

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# ÉLABORATION du P.L.U.

# FUBLAINES

APPROBATION

**3**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

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: mmau@ydm-geometrie-esper.fr  
TEL: 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax: 01.60.23.50.41  
Bureau Sonnois  
12, Rue du Monchoi Luthin  
= 77410 CLAYE SOUILLY =

N° de dossier : 15 207



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE A L'HABITAT ET L'AMENAGEMENT .....</b>	<b>5</b>
ORIENTATIONS CONCERNANT LA FORME URBAINE : .....	6
ORIENTATION CONCERNANT LA MIXITE SOCIALE : .....	6
ORIENTATION POUR LE CARREFOUR DE LA RUE ALPHONSE CABON ET DE LA RUE DE L'EGLISE : .....	7
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE AUX DEPLACEMENTS.....</b>	<b>9</b>
ORIENTATION POUR LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN : .....	9
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES.....</b>	<b>11</b>
ORIENTATIONS POUR LES ESPACES BOISES ET PRAIRIES : .....	11
ORIENTATIONS POUR LES ZONES HUMIDES : .....	11
ORIENTATION POUR LA TRAME BLEUE : .....	11

## PREAMBULE

Conformément à l'article L151-6 du Code de l'urbanisme :

**Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

**Article R151-6 CU :** Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#).

**Article R151-7 CU :** Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).

**Article R151-8 CU :** Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

4

## Orientation d'aménagement et de programmation relative à l'habitat et l'aménagement

⇒ Diversifier légèrement l'offre de logement, préserver les grands équilibres, valoriser l'existant.

### Logement et formes urbaines

#### Contexte :

A partir d'un tissu urbain de village-rue implanté sur le coteau, avec ses alignements caractéristiques, ses cours communes et vergers, la commune s'est surtout développée en termes de population entre 1975 et 1990, avec la construction de plusieurs lotissements, principalement en descendant le coteau vers la vallée. Ensuite peu de constructions se sont ajoutées, jusqu'au récent lotissement des jardins de la sente (2014) qui dans une forme pavillonnaire plus dense, a permis de redonner une dynamique démographique positive à la commune.

Du point de vue architectural et des formes urbaines, l'alignement typique des constructions est relativement préservé dans les principales rues anciennes, mais certaines cours communes ont été transformées, soit via de nouvelles constructions, soit par modification de leur vocation, avec accueil de stationnement. De nombreux bâtiments anciens sont en R + 1 + combles, soit un gabarit plus imposant que les constructions pavillonnaires, généralement en R + combles, avec un sous-sol semi-enterré pour les constructions sur des terrains en pente.

#### Objectifs :

- Maintenir le caractère du village, maintenir ou reconstituer l'alignement sur voirie des bâtiments pour les rues anciennes.
- Diversification de l'offre de logements, avec une production minimum permettant de maintenir la population puis l'augmenter légèrement.
- 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).
- Prévoir l'acquisition et la réhabilitation de logements pour un conventionnement avec un bailleur social, conformément au PLH.
- Préservation de jardins et cœurs d'îlot, avec un nombre de constructions en diffus (divisions) limité.

### 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.

### Orientations concernant la forme urbaine :

- Le PLU laissera le tissu urbain se densifier par divisions pour assurer la production d'un nombre limité de logements par an (entre 3 et 5 par an en moyenne). La commune sera vigilante au regard de la préservation de l'identité du village, notamment des alignements, de l'aspect des constructions – avec des exceptions pour les constructions répondant à des objectifs supérieurs en matière énergétique ou d'environnement.
- Petits collectifs souhaités très ponctuellement pour favoriser la diversification dans la typologie des logements.

### Orientation concernant la mixité sociale :

- Principe de veille en vue d'éventuelles acquisitions au fur et à mesure des possibilités pour conventionnement social.

## Commerces, équipements et espaces publics

### Contexte :

La commune, avec sa faible population, ne compte pas de commerces. Un ancien bar-restaurant-hôtel existait à l'angle de la rue Cabon et de la rue de l'église. Un espace ouvert subsiste devant ce bâtiment, et présente un fort potentiel de valorisation. Situé en face de l'église, sur le principal carrefour du centre du village, ce lieu pourrait devenir un marqueur du territoire.

La commune dispose seulement comme équipement de son école, en cours d'agrandissement pour pouvoir accueillir davantage d'élèves, d'une salle de restauration en projet, d'une salle des fêtes, d'un équipement sportif, et du cimetière.

En termes d'espaces public, la commune faiblement dotée, avec un espace dédié au sport important mais plutôt excentré, et des espaces publics situés en arrière de la mairie, mais sur un terrain en forte pente. La place de l'église est aménagée en parking derrière celle-ci tandis que l'avant est trop étroit pour être mieux valorisé (un arrêt de bus y est déjà aménagé).

En revanche, les chemins ruraux de la commune présentent d'agréables itinéraires de promenades qui valorisent le territoire.

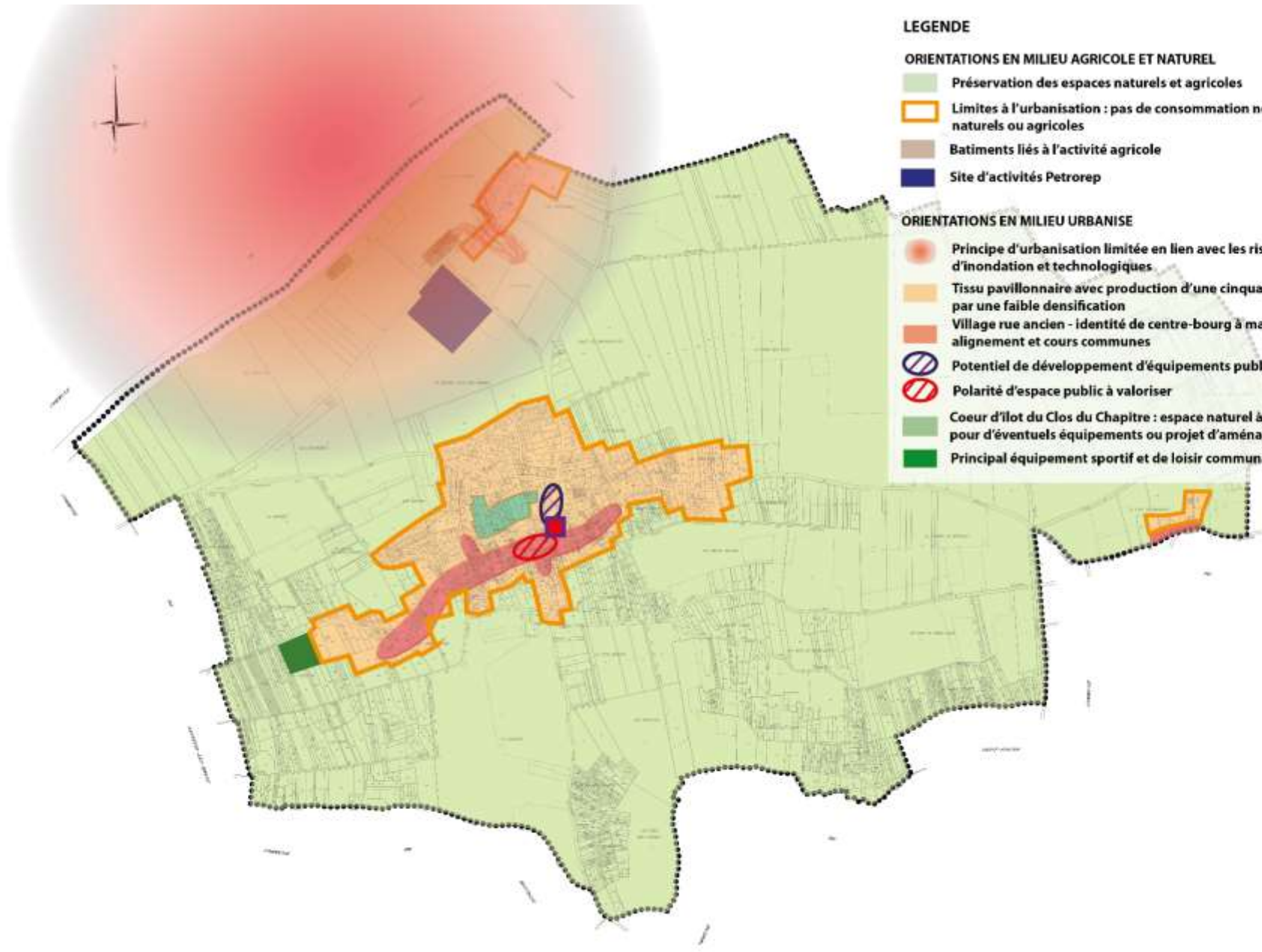
En termes de stationnement, la commune connaît des problèmes d'encombrement dans les rues principales en soirée, mais constat à relativiser par le fait que le stationnement marqué dans certaines autres rues à proximité est en grande partie inutilisé.

### Objectifs :

- Améliorer la qualité des espaces publics, le carrefour A. Cabon / rue de l'église notamment, pour envisager à long terme la possible réinstallation d'un commerce.
- Mise en place d'un droit de préemption urbain sur la parcelle D1450 à l'angle des rue Cabon et de l'église pour acquérir le bâtiment et favoriser la réouverture d'un commerce de proximité.
- Préserver la possibilité d'implanter un nouvel équipement à long terme à proximité de la mairie et de l'école.
- Prévoir l'aménagement d'une maison des associations.
- Prévoir un parc de stationnement en limite du cimetière (emplacement réservé pour les parcelles non encore acquises par la commune).

### Orientation pour le carrefour de la rue Alphonse Cabon et de la rue de l'Eglise :

- 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 (PMR) du fait de l'étroitesse des rues.



**LEGENDE**

**ORIENTATIONS EN MILIEU AGRICOLE ET NATUREL**

- Préservation des espaces naturels et agricoles
- Limites à l'urbanisation : pas de consommation nouvelle d'espaces naturels ou agricoles
- Batiments liés à l'activité agricole
- Site d'activités Petrorep

**ORIENTATIONS EN MILIEU URBANISE**

- Principe d'urbanisation limitée en lien avec les risques d'inondation et technologiques
- Tissu pavillonnaire avec production d'une cinquantaine de logements par une faible densification
- Village rue ancien - identité de centre-bourg à maintenir : alignement et cours communes
- Potentiel de développement d'équipements publics à préserver
- Polarité d'espace public à valoriser
- Coeur d'îlot du Clos du Chapitre : espace naturel à préserver pour d'éventuels équipements ou projet d'aménagement à long terme
- Principal équipement sportif et de loisir communal

## Orientation d'aménagement et de programmation relative aux déplacements

⇒ Favoriser la sécurité dans un contexte contraint, valoriser les espaces naturels et les paysages de la commune au travers de ses chemins ruraux.

### Contexte :

Le tissu urbain de village-rue ancien se caractérise souvent par des rues étroites, qui ne permettent à divers endroits la mise en accessibilité de la voirie et des trottoirs notamment pour les personnes à mobilité réduite, ce qui génère des risques pour les déplacements notamment piétons, qui encourage à prendre la voiture y compris pour de courts déplacements, à destination de l'école par exemple.

Le dénivelé important pour rejoindre la rue principale qui forme le cœur du village est également un facteur bloquant pour les déplacements piétons et cycles.

Des chemins ruraux existent et forment des itinéraires de promenade permettant la valorisation des espaces naturels et des paysages de Fublaines. Le sentier de grande randonnée qui traverse la commune (GR14), passe à proximité d'une ancienne carrière où il existe des risques de mouvements de terrain. La commune souhaiterait donc que l'itinéraire soit modifié.

Fublaines est desservie par une ligne du bus à destination de la gare de Trilport. Sa fréquence est faible et concentrée sur les heures de pointe. La topographie contrainte du village ainsi que ses anciennes rues étroites rendent l'aménagement d'arrêts de bus sécurisés et accessibles aux PMR difficile.

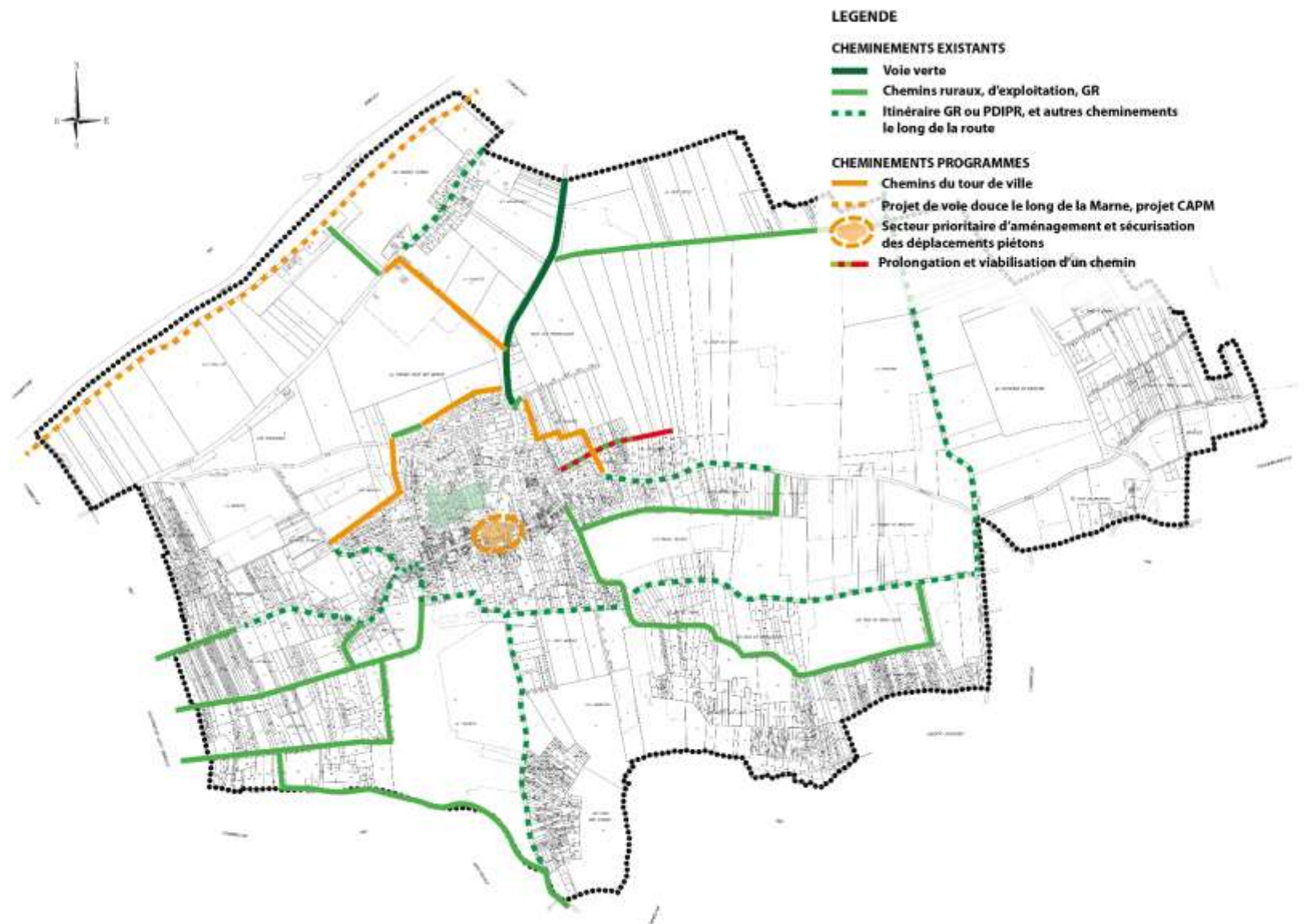
### Objectifs :

- Améliorer, dans la mesure du possible, la circulation et la cohabitation de tous modes de transport.
- Permettre, dans la mesure du possible, la mise en accessibilité du bourg, notamment au travers d'une réflexion sur la mise en accessibilité des arrêts de bus ou l'amélioration de leur localisation.
- Renforcer le réseau de chemins dans et autour du village, ainsi que leurs liens avec le reste du territoire communal.

### Orientation pour le développement des transports en commun :

- Permettre l'aménagement d'arrêts de bus aux normes (parcelle ZA 360, rue de Trilport)

## Représentation graphique : Déplacements doux et itinéraires à développer



## Orientation d'aménagement et de programmation relative à l'environnement et aux paysages

⇒ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, revalorisation des prairies et des abords de la Marne

Contexte :

La commune est riche de la diversité de milieux qu'elle accueille. Sur le paysage de coteau alternent grandes cultures et vergers, boisements et prairies. Au nord du territoire communal, la Marne coule en fond de vallée tandis que le ru des Cygnes longe une petite partie de la limite sud de la commune. Des zones humides existent en plusieurs endroits de la commune. Sensibles et souvent détruites ou réduites par l'action humaine, ce sont aussi des milieux riches en biodiversité, qu'il convient de préserver du fait des espèces spécifiques qu'elles accueillent.

### Orientations pour les espaces boisés et prairies :

- Préservation des entités avec de préférence une gestion durable.
- Classement en EBC pour les bois et forêts.
- Gestion des lisières pour assurer le bon fonctionnement écologique de ces espaces intermédiaires entre forêt et prairies.
- Préservation stricte des haies existantes.
- Développer les jardins familiaux sur les parcelles communales et en préemptant des parcelles attenantes.

### Orientations pour les zones humides :

- Préservation des zones et prairies humides existantes.
- En zone urbaine : réglementation stricte en matière d'emprise au sol.

### Orientation pour la trame bleue :

- 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.

⇒ Renforcer la trame verte dans le village en préservant les jardins et cœurs d'îlots, en favorisant les essences locales et en réglementant l'urbanisation dans les zones humides.

Contexte :

En milieu urbain également, la commune de Fublaines est riche d'une trame verte favorable à la biodiversité : une faible artificialisation des sols avec de nombreux espaces de jardins, de vergers, de petits espaces boisés, qui viennent agrémenter et donner des espaces de respiration dans le village. La commune dispose d'un large espace de réserve de biodiversité en cœur du village : le secteur des Clos du Chapitre est un espace d'environ 2 hectares de prairies et boisements, à préserver. En revanche, le modèle de développement du tissu pavillonnaire a favorisé la plantation de thuyas et d'autres essences non locales. Ces essences sont moins favorables à la biodiversité et ne permettent pas de continuité avec les espèces naturellement présentes sur le territoire en milieu forestier ou humides.

Par ailleurs, la densification favorisée par le SDRIF et la loi ALUR ainsi que la pression immobilière peuvent conduire à une sur-artificialisation des sols qui réduit le potentiel de biodiversité des territoires qui augmenterait alors les risques liés au ruissellement : risque inondation et glissement de terrain.

Des jardins et espaces urbanisés sont situés dans des zones identifiées comme humides par les services de l'Etat, qui doivent être prises en compte dans le cadre du projet urbain de la commune.

Objectifs :

- Lutter contre l'artificialisation des sols, notamment par la préservation des cœurs d'îlot et des jardins, par l'aménagement d'espaces non bâtis non imperméabilisés (voies dédiées aux cheminements doux, espaces de stationnement...).
- les projets de densification du village devront limiter leur emprise au sol et favoriser les espaces de pleine terre. Ils limiteront la consommation d'espaces boisés, de prairies ou de vergers.
- 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.
- 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

Représentation graphique : orientations Trame verte et bleue

