnée d'une note technique. Le raccordement aux réseaux devra être souterrain depuis la rue.	

<u>Article 5</u>	Non réglementé.	
<u>Article 6</u>	<p>Dans une bande de 15m à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement des voies, - En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies (ramené à 2,5m si la parcelle est à l'angle de deux voies), - En prolongement de la façade d'une des constructions adjacentes. <p>Au-delà de la bande de 15m, il n'y a pas de règle d'implantation spécifique.</p> <p>Dans le sous-secteur Ua, dans une bande de 15m, les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou en prolongement d'une façade existante.</p>	Règles d'implantation des constructions ont été définies en cohérence avec les caractéristiques paysagères du village (maintien du marquage de la continuité visuelle de l'alignement des rues) et de manière à permettre une densité plus élevée.
<u>Article 7</u>	<p>La marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 4 mètres en zone U (3 mètres en l'absence de baie).</p> <p>Dans le sous-secteur Ua, la marge d'isolement est définie de la même manière que dans la zone U. Elle ne peut être inférieure à 3 mètres dans le sous-secteur Ua (2 mètres en l'absence de baie).</p>	
<u>Article 8</u>	<p>La distance minimale entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Elle peut être ramenée à 2 mètres en cas de construction dont la superficie est inférieure à 20 m².</p>	

<p><u>Article 9</u></p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%. En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 50%.</p> <p>Dans le sous-secteur Ua, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%. En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 70%.</p> <p>L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, d'activités tertiaires ou de services.</p> <p>Dans les sous-secteurs Uzh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25%. En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 40%.</p>	<p>Ces règles de densité sont destinées à limiter l'imperméabilisation des sols et à permettre un développement urbain cohérent avec les typologies de bâti déjà existantes dans les zones et sous-secteurs de la commune.</p>
<p><u>Article 10</u></p>	<p>La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres à l'égout du toit et ne peut dépasser 10 mètres au faitage.</p> <p>Dans le sous-secteur Ua, la hauteur des constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres à l'égout du toit et ne peut dépasser 11 mètres au faitage.</p>	<p>Ces règles de hauteur sont destinées à respecter le caractère paysager du village en conservant les mêmes gabarits pour les constructions.</p>
<p><u>Article 11</u></p>	<p>Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect et permettre, dans le choix de leurs matériaux de façade et de toiture, une insertion paysagère harmonieuse.</p> <p>Les haies et clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale et le voisinage immédiat. Les haies végétales devront être composées d'essences locales.</p>	<p>Ces dispositions sont destinées à protéger les caractéristiques paysagères et architecturales du village tout en préservant la biodiversité et les continuités écologiques.</p>

<p><u>Article 12</u></p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places par logement construit, plus une place par tranche de 5 logements.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 25m² de surface de vente.</p> <p>Pour les hôtels et les restaurants, il est exigé au minimum 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.</p> <p>Des espaces de stationnement pour les 2 roues sont également imposés pour chaque destination de construction.</p> <p>Dans le sous-secteur Ua, pour les constructions à usage de commerce, il n'est pas exigé de place de stationnement en dessous de 50m² de surface de vente. A partir de 50m² de surface de vente, il est demandé 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m² de surface de vente.</p>	<p>Ces dispositions sont destinées à répondre aux besoins en stationnement pour éviter le stationnement sur les trottoirs et tenant compte de la faible offre de transports en commun.</p>
<p><u>Article 13</u></p>	<p>Devront être plantés ou aménagés en espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces libres et les espaces non occupés par des places de stationnement ; - les parcelles comportant des constructions à usage d'habitation, sur une surface au moins égale à 35% en zone U ; 25% dans le sous-secteur Ua ; 65% dans le sous-secteur Uzh ; <p>Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 250m².</p> <p>Les haies seront plantées d'essences locales et composées d'au moins trois espèces.</p> <p>Les espèces invasives recensées sont proscrites.</p>	<p>Ces dispositions sont destinées à préserver les caractéristiques paysagères de la commune tout en répondant aux logiques écologiques de préservation de la biodiversité et de lutte contre l'imperméabilisation des sols.</p>
<p><u>Article 14</u></p>	<p>Non réglementé.</p>	

<u>Article 15</u>	Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.	Ces dispositions sont destinées à favoriser la préservation de la biodiversité et la lutte contre l'imperméabilisation des sols.
<u>Article 16</u>	Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.	

Zone UX Destinés à l'activité		
Article	Dispositions principales	objectifs
<u>Article 1</u>	Toute construction est interdite, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et au maintien des activités déjà implantées dans la zone.	Dispositions garantissant que les habitants et usagers ne seront pas exposés à des nuisances ou dangers induits par la construction de bâtiments nouveaux et tenant compte de la vocation industrielle de ces zones.
<u>Article 2</u>	Aucune construction visant à recevoir du public ou à vocation de logement ne sera autorisée, exception faite de l'aménagement ou de la reconstruction après sinistre d'habitations existantes, si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des activités implantées dans la zone.	
<u>Article 3</u>	Il n'est pas fixé de règles.	L'absence de règle se justifie par le fait que les parcelles en zone UX sont déjà raccordées à des voiries et qu'elles n'ont pas vocation à abriter de nouvelles activités.
<u>Article 4</u>	Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. La gestion des eaux pluviales sera faite à la parcelle. Toute demande de dérogation devra être accompagnée d'une note technique. Le raccordement aux réseaux devra être souterrain depuis la rue	Obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif pour garantir une meilleure qualité du traitement. Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf si la nature du sol l'interdit) pour ne pas surcharger les équipements collectifs d'assainissement.
<u>Article 5</u>	Non réglementé.	
<u>Article 6</u>	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 5m de celui-ci.	Règles d'implantation des constructions ont été définies en cohérence avec les caractéristiques paysagères du village.

<u>Article 7</u>	Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 4m de la limite séparative.	
<u>Article 8</u>	Il n'est pas fixé de règles.	
<u>Article 9</u>	Il n'est pas fixé de règles.	La faible constructibilité de la zone permet de ne pas fixer de règles.
<u>Article 10</u>	La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12m au-dessus du sol, ou, le cas échéant, de la cote d'inondation fixée par le service compétent.	Ces règles de hauteur sont destinées à garantir une insertion paysagère des constructions la moins impactante possible.
<u>Article 11</u>	Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages	
<u>Article 12</u>	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies publiques.	Ces dispositions sont destinées à répondre aux besoins en stationnement de ces installations tout en évitant le stationnement sur les voies publiques.
<u>Article 13</u>	<p>Les espaces libres doivent être plantés.</p> <p>Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.</p> <p>Les essences plantées seront locales.</p>	Ces dispositions sont destinées à préserver les caractéristiques paysagères de la commune tout en répondant aux logiques écologiques de préservation de la biodiversité et de lutte contre l'artificialisation des sols.
<u>Article 14</u>	Non réglementé	

<u>Article 15</u>	Il n'est pas fixé de règles.	
<u>Article 16</u>	Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.	



Zones A et sous-secteurs

Article	Dispositions principales	objectifs
<p style="text-align: center;"><u>Article 1</u></p>	<p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A.2.</p> <p>Dans le sous-secteur Azh, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.</p>	<p>Vocation unique de la zone pour préserver les espaces, les activités agricoles et les lisières boisés.</p> <p>Toutefois, sont autorisés les équipements collectifs à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. En effet, plusieurs équipements collectifs existent dans les espaces agricoles (destinés au transport d'électricité, au traitement des eaux). L'exploitation de ces équipements doit pouvoir être effectuée dans le respect de leur environnement agricole.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Article 2</u></p>	<p>Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.</p> <p>Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés si ils ne sont pas situés dans le périmètre de protection de l'usine BASF et qu'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements, constructions et installations à usage agricole.</p> <p>Les constructions nécessaires à des équipements ou des services publics sont autorisées s'elles ne sont pas situées dans le périmètre de protection de l'usine BASF et qu'elles ne sont pas incompatibles dans l'exercice de l'activité agricole ou forestière.</p>	

<u>Article 3</u>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.</p>	<p>La vocation spécifique (limitée à l'agriculture, à certains équipements collectifs et de façon très restreinte à l'activité et au logement) limite la constructibilité de la zone, ce qui permet de ne pas fixer de règle trop stricte en termes de desserte des terrains constructibles, sous réserve néanmoins de ne pas prendre de risque pour la sécurité des usagers.</p>
<u>Article 4</u>	<p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.</p> <p>La gestion des eaux pluviales sera faite à la parcelle. Toute demande de dérogation devra être accompagnée d'une note technique.</p> <p>Le raccordement aux réseaux devra être souterrain depuis la rue.</p>	<p>Obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif pour garantir une meilleure qualité du traitement. Toutefois, la totalité de la zone n'étant pas équipée, le règlement prévoit la possibilité d'un assainissement autonome en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf si la nature du sol l'interdit) pour ne pas surcharger les équipements collectifs d'assainissement, pour partie unitaires.</p>
<u>Article 5</u>	Non réglementé.	
<u>Article 6</u>	<p>Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 10m.</p> <p>Les services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1m.</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions ont été définies en cohérence avec les caractéristiques paysagères du village.</p>
<u>Article 7</u>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives de la propriété.</p>	
<u>Article 8</u>	<p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres les unes des autres.</p>	
<u>Article 9</u>	<p>Les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau.</p>	<p>Cette règle est destinée à protéger les berges de couleurs d'eau de l'imperméabilisation des sols en zone humide.</p>

<u>Article 10</u>	La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15m.	Ces règles sont destinées à garantir une insertion paysagère des constructions la moins impactante possible pour le paysage et la biodiversité dans le village.
<u>Article 11</u>	Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés. Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune.	
<u>Article 12</u>	Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).	Ces dispositions sont destinées à répondre aux besoins en stationnement de ces installations tout en évitant le stationnement sur les voies publiques tout en luttant contre l'imperméabilisation des sols.
<u>Article 13</u>	Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.	Ces dispositions sont destinées à préserver les caractéristiques paysagères de la commune.
<u>Article 14</u>	Non réglementé	
<u>Article 15</u>	Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.	Ces dispositions sont destinées à favoriser la préservation de la biodiversité et la lutte contre l'imperméabilisation des sols.
<u>Article 16</u>	Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.	

Zones N et sous-secteurs		
Article	Dispositions principales	objectifs
<u>Article 1</u>	Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article N.2.	Vocation unique de la zone pour préserver les espaces, les activités agricoles et les lisières boisés.
<u>Article 2</u>	<p>Les comblements, remblaiements, affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils répondent à une logique écologique.</p> <p>Dans le sous-secteur Nj, les constructions et installations liées ou nécessaires à l'entretien des jardins ou boisements, abris en bois pour animaux, sont autorisés.</p> <p>Dans le cadre du projet communal de jardins familiaux, un équipement collectif de type sanitaire pourra être autorisé.</p> <p>Dans le sous-secteur Ne, les constructions et installations liées ou nécessaires à l'entretien des équipements communaux sont autorisés.</p> <p>Dans le sous-secteur Nzh, les constructions et installations liées ou nécessaires à la gestion de l'eau sont autorisées.</p>	<p>Toutefois, sont autorisés les équipements collectifs à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. En effet, plusieurs équipements collectifs existent dans les espaces agricoles (destinés au transport d'électricité, au traitement des eaux).</p> <p>L'exploitation de ces équipements doit pouvoir être effectuée dans le respect de leur environnement.</p>
<u>Article 3</u>	Il n'est pas fixé de règles.	En l'absence de possibilité de construire inscrite au PLU, il n'est pas nécessaire de réglementer les accès aux terrains et leur desserte.
<u>Article 4</u>	Toute imperméabilisation du sol devra prévoir les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	
<u>Article 5</u>	Non réglementé.	

<u>Article 6</u>	Les constructions nouvelles doivent s’implanter soit à l’alignement, soit en retrait d’au moins 5m de l’alignement.	Ces dispositions définissent les règles d'implantation des constructions sans qu'il soit nécessaire de déterminer des règles trop restrictives étant donné l'interdiction de construire dans la zone.
<u>Article 7</u>	Les constructions nouvelles doivent s’implanter sur ou en retrait d’une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 4m.	
<u>Article 8</u>	Il n'est pas fixé de règles.	
<u>Article 9</u>	Il n'est pas fixé de règles.	Considérant la taille des parcelles dans les zones N, il n’est pas pertinent de réglementer l’emprise au sol.
<u>Article 10</u>	Il n'est pas fixé de règles.	Ces règles sont destinées à garantir une insertion paysagère des constructions impactant le moins possible le paysage et la biodiversité.
<u>Article 11</u>	Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés. Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune.	
<u>Article 12</u>	Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Afin de ne pas accentuer l’imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).	Ces dispositions sont destinées à répondre aux besoins en stationnement des installations tout en évitant le stationnement sur les voies publiques tout en luttant contre l'imperméabilisation des sols.
<u>Article 13</u>	Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l’Urbanisme. Dans le secteur Nzh, le défrichage des prairies ; les plantations, notamment de boisements, susceptibles de porter atteinte aux particularités écologiques de la zone ; la création de plans d’eau artificiels ; les drainages et l’imperméabilisation des sols sont interdits.	Ces dispositions sont destinées à préserver les caractéristiques écologiques et paysagères de la commune, notamment dans les zones humides.

<u>Article 14</u>	Non réglementé	
<u>Article 15</u>	Il n'est pas fixé de règle.	En l'absence de possibilité de construire inscrite au PLU, il n'est pas nécessaire de réglementer les performances énergétiques ou les obligations en matière d'infrastructures.
<u>Article 16</u>	Il n'est pas fixé de règle.	

D. Justification des prescriptions réglementaires particulières

Les Espaces Boisés Classés (EBC) :

Au P.L.U., les espaces protégés en application de l'article L.130.1 CU sont :

- Les boisements liés aux massifs boisés du Bois de Brise-Houe au sud de la commune et des boisements à l'est. Ces espaces constituent des réserves écologiques de la trame verte régionale et des espaces de loisirs qu'il convient de protéger,
- Les boisements qui parsèment l'espace agricole et participent aux continuités écologiques entre les massifs boisés,
- Les haies et alignements d'arbres les plus significatifs sont protégés par application de l'article L.123-1-5 comme éléments remarquables du paysage.

Le classement au POS comme EBC de l'espace naturel sensible (ENS) du Bois le Comte, à l'ouest de la commune, n'est pas reconduit. Au regard de la protection qu'apporte la classification en ENS du boisement et des complications de gestion de ce boisement par les services concernés qu'engendreraient un classement en EBC, il n'apparaît pas pertinent de maintenir l'EBC du bois le Comte.

Les emplacements réservés :

Emplacement réservé n°1 : Arrêt de bus.

Emplacement réservé n°2 au POS.

Il se situe à l'ouest de la RD17 (route de Trilport) à l'entrée nord de la ville. Il est destiné à la construction d'un arrêt de bus.

Les dimensions retenues permettent une accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Emplacement réservé n°2 : Parking du cimetière.

Cet emplacement réservé est situé sur les parcelles immédiatement à l'est du cimetière. Il est destiné à la construction d'un parking pour le cimetière afin d'éviter la gêne occasionnée par le stationnement qui s'effectue actuellement sur la voirie et le trottoir.

Emplacements réservés n°3 à 6 : Chemin du tour de ville

Ces emplacements réservés sont situés à la limite nord de l'urbanisation du village. Ils ont une largeur de 3 mètres et sont destinés à permettre la réalisation d'un chemin ouvert aux circulations douces faisant le tour de la ville.

Emplacement réservé n°7 : élargissement de voirie pour accès.

Emplacement réservé n°6 au POS.

Il se situe en amont de l'impasse du Bois-le-Comte. Il est destiné à permettre un élargissement de la voie au niveau de son croisement avec la rue de la Fontaine du Toit.

Plusieurs emplacements réservés au POS n'ont pas été maintenus au PLU.

L'emplacement réservé au POS n°1 était destiné à la réalisation d'un arrêt de bus. Situé à l'est de la RD17, cet emplacement est aujourd'hui sur la voie verte reliant Fublaines à Trilport. L'emplacement futur de cet arrêt de bus devra faire l'objet d'une concertation avec les services de gestion de la voirie et pourra donner lieu à un aménagement de l'entrée de ville.

Les emplacements réservés n°3 et 4 ont été utilisés.

L'emplacement réservé n°5 était destiné à élargir le bas de la rue des Brandons pour permettre une meilleure visibilité, or, c'est la présence d'un talus qui gêne celle-ci. Cet emplacement réservé n'ayant qu'une utilité limitée, il est supprimé.

L'emplacement réservé n°7 était destiné à l'élargissement du chemin rural n°12 au niveau de son croisement avec la rue Cabon. Celle-ci était aujourd'hui en sens unique, cette disposition n'est plus utile.

L'emplacement réservé n°8 était destiné à l'élargissement du chemin d'exploitation dit « du Fond des Vaux » dans le cas où la zone IINA aurait été urbanisée. Aucune urbanisation n'était prévue dans cette zone par le PLU, cet emplacement réservé est supprimé.

Les éléments remarquables protégés en application de l'article L.151-19 CU comme élément du patrimoine bâti d'intérêt local :

Au POS, il n'existait aucun élément faisant l'objet d'une protection spécifique. La liste suivante décrit les éléments du patrimoine bâti qui feront l'objet d'une protection spécifique en application de l'article L.151-19. Ces éléments figurent au plan de zonage.

- La Fontaine du Toit : située au sud-ouest du village, elle donne son nom à la rue à l'extrémité de laquelle elle se trouve. Elle constitue un élément remarquable du patrimoine historique de Fublaines.
- Maison au 84, rue de la Fontaine du Toit : ancienne exploitation agricole déjà présente au cadastre napoléonien. Elle est partie intégrante du site de la fontaine du toit et constitue un élément remarquable du patrimoine de Fublaines.
- Maison au 80, rue de la Fontaine du Toit : maison bourgeoise remarquable dans son volume, sa forme architecturale, sa toiture et son mur de clôture.
- Bâtiment « Le vieux Logis » au 60bis et 62, rue de la Fontaine du Toit : Ancienne maison bourgeoise remarquable dans son volume, sa toiture, son mur de clôture et ses portillons et ses portails.
- Maison au 17, rue de la Fontaine du Toit : ancienne maison remarquable dans son volume et sa clôture de façade avec grille. Il pourrait s'agir de l'ancienne forge de Fublaines.

- Maison au 24, rue de la Fontaine du Toit : ancienne maison bourgeoise typique de Fromager, remarquable dans son volume, sa toiture à 4 pans, ses murs en pierre meulière et ses céramiques de façade.
- Eglise Saint-Eloi : élément central du village, l'église se compose d'une nef flanquée de collatéraux, unis par une toiture unique. Un puits y est accolé.
- Ensemble mairie-école-presbytère : situé rue Cabon, cet ensemble de bâtiment est remarquable dans le volume des bâtisses et leurs grilles de clôtures.
- Villa dite « du Sentier » au 45 et 45bis, rue Cabon : maison bourgeoise remarquable dans son volume et ses grilles de clôture.
- Fontaine et abreuvoir du lavoir, rue Cabon : fontaine et abreuvoir constituant les derniers éléments du lavoir-abreuvoir.
- Hameau des Brinches : Bâtiments regroupés en hameau au sud-ouest de la commune, remarquable dans leurs volumes.
- Grange à Piles : grange à pile typique remarquable pour sa charpente et sa structure.

Les éléments remarquables protégés en application de l'article L.151-23 CU comme élément naturel d'intérêt écologique :

Au POS, il n'existait aucun élément faisant l'objet d'une protection spécifique. La liste suivante décrit les éléments naturels d'intérêt écologiques qui feront l'objet d'une protection spécifique en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils jouent en effet un rôle primordial dans le paysage rural de la commune tout en constituant un maillage important des continuités écologiques dans la commune. Ils ont également un rôle important dans le maintien des sols et la préservation de ceux-ci face à l'érosion.

Ces éléments figurent au plan de zonage.

- L'alignement d'arbres situé au sud de la parcelle ZA 79.
- L'alignement d'arbres situé à la limite ouest de la parcelle ZA 49.
- L'alignement d'arbres situé au sud des parcelles ZB 94,102, 103 et traversant les parcelles ZB 106, 107, 108, 109, 216, 217 et 111 puis se prolongeant sur la limite sud-est de la parcelle ZB 111 jusqu'à la parcelle ZB 116.
- Les alignements d'arbres situés sur la limite nord de la parcelle ZB 266 et sur la moitié de sa limite nord-ouest avec la parcelle ZB 43.
- L'alignement d'arbres situé sur la moitié sud de la parcelle ZC 35.
- Les alignements d'arbres traversant la parcelle ZC 34 et situés à la limite nord-est de la parcelle.
- L'alignement d'arbre situé sur l'ensemble de la parcelle ZH 20.
- Les alignements d'arbres situés au nord et au sud des parcelles ZH 21, 22 et 23.
- L'alignement d'arbres séparant les parcelles ZH 45 et 46.
- L'alignement d'arbres situé au nord de la parcelle ZH 58, en limite nord du champ situé sur celle-ci.

E. Evolutions par rapport au Plan d'Occupation des Sols

Afin de donner plus de clarté au règlement et de simplifier sa lecture, les différentes zones qui le composaient ont été refondues.

Les zones UA et UB, qui correspondaient respectivement au cœur du bourg et à la zone d'habitat individuel récent, ont été regroupées dans une nouvelle zone U, avec les zones NB et les zones IINA urbanisées. Le sous-secteur Ua précise certaines règles spécifiques au cœur de bourg. S'ajoute également un secteur Uzh qui couvre les zones humides habitées.

Les zones UX et UZ qui correspondaient aux activités industrielles pétrolières et portuaires ont été regroupées dans une zone UX puisque le code de l'urbanisme ne permet plus la distinction entre ces deux types d'activités.

La zone NC agricole devient une zone A dont le sous-secteur Azh précise les règles dans les zones humides soumises à l'exploitation agricole. La zone ND de protection naturelle devient une zone N dont le sous-secteur Nzh précise les règles dans les zones humides qui y ont été identifiées.

Les zones et sous-secteurs urbains :

- Les règles d'implantation :

En zone UA, le POS imposait une implantation des constructions à l'alignement de la voirie dans une bande de 15 mètres, le retrait pouvait toutefois être autorisé en cas de continuité avec une façade existante. Au-delà de la bande de 15 mètres, aucune règle d'implantation spécifique n'était fixée.

Afin de maintenir les caractéristiques architecturales du cœur de bourg, ces règles ont été maintenues dans le PLU.

Le POS imposait une implantation des constructions en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement en zone UB. En zone U, le PLU permet, dans une bande de 15 mètres, une implantation à l'alignement, en continuité d'une façade existante ou en retrait de 5 mètres.

Les dispositions du PLU permettent une plus grande diversité d'implantation et une plus grande densité au sein du tissu urbain existant.

En Zone UA, le POS imposait une implantation par rapport aux limites séparative en fonction de la largeur de façade de la parcelle, avec une marge de retrait minimale de 4 mètres. En zones UB et NB, une marge de recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives était imposée.

Le PLU autorise une marge de recul par rapport aux limites séparative de 3 mètres en zone U dans le cas de murs aveugles, et de 2 mètres dans le cas de murs aveugles en zone Ua, permettant une plus grande densité au sein du tissu urbain existant.

En zone UA, les constructions au sein d'une même unité foncière devaient être espacées d'au moins 6 mètres. En zone UB et NB, la construction de plusieurs bâtiments au sein d'une même unité foncière n'était pas autorisée, à l'exception des annexes isolées de moins de 20m², qui devaient être distantes d'au moins 4 mètres de la construction principale.

Le PLU définit une distance minimale entre les constructions sur une même unité foncière de 4 mètres sur l'ensemble de la zone U (2 mètres dans le cas d'annexes isolées d'une surface inférieure à 20m²). Le PLU permet ainsi une plus grande densité au sein du tissu urbain existant.

- La règle de hauteur :

En zone UA, le POS imposait une hauteur maximale des constructions de 10 mètres pour trois niveaux aménageables (R+1+combles), à l'exception du sous-secteur UAb où cette hauteur était portée à 13mètres pour 4 niveaux aménageables.

En zone UB, la hauteur maximale des constructions était de 8 mètres pour deux niveaux aménageables soit R + combles.

Le PLU limite la hauteur des constructions à 10 mètres en zone U. Cette hauteur est portée à 11 mètres dans le sous-secteur Ua en raison de la présence de corps de ferme et de bâtiments anciens plus élevés. Aucune prescription concernant le nombre de niveau des constructions n'est donnée. Le PLU rajoute une hauteur minimale de 3 mètres à l'égout du toit dans l'ensemble de la zone U afin de préserver l'harmonie des gabarits des constructions au sein de la zone U. Les règles plus souples introduites par le PLU tendent à favoriser la construction dans le village.

- La densité :

Les réformes de l'urbanisme ont entraîné une suppression des règles de surface minimale des terrains constructibles et du coefficient d'occupation des sols (articles 5 et 14 des règlements d'urbanisme des PLU).

Le POS prescrivait une emprise au sol maximale des constructions de 70% de la surface de la propriété en zone UA, de 30% en zone UB et de 15% en zone NB.

Le PLU prescrit une emprise au sol maximale des constructions de 40% dans la zone U, de 60% dans le sous-secteur Ua et de 25% dans le sous-secteur Uzh. Ces prescriptions peuvent être dépassées en cas de toiture végétalisées complètes.

Le PLU permet ainsi une plus grande densité de bâti dans la zone U tout en limitant l'imperméabilisation des sols dans le sous-secteur Ua, déjà dense.

Les zones et sous-secteurs urbains à destination de l'activité :

- Les règles d'implantation :

Les règles d'implantation du POS prévoyaient une implantation à l'alignement des voies ou en retrait de 10 mètres de celles-ci en zone UX. Aucune règle n'était fixée en zone UZ.

Le PLU prévoit une implantation des constructions à l'alignement des voies ou en retrait de 5 mètres dans la zone UX.

Le POS prévoyait un recul minimal des constructions de 4 mètres par rapport aux limites séparatives en zone UX. En zone UZ, les constructions pouvaient être implantées à l'alignement ou en retrait, sans qu'une marge minimale soit définie.

Le PLU ne fixe pas de règle.

Le POS impose une distance d'au moins 8 mètres entre deux constructions sur une même unité foncière en Zone UX. Aucune distance n'est imposée en zone UZ.

Le PLU ne fixe pas de règle.

- La règle de hauteur :

Le POS fixe la hauteur maximale des constructions à 12 mètres dans les zones UX et UZ.

Le PLU maintient cette hauteur maximale.

- La densité :

L'emprise au sol maximale des bâtiments définie par le POS est de 60% de la surface de la propriété en zone UX. Il n'est pas fixé de règle en zone UZ.

Le PLU ne fixe pas de règle.

De manière générale, la faible constructibilité de ces deux zones ne justifie pas de règles contraignantes. Le PLU se conforme alors aux règles du POS ou n'établit pas de règle.

Les zones et sous-secteurs agricoles :

Les dispositions de la zone NC au POS étaient très peu prescriptives. Les dispositions des articles 6 et 7 autorisaient une implantation des constructions en retrait des limites de propriétés d'une distance d'au moins 10 mètres.

Le projet du PLU ne prévoit pas de changements pour ces zones. Les modifications qui ont eu lieu sont le résultat de l'évolution des prescriptions environnementales et du code de l'urbanisme (suppression des règles pour les articles 5 et 14, prescriptions permettant la préservation de la biodiversité) et permettront donc une meilleure protection des espaces agricoles que les dispositions du POS.

Les zones et sous-secteurs naturels :

La zone N n'autorise plus aucune construction, excepté celles liées ou nécessaires à la gestion de l'eau dans les sous-secteurs Nzh, à l'entretien des équipements communaux dans le sous-secteur Ne ou à l'entretien des jardins ou des équipements sanitaires dans le sous-secteur Nj, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de ces zones. En effet, de telles constructions et installations y existent déjà et doivent pouvoir continuer à fonctionner.

Cette forte restriction de construction par le règlement du PLU permettra une meilleure protection des zones naturelles.

E. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPERIEUR

SRCAE – Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Ile de France

Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances / Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et des systèmes énergétiques	Le PLU favorise l'emploi de matériaux performant du point de vue énergétique
Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération / Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment / Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés	Le PLU favorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable. Il n'existe pas de projet de production d'ENR dans la commune.
Maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance	La faible augmentation de population devrait avoir un impact modéré sur les consommations électriques
Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés	Une OAP prévoit de compléter le maillage de circulations douces dans la commune, d'améliorer les conditions de déplacement pour les PMR dans la commune. Par ailleurs, la densification recherchée en centre-bourg devrait permettre de limiter la part des déplacements utilisant un véhicule à moteur.
Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises	Le PLU ne développe pas de nouvelles activités liées au transport de marchandise. Il n'y aura donc pas d'impact.
Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement	Les articles L151-30 et 31 du Code de l'Urbanisme prévoit la réduction des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté ou véhicules propres en auto-partage, ainsi que des locaux pour le stationnement des vélos
Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air / Réduire l'empreinte carbone des consommations des Franciliens / Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens	Les dispositions pour favoriser la compacité urbaine et limiter la part des déplacements motorisés permet de répondre à cet objectif.
Favoriser le développement d'une agriculture durable	Le PLU prévoit la préservation des milieux naturels en lisière avec les espaces agricoles en instaurant des limitations aux constructions et aménagements possibles dans une bande de 50m au-delà des espaces naturels sensibles. Le PLU n'a pas de levier en matière d'agriculture de proximité.
Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique	La limitation de l'artificialisation des sols, notamment en zone humide, la végétalisation du territoire recherchée dans le PLU contribue à répondre à cet objectif.
Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises. Limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat.	Pas d'impact du PLU.

SDAGE – Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

UH MARNE-AVAL

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Le règlement de la zone rendra obligatoire une gestion des eaux usées et pluviales respectueuse de l'environnement : Il interdit toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux et impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses	
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux	La pollution microbiologique provient des germes pathogènes (virus, bactéries, parasites) contenue dans les eaux usées pas ou mal épurées. Ces germes ont des conséquences directes sur les usages essentiels de l'eau : production d'eau potable, baignade, élevage de coquillages. Pour l'ensemble des zones U les dispositions du PLU imposent un raccord des constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif afin de garantir le meilleur traitement des eaux possible. La capacité de la station d'épuration est suffisante pour couvrir les besoins en assainissement qui seront induits par les projets de développement démographique inscrits au PLU.
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	La Commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau. Les dispositions du PLU rendront obligatoire une gestion des eaux respectueuse de l'environnement.
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides	En termes de préservation des zones humides, le territoire communal est concerné par des zones identifiées comme enveloppes d'alerte par la DRIEE. Les zones humides identifiées comme porteuses d'enjeux sont strictement inconstructibles, ce qui contribuera à les préserver de la pollution. Les zones humides de classe 3 non identifiées comme à enjeu par Seine-et-Marne Environnement font l'objet de limitation en matière d'urbanisation et d'artificialisation des sols.
7. Gérer la rareté de la ressource en eau	Le P.L.U. met en œuvre le projet communal de développement démographique modéré. L'augmentation des besoins en eau potable induits seront donc limités.
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation	La Commune est concernée par le Plan de prévention du risque inondation de la Marne. Les secteurs non-bâties concernés sont inconstructibles dans le PLU. Les secteurs bâtis sont classés en zone humide par le projet de PLU. Les dispositions du PLU demandent la gestion des eaux pluviales par système adapté sur la parcelle. Ces dispositions limitent aussi l'emprise au sol et l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'application du PLU ne risque pas d'amplifier les risques d'inondation sur le territoire communal.

PCET – Plan climat-énergie territorial de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux

<ul style="list-style-type: none"> - Maitriser l'expansion et le mitage non maîtrisés des zones urbaines. - Réduire la fragilisation des espaces agricoles et naturels. - Développer un habitat différencié présentant des densités et des univers urbains complémentaires et visant l'exemplarité en matière de performance énergétique. 	<p>Le PLU ne prévoit aucune extension urbaine, ni au niveau du bourg principal ni au niveau des hameaux présents sur le territoire communal.</p> <p>Les espaces agricoles et naturels sont protégés et leur avenir a été pris en compte dans le PLU afin de permettre leur appropriation par la population : développement du réseau de chemin de la commune, remise en gestion de prairies, prise en compte des besoins des services départementaux dans la gestion de l'ENS du Bois Lecomte...</p> <p>Le PLU prévoit, notamment au travers des OAP, la construction de logements dont la typologie diffère de celle des grandes maisons individuelles qui composent la plus grande part du parc de logement de la commune. Le règlement favorise les constructions utilisant des techniques de constructions innovantes d'un point de vue environnemental.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une cohérence entre les politiques d'urbanisme et de déplacement afin de limiter les déplacements contraints. - Favoriser la cohabitation de tous les modes de transport. - Développer des réseaux de modes actifs cohérents et permettant une desserte des principales centralités. 	<p>Le réseau viaire de la commune est fortement contraint par le relief du bourg, à flanc de coteau. Le PLU prévoit toutefois le développement de son réseau de chemins et des déplacements actifs, notamment vers les équipements scolaires et de loisir situés au sein du bourg.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment. 	<p>Le règlement favorise les constructions utilisant des techniques de constructions innovantes d'un point de vue environnemental.</p>

PGRI – Plan de gestion du risque inondation du bassin Seine-Normandie

1. Réduire la vulnérabilité des territoires.	L'état initial de l'environnement mentionne et détaille le risque inondation dans la commune, comme le demande le point 1.A.3 du PGRI. L'urbanisation dans les zones d'aléa moyen à fort est interdite, dans les zones d'aléa moyen à faible, elle est fortement contrainte autour de l'existant (hameau des Basses Fermes).
2. Agir sur l'aléa pour réduire le cout des dommages.	Les différentes zones humides identifiées à Fublaines sont recensées dans l'état initial de l'environnement et protégées par le zonage et le règlement. Dans le cas où celles-ci sont situées en zone urbaine, la constructibilité de ces zones est limitée. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée dans le règlement.
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.	L'urbanisation en zone inondable est maitrisée : l'extension et la densification urbaine ne sont pas autorisées.
4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.	Prise en compte des autres documents ayant trait à la gestion des eaux et au risque inondation (SDAGE, PPRI). Information de la population sur les enjeux liés à la préservation des zones humides lors des réunions publiques.

PPA – Plan de protection de l’atmosphère d’Ile de France

Le PPA prévoit une série de mesures réglementaires pour lutter contre la pollution de l’air. La mesure réglementaire n°8 définit les attentes relatives à la qualité de l’air à retrouver dans les documents d’urbanisme et de planification, notamment les PLU.

<p>Un état de la qualité de l’air sur le territoire considéré ainsi qu’un bilan des émissions annuelles sur ce territoire sont attendus à partir des données publiques qui seront disponibles sur le site d’Airparif.</p>	<p>Ces éléments sont présentés à la page 111 du présent rapport de présentation.</p>
<p>Dans le PADD, l’amélioration de la qualité de l’air fait l’objet d’une orientation pour les communes comprises à l’intérieur de la zone sensible.</p>	<p>L’amélioration de la qualité de l’air est prise en compte dans le PADD notamment au travers des orientations visant à favoriser les énergies renouvelables, les techniques de constructions écologiques et les économies d’énergie.</p>
<p>Dans les OAP et le règlement des plus, sera systématiquement étudiée la pertinence des règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter l’urbanisation à proximité des grands axes routiers, - déterminer les secteurs dans lesquels l’ouverture de nouvelles zones à l’urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction, - subordonner l’implantation d’équipements commerciaux à leur desserte par les transports en commun - introduire des obligations maximales de réalisation d’aires de stationnement pour les véhicules motorisés, - restreindre l’implantation d’installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l’air. 	<p>Le territoire communal ne possède pas de grand axe routier.</p> <p>Le PLU ne prévoit pas d’extension d’urbanisation ni d’implantation d’équipements commerciaux.</p> <p>L’introduction d’obligations maximales pour les aires de stationnement a été étudiée puis rejetée car elle ne semble pas pertinente au regard des enjeux pour une commune rurale périurbaine telle que Fublaines. En effet, la desserte par les transports en commun ne permet pas de limiter l’usage de la voiture. L’enjeu est d’avantage de limiter les nuisances qui y sont liées, notamment celles relatives au stationnement. Limiter le nombre de places de stationnement pour les nouvelles constructions aurait pour effet de reporter le stationnement des véhicules dans le domaine public par ailleurs déjà saturé dans le centre-bourg ancien.</p> <p>Le PLU ne prévoit pas d’implantations nouvelles susceptibles d’augmenter les émissions néfastes pour la qualité de l’air.</p>

SRCE – Schéma régional de cohérence écologique d’Ile de France

Améliorer les connaissances sur les continuités et les fonctionnalités écologiques et notamment combler les lacunes identifiées par le SRCE à l’échelle régionale.	
Assurer l’information et la formation de l’ensemble des partenaires, des spécialistes au grand public. [...]	Présentation du SRCE dans le rapport de présentation du PLU
Assurer une gestion adaptée afin de garantir la fonctionnalité écologique de toutes les composantes de la trame verte et bleue.	Le PLU encourage la gestion adaptée par des prescriptions règlementaires dans les zones N, Nzh, Azh et Uzh.
Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques. Intégrer, dans les documents d’urbanisme, la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes. Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCOT, en s’appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue.	Présentation de la carte des composantes du SRCE dans le rapport de présentation et prise en compte dans le PLU, du PADD au règlement (utilisation notamment du guide « prendre en compte le SRCE francilien dans les documents d’urbanisme »).
Garantir la bonne fonctionnalité des connexions intra-forestières / Garantir la bonne fonctionnalité des connexions inter-forestières par le traitement des principaux obstacles et points de fragilité des corridors boisés / Maintenir ou conforter les connexions entre les forêts et les corridors alluviaux / Préserver la qualité des lisières forestières et veiller à leur prise en compte dans les documents d’urbanisme.	Les espaces boisés et forestiers sont préservés par des zones N ou classés en EBC. Des haies et arbres isolés sont préservés ou à développer dans le cadre des OAP, pour conforter les liens entre réserves de biodiversité.
Maintenir les espaces agricoles et leurs fonctionnalités écologiques et économiques: limiter la consommation des espaces agricoles, préserver leurs liaisons. Préserver et conforter les réseaux d’infrastructures naturelles adossées aux systèmes de production agricole : bordures de chemins enherbés, lisières forestières, bosquets, arbres isolés, ripisylves, têtes de bassins, mares, etc.	Les espaces agricoles sont en majorité préservés. Seule une faible surface pourra être retirée au profit d’un chemin du tour de ville. Le développement des chemins, des haies, bosquets, arbres isolés est recherché en ce sens.

<p>Développer une nouvelle approche de la nature en ville, fondée sur la fonctionnalité des éléments qui la composent (sol, eau, air, règnes végétal et animal). Assurer le maintien de la biodiversité en ville et l'interconnexion des espaces verts ou naturels au sein du tissu urbain : maintenir et développer un tissu d'espaces verts et naturels au sein et en bordure des zones urbanisées. Valoriser la multifonctionnalité de la nature en ville. Préserver la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles en lisière d'urbanisation. Remettre les espèces au cœur de l'action en faveur des cours d'eau, des milieux humides et des milieux associés. Assurer la libre circulation des espèces tant aquatiques que terrestres (poissons, odonates, chiroptères, etc.) et spécialement des migrateurs amphihalins et holobiotiques. Reconquérir les têtes de bassin (restauration, constitution de ripisylve ...). Rétablir la connectivité entre milieux terrestres et aquatiques : Milieux annexes et connexes (espaces de transition, milieux humides, champs d'expansion de crues...) Stopper la disparition et la dégradation des zones humides : préserver, maintenir et protéger leurs fonctionnalités (biodiversité, hydraulique, épuratoire). Renaturer les berges des cours d'eau, dont les grands axes fluviaux. Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique. Assurer la formation de tous les acteurs pour la prise en compte des enjeux de continuité de la trame verte et bleue.</p>	<p>Les espaces verts et éléments végétaux de la commune en milieu urbanisés sont valorisés, préservés dans le PLU. La lutte contre l'artificialisation des sols, la préférence aux essences locales et aux clôtures franchissables par la petite faune sont des orientations majeures du PLU en matière environnementale.</p>
<p>Atténuer la fragmentation du territoire régional pour assurer la fonctionnalité des continuités, en priorité pour celles pour lesquelles l'IDF porte une responsabilité nationale et interrégionale. Assurer la requalification des infrastructures existantes en priorité celles pour lesquelles l'IDF porte une responsabilité nationale et interrégionale. Améliorer la transparence des infrastructures linéaires ayant un effet de coupure dans les réservoirs de biodiversité et sur les corridors. Préserver les continuités dans le cas des nouveaux projets, les restaurer dans le cas des infrastructures existantes.</p>	<p>Le PLU préserve la trame verte et bleue existante. Il affirme, dans son PADD et dans une OAP, le principe de préservation des berges de la Marne et leur éventuelle remise en état écologique.</p>

PDUIF – Plan de déplacement urbain d’Ile de France

<p>DEFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs Orienter l’urbanisation à proximité des axes de transports collectifs structurants Créer ou recréer des quartiers plus adaptés à l’usage des modes alternatifs à la voiture</p>	<p>Le parti d’aménagement du PLU et de son règlement, favorisent une densification du tissu urbain, donnent des orientations d’amélioration de la qualité des espaces publics et améliorent les accès aux équipements communaux. Ils répondent aux orientations suivantes, plus précises, du PDUIF : favoriser la mixité des fonctions urbaines, assurer une densité suffisante, mettre en œuvre un aménagement de l’espace public de qualité.</p>
<p>DEFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs</p>	<p>L’augmentation de population devrait favoriser l’augmentation de la fréquence de desserte de la commune par les transports en commun. La prévision d’une gare routière permet d’assurer pour le long terme des conditions de montée et descente sécurisée pour les usagers des bus, et de prévoir l’accueil d’une desserte plus importante dans la commune.</p>
<p>DEFIS 3 ET 4 : Redonner à la marche de l’importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo</p>	<p>Les aménagements doux prévus dans les OAP et les emplacements réservés vont en ce sens (« Aménager la rue pour améliorer le confort et la continuité des itinéraires piétons », « Aménager la voirie pour faciliter et sécuriser la pratique du vélo »). La mise en accessibilité des rues du centre-bourg reste difficile en raison de la topographie contrainte du village. Le règlement prévoit également des surfaces minimales de stationnement pour les vélos pour les opérations de plusieurs logements.</p>
<p>DEFI 5 : Réduire l’usage des modes individuels motorisés</p>	<p>Respect de l’action 5.3 : « Encadrer le développement du stationnement privé », qui indique que la commune « ne pourra exiger la création d’un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune ». Le PLU demande une place pour 60m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places de stationnement par logement.</p>
<p>DEFI 6 : Rendre accessible l’ensemble de la chaîne de déplacement</p>	<p>S’il est difficile de mettre en accessibilité l’ensemble des arrêts de bus de la commune, les conditions seraient nécessairement respectées dans le cadre de l’aménagement de la future gare routière.</p>
<p>DEFI 7 : Rationaliser l’organisation des flux de marchandises et favoriser l’usage de la voie d’eau et du train</p>	<p>Le PLU ne prend pas en compte cet axe, au vu de la faiblesse des flux concernés dans la commune.</p>
<p>DEFI 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements</p>	<p>Hors domaine de compétence du PLU.</p>

Numéro	Quelles actions pour quels territoires ?	Paris et cœur de métropole	Agglomération centrale	Agglomérations des pôles de centralité	Bourgs, villages et hameaux
1.1	Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture				
2.1	Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant				
2.2	Un métro modernisé et étendu				
2.3	Tramway et Tzen : une offre de transport structurante				
2.4	Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé				
2.5	Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité				
2.6	Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs				
2.7	Faciliter l'achat des titres de transport				
2.8	Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo				
2.9	Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage				
3/4.1	Pacifier la voirie				
3/4.2	Résorber les principales coupures urbaines				
3.1	Aménager la rue pour le piéton				
4.1	Rendre la voirie cyclable				
4.2	Favoriser le stationnement des vélos				
4.3	Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics				
5.1	Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière				
5.2	Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable				
5.3	Encadrer le stationnement privé				
5.4	Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion				
5.5	Encourager et développer la pratique du covoiturage				
5.6	Encourager l'autopartage				
6.1	Rendre la voirie accessible				
6.2	Rendre les transports collectifs accessibles				
7.1	Préserver et développer des sites à vocation logistique				
7.2	Favoriser l'usage de la voie d'eau				
7.3	Améliorer l'offre de transport ferroviaire				
7.4	Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison				
7.5	Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises				
9.1	Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration				
9.2	Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires				
9.3	Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité				
ENV 1	Accompagner le développement de nouveaux véhicules				
ENV 2	Réduire les nuisances sonores liées aux transports				

L'action est à réaliser prioritairement sur le territoire
 L'action est à réaliser sur le territoire
 L'action concerne de manière marginale le territoire
 L'action n'est pas territorialisée



SDRIF – Schéma directeur de la région Ile de France

<p>Le SDRIF doit permettre de répondre à trois défis :</p> <ul style="list-style-type: none"> agir pour une Île-de-France plus solidaire : réduire les fractures territoriales et sociales, dans un contexte d'augmentation prévisible de la population ; anticiper les mutations environnementales : accompagner la transition écologique et énergétique, notamment en s'appuyant sur la ville « intense » et la valorisation des espaces agricoles, boisés et naturels; conforter l'attractivité de l'Île-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie : favoriser la diversification de l'économie et l'innovation, autour d'un développement plus équilibré du logement et de l'emploi. <p>Pour répondre à ces défis, le SDRIF s'articule autour de plusieurs grands principes :</p>	
<p>Favoriser une urbanisation par renouvellement urbain et densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares ;</p>	<p>Le PLU prévoit le maintien de la dynamique de population par la construction de logements dans le tissu urbanisé existant, principalement par densification dans les secteurs urbanisés. Il respecte les objectifs de densification pour les bourgs, village et hameaux, à savoir de 10% d'augmentation de la densité humaine et densité de logements des espaces d'habitat. L'objectif du PLU est de 1430 habitants et emplois à l'horizon 2030 (contre 1221 emplois et habitants estimés en 2014), et de 565 logements (contre 461 estimés en 2014). Le PLU a également justifier la capacité de densification de la commune.</p>
<p>Affirmer la structuration multipolaire de la région autour de pôles de centralité pour renforcer la compétitivité de la région ;</p>	<p>La commune prévoit un développement limité, au profit du renforcement des pôles de centralité de la Région.</p>
<p>Réduire les inégalités par un rééquilibrage des fonctions urbaines en recherchant notamment un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois, et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements par un maillage efficace des transports en commun ;</p>	<p>L'augmentation mesurée de la population devrait permettre une amélioration de la desserte en transports en commun vers les pôles d'emplois et gares de rabattement. Le PLU prévoit une amélioration de la desserte notamment grâce à la possibilité d'aménager deux arrêts de bus accessibles aux PMR.</p>
<p>Renforcer la protection et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels, en luttant contre la consommation de ces espaces et l'extension urbaine.</p>	<p>Le PLU prévoit une consommation très limitée des espaces naturels et agricoles, avec des restitutions de surfaces dans les zones naturelles et agricoles par rapport aux zones U et AU du POS. Les grands espaces naturels et agricoles sont préservés, la continuité écologique des berges de la Marne est prise en compte, avec une orientation favorisant leur remise en état écologique.</p>

F. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI



I. Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Aménagement et paysages

- Enjeux identifiés :
 - Permettre une valorisation des espaces naturels et paysagers de la commune : espaces boisés, berges de la Marne, franges urbaines...
 - Sauvegarde des éléments remarquables du patrimoine bâti.
 - Préservation des haies et alignements d'arbres en milieu agricole.
 - Préservation de la trame verte.
- Réponses apportées par le PLU :
 - Mise en place d'une OAP prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux à l'échelle de la commune et fixant des objectifs précis visant à la préservation de ces éléments paysagers et des milieux qui les constituent.
 - Recensement du patrimoine bâti avec sa description, sa localisation, et la mise en place d'une réglementation encadrant les travaux et modifications pouvant lui être apporté.
 - Recensement, localisation et protection réglementaire des haies et alignements d'arbres remarquables.
- Evaluation des effets du PLU :

Le projet de PLU répond aux enjeux concernant le paysage. L'action du PLU s'établit dans une logique de préservation des paysages existants dans le respect des qualités paysagères en place. Les effets du PLU sur le paysage peuvent être estimés positifs.

Occupation du sol

- Enjeux identifiés :
 - Maintenir la surface urbanisée dans ses limites actuelles.
 - Maintenir les grandes entités bâties dans leur forme et leurs caractéristiques.
 - Accompagner le développement urbain à partir du tissu bâti existant.
 - Limiter l'urbanisation des zones bâties humides.

- Réponses apportées par le PLU :

- Aucune zone d'ouverture à l'urbanisation n'est prévue par le PLU.
- Les zones urbaines du POS sont regroupées dans un souci de simplification réglementaire tout en respectant les particularités du bâti et distinguant le village ancien des extensions plus récentes.
- La suppression du COS et la simplification du règlement permettent une densification du tissu urbain existant tout en préservant les caractéristiques du bâti.
- Prescriptions particulières

- Evaluation des effets du PLU :

La consommation foncière prévue par le PLU à Fublaines se fera principalement au sein du tissu urbain existant, dans le respect des prescriptions du SDRIF. L'impact de l'imperméabilisation des sols de cette urbanisation apparaît très modéré.

Trame verte et bleue

- Enjeux identifiés :

- Préservation des berges des cours d'eau sur le territoire communal.
- Préservation des milieux fragiles tels que les zones humides, les prairies et les ENS.
- Préservation des éléments de la trame verte au sein des espaces naturels et agricoles.
- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité dans le tissu urbain.

- Réponses apportées par le PLU :

- Interdiction des constructions au sein des zones humides non bâties (Azh et Nzh), ainsi qu'à moins de 10m des berges du ru des Cygnes.
- Classement de la totalité des boisements en espaces boisés classés pour prévenir leur défrichement.
- Inscription des prairies et des zones humides comme espaces naturels à préserver et à valoriser dans le PADD.
- Préservation des zones humides par un classement et des mesures spécifiques au plan de zonage et au règlement interdisant toute construction.
- Recensement, localisation et protection réglementaire des haies et alignements d'arbres remarquables qui constituent des éléments importants de la trame verte, notamment en milieu agricole.

- Annexion au règlement du PLU des guides et recommandations concernant les essences végétales locales favorables à la biodiversité fournies par Seine et Marne Environnement.
 - Interdiction des espèces invasives listées en annexe du règlement du PLU.
- Evaluation des effets du PLU :

La prise en compte de la Trame verte et bleue par le PLU constitue l'un des points forts du PADD et du dispositif réglementaire qui en découle. La stratégie vise à conserver les éléments en place et à développer les éléments diagnostiqués comme étant les plus fragiles. Les effets du PLU peuvent être considérés comme positifs.

Risques, nuisances, pollutions et gestion de l'eau

- Enjeux identifiés :
 - Le risque d'inondation aux abords de la Marne doit être anticipé dans la gestion du territoire.
 - Le risque technologique aux abords de l'usine BASF de Meaux doit être anticipé dans la gestion du territoire.
- Réponses apportées par le PLU :
 - Seul le hameau des Basses Fermes est concerné par ces deux risques. Classé en zone urbaine humide (Uzh), les possibilités de construction sont limitées dans la zone concernée par le risque inondation et interdites dans le périmètre du PPRT de l'usine BASF.
 - L'article 14 du règlement portant sur la gestion des eaux pluviales règlemente fortement l'impact des projets en favorisant la gestion des eaux de pluie à la parcelle avec infiltration.
 - Le règlement du PLU interdit les ICPE soumises à enregistrement ou à déclaration dans les zones d'habitat.
- Evaluation des effets du PLU :

Le règlement du PLU prend en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire communal et limite fortement l'impact de ces risques sur la population. L'impact du PLU peut donc être considéré comme neutre, puisqu'il n'accroît pas les situations de risque.

II. Indicateurs de suivi des résultats de l'application du PLU

Orientations du PADD	Indicateurs	Tendances recherchées
1. Développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la dynamique de population communale		
Proposer de nouveaux logements et diversifier l'offre pour permettre aux habitants d'effectuer leur parcours résidentiel complet dans la commune, en atteignant au moins 565 logements d'ici 2030.	- Nombre de logements construits dans la commune.	- Augmentation.
Renforcer l'offre de petits logements, favoriser le développement d'une offre en accession sociale et maîtrisée.	- Nombre de logements de type T1-T2-T3 construits dans la commune, - Nombre de logements en accession sociale.	- Augmentation - Augmentation
Accueillir de nouveaux habitants pour atteindre le seuil de 1355 habitants.	- Nombre d'habitants	Respect des objectifs du SDRIF en atteignant 1355 habitants au minimum en 2030
Améliorer la qualité et la sécurité des principaux espaces publics	- Réalisation de projets	
Compacité des constructions en dent creuse recherchée.	- Densité de logement par hectare.	- Augmentation

Orientations du PADD	Indicateurs	Tendances recherchées
2. Préserver et valoriser l'identité du village, du territoire communal et de ses paysages		
Préserver les éléments de patrimoine bâti restant dans la commune.	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de projets de valorisation - Liste des éléments recensés 	<ul style="list-style-type: none"> - Quelques projets - Maintien
Valoriser les rues principales et réaménager l'espace public central de la commune au carrefour des rues Cabon, de la Fontaine du Toit, de l'Eglise et du Temple	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements de type T1-T2-T3 construits dans la commune, - Nombre de logements en accession sociale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation - Augmentation
Favoriser le respect des caractéristiques architecturales typiques de la Seine-et-Marne dans la construction	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de projets prenant en compte l'annexe du CAUE dans la commune - Part des projets à l'alignement dans les projets de construction ou réhabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> - Au moins quelques projets, notamment dans le sous-secteur Ua.
Améliorer la qualité et la lisibilité des entrées de ville, améliorer l'insertion paysagère des franges urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de mètres de linéaires de traitement paysager 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation
Préserver et développer la trame verte et bleue, en préservant et développant les haies, arbres, bosquets, espaces verts, en privilégiant les essences locales et en favorisant les continuités écologiques dans le tissu urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Part des projets ayant planté des espaces locaux - Part des projets avec des clôtures perméables (composées uniquement de haies, ou avec des grillages de type grillage à mouton, ou espaces de 15cm en bas des murs) 	<ul style="list-style-type: none"> - 100% - 100%
Préserver l'activité agricole et la fonctionnalité des exploitations	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'exploitations agricoles dans la commune - Nombre d'hectares de terres agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien - Maintien

Orientations du PADD	Indicateurs	Tendances recherchées
3. Préserver et valoriser les ressources naturelles et écologiques dans la commune		
Protéger et valoriser l'ensemble des espaces forestiers, des prairies, des bords de Marne et zones humides	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de projets de valorisation ou de protection pour chaque milieu. - Surfaces occupées par ces milieux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Au moins un projet de valorisation, notamment des bords de Marne. - Maintien.
Favoriser la remise en gestion des prairies	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de projets de remise en état et valorisation. - Surfaces concernées en entretien de prairies existantes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Au moins un projet. - Augmentation.
Favoriser la remise en gestion des lisières des espaces boisés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de mètres linéaire de lisières boisées aménagées. 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation.
Développer l'accès piéton aux bords de la Marne	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de mètres linéaire de chemin aménagés au bord de la Marne. 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation.
Favoriser l'usage de techniques de construction vertes, favorisant les économies d'énergie, la production d'énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de projets utilisant des techniques de construction vertes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation.

Orientations du PADD	Indicateurs	Tendances recherchées
4. Mieux équiper et aménager le village		
Une ville agréable et sûre pour les déplacements de tous : Développement des aménagements à destination des piétons et des cyclistes, notamment pour l'accès au centre-bourg et aux équipements, aménagements à destination des personnes à mobilité réduite	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de mètres linéaires aménagés à destination des cyclistes (bande ou piste cyclable) - Nombre d'arrêt de bus mis en accessibilité - Nombre d'espaces dédiés au stationnement des vélos dans les projets 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation. - 100% des arrêts. - Observation.
Un meilleur accès aux équipements via une nouvelle gestion des conditions de stationnement dans le cœur du bourg	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements de type T1-T2-T3 construits dans la commune, - Nombre de logements en accession sociale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation - Augmentation
Prévoir les nouveaux équipements ou extension d'équipements accompagnant l'augmentation de la population ou pour améliorer la qualité de vie : parking, espaces verts, espaces de loisirs ou autres équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de projets 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation proportionnelle à l'augmentation de la population.
Permettre le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement de ces réseaux 	Observation