



Mairie de FAREMOUTIERS  
Avenue Victor Massoul  
77515 FAREMOUTIERS

# COMMUNE DE FAREMOUTIERS PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

Réunion publique : Diagnostic et PADD



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

**28 / 02 / 2012**



## **PREAMBULE**

La commune de FAREMOUTIERS est couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé en date du **24 janvier 2002**.

Par délibération en date du **27 mars 2008**, le Conseil Municipal a prescrit la révision de ce document et sa transformation en **Plan Local d'Urbanisme**.

## **CONTENU DU DOSSIER**

- **Rapport de présentation**
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Documents graphiques avec les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- Règlement,
- Documents techniques annexes concernant notamment :
  - les réseaux publics (eau, assainissement),
  - les servitudes.

## **LE DIAGNOSTIC**

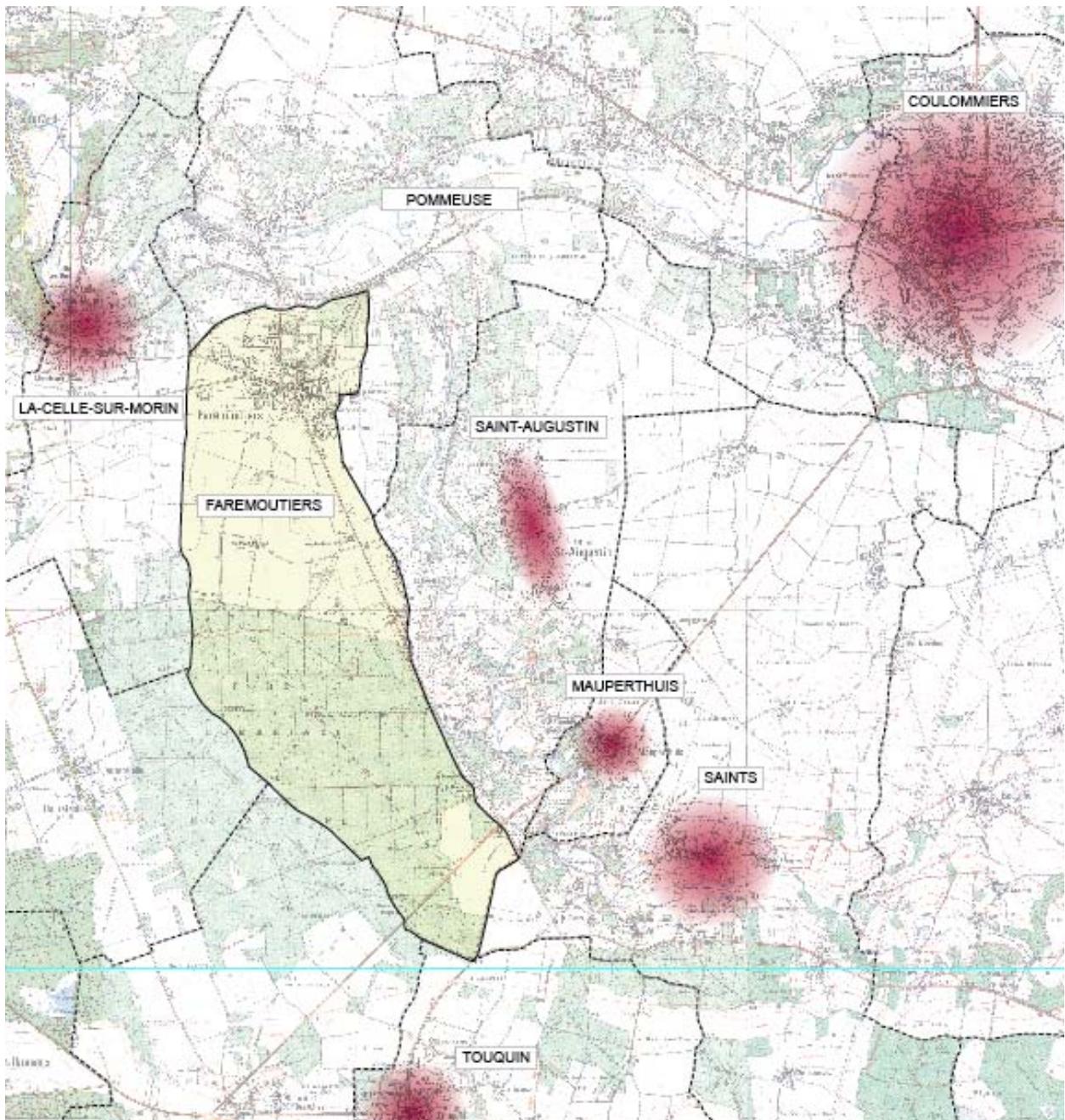
- L'analyse de l'état initial du contexte environnemental
- L'analyse du territoire urbain
- L'analyse des servitudes, des contraintes et des risques
- L'analyse des données socio-démographiques
- L'analyse des données socio-économiques
- L'analyse des données générales sur le logement
- Les hypothèses de calcul des besoins en logement d'ici l'an 2020
- Les lois nationales qui s'imposent
- Les documents supra-communaux qui s'imposent
- Les besoins répertoriés



## L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### Le territoire de FAREMOUTIERS se caractérise par :

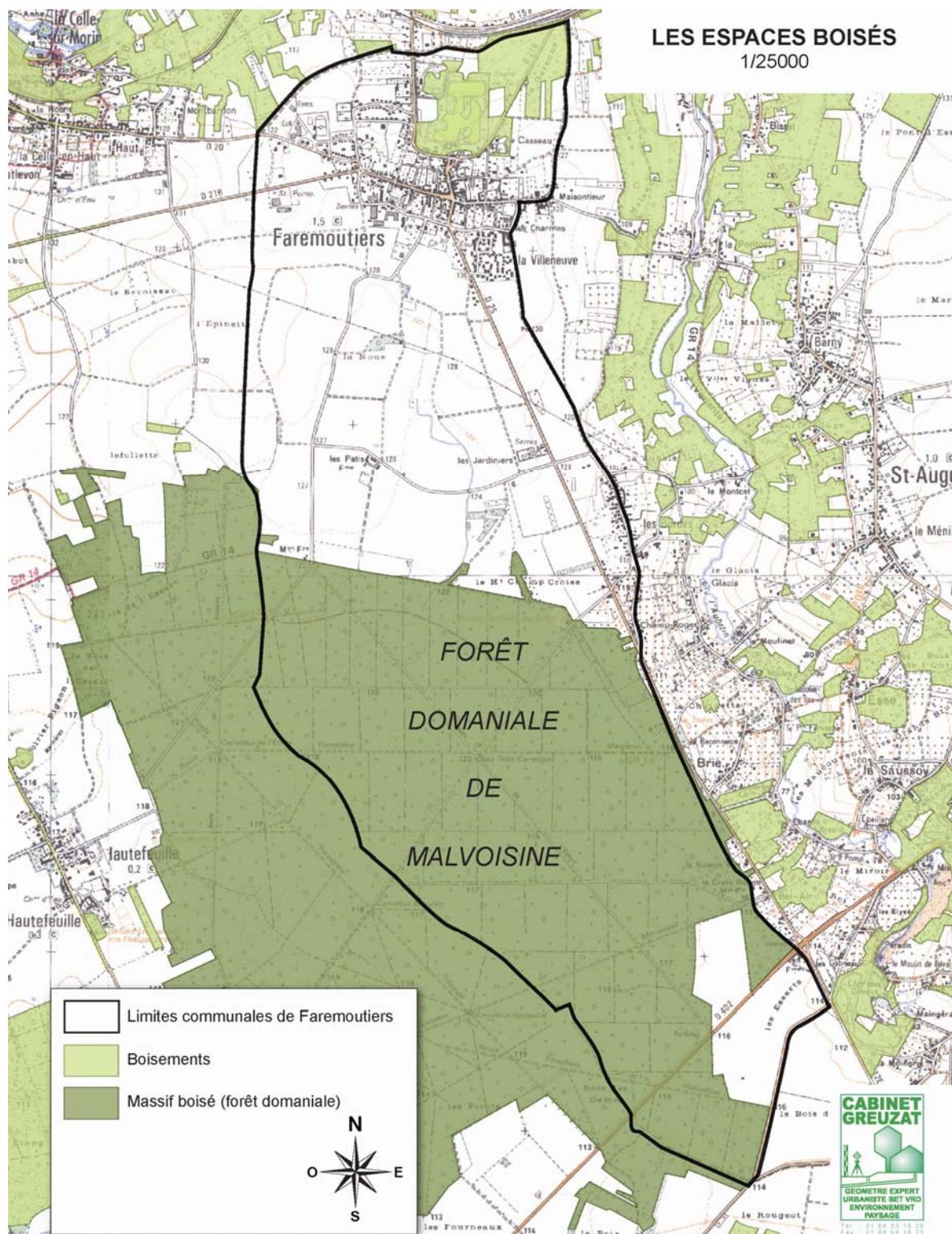
- Une implantation au cœur de la BRIE dans la Vallée du GRAND MORIN,





## Commune de FAREMOUTIERS Plan Local d'Urbanisme

- Un vaste territoire de 1093 hectares dont 488 hectares de forêt domaniale,
- Une forêt domaniale présentant une valeur écologique ayant conduit à son recensement en ZNIEFF,



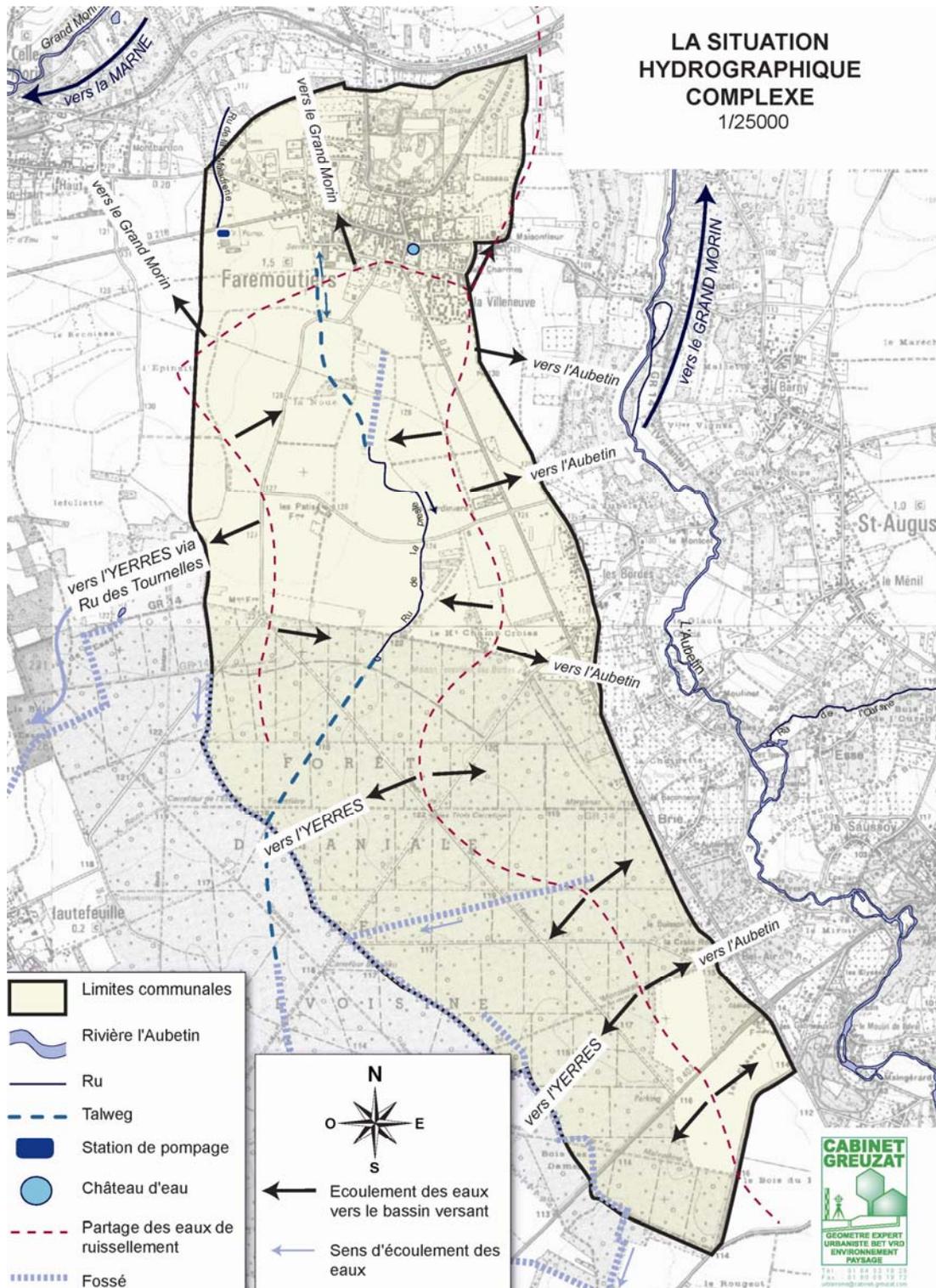






## Commune de FAREMOUTIERS Plan Local d'Urbanisme

- Des eaux de ruissellement dirigées vers trois bassins versants différents : l' « Yerres » le « Grand Morin » et l' « Aubetin »,
- Un réseau hydrographique complexe régulé par des rus et des fossés,





## L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

### Le territoire urbain de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- Un centre aggloméré implanté sur le plateau Nord et un hameau « Les Bordes » implanté en limites communales Est avec SAINT AUGUSTIN,
- Un centre ancien dense au parcellaire morcelé et étroit, organisé autour d'édifices religieux et d'une place commerçante,
- Une densification du bâti au cours du 20<sup>ème</sup> siècle, en second front urbain autour de coures communes,
- Des faubourgs témoignant d'un patrimoine architectural de qualité,



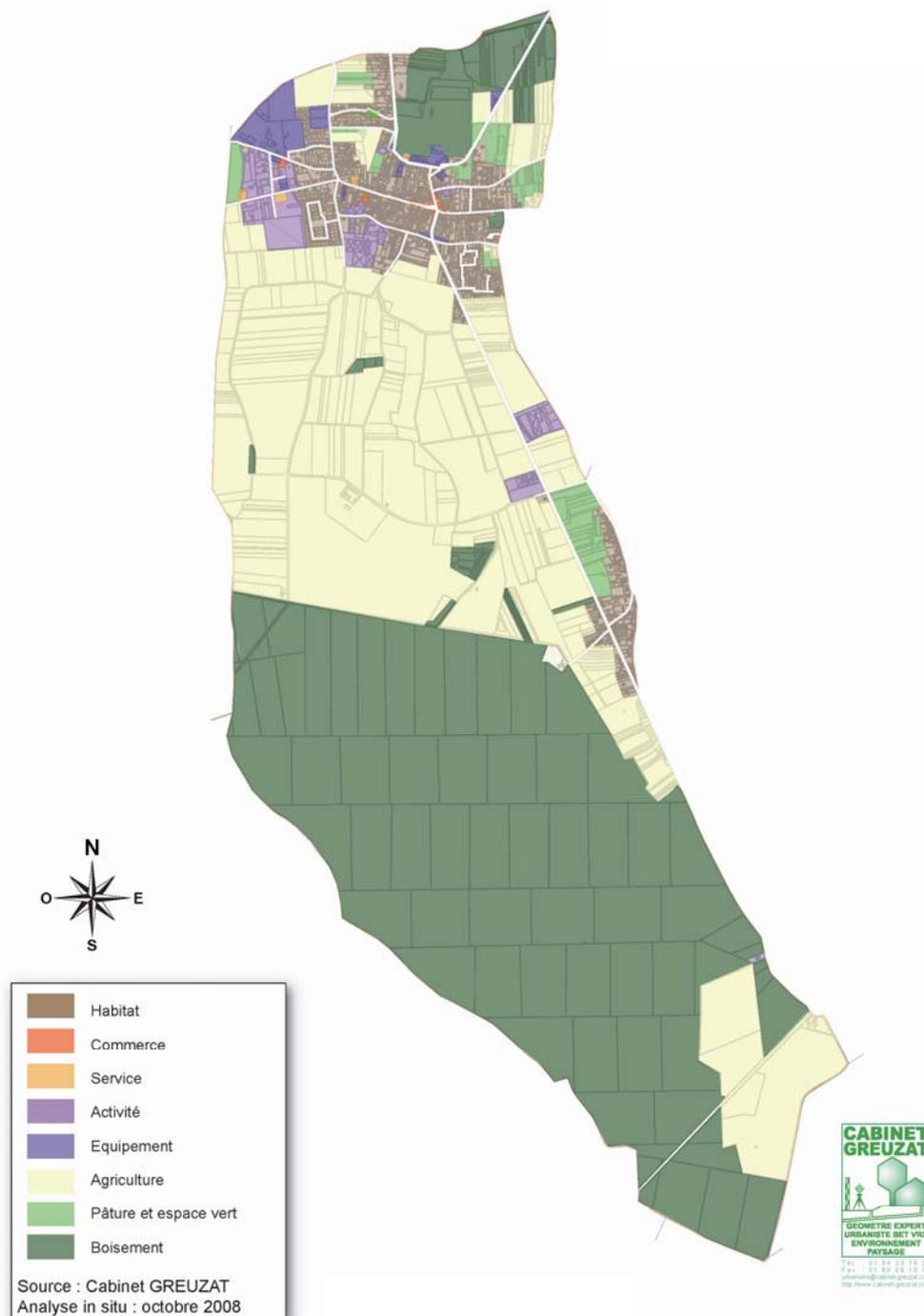
- Centre ancien
- Faubourg
- Quartier résidentiel
- Zone d'équipements communaux
- Zone d'activités
- Place urbaine
- Abbaye - Eglise





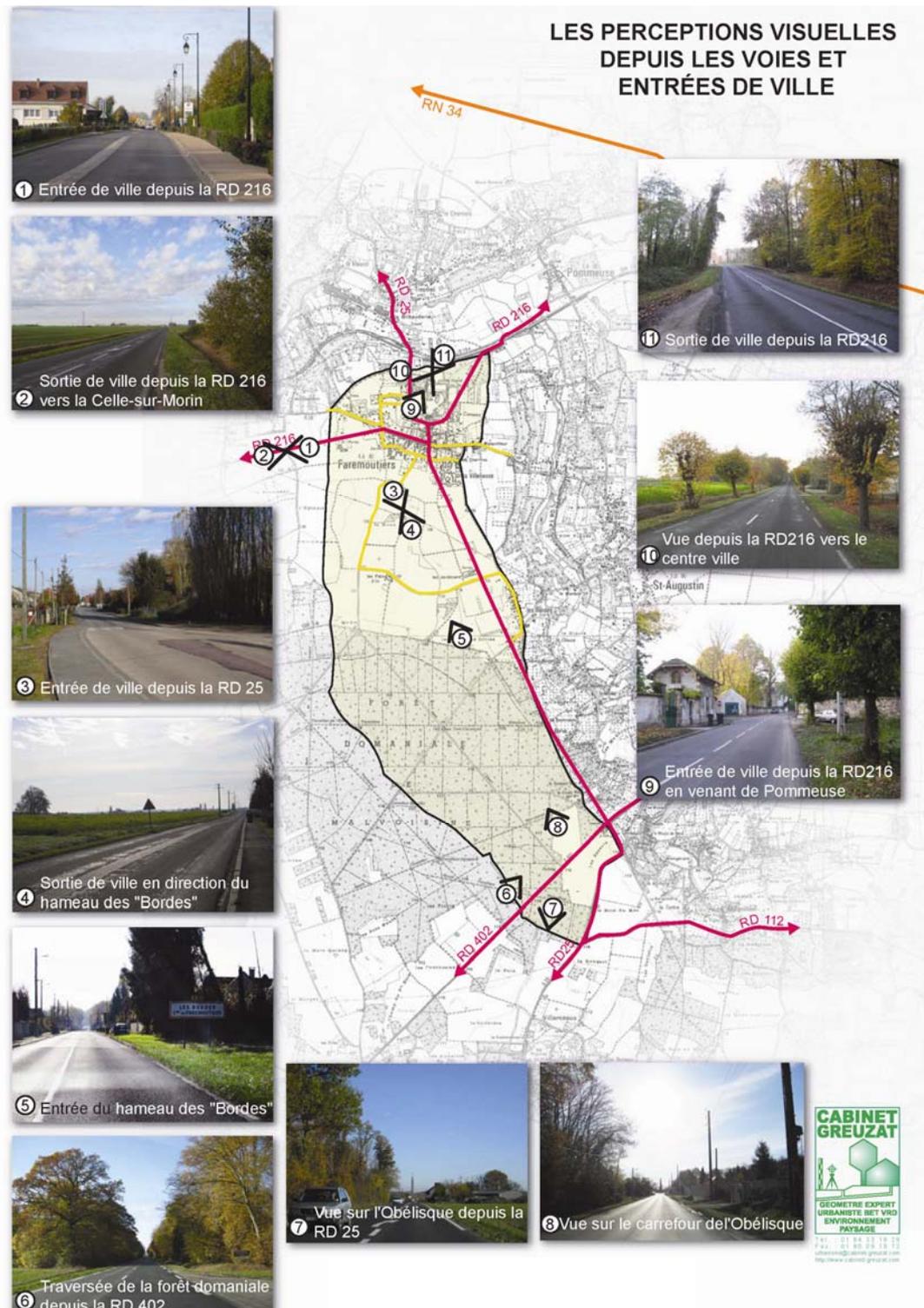
## Commune de FAREMOUTIERS Plan Local d'Urbanisme

- Des quartiers résidentiels composés de maisons individuelles réalisées sous la forme d'opération d'ensemble au cours du 20<sup>ème</sup> siècle et d'un petit ensemble de collectifs,
- Un hameau rural mitoyen avec SAINT AUGUSTIN densifié par des maisons individuelles récentes,





- Une entrée de ville Nord marquée par des boisements et du bâti ancien,
- Une entrée de ville Ouest marquée par des aménagements urbains et la zone d'activité,
- Une entrée de ville Sud marquée par un aménagement urbain et des quartiers résidentiels,

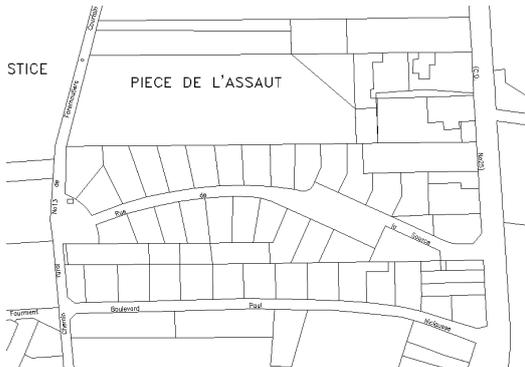
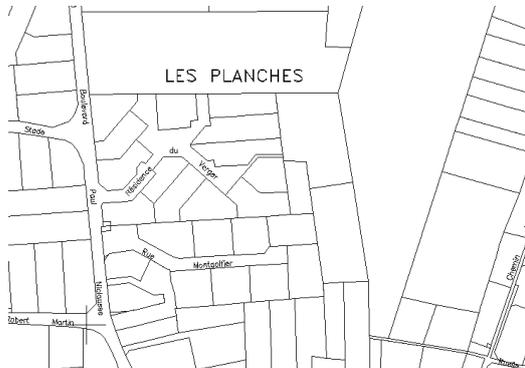






## Commune de FAREMOUTIERS Plan Local d'Urbanisme

- Un bâti ancien de qualité dans les faubourgs,
- Un bâti pavillonnaire récent classique



- Un bâti agricole peu présent au sein du tissu urbain, mais perceptible dans le grand paysage agricole,



*Le hameau « les Bordes »*



▪ 5.3 hectares d'espaces disponibles au POS actuel.



Vue aérienne de l'espace libre  
Echelle 1/25000  
4.9 ha environ

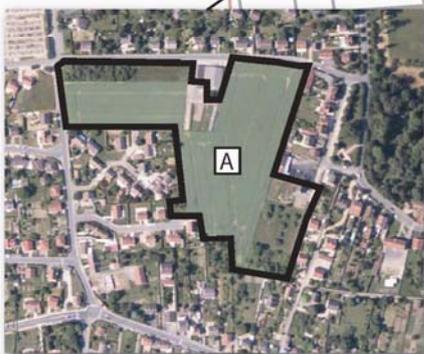
LOCALISATION DES ESPACES  
NON CONSTRUITS AU SEIN  
DU TISSU URBAIN  
1/12500



1 Vue sur le champs cultivé depuis le boulevard Paul Niclausse



2 Vue depuis la voie en impasse du lotissement

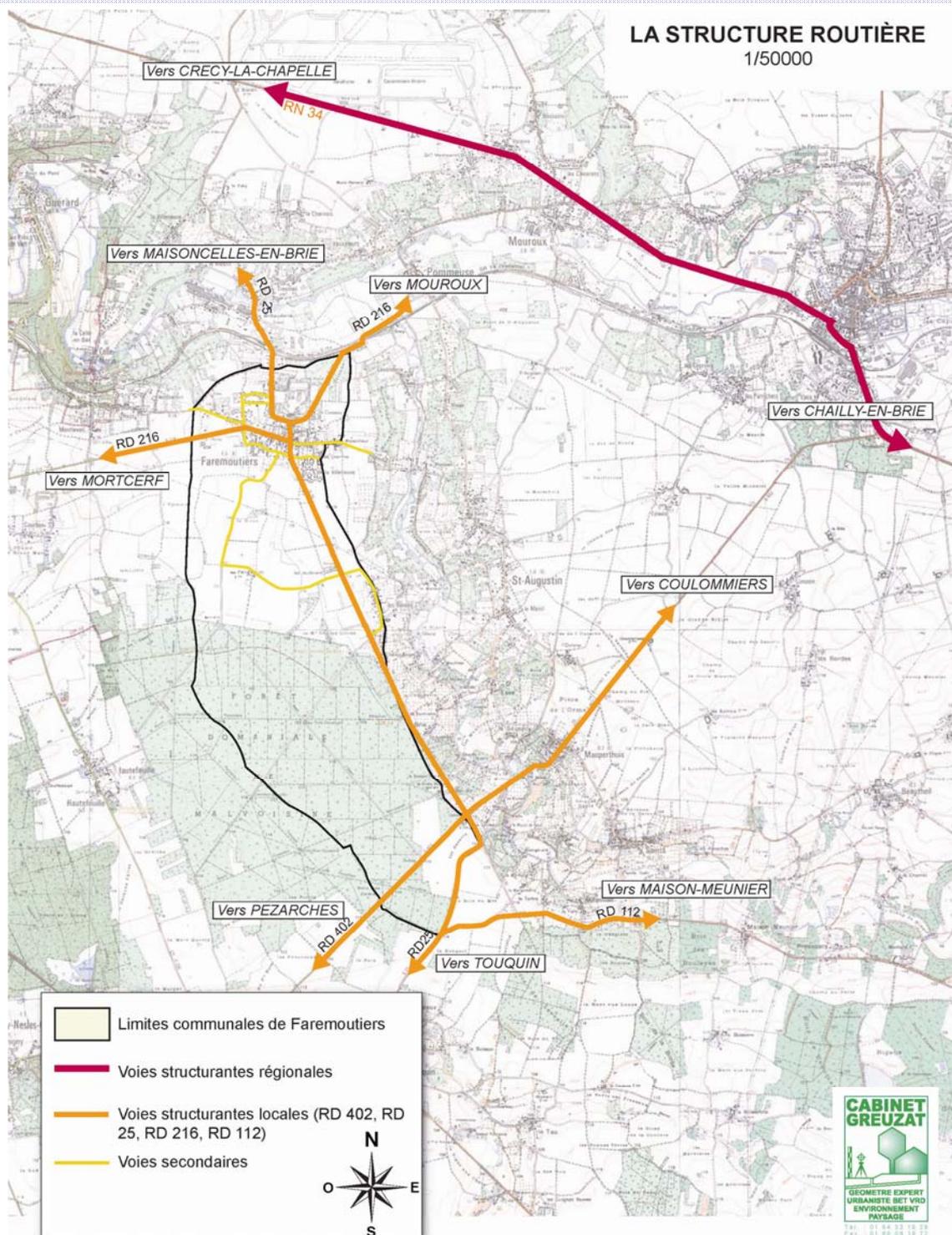


Vue aérienne de l'espace libre  
Echelle 1/25000  
3.7 ha environ





- Un territoire structuré par 3 routes départementales, dont la RD25 sur un axe Nord-Sud et la RD216 sur un axe Nord-Est,
- Un réseau routier comportant des risques accident logiques en fonction des pics de trafic et des conflits d'usage,





## Commune de FAREMOUTIERS Plan Local d'Urbanisme

- Un réseau d'eau potable distribuée par le SNE de REBAIS,
- Un réseau d'assainissement géré par le SMAPE de la CELLE-SUR-MORIN, FAREMOUTIERS, POMMEUSE et ST AUGUSTIN,
- Des équipements scolaires, sportifs et socio-éducatifs adaptés,
- Des services communaux et intercommunaux suffisants.

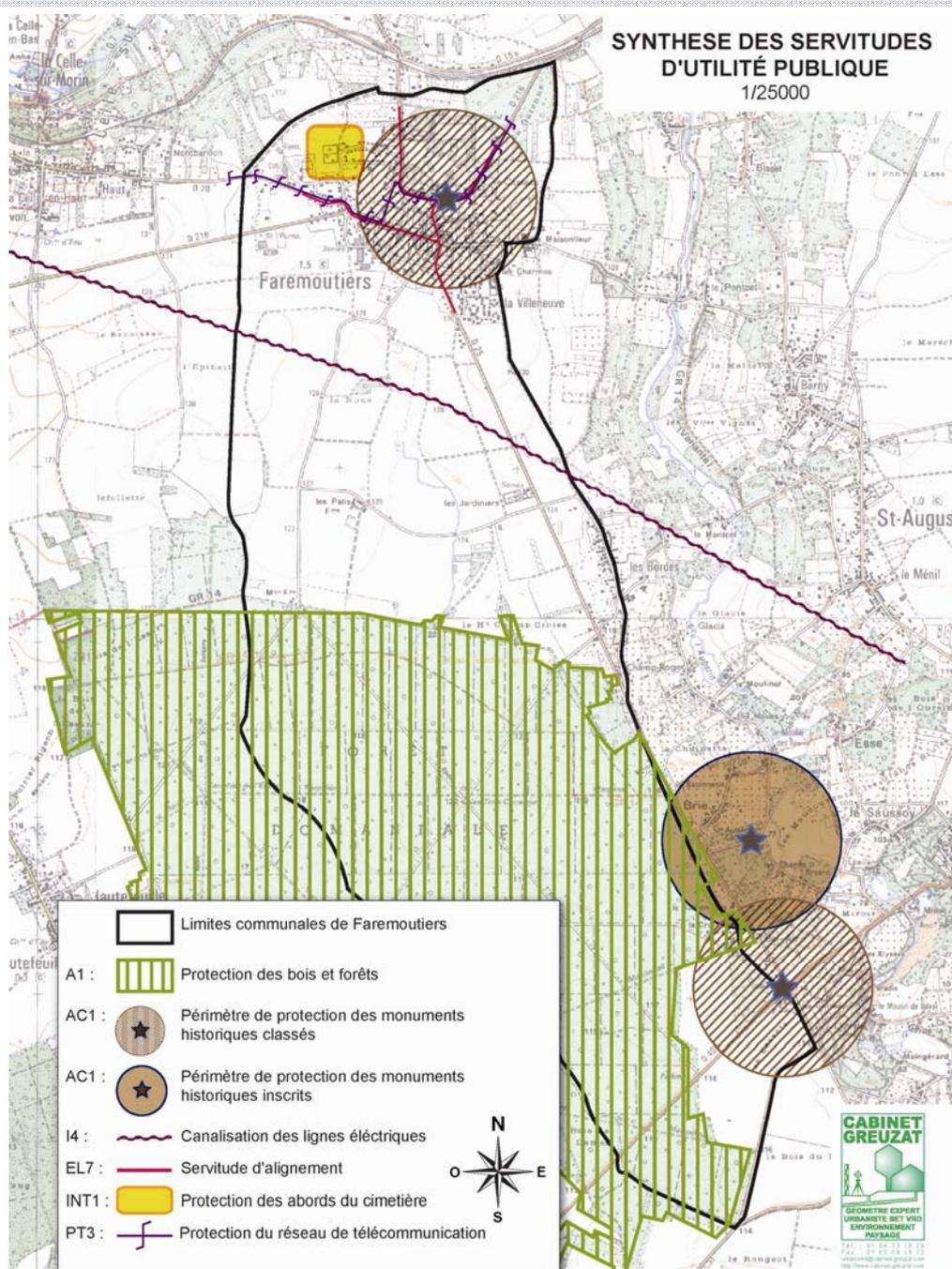




## L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE

Le territoire de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- Des servitudes d'utilité publique peu contraignantes, mis à part le périmètre de protection de l'Eglise (en cours de modification) et la servitude d'alignement le long de la RD216 et la RD25,



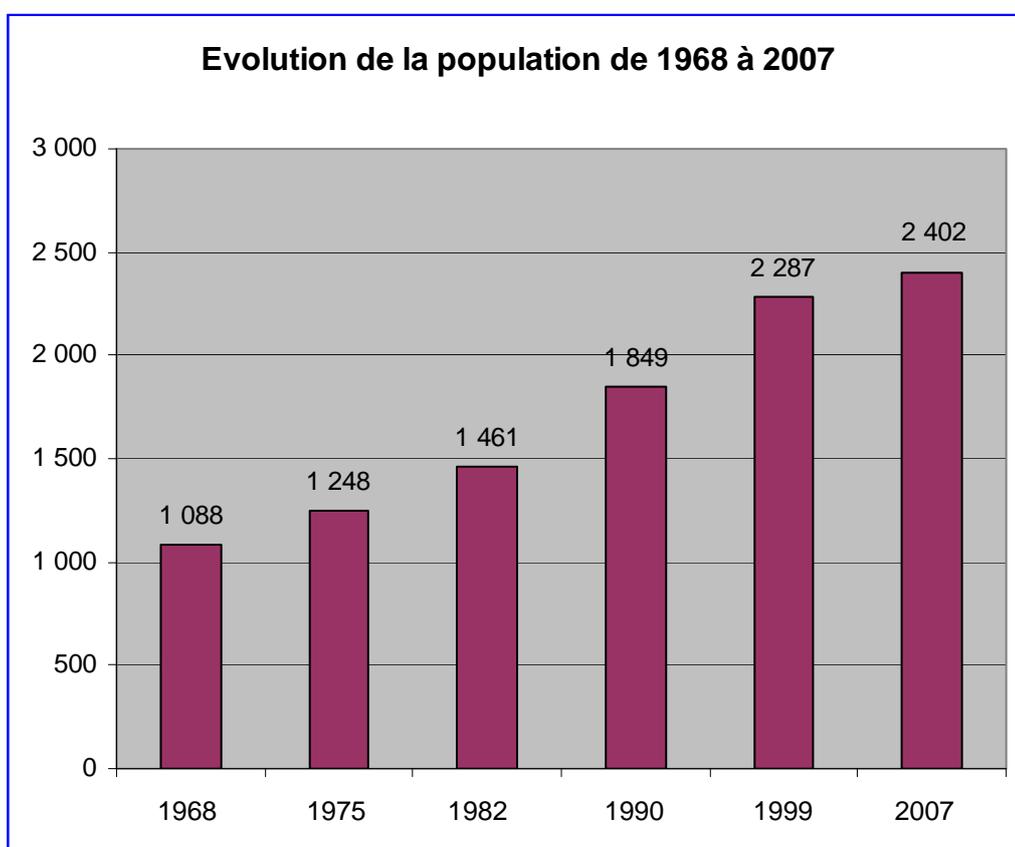




## L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

### La population de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- Une forte croissance de la population de 1982 à 1999, correspondant au cumul d'un solde naturel positif et d'un solde migratoire élevé,



- un ralentissement de la croissance depuis 1999,
- un vieillissement de la population avec une hausse des plus de 40 ans,

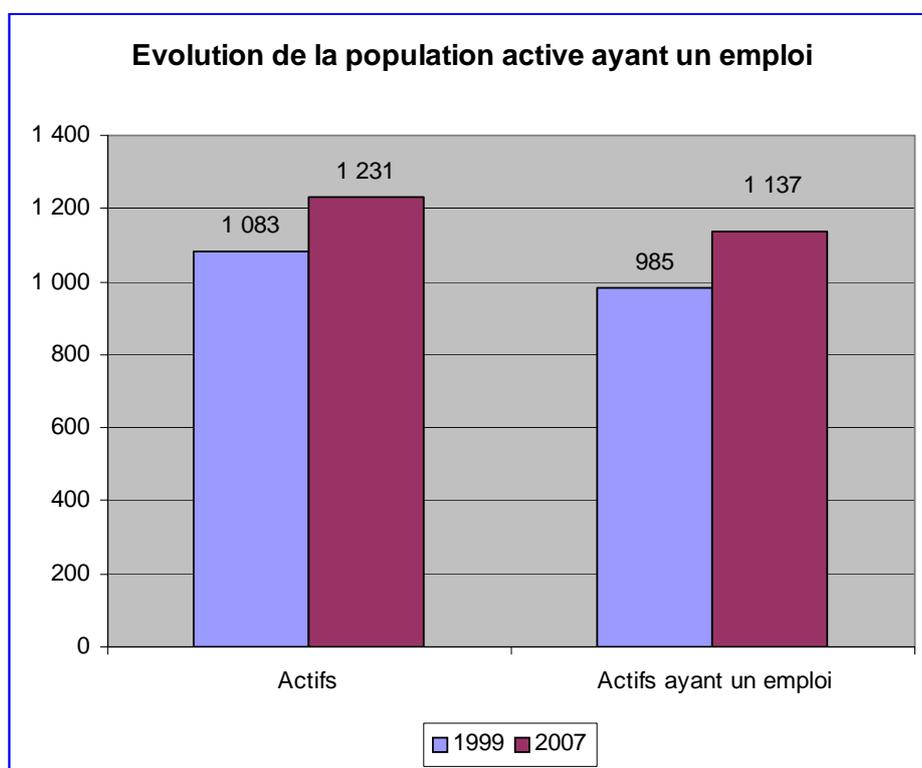
- Une diminution du nombre d'habitants par ménage dénotant la décohabitation des foyers.



## L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

### L'économie de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- Un pourcentage important d'actifs occupés part des emplois stables (contrat à durée indéterminée) en hausse en 2007,



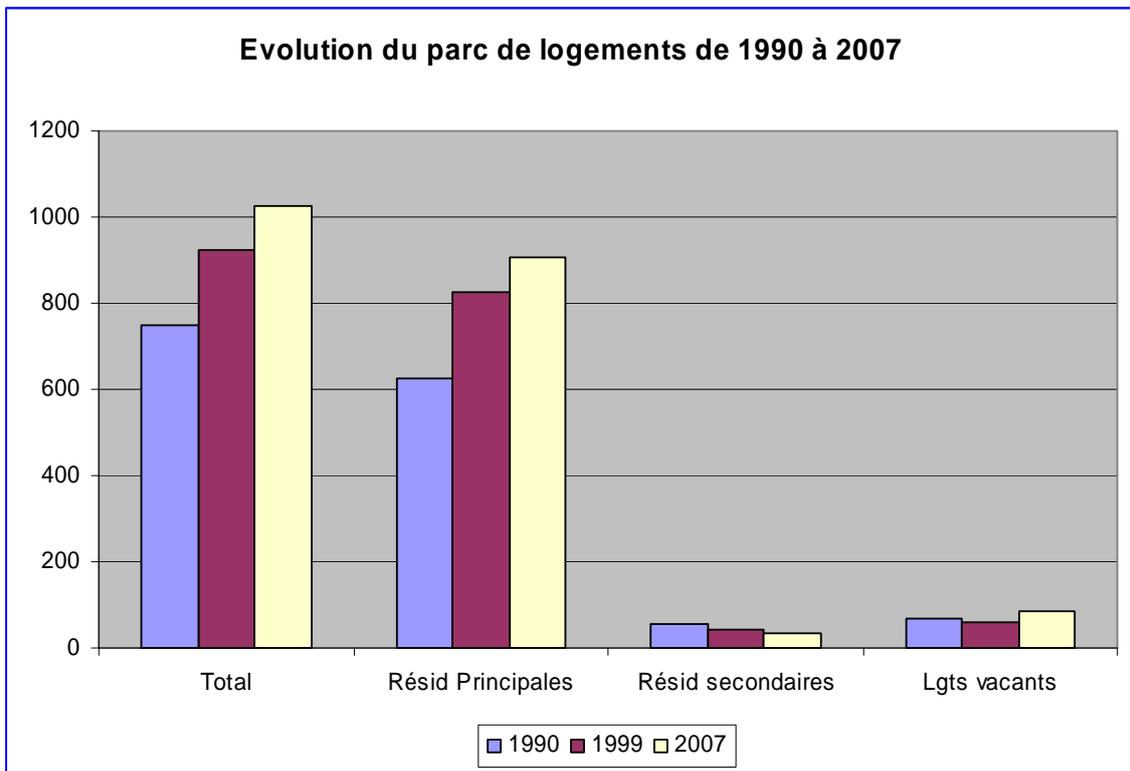
- Une faible offre d'emploi sur le territoire imposant des déplacements domicile travail pour 83.1% des actifs occupés,
- un faible taux de chômage en 2007,
- une offre d'emplois sur le territoire à l'attention des employés, des ouvriers et des techniciens,
- une grande majorité (76.1%) des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds « HLM »,
- de nombreux établissements recensés sur le territoire à vocation de constructions et de commerces.



## L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

**Le parc de logements de FAREMOUTIERS se caractérise par :**

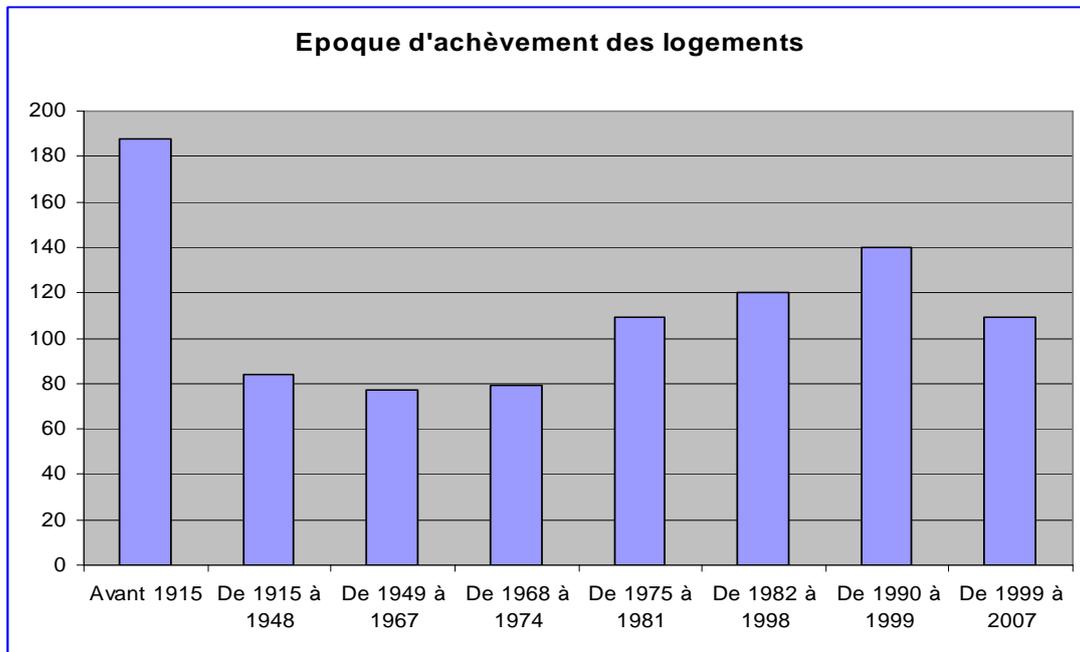
- une forte hausse du parc de logements depuis 1990 (+37%),
- une poursuite plus modérée de la hausse du parc en 2007,
- une diminution des résidences secondaires,
- une augmentation des logements vacants,



- une grande majorité (83.6%) de propriétaires de maisons individuelles de plus de 4 pièces en moyenne,
- une faible part de logements collectifs,
- un grand nombre de grands logements ne répondant pas aux besoins des petits ménages croissants,



- Une majorité (près de 52.9%) de logements récents construits après 1975,



- Un faible taux de logements sociaux (3.2% en 2005),
- Un important taux de ménages bénéficiant de prestations sociales (39.7% en 2003),
- Une diminution du nombre d'habitants par logements (2.6 en 2007).



## LES HYPOTHESES DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI L'AN 2020

La croissance démographique enregistrée durant les différentes périodes inter censitaires résulte du rapport croisé entre les quatre phénomènes suivants :

- **Le phénomène de renouvellement**
- **Le phénomène de desserrement**
- **La prise en compte des logements vacants**
- **La prise en compte des résidences secondaires**

### RENOUVELLEMENT

Entre 1999 et 2007 :

Le parc de logement s'accroît de 99 logements alors que 109 logements ont été construits.

$109 - 99 \text{ logements} = \mathbf{10 \text{ logements ont été consommés par le renouvellement urbain}}$ , soit 1.08% du parc de 1999, soit un taux de renouvellement annuel de 1.16% par an sur huit ans.

### DESSERREMENT

Entre 1999 et 2007 :

Passage de 2.7 à 2.6 personnes par résidence principale.

$2\ 287 \text{ (population des résidences principales en 1999)} / 2.6 = 879$

$\mathbf{879 - 824 \text{ (résidences principales en 1999)} = 55 \text{ résidences principales consommées pour compenser le desserrement.}}$

### LOGEMENTS VACANTS

En 2007, dans la commune de FAREMOUTIERS, 8.1% du parc de logements correspond à des logements vacants, soit 83 logements. Ce pourcentage important a augmenté depuis 1999 démontrant une inadéquation entre l'offre et la demande.

### RESIDENCES SECONDAIRES

Le taux de résidences secondaires est faible et en baisse depuis 1990. La forte baisse enregistrée depuis 1999, démontre une pression immobilière sur le parc de logement.



| <b>Récapitulatif<br/>des besoins minimums en logements<br/>pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2020</b> |            |   |            |
|--|------------|---|------------|
| <b>Hypothèse 1</b>   |            | <b>Hypothèse 2</b>                            |            |
| Renouvellement   | 40         | Renouvellement                                | 40         |
| Desserrement à 2.55  | 35         | Desserrement à 2.50                           | 54         |
| Résidences secondaires   | 35         | Résidences secondaires                        | 35         |
| Logements vacants  | 34         | Logements vacants                             | 36         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>144</b> | <b>TOTAL</b>                                  | <b>165</b> |
| <b>11 logements<br/>par an de 2007 à 2020</b>  |            | <b>12 logements<br/>par an de 2007 à 2020</b> |            |

Dans l'objectif d'une hausse de la population de + 400 habitants en 2020, soit 16.6% de la population de 2007 (comme prévu au sein du Schéma Directeur d'Aménagement d'ILE DE FRANCE approuvé en 1994) le territoire de FAREMOUTIERS devra pouvoir accueillir :

| <b>Récapitulatif<br/>des besoins minimums en logements<br/>pour atteindre 2 800 habitants d'ici l'an 2020</b> |            |   |            |
|---|------------|---|------------|
| <b>Hypothèse 1</b>  |            | <b>Hypothèse 2</b>                            |            |
| Renouvellement  | 40         | Renouvellement                                | 40         |
| Desserrement à 2.55   | 35         | Desserrement à 2.50                           | 54         |
| Lgts nécessaires à la croissance  | 156        | Lgts nécessaires à la croissance              | 160        |
| Résidences secondaires  | 35         | Résidences secondaires                        | 35         |
| Logements vacants   | 34         | Logements vacants                             | 36         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>300</b> | <b>TOTAL</b>                                  | <b>325</b> |
| <b>23 logements<br/>par an de 2007 à 2020</b>   |            | <b>25 logements<br/>par an de 2007 à 2020</b> |            |

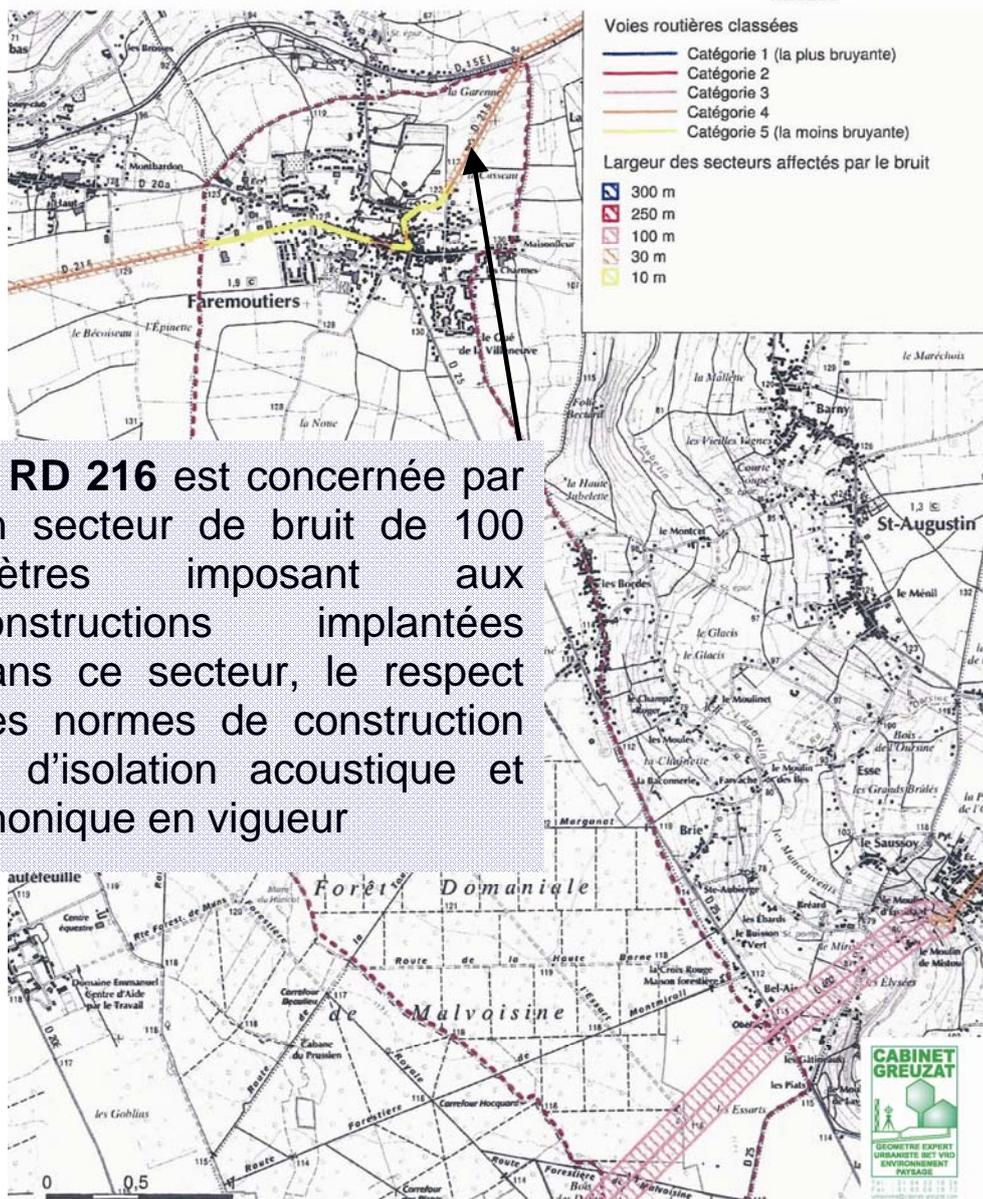


## LES LOIS NATIONALES QUI S'IMPOSENT

En matière de développement urbain le long des grandes infrastructures routières :

- RD 402 : classée voie à grande circulation.
- RD 216 pas classée, mais supporte un trafic journalier important au sein du tissu urbain. Dans le cas de la création de nouvelles zones d'urbanisation le long de cet axe, les réflexions préconisées par les mesures de l'article L111-1-4 seront mise en œuvre.

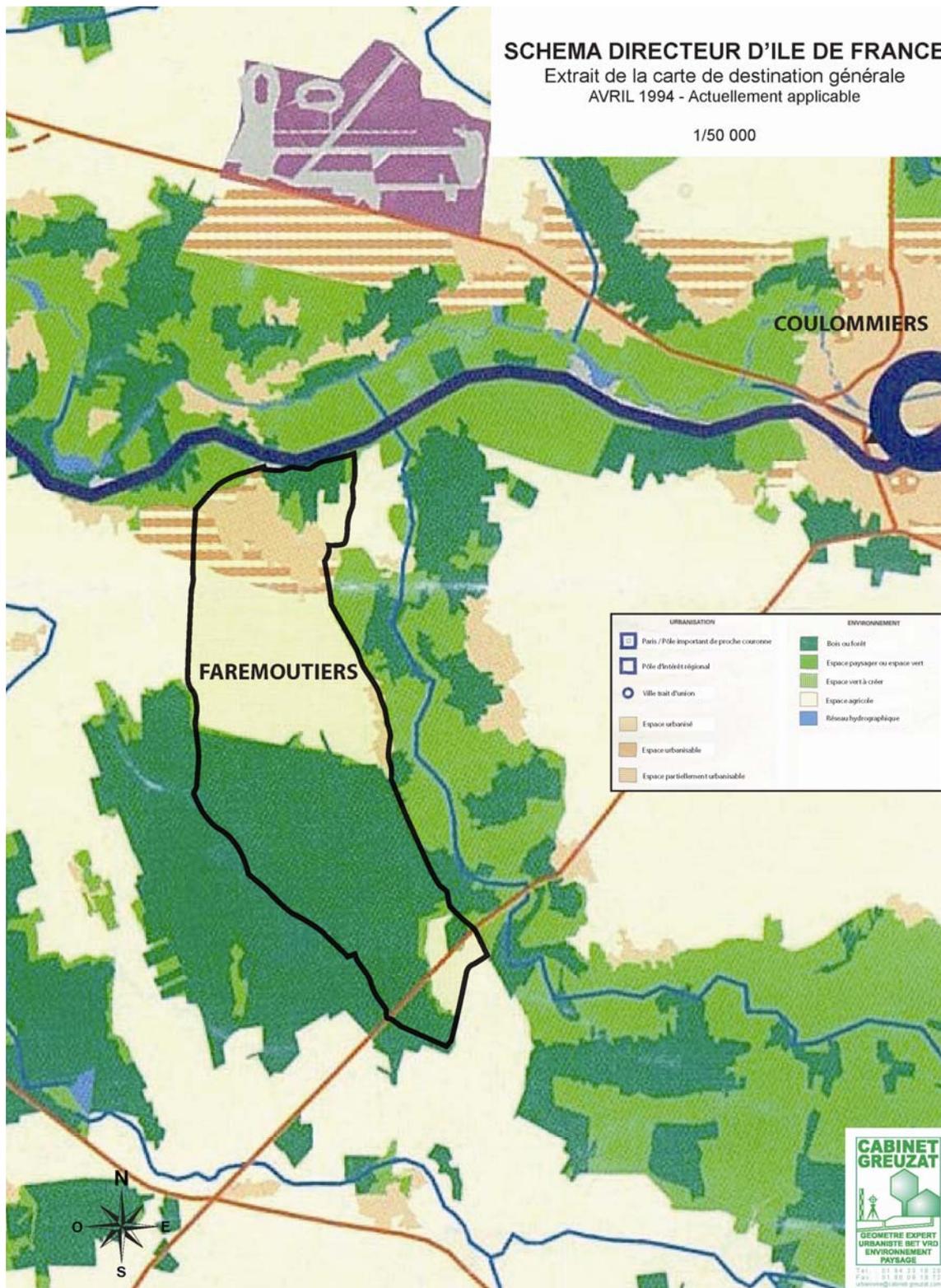
### CLASSEMENT SONORE DES VOIES 1/25000





## LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT

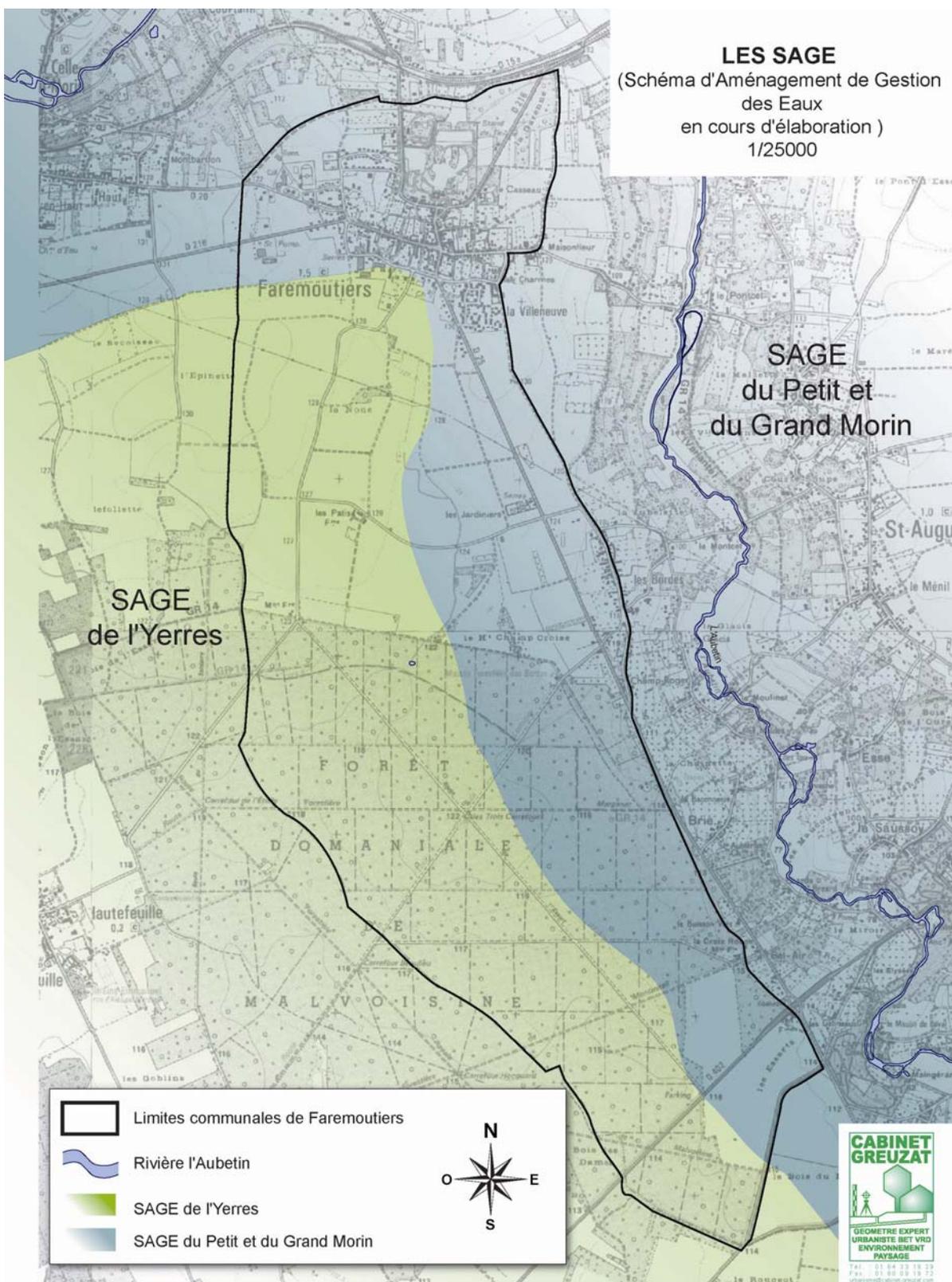
- Le schéma directeur régional de L'ILE-DE-FRANCE approuvé le 26 avril 1994





## Commune de FAREMOUTIERS Plan Local d'Urbanisme

- Le **SAGE de l'«Yerres »** en cours d'élaboration,
- Le **SAGE du « Petit » et « Grand Morin »** en cours d'élaboration





## **LES PRESCRIPTIONS DU** **« PORTER A LA CONNAISSANCE »**

### ▪ **En matière d'habitat le PLU devra :**

- répondre aux besoins en logements de petite et moyenne taille,
- proposer **différentes typologies de logements** (maison de ville, maison individuelle, collectif)
- **limiter la consommation d'espace** sur les terres agricoles (même si le Schéma Directeur offre une large capacité de développement)

### ▪ **En matière d'environnement le PLU devra :**

- préserver la **forêt domaniale de « Malvoisine »**,
- protéger les **lisières forestières** avec une bande inconstructible de 50 mètres,
- préserver **les espaces agricoles** identifiés au Schéma Directeur.



## **LES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE**

- **Préserver le caractère rural du territoire,**
- **Définir les franges urbaines,**
- **Densifier l'habitat dans les limites du tissu urbain actuel,**
- **Conforter la structure économique de commerces et de services de proximité,**
- **Préserver les espaces agricoles,**
- **Protéger les espaces boisés,**
- **Planifier le développement des équipements communaux et intercommunaux,**
- **Rédiger des nouvelles règles d'urbanisme adaptées à la nouvelle réglementation en vigueur depuis la réforme des permis de construire d'octobre 2007,**
- **Mettre en application la Charte « Qualité Village » au sein du règlement,**
- **Améliorer la mixité de l'habitat grâce aux zones d'urbanisation futures au Nord et au Sud,**
- **Améliorer la capacité de stationnement en créant des emplacements réservés permettant de maîtriser le foncier et réaliser des aires de parking.**



## **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le PADD, établi sur la base des principaux enjeux du diagnostic, a été débattu le **21 avril 2011** en Conseil Municipal.

### **Les orientations communales :**

- 1. Préserver l'environnement et valoriser les paysages et le patrimoine**
- 2. Soutenir les activités agricoles**
- 3. Assurer le développement modéré de la commune**
- 4. Améliorer la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements**
- 5. Améliorer l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement**
- 6. Développer les équipements**

### **1. Préserver l'environnement et valoriser les paysages et le patrimoine**

- Préserver l'identité du territoire composée de trois unités : le plateau haut urbanisé, le plateau central cultivé et le rebord du coteau boisé ;
- Protéger les boisements existant et la forêt domaniale ;
- Conforter les limites urbaines et naturelles actuelles ;
- Prendre en compte les servitudes d'utilité publique ;
- Prendre en compte les risques liés à la présence des secteurs archéologiques.



## **2. Soutenir les activités agricoles**

- Ne pas enclaver les corps d'exploitations agricoles dans des projets d'urbanisation ;
- Limiter les nouvelles constructions à destination d'habitat à une seule exploitation agricole ;
- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles à destination d'habitat en dehors des zones urbanisées ou d'extension urbaine.

## **3. Assurer le développement modéré de la commune**

- Poursuivre une croissance modérée de la population pour atteindre les objectifs du SDRIF en 2020 ;
- Maintenir les jeunes populations sur le territoire ;
- Préserver les limites urbaines du centre aggloméré et du hameau « Les Bordes » ;
- Contenir la croissance du hameau « Les Bordes » ;
- Valoriser le caractère rural du centre ancien ;
- Densifier le tissu urbain existant dans les espaces disponibles encore non construits ;
- Conforter la zone d'activités existante.

## **4. Améliorer la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements**

- Accueillir des logements pour permettre la croissance modérée de la population ;
- Développer des petits logements en location pour répondre à la décohabitation des jeunes ;
- Développer les logements de taille moyenne pour attirer de jeunes ménages avec enfants et soutenir le rajeunissement de la population ;



- Produire des logements collectifs dans le parc privé, accessible aux ménages modestes ;
- Améliorer le confort du parc de logement avec une aide de l'ANAH ;
- Concentrer des plus fortes densités urbaines à proximités de la gare et des transports en communs.

## **5. Améliorer l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement**

- Fluidifier et sécuriser le trafic de la RD 216 en limitant les vitesses de circulation ;
- Exploiter davantage la présence des transports en communs ;
- Créer une voie douce entre le bourg et le hameau (LES BORDES)

## **6. Développer les équipements**

- Etendre le groupe scolaire ;
  - Créer une maison des associations ;
- Créer une maison médicale en partenariat avec la Communauté de Communes de la BRIE DES MOULINS ;
- Moderniser la salle des fêtes.