

Révision du P.L.U. de la commune de Fresnes sur Marne

Département de Seine-et-Marne

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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 obligations du Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Objectifs de densité humaine et de logements

La densité humaine exprime le nombre d'habitants et d'emplois par hectare de surface urbanisée. A l'approbation du SDRIF, la densité humaine à Fresnes sur Marne était de 26,2 habitants et emplois par hectare urbanisé (soit 855 habitants et 81 emplois pour 35,8 hectares). L'objectif pour 2030 est une densité de 28,8 habitants et emplois par hectare.

Limite des extensions d'urbanisation

Fresnes sur Marne est classé par le SDRIF comme « Bourg, hameau ou village ». A ce titre, les possibilités d'extension de la commune sur les espaces naturels ou agricoles sont équivalentes à 5% de sa surface urbanisée à la date d'approbation du SDRIF (28 décembre 2013).

Pour Fresnes sur Marne, ces possibilités d'extension sont équivalentes à 1,8 hectare.

La commune prévoit d'urbaniser 1,8 hectare, ce qui équivaut à 0,1 hectare de consommation par an, contre 0,6 hectare de consommation par an sur les années précédentes. La commune prévoit un rythme de consommation d'espace bien inférieur aux années précédentes.

Rappel du scénario d'évolution démographique et des besoins en logements à l'horizon 2030

Objectifs de population et d'emplois

La **croissance démographique** Fresnoise est historiquement forte : environ **3% de croissance annuelle** entre 1999 et 2013. La construction d'un nouveau lotissement en 2013 et sa commercialisation entre 2014 et aujourd'hui maintient cette tendance à moyen terme. Le scénario d'évolution retenu prolonge cette croissance démographique pour atteindre **environ 1000 habitants** à l'horizon 2030.

Fresnes sur Marne est une **commune résidentielle** qui possède un potentiel de développement de son activité, notamment en raison de la présence d'un échangeur la reliant à la nationale 3. La commune souhaite permettre le développement d'une zone d'activité artisanale lui permettant d'influer sur la création d'emploi dans la commune. Avec une surface ouverte à l'urbanisation pour ce projet d'environ 5000m², ce serait **environ 5 à 10 emplois** qui s'ajouteraient aux **80 emplois** actuellement présents dans la commune.

Objectifs de logements

Afin d'atteindre cet objectif de population, la construction d'environ **70 nouveaux logements à l'horizon 2030** est nécessaire, soit environ 6 nouveaux logements par an entre 2017 et 2030. Ce rythme de construction est comparable à celui qu'a connu la commune entre 1999 et 2013.

Respect des obligations du SDRIF

Si Fresnes sur Marne urbanise la totalité de son potentiel d'extension, la surface urbanisée de la commune sera de 37,6 hectares en 2030. Avec 1000 habitants et au moins 90 emplois, sa **densité humaine sera de 28,9 habitants et emplois par hectare urbanisé en 2030**.

Ce scénario d'évolution démographique est donc **compatible avec les prescriptions du SDRIF**.

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. Permettre un développement urbain dynamique et équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et maintien des caractéristiques et des qualités urbaines de la commune.

La vitalité de la démographie communale doit être encadrée pour maintenir les grands équilibres urbains de la commune, entre village rural seine-et-marnais et commune résidentielle périurbaine. Le développement du parc de logement doit prendre en compte ces caractéristiques ainsi que les besoins nouveaux des habitants actuels et à venir.

2. Anticiper les besoins de la population en termes d'équipements et d'activité afin de maintenir la qualité de vie et l'animation au sein du village.

Le développement démographique et urbain de la commune devra être anticipé, notamment au regard des besoins en termes d'équipements, de l'activité de proximité ou du maintien de l'animation qui font la qualité de vie de la commune.

3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Fresnes sur Marne.

La diversité des milieux au sein du territoire communal constitue une richesse pour Fresnes sur Marne. Préserver et mettre en valeur milieux naturels et agricoles constitue un enjeu important aussi bien d'un point de vue environnemental qu'en termes de qualité de vie pour les fresnois.

4. Développer une commune accessible et ouverte à tous.

La sécurité, la lisibilité, la cohérence et la qualité générale des espaces publics est une orientation forte pour le PADD, avec la prise en compte notamment des personnes à mobilité réduite et est complétée par l'approche sociale de l'accessibilité, avec une offre de logement permettant à tous de se loger.

1. Permettre un développement urbain dynamique et équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et maintien des caractéristiques et des qualités urbaines de la commune.

La vitalité de la démographie communale doit être encadrée pour maintenir les grands équilibres urbains de la commune, entre village rural seine et marnais et commune résidentielle périurbaine. Le développement du parc de logement doit prendre en compte ces caractéristiques ainsi que les besoins nouveaux des habitants actuels et à venir.

- Assurer une croissance régulière de la population pour garantir une occupation optimale des équipements communaux.
- Poursuivre la tendance de diversification des constructions sur le territoire communal en encourageant la diversité des typologies de logement : habitat groupé et intermédiaire en complément des maisons individuelles. Cette diversité doit permettre de répondre aux besoins de l'ensemble de la population : jeunes ménages, couples avec enfants et personnes âgées.
- Promouvoir une morphologie urbaine de qualité en permettant une diversité des formes architecturales tout en veillant à la cohérence et à l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions.
- Permettre la densification des espaces construits et des aménagements futurs en urbanisant en priorité les dents creuses au sein du tissu urbanisé et en édictant des règles d'implantation des constructions compatibles avec une densification des espaces urbanisés.
- Limiter la consommation des espaces naturels et encadrer le développement du bourg en ne permettant l'extension urbaine qu'en continuité du tissu existant.
- Identifier les éléments bâtis remarquables et favoriser leur préservation et leur réhabilitation. Respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles du bourg.

2. Anticiper les besoins de la population en termes d'équipements et d'activité afin de maintenir la qualité de vie et l'animation au sein du village.

Le développement démographique et urbain de la commune devra être anticipé, notamment au regard des besoins en termes d'équipements, de l'activité de proximité ou du maintien de l'animation qui font la qualité de vie de la commune.

- Maintenir le niveau d'équipements publics en permettant l'extension des équipements scolaires ou sportifs existants.
- Développer les petits équipements de loisirs, notamment de plein air ou liés à l'eau, aux abords du canal de l'Ourcq ou de la Beuvronne.
- Permettre l'installation d'activités de proximité ou d'artisanat au sein du tissu urbain ou en continuité de celui-ci, en veillant à limiter au maximum les impacts négatifs sur leur environnement urbain ou paysager.
- Favoriser le maintien des activités économiques de la commune en adaptant les règles du PLU aux besoins des activités.
- Permettre l'émergence d'activités liées à l'hôtellerie de loisirs.

3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Fresnes sur Marne.

La diversité des milieux au sein du territoire communal constitue une richesse pour Fresnes sur Marne. Préserver et mettre en valeur milieux naturels et agricoles constitue un enjeu important aussi bien d'un point de vue environnemental qu'en termes de qualité de vie pour les fresnois.

- Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant l'extension urbaine et en favorisant les techniques de constructions écologiques.
- Favoriser l'appropriation du patrimoine naturel et paysager par les fresnois en créant ou en maintenant des chemins et des aménagements paysagers ou de loisirs aux abords des grandes entités paysagères.
- Améliorer le traitement des franges urbaines au moyen d'éléments végétaux ou bâtis pour améliorer l'insertion paysagère du bourg au sein du grand paysage.
- Préserver les grandes entités paysagères du territoire communal : la plaine agricole et le paysage ouvert du Nord et de l'Est de la commune, les milieux aquatiques, la ripisylve et les paysages naturels fermés du Sud et de l'Ouest.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau et aux milieux aquatiques présents sur le territoire communal : canal de l'Ourcq, Beuvronne, zones humides.
- Préserver les ouvertures visuelles et les points de vue majeurs en particulier sur la vallée alluviale de la Marne.

4. Développer une commune accessible et ouverte à tous.

La sécurité, la lisibilité, la cohérence et la qualité générale des espaces publics est une orientation forte pour le PADD, avec la prise en compte notamment des personnes à mobilité réduite, et est complétée par l'approche sociale de l'accessibilité, avec une offre de logement qui doit permettre à tous de se loger.

- Anticiper le développement et la densification de l'habitat au sein du tissu urbanisé pour permettre l'amélioration des conditions de déplacement et de stationnement dans le cœur du bourg.
- Développer les aménagements à destination des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite, notamment aux abords des équipements scolaires, de loisirs, sportifs et des commerces, pour permettre une ville agréable et sûre pour les déplacements de tous.
- Améliorer le traitement des entrées de ville au moyen d'éléments végétaux et construits pour permettre une circulation apaisée au sein du tissu urbain.
- Améliorer l'accessibilité des arrêts de desserte du réseau de transport en commun.
- Prendre en compte les besoins liés au développement des déplacements doux et des personnes à mobilité réduite dans les prescriptions liées à l'offre de logement.