

Plan Local d'Urbanisme

Fontenailles

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 21 mai 2014	prescrite le :
arrêtée le : 13 juin 2016	arrêtée le :
approuvée le : 15 décembre 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :
15 décembre 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme



réel entreprises, rue Mandeville 77280 ECHELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

Cette élaboration est axée sur les **objectifs** suivants (délibération du 21 mai 2014) :

- Réviser le P.O.S. actuel de façon à remédier aux imperfections et lacunes de celui-ci,
- Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation,
- Garder le caractère rural du village,
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, l'évolution du village par rapport à ses équipements,
- Eviter où c'est nécessaire les constructions en second rang,
- Préserver et valoriser le bâti agricole et isolé.

Le porter à la connaissance du Préfet, ainsi que les éléments d'information et de recommandations, a été transmis en date du 6 août 2015.

Le débat définissant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a été mené au sein du Conseil Municipal le 13 octobre 2015, dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les discussions qui ont présidé à ce projet, et notamment celles du 12 novembre 2015, de présentation du diagnostic aux personnes publiques associées et consultées, et du 27 avril 2016, d'exposé du projet de plan local d'urbanisme.

*

* *

La concertation préalable a été menée sur le projet de plan local d'urbanisme, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 10 avril 2015, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 21 mai 2016, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Elle a fait l'objet d'un bilan, au cours de la réunion de conseil municipal du 13 juin 2016.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

- Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, préservation du patrimoine architecturale locale, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le centre traditionnel du village de Fontenailles,
- zone UB : les extensions périphériques récentes et hameaux (Glatigny, le Plessier, Bezard, le Jarrier),
- zone UE : les secteurs affectés aux équipements collectifs (le stade, la salle des fêtes, la Mairie, les équipements sportifs,...).
- zone A : les terres agricoles,
 - zone Azh : sous-secteur dédié aux zones humides présentes en zone agricole,
 - zone Ab : sous-secteur dédié à une exploitation de pétrole existante,
- zone N : les espaces boisés et protégés,
 - zone Nx : sous-secteur dédié au projet de réhabilitation et développement du Château du Domaine du Bois Boudran,
 - zone Nzh : sous-secteur dédié aux zones humides présentes en zone naturelle.

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

Le nouveau P.L.U acte les changements suivants :

- Supprimer une grande partie des zones INAx, INA, IINA.
- Rectifier le contour de certaines zones urbaines, du bourg et des hameaux, afin de prendre en compte la réalité du terrain et les demandes jugées recevables à l'issue de la concertation préalable.
- Reclassement d'une partie du Domaine du Bois Boudran en zone Nx, afin de permettre un projet de réhabilitation et développement du Château.
- Suppression des ER déjà acquis ou plus d'actualité par rapport aux objectifs de la Municipalité.
- Intégration des zones humides définies dans le Porter-à-Connaissance de Seine-et-Marne Environnement sous la forme de zones Azh et Nzh.
- Identification et protection des mares existantes dans la Commune.
- Désignation des bâtiments d'une ferme (Heurtebise) pouvant faire l'objet de changement de destination.
- Définition de zones UE pour les équipements collectifs.

*

* *

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

• Le PADD a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance du 23 septembre 2015 (conseil municipal du 13 octobre 2015) :

• L'aménagement :

- Mettre en valeur les richesses et les atouts du territoire communal et prendre en compte ses contraintes, afin de définir un projet de territoire cohérent avec l'existant et qui puisse garantir un bon cadre de vie pour les habitants actuels et futurs (développement durable).
- Donner à Fontenailles un rôle important et stratégique au sein de la CC, en tant que territoire doté à la fois d'une bonne accessibilité et d'un cadre rural et naturel qui en font un site exceptionnel pour ses résidents.
- Réduire la dépendance vis-à-vis du pôle de Nangis en revitalisant le village de Fontenailles.

Moyens de mise en œuvre :

- Ne pas étendre l'urbanisation dans les zones soumises à fortes contraintes naturelles.
- Maintenir l'identité rurale de la commune en préservant les espaces naturels et agricoles à proximité des agglomérations.
- Développer les équipements communaux et quelques commerces de proximité afin de limiter l'évasion commerciale et redynamiser la vie du village.

→ Justifications :

Une attractivité qui s'exerce principalement en raison d'un cadre de vie exceptionnel pour les habitants de la Commune, qui peuvent profiter d'espaces ouverts, de la proximité des milieux ruraux et naturels, ainsi que de la bonne accessibilité et localisation du territoire. L'enjeu sera donc de maintenir ces atouts, afin d'assurer la qualité du développement futur du territoire.

• L'équipement :

- Améliorer certains équipements de base (réseau de distribution de l'eau, station d'épuration) afin d'en améliorer l'efficacité et les performances.
- Améliorer l'offre en équipements dédiés aux activités socio-culturelles, sportives et de loisir.

Moyens de mise en œuvre :

- Effectuer les travaux d'amélioration du réseau de distribution de l'eau potable (...) et développer la capacité de la station d'épuration.
- Redéfinir la vocation du stade en entrée de village en tant que « lieu de vie » de la Commune. Accompagner cet équipement d'un nouvel espace dédié aux activités sportives et aux loisirs mieux structuré (projet de « city-stade »). Obtenir des financements (CC, Région, ...) afin de réaliser ces projets d'équipements dans les 5 prochaines années.
- Réfléchir à la possibilité d'agrandir la salle des loisirs.
- Projet de maison de santé au sein de la CCBN.

→ Justifications :

Certains équipements de base nécessitent des améliorations : des travaux sur le réseau de distribution de l'eau potable et sur le réseau d'assainissement de l'eau (station d'épuration) seront nécessaires. D'ailleurs, en raison de la faible densité de population et du caractère rural de la Commune, celle-ci n'a pas vocation à émerger en tant que polarité fortement développée en termes d'équipements de loisir, sportif, etc. Il s'agit cependant de maintenir une offre de base pour les habitants, en cherchant de créer davantage des lieux de convivialité avec une bonne insertion paysagère.

• L'urbanisme :

- Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages, en préservant la forme et la compacité du tissu bâti et en définissant ses limites.
- Valoriser du point de vue qualitatif le paysage du site construit (préservation du bâti ancien et des éléments architecturaux remarquables, intégration des bâtis récents ...).
- Travailler les entrées de village, afin d'améliorer la qualité de l'image du village et la sécurité des usagers.

- Améliorer le cadre de vie urbain, en confortant les déplacements piétons (et cyclables) et en améliorant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite au sein de la trame bâtie des villages.

Moyens de mise en œuvre :

- Définir un règlement qualitatif dans le PLU pour les nouveaux bâtiments ou pour toute modification des bâtiments existants.
- Préserver et mettre en valeur les bâtiments remarquables, favoriser leur réhabilitation et éviter leur abandon. Préserver l'architecture du Château du Bois Boudran.
- Réaménager certaines entrées du village (stade).

→ Justifications :

Un potentiel d'attractivité du territoire (cadre résidentiel et urbain), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village.

Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions : il apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du village via le travail des entrées de village, la préservation des architectures remarquables, la prise en compte des circulations douces...

Les maisons anciennes bénéficient souvent d'un effort de réhabilitation, qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs.

• Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Protéger les espaces naturels remarquables (agricoles, forestiers et zones humides).
- Développer, le cas échéant, l'accessibilité, le potentiel d'attraction touristique et d'éventuelles activités liées aux espaces naturels, tout en comptabilité avec les objectifs de préservation écologique (et le DOCOB du Site Natura 2000).

Moyens de mise en œuvre :

- Identifier les zones humides et les protéger/restaurer.
- Favoriser la mise en œuvre des actions du DOCOB au sein du site Natura 2000 du Massif de Villefermoy.
- Entretien des cheminements à l'intérieur de la Forêt de Villefermoy.

→ Justifications :

L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la biodiversité, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Le Massif de Villefermoy, ainsi que les réseaux des cours d'eau et des zones humides, constituent des milieux naturels à protéger.

• La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :

- Limiter le fractionnement des espaces (naturels et agricoles) par l'urbanisation et les infrastructures, et en assurer la continuité. Permettre le franchissement des infrastructures par la faune.
- Préserver les bosquets, les alignements d'arbres et les haies caractérisant le milieu agricole.
- Préserver la qualité et les caractéristiques des zones humides, habitats typiques de la Forêt de Villefermoy.

Moyens de mise en œuvre :

- Limiter l'extension du périmètre urbain et la réalisation de nouvelles infrastructures.
- Identifier et préserver les continuités écologiques de la Commune (haies, alignements d'arbres), tant dans le plateau agricole que dans les villages.
- Préserver l'état naturel des rus et des cours d'eau. Protéger les rives des cours d'eau comme les ripisylves.

→ Justifications :

Il sera nécessaire d'atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes. Les zones urbanisées et les axes routiers traversant le territoire peuvent engendrer des nuisances et des coupures de la trame verte et bleue.

- L'habitat :

- Stabiliser le niveau démographique à environ 1200 habitants (2030).
- Maintenir la dynamique positive de la population et attirer de nouveaux jeunes ménages, afin d'inverser la tendance au vieillissement.
- Encourager la réhabilitation des logements vacants et anciennes fermes, afin d'augmenter le nombre de résidences principales sans consommer du foncier.

Moyens de mise en œuvre :

- Aménager des logements de petite taille dans les corps de ferme.
- Réfléchir à la possibilité de mettre en place une OPAH pour réhabiliter les logements vacants et fermes désaffectées.

→ Justifications :

Une population dans une dynamique relativement positive (en légère croissance, soldes naturel et migratoire positifs, augmentation des tranches d'âges des très jeunes) mais vieillissante. Un « desserrement des ménages » peu marqué, qui cependant est amené à accroître ses effets dans le futur (à cause d'un taux d'occupation des logements de plus en plus faible).

Cette évolution tendancielle de la démographie nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U), afin de maintenir la population communale, attirer de nouveaux actifs, éviter la fermeture des classes.

L'offre de logements paraît actuellement peu diversifiée : la réhabilitation des logements vacants et des fermes constitue une « réserve de capacité » à exploiter.

- Les transports et les déplacements :

- Mieux desservir les hameaux isolés en termes de rabattement vers les gares (Nangis, Mormant).
- Résoudre la problématique du stationnement riverain.
- Améliorer les conditions de circulations douces (piétonnes, cyclables) dans les villages et en liaison avec Nangis..

Moyens de mise en œuvre :

- Réfléchir à la possibilité de mise en place de navettes dans les villages et vers la gare de Nangis.
- Mise en œuvre du PAVE.
- Projet de création de bande cyclable et zone 30 à l'étude pour le village de Fontenailles.
- Gérer le stationnement riverain dans la parcelle via le règlement du PLU.

→ Justifications :

La Commune est concernée par de forts besoins de mobilité (en raison des équipements manquants et du nombre insuffisant d'emplois). Elle est bien accessible par les infrastructures routières. En revanche le réseau des circulations douces est absent et la desserte locale en transports en commun pourrait être améliorée, notamment en liaison avec Nangis. Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale... Le manque de places de stationnement dans certains secteurs constitue une autre problématique à prendre en compte dans le cadre du PLU.

- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :

- Généraliser à terme la desserte par la fibre optique au sein de la commune, afin de ne pas compromettre son attractivité. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour les communes rurales qui, spatialement isolées, aspirent en revanche à être connectées du point de vue numérique.
- Favoriser les moyens de production d'énergies renouvelables (tels que les panneaux photovoltaïques), tout en veillant à leur intégration paysagère et architecturale.

Moyens de mise en œuvre :

- Le déploiement de la fibre optique dans la commune est programmé par la Communauté des Communes de la Brie Nangissienne.

→ Justifications :

La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités et les services comme pour la fonction résidentielle.

• L'équipement commercial :

- Améliorer le cadre de vie des habitants en réfléchissant à un développement d'une offre en petits commerces de proximité.
- Favoriser le maintien et l'installation de petits commerces et artisans, tout en préservant le caractère rural de la commune et en privilégiant la réhabilitation des bâtiments existants.

Moyens de mise en œuvre :

- Mener une réflexion, en termes de projet de territoire, à l'échelle de la CC de la Brie Nangissienne (avec la CCI, la Chambre de Métiers,...), notamment en ce qui concerne le devenir de la Forge (ancienne auberge).
- Réfléchir à l'évolution de certains commerces locaux (épicerie, bar-tabac,...), éventuellement en sollicitant les fonds de la DETR, du FISAC.
- Réfléchir à la possibilité d'aménager des commerces dans la propriété Romanet (à côté de la Mairie).

→ Justifications :

La commune, compte tenu de sa taille et de son caractère rural, est peu développée en termes de commerces et services de proximité, ainsi qu'en matière d'équipements touristiques. En conséquence, on constate une évasion commerciale des habitants et une augmentation des besoins de mobilité. C'est pour cette raison que le potentiel de développement de petits commerces et artisans doit être accompagné, à l'échelle communale et au-delà de celle-ci.

• Le développement économique et les loisirs :

- Faire un effort en matière de développement économique local : conforter et favoriser l'implantation d'auto-entrepreneurs et artisans sans toutefois compromettre le cadre de vie des habitants, et en priorisant la récréation des commerces disparus.

Moyens de mise en œuvre :

- Permettre aux artisans et entrepreneurs de s'implanter dans le village.

→ Justifications :

La vocation résidentielle de Fontenailles comporte un faible taux d'emploi. Néanmoins, on constate la présence d'environ 57 établissements actifs dans la commune, soit 105 postes d'emploi (2011) : il s'agit essentiellement d'entrepreneurs indépendants ou de petites unités. Afin de contrarier quelque peu la décroissance du nombre d'actifs et la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, l'un des enjeux du P.L.U sera le développement des entreprises existantes (via notamment le changement d'affectation de bâtiments existants, le maintien d'une attractivité du territoire,...).

• La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain :

- Préserver le patrimoine agricole du territoire en limitant l'étalement urbain et en priorisant la densification à l'intérieur du tissu bâti.
- Limiter la consommation d'espaces 3,5 ha (~ 5% de l'espace urbanisé en 2012).

Moyens de mise en œuvre :

- Permettre et favoriser les opérations d'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti existant. En même temps, bien gérer la densification afin de ne pas compromettre le cadre de vie des habitants de la commune.

→ Justifications :

Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations. Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de d'engendrer une consommation injustifiée des terres cultivables. C'est pour cette raison que Fontenailles a choisi :

- une densification modérée du tissu villageois et une urbanisation effectuée en priorité dans les « dents creuses »,
- une limitation des extensions urbaines à 3,5 ha (environ 5% du périmètre construit en 2012).