

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

ÉLABORATION du P.L.U.

FUBLAINES

APPROBATION

2

**Projet d'aménagement et de
développement durable**

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

LE MAIRE



Yves DURIS-MAUGER
Christophe LUQUET
9 D, Rue Léon Leroyer
- 77334 MEAUX CEDEX -
E-MAIL : meaux@dm.les-geometres-experts.fr
TEL : 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.23
Fax : 01.64.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
- 77410 CLAYE SOUILLY -

N° de dossier : 15 207

PREAMBULE

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Cadre de vie rural, confort et calme de la campagne à proximité de Meaux • Offre de logement dominée par les maisons individuelles et quelques appartements, dont du logement social • Proximité de la zone d'emploi de Marne-la-Vallée, de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de commerces et peu de services • Une forte dépendance à l'automobile • Un patrimoine architectural et historique existant, notamment rue Cabon et rue de la Fontaine du Toit, en partie mal entretenu • Des espaces naturels importants mais plutôt peu valorisés (bords de Marne), espaces en friches, faiblesse du traitement paysager des franges urbaines
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Une diversification et augmentation légère de l'offre de logements, y compris logements accessibles, sociaux, et vers davantage d'équipements publics ? • Mieux valoriser les richesses naturelles et paysagères de la commune • Améliorer le cadre urbain du cœur de village 	<ul style="list-style-type: none"> • Banalisation et dépréciation du paysage • Dévitalisation du village avec la baisse du nombre de personnes par logement • Aggravation des problèmes de stationnement et de circulation

RAPPEL DES OBLIGATIONS DU SDRIF – Schéma directeur de la Région Ile-de-France

⇒ Le SDRIF impose notamment à la commune une augmentation de sa densité humaine (emplois et population par hectare) et sa densité d'habitat (logements par hectare) de l'ordre de 10%.

Objectifs de densité

La densité humaine à l'approbation du SDRIF a été estimée à 22,9 habitants et emplois pour 53,2 hectares urbanisés. L'objectif pour 2030 est une densité de 25,3 emplois ou habitants par hectare. Depuis 2014, un lotissement et quelques constructions individuelles ont consommé 3,3 hectares. La surface urbanisée actuelle est donc de 56,5 ha.

Objectifs de population et d'emplois

Le nombre d'emplois et d'habitants était estimée début 2014 à 1220 (1154 habitants et 66 emplois).

En 2030, sans nouvelle consommation d'espace, le nombre total d'emplois et d'habitants devra être porté à environ 1430, pour arriver à une population de 1355 habitants et 75 emplois au minimum pour 56,5 hectares urbanisés.

Objectifs de logements

Densité de logements en 2014 : 8,7 avec 461 logements pour 53,2 hectares urbanisés.

Densité demandée en 2030 (+10%) : 9,5 pour 56,5 hectares urbanisés soit 540 logements au minimum.

Nombre de logements pour accueillir 1355 habitants : 520 résidences principales + 3 logement en résidence secondaire + 35 logements vacants (+ 7 logements pour compenser le renouvellement urbain)

Soit un total de logements de 565 logements que le PLU permettra d'atteindre pour l'horizon 2030.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la dynamique de population communale

Cette orientation concerne le maintien et l'augmentation de la population dans la commune, l'accès au logement pour tous. L'urbanisation se fera dans les dents creuses de la commune.

2. Préserver et valoriser l'identité du village, du territoire communal et de ses paysages

Cette orientation concerne la préservation des divers éléments bâtis, patrimoniaux, paysagers, qui caractérisent le village, ainsi que leur valorisation, notamment la rue A. Cabon et la rue de la Fontaine du Toit, et des cœurs d'îlots ou vergers.

3. Préserver et valoriser les ressources naturelles et écologiques dans la commune

Les grands ensembles naturels et agricoles structurent et caractérisent la commune de Fublaines, ils doivent être au cœur du projet de territoire de la commune.

4. Mieux équiper et aménager le village

L'amélioration des déplacements, notamment à pied et à vélo dans la commune, le confort des espaces publics, et notamment de la question du stationnement, sera recherchée.

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 dans la commune, en atteignant au moins 565 logements dans la commune d'ici 2030
- Renforcer l'offre de petits logements, favoriser le développement d'une offre en accession sociale et maîtrisée
- Accueil de nouveaux habitants, pour arriver à une population d'environ 1355 habitants
- Améliorer la qualité et la sécurité des principaux espaces publics
- La compacité des constructions en dent creuse sera recherchée

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
- 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
- Favoriser le respect des caractéristiques architecturales typiques de la Seine-et-Marne dans la construction
- Améliorer la qualité et la lisibilité des entrées de ville, améliorer l'insertion paysagère des franges urbaines
- 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
- Préserver l'activité agricole et la fonctionnalité des exploitations

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
- Favoriser la remise en gestion des prairies
- Favoriser la remise en gestion des lisières des espaces boisés
- Développer l'accès piéton aux bords de la Marne
- Favoriser l'usage de techniques de construction vertes, favorisant les économies d'énergie, la production d'énergies renouvelables

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
- Un meilleur accès aux équipements via une nouvelle gestion des conditions de stationnement dans le cœur du bourg
- 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
- Permettre le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique

Les éléments du PADD trouvent leur expression dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que dans le règlement qui s'imposera à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La consommation d'espaces agricoles et naturels sera nulle.

Si l'on prend en compte les surfaces consommées entre 2014 et 2030, la surface est de 3,3 hectares (déjà consommé au lancement de l'élaboration du PLU), soit 0,21 hectares par an.

