



Réalisé par

G2C environnement

27 rue Barrault

75013 Paris



COMMUNE DE FAVIÈRES-EN-BRIE

DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour annexé à la DCM d'approbation du :



Sommaire

1. AVANT PROPOS	5
1.1. Présentation de la commune de Favières-en-Brie	10
1.1.1. Situation géographique.....	10
1.1.2. Historique.....	10
1.1.3. Le contexte supra communal	11
2. ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	18
2.1. Analyse démographique	19
2.1.1. Évolution de la population communale.....	19
2.1.2. La structure par âge.....	21
2.1.3. La taille des ménages.....	22
2.1.4. Synthèse des enjeux démographiques	22
2.2. Habitat et logements	23
2.2.1. Les caractéristiques du parc de logements et de son occupation	23
2.2.2. Analyse de la construction neuve.....	28
2.2.3. Calcul du point mort.....	31
2.2.4. Synthèse des enjeux relatifs au logement.....	32
2.3. Analyse économique	33
2.3.1. Les caractéristiques sociales de la population	33
2.3.2. Composition de la population active.....	34
2.3.3. Évolution de l'emploi sur la commune.....	35
2.3.4. Destination des actifs résidant sur la commune.....	35
2.3.5. Répartition de l'emploi et de l'activité	36
2.3.6. Synthèse des enjeux économiques.....	36
2.3.7. Les activités agricoles.....	37
2.3.8. Commerces	41
2.4. Équipements	42
2.4.1. Les équipements présents	42
2.4.2. Répartition spatiale des équipements	44
2.4.3. Réseaux viaires, pédestres et axes de communication	45
2.4.4. Le tissu associatif	53
2.4.5. Les services d'eau et de déchet.....	54
2.5. Analyse du potentiel énergétique de la commune	57
2.5.1. Potentiel de production d'énergies renouvelables.....	57
2.5.2. Performance énergétique des constructions.....	59
2.6. Bilan du document d'urbanisme	60
2.6.1. Historique du POS	60
2.6.2. Les principales dispositions réglementaires prévues par le POS	61
2.6.3. Bilan des emplacements réservés.....	63



3. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	64
3.1. Données physiques	65
3.1.1. Géologie	65
3.1.2. Relief.....	67
3.1.3. Réseau hydrographique	68
3.2. Occupation du sol	76
3.2.1. Analyse de l'occupation du sol	76
3.2.2. Évolution de l'occupation du sol entre 1982 et 2008 (IAURIF)	76
3.2.3. Entité paysagère dans le paysage départemental	80
3.2.4. Les unités paysagères.....	81
3.2.5. Les espaces naturels identifiés	83
3.2.6. Les enjeux supra communaux en matière de gestion des espaces naturels sensibles	83
3.2.7. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique	83
3.3. Les risques et nuisances	86
3.3.1. Les risques industriels	86
3.3.2. Les risques naturels.....	87
3.3.3. Les nuisances.....	90
3.4. Analyse urbaine	92
3.4.1. Mode de croissance de l'urbanisation	92
3.4.2. Évaluation de la consommation d'espace	94
3.4.3. Typologie urbaine	96
3.4.4. Le patrimoine bâti	100
4. DÉFINITION DES ENJEUX	102
4.1. Les enjeux liés à la démographie et à l'habitat	103
4.2. Économie et équipements	103
4.3. Les enjeux d'aménagement de l'espace	104
4.3.1. Paysage et environnement.....	104
4.3.2. Urbanisme et déplacement.....	104
5. JUSTIFICATIONS	105
5.1. Justification des orientations du projet communal	106
5.2. Justification des objectifs quantifiés du PLU	109
5.3. Justification de l'évolution du zonage	110
5.3.1. Synthèse de l'évolution des zones entre le POS et le PLU.....	110
5.3.2. Tableau des surfaces	111
5.3.3. Détail de la vocation de chaque zone.....	112
5.3.4. Justification de l'évolution des dispositions du règlement graphique	127
5.4. Évolutions des dispositions du règlement écrit	137
5.4.1. Pour toutes les zones	137
5.4.2. Évolution des dispositions réglementaires dans les zones urbaines	137
5.4.3. Évolution des dispositions réglementaires dans les zones naturelles et agricoles	142



6. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	144
6.1. Au regard de l'environnement et du cadre de vie	145
6.1.1. Préservation de la qualité de l'air, circulations et déplacements.....	145
6.1.2. Consommation foncière.....	145
6.1.3. Protection des ressources, des milieux naturels, des sites et des paysages	146
6.1.4. Restructuration des espaces urbains	147
6.1.5. Prise en compte des risques	148
6.1.6. Énergie	148
6.2. Au regard des dispositifs sanitaires et de la protection de la ressource en eau	149
6.2.1. L'eau potable	149
6.2.2. L'eau usée	149
6.2.3. L'eau pluviale.....	150
6.2.4. Les déchets	150
7. INDICATEURS DE SUIVI.....	151



1. AVANT PROPOS



LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GÉNÉRAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- **1°** L'équilibre entre :
 - o **a)** Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - o **b)** L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - o **c)** La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;

- **2°** La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- **3°** La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).



MODE D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

Sur l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'État, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.



LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.),
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger,
- le règlement
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - o les réseaux publics,
 - o les servitudes,
 - o les emplacements réservés,

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le rapport de présentation comprend, en outre, le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat défini par l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

La **Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** ajoute que le rapport de présentation doit exposer une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U., au regard des objectifs de consommation fixés par le SCOT et des dynamiques économiques et démographiques.



1.1. Présentation de la commune de Favières-en-Brie

1.1.1. Situation géographique

1.1.2. Historique

L'origine du nom Favières-en-Brie peut venir du latin « Faba » (fève), « car on bris » (fièvre), cette dernière étymologie s'expliquerait par les nombreux marais qui couvraient le territoire (comme l'atteste la carte Cassini).

Autrefois, on appelait ses habitants les Hiboux, parce que les seigneurs du pays portaient sur leur blason l'insigne du hibou, oiseau très répandu dans les forêts.

Il est certain que Favières-en-Brie existait dès avant le IX^{ème} siècle, puisqu'il est mentionné à cette époque dans le catalogue des biens de l'Abbaye de Saint-Maur des Fossés, et avait déjà le titre de paroisse. La commune était morcelée entre Seigneurs et Religieux.

Il y avait de nombreux châteaux, tous démolis à ce jour. Mandegrès démolie en 1830, La Planchette, démolie en 1847 laissant la ferme elle aussi démolie en 1940, le château de Saint-Ouen démolie en 1926 et celui d'Hermières démolie en 1951.

Carte de Cassini (XVIII^{ème})

Sa délimitation date du 17 juillet 1827.

La commune comprend le village de Favières-en-Brie, le hameau de la Route-des-Grès, et les écarts que sont les fermes de Saint-Ouen avant 1600, de la Folie, Villemigeon avant 1615, Puits-Carré avant 1724, Launaie, les Trente Arpents avant 1746, Hermières entre 1260 et 1846, la Bretèche, la Sablonnière, la Hotte, ses maisons de garde Dieulamant, la Grenouillère, le Poncelet, le Gros Bouleau, Mandegrès, la Pilonnerie, la Réserve, la Belle Epine, le Chêne Galeux, la Planchette, la Quinterie, la Buanderie de Saint-Ouen, les Masselins (démolis) sont antérieurs au XVIII^{ème}

Jusqu'en 1961 la famille Guy et Edmond de Rothschild possédait sur la commune de Favières-en-Brie 2 401 hectares sur les 2 826 hectares de superficie totale. Au cours de la seconde moitié du siècle, la famille a vendu une partie à l'ONF, au district de Paris, à France Forêts et au roi du Maroc.



Source : EHESS



1.1.3. Le contexte supra communal

1.1.3.1. Le schéma directeur de la région Ile de France

Approuvé par décret du 26 avril 1994 et mis en révision le 31 août 2005, le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) s'impose au Plan Local d'Urbanisme pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres.

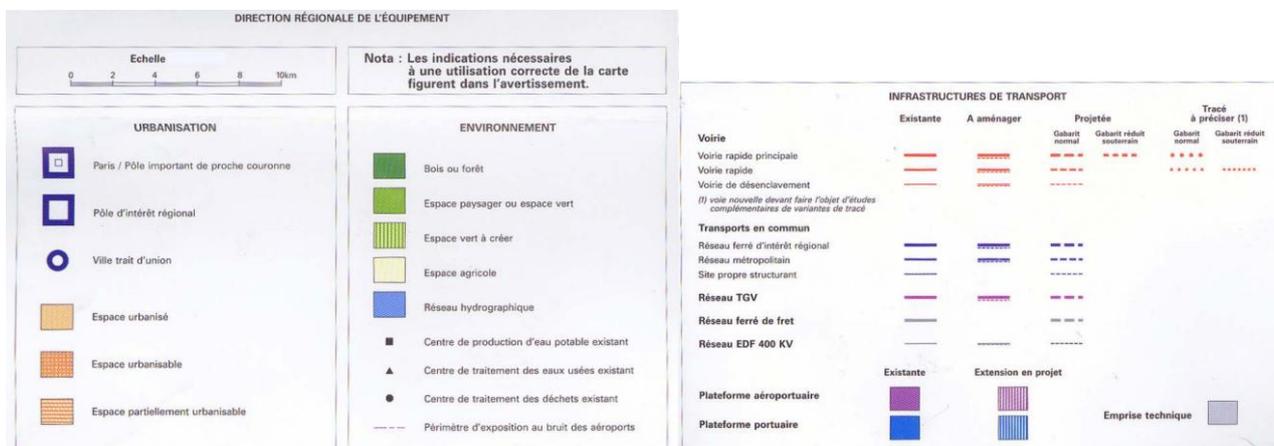
Ce document d'urbanisme régional est marqué par la volonté de promouvoir un développement harmonieux de la région capitale en s'inscrivant dans le cadre d'une politique de croissance maîtrisée de l'Île-de-France, en solidarité avec le bassin parisien.

Dans la carte de destination générale des sols, Favières-en-Brie est concernée par les trames suivantes :

Carte de destination du sol du SDAURIF de 1994



Légende





- **Espaces urbanisés**

Pour les bourgs ruraux et les villages, le SDRIF stipule que ces espaces « devront être préservés, tant dans leur forme et leur identité que dans les services qu'ils apportent aux populations résidentes. Leur développement s'effectuera par l'utilisation des espaces déjà urbanisés et mutation du bâti existant... ».

- **Espaces verts et paysagers (vert clair)**

Les espaces verts de l'Île de France sont composés des espaces boisés (vert foncé) et des espaces paysagers (vert clair)

Les espaces paysagers, caractéristiques du paysage francilien, possèdent à ce titre une valeur patrimoniale. Ils devront être préservés tout en maintenant l'activité humaine qui « s'y exerce en harmonie avec la qualité de ces milieux ». L'agriculture étant présente dans ces sites à haute valeur paysagère, le PLU ne saurait s'opposer à l'évolution de cette activité agricole.

- **Les espaces boisés ou forêts (vert foncé)**

Les espaces boisés sont constitués de massifs forestiers publics ou privés et de grands domaines boisés. De par leurs différents rôles, les massifs forestiers recensés doivent être intégralement protégés. Ainsi, le SDRIF impose, en cas de présence d'un massif de plus de 100 ha, une protection supplémentaire pour sa lisière, une bande inconstructible de 50 mètres hors sites urbains constitués. Cette bande d'in constructibilité ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements publics : pylônes, ouvrage de gestion de l'eau (assainissement, station de pompage) entre autres.

Ils concernent une partie importante du territoire communal et regroupent les cœurs des massifs forestiers. La préservation de ces espaces est indispensable pour permettre d'assurer le maintien de la valeur écologique de ces milieux.

- **Passage de la LGV**

Le territoire communal est concerné dans sa limite Est par la trame représentant le passage de la ligne LGV. Cette infrastructure de transport majeur constitue un enjeu national. Le projet communal doit assurer sa préservation.

La commune est localisée à proximité de la commune de Tournan en Brie pour laquelle le SDRIF définit une trame permettant l'accueil significatif de nouvelles constructions. Cette disposition est justifiée par la proximité de la commune avec les axes de transport majeur (RN 4, ligne de chemin de fer) et par la situation polarisante que représente la commune. Pour Favières-en-Brie, la proximité avec la commune de Tournan en Brie et ses axes de transport majeur, représente une source d'attractivité importante.



1.1.3.2. La Communauté de Communes de la Brie Boisée (CCBB)

1.1.3.2.1. Présentation de la CCBB

Présentation historique

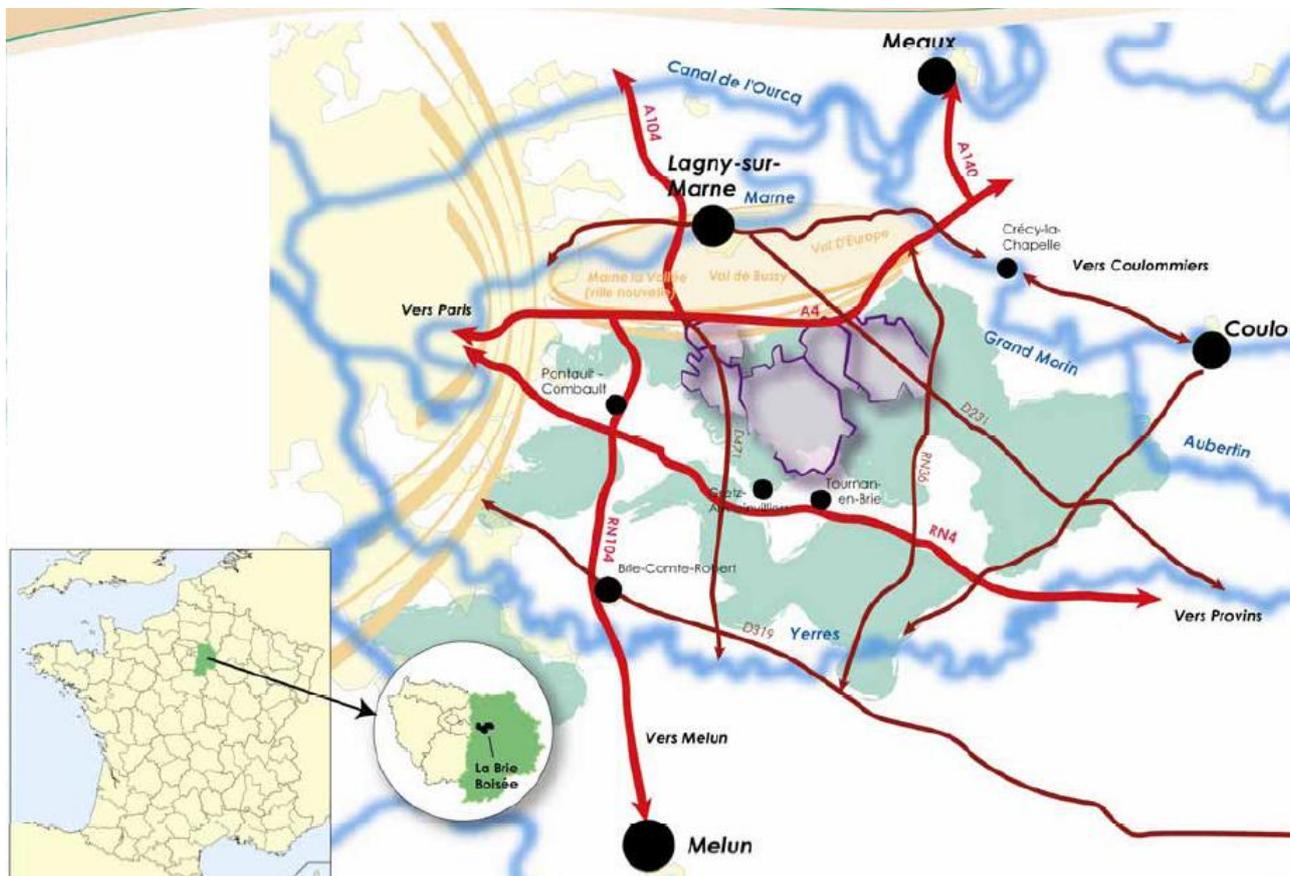
Le 26 décembre a été créé le « District de la Brie Boisée » regroupant les communes de : Dammartin-sur-Tigeaux, Favières-en-Brie, Ferrières-en-Brie, Jossigny, Pontcarré, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis. Chaque commune est représentée par 2 délégués au Comité districte. Le siège est situé en mairie de Pontcarré. Cette institution préfigura grandement l'organisation de la Communauté de Communes de la Brie Boisée.

Le 7 décembre 2001, conformément à la loi « Chevènement », le district est remplacé par la « Communauté de Communes de la Brie Boisée ». Les 6 communes membres étaient: Dammartin-sur-Tigeaux, Favières-en-Brie, Ferrières-en-Brie, Pontcarré, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis. Le 1er septembre de cette même année, la commune de Jossigny avait intégré la Communauté de Communes (maintenant Communauté d'Agglomération) de Marne-et-Gondoire.

Le 31 décembre 2004, la commune de Dammartin-sur-Tigeaux quitte la Communauté de Communes de la Brie Boisée pour rejoindre celle de la Brie des Moulins.

La communauté de communes comptait 7 757 habitants en 2007. La population de Favières-en-Brie représente 14% de la population de la communauté de commune.

Localisation



Source : Scot de la Brie Boisée



Compétences

D'après les statuts de la Communauté de Communes de la Brie Boisée, approuvés par Arrêté préfectoral du 12 mars 2007, la Communauté de Communes est pourvue des compétences obligatoires, de compétences optionnelles et de compétences facultatives suivantes ;

Les compétences obligatoires

Aménagement de l'espace

- Schéma de cohérence territoriale ; schéma de secteur
- Charte de pays

Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté

- Plate forme d'initiative locale

Les compétences optionnelles

- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie :
 - o Actions de sensibilisation du public en matière de protection de l'environnement,
 - o élimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés,
 - o assainissement non collectif,
 - o lutte contre la pollution de l'air,
 - o lutte contre les nuisances sonores.
- Politique du logement et du cadre de vie
 - o Plan local de l'habitat

Les compétences facultatives

- Service incendie et secours
- Tourisme
 - o Syndicat d'initiative
- Transport
 - o Transport à la demande
 - o Gestion locale des transports intercommunaux de voyageurs
 - o Animation du comité local PDU et pilotage de la déclinaison locale du PDU régional, tous modes de déplacements confondus
- Action sociale
 - o Portage des repas à domicile
 - o Téléalarme
 - o Aide à domicile
 - o Relais assistante maternelle
 - o Étude relative à la petite enfance
 - o Point information prévention jeunesse
 - o Étude sur la construction d'une maison d'accueil rurale pour personnes âgées



1.1.3.2.2. Le SCoT de la Brie Boisée

Le territoire de la Communauté de Communes est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 8 janvier 2008.

Les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes de la Brie Boisée :

Développement de l'urbanisation

Le document de planification supra communal cherche à promouvoir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. A ce titre, les documents de planification communaux devront notamment :

- Éviter les constructions dans les lieux isolés.
- Les capacités d'urbanisation doivent être limitées aux dents creuses et aux parcelles agricoles enclavées dans le tissu bâti.
- Les espaces agricoles périphériques doivent être préservés.
- La Marsange doit être protégée de tout risque de pollution ou de mitage.

Préservation du milieu naturel

Les espaces boisés et les lisières

- Le PLU doit protéger les espaces boisés et forestiers repérés au SCOT en les classant en EBC
- Les ensembles boisés supérieurs à 100 ha doivent être protégés ainsi que leurs lisières sur une bande de 50 mètres

La préservation des espaces agricoles

Le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit le maintien de l'activité agricole sur le territoire de la Brie Boisée.

- A ce titre le territoire agricole de Favières-en-Brie devra rester à vocation agricole. La pérennité des espaces agricoles et celle de l'usage agricole des terres devra être maintenue.

Le développement du tourisme vert

Le territoire de la Brie Boisée dispose d'un fort potentiel de mise en valeur touristique autour des activités naturelles notamment. Le document de planification supra-communal entend favoriser l'émergence du tourisme vert.

- Le PLU doit encourager la création d'itinéraires de découverte et la création de structures d'accueil et d'hébergement

Orientations spécifiques à la commune de Favières-en-Brie dans le DOG

Le document décrit Favières-en-Brie comme une commune à vocation essentiellement résidentielle. Elle n'a pas vocation à connaître un développement urbain important. Les possibilités d'extension concerneront les dents creuses et quelques parcelles agricoles enclavées qui n'ont pas une fonction stratégique pour l'activité agricole. Les espaces verts présents dans le bourg doivent être préservés de tout risque de mitage et de pollution ainsi que les abords de la Marsange.

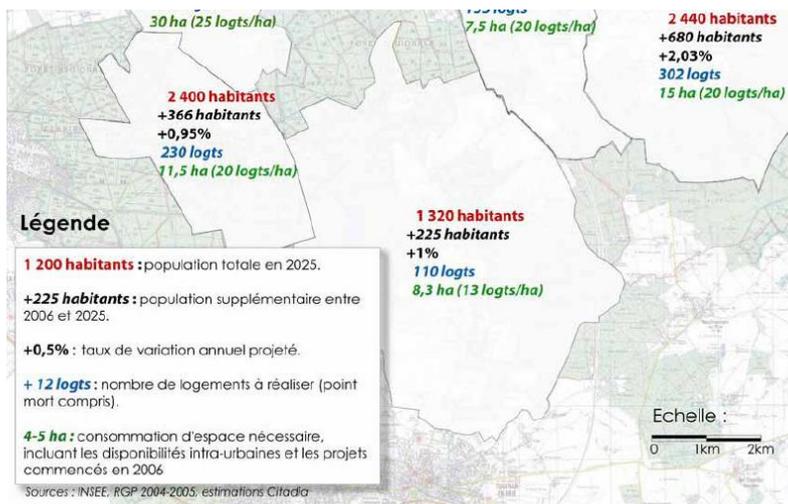


La définition d'un objectif de croissance démographique et de zones de développement préférentielles

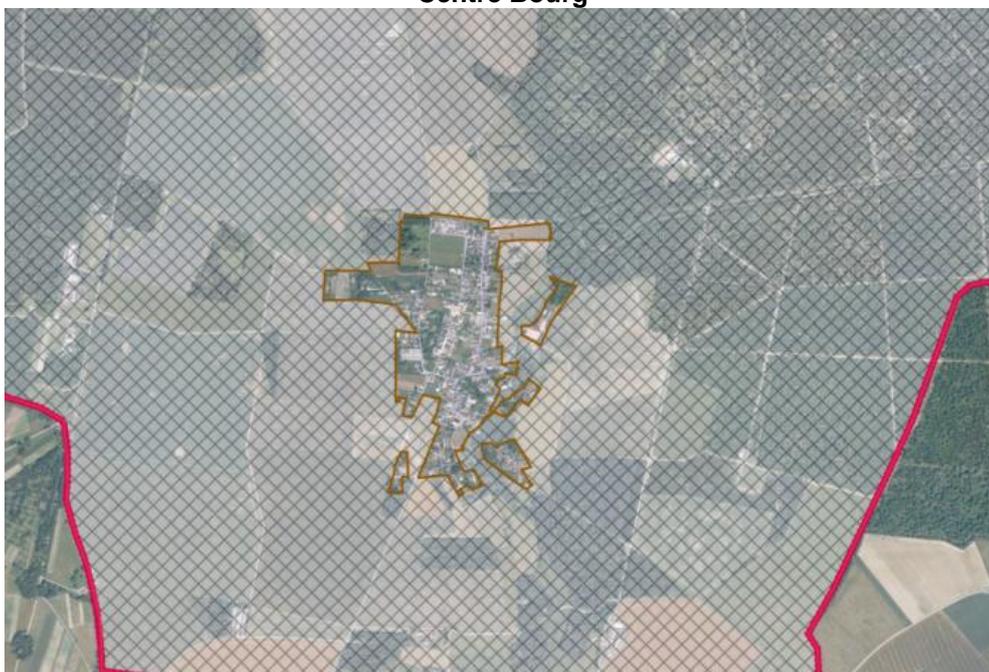
Le SCoT de la Brie Boisée indique pour chaque commune un objectif de croissance démographique à horizon 2025. Pour la commune de Favières-en-Brie, il est fixé à 1 320 habitants.

Le document de planification contient également la cartographie d'un périmètre de protection qui indique pour l'ensemble du territoire l'enveloppe préférentielle d'extension des espaces urbanisés.

Ces éléments sont indiqués à titre indicatif dans le SCoT et ne sont pas insérés dans le Document d'Orientations Générales (DOG). C'est avec celui-ci que les PLU doivent être compatibles.



La carte de protection du SCoT Centre Bourg



Hameau de La Route





1.1.3.3. Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France et le Plan Local de Déplacement

Le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile de France

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le plan de déplacements urbain d'Ile de France arrêté le 15 décembre 2000.

Le PDU de la région Ile de France entend notamment promouvoir un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes de déplacements les moins polluants et les moins consommateurs en énergie : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Le Plan Local de Déplacement des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée et des communes environnantes

Le Syndicat Intercommunal des Transports (SIT) des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée et des communes environnantes a engagé une démarche d'élaboration d'un PLD sur la totalité du territoire relevant de sa compétence en 9 octobre 2001. La commune de Favières ayant intégrée au SIT le 1 juillet 2007, est de fait intégrée à ce PLD. Ce dernier a été approuvé après enquête publique par délibération du comité syndical en date du 21 février 2008.

Le PLD définit notamment 4 orientations :

- Objectif 1 : Faire des transports publics une véritable priorité
- Objectif 2 : Développer l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Objectif 3 : Adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances
- Objectif 4 : Assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et le PLD.

Les orientations du PLU de Favières devront être compatibles avec ce PLD.

1.1.3.4. Le projet Villages Nature

Description du projet

Villages Nature est un projet commun aux groupes Pierre et Vacances et Eurodisney. C'est un projet porté à la fois par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA France) et par « les Villages Nature du Val d'Europe ». Il a été officialisé le 12 février 2007 et le chantier a été autorisé le 9 juillet 2010 par la région Ile de France. Un débat public est en cours (2011) avec les élus locaux et les habitants concernés par le projet.

Le projet consiste en la réalisation sur une surface de 520 ha d'un parc de loisir axé sur la nature avec 4 villages thématiques et 7 000 constructions et appartements d'hébergement touristique. Les villages sont situés à cheval sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Coutrevroult et Villeneuve-le-Comte. Cette dernière est la plus proche de Favières-en-Brie.

Le projet devrait se traduire par la création de plusieurs milliers d'emplois directs et indirects sur les trois communes concernées mais également sur les communes voisines.

Conséquence pour Favières-en-Brie

Le territoire communal n'est pas directement concerné par le projet Villages Nature et ne recevra à ce titre aucune retombée directe en terme d'emploi ou de revenus divers. Néanmoins, en raison de sa proximité avec les territoires concernés, la commune devrait être touchée par un certain nombre de retombées indirectes significatives :

- accroissement de la demande en logements pour héberger les actifs se rendant à Villages Nature,
- retombées probables en terme d'emplois indirects,
- augmentation générale de l'attractivité du territoire communal,
- augmentation de la fréquentation du réseau routier, Favières-en-Brie étant située entre la Nationale 4 et le site Villages Nature.



2. ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE



2.1. Analyse démographique

2.1.1. Évolution de la population communale

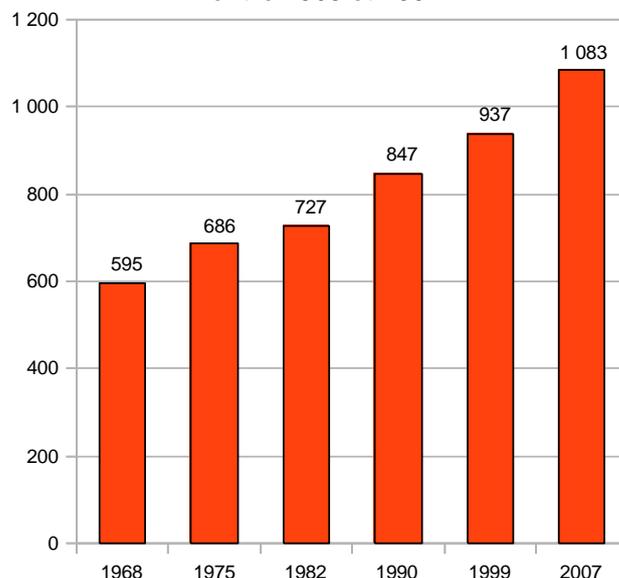
Une forte croissance démographique qui s'accélère

La commune a connu une très forte croissance démographique au cours des quarante dernières années. Entre 1968 et 2007 la population est passée de 595 à 1 083 soit un doublement en moins de 40 ans.

Cette croissance a été particulièrement forte entre 1968 et 1975 avec un gain moyen de 13 habitants par an et entre 1999 et 2007 avec une croissance annuelle de 18 habitants. La croissance de la population s'est donc accélérée au cours des dix dernières années.

L'évolution démographique de la commune est caractérisée par sa régularité. Celle-ci s'explique par l'absence de grande opération de construction et par une urbanisation progressive de l'ensemble du village.

Evolution de la population de Favières-en-Brie entre 1968 et 2007



Source: INSEE RGP 2007

Une attractivité migratoire importante

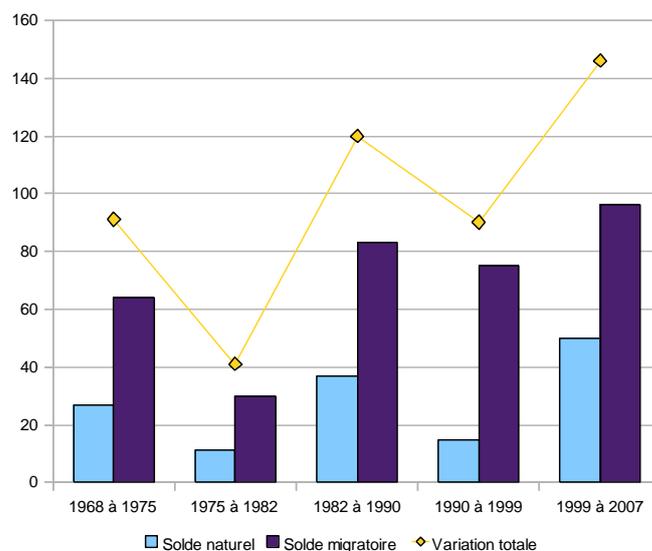
La croissance démographique de la commune s'explique essentiellement par son attractivité migratoire (différence entre arrivées et départ sur le territoire communal). La croissance exogène (due au solde migratoire) a représenté l'essentiel des gains de population depuis 1968 en étant constamment supérieur au solde naturel (nettement supérieur entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 1999)

Le solde naturel (différence entre le nombre de naissance et décès sur le territoire communal) est continuellement positif depuis 1968. Il a été relativement faible jusqu'en 1999 mais a connu depuis une croissance importante et a représenté la moitié du solde migratoire entre 1990 et 2007.

L'accélération de la croissance constatée entre 1999 et 2007 s'explique ainsi davantage par la croissance endogène et le solde migratoire que par la croissance exogène et l'attractivité du territoire.

Cette structure de l'évolution démographique permet de supposer la pérennité de la croissance pour les prochaines années.

Les indicateurs de l'évolution démographique de 1968 à 2007



Source: INSEE RGP 2007



2.1.1.1. Analyse comparée de l'évolution démographique communale

Un territoire élargi en forte croissance

La forte croissance de la population faviéroise constatée depuis 1968 est observée avec une acuité supérieure sur les territoires de comparaison.

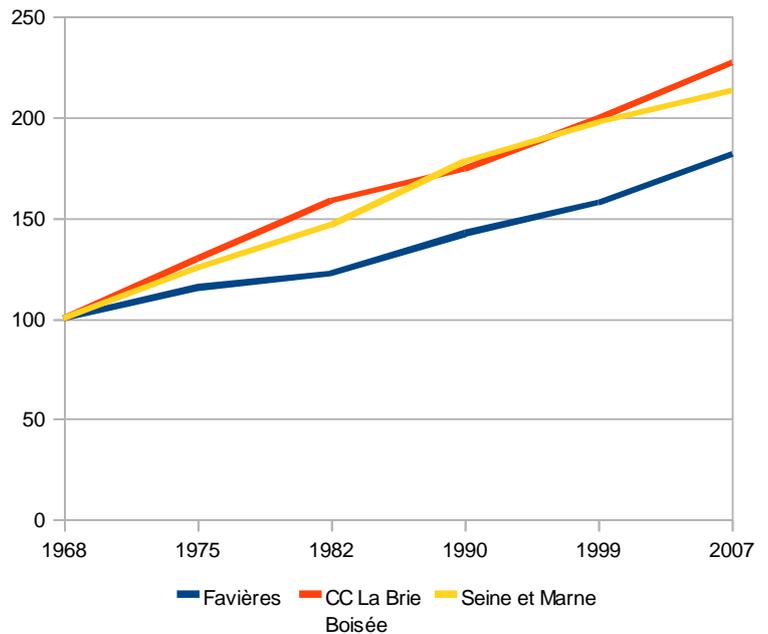
Le département de la Seine et Marne, dont l'évolution démographique au cours des quarante dernières années a été marquée par la naissance des villes nouvelles (Marne la vallée et Sénart), a connu une croissance nettement supérieure.

La croissance de la Communauté de Communes sur la même période a été encore plus importante. La croissance démographique s'y explique essentiellement par l'évolution de la commune de Pontcarré dont le nombre d'habitants est passé de 584 à 2 009 habitants entre 1968 et 2007 soit un taux de croissance annuel moyen de 3,22 (et un point de plus que la moyenne de la CCBB) Pontcarré bénéficie notamment d'une situation plus avantageuse que Favières vis à vis de l'autoroute A4.

La commune de Favières-en-Brie est celle qui a connu la croissance relative la plus faible au sein de la Communauté de Communes.

Les territoires élargis sont donc caractérisés par un dynamisme démographique plus important que celui de Favières-en-Brie.

Evolution comparée de la population communale entre 1968 et 2007



Source: INSEE RGP 2007

Commune	Population en 1968	Population en 2007	Taux de croissance annuel moyen
Favières en Brie	595	1 083	1,55
Ferrières en Brie	941	2 138	2,13
Pontcarre	584	2 009	3,22
Villeneuve Saint Denis	357	696	1,73
Villeneuve le Comte	908	1 760	1,71
CCBB	3 385	7 687	2,13



2.1.2. La structure par âge

Une population plus âgée que celle des territoires voisins

La population de Favières-en-Brie compte une part plus importante de classes d'âge comprises entre 45 et 74 ans que les autres territoires. Ce déséquilibre est le plus marqué pour les 45 - 59 ans largement plus présents à Favières-en-Brie que dans les autres territoires.

En revanche les classes d'âges inférieures à 30 ans et plus particulièrement les 0 -14 ans sont moins représentées.

La pyramide des âges de la commune fait également apparaître une bonne représentation des classes d'âges des populations actives (de 30 à 59 ans notamment) Cette caractéristique trouve une explication dans le coût d'accès au logement constaté sur la commune.

La sous représentation des 75 ans et plus s'explique par l'absence de structure d'accueil pour cette catégorie de population sur le territoire communal.

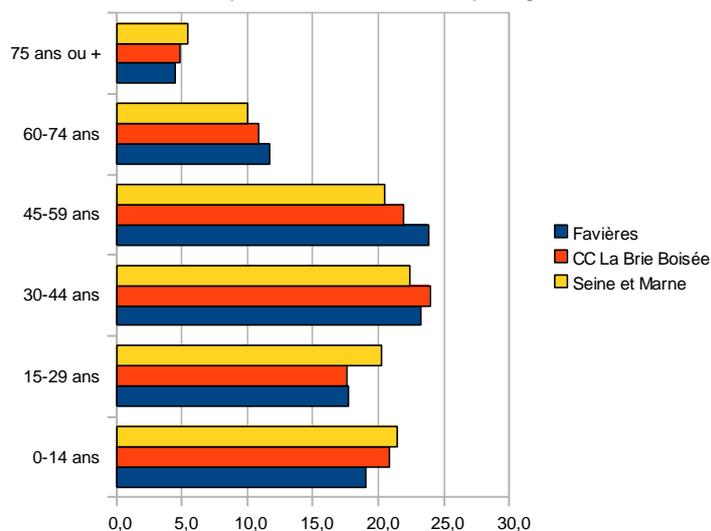
Depuis 2007 cependant, cette évolution est à tempérer car de nombreuses familles sont venues habiter la commune ce qui a entraîné un accroissement du nombre d'enfants sur le territoire.

Un vieillissement de la population modéré

L'indice de vieillesse est obtenu en faisant le ratio entre la population de plus de 60 ans et celle de moins de 20 ans. Comme relevé plus haut, la part des 60 ans est plus importante à Favières-en-Brie que dans les autres territoires, à l'inverse les moins de 14 ans y sont moins représentés. L'évolution constatée sur la commune au cours des 25 dernières années laisse apparaître un léger vieillissement (le ratio est passé de 0,57 à 0,61)

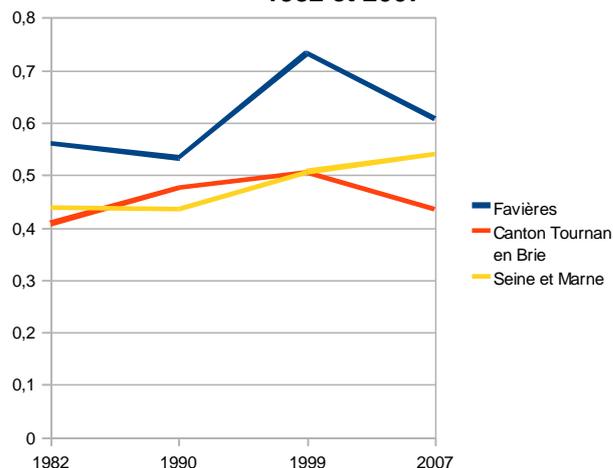
Cette croissance a été identique dans le Canton de Tournan en Brie (gain de 0,05 points) mais à été deux fois plus importante dans le département de la Seine et Marne où elle est passée de 0,45 à 0,55.

Comparaison de la structure par âge en % en 2007



Source: INSEE RGP 2007

Evolution comparée de l'indice de vieillesse entre 1982 et 2007



Source: INSEE RGP 2007



2.1.3. La taille des ménages

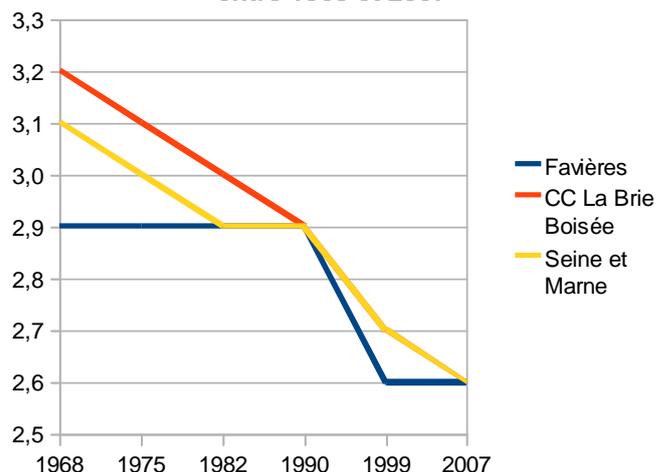
Une diminution du nombre de personnes par ménage

Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,9 en 1968 à 2,6 en 2007. Cette diminution a été moins prononcée que celle constatée dans les autres territoires : de 3,1 à 2,6 dans le département et de 3,2 à 2,6 dans la communauté de communes. Plus largement la diminution du nombre de personnes par ménage n'est pas une évolution propre à ces territoires et se retrouve à l'échelle nationale.

Les causes de cette évolution sont multiples : sociales avec l'augmentation du nombre de divorces, démographiques avec le vieillissement de la population.

Elle exerce une pression importante sur le parc de logement qui doit connaître une augmentation pour assurer le seul maintien de la population en place.

Evolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2007



Source: INSEE RGP 2007

2.1.4. Synthèse des enjeux démographiques

- La commune connaît une augmentation importante et continue de sa population depuis 40 ans.
- La commune est soumise à un vieillissement démographique prononcé. Cependant, depuis 2007, la municipalité observe une augmentation du nombre d'enfants sur la commune ce qui l'amène à prévoir une extension de ses équipements scolaires.
- Une croissance démographique pérenne car portée à la fois par le solde naturel et le solde migratoire et qui pourrait être renforcée par le projet Villages Nature (décrit par p16)
- Une commune plus âgée que les territoires voisins et une sous-représentation des jeunes mais un accroissement du nombre de jeunes en âge d'être scolarisé au cours des dernières années qui renforce les besoins en équipement.



2.2. Habitat et logements

2.2.1. Les caractéristiques du parc de logements et de son occupation

2.2.1.1. Évolution du parc de logements

Une croissance prononcée du parc de logements à partir de 1990

Le parc de logements de la commune de Favières-en-Brie connaît une augmentation caractérisée par deux périodes.

Dans un premier temps, entre 1968 et 1990, la croissance du nombre de logements a été modérée : de 291 à 339 soit un taux de croissance annuel moyen de 1,72 logement. Une période de stagnation a même été observée entre 1982 et 1990.

Depuis 1990, la commune connaît un rythme de croissance beaucoup plus soutenu. Le nombre de logements est passé de 339 à 453 entre 1990 et 2007 soit un taux de croissance annuel moyen de 1,7.

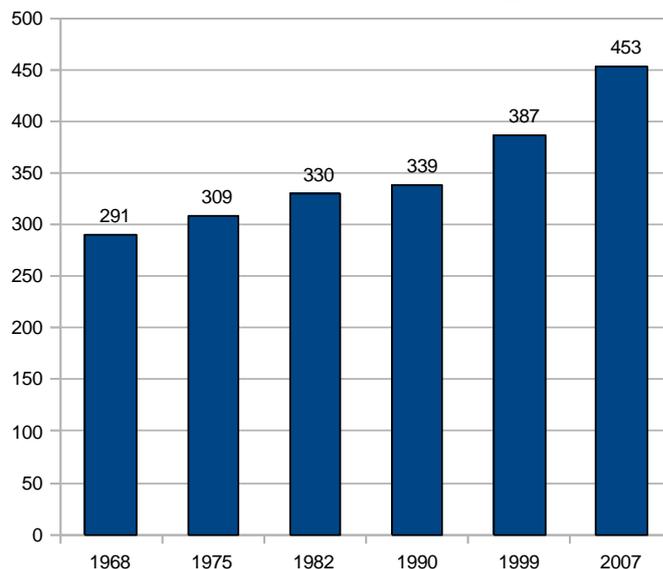
Cette évolution différenciée est à mettre en rapport avec l'évolution du nombre de personnes par ménage qui a connu une diminution importante à partir de 1990.

Une croissance plus modérée que celle observée sur les territoires alentours

La croissance du parc de logements a été nettement plus importante sur les territoires de la Communauté de Communes et du département qui ont tous deux connu une croissance de l'ordre de 130% contre 55% pour la commune de Favières.

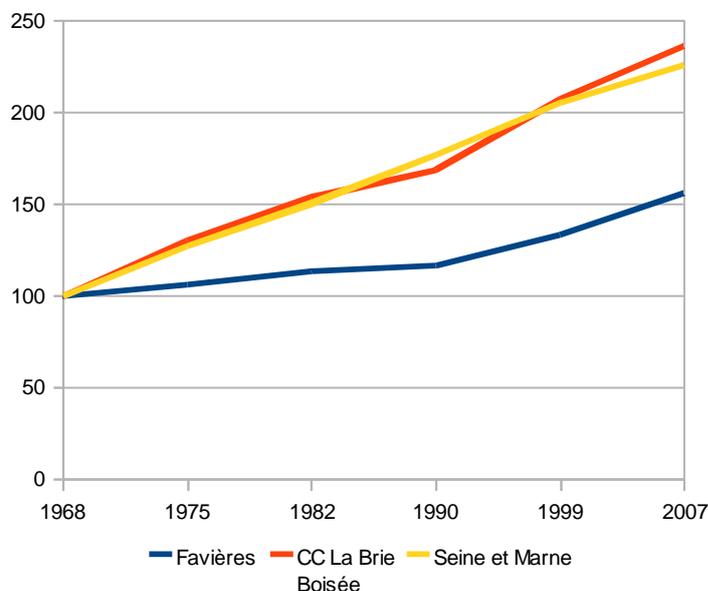
Cette différenciation s'explique avant tout par les politiques de constructions plus importantes menées dans les deux villes nouvelles de Marne la Vallée et de Sénart pour le département, et dans des communes comme Pontcarré et Ferrières en Brie pour la Communauté de Communes. Elle s'explique également par la diminution plus prononcée du nombre de personnes par ménage observée sur ces deux territoires.

Evolution communale du parc de logements



Source: INSEE RGP 2007

Evolution comparée du parc de logements



Source: INSEE RGP 2007



2.2.1.2. Composition du parc de logements

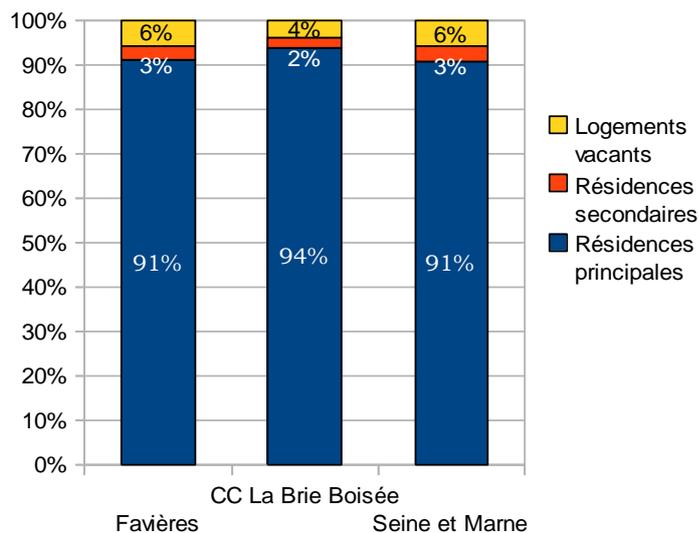
Une tension importante observée sur la commune et sur les territoires de comparaison

La part de logements sans effet démographique (part cumulée des logements vacants et des résidences secondaires) représente seulement 9% du total du parc en 2007. 91% du parc de logements est donc composé de résidences principales.

Cette tension est également observée sur les territoires voisins. La Communauté de Communes de la Brie Boisée a une vacance qui est encore inférieure : 4% et une part de résidences principales supérieure : 94%.

Les parcs de logements de la commune et de la Communauté de Communes ne sont donc pas en mesure de connaître un accroissement de la part de résidences principales ce qui rend nécessaire la construction de nouveaux logements pour permettre l'accueil d'une population supplémentaire.

Comparaison de l'occupation du parc de logements



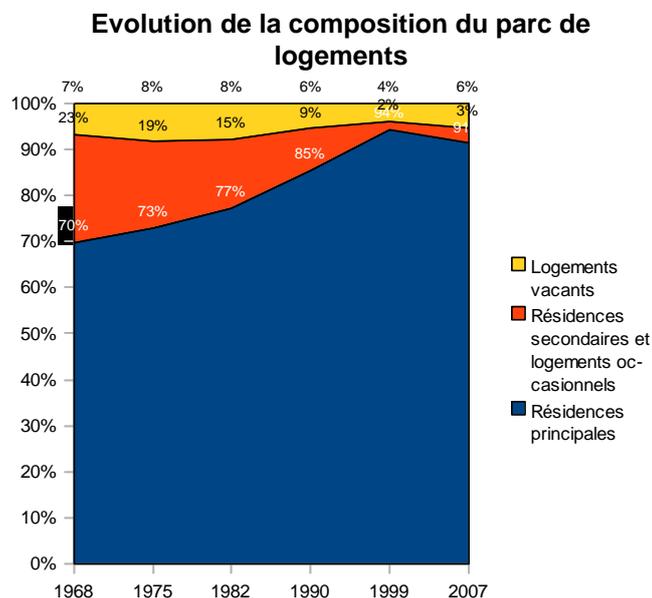
Source: INSEE RGP 2007

Une croissance de la part des résidences principales

La part des résidences principales ne représentait que 70% de la totalité du parc de logements en 1968. Ce dernier était alors caractérisé par la part significative des résidences secondaires : 23%. La commune jouait alors une fonction de villégiature.

Ce profil a aujourd'hui quasiment disparu. Les résidences secondaires ne représentent que 3% du parc en 2007. Cette diminution s'est opérée au bénéfice de la part des résidences principales qui représentaient plus de 90% du parc en 2007.

La part des logements vacants est stable depuis 1968. Ils représentaient 6% du parc ce qui est un niveau bas car proche du niveau de 5% nécessaire à assurer la fluidité du marché du logement (un logement restant vide entre le départ et l'arrivée d'un ménage)



Source: INSEE RGP 2007

⇒ L'évolution la part des résidences principales au dépend des résidences secondaires a permis d'accueillir une population supplémentaire en limitant les besoins en constructions neuves. Cette situation traduit une certaine tension sur le parc qui souligne le besoin en nouveaux logements..



2.2.1.3. Age du parc de logements

Un parc plus ancien qui a connu une croissance importante depuis 1990

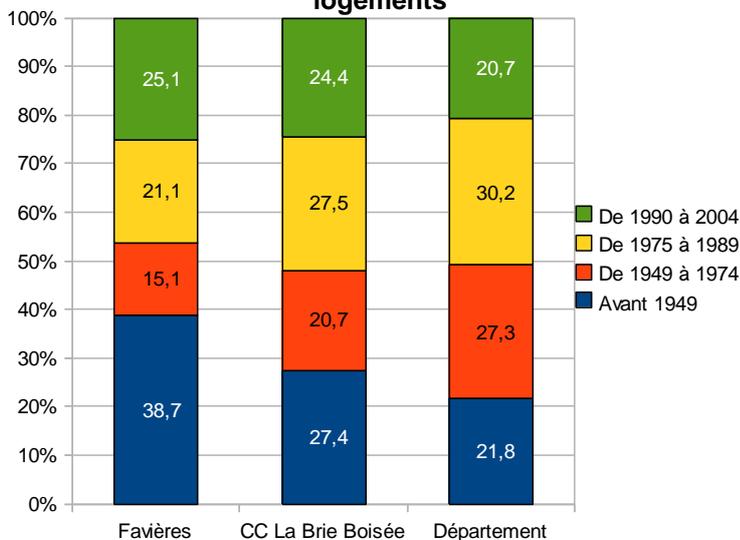
Le parc de logements de la commune de Favières est caractérisé par la part nettement plus importante des logements construits avant 1949 (39%) que celle constatée dans les autres territoires : 27% pour la Communauté de Communes de la Brie Boisée et 22% dans le département de la Seine et Marne.

⇒ cette sur-représentation est source d'enjeux en matière de consommation énergétique (les logements construits avant la réglementation thermique imposée en 1974 étant plus énergivores)

L'autre caractéristique du parc est la sur-représentation relative des logements construits depuis 1990. Ils représentent 25% du parc à Favières contre 24% dans la Communauté de Communes et 21% dans le département.

Par conséquent la part des logements réalisés entre 1949 et 1990 est moins importante à Favières (35%) que dans la Communauté de Communes (48%) et dans le département (58%)

Comparaison de la structure par âge des parcs de logements



Source: INSEE RGP 2007



2.2.1.4. Taille des logements

Une majorité de grands logements

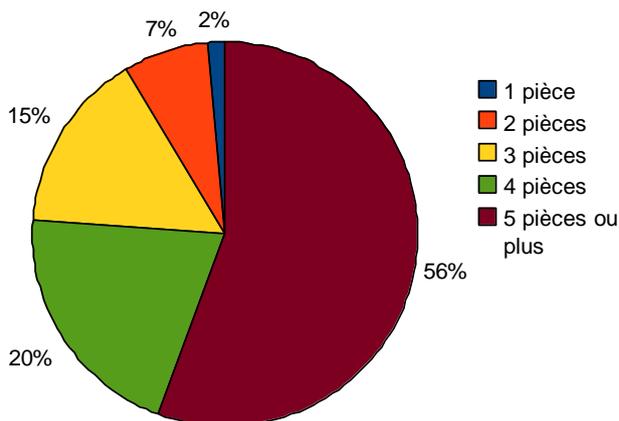
La part des logements de plus de quatre pièces représente les trois quarts de la totalité du parc de logements. Cette structure est à lier avec l'importance des maisons individuelles.

Les petits logements, composés de une à deux pièces ne représentent que 9% de la totalité du parc.

Cette sur représentation des grands logements contraste avec l'évolution des ménages dont le nombre moyen de personne qui les compose diminue de manière prononcée depuis les quarante dernières années.

⇒ Cette composition, en discordance avec la composition des ménages peut laisser supposer une inadéquation entre l'offre et la demande de logements et pourrait à terme nuire à l'attractivité résidentielle de la commune.

Répartition des logements en fonction du nombre de pièces qui les composent



Source: INSEE RGP 2007

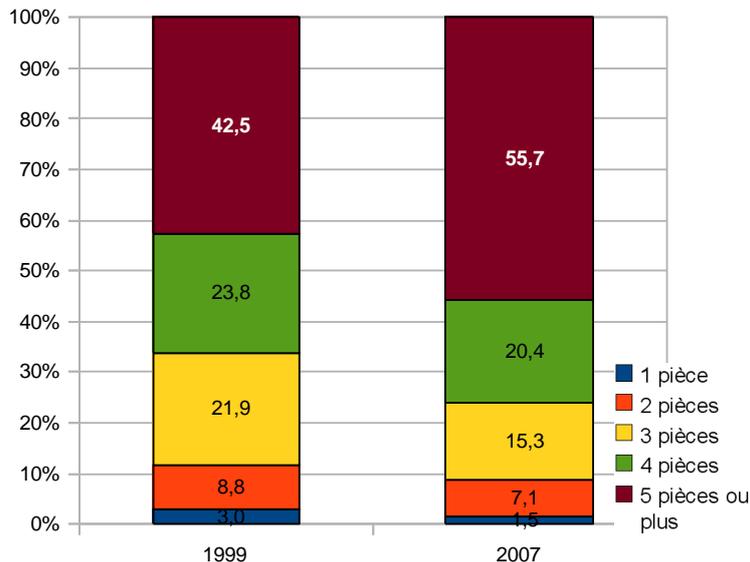
Un déséquilibre qui s'accroît

Entre 1999 et 2007 la part des grands logements (4 pièces et plus) est passée de 65 à 76%. La part des petits logements (de moins de 2 pièces) est quant à elle passée de 12 à 8,5%. Le déséquilibre de la répartition par taille du parc au profit des grands logements s'est donc accentué.

Cette évolution contraste avec l'évolution des ménages qui au cours de la même période ont connu une diminution significative du nombre de personnes qui les compose.

Les efforts de construction de logements neufs entre 1999 et 2007 semblent avoir été orientés vers une offre qui ne correspond que partiellement aux besoins recensés sur le territoire communal.

Evolution de la répartition par taille des logements entre 1999 et 2007



Source: INSEE RGP 2007



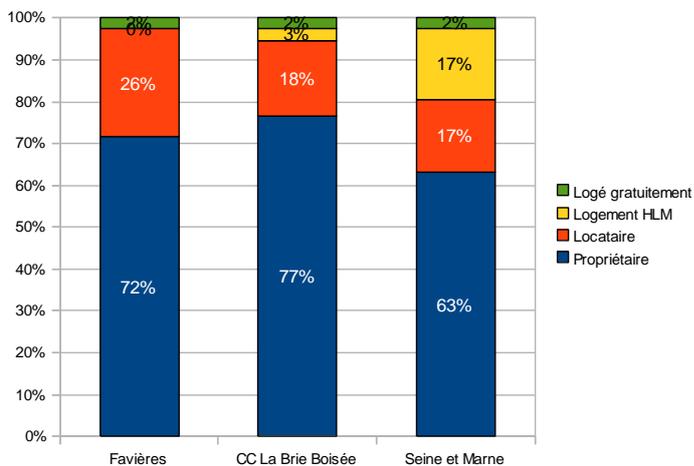
2.2.1.5. Statut des occupants

Un déficit de logements aidés

La répartition des logements de Favières-en-Brie selon le statut d'occupation fait apparaître un fort déficit en logements aidés par rapport aux territoires voisins. Absents à Favières, ils sont présents à hauteur de 3% dans la Communauté de Communes et à hauteur de 17% dans le département.

La commune dispose en revanche d'un parc de logements locatif relativement important : 26% contre 18% en moyenne dans la Communauté de Communes et 17% dans le département. Cette part permet dans une certaine mesure de contrecarrer les effets négatifs induits par l'absence de logements aidés.

Comparaison de la répartition des logements selon le statut d'occupation



Source: INSEE RGP 2007



2.2.2. Analyse de la construction neuve

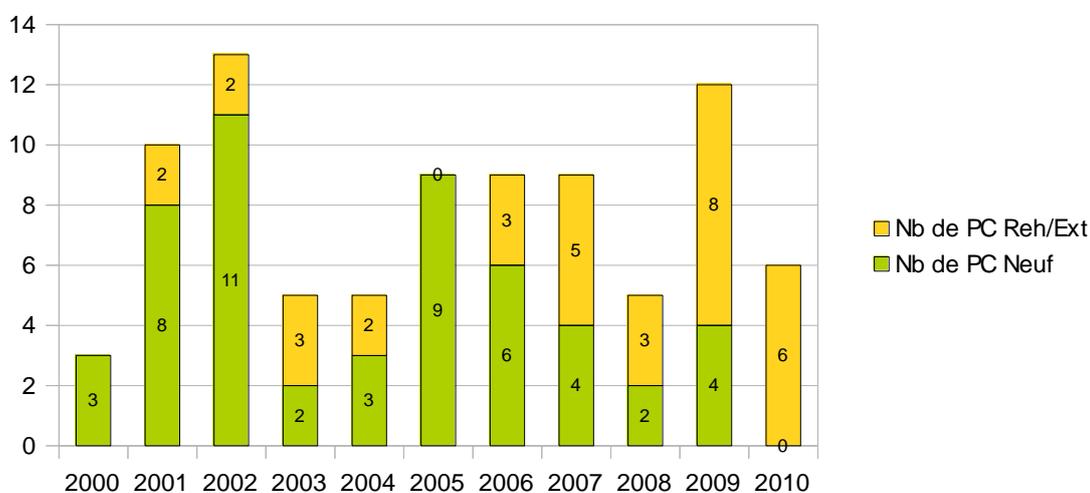
2.2.2.1. Évolution du nombre de permis de construire pour des logements

En moyenne 5 logements neufs sont réalisés chaque année. Ce rythme de production moyen a été marqué en 2002 et 2005 par la réalisation de 11 et 9 constructions neuves.

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes est importante. Elle concerne en moyenne 3,4 logements par an. D'après la municipalité la réhabilitation de constructions existantes a permis la réalisation d'un nombre important de nouvelles résidences principales. Ce type d'opération a notamment permis la réalisation de 17 logements à Villemigeon (ancien corps de ferme). Les réhabilitations de corps de ferme, à l'image de Villemigeon pourraient à l'avenir permettre la réalisation de nouveaux logements dans le corps de ferme de l'Aunaie à proximité immédiate du centre bourg.

Année	Nb de PC Neuf	Nb de PC Reh/Ext	Total PC	SHON moyenne des constructions	Taille moyenne des parcelles
2000	3		3	127	827
2001	8	2	10	159	1904
2002	11	2	13	185,82	1220,55
2003	2	3	5	100,97	780
2004	3	2	5	175,46	869,33
2005	9	0	9	151,15	981
2006	6	3	9	141,45	924,8
2007	4	5	9	84,97	372
2008	2	3	5	98,56	738,5
2009	4	8	12	167,7	1854
2010	0	6	6		
TOTAL / My	4,73	3,4	86	150,81	1155,11

Part des constructions neuves et des réhabilitations depuis 2000



Analyse des PC données communales – traitement G2C



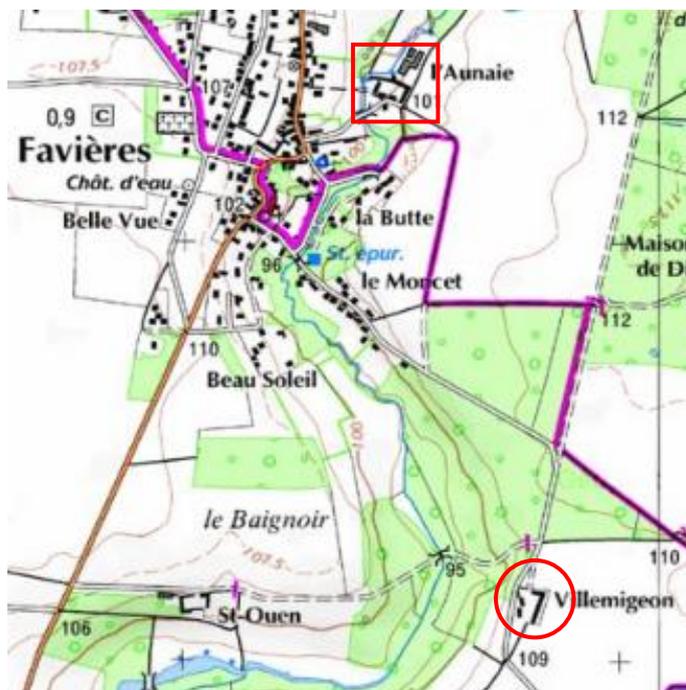
La réhabilitation : un vecteur important de création de logements

La réhabilitation de constructions existantes a été au cours des dernières années la source d'un nombre important de logements créés. Ces logements présentent l'intérêt urbain de ne pas avoir entraîné de consommation foncière. La réhabilitation de la ferme de Villemigeon, située à 800 mètres du centre bourg, a permis la création d'une vingtaine de logements.

La commune disposant encore sur son territoire de quelques grandes constructions inoccupées ou en passe de l'être (corps de ferme de l'Aunaie), la réhabilitation au profit de création de logements pourrait se reproduire.



Corps de ferme de Villemigeon



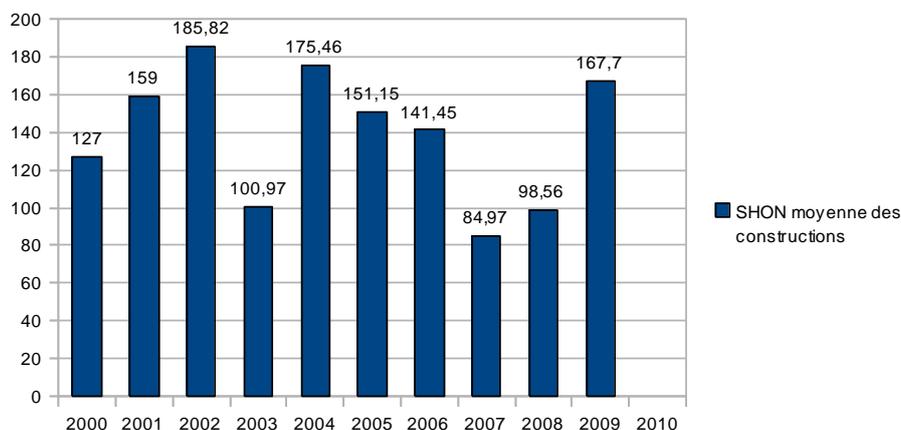


2.2.2.2. Évolution de la SHON moyenne des nouvelles constructions

Une diminution de la taille (SHON) des logements neufs

Au cours des dix dernières années, la taille moyenne des logements a diminué, passant de plus de 150 m² en moyenne avant 2005 à moins de 100 m² en 2007 et 2008 avant de connaître une nouvelle augmentation en 2009 (chiffes à relativiser en raison du faible nombre de constructions réalisés cette année là). En dehors de quelques années exceptionnelles (2009 et 2003), une diminution progressive de la taille (SHON) des logements est constatée.

Cette évolution contraste avec les conclusions effectuées plus haut sur le nombre de pièces par logements qui a augmenté entre 1999 et 2007. Les constructions réalisées depuis le début des années 2000 sont donc principalement des maisons individuelles comptant un nombre élevé de pièces mais représentent une SHON de moins en moins importante.



Analyse des PC données communales – traitement G2C

2.2.2.3. Évolution de la taille moyenne des parcelles

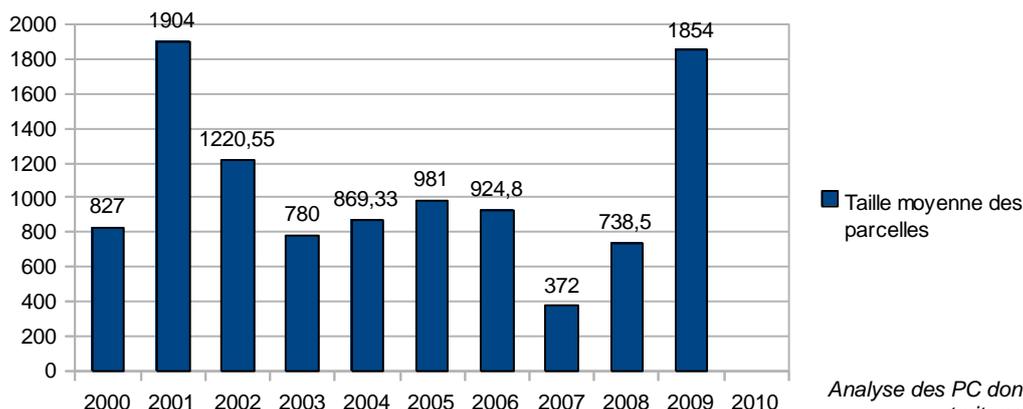
Des logements réalisés sur de grandes parcelles

La taille moyenne des logements réalisés depuis 2000 est de 967m². Les années 2007 et 2009 sont exceptionnelles dans un extrême (avec un nombre moyen de m² par construction de 372 en 2007) et dans l'autre (1854 m² en 2009).

Sur la décennie la consommation de foncier par logement a donc été importante. Celle-ci s'explique par la réalisation de constructions individuelles de manière isolées, par l'absence d'opération d'ensemble et par l'absence de réalisation de logements collectifs.

La taille des parcelles utilisées pour les constructions neuves contraste avec celle des constructions situées dans le centre bourg ou dans les premières extensions (de l'ordre de 500 m²).

Cette consommation est problématique pour l'évolution du village car elle pousse à étendre davantage les limites bâties pour réaliser de nouvelles constructions.



Analyse des PC données communales – traitement G2C



2.2.3. Calcul du point mort

Le point mort exprime les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique (sans augmentation de la population). Il découle de la structure du parc de logements existant, de sa mutation et des phénomènes sociaux liés au desserrement et changements de structures familiales.

2.2.3.1. Phénomène de renouvellement

La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements. Des locaux peuvent en effet changer d'affectation : un logement reconverti en activités entraîne un besoin ou à l'inverse, des locaux d'activités ou d'équipements privés transformés en logements réduisent ce besoin. De grands logements peuvent également être découpés ce qui a pour effet de créer de nouveaux logements sans constructions.

Entre 1999 et 2007, le parc de logements est passé de 387 à 453, soit une augmentation de 66 logements. Etant donné que sur cette même période, seuls 56 logements ont été construits, l'augmentation du nombre de logements est grandement due à une reconversion ou morcellement du bâti existant.

Entre 1999 et 2007, 10 logements ont donc été créés par renouvellement soit 1,25 par an.

2.2.3.2. Variation des résidences secondaires (RS) et des logements vacants (LV)

L'augmentation des logements vacants est liée au vieillissement et au manque de confort des logements anciens qui poussent les occupants à changer au profit de logements plus adaptés aux normes de vie actuelles.

L'évolution de la part de résidences secondaires constatée entre 1999 et 2007 sur la commune correspond à un rééquilibrage (elle avait atteint un nombre extrêmement bas en 1999)

	1999	2007
RS	6	15
LV	16	25
TOTAL	22	40

Cette évolution a occasionné un besoin supplémentaire de 18 logements.

Par an 2,25 logements à été consommé par cette variation.

2.2.3.3. Phénomène de desserrement

	1990	2007
Pop	847	1083
RP	289	413
Personnes par ménages	2,9	2,62

La diminution du nombre de personnes par ménage se traduit par des besoins accrus en logements pour abriter le même nombre de personnes. Cette évolution se traduit donc par la consommation de résidences principales.

34 logements supplémentaires auraient été nécessaires pour héberger la population de 1990 avec le nombre moyen de personnes par ménage de 2007

Par an, le desserrement a donc consommé 2 logements.



2.2.3.4. Point mort

En partant de l'hypothèse que les évolutions constatées entre les deux derniers recensements se poursuivent au cours des dix prochaines années, le maintien de la population en place pour les dix nécessiterait la **création de 30 logements**.

	Variation annuelle	Sur 10 ans
Desserrement	2	20
Renouvellement	1,25	12
Varaition LSED	2,25	22
Total	3	30

LSED : Logements Sans Effet Démographique

2.2.4. Synthèse des enjeux relatifs au logement

- Le parc de logements a connu une augmentation plus mesurée que l'augmentation de la population en raison de la reconversion de résidences secondaires en résidences principales (ce qui a permis d'accueillir une population sans constructions neuves). La disparition du parc de résidences secondaires et la faible vacance observée sur la commune et sur les autres territoires, oblige de prévoir la construction de nouveaux logements pour accueillir la croissance démographique.
- La reconversion de grands corps de ferme permet cependant d'atténuer les besoins en constructions neuves. Un projet existe à proximité immédiate du centre bourg qui devrait permettre la création d'une vingtaine de logements.
- La diminution du nombre de personnes par ménage induit la réalisation nouvelles constructions pour assurer le seul maintien de la population en place.



2.3. Analyse économique

2.3.1. Les caractéristiques sociales de la population

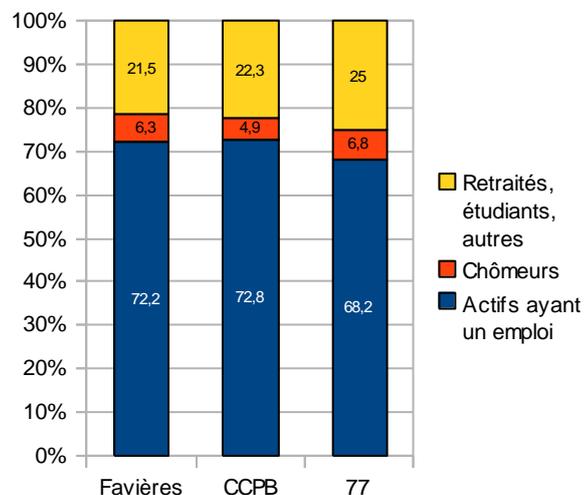
Une population active insérée au marché de l'emploi

La part de la population active occupée représente 72,2% du total de la population de Favières. Ce taux est comparable à celui de la Communauté de Communes mais est situé à un niveau supérieur à celui du département de la Seine et Marne.

Le taux de chômage constaté sur le territoire communal est de 6,3% ce qui est moins que celui constaté au niveau départemental mais supérieur d'un point et demi à celui de la Communauté de Communes.

La population active est donc relativement bien insérée au marché de l'emploi.

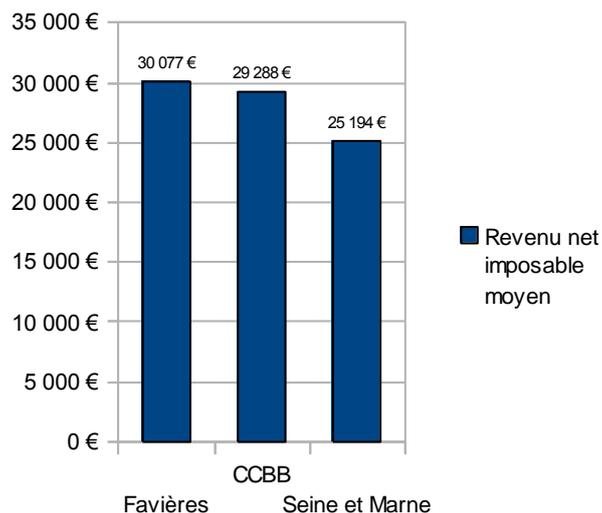
Comparaison de la répartition de la population de 15 à 64 ans par type d'activité (2007)



Une population plus favorisée

Le revenu net imposable moyen des habitants de la commune de Favières est nettement supérieur à celui des habitants de la Seine et Marne et légèrement supérieur à celui des habitants de la Communauté de Communes de la Brie Boisée.

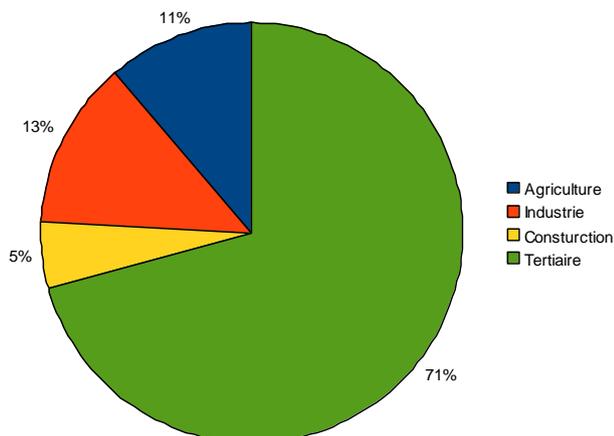
Comparaison du revenu net imposable moyen des foyers fiscaux (2007)



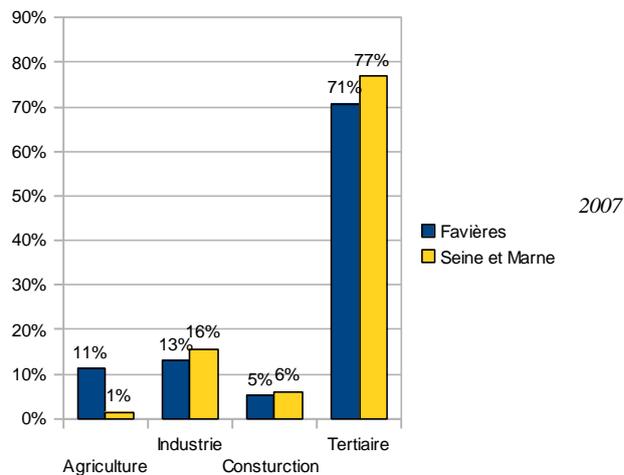


2.3.2. Composition de la population active

Répartition par CSP de la population active
(données 1999, les données 2007 n'étant pas disponibles)



Comparaison de la répartition par CSP en 1999



Source: INSEE RGP 1999

Une sur-représentation du secteur agricole

La part de la population évoluant dans le secteur agricole est dix fois plus importante à Favières-en-Brie que dans le Département de la Seine et Marne. Cette sur-représentation s'explique notamment par la présence sur le territoire communal de la ferme des Trente Arpents qui est le principal employeur de la commune et par la présence de quelques grands corps de ferme (notamment la ferme de l'Aunaie qui engendre un nombre conséquent d'emplois).

Cette sur-représentation se traduit par une part plus faible des actifs évoluant dans le secteur industriel et tertiaire.



2.3.3. Évolution de l'emploi sur la commune

Une progression du nombre d'emplois sur la commune

Entre 1999 et 2007, le nombre d'emplois présents sur le territoire communal est passé de 112 à 147 soit une progression de plus de 30%. Cette évolution s'explique notamment par la progression du nombre d'employés dans la ferme des Trente Arpents. L'indicateur de concentration d'emplois (ratio entre le nombre d'emplois et la population active) a progressé en passant de 24,3 à 27,2%.

Cette évolution permet à la commune de proposer davantage d'emplois à sa population, ou aux habitants des communes riveraines ce qui peut avoir à terme un effet bénéfique sur la réduction de la distance des déplacements domicile travail et donc sur les émissions de gaz à effet de serre.

La progression du nombre d'emplois pour les années à venir pourrait être atténuée par la fermeture prévue d'un certain nombre d'établissements actuellement présent sur la commune.

Evolution du nombre d'emplois

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	147	112
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	541	461
Indicateur de concentration d'emploi	27,2	24,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,9	66,8

Source: INSEE RGP 2007

2.3.4. Destination des actifs résidant sur la commune

Une population très mobile

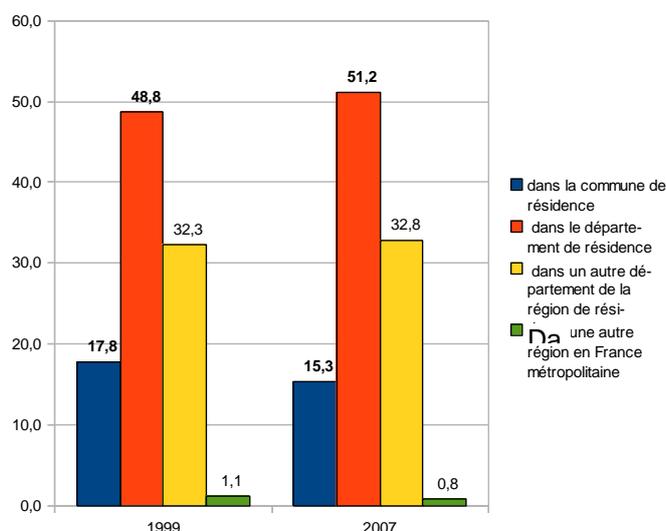
Seulement 15% des actifs résidents sur le territoire communal y travaillent. Cette part a connu une diminution importante entre 1999 et 2007 (-15%). Le faible nombre d'emplois présents sur le territoire explique en partie ce chiffre.

La majorité des actifs se rend dans les pôles d'emplois du département. Le pôle de Marne la Vallée – Chessy – Val d'Europe représente la première destination des actifs faviérois (estimation municipale). Viennent ensuite les pôles d'emplois de Tournan-en-Brie (commune limitrophe de Favières-en-Brie), de Melun, secondairement de Meaux.

Une part significative de la population (33%) se rend dans la métropole parisienne quotidiennement pour le travail. La bonne desserte de la commune, tant par le réseau routier (proximité avec la nationale 4 et l'autoroute A4) que par les réseaux de transport en commun (proximité avec le RER E et le RER A) explique cette forte proportion.

L'évolution entre 1999 et 2007 de la destination des actifs laisse apparaître une augmentation des déplacements vers les pôles d'emplois départementaux au dépend des déplacements intra-communaux. La part représentée par les autres destinations n'a pas évolué.

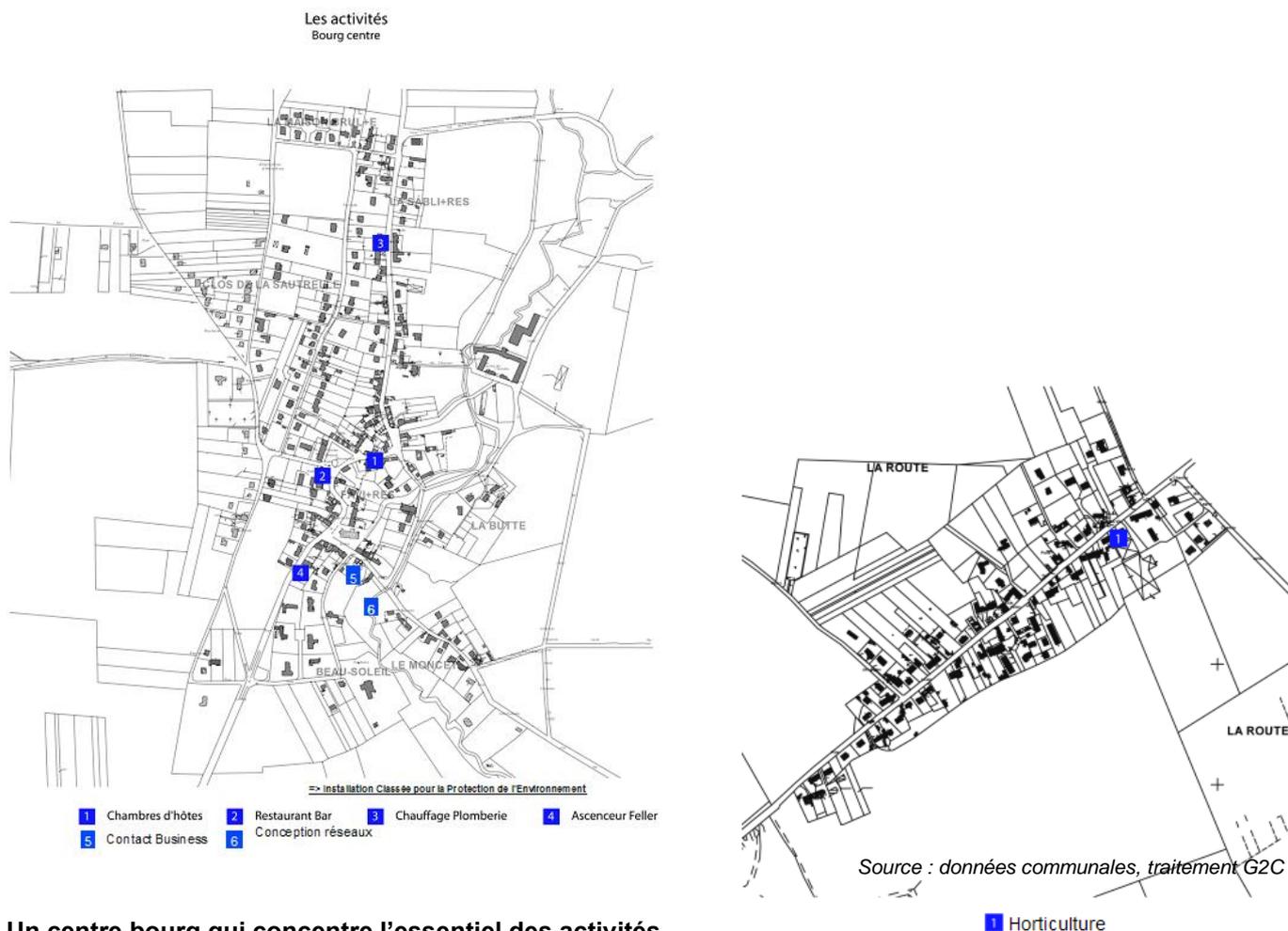
Evolution de la destination des actifs entre 1999 et 2007



Source: INSEE RGP



2.3.5. Répartition de l'emploi et de l'activité



Un centre bourg qui concentre l'essentiel des activités

Le bourg de Favières-en-Brie concentre l'essentiel des activités présentes sur le territoire communal. Elles s'y localisent à proximité du pôle de centralité de la commune que constituent la Mairie et l'école. D'autres activités (essentiellement de l'artisanat) se localisent dans le tissu pavillonnaire du bourg.

Le hameau de La Route ne comptait qu'un établissement de dimension significative. Localisé à l'extrémité Est à la limite avec la Commune de Villeneuve-Saint-Denis, cet établissement a cessé toute activité, laissant vacante une emprise de dimension importante au cœur des espaces bâtis.

La reconversion de cette future friche est un enjeu important pour le projet communal.

2.3.6. Synthèse des enjeux économiques

- La commune dispose d'un tissu économique peu développé, ce qui oblige la population à effectuer des déplacements domicile travail important vers les pôles d'emploi de Marne la Vallée et de la N4,
- Le nombre d'emplois a augmenté entre 1999 et 2007,
- L'activité agricole occupe une place essentielle, sa préservation et son maintien sont des enjeux premiers,
- Le déficit de commerces (un seul café restaurant) ne permet pas à la population de bénéficier d'un minimum de niveau de service commercial. C'est un enjeu pour l'attractivité générale du territoire.



2.3.7. Les activités agricoles



Une commune agricole

L'activité agricole sur le territoire communal joue un rôle important à plusieurs titres.

C'est d'abord une activité économique essentielle avec la présence de terres agricoles de grande qualité et de haut rendement. La ferme des Trente Arpents produit avec plus de 200 bovins un Brie de Meaux AOC et rayonne à ce titre à une échelle nationale.

C'est ensuite une activité qui permet de mettre en valeur les paysages de la commune en constituant des clairières aux vastes étendues visuelles à proximité immédiate des espaces bâtis.

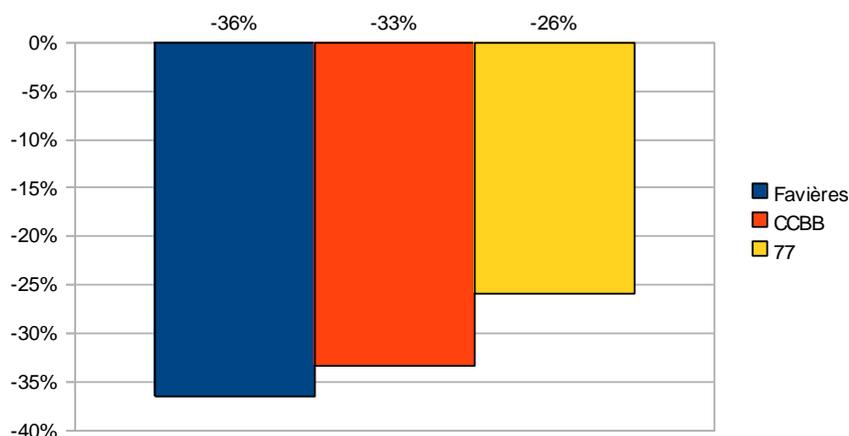
Enfin, l'activité agricole occupe une place historique de première importance pour la commune car en raison de la qualité des sols et de l'innovation industrielle et agricole qui y a été menée, elle a été vectrice du développement. Des témoignages de ce passé agricole sont visibles dans l'ensemble du territoire communal avec la présence de vastes corps de ferme. Ces édifices présentent aujourd'hui des enjeux de préservation.

2.3.7.1. L'évolution de l'activité agricole

Un déclin plus prononcé du nombre d'exploitations

Le nombre d'exploitation agricole est passé de 11 à 7 entre 1988 et 2000 soit une évolution de -36%. Cette diminution est plus importante que celle constatée sur les territoires de comparaison. Le nombre d'exploitations est passé de 27 à 18 entre 1988 et 2000 soit une diminution de 33%.

Comparaison de l'évolution du nombre d'exploitations entre 1988 et 2000



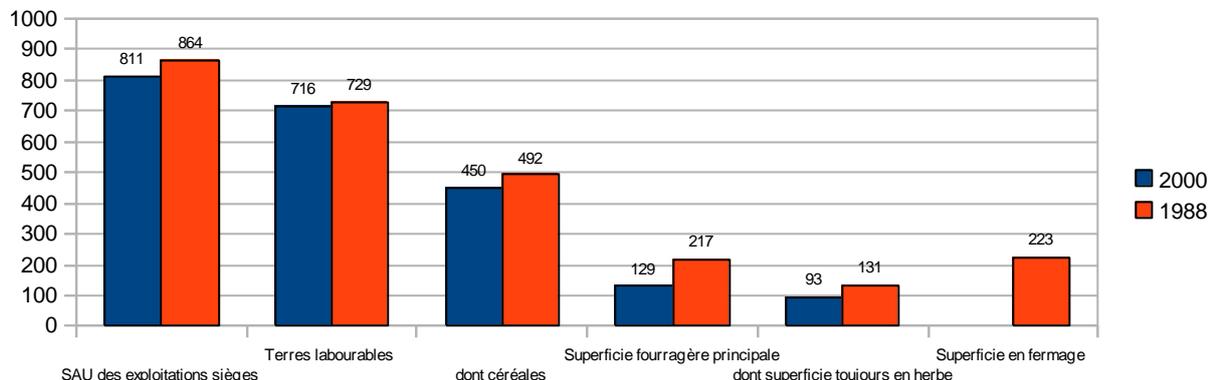
Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988 et 2000



Une diminution des surfaces cultivées et notamment des superficies toujours en herbe

Entre 1988 et 2000, la Surface Agricole Utile a diminué de 6% passant de 864 à 811 ha. Cette évolution traduit une diminution de l'activité agricole sur le territoire communal. Le nombre d'exploitations agricoles est en effet passé de 11 à 7 entre ces deux dates.

Le profil des exploitations est davantage orienté vers les terres labourables et plus particulièrement les céréales qui représentent 55% de la SAU des exploitations. Les superficies fourragères principales représentent quant à elles 16 des SAU. Entre 1988 et 2000, ce sont ces dernières qui ont connu la baisse la plus importante (-68%) contre -8,5% pour les céréales.



Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988 et 2000

2.3.7.2. La répartition géographique de l'activité agricole

La cartographie des terrains cultivés de la commune en 2009 (source ASP 2009).

Les terres agricoles sont essentiellement mises en valeur par la culture d'essences céréalières (Blé tendre notamment). La culture du maïs se retrouve secondairement à proximité du hameau de La Route et de Favières-en-Brie. Enfin, un certain nombre de prairies sont recensées dans les espaces boisés, sous la forme de clairière ou encore à proximité immédiate des espaces bâtis.

La répartition des corps de ferme

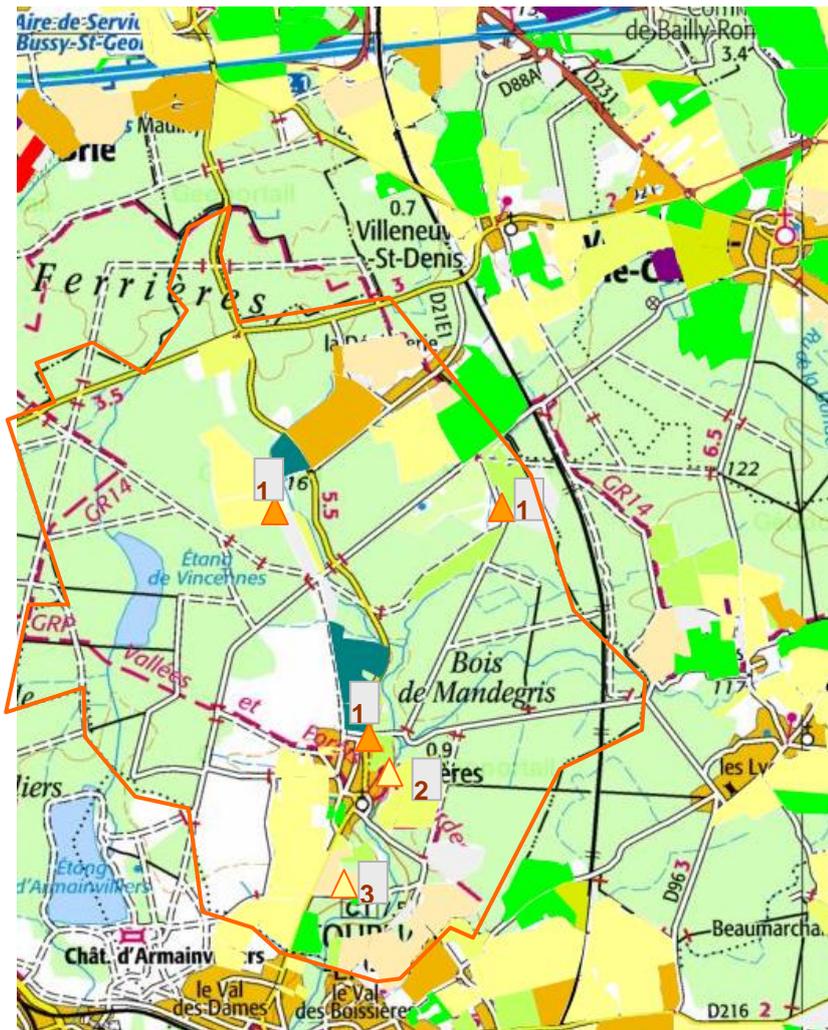
(1) La Compagnie Fermière Benjamin Edmond de Rothschild : Les Trentes Arpents (siège d'exploitation), Saint Ouen, l'Aunaie, la Folie. C'est la plus grosse exploitation de la Commune. Elle exploite l'essentiel des terres cultivées du territoire communal et dispose de plusieurs bâtiments agricoles. Le corps de ferme de l'Aunaie devrait subir une réhabilitation et un changement partiel d'affectation (vers la fonction habitat). Une partie des fonctions assurées par ce corps de ferme sera répartie sur les autres constructions agricoles dont dispose la Compagnie. Ce changement d'affectation n'altère donc en rien la pérennité de l'exploitation. L'activité agricole est estimée pérenne.

(2) Monsieur Bouzonie : Le siège d'exploitation est localisé en centre bourg Rue du Marronnier. L'exploitation est située dans la continuité immédiate des habitations ce qui peut être source de conflit d'usage. Les terrains agricoles situés à proximité immédiate du centre bourg constituent l'essentiel des terres agricoles de cet exploitant. Leur préservation est donc essentielle pour assurer la pérennité de ce siège d'exploitation. L'activité agricole est estimée pérenne.

(3) Monsieur Desforges : Le siège d'exploitation est localisé à Hermières. L'exploitation se distingue notamment par la présence de chevaux (environ 60) en pension. L'exploitation est éloignée des espaces bâtis. Aucune entrave n'est en mesure de contraindre son développement. L'activité agricole est estimée pérenne.



Terrains cultivés à l'échelle de la commune



La culture de blé est dominante au sein des espaces agricoles



La culture de maïs se retrouve dans les points bas, plus humides et à proximité du centre bourg



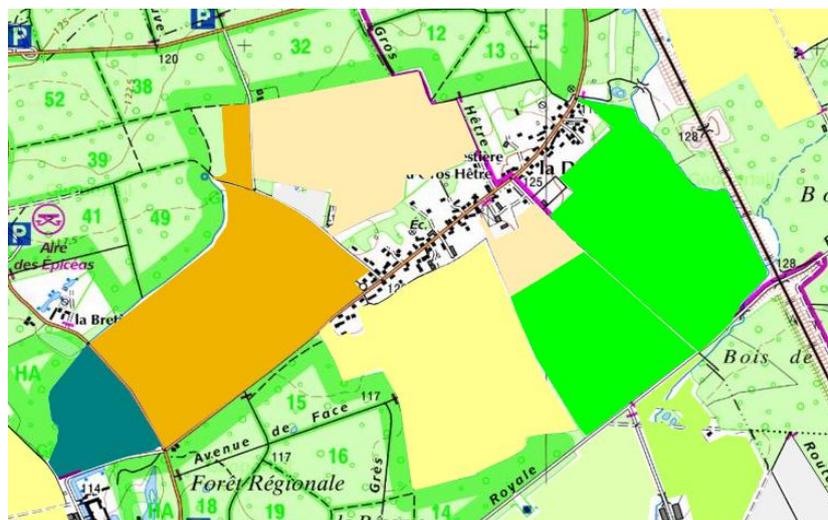
Vaste champ ouvert autour de Favières

Légende

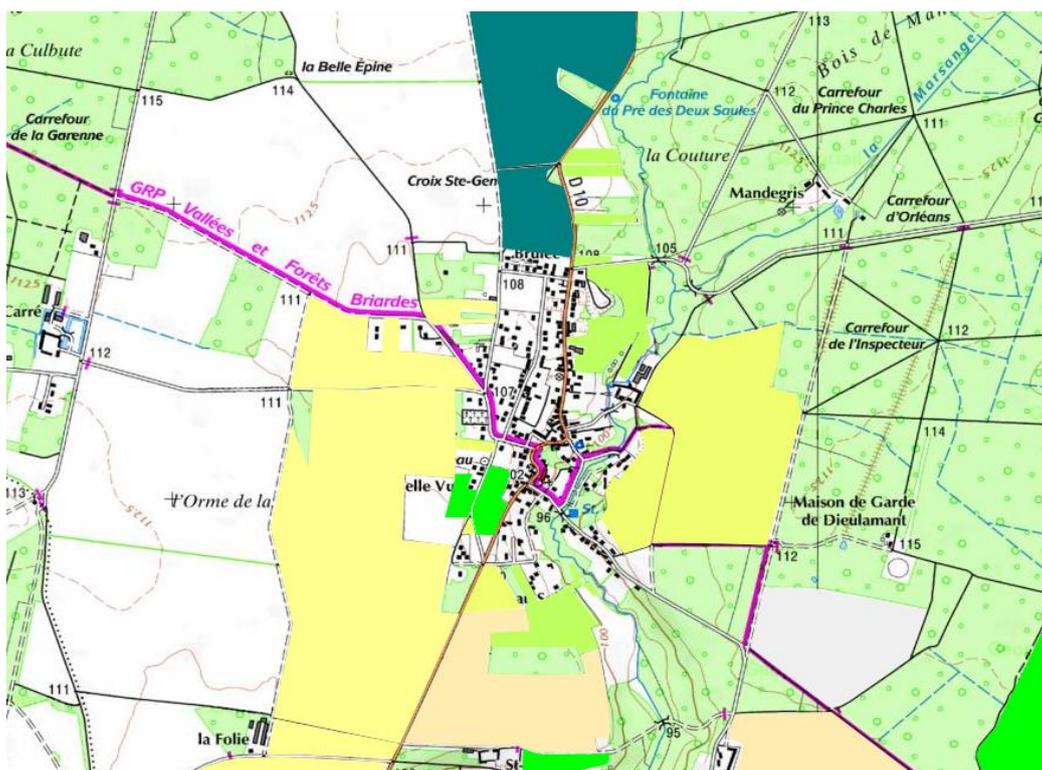
	Blé tendre		Semences		Prairies temporaires
	Maïs grain et ensilage		Gel (Surfaces gelées sans production)		Vergers
	Orge		Gel industriel		Vignes
	Autres céréales		Autres gels		Fruits à coque
	Colza		Riz		Oliviers
	Tournesol		Légumineuses à grains		Autres cultures industrielles
	Autres oléagineux		Fourrage		Légumes-fleurs
	Protéagineux		Estives landes		Canne à sucre
	Plantes à fibres		Prairies permanentes		Arboriculture
	Siège d'exploitation				Divers
	Bâtiment agricole				



La Route



Favières-en-Brie Bourg



Enjeux soulevés par la question agricole

L'importance des surfaces boisées restreint l'activité agricole aux champs ouverts à proximité immédiate des espaces bâtis. Cette proximité, voir l'imbrication des terrains cultivés et des espaces bâtis, constitue un enjeu majeur de préservation pour la commune de Favières-en-Brie. Les terrains cultivés composent également un enjeu paysager majeur car ils permettent de maintenir des espaces ouverts qui représentent ainsi des ouvertures visuelles de grande qualité paysagère.

- Un développement urbain qui se doit d'être le plus économe possible en terres agricoles,
- L'activité agricole valorise les paysages périphériques aux espaces bâtis en constituant de vastes ouvertures visuelles,
- La préservation et le maintien de la vocation agricole des terrains cultivés est une condition du maintien de la fonction agricole de la commune.



2.3.8. Commerces

Un déficit de commerces

Un bar restaurant, localisé en centre bourg, assure, seul, l'animation du centre du village. En dehors de cet établissement, aucun commerce n'est recensé sur le territoire communal. Cette absence est élément problématique pour la municipalité notamment au regard du vieillissement démographique (les personnes âgées étant moins mobiles).

Un boulanger ambulant parcourt, de manière hebdomadaire, le territoire.

Un équipement commercial projeté par la municipalité actuelle pourrait répondre aux attentes de la population et accroître la vitalité et l'attractivité du bourg de Favières-en-Brie.



2.4. Équipements

2.4.1. Les équipements présents

2.4.1.1. Équipements scolaires

École primaire

Le hameau de la route est équipé d'une école constituée d'une classe de CM2 d'environ 30 élèves. Celle-ci est organisée en Rassemblement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec les communes voisines de Villeneuve le Comte et de Villeneuve Saint-Denis. Le RPI compte au total 9 classes et accueille environ 250 enfants.

Le village de Favières-en-Brie contient une école primaire de deux classes recevant 40 à 50 enfants. Une cantine a également été mise en place.

École maternelle

La commune est dépourvue d'école maternelle. Les élèves se rendent pour la plupart dans la commune riveraine de Tournan en Brie. Ce déficit d'équipement entraîne un désagrément important pour les habitants contraints de multiplier les déplacements motorisés pour assurer la scolarisation des enfants.

Un projet de création d'une école maternelle existe dans le centre bourg de Favières-en-Brie (voir plus bas). Il permettra de répondre à ce besoin de la population, de limiter les déplacements motorisés (donc les rejets de Gaz à Effet de Serre) et de renforcer l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages (renforçant ainsi la mixité sociale).



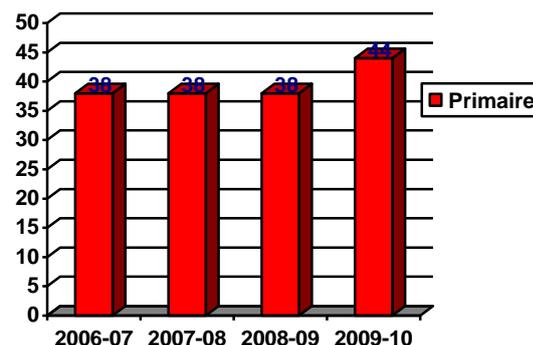
Ecole Mairie dans le Centre Bourg de Favières



Mairie annexe à La Route

Évolution des effectifs scolaires

Les effectifs scolaires en primaire ont connu une augmentation significative lors de la rentrée 2009 – 2010. Depuis 2006, le nombre d'élèves scolarisés en primaire n'a pas connu de diminution.





Projet d'extension de l'école à proximité immédiate de l'école actuelle.

Le projet d'extension de l'équipement scolaire en cours de définition (2011) est localisé à proximité immédiate de la mairie de Favières-en-Brie dans le cœur du village. Il prévoit, dans de nouveaux locaux, l'agrandissement de l'école primaire existante et la création d'une école maternelle. Cet équipement permettra de renforcer la capacité d'accueil des équipements scolaires de la commune de Favières-en-Brie. Ce renforcement permettra d'accroître le niveau de service proposé à la population, il permettra également de limiter les déplacements motorisés vers l'école de Tournan-en-Brie.



(fdp IGN)

2.4.1.2. Autres équipements

Une salle des fêtes est localisée à Favières. Elle permet l'accueil d'environ 120 personnes.

L'ancienne poste constitue une salle dédiée à l'accueil des associations.

Les terrains à vocation sportive sont présents aussi bien dans le bourg (vaste terrain de grands jeux) qu'au hameau de La Route (panier de basket, terrain de jeux).

L'accueil périscolaire est assuré dans un préfabriqué situé dans la cour de l'école.

Les cimetières du hameau de La Route et du Bourg sont de capacité suffisante.



La salle communale présente à Favières



(2) Terrain de jeux et de sport dans le hameau de la Route



Terrain de grands jeux à Favières



2.4.2. Répartition spatiale des équipements

Les équipements sont essentiellement localisés à Favières-en-Brie dans et à proximité immédiate du centre du village. Le hameau de la Route ne compte que trois équipements.



Source: traitement G2C



2.4.3. Réseaux viaires, pédestres et axes de communication

2.4.3.1. Réseau viaire

La Nationale 4 et l'Autoroute A4 des axes de desserte majeure à proximité immédiate

La commune est située entre deux axes de transport routier majeurs que sont la Nationale 4 (qui passe à Tournan au sud) et l'Autoroute A4 (qui passe à Marne la Vallée au Nord). Ces deux axes permettent de relier ce territoire à l'agglomération parisienne.

La RD 10 et la RD 21 : les deux axes principaux de desserte

A l'échelle communale le réseau viaire est essentiellement structuré par la RD 10 qui, selon un axe Nord Sud, assure la liaison entre Marne la Vallée et Tournan en Brie. La RD 10 traverse le centre du village de Favières-en-Brie. La RD 21 est l'autre axe structurant qui traverse le territoire communal. Selon un axe Est-ouest, la RD 21 permet de relier Villeneuve-Saint-Denis à Pontcarré et au-delà Roissy-en-Brie.

Un réseau de voies secondaires permet notamment de desservir les communes riveraines, les écarts et constructions isolées, les corps de ferme et les espaces boisés.





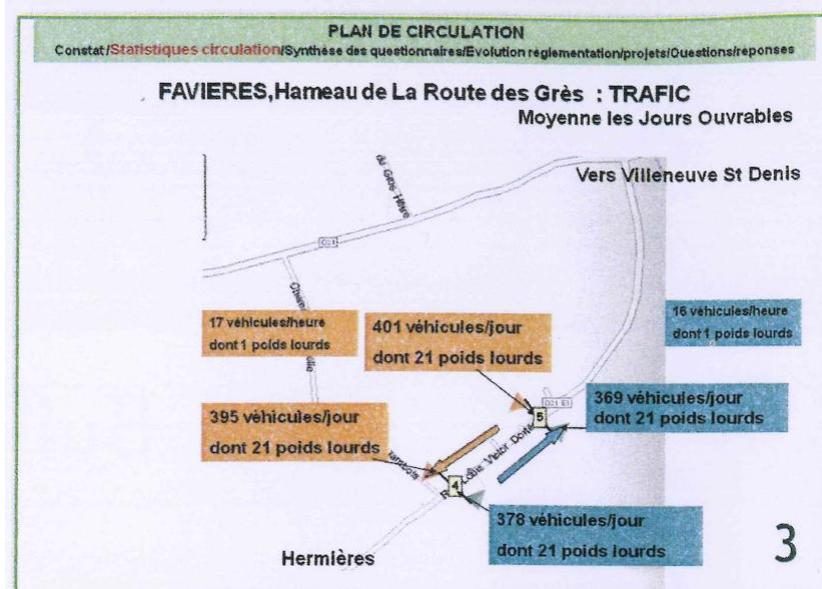
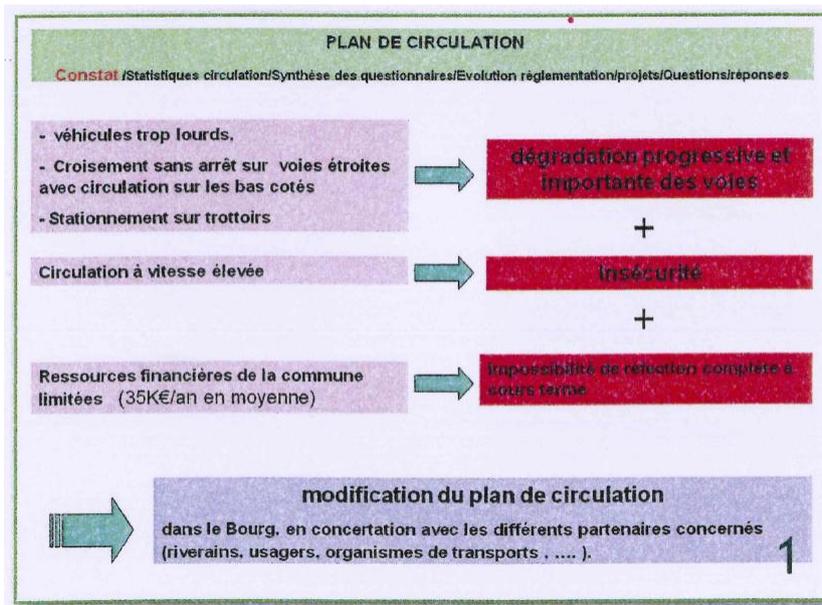
Un réseau de voie diversifié à Favières, unique à La Route

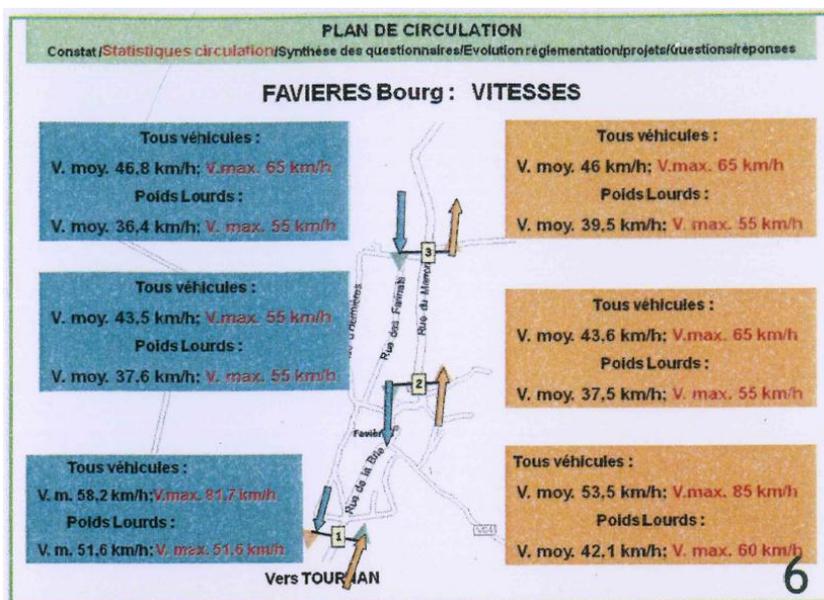
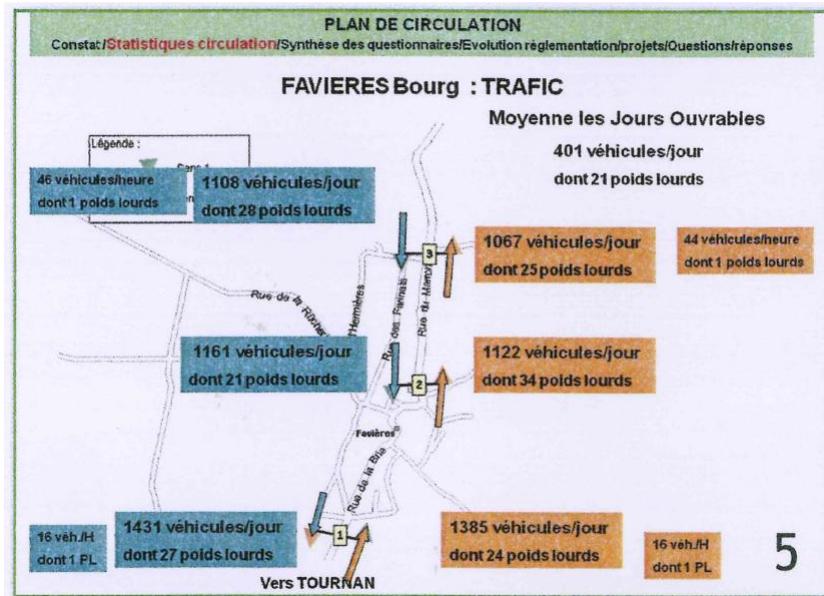
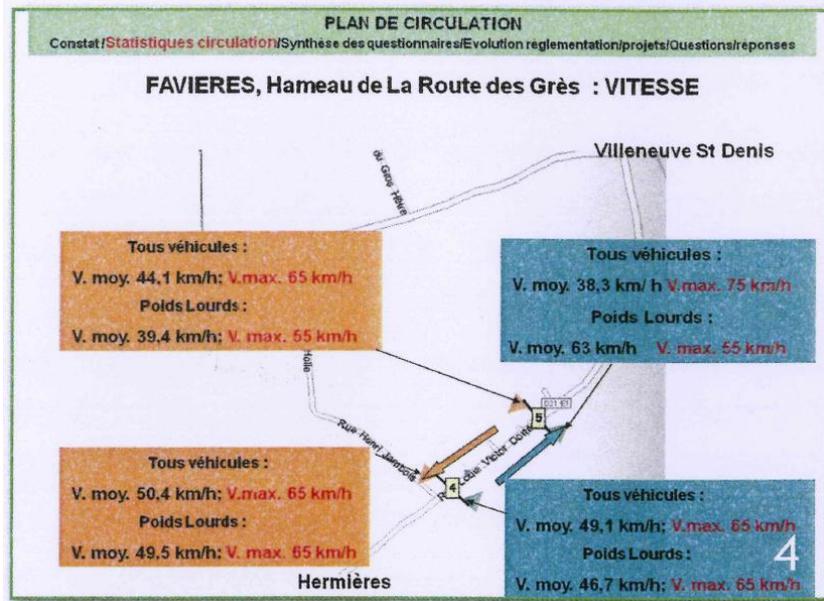
Le réseau viarie est dominé dans le **village de Favières** par le passage de la RD 21 qui le traverse du Nord au Sud. Cette route est caractérisée par son parcours particulièrement sinueux dans le centre du village ce qui permet notamment de ralentir le flot de véhicule et marque la centralité du Bourg. Ce dernier est également traversé par un réseau de voies secondaires plus rectilignes qui se sont développées sur d'anciennes voies de dessertes agricoles.

Le Hameau de La Route est, lui, caractérisé par une voie unique de desserte (la RD 21 E 1 ou rue Louis Victor Dortee). A partir de cette voie, des accès ou de petites voies en impasse assurent la desserte de constructions en second ou troisième rang.

Le développement de constructions en profondeur pousse à développer de nouvelles voies qui permettent de relier les différentes entités développées en épis à partir de la voie principale sans passer par cette dernière.

Afin d'améliorer son plan de circulation, la commune a, en 2009, réalisé une étude sur la circulation sur son territoire. Une synthèse de cette étude est détaillée ci-dessous, permettant d'appréhender les points noirs et les attentes de la population.





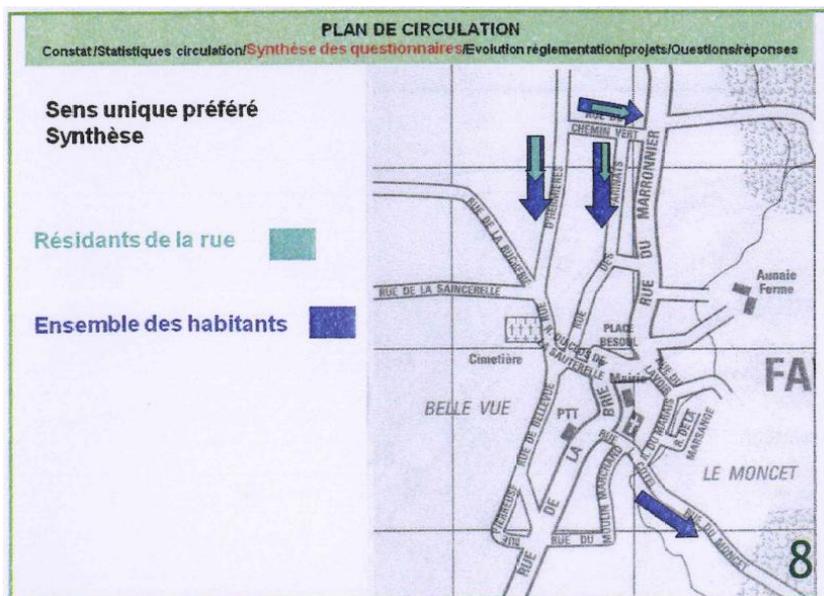


PLAN DE CIRCULATION
Constat/Statistiques circulation/Synthèse des questionnaires/Evolution réglementation/projets/Questions/réponses

Etes vous favorable à un dispositif de ralentissement? quel est le mieux adapté?

	Rond point	Chicanes	Radar auto	Dos d'âne
Entrée coté Lagny	12	8	6	17
Entrée coté Touman	18	5	7	11
Farinats	1	1	1	1
Hermières		5		
Chemin vert	1			2
Tilleul argenté		1		1
Villemigeon				2
Moncet/ cotel		1	2	6
Marronnier	1	3	4	5
Autres rues		1		10
	33	25	20	55

1°) le type dos d'âne est perçu comme le mieux adapté, 7
2°) Jugés les plus nécessaires : les Dispositifs aux E/S



2.4.3.2. Les chemins de randonnée et voies piétonnes

De nombreuses venelles et sentes piétonnes en centre bourg

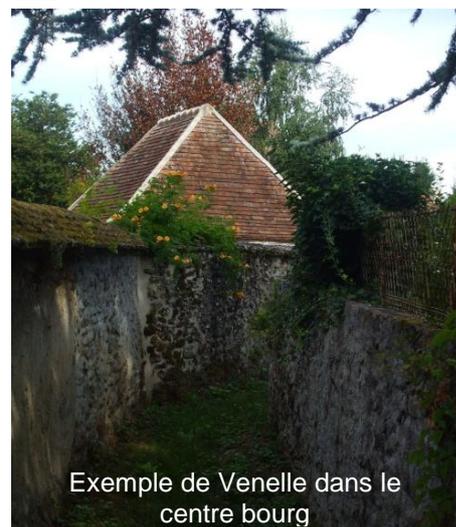
Les espaces bâtis de Favières sont caractérisés par la présence d'un nombre important de Venelles et passages piétonniers entre les constructions. Ils permettent d'assurer des liaisons non motorisées entre les équipements du centre bourg (école, mairie, église, etc.) et les constructions d'habitations périphériques.

Ces passages sont également des témoignages de l'organisation villageoise initiale et constituent, à ce titre, des éléments patrimoniaux dont la préservation constitue un enjeu important.

Un réseau de chemins de randonnée développé

La commune est traversée par le GR14 qui relie Gretz-Armainvilliers à Verdolot (commune située à la limite avec l'Aisne).

Environ 30 kilomètres de voies piétonnes parcourent le territoire communal.

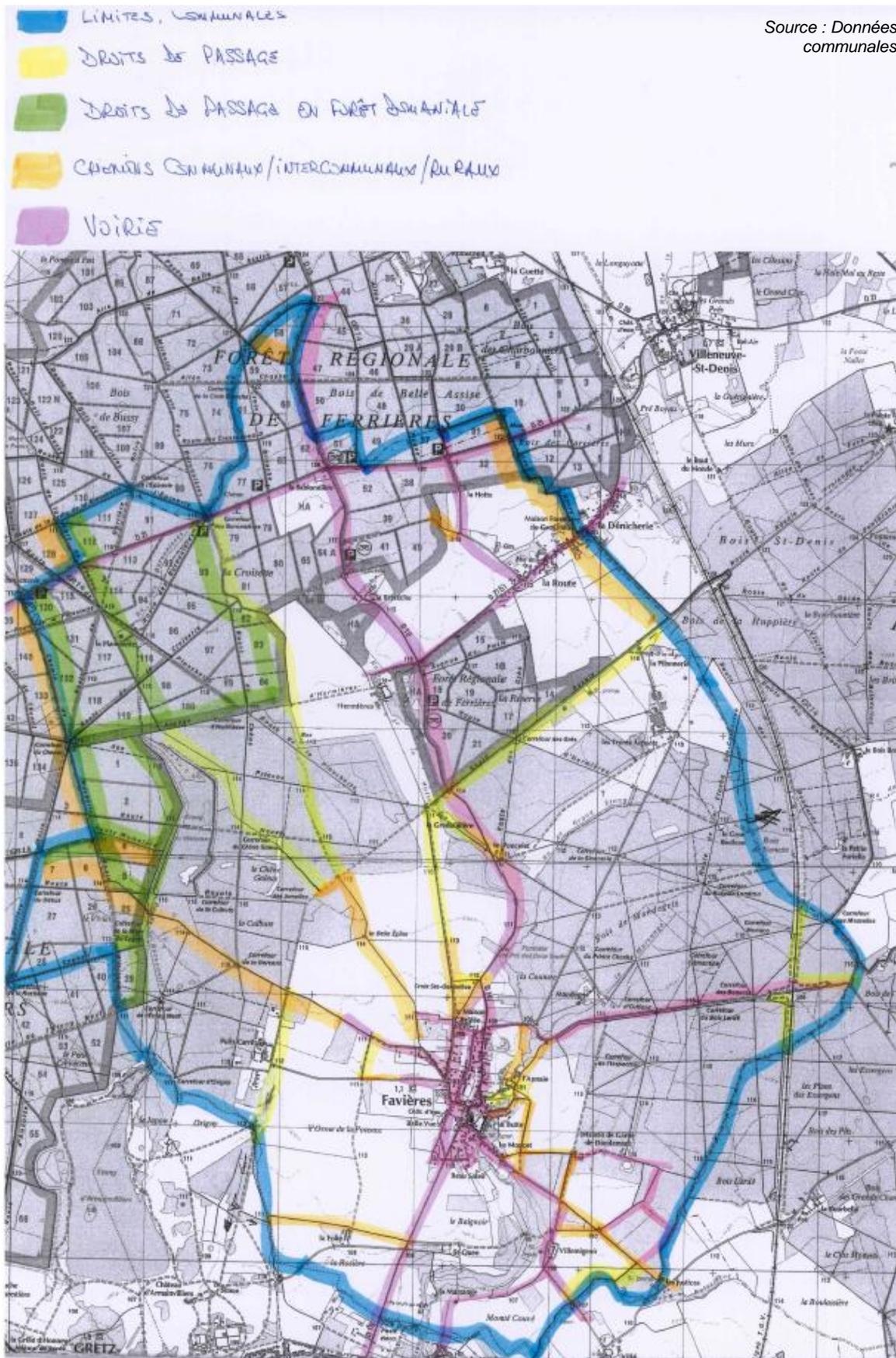


Exemple de Venelle dans le centre bourg



Le réseau souffre cependant en certains endroits de discontinuités. Celles-ci sont notamment observées entre Favières-en-Brie et Tournan, entre La Route et Favières-en-Brie et entre le hameau et la commune voisine de Villeneuve-Saint-Denis (en dehors des trottoirs de la voie automobile).

La communauté de communes propose plusieurs solutions pour améliorer la qualité et le maillage du réseau de circulation douce.



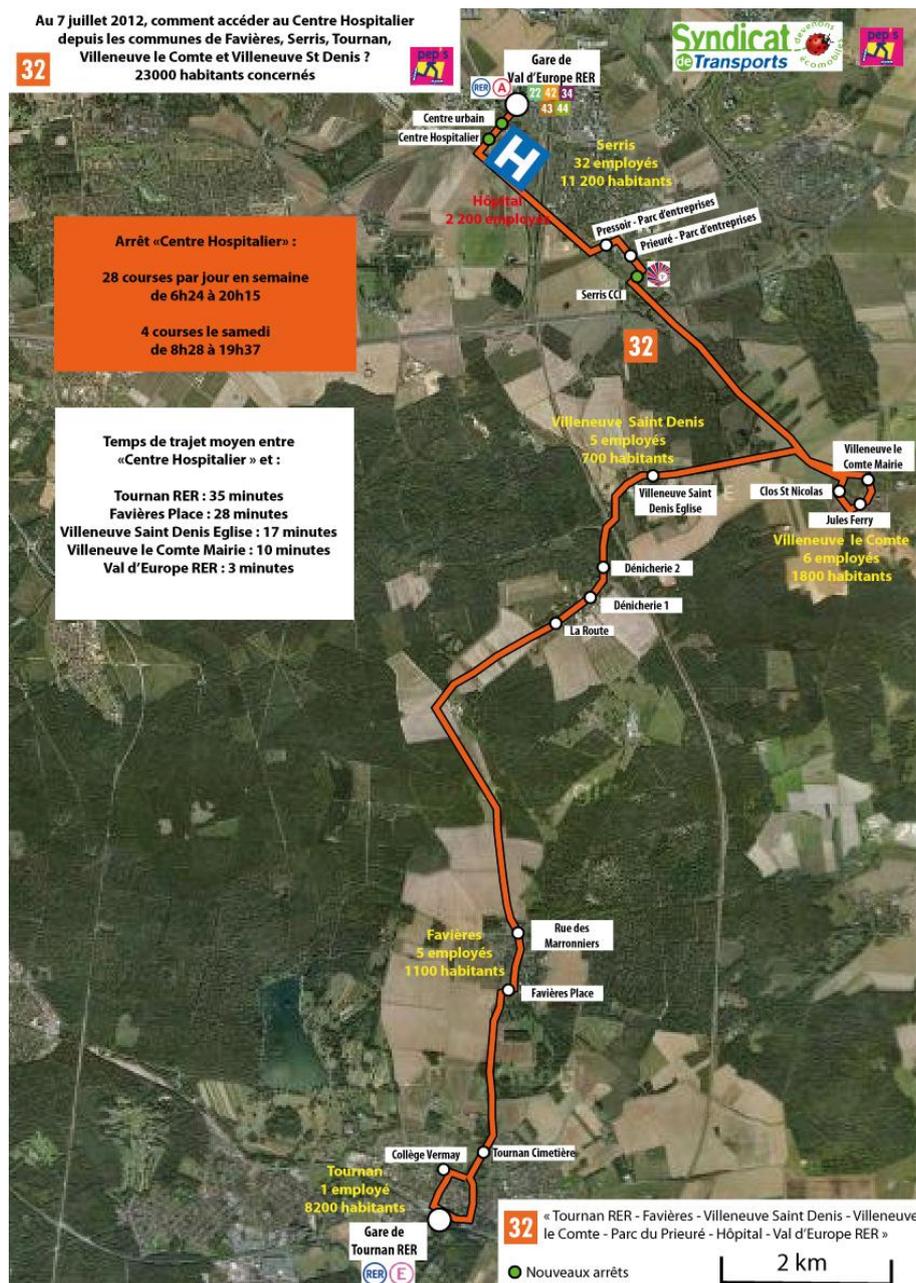


2.4.3.3. Desserte par les réseaux de transport public

Un réseau de bus qui permet de relier les principaux pôles voisins

Le territoire communal est traversé par la ligne de Bus 32 du réseau de transport en commun PEP'S. Cette ligne permet de relier la gare du RER E de Tournan à la gare du RER A de Val d'Europe. Elle dessert 4 arrêts sur le territoire communal :

- Le corps de ferme de Saint-Ouen
- Favières Place
- La Rue des Marronniers
- Le hameau de La Route





Des équipements de transport structurants à proximité de Favières-en-Brie

La commune est située entre deux équipements de transports en commun majeur à l'échelle de l'Île de France. Le RER A, qui dessert Marne la Vallée au Nord et le RER E qui dessert Tournan au Sud.



Source: traitement G2C



- B** Arrêt de bus
- Réseau principal
- Réseau secondaire
- Réseau tertiaire
- Voie non carrossable
- Chemins piétonniers



2.4.4. Le tissu associatif

La commune compte un nombre relativement important d'associations. Elles permettent la pratique d'activités sportives, de musiques, de loisir et de diverses activités :

- Club amitié et gaieté (loisir, rencontre)
- Comité des fêtes (loisir, rencontre)
- Association faviéroise de chasseurs (loisir, plein air)
- Sporting-club de Favières-en-Brie (sport)
- Radio-club de Favières-en-Brie (loisir, culture)
- Tire-lire (loisir, culture)
- Au grès des loisirs - bibliothèque (loisir, culture)
- Tennis de table (sport)
- Favières deux en un (jumelage, culturel)
- Association pour la sauvegarde du village de Favières-La Route (patrimoine, animation)
- Association pour la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine culturel historique et artistique de Favières-en-Brie et de ses environs (patrimoine, animation)
- Chœur en route (musique)
- Imagin'art (activité artisanale)



2.4.5. Les services d'eau et de déchet

2.4.5.1. Assainissement

Situation au hameau de La Route

Le hameau de La Route est couvert par un réseau séparatif. Une station de relevage conduit les effluents à la station d'épuration de Villeneuve-Saint-Denis où ils sont traités.

La station d'épuration de la commune de Villeneuve-Saint-Denis est suffisamment dimensionnée pour permettre l'accueil d'une population supplémentaire dans le hameau de La Route.

Situation sur le reste du territoire communal

La commune dispose d'un système collectif unitaire réalisé en 1970 (1969 pour le réseau unitaire et 1971 pour la station d'épuration). Depuis 1997, la commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement portant sur le bourg de Favières-en-Brie et sur les ensembles de Saint-Ouen, Villemigeon, Puits Carré et Mandegrès. Le réseau s'étend sur 4 000 mètres et varie d'un diamètre de 200 à 800 mm.

Initialement conçue pour 1100 eq habitants, la station d'épuration a ensuite été redimensionnée pour 900 eq habitants. Elle n'est plus conforme aux normes actuelles d'assainissement.

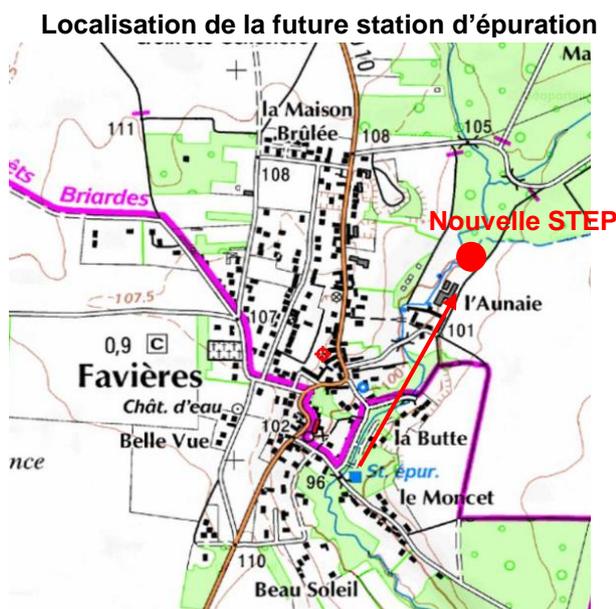
Le réseau capte anormalement des eaux calcaires (en provenance du fossé de la rue de la Rucherie, du ru de la Sincerelle, des sources et des infiltrations) ce qui perturbe le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Deux déversoirs d'orages sont localisés dans le bourg de Favières-en-Brie. L'un rue Lucien Cotel, l'autre rue du Lavoir. Un troisième complètera ces deux équipements sur le site de l'actuelle station d'épuration.

Le projet de création de station d'épuration

Une nouvelle station d'épuration est en cours de réalisation à proximité de la ferme de l'Aunaie.

La station d'épuration en projet, dans le bourg de Favières-en-Brie, aura une capacité de 750 équivalents habitants. Le calibrage de la STEP a été défini en adéquation avec l'objectif de croissance démographique retenu au niveau du SCoT pour la commune (1 320 habitants). Environ 300 habitants du hameau de La Route sont en effet reliés à la STEP de Villeneuve-Saint-Denis. La capacité de 750 équivalents habitants permet en fait de répondre aux besoins d'une population de 1100 habitants.



2.4.5.2. Eau potable

La commune est alimentée par le Syndicat de la Brie Boisée depuis le forage de Tournan.

L'eau distribuée est de bonne quantité et la capacité du captage est suffisante pour l'alimentation de la commune et permet d'envisager l'accueil d'une population supplémentaire.



Deux captages sont recensés sur la commune, ils ne sont cependant plus en fonction aujourd'hui.

Nom (DDASS) du captage	Indice minier	En activité	Date DUP	N° Arrêté de DUP
Favières I	02203X0016	Abandonné		
Tournan en Brie I	02203X0021	Abandonné		

Favières relève du périmètre de la ZRE (Zone de répartition des eaux) de Champigny.

La nappe du Champigny est en situation de tension quantitative structurelle avérée : les prélèvements actuels sur cette nappe ne permettent pas une gestion équilibrée de la ressource en eau, menant à un niveau de la nappe particulièrement bas depuis plusieurs années et des mesures de sécheresse quasi permanentes.

L'inscription en Zone de Répartition des Eaux a pour objectif de retrouver une gestion durable de la ressource en eau.

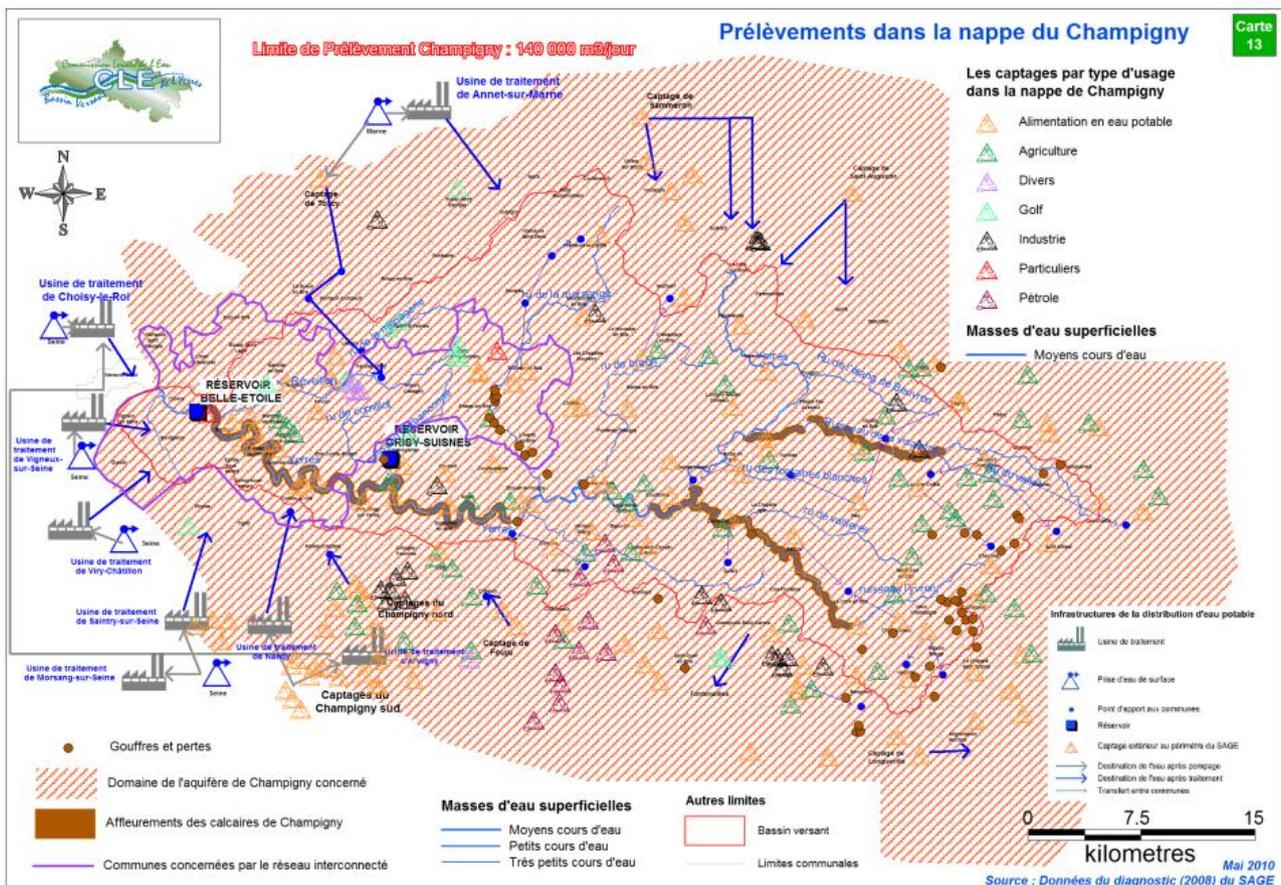
Elle permet à l'État d'assurer un meilleur contrôle des demandes de prélèvements : les seuils à partir desquels une procédure d'autorisation ou de déclaration de prélèvement est obligatoire sont dans ce cas abaissés.

Ainsi, désormais, tous les prélèvements d'eau superficielle ou souterraine, à l'exception de ceux inférieurs à 1000 m3/an réputés domestiques, sont soumis à procédure au titre de la loi sur l'eau et relèvent de la rubrique 1.3.1.0 de la nomenclature des opérations visées à l'article R214-1 du code de l'environnement.

Ces prélèvements sont soumis à autorisation ou déclaration dans les conditions suivantes :

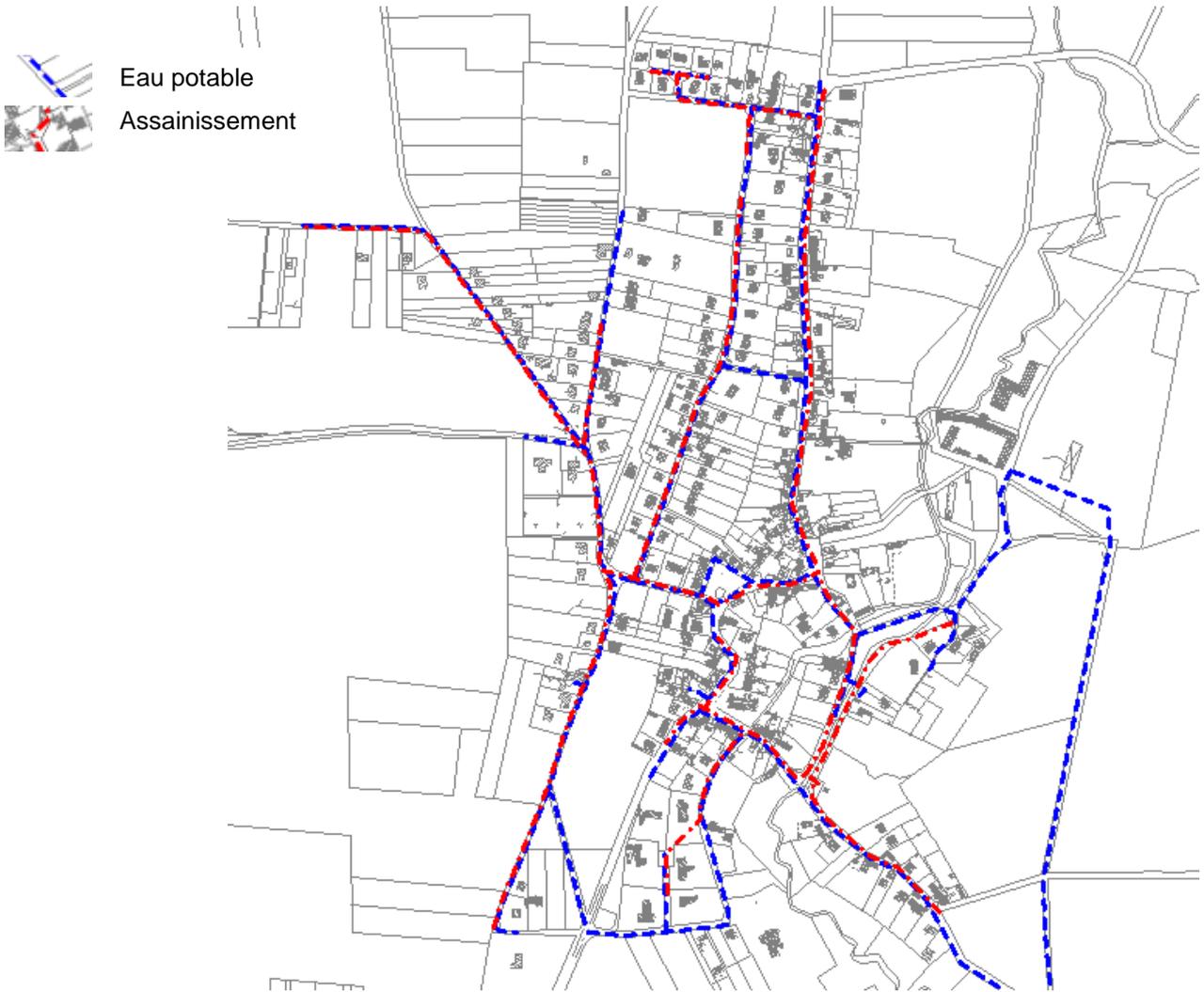
- capacité maximale des installations de prélèvement supérieure à 8 m3/h : autorisation ;
- capacité maximale des installations de prélèvement supérieure à 1000 m3/an mais inférieure à 8 m3/h : déclaration.

Il est nécessaire d'étudier les solutions alternatives à la nappe de Champigny pour l'alimentation en eau potable.





Favières Bourg



La Route





2.4.5.3. Défense incendie

La défense incendie est assurée depuis un réseau de bornes et depuis la Marsange qui dispose d'aires de stationnement permettant d'assurer une défense incendie à l'ensemble des constructions situées à moins de 200 mètres de cette rivière.

2.4.5.4. Déchets

Situation communale

Les déchets ménagers sont traités par un syndicat intercommunal (SIETOM). En 2011, l'entreprise se chargeant du ramassage était la SEPUR.

Ils sont collectés une fois par semaine le jeudi matin.

Un tri sélectif (verre, papiers) avec ramassage toutes les deux semaines le mardi.

Les ordures extra-ménagères (encombrants) sont ramassées le 3^{ème} lundi de chaque mois.

La déchetterie dans laquelle peuvent se rendre les habitants de la commune est localisée dans la zone industrielle de Gretz-Armainvilliers, route de Presles.

Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

Le département de la Seine et Marne est doté d'un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Il a été révisé le 4 février 2004. Les décisions prise par les personnes de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec le plan (article 1, partie A du plan) dans un délai de trois ans à compter de sa publication.

2.5. Analyse du potentiel énergétique de la commune

2.5.1. Potentiel de production d'énergies renouvelables

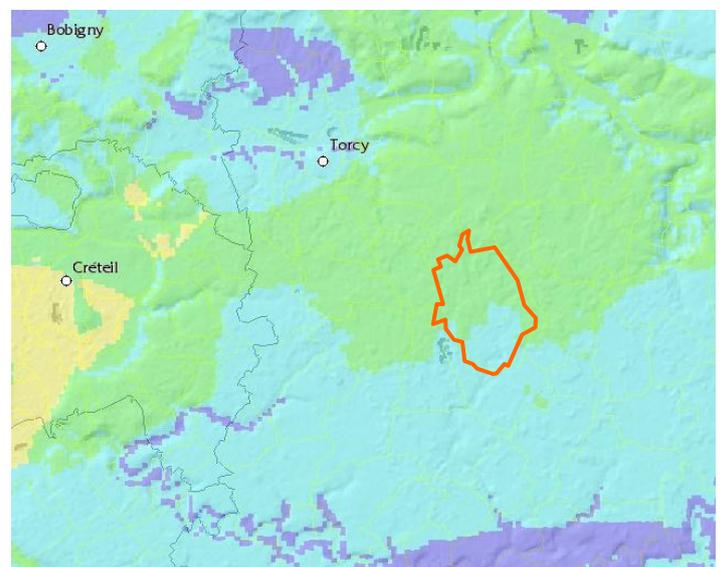
Géothermie

Un potentiel géothermique important

Le territoire communal dispose d'un potentiel géothermique évalué comme étant moyen sur les deux tiers Nord du territoire et fort sur le tiers Sud.

Légende

Potentiel géothermique du meilleur aquifère	
	Très fort
	Fort
	Moyen
	Faible
	Très faible
	Autre aquifère

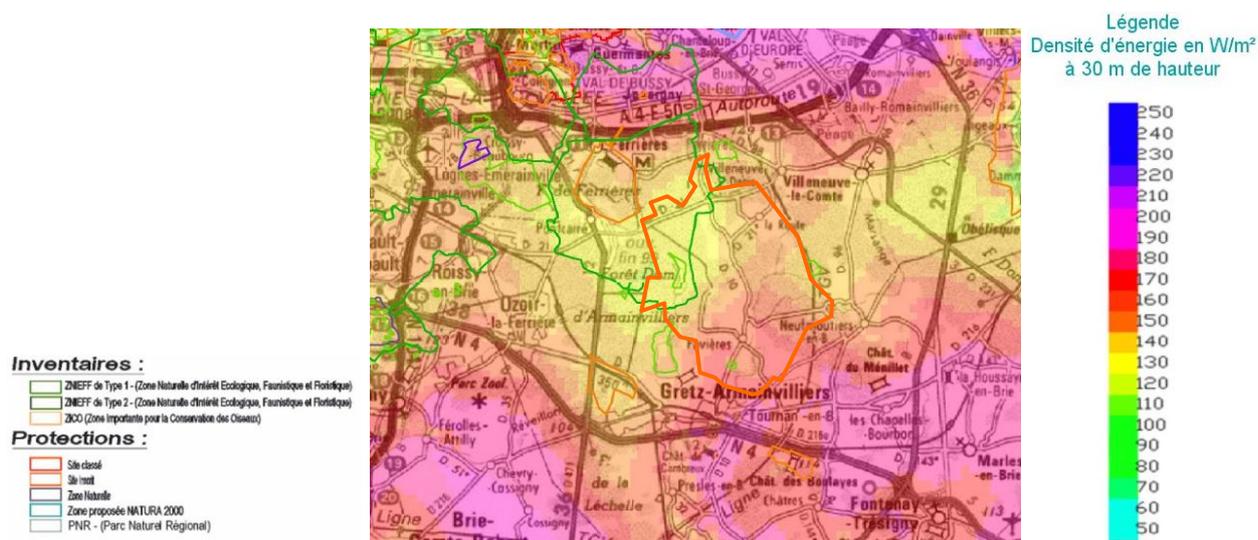


Source : Atlas géothermique de l'Île de France



Eolien

Favières bénéficie d'un potentiel d'énergie éolienne relativement modéré. Cette faiblesse s'explique par la prédominance des espaces boisés dans lesquels s'insère le territoire communal.



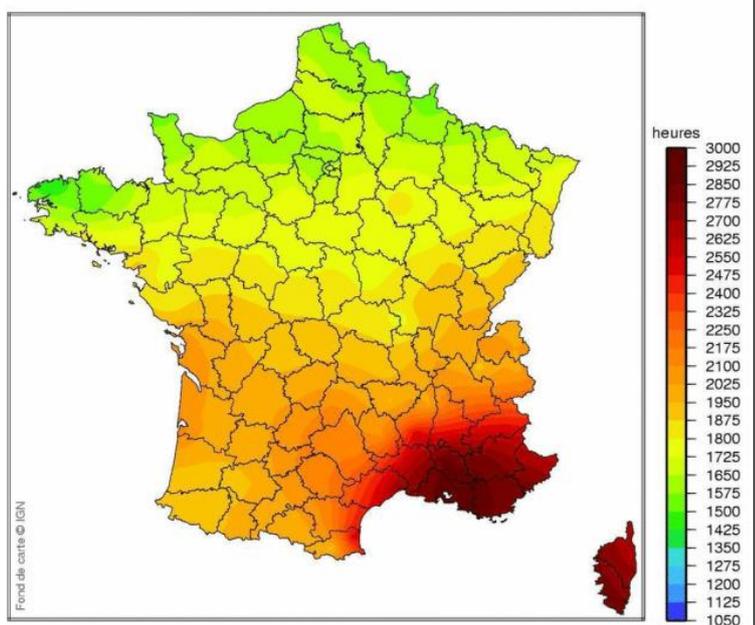
Source : Region Ile de France

Solaire

Un potentiel solaire modéré

En raison de sa situation géographique, la commune ne peut bénéficier d'un potentiel d'énergie solaire important.

Le territoire communal bénéficie en moyenne de 1 800 heures d'ensoleillement par an. Ce faible potentiel permet néanmoins une mise en valeur par l'exploitation solaire.



Source : ADEME



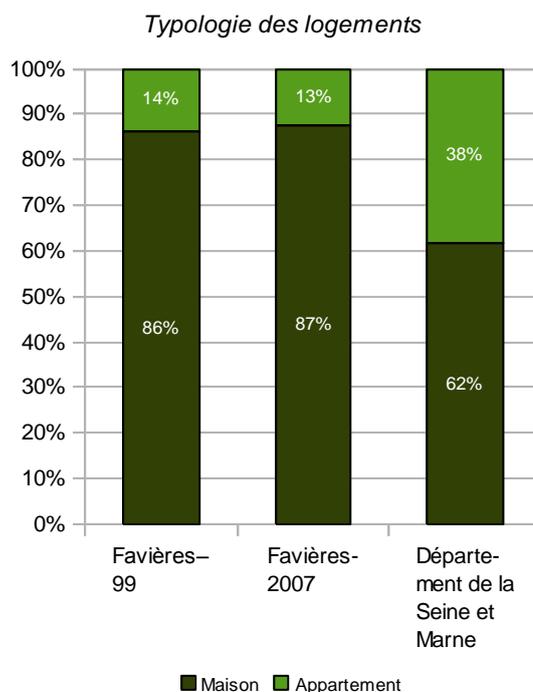
2.5.2. Performance énergétique des constructions

Un parc essentiellement composé de maisons individuelles

Le parc de logements de la commune de Favières-en-Brie est composé à hauteur de 87% de maisons individuelles. Cette part représentait 86% en 1999. Elle s'est accrue en raison d'une construction essentiellement tournée vers la réalisation de maisons individuelles au cours des 10 dernières années.

Cette part est nettement plus forte que dans le département de la Seine et Marne, territoire dans lequel les maisons individuelles représentent 62% du total du parc de logements.

Les maisons individuelles étant plus concernées par la déperdition d'énergie que les logements collectifs, le parc de Favières-en-Brie est probablement plus consommateur en énergie que la moyenne départementale.





2.6. Bilan du document d'urbanisme

2.6.1. Historique du POS

Le premier document d'urbanisme de la commune a été approuvé le 20 septembre 1985.

Il a été révisé une première fois afin de « définir des règles et un zonage permettant le développement harmonieux du village ». Cette révision a été approuvée le 31 mai 1991

Une seconde révision générale a été prescrite en décembre 1991. Cette procédure a été arrêtée en 1994 et a résulté sur :

- une extension mesurée de la zone UA,
- la création d'un emplacement réservé,
- une mise jour des dispositions réglementaires,
- une modification de la zone NC,
- une création de zone NB sur 6,4 ha.

Ce dernier point a fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat ce qui a suspendu les études du POS.

Fin 1997 le projet de POS a été repris. Le document a finalement été approuvé le 15 décembre 2000 avec comme conséquence :

- une plus forte protection paysagère des milieux naturels et une protection ciblée du patrimoine végétal,
- un plus strict contrôle et une limitation accrue du développement urbain (aucune zone ND),
- une requalification du patrimoine architectural, l'ouverture à la restauration du patrimoine et le développement de la diversité des types de logements,
- la gestion des eaux domestiques, circulantes ou d'alimentation.

Tableau des surfaces du POS approuvé le 15 décembre 2000

Zone	Surface (ha)	Surface en %
Surface communale	2 840	100%
ND	1 873	66%
NC	917	32%
Sous total zones naturelles	2 790	98%
NB	5,3	0,19%
UC	9,5	0,33%
UB	23,3	0,83%
UA	12	0,42%
Sous total zones bâties	50	1,75%
Surfaces boisées classées	1 754	62%
Linaires des haies protégées	21 km	-
Arbres protégés	Environ 40	-



2.6.2. Les principales dispositions réglementaires prévues par le POS

Les zones urbaines

La zone UA, concerne le centre bourg de Favières-en-Brie. Composé de constructions anciennes, à l'alignement des voies et souvent contiguës aux limites séparatives, les dispositions réglementaires permettent de traiter de manière spécifique les caractéristiques architecturales et urbaines de ces espaces bâtis.

La zone UB, présente à Favières-en-Brie uniquement regroupe l'essentiel des terrains périphériques au centre bourg. Elle est composée de deux secteurs : le secteur UBa qui concerne les constructions d'habitations des secteurs d'extensions et le secteur UBb dédié uniquement au terrain de grands jeux au Nord du bourg de Favières-en-Brie.

La zone UC ne concerne que le hameau de La Route. Elle regroupe l'ensemble des constructions situées le long de la rue Louis Victor Dortee.

Article	UA	UB	UC
Présentation	Partie urbaine ancienne et dense, implantation à l'alignement	Secteurs périphériques peu denses, implantation en retrait et ordre discontinu	
Art. 1 (interdites)	Les salles de spectacle les comblements de puits, les activités artisanales		
Art. 2 (autorisées)	Les abris de jardin de moins de 20m ² et les garages de moins de 36m ² d'emprise au sol Les extensions et les annexes dans la limite de 50m ² ou de 20% de la SHON de la construction à laquelle elles s'adossent	Même chose que UA UBb seules les constructions liées à l'air de sport et les équipements	
Art. 3	Largeur minimale : 3,5m Garages en sous sols interdits	IDEM UA	IDEM UA
Art. 5	300 m ² minimum	600 m ² minimum	400 m ² minimum
Art. 6	>20m ² : entre 0 et 25m des voies existantes <20m ² non réglementé façade parallèle ou perpendiculaire aux voies ou limites séparatives	IDEM UA	IDEM UA
Art. 7	<20m des voies A la limite ou à H sans être inférieur à 3,5m >20 m des voies à la limite si H<3m les c° <20m soit en limite sép soit en extension	IDEM UA	IDEM UA
Art. 8	8m en cas de baies 3,5m sans	IDEM UA	IDEM UA
Art. 9	néant	50%	néant
Art. 10	10m au faitage 5,5m à l'égout	IDEM UA	IDEM UA
Art. 12	Habitations : 2 pl par lgt Activité : 1pl par 50m ² SHOB Bureau : 2pl par 40m ² SHON Equipements : 1 pl par 40m ² de SHON	IDEM UA	IDEM UA
Art 14	COS limité à 0,6	UBa : 0,4 UBb : 0,04	0,4



Les zones naturelles

La zone NB regroupe des secteurs partiellement urbanisés et desservis. Le caractère naturel, dominant, est préservé par des dispositions réglementaires contraignantes pour l'urbanisation. Elle concerne principalement les constructions périphériques du hameau de La Route et quelques constructions isolées éloignées du centre de Favières-en-Brie.

La zone NB est composée du secteur NBa qui couvre des secteurs bâtis insuffisamment équipés et du secteur NBb qui regroupe des terrains qui ne sont pas tous construits et qui sont situés à la périphérie du hameau de La Route.

La zone NC regroupe les secteurs à forte valeur agricole. Les constructions y sont interdites hormis celles qui sont en lien avec l'activité agricole.

La zone ND concerne les secteurs naturels. Les dispositions réglementaires de la zone ND permettent d'assurer la protection de la valeur paysagère et écologique des milieux. Elles permettent également d'assurer la protection de la population contre les risques naturels (éboulement, érosion, inondation, etc.). Elle concerne essentiellement les massifs boisés et regroupe la majorité du territoire communal (66%).

Elle est composée du secteur NDa qui correspond aux grands espaces boisés, du secteur NDb qui correspond au secteur de la ferme de Villemigeon, et du secteur NDc qui correspond à un petit secteur situé carrefour des Beauces jouxtant la ligne TGV dans lequel des pylônes de télécommunication sont autorisés.

	NB	ND	NC
Présentation	Secteur bâti paysagé	Secteur naturel	Secteur agricole
Art. 1 (interdites)	Tout ce qui n'est pas autorisé	Tout ce qui n'est pas autorisé	Tout ce qui n'est pas autorisé
Art. 2 (autorisées)	Quasi Idem UA		Constructions agricoles, et les habitations liées
Art. 3	Idem UA	Pour recevoir des constructions, un terrain doit être accessible	Pour recevoir des constructions, un terrain doit être accessible
Art. 5	1 000m ²		Non réglementé
Art. 6	Non réglementé	10m des voies	10m des voies
Art. 7	IDEM UA	Les constructions >3mH à 10m des lim Les constructions <3mH à la limite ou à 10m	Les constructions >3mH à 10m des lim Les constructions <3mH à la limite ou à 10m
Art. 8	Chaque unité foncière ne peut supporter qu'une seule construction	Sur la propriété : non réglementé ; par rapport à une construction située sur une autre propriété : à 10 m min	
Art. 9	30%	néant	néant
Art. 10	Du sol à faitage : 10m Du sol à l'égout : 5,5m	6m	15m au faitage
Art. 12	IDEM UA	IDEM UA	
Art 14	0,25	Nda : néant NDb : 0,1 NDc : néant	Non réglementé



2.6.3. Bilan des emplacements réservés

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m ²)	ETAT EN 2011
1	Traitement du carrefour entrée Nord	Commune	250	A supprimer , l'emplacement réservé était dédié à la création d'un rond point qui n'est plus projeté.
2	Bassin de rétention ru de la Saincerelle	Commune	1 040	A supprimer , la zone doit faire l'objet d'un bassin de débordement pour lequel l'acquisition foncière n'est pas nécessaire. Une disposition réglementaire permettra d'assurer le maintien de cet espace en zone agricole.
3	Aménagement entrée Sud	Commune	460	A garder , la création d'un espace vert est toujours d'actualité sur les parcelles concernées par l'emplacement réservé.
4a	Maillage voie piétonne	Commune	300	A modifier réduction à 2m de largeur pour ne pas que l'emplacement réservé n'empiète sur les constructions d'habitations.
4b	Stationnement et emprise transformateur électrique	Commune	200	A supprimer , les terrains ont déjà été acquis par la municipalité pour la réalisation de parking.
5	Aire de jeux et de détente	Commune	3 000	A supprimer , les terrains ont déjà été acquis par la municipalité
6	Préservation maillage de voie	Commune	630	A garder , cette voie privée n'a pas été acquise par la municipalité. L'emplacement réservé est nécessaire pour assurer une éventuelle desserte ultérieure.
7	Acquisition du foncière de la Chapelle	Commune	500	A supprimer , La chapelle a été acquise par la municipalité.
8	Préservation maillage de voie	Commune	230	A garder pour la préservation du chemin agricole.
9	Station d'épuration	Commune	2 000	A supprimer la nouvelle station d'épuration a été réalisée sur un autre terrain.
10	Chemin piéton	Commune	700	A supprimer
11	Voirie douce Favières-en-Brie/Tournan	Commune	1 260 ml x 6 Environ 7 500 m ²	A garder pour permettre d'assurer une liaison douce sécurisée entre Tournan et Favières.
12	Traitement paysager	Commune	200	A supprimer



3. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



3.1. Données physiques

3.1.1. Géologie

L'assise structurale : le calcaire de Brie

Ce calcaire est l'assise de l'ensemble de l'ensemble de la Brie Boisée. Il présente deux particularités :

- fissuré, il a une perméabilité dualiste en laissant circuler l'eau vers les profondeurs au long de ces fissurations, et en dehors de ces failles, sa consistance dense le rend peu perméable
- incluant des pierres, voire des blancs de meulière le substrat génère des rétentions d'eau ponctuelles. La meulière en contact avec l'eau se décompose en effet en une couche d'argile imperméable.

En dehors des secteurs de meulière, le matériau qui compose le substrat est un bon support de fondation aux bâtiments.

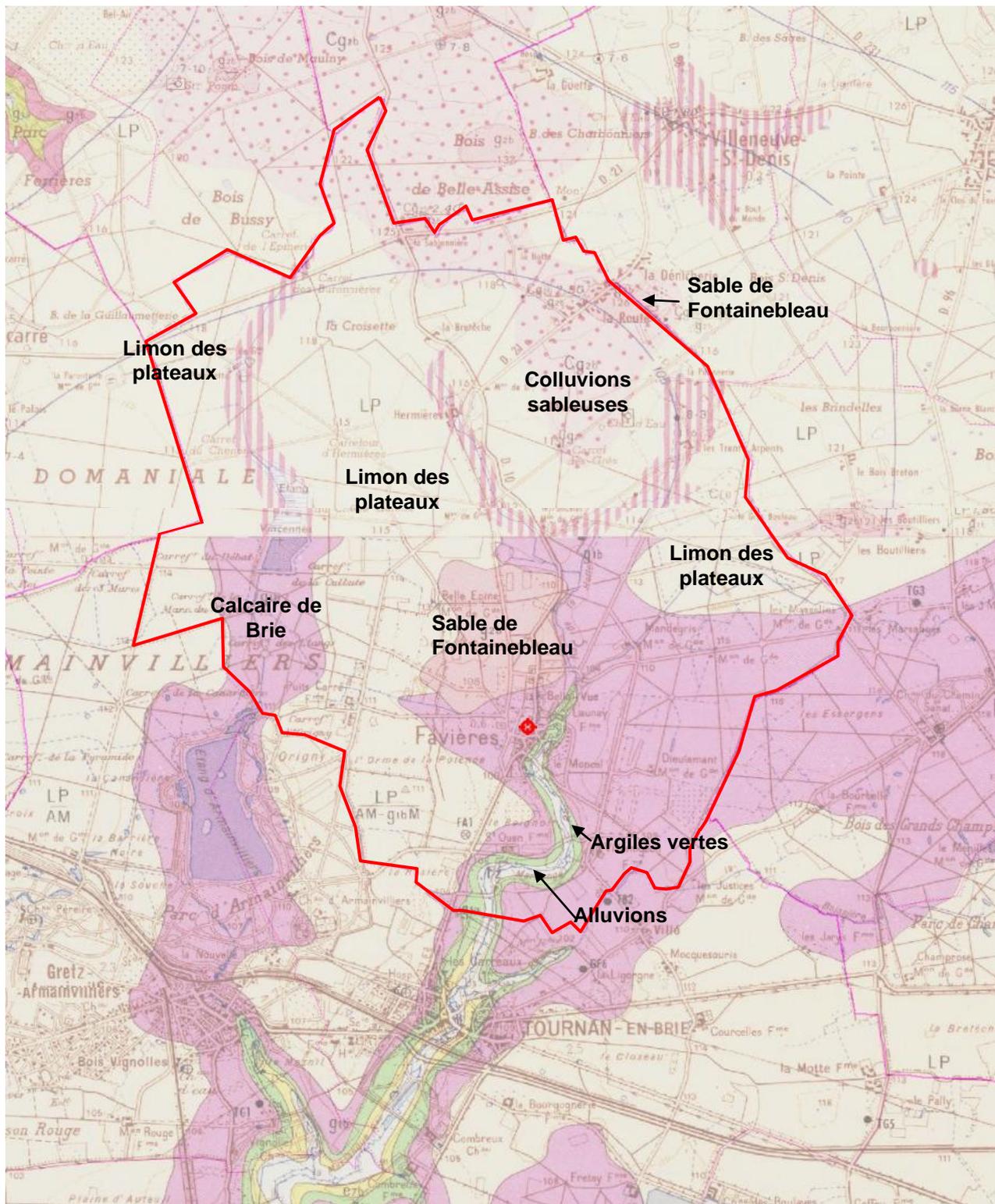
Sous le calcaire, une couche d'argile verte affleure ponctuellement au flanc des coteaux du talweg. Cette argile est particulièrement imperméable. Ce matériau est élastique et flue. Au contact de l'eau il gonfle et glisse ce qui le rend peu propice à recevoir des constructions.

Ces assises ont été recouvertes ponctuellement :

- d'alluvions en fond de vallon
- de limon qui est un bon support à l'agriculture céréalière. La faible épaisseur de la couche (de 1 à 2 mètres) ne rend pas non plus le substrat exceptionnel pour la pratique agricole,
- de sables et de colluvions sableuses. Ils ont été ponctuellement exploités et remblayés de façon inégale en tout venant. La poche (appelée tertre) la plus intéressante est celle située au centre du territoire, mais la proximité du bourg et des premières maisons en rend l'exploitation extrêmement délicate.



Carte géologique Favières-en-Brie (source BRGM)

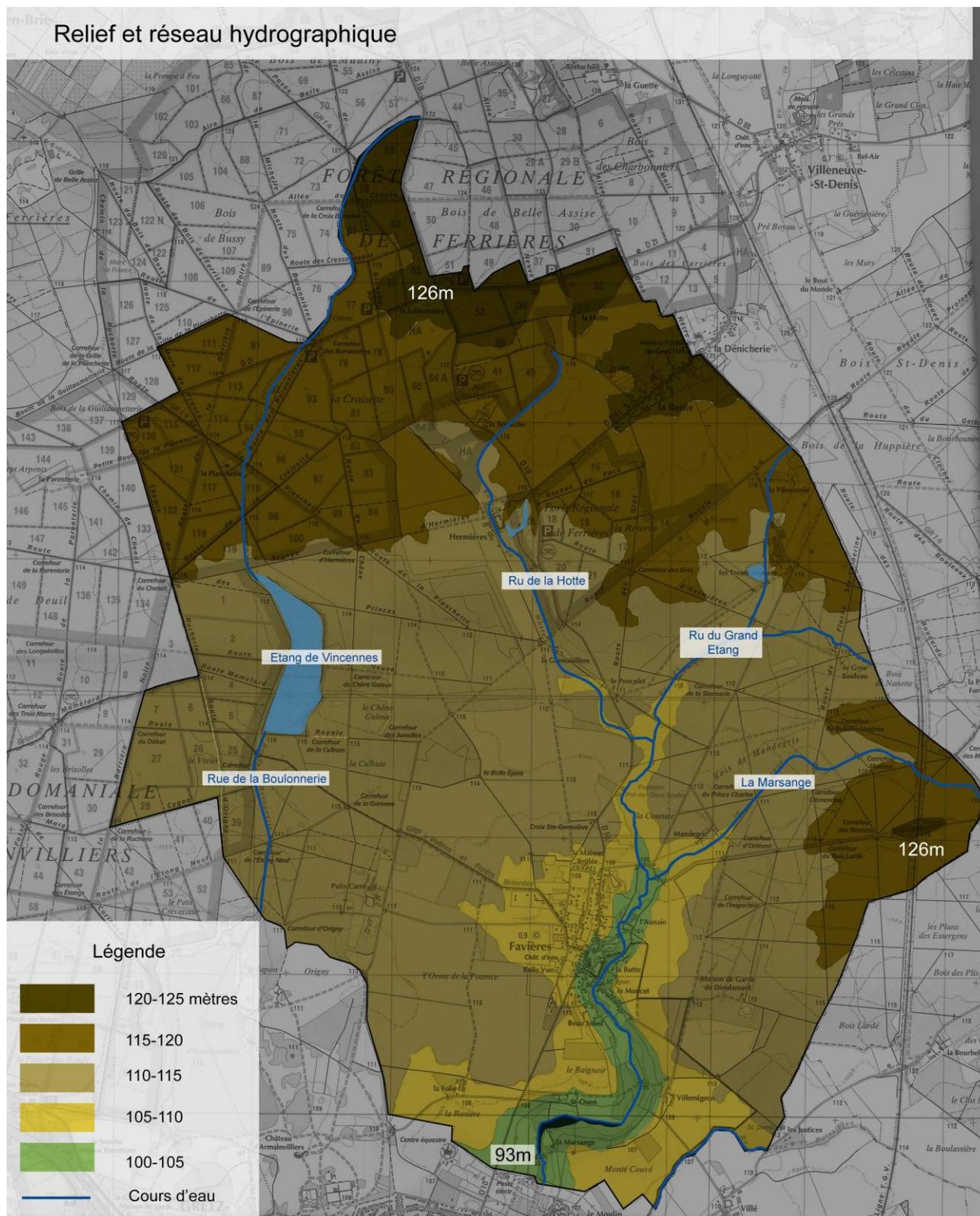


Source: Géoportail



3.1.2. Relief

Situé sur le plateau de la Brie, le relief du territoire communal est peu prononcé. Les points culminant, situés à l'extrémité Nord et Est de la commune, à proximité du lieu dit de la Sablonière et au niveau du passage sur la voie LGV, est à 126 mètres. Le point le plus bas, situé à l'extrémité Sud, le long de la Marsange est à 93 mètres. La déclivité entre le point le plus haut et le point le plus bas, de 33 mètres seulement sur une distance de plus de 6 000 mètres (Nord-Sud), ne se laisse pas percevoir. La pente moyenne entre ces deux points est de l'ordre de 0,5%.



Source: traitement G2C



3.1.3. Réseau hydrographique

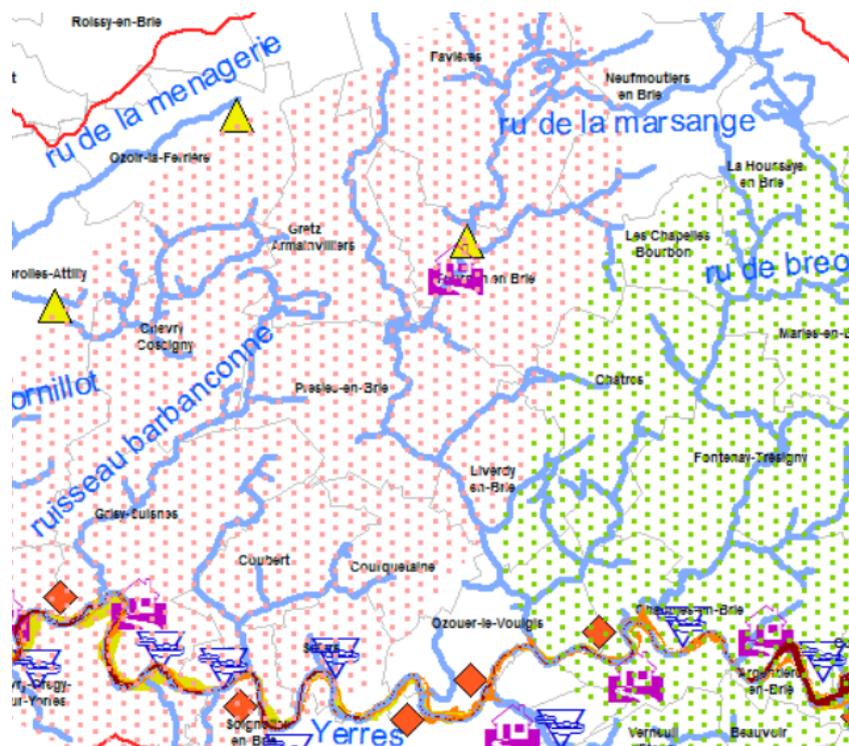
3.1.3.1. Eau de surface

Les eaux circulantes

La commune est orientée sur le bassin versant unique de la Marsange qui est le principal cours d'eau qui traverse le territoire communal. Le parcours de la Marsange est totalement aérien et crée une ambiance champêtre.

Aucune zone inondable ayant fait l'objet d'études et protections particulières (type PPRI) n'est recensée. Cependant, les terrains situés aux abords du cours d'eau dans le bourg et notamment à proximité des ponts connaissent fréquemment des inondations dues à des débordements du cours d'eau. Par ailleurs, il existe également à l'ouest du bourg un secteur actuellement cultivé (délimitée d'après la mémoire des habitants) qui peut être concerné par un débordement des eaux de pluies en cas de fortes précipitations.

Risques liés aux phénomènes de crue et d'inondation (extrait) – source : SAGE



Mai 2010
Source : (2006) IAURIF / CLE de l'Yerres / DIREN IDF / SIARV / SIAR / Préfecture 77 / EDATER 77 / Projet de PPRI 77 - 91 - 94 (Avril 2010)

Zones d'expansion connues

- ▼ Préservée
- ▲ En cours de réhabilitation
- ◆ Zones naturelles d'expansion

Zone vulnérable

- Zone économique
- Zone d'habitation
- Station d'épuration

Zone d'enjeux inondations

- Zone de développement démographique et économique
- Zone de rétablissement des zones naturelles d'expansion de crue
- Zone urbaine vulnérable aux inondations

PPRI Yerres

Aléa défini dans le projet de PPRI

- Aléa Très fort
- Aléa Fort
- Aléa Moyen

Existence d'un dispositif d'alerte de crue

- En cours sur le ru du Réveillon
- Existant sur l'Yerres

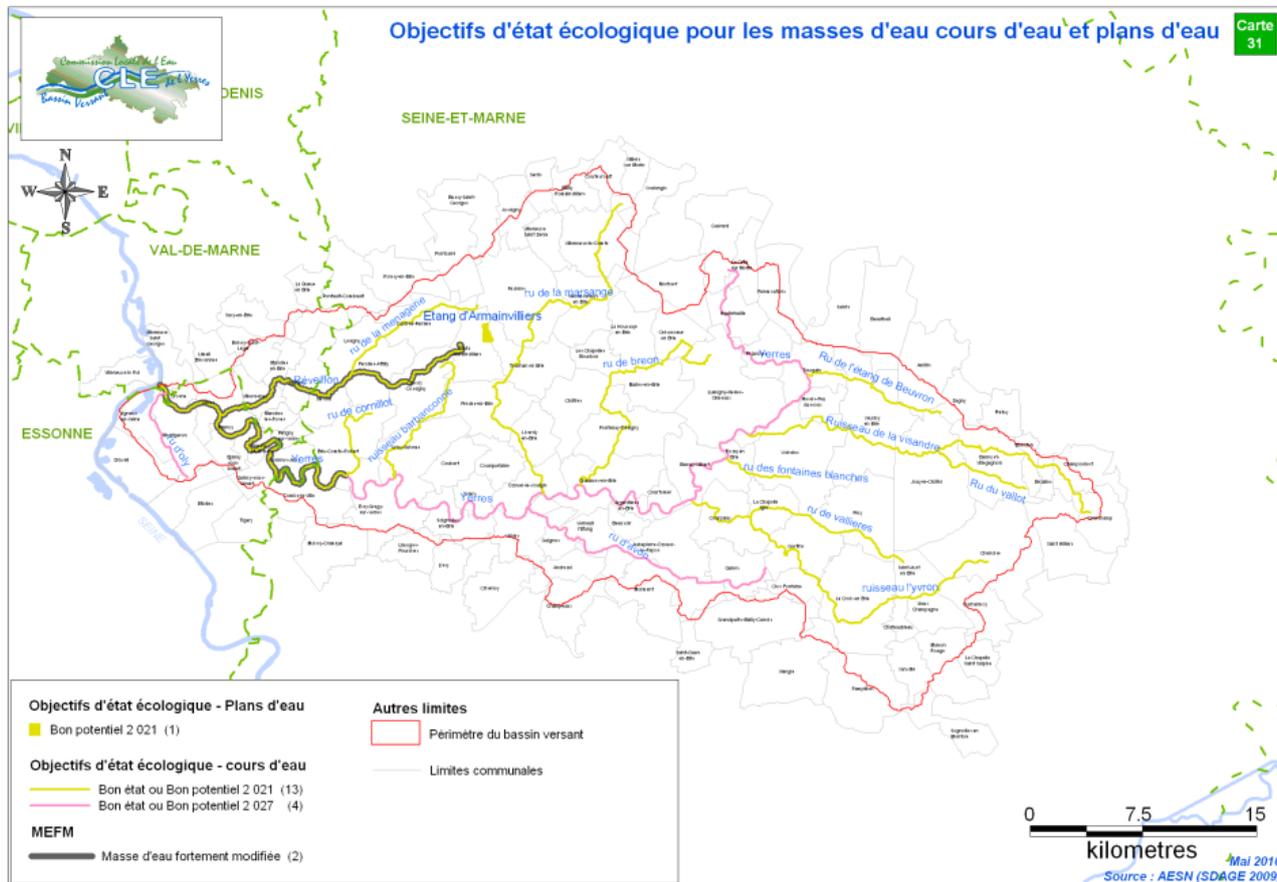
- PPRI de l'essonne (1995)
- Plus hautes eaux connues (PHEC)
- Bassin versant
- Réseau hydrographique
- Limites communales



La collecte des eaux de ruissellement à l'Ouest se fait par l'intermédiaire d'un petit ru (ru des Buronnières) qui relie les grands étangs de Vincennes (sur la commune de Favières-en-Brie) et d'Armainvilliers (sur la commune de Tournan en Brie).

Qualité

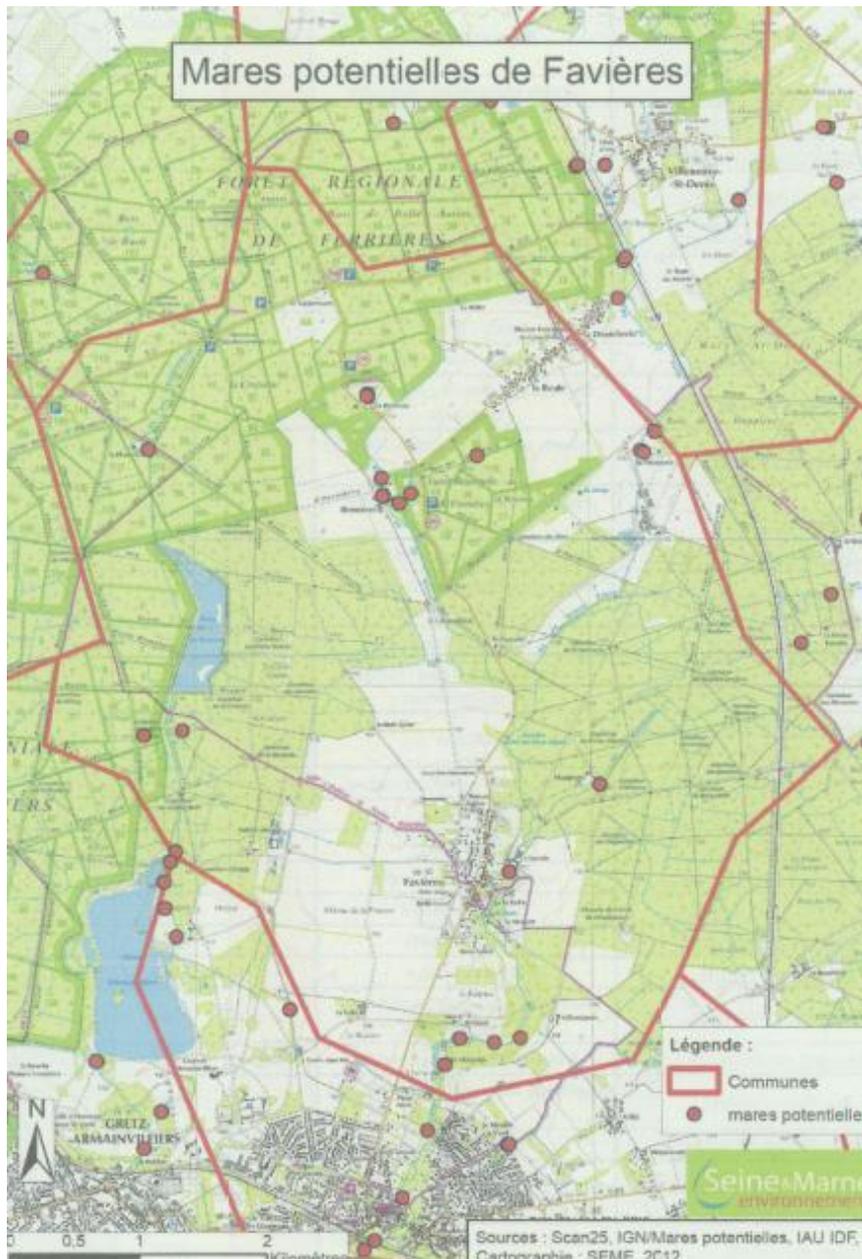
Ces eaux sont de mauvaise qualité. Elles présentent une forte teneur en nitrate et en phosphate induisant une eutrophisation qui se manifeste par la profusion d'algues.





Les eaux stagnantes

De nombreuses mares de tailles variables ponctuent le plateau au niveau de l'affleurement du calcaire de Brie. Celles-ci, le plus souvent en forêt, présentent moins de signes de pollution du fait de l'absence d'activité humaine à proximité. Le plus grand d'entre eux, l'étang de Vincennes a été créé au 19^{ème} siècle de manière artificielle avec des digues de plusieurs mètres côté Ouest.



Problématiques et enjeux

La préservation des secteurs de risque

Le bourg, dans sa partie Ouest, peut faire l'objet d'inondations locales en cas de fortes précipitations (un événement de ce type a été recensé il y a quelques années rue des Farinats).

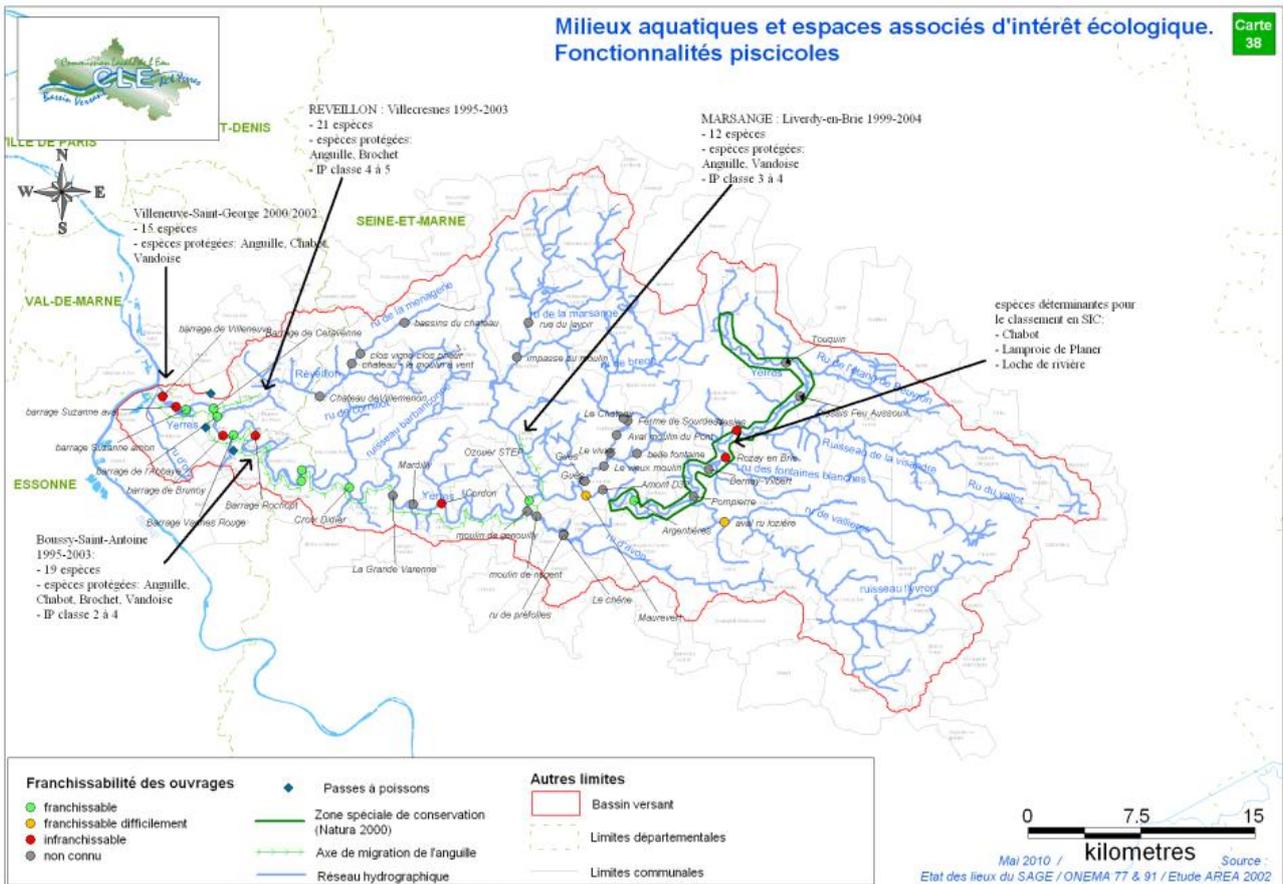
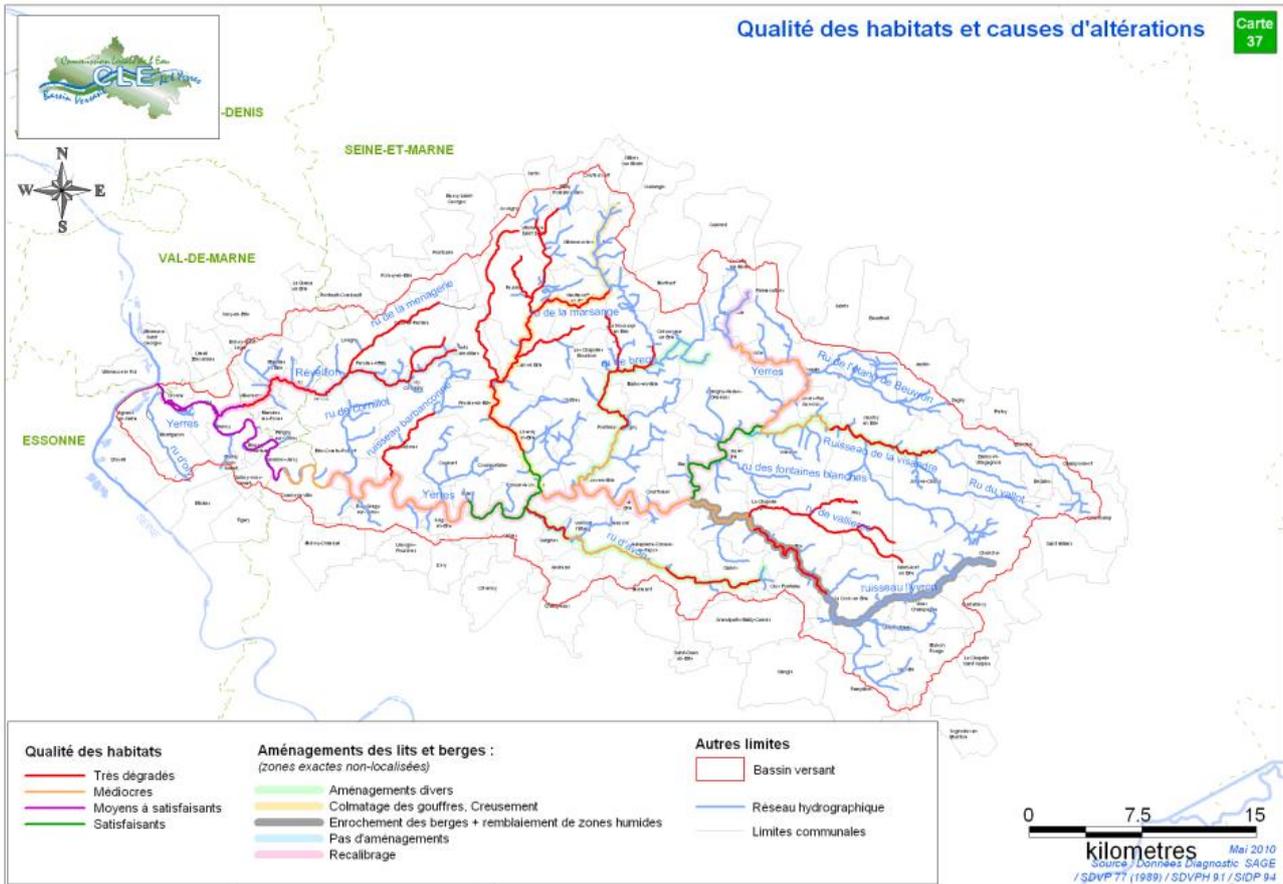
Au hameau de La Route, l'absence de déclivité naturelle favorisant l'évacuation des eaux pluviales entraîne lors de grosses précipitations des submersions ponctuelles sur la rue principale.

Ces phénomènes, bien que rares et exceptionnels, empêchent d'assurer la non-vulnérabilité des garages souterrains et obligent donc l'interdiction de leur édification. Les édifices souterrains (caves, celliers, etc.) quand ils existent doivent être équipés de pompes de relevage à même de faire face à une éventuelle inondation.



La préservation de la biodiversité

Les différents cours d'eau et les eaux stagnantes, abritent une grande diversité d'espèces. Les amphibiens sont présents ainsi que les reptiles. Ponctuellement, de petits poissons sont présents dans la Marsange.





3.1.3.2. Eau souterraine

L'eau souterraine est présente sous deux principales formes :

- Une nappe profonde dite de Champigny, située sous l'argile et protégée par l'imperméabilité de cette couche (dénommée toit). Cette nappe est le principal réservoir aquifère pour la distribution des eaux d'alimentation du secteur. Cette eau, parfois minéralisée (par le gypse en profondeur) est par contre exempte de nitrate et autre polluant de surface.
- Une nappe phréatique dite de l'oligocène située en dessous de l'argile. Fragilisée par la fissuration du calcaire, cette nappe est sujette aux pollutions par infiltration des produits de surface (désherbants, engrais...).

Cette nappe est résurgente sous la forme de puits qui subsistent en de nombreux endroits à Favières-en-Brie et sous la forme de sources qui se multiplient dans le talweg au-dessus de l'argile affleurant.

Ces résurgences et les abords de la Marsange créent des zones humides ponctuelles qui constituent avec les mares des écosystèmes intéressantes où flore et faune diversifiées trouvent un milieu propice.

3.1.3.3. Zones humides

Source : Diagnostic des zones humides de Favières, Seine et Marne environnement, Conseil Général de Seine et Marne, Juillet 2012

Typologie des milieux humides présents sur la commune

L'analyse des cartes réalisées par l'IAU IDF (cf. annexe 4) indique qu'il existe plusieurs types de zones humides sur le territoire communal : les mares, boisements humides et la ripisylve.

Les mares sont les milieux humides majoritaires sur la commune de Favières. Malgré leur faible surface, elles jouent un rôle important dans le cycle de vie de bon nombre d'espèces (amphibiens, libellules, plantes...) et possèdent des fonctionnalités hydrauliques indéniables (recharge des nappes, épuration).

Les boisements humides et la ripisylve sont des milieux humides boisés qui possèdent d'importantes fonctions d'épuration et de lutte contre l'érosion, grâce aux systèmes racinaires des arbres qui les composent. Ils jouent également un rôle prépondérant dans le déplacement des espèces et participent donc à la trame verte et bleue.

Toutes ces zones humides jouent le rôle de réservoirs de biodiversité, mais ce n'est pas leur fonction principale. En effet, ces milieux humides, quels qu'ils soient, jouent également un rôle primordial pour la ressource en eau. Fréquemment comparées à de grosses éponges, les zones humides permettent l'expansion des crues et le stockage des eaux qui seront ensuite relarguées tout au long de la saison sèche (étiage), permettant de maintenir un débit constant et d'éviter les assèchements. Mais elles jouent également un rôle dans la filtration des eaux grâce aux espèces végétales qui s'y développent (roseaux, massettes, joncs...) et dont les capacités d'épuration sont avérées.

Bien que la liste ne soit pas exhaustive, ces services rendus par les zones humides démontrent à quel point leur préservation est essentielle.

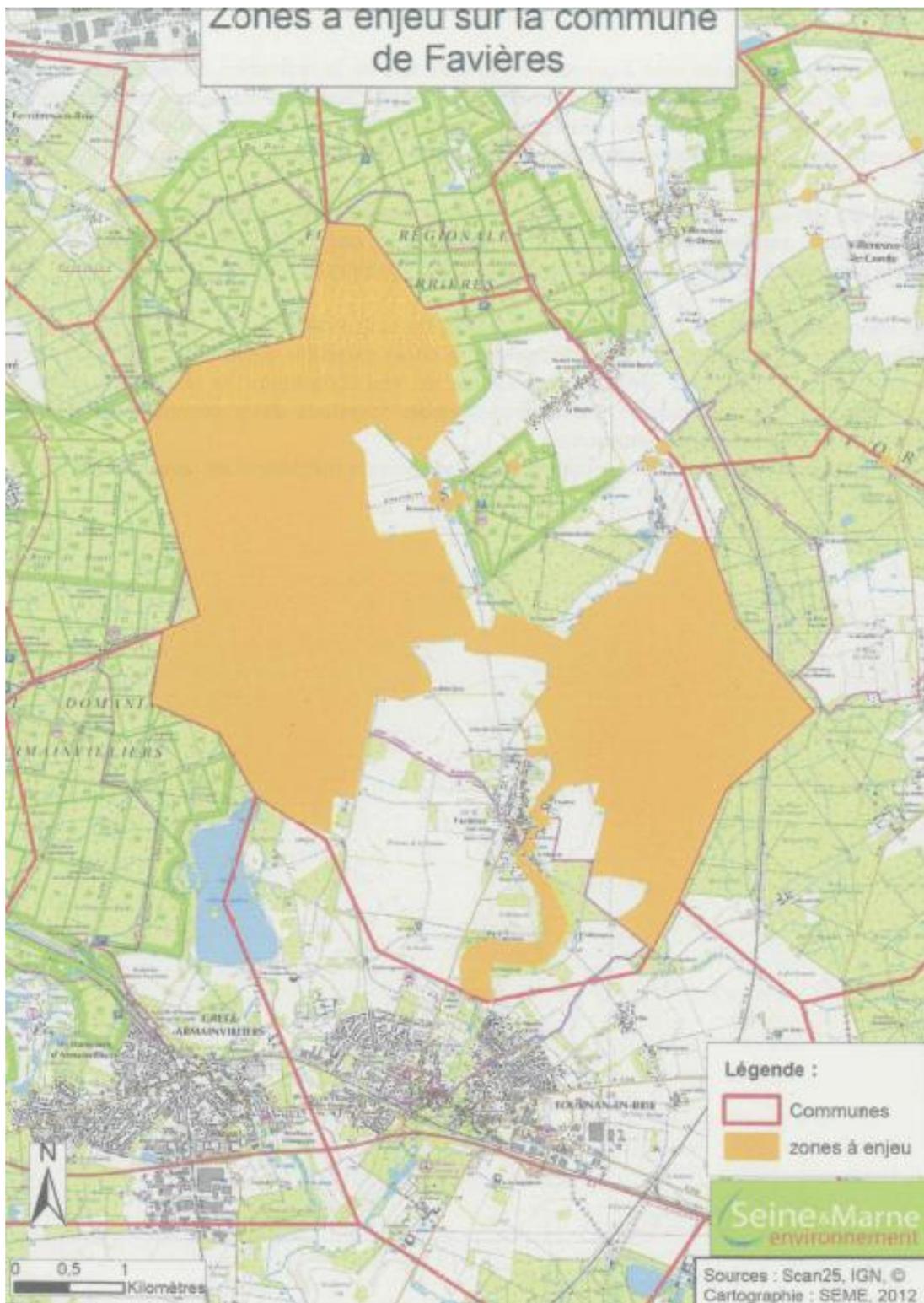
Identification des zones à enjeux

Tous les outils précédents sont à prendre en compte lors de la réalisation du diagnostic « zones humides » d'un territoire, ils doivent cependant être couplés pour une meilleure interprétation de la réalité de terrain. Les données ont également été couplées à la carte des plus hautes eaux connues basée sur le niveau des eaux lors de la grande crue de la Seine de 1910.

A partir des travaux réalisés par ces structures, plusieurs zones de la commune de Favières ont été diagnostiquées comme intéressantes pour la ressource en eau et les espèces qui sont liées aux milieux humides. Ces zones sont en orange sur la carte 1 présentée ci-dessous.

Une importante partie de la commune de Favières est concernée par des secteurs à enjeux en matière de zones humides. Ceci est principalement dû au caractère humide des forêts présentes sur le territoire communal. Bien que l'ensemble de ces boisements ne soit pas humide, la délimitation et la caractérisation des milieux humides forestiers de la commune de Favières nécessiterait une étude plus approfondie.

Il existe également quelques mares et une zone de boisements humides et de ripisylve le long de la Marsange.





3.1.3.4. Le SDAGE du bassin Seine Normandie

Le SDAGE du bassin Seine Normandie définit un certain nombre d'objectifs à atteindre pour tendre vers une amélioration globale de la qualité de l'eau.

Les objectifs définis par le SDAGE

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par des polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions micro biologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

Ces dispositions se caractérisent notamment par les contraintes suivantes appliquées aux constructions neuves :

- toute nouvelle construction doit être pourvue d'un réseau séparatif,
- les eaux pluviales doivent, quand cela est possible, être infiltrée sur la parcelle et non plus systématiquement rejetées au réseau afin d'améliorer le fonctionnement des stations d'épurations, de permettre la ré-alimentation des nappes et de réduire les risques de crues,
- le comblement des puits, marres, et zones humides est interdit afin de ne pas perturber les niveaux des nappes phréatiques,
- les busages sont interdits (sauf sur de petits linéaires pour permettre le passage des voies d'accès) afin de privilégier les infiltrations et de réduire les vitesses d'apport au cours d'eau collecteur.

3.1.3.5. Le SAGE de l'Yerres

Le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté du 13 octobre 2011.

Dans le cadre de la mise en œuvre des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), l'unité hydrographique du bassin versant de l'Yerres est apparue comme un périmètre favorable à la mise en œuvre d'une gestion globale et concertée.

Les préoccupations de ce bassin versant hydrographique s'articulent autour de 4 thèmes principaux qui complètent et précisent, au plan local, les dispositions arrêtées par le SDAGE Seine Normandie approuvé en 1996 :

- • les inondations en basse vallée de l'Yerres
- • la qualité des eaux superficielles et souterraines
- • la protection de la ressource en eau (aspect quantitatif)
- • la protection des milieux naturels et aquatiques.

Les enjeux pris en compte dans le PAGD :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés,
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation,



- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations,
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau,
- Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Le règlement du SAGE vise à :

- **PROSCRIRE LA DESTRUCTION DES ZONES HUMIDES,**
Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement.
- **ENCADRER LA CRÉATION DES RÉSEAUX DE DRAINAGE,**
 limiter la création et les extensions de réseaux de drainage. En particulier, limiter la création de nouveaux exutoires ou d'extensions de réseaux existants à proximité des cours d'eau et l'amont des gouffres et zones de pertes en rivières.
 Sur les gouffres ou à 500m à proximité d'un gouffre ; Sur les zones humides ; Sur les cours d'eau.
- **PROSCRIRE LA CRÉATION D'OUVRAGES HYDRAULIQUES DANS LE LIT MINEUR DES COURS D'EAU,**
 Les cours d'eau doivent être préservés de tout nouvel aménagement faisant obstacle à l'écoulement.
- **PROSCRIRE LES OPERATIONS DE CURAGE DES COURS D'EAU,**
 Lors des opérations d'entretien des cours d'eau et de ripisylve, veiller à respecter les bonnes pratiques d'entretien des cours d'eau et des milieux associés.
- **ENCADRER LES AMÉNAGEMENTS DANS LE LIT MAJEUR DE L'YERRES ET SUR UNE BANDE DE 5M POUR LES AUTRES COURS D'EAU.**
 Afin d'être compatible avec cet objectif de préservation du lit majeur des cours d'eau, les communes inscriront ces espaces dans leurs documents d'urbanisme. Le SAGE recommande vivement de classer ces espaces en zones naturelles. Dans ces zones, les aménagements entraînant une imperméabilisation des sols ainsi que la mise en place de réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, gaz...) seront proscrits.



3.2. Occupation du sol

3.2.1. Analyse de l'occupation du sol

Les espaces boisés

Les grands massifs boisés représentent environ 60% du territoire et sont répartis en 4 grands domaines :

- la forêt régionale de Ferrières (2856 ha pour le massif de sa totalité),
- la forêt domaniale d'Armainvilliers (1 450 ha pour le massif dans sa totalité),
- le domaine de la SCI Favières,
- le domaine de la Compagnie Fermière (Benjamin de Rothschild).

En dehors de la forêt régionale, le domaine forestier est entièrement clos ce qui interdit toute pénétration par le public.

Le boisement naturel est dominé par le chêne. Le frêne, le charme, le bouleau, le tremble et le merisier y sont relativement abondants ainsi que l'érable, l'acacia, le hêtre, le tilleul, le châtaignier, l'aulne dans les parties humides.

Les étendues boisées sont peuplées de mammifères variés, de grande taille : sangliers, cerfs, chevreuils, renards, putois, chauves-souris, etc.

L'avifaune est variée avec une grande diversité de chouettes (hulotte, chevêche), des martins-pêcheurs, héron cendrés, poules d'eau, etc.

La qualité des massifs forestiers est notamment attestée par la présence sur le territoire communal de plusieurs ZNIEFF.

Les arbres isolés

Plusieurs arbres remarquables sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Ces végétaux s'épanouissent en frange des milieux acides sablonneux.

Les haies

Les haies et alignements d'arbres sont présents en nombre important à la fois au sein des espaces bâtis et dans les espaces naturels (le long des routes et des allées forestières principalement).

Ces haies constituent un élément important du paysage communal assurant notamment l'intégration paysagère des constructions sur les franges des espaces bâtis. Elles permettent également dans les plaines ouvertes d'assurer un certain rythme au paysage.

D'un point de vue écologique, leur rôle est central. Les haies constituent un habitat pour de nombreuses espèces animales et végétales.

La commune participe à la création de haies avec des plantations à proximité du terrain de sport, place communale de La Route, coulée verte du marais, etc.). D'autres sont en programmation notamment en bordure de la future liaison douce entre Favières-en-Brie et Tournan, le long de la RD 10.

3.2.2. Évolution de l'occupation du sol entre 1982 et 2008 (IAURIF)

Autre rural regroupe les surfaces en herbe non agricoles, les carrières, sablières, les décharges et les espaces ruraux vacants (marais, friches...). C'est la typologie d'occupation du sol qui a le plus augmenté entre 1982 et 2008. Cette progression a été effectuée sur une donnée de base relativement basse (de 17 ha à 74 ha) ce qui atténue l'importance de cette évolution. En dehors de « autres espaces ruraux » la

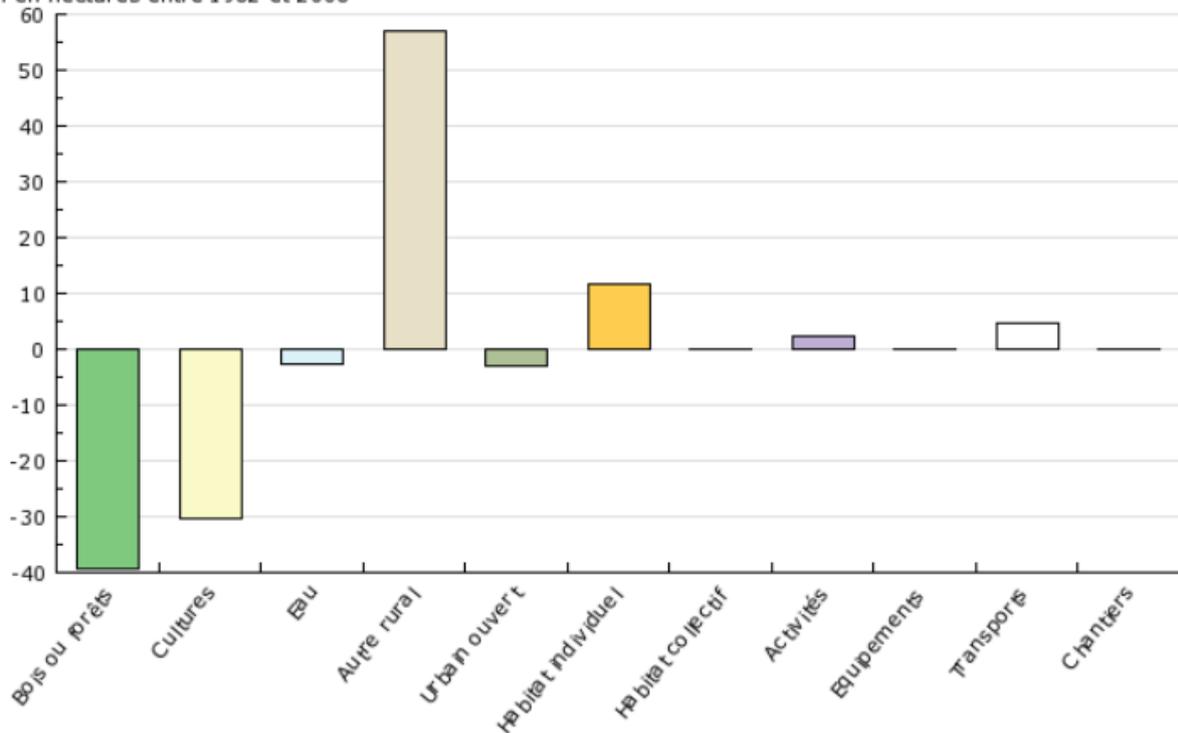


progression la plus forte enregistrée et celle qui a le plus de valeur en raison de l'importance des surfaces impliquées concerne l'habitat pavillonnaire. Il a connu une progression de plus de 30%

SOURCE : IAU ÎdF, Occupation du sol, 1982 - 2008

MOS	Surface 1982	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
Bois ou forêts	1 598,30	-48,15	8,67	1 558,82	-39,48	-2,47 %
Cultures	1 102,90	-89,06	58,83	1 072,67	-30,23	-2,74 %
Eau	28,44	-3,39	0,71	25,76	-2,68	-9,42 %
Autre rural	17,57	-16,12	73,11	74,55	56,98	324,40 %
Rural	2 747,21	-20,32	4,92	2 731,80	-15,41	-0,56 %
Urbain ouvert	50,76	-9,46	6,44	47,74	-3,02	-5,95 %
Urbain ouvert	50,76	-9,46	6,44	47,74	-3,02	-5,95 %
Habitat individuel	35,88	-0,33	11,99	47,54	11,66	32,49 %
Habitat collectif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
Activités	4,91	-1,60	3,83	7,13	2,23	45,39 %
Equipements	1,39	0,00	0,00	1,39	0,00	0,00 %
Transports	0,62	0,00	4,54	5,16	4,54	734,52 %
Chantiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
Urbain construit	42,79	-1,93	20,36	61,22	18,43	43,06 %
Total	2 840,76	-31,71	31,71	2 840,76	0,00	0,00 %

Bilan en hectares entre 1982 et 2008





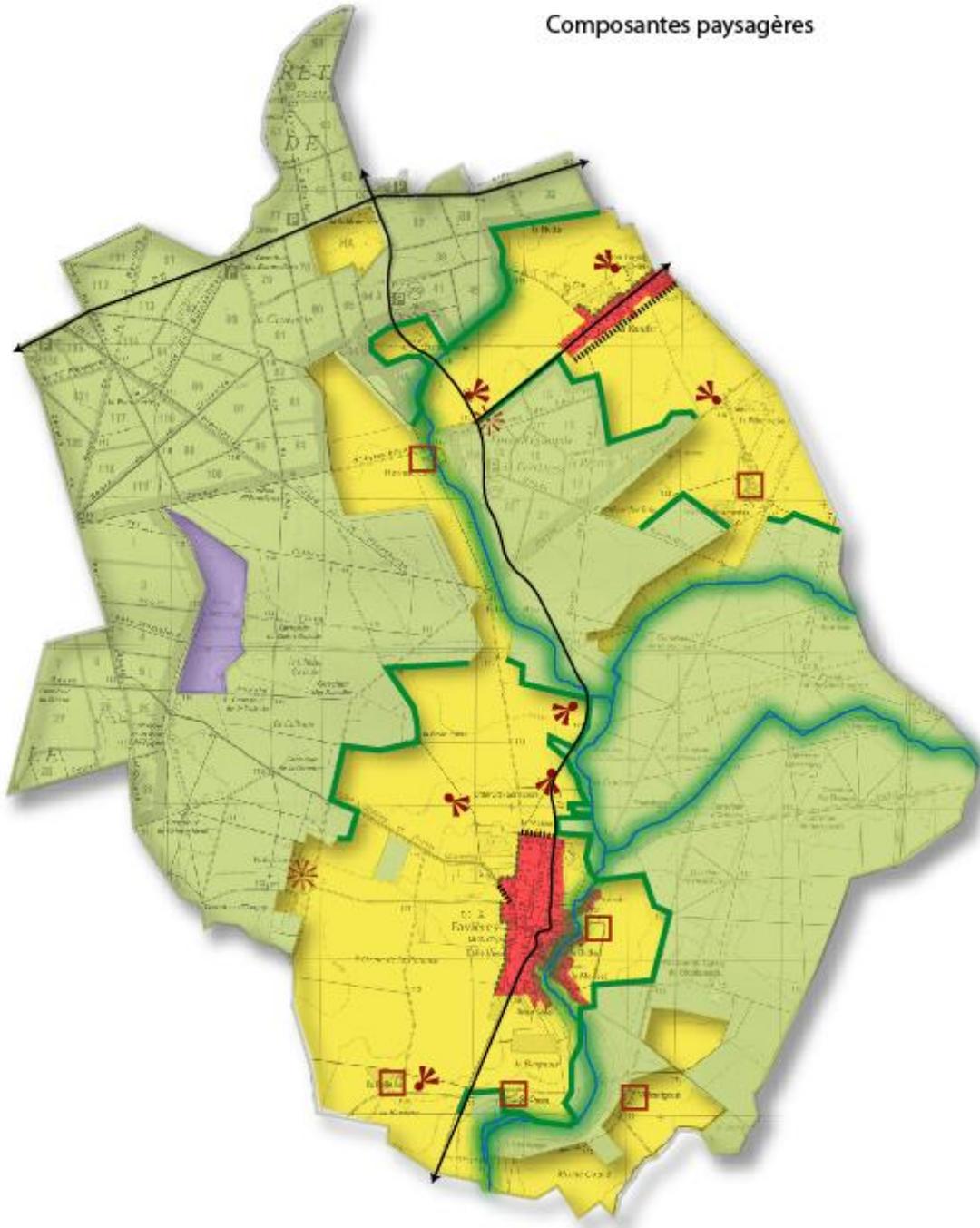
CARTOGRAPHIE DE L'ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE 1982 ET 2008 (SOURCE : IAURIF)





Éléments d'analyse paysagère

Composantes paysagères



LEGENDE

- | | | | |
|---|-------------------------|--|---|
|  | Espace agricole |  | Lisière forestière structurante |
|  | Espace boisé |  | Élément ponctuel bâti remarquable |
|  | Espace urbanisé |  | Corps de ferme isolé (en activité ou non) |
|  | Etang |  | Cône de vue / ouverture paysagère |
|  | Axe de circulation |  | Frange bâtie végétalisée |
|  | Cours d'eau / ripisylve |  | Front bâti exposé et fortement visible |



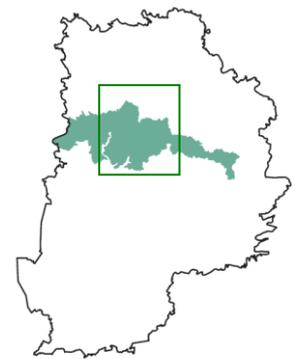
3.2.3. Entité paysagère dans le paysage départemental¹

Description

La commune de Favières-en-Brie appartient à l'ensemble paysagé du plateau de la Brie Boisée défini par l'Atlas Paysagé de la Seine et Marne et plus précisément au sous secteur de la Brie Boisée centrale.

C'est la présence des forêts qui donne son identité à ce grand plateau entouré de vallées. Autrefois frontière entre le royaume de France et le comté de Champagne, cette partie de la Brie ne fut pas entièrement défrichée.

La présence de terres argileuses gorgées d'eau, difficiles à drainer pendant longtemps, et le goût pour la chasse expliquent aussi le maintien de ces forêts. De nombreuses mares attestent d'une humidité latente. La forêt compose comme une matière dans laquelle le défrichement a creusé les espaces ouverts de référence. Ces clairières, où se sont installés les villages, forment les unités de lieu que renforcent les limites très lisibles des lisières, en contact avec les sols cultivés. Quelques bosquets ponctuent l'espace de ces clairières, de même que certaines fermes aux franges des forêts.

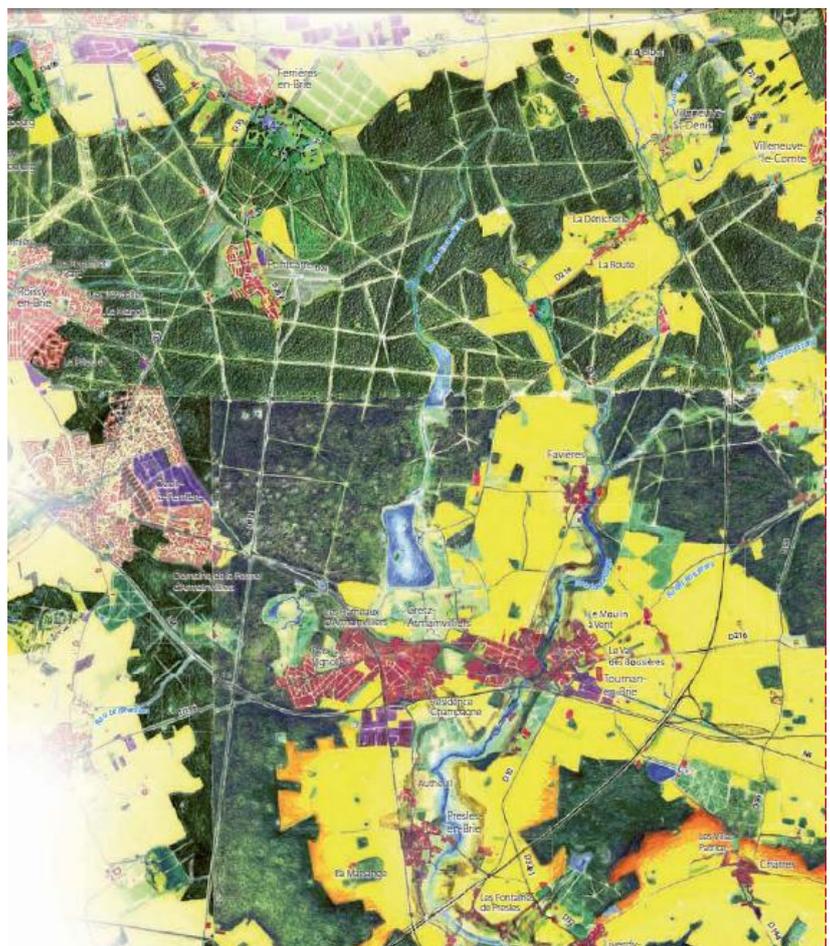


Type de paysage
plateau boisé

Dans cette sorte de « labyrinthe » où alternent les pleins et les vides, les routes et les chemins jouent un rôle majeur de découverte, et structurent le territoire, notamment en forêt où ils obéissent au schéma des bois de chasse, rayonnant en étoile autour d'un carrefour.

Le schéma « rural » des clairières culturelles domine vers l'est, mais se trouve soumis aux pressions urbaines vers l'ouest et le long de la RN 4.

La Brie Boisée centrale



Enjeux et perspectives d'évolutions

Les rapports entre les « pleins » boisés et les « vides » cultivés font l'identité de ce paysage. Il faut donner forme aux développements urbains en s'inscrivant dans la structure des clairières et en les confortant, notamment en garantissant la présence des dégagements cultivés au contact des lisières.

¹ source atlas paysagé du département de la Seine et Marne



3.2.4. Les unités paysagères

Deux unités paysagères peuvent être distinguées sur le territoire communal.

3.2.4.1. Les espaces boisés de la forêt de Ferrières

Les espaces boisés occupent l'essentiel de la surface de la commune. Ils sont davantage présents sur le tiers Nord-est et Sud-ouest du territoire.



Enjeux :

- Des secteurs comprenant une grande diversité écologique,
- Un lieu de promenade et de loisirs à l'échelle de l'Île de France,
- Une unité vectrice d'identité pour la commune et les territoires voisins (communauté de communes de la Brie Boisée),
- Un paysage relativement peu mis en valeur et comprenant des aires d'accès parfois sous équipées.



3.2.4.2. Les plaines agricoles, clairière autour des espaces bâtis

La coulée verte de Favières-en-Brie

Le passage de la Marsange est accompagné à Favières-en-Brie d'une coulée verte. Cet espace planté, vert et aéré offre un lieu de promenade aux habitants de la commune. Le déplacement prévu de la station d'épuration devrait accroître la valeur paysagère de cette partie de la commune.



Enjeux :

- Une forte pression avec les espaces urbains,
- Un support de l'activité agricole menacé par le développement urbain qui engendre une forte consommation de foncier agricole,
- Des espaces ouverts qui participent de l'identité paysagère de la commune.



3.2.5. Les espaces naturels identifiés

3.2.6. Les enjeux supra communaux en matière de gestion des espaces naturels sensibles

Région Île de France

- **SDRIF** : restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité
- **Plan vert de la région Île de France** :

Département de Seine et Marne

Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue désigne un des projets nationaux issus du Grenelle de l'Environnement. C'est un outil d'aménagement visant notamment à la restauration écologique.

La composante verte est constituée d'espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité dont tout ou partie des espaces protégés boisés, des corridors écologiques permettant de les relier et des surfaces en couvert environnemental permanent (prairies par exemple). La commune de Favières-en-Brie est caractérisée par la présence sur une partie importante de son territoire d'espaces boisés qui forment la forêt de Ferrières. L'ensemble de ces espaces boisés peut être intégré à la trame verte de la commune mais également les clairières dégagées qui permettent le passage d'animaux entre ces massifs boisés, les espaces enherbés et prairies présentes aux abords des bourgs.

La composante bleue est constituée des cours d'eau, partie de cours d'eau, zones humides ou mares. Elle se manifeste à Favières-en-Brie par le passage de la Marsange et de ses affluents dont l'ensemble des cours d'eau peut être intégré à la trame bleue.

3.2.7. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

3.2.7.1. Définition

Les ZNIEFF concernent des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique qui participent au maintien des grands équilibres naturels et constituent des milieux de vie d'espèces animales et végétales rares.

L'inventaire des ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine naturel. Il sert de base à la définition de politiques de protection de la nature.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Zones de type I

Ces zones abritent au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

Elles concernent souvent un périmètre réduit et correspondent à un enjeu à priori très fort de préservation voire de valorisation des milieux naturels.

- Zones de type II

Elles concernent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations avec eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Elles concernent des ensembles géographiques souvent importants pouvant inclure des ZNIEFF de type I.



3.2.7.2. Prise en compte des ZNIEFF dans les documents d'urbanisme

Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique ou réglementaire directe. Cependant leur présence signale l'existence de milieux naturels riches et de forte valeur environnementale.

Les fondements juridiques et réglementaires des documents d'urbanisme imposent la prise en compte et le respect des ressources naturelles du territoire communal. Ainsi l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU déterminent notamment les conditions permettant d'assurer la protection des espaces naturels. Aussi le principe général est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I dont l'intérêt écologique est avéré. Il convient de prendre également en considération l'impact indirect des travaux ou réalisations qui pourraient être admis à proximité de la ZNIEFF (rejets prévisibles d'une zone industrielle, drainages ou infrastructures modifiant l'hydromorphie des lieux,...

3.2.7.3. Les ZNIEFF présentes sur le territoire communal



Source : DREAL Ile de France

Le territoire communal est caractérisé par la présence de 3 ZNIEFF : une de type 1 et deux de types 2 :

- Znieff de type 1
 - Etang de Vincennes
- Znieff de type 2



- Forêt de Crécy
- Forêt d'Armainvilliers et Ferrières

Ces zones concernent essentiellement les espaces forestiers et les prairies. La ZNIEFF de l'étang de Vincennes s'applique plus particulièrement au milieu humide et aquifère qui s'applique à proximité.

La préservation de la valeur écologique de ces milieux reconnus est un enjeu important que le projet communal doit assurer.



3.3. Les risques et nuisances

3.3.1. Les risques industriels

3.3.1.1. Anciens sites industriels (Basias)

Trois anciens sites industriels sont recensés à Favières. Deux sont localisés à Favières et un seul dans le hameau de la Route. Ce sont des établissements ayant exercé une activité utilisant ou générant des produits dangereux pour l'environnement et pour les autres constructions.

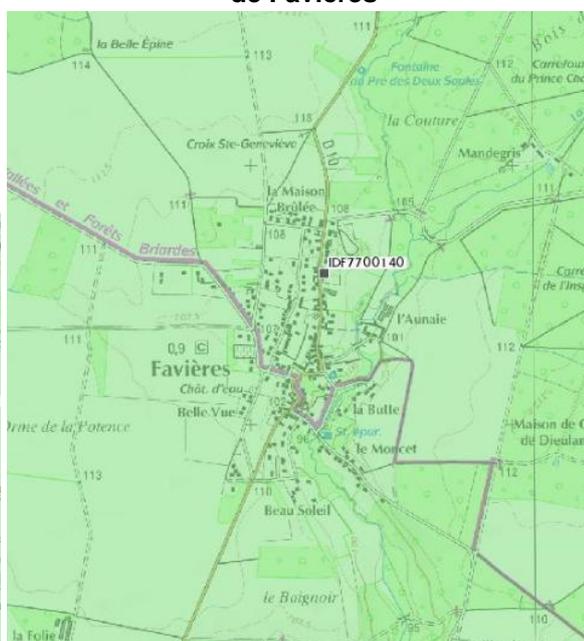
Un de ces sites (installation d'appareil d'éclairage à l'acétylène) n'est pas localisé de manière précise.

Liste des anciens sites industriels (source : Basias)

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
IDF7701100	Ebavurage et polissage industriel	Atelier de travail des métaux	Dortée, 47 rue Louis Victor	47 Rue Dortée (Louis Victor)	FAVIERES (77177)	c25.6	Activité terminée	Inventorié
IDF7700140	Seux (Ets)	Garage	Marronnier, 59 rue du	59 Rue Marronnier (du)	FAVIERES (77177)	c25.62b, g45.21a	Activité terminée	Inventorié
IDF7710016	Pérot (Etablissement)	Installation d'appareil d'éclairage à l'acétylène gazeux		Route Favières (de)	FAVIERES (77177)	d35	Ne sait pas	Inventorié

La municipalité indique que l'activité des établissements Pérot est également terminée.

Localisation du site industriel dans le bourg de Favières



Localisation de l'ancien site industriel dans le hameau de La Route





3.3.2. Les risques naturels

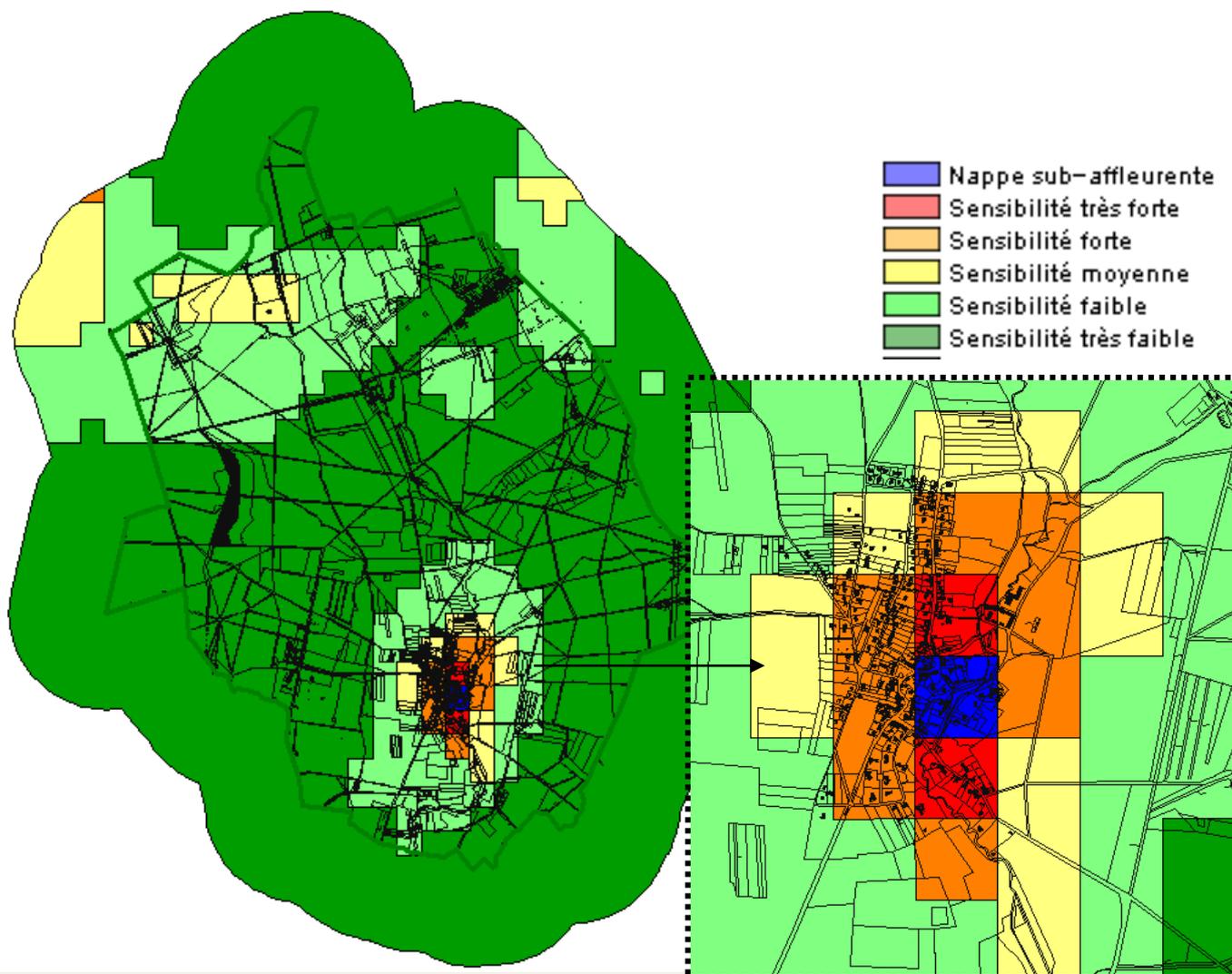
Les risques liés aux inondations

La commune ne dispose pas sur son territoire de plan de prévention des risques inondation approuvé. Elle est cependant concernée par ce risque en raison du passage sur son territoire de la Marsange et de la présence de plusieurs zones humides qui lui sont associées. Ce risque est attesté par l'arrêté de catastrophe naturelle du 16 mai 1983 qui relate des événements de coulée de boue survenus entre le 8 et le 10 avril 1983.

Les risques liés aux remontées de nappes

Le risque remontée de nappe est localisé sur l'ensemble du territoire communal. Le risque atteint un niveau très faible à faible sur une partie importante du territoire mais les zones d'aléa moyen à fort, voir les secteurs dans lesquels la nappe est sub-affleurante, sont localisés en continuité voir à l'intérieur des espaces bâtis du village de Favières. Le centre de ce dernier est notamment concerné par une zone de nappe sub-affleurante.

La proximité entre l'aléa remontée de nappe et les habitations et équipements, rend nécessaire une prise en compte du risque dans les aménagements et l'évolution future du village. La réalisation de caves et de garages en sous-sol doit notamment être proscrite dans le bourg de Favières. A noter que le POS autorisait les sous-sols excepté pour les garages. Le hameau de La Route est quant à lui situé dans son entièreté en zones de sensibilité très faible.





Les risques liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées

Le substrat géologique de la commune est caractérisé par la présence à proximité du centre bourg de sables et de grès de Fontainebleau. Ces matériaux font généralement l'objet d'une exploitation en raison de leur utilisation en remblai ou assises de chaussées. Ils sont exploités en plusieurs points sur la commune dans le passé.

Actuellement aucune carrière en activité ou réaménagée n'est recensée à Favières-en-Brie. Il n'existe pas non plus de projets de création d'une nouvelle carrière.



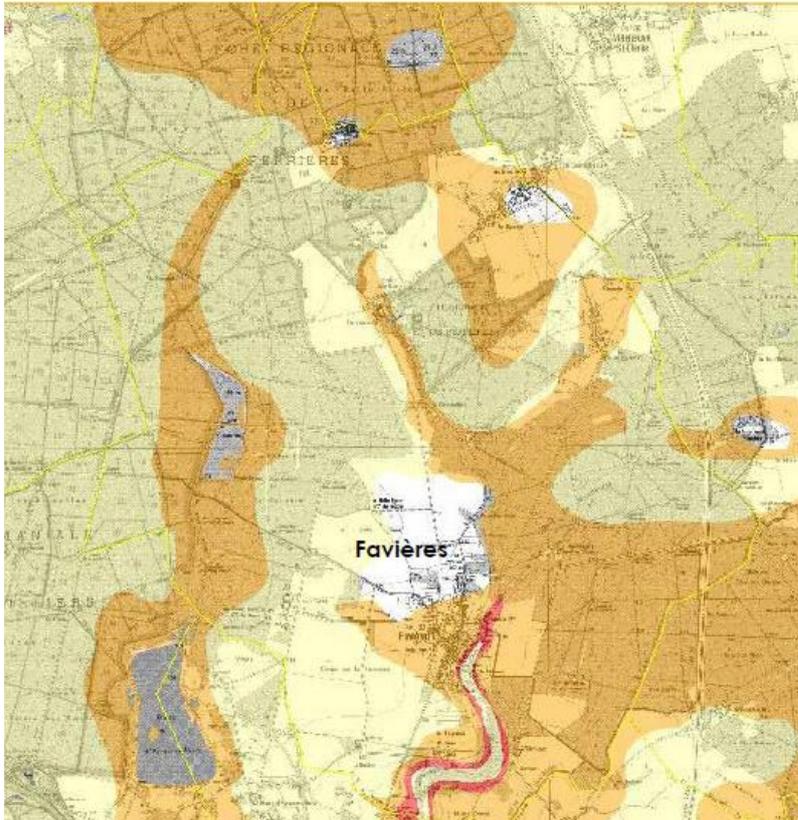
Les risques liés aux feux de forêts

La commune est soumise à un risque de feu de forêt. Il est à prendre en compte dans une bande de 100 mètres autour de la zone boisée. Ce risque peut être considéré comme faible. Il est à prendre en compte notamment par la prise en compte de mesures visant à ne pas entraver, voire à faciliter, l'accès des pompiers à la forêt.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le risque de retrait gonflement des argiles concerne une part importante du territoire communal. L'aléa est moyen à fort dans les espaces situés à proximité des cours d'eau. Les espaces concernés par un substrat sableux (Nord du bourg de Favières et Est du bourg de La Route) ne sont eux pas concernés.

L'aléa atteint un niveau fort à proximité immédiate et dans le centre bourg de Favières aux abords de la Marsange. Les constructions nouvelles qui seraient concernées par l'existence de ce risque doivent respecter les préconisations relatives à la présence d'argiles.



-  Limites des communes
-  Argiles
 -  Aléa fort
 -  Aléa moyen
 -  Aléa faible
 -  Aléa à priori nul
-  Argiles non réalisé



Les arrêtés de catastrophes naturelles

Deux arrêtés de catastrophe naturelle sont recensés sur le territoire communal. Le premier, survenu en avril 1983 est relatif à un événement de coulées de boue. Cet événement est survenu dans le hameau de La Route suite à une forte pluie. Depuis le réseau d'eau pluviale qui a été réalisé permet d'assurer une bonne protection contre ce risque.

Le second événement est relatif à la tempête de décembre 1999. Cet événement a eu des conséquences particulièrement importantes à Favières-en-Brie et dans les communes alentours situées dans ou à proximité de la Forêt de Ferrières. Les boisements de cette dernière ont été fortement touchés et en partie détruits par l'événement tempétueux.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : Prim.net

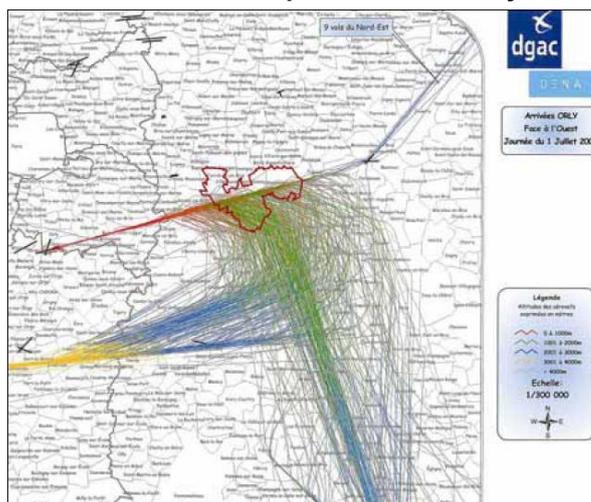
3.3.3. Les nuisances

Nuisances sonores

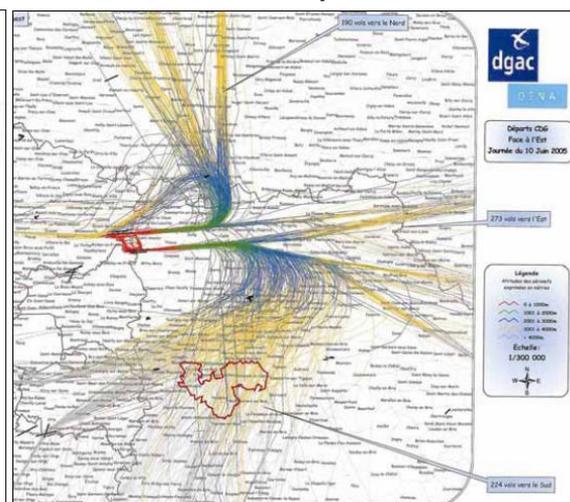
Deux principales sources de nuisances sonores

Plusieurs couloirs aériens sont localisés au-dessus du territoire communal. Ils sont en provenance d'Orly principalement et secondairement de Roissy. Les avions survolent le territoire à une altitude inférieure à 1 000 mètres ce qui entraîne une nuisance importante.

Couloirs aériens en provenance d'Orly



Couloirs aériens en provenance de Roissy

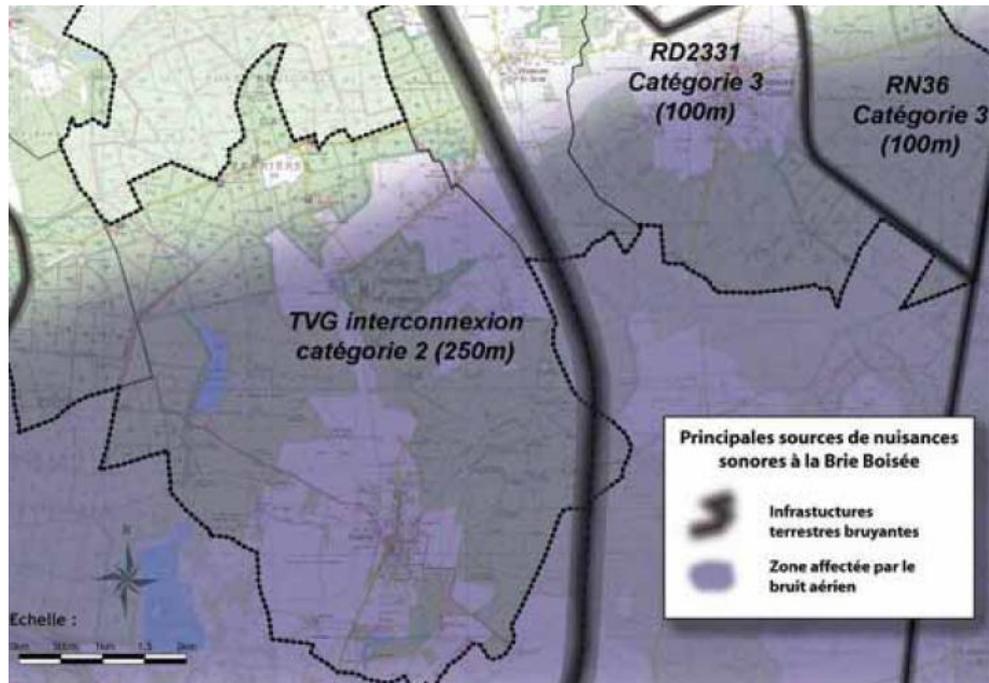


Source : Scot et DGAC



La ligne à grande vitesse constitue une autre source de nuisance sonore importante. Elle est localisée à la limite Est du territoire communal et est éloignée des lieux d'habitations. Les espaces bâtis ne sont donc pas directement concernés par cette source de nuisance.

Elle entraîne une distance de 250 mètres de recul.





3.4. Analyse urbaine

3.4.1. Mode de croissance de l'urbanisation

Entre les deux principales entités bâties qui composent la commune, deux formes d'évolutions distinctes sont observées. Cependant dans les deux cas, le développement linéaire le long d'un axe structurant est observé.

Favières

Le village de Favières est caractérisé par une implantation sur un site de lisière en bordure du cours d'eau de la Marsange. Cette situation a engendré un développement unilatéral, sur la rive Ouest de la Marsange. Ce cours d'eau et les espaces boisés situés sur la rive Est ont constitué une barrière importante au développement urbain qui n'a été dépassé que pour la réalisation du corps de ferme de l'Aunaie et plus récemment par la réalisation de constructions à la Butte et au Moncet.

L'autre élément qui a dicté le développement est l'axe Nord Sud que constitue aujourd'hui la RD 10 et qui a étiré le bourg. Cette extension a été plus importante le Nord que vers le Sud du cœur historique.

Les entraves historiques au développement urbain :

- la Marsange et la zone humide qui lui est associée,
- les espaces boisés et notamment ceux situés sur la rive Est de la Marsange

Les leviers historiques au développement urbain :

- l'axe de la RD 10.

Le développement des constructions lors de la période de forte croissance constatée à partir des années 60 a modifié l'aspect du village. Un étalement de constructions d'habitat de type pavillonnaire a été réalisé sur les terres agricoles situées à l'Ouest de la RD 10. Ce développement a cependant respecté un certain nombre de contraintes qui avaient déjà été observé initialement : la préservation générale de la rive Est de la Marsange et des espaces boisés associés et le faible développement urbain au Sud du cœur historique de la commune. D'autres contraintes ont également émergées et notamment la présence d'une carrière au Nord-est du bourg.

A l'avenir, le bourg de Favières pourra évoluer notamment par le comblement des disponibilités vacantes au sein du tissu bâti mais également par l'urbanisation cohérente d'enclaves agricoles ou naturelles (conséquences d'un manque de cohérence de l'urbanisation effectuée jusqu'à aujourd'hui) au sein des espaces bâtis.

Les nouvelles entraves au développement urbain :

- la présence de carrière ou d'un substrat sableux peu propice au développement de constructions

Les nouveaux leviers du développement urbain :

- la conquête (libre) d'espaces agricoles qui est néfaste au fonctionnement urbain
- La valorisation d'emprises vacantes au sein des espaces bâtis



La Route

Le développement urbain de La Route ne peut être dissocié de celui de la Dénicherie située sur la commune voisine de Villeneuve Saint Denis. Ce bourg était autrefois situé sur une seule et même commune.

Le développement des constructions a été réalisé de manière relativement simple le long de l'axe Sud-ouest, Nord-ouest que constitue la RD 21 E1. La forme du bourg demeure aujourd'hui très linéaire. Des constructions se sont développées en second ou en troisième rang par rapport à la RD 21 E1 à partir de voies qui se raccordent à cette dernière (photo ci contre). Ces accès donnent naissance à des places qui étaient pourvues de puits. Ils sont caractéristiques du développement urbain du bourg de La Route.



Les entraves historiques au développement urbain :

- la distance avec la voie

Les leviers historiques au développement urbain :

- l'axe de la RD 21 E1
- la présence de points d'eau pour permettre le développement de constructions en double rang autour d'une placette commune

Sur une période plus récente, des constructions se sont développées à une distance plus importante de la route dénaturant quelque peu l'organisation initiale du bourg. Dans un avenir proche, la reconversion de vastes emprises foncières dédiées à l'activité, et l'investissement des disponibilités qui demeurent vacantes au sein des espaces bâtis pourraient permettre un développement économe en espace et sans atteinte pour les paysages.

Les nouveaux leviers du développement urbain :

- la conquête (libre) d'espaces agricoles et forestiers sans se soucier de la distance avec la RD
- la reconversion d'emprises foncières anciennement dédiées à de l'activité.



3.4.2. Évaluation de la consommation d'espace

3.4.2.1. Localisation des constructions neuves

Comblement de disponibilités foncières en centre bourg et extension linéaire

Entre 1998 et 2010, 1,5ha de foncier a été « consommé » pour la réalisation de constructions.

Cette évolution urbaine qui s'est opérée depuis les dix dernières années a été localisée à la fois au sein des espaces bâtis entre des constructions existantes et sous la forme d'extensions linéaires (rue d'Hermières par exemple). Cette croissance, a permis de conserver les limites bâties préexistantes de ne consommer aucune surface agricole et aucun espace à vocation naturelle affirmée.

Ce mode de croissance s'explique par le fait que le document d'urbanisme ne prévoyait aucune zone d'extension (NA) et que les zones urbaines étaient relativement restrictives ne permettant que des extensions limitées et le comblement des disponibilités.

Localisation des constructions réalisées depuis 1998



Source : traitement G2C



3.4.2.2. Calcul de la rétention foncière

Définition

La rétention foncière correspond à un rapport entre la part du foncier consommé pour de l'urbanisation au cours d'une période donnée par rapport à la part total de foncier initialement disponible et constructible (soit au sein des zones U du POS) au début de cette période. Ainsi, par exemple, si entre 2000 et 2010, 1 ha a été consommé alors que 2 ha étaient disponibles, la rétention au cours de cette période aura été de 50%.

Estimation de la rétention

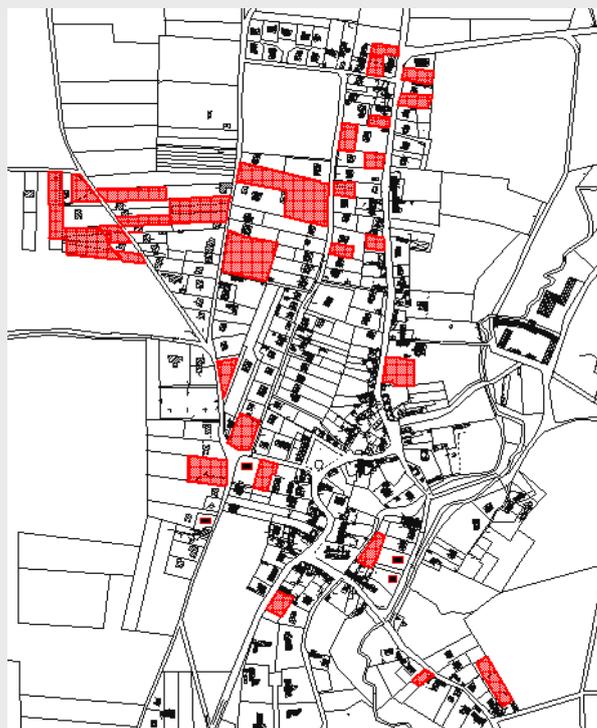
En 1998, 6,74 étaient disponibles au sein des espaces bâtis. Entre 1998 et 2010, environ 1,5 ha a été urbanisé, portant le nombre total d'ha disponibles à 5,26. Sur les surfaces disponibles en 1998, seul 22% ont donc été urbanisés ce qui représente **une rétention foncière de 78%**.

En cas de poursuite de ce taux de rétention pour les 10 prochaines années, il peut être estimé que sur les 5,26 ha de surfaces constructibles, seuls 1,15 sera urbanisé.

Foncier disponible en 1998 : 6,74 ha



Foncier disponible en 2010 : 5,26 ha



Source : traitement G2C





3.4.3. Typologie urbaine

3.4.3.1. Le centre ancien

Densité

Les constructions que l'on retrouve dans le centre ancien ont les densités les plus importantes. Elles occupent une part importante de l'unité foncière (entre 50% et 100%). Le centre ancien contient cependant des espaces aérés et ouverts qui permettent d'assurer des aires de respiration entre les ensembles denses de constructions.

Hauteur

Les constructions contiennent généralement 1 étage et des combles aménageables. La hauteur du faîtage ne dépasse les 10 mètres que pour certaines constructions (églises, édifices publics et certaines maisons bourgeoises).

Implantation du bâti

Les constructions sont implantées le plus souvent à l'alignement du domaine public. En cas d'implantation en retrait, un mur assure l'alignement avec le domaine public.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont situées en ordre continu (contiguïté avec les deux ou une des limites séparatives).

Toiture

Les toitures contiennent le plus souvent deux pans modérément inclinés (40%). Elles contiennent parfois un niveau habitable sous comble.

La tuile plate de bourgogne est dominante. Quelques autres matériaux sont recensés de manière aléatoire (tôle ondulée, ardoise, etc.).

Perspective d'évolution, enjeux

Le centre ancien est caractérisé par la présence de constructions anciennes qui peuvent présenter des enjeux de réhabilitation.

- Le développement de ces dernières met en avant des enjeux importants de densification dans le centre bourg.
- La problématique du stationnement est un enjeu important pour les constructions du centre ancien





3.4.3.2. Les extensions pavillonnaires

Densité

La densité constatée dans les extensions pavillonnaires qui jouxtent le centre ancien contraste avec celle constatée dans ce dernier. Les constructions occupent une part beaucoup moins importante de leur parcelle (de l'ordre de 10 à 20% d'emprise au sol). La taille des parcelles (entre 700 et 1 200 m²) contribue grandement à l'aspect aéré du tissu.

Hauteur

La hauteur des constructions est moindre que celle constatée dans le centre bourg. Les constructions disposent plus rarement d'un étage et les combles sont souvent aménagés (R+C). La hauteur moyenne est de l'ordre de 6 mètres au faîte.

Implantation du bâti

Par rapport au domaine public, les constructions sont implantées avec un retrait compris entre 3 et 10 mètres. Elles ne sont qu'exceptionnellement implantées à l'alignement. Les murs de clôture assurant la continuité de l'alignement ne sont pas systématiques. Quand ils existent, une forte disparité de style est constatée d'une unité foncière à l'autre (mur bahut surmonté d'une haie en claire-voie, mur plein enduit ou non, alignement végétal, etc.)

Toiture

Les toitures contiennent le plus souvent deux pans modérément inclinés (40%). Elles contiennent parfois un niveau habitable sous comble.

La tuile plate de bourgogne est dominante. Quelques autres matériaux sont recensés de manière aléatoire (tôle ondulée, ardoise, etc.).

Perspective d'évolution, enjeux

Les extensions pavillonnaires ont fait l'objet d'une urbanisation au coup par coup depuis une quarantaine d'années. Cette forme de croissance a engendré un manque de cohérence d'ensemble qui rend nécessaire de remédier aux enjeux suivants :

- Développement de liens viaires entre les différentes extensions.
- Amélioration de la qualité urbaine et architecturale du tissu .

Le développement des constructions a épargné certaines unités foncières dont la valorisation urbaine présente des enjeux évidents :

- Valorisation des disponibilités foncières au sein du tissu pavillonnaire.





3.4.3.3. Les opérations groupées

Les opérations groupées sont relativement rares sur le territoire communal. En raison de leur uniformité et de la forme urbaine des ensembles de constructions, elles se distinguent fortement du reste du tissu bâti.

Deux formes d'opérations groupées peuvent être distinctes. La première concerne les formes d'habitat « classique » avec des constructions et des unités foncières de dimension comparable à celle du reste urbain. La seconde concerne les opérations qui regroupe des constructions et des unités foncières qui se distinguent fortement du reste du tissu, car de dimension bien supérieure.

Densité

Pour les opérations groupées classiques, la densité est comparable, voire légèrement inférieure à celle que l'on retrouve dans le reste du tissu pavillonnaire avec des unités foncières de l'ordre de 600 à 700 m².

Le deuxième type d'opération groupée concerne des unités foncières et des constructions de dimension nettement supérieure (la taille des unités foncières est comprise entre 2 et 3 000 m²).

Hauteur

Les constructions sont des maisons individuelles de hauteur comparable à celle que l'on retrouve dans le reste du tissu pavillonnaire.

Implantation du bâti

Les constructions sont toutes implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives. Un mur assure l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont toutes implantées avec un retrait. L'implantation en « milieu de parcelle » est donc dominante.

Toiture

La toiture des constructions (pente et nombre de pans) est similaire à celle rencontrée dans le reste du tissu pavillonnaire.

La tuile plate de bourgogne est dominante. Quelques autres matériaux sont recensés de manière aléatoire (tôle ondulée, ardoise, etc.).



Perspective d'évolution, enjeux

Le tissu pavillonnaire rencontré dans les tissus d'opérations groupés est notamment fortement concerné par les enjeux liés à l'évolution du tissu bâti avec des contraintes réglementaires qui contraignent la réalisation d'équipements ou d'annexes :

- des dispositions réglementaires qui empêchent la densification du tissu

L'autre enjeu réside dans les formes bâties qui caractérisent ces constructions. L'implantation en milieu de parcelle est en effet source d'enjeu car elle soumet les constructions à la visibilité du voisinage et qu'elle ne permet pas une composition urbaine variée, vectrice d'identité.



3.4.3.4. Les corps de ferme

Les corps de ferme sont des constructions importantes de par leur dimension, typiques du pays de la Brie. Ils se retrouvent de manière dispersée sur l'ensemble du territoire communal. La ferme de l'Aunaie est celle qui se trouve à plus grande proximité du centre bourg.

Densité

La densité de ces constructions est difficilement quantifiable en raison de leur implantation sur de grandes unités foncières et de la faible part des constructions dédiées au logement. La réhabilitation du corps de ferme de Villemigeon a permis la réalisation d'une vingtaine de logements (sur moins d'un hectare) ce qui donne une idée de la densité relativement de logements qui peut y être réalisée.

Hauteur

Les corps de ferme font partie des constructions les plus importantes que l'on peut observer à Favières-en-Brie. Elles atteignent plus de 10 mètres au faîtage et peuvent contenir de un à deux étages en plus des combles aménageables.

Implantation du bâti

Les constructions sont généralement implantées en forme U voir selon un carré autour d'une cour commune.

Toiture

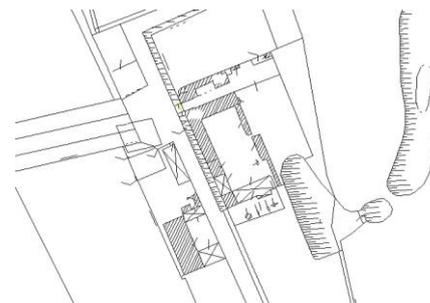
En dépit de la vocation purement fonctionnelle de ces constructions, les toitures sont similaires à celles que l'on peut retrouver dans les espaces bâtis de la commune : à deux pans, avec une pente de l'ordre de 40% et en tuile plate de bourgogne

Perspective d'évolution, enjeux

Du fait du déclin du nombre d'exploitations et de l'évolution des pratiques agricoles, les grands corps de ferme sont abandonnés faute d'activité ou au profit de bâtiments plus fonctionnels. Cette évolution fait apparaître des enjeux importants en terme de reconversion. L'opération réalisée à Villemigeon qui a permis la réalisation d'une vingtaine de logements illustre ce potentiel de reconversion.

- reconversion et réhabilitation des corps de ferme pour la création de logements

Les corps de ferme constituent des témoignages de la vocation agricole historique de la commune. Ils constituent également des vestiges d'une pratique agricole apparue au cours du XIXème en lien avec l'industrialisation. La préservation du témoignage historique et culturel (pratique agricole) est un enjeu important pour l'avenir.





3.4.4. Le patrimoine bâti

3.4.4.1. Le patrimoine bâti identifié

Aucune construction n'est inscrite ou classée au titre des monuments historiques. L'Inventaire général du patrimoine culturel (documentation préalable) recense cependant le jardin d'agrément et le parc de la ferme d'Hermières réalisé en 1852.

3.4.4.2. Le patrimoine bâti remarquable

En dépit de l'absence d'édifices classés, le patrimoine bâti de la commune est riche en raison notamment de la part élevée de constructions anciennes dans le total des espaces bâtis et de la présence des grands corps de ferme.

Dans le bourg

- L'Eglise Saint-Martin est composée d'éléments datant du IX^{ème} et du XII^{ème} siècles. C'est une construction imposante de grande qualité architecturale, représentative de son époque de construction. Elle joue également un rôle de point de repère villageois important.
- Le bâtiment regroupant la Mairie et l'école est situé à proximité immédiate de l'Eglise. Le bâtiment a été édifié en 1861/1862 et dont les travaux furent achevés en 1904. C'est une construction imposante qui participe à la qualité urbaine et architecturale d'ensemble du centre bourg.
- L'ancien lavoir et un grand abreuvoir, tous deux récemment restaurés, sont alimentés par une source. Ils représentent aujourd'hui un témoignage des pratiques villageoises historiques et comportent à ce titre de forts enjeux de préservation.
- Le pont en pierre qui traverse la Marsange au niveau du Marais date de 1858. Il constitue une construction à fort intérêt patrimonial.
- L'ancien presbytère, qui a abrité la poste et qui abrite aujourd'hui des locaux municipaux, a été édifié en 1854. La qualité architecturale de la construction et la valeur d'usage qu'elle a représenté dans le passé contribuent à lui conférer de forts enjeux de préservation.

De manière plus générale les constructions d'habitations anciennes (antérieures à la seconde guerre mondiale) qui composent le centre bourg revêtent un intérêt patrimonial important en raison de la qualité architecturale de ces édifices et de leur aspect représentatif du pays de la Brie





A La Route

La chapelle qui date de 1858 est un édifice modeste mais de qualité architecturale réelle. Située à l'entrée de bourg du hameau (depuis Favières-en-Brie), elle constitue un point de repère villageois important marquant l'entrée dans la zone agglomérée de La Route.

Plusieurs ensembles de constructions, organisés autour d'une cour centrale située en retrait par rapport à la voie, représentent un réel intérêt patrimonial. Ces ensembles ne se retrouvent pas dans le village de Favières-en-Brie et confèrent une originalité à l'organisation architecturale et urbaine du hameau. Ces compositions s'expliquent notamment par une urbanisation agglomérée autour de puits.



Exemple de cour commune
en second rang à La Route



Chapelle de 1858 au hameau
de La Route

Les corps de ferme

Le patrimoine architectural hérité de l'activité agricole, est comme dans beaucoup de communes rurales de la Brie, extrêmement riche. Les corps de fermes constituent des constructions imposantes de grande qualité architecturale et représentent également des témoignages de la fonction agricole de la commune.

- La ferme de l'Hermières occupe l'emplacement d'une ancienne abbaye
- La ferme des Trente Arpents
- La ferme de l'Aunaie est située à proximité immédiate du centre bourg de Favières-en-Brie. C'est un ensemble bâti de grande taille organisé autour d'une cour fermée. Sa fonction agricole n'est aujourd'hui avérée que par le logement des ouvriers agricoles de l'exploitation. Elle fait l'objet d'un projet de réhabilitation pour la création de logements.
- La ferme du Puits Carré est située à l'Ouest du territoire communal. Elle présente une particularité architecturale (style Anglo Normand) et n'est pas représentative du style architectural de la région.
- Au sud, l'ancienne ferme de Saint-Ouen a été restaurée et présente une facture typique de grande qualité dans le paysage du plateau.
- Au Sud-est du centre bourg, le corps de ferme de Villemigeon est représentatif du style architectural de la région. Il a fait l'objet en XX d'une réhabilitation complète et ne possède aujourd'hui plus aucune fonction agricole. Il contient 18 logements.
- A proximité Ouest, les dépendances de la Folie, en service, s'approchant de la limite Sud de la commune de Favières-en-Brie.



Le corps de ferme de Puits Carré



4. DÉFINITION DES ENJEUX



4.1. Les enjeux liés à la démographie et à l'habitat

Atouts	Potentialités
<ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique qui s'accélère - Une croissance portée par un taux migratoire fort et par une croissance naturelle qui s'accélère - Une diminution de l'indice de vieillesse mais une population toujours plus âgée que les territoires alentours - Une croissance importante du parc de logements - Un parc de logements très ancien - Une diversité du parc de logements avec une part conséquente de logements locatifs 	<ul style="list-style-type: none"> - Une commune attractive qui peut prétendre à un réel développement - La pérennité de la croissance est assurée en raison de la conjugaison d'un solde naturel et migratoire positif - Un renforcement de l'offre d'équipements scolaires qui ouvre des capacités d'accueil - Un potentiel de reconversion important dans les constructions anciennes - Les logements locatifs permettent d'attirer une population plus diversifiée
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une offre en logements qui ne correspond pas à la demande car essentiellement composée de logements de grande taille - Une diminution de la taille moyenne des ménages - Une tension croissante sur le parc de logement de la commune. La tension est plus forte encore dans les autres communes de la CC - Une absence de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Une possible perte d'attractivité liée à la dissociation entre offre et demande de logements - Des besoins accrus en logements provoqués par le desserrement de la taille des ménages et par la tension du parc - Un parc de logements qui ne répond pas à la demande des jeunes ménages

4.2. Économie et équipements

Atouts	Potentialités
<ul style="list-style-type: none"> - Un cadre naturel et villageois de qualité - La proximité de grands pôles d'emplois dynamiques à l'échelle locale - Un accroissement du nombre d'emplois entre 1999 et 2007 - Des EA pérennes qui constituent une des principales activités de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Un potentiel de mise en valeur touristique autour de la forêt de Ferrières - La commune bénéficie d'un cadre bâti de qualité à proximité d'emplois ce qui contribue à sa forte attractivité
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Un déficit d'activités économiques qui reste prononcé par rapport aux territoires alentours - Une réelle dépendance vis à vis des pôles d'emplois extérieurs - Une offre faible de commerces de proximité (sédentaires et itinérants) - Des exploitations agricoles présentes en centre bourg 	<ul style="list-style-type: none"> - Une perte d'attractivité liée au déficit d'emplois et d'équipements sur le territoire communal - Un besoin en déplacement important lié au déficit d'emplois sur le territoire - Le nombre réduit de commerces menace la vitalité du centre bourg - Des conflits d'usage peuvent émerger du développement de constructions d'habitations à proximité des exploitations agricoles



4.3. Les enjeux d'aménagement de l'espace

4.3.1. Paysage et environnement

Atouts	Potentialités
<ul style="list-style-type: none"> - La commune jouit de la présence sur son territoire de la forêt de Ferrières : un des poumons verts de l'Île de France - Un cadre naturel et villageois de qualité - Des espaces naturels identifiés - Une qualité du cadre bâti remarquable (petits ensembles groupés dans le hameau de La Route, constructions remarquables dans le centre du village...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur du patrimoine écologique - La préservation du patrimoine écologique pourrait permettre d'en renforcer la richesse - Les abords de la Marsange et le terrain communal du moulin constituent des espaces verts à valoriser
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Présence de risques sur le territoire communal (remontées de nappes, etc.) - Un parc de logements anciens (peu économe sur le plan énergétique) - Une dépendance des populations au véhicule individuel 	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement de construction en zone de risque constitue une menace - Une faible performance énergétique des constructions anciennes - Des émissions de GES importantes

4.3.2. Urbanisme et déplacement

Atouts	Potentialités
<ul style="list-style-type: none"> - Un tissu bâti qui offre de nombreuses disponibilités foncières sous forme de dents creuses et de parcelles agricoles enclavées - Un potentiel important de renouvellement dans l'existant - Un centre bourg dense qui offre des espaces verts et autres aménités - Une concentration des équipements en centre bourg qui limite les besoins en déplacement - Les sentes piétonnes sont présentes en centre bourg 	<ul style="list-style-type: none"> - Un potentiel de production de logements dans les dents creuses et dans l'existant : sans constructions neuves et donc sans étalement urbain - Un potentiel de mise en valeur et d'amélioration de la qualité du cadre bâti pour renforcer l'attractivité villageoise - Un potentiel important de développement de l'offre en déplacement doux
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Des extensions linéaires fortement exposées et qui détériorent la transition entre espaces naturels et urbains - Des extensions récentes peu structurées - Une absence de hiérarchisation du réseau viaire et un déficit de voies qui tend à une concentration des flux - Une consommation foncière moyenne importante par logement - Une offre limitée de transport en commun sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions récentes plus éloignées et sans liens avec le centre bourg qui menacent la cohésion d'ensemble du village - Les constructions sur de grandes parcelles accentuent la tendance à l'étalement urbain - L'absence d'alternatives au véhicule individuel génère une émission de GES importante et une consommation énergétique conséquente



5. JUSTIFICATIONS



5.1. Justification des orientations du projet communal

Orientation 1 : Renforcer la vitalité du territoire communal		
Constat et enjeux mis en évidence dans le diagnostic	Axe du PADD et objectif	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique importante - Un parc de logement tendu à Favières-en-Brie et sur les communes voisines - L'aspect aéré et vert des bourgs constitue un gage d'attractivité et doit être préservé - Le PIG « Village nature » engendre un besoin important en logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'accueil de populations dans le respect du village <p>Objectif : Réaliser environ 115 nouveaux logements à horizon 2025 soit 8 logements par an</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Définition de zones de développement urbain pour répondre aux besoins fonciers générés par le projet d'aménagement - Les dispositions réglementaires permettent la réalisation de logements à l'intérieur des limites bâties
<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre d'emplois est en forte augmentation (de 112 à 147 entre 1999 et 2007) - Le nombre d'actifs occupés croît également de manière importante (de 461 à 541 entre 1999 et 2007) - Mais la part d'actifs qui vivent et travaillent sur la commune a diminué entre ces deux dates (de 18 à 15%) 	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager le développement de l'emploi <p>Objectif : Permettre l'implantation de nouvelles activités</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires permettent l'implantation de bureaux et de constructions à usage artisanal au sein des espaces bâtis
<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre des exploitations est passé de 11 à 7 entre 1988 et 2000. la SAU de 864 à 811 - L'activité agricole occupe une place historique majeure dans le développement du village - La production agricole contribue au rayonnement du territoire communal 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien et le développement des activités agricoles <p>Objectif : Permettre le maintien des exploitations agricoles existantes et l'implantation de nouvelles exploitations</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La zone A permet le développement des exploitations en place et l'implantation de nouvelles exploitations.
<ul style="list-style-type: none"> - Une population qui s'accroît ce qui engendre des besoins nouveaux en équipement - Une école qui souffre d'un réel sous dimensionnement et pour laquelle un projet d'extension (extension de l'école maternelle, primaire, cantine et centre périscolaire, parking) est en cours de réalisation - Un projet de création de nouvelle STEP en cours 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'offre en équipements <p>Objectif : Aménagement et extension du pôle scolaire, réalisation d'une nouvelle STEP</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La définition d'emplacements réservés permet d'assurer le renforcement de l'offre en équipements - Les équipements sont autorisés par les dispositions réglementaires du PLU dans l'ensemble du territoire communal.



Orientation 2 : Garantir la diversification des fonctions urbaines et l'équilibre du territoire		
Constat et enjeux mis en évidence dans le diagnostic	Axe du PADD et objectif	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements peu diversifié composé essentiellement de grands logements avec 86% de maisons individuelles, et seulement 26% de locataires - La commune ne parvient pas à attirer les jeunes ménages - Les logements ne correspondent pas à la composition des ménages - La commune souffre d'un déficit important de logements sociaux alors que la demande existe 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre la diversification du parc de logements et l'accueil d'une population variée <p>Objectif : Permettre le développement de petits logements et de logements locatifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Instauration d'un minimum de 20% de logements aidés et d'un minimum d'un taux identique de logements de type T2 et T3. Cette obligation est instaurée dans les orientations d'aménagement et de programmation.
<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements ancien énergivore - Un éloignement des constructions récentes par rapport aux pôles d'équipements qui rend nécessaire l'utilisation du véhicule individuel 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir la réduction des GES et préserver les ressources énergétiques et environnementales <p>Objectif : Prévoir un développement urbain à proximité du réseau de bus, permettre la création de constructions à basse consommation, encourager la production d'énergie renouvelable</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des zones de développement situées à proximité des arrêts de bus - La réalisation d'emplacements réservés permettant une circulation sécurisée des piétons ce qui permet de constituer une alternative aux déplacements motorisés (entre le village de Favières et Tournant en Brie notamment)
<ul style="list-style-type: none"> - Le foncier consommé par logement est important (en 1 200 m² par lgt) - De nombreux enjeux limitent les possibilités de développement de la commune : exposition des franges bâties, importance du foncier agricole, recul par rapport aux espaces boisés, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager le renouvellement urbain <p>Objectif : Permettre une optimisation du foncier situé dans les espaces bâtis et encourager la reconversion de constructions existantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions réglementaires qui permettent l'urbanisation des disponibilités présentes à l'intérieur du centre bourg (COS, CES, hauteur et implantation par rapport aux limites) - Des potentiels de réhabilitation de corps de ferme ancien favorisés par un classement en zone urbaine (corps de ferme de l'Hermières) et un repérage de certains bâtiments au titre de l'article L123-3-1° permettant le changement de destination vers l'habitat, le commerce ou le bureau.
<ul style="list-style-type: none"> - La plupart des déplacements sont motorisés - L'organisation traditionnelle laisse une place importante aux liaisons douces 	<ul style="list-style-type: none"> - Définir de nouvelles liaisons <p>Objectif : Réaliser un chemin vert entre la route royale et le chemin de Lagny, permettre la réalisation d'un contournement au bourg de la Route, relier Favières à Tournant</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'emplacements réservés pour permettre la création d'une liaison entre Tournant et Favières et le long du bourg de la Route notamment.



Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire		
Constat et enjeux mis en évidence dans le diagnostic	Axe du PADD et objectif	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> - La qualité des paysages et des espaces verts urbains est gage d'attractivité pour la commune - Les espaces bâtis sont pénétrés par de nombreux éléments naturels (massifs boisés, Marsange, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les aménités villageoises <p>Objectif : Préserver les espaces verts, l'aspect aéré du tissu villageois, préserver et mettre en valeur les abords de Marsange</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identification des haies au titre de l'article L123-1-5-7° du CU et massifs boisés en centre bourg par les EBC - Identification par l'article L123-1-5 7° des éléments naturels de qualité - Emplacements réservés pour améliorer l'accès à la Marsange et sa mise en valeur par la réalisation de parcs - Bande d'inconstructibilité de part et d'autre de la Marsange
<ul style="list-style-type: none"> - les constructions neuves et les extensions présentent parfois un impact visuel important 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les entrées de bourgs <p>Objectif : Préserver les cônes de vues et les lisières villageoises de l'urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Positionnement de bande d'EBC en entrée de ville pour assurer le maintien des plantations et l'intégration des constructions. - Dans les orientations d'aménagement, la mise en place d'alignement d'arbres de hautes tiges permet d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
<ul style="list-style-type: none"> - Certaines constructions en centre bourg présentent un intérêt architectural majeur - Les corps de ferme sont représentatifs de ceux de la Brie - Les extensions et les constructions neuves ne sont pas toujours réalisées dans le respect de l'existant et constituent des atteintes à la bonne qualité paysagère d'ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter la qualité architecturale et urbaine du centre bourg et des espaces bâtis <p>Objectif : Identifier et préserver les constructions de qualité, améliorer la qualité architecturale des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identification au titre de l'article L123-1-5 7° des constructions les plus remarquables - L'article 11 du règlement permet d'assurer la préservation du caractère remarquable du tissu bâti. - Le repérage de bâtiments au titre de l'article L123-3-1 du CU permettra de sauvegarder le bâti agricole remarquable n'étant plus utilisé pour une nouvelle vocation.
<ul style="list-style-type: none"> - Les massifs boisés constituent une richesse écologique majeure mais également un intérêt paysager important - Une ZNIEFF est identifiée sur le territoire communal 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité des milieux naturels <p>Objectif : préserver la ZNIEFF identifiée, préserver les massifs boisés</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier en EBC les principaux massifs forestiers - Classement en zone N des secteurs à forts enjeux naturels et paysagers
<ul style="list-style-type: none"> - Un certain nombre de terrains est concerné par les risques notamment les anciennes carrières 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les secteurs de risques identifiés et connus <p>Objectif : interdire le développement de constructions dans les secteurs de risque</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Définition de secteurs inconstructibles sur les zones de risque - La bande de retrait par rapport à la Marsange permet de ne pas exposer de nouvelles constructions à un éventuel risque inondation. - Les articles 3 permettent de privilégier l'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière afin de limiter les risques de ruissellement.



5.2. Justification des objectifs quantifiés du PLU

- **Définition de l'objectif démographique**

La définition de l'objectif démographique s'appuie sur les objectifs définis par le SCOT de la Brie Boisée

- ➔ De ce fait, la municipalité se fixe un objectif de développement démographique de **1 320 habitants pour 2025**, soit un taux de croissance annuel moyen de **1%/an**.

- **Définition des besoins en logements**

Situation en 2007	
Population en 2007	1083
Habitants/logement	2,62
Nombre de résidences principales en 2007	413

Prévisions des besoins en logements		Besoins en logements
Besoins liés au desserrement 2,5 personnes par ménages	2,50	20
Augmentation population projetée – Besoins nouvelles populations	1320	95
Besoins en logements à horizon 2025		115



5.3. Justification de l'évolution du zonage

5.3.1. Synthèse de l'évolution des zones entre le POS et le PLU

Zone urbaine	
<i>Zone urbanisée continue desservie par les réseaux, mêlant habitats anciens et récents, au sein de la quelle la mixité doit être préservée</i>	
Appellation POS -> PLU	
UA -> UA	<p>La zone UA regroupe le centre villageois historique. Cette zone est à caractère mixte d'habitat, de services et de quelques activités artisanales. Les bâtiments sont généralement construits le long des voies en ordre continu et le tissu est caractérisé par une densité importante.</p> <p>Elle recouvre la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. L'évolution du tissu bâti doit être assurée.</p>
UBa et UBb -> UB et UBa	<p>Le POS distinguait la zone UBa, représentant les constructions pavillonnaires, et la zone UBb, aux dispositions réglementaires spécifiques pour le terrain de grands jeux.</p> <p>Cette distinction est maintenue dans le PLU. Cependant, la dénomination est revue : l'ensemble des constructions principalement à vocation d'habitations, sont classées en zone UB. Le terrain de sport est désormais nommé UBa, seul secteur détaché de la zone UB.</p>
UC > UB	<p>La zone UC correspondait à l'ensemble du bâti central et ancien du hameau de La Route. En raison de la volonté de simplifier le règlement graphique du PLU en réduisant le nombre de zones (loi SRU) et de la similarité du tissu observé dans cette partie du territoire avec celui du reste de la zone UB, ce secteur est intégré à la zone UB.</p>
Zones à urbaniser	
2NA -> 2AU	<p>Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation de constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat et d'équipement.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.</p>
Zones Agricoles	
NC -> A	<p>Zone naturelle réservée à l'agriculture et à l'élevage dans laquelle ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol directement liées à ces activités.</p>
Zones Naturelles	
ND -> N (strict)	<p>Secteur de protection stricte en raison de la qualité des paysages, de l'intérêt écologique ou de la valeur des boisements</p> <p>Le POS comprenait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur NDa. Regroupait l'ensemble des secteurs strictement naturels dans lesquelles aucune construction n'était autorisée. Ce secteur est classé en zone N dans le PLU. - le secteur NDb : Regroupait le secteur du corps de ferme de Villemigeon. En raison de l'urbanisation de ce secteur et car il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, il est classé en zone urbaine (UH dans le PLU) - le secteur NDc : visait à permettre la réalisation d'équipements publics dans un petit secteur au cœur de l'espace forestier situé à proximité de la ligne à grande vitesse. La réalisation de ce type de constructions étant désormais possible dans l'ensemble de la zone N, ce secteur est supprimé. <p>Le PLU comprend désormais le secteur Nh qui regroupe les constructions d'habitations isolées au sein de l'espace naturel. Ce classement vise à permettre l'évolution mesurée des espaces bâtis existants.</p>
NBa et NBb > UH	<ul style="list-style-type: none"> - le secteur NBa : comprenait les constructions d'habitations isolées situées dans des secteurs à dominante naturelles ou agricoles. Ce secteur est supprimé dans le PLU, les constructions étant desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement devant être intégrées dans les zones urbaines du PLU. - Le secteur NBb regroupait les secteurs bâtis dont le caractère naturel était encore plus affirmé que dans le secteur NBa (éloignement plus important des constructions par rapport aux limites séparatives, densité plus faible). Pour simplifier le document graphique (en réduisant le nombre de zones et de secteurs) et en raison de la proximité des tissus observés entre ces deux secteurs, ils sont tous deux fondus au sein de la zone UH.



5.3.2. Tableau des surfaces

POS		
Zones	Ha	%
UA	11,6	0,4%
UBa	21,1	0,7%
Ubb	1,9	0,1%
UC	9,6	0,3%
Total U	44,3	1,6%
Nba	2,1	0,1%
Nbb	3,1	0,1%
Total NA+NB	5,2	0,2%
NC	907,2	32,1%
Total NC	907,2	32,1%
Nda	1870,8	66,1%
Ndb	1,5	0,1%
Ndc	0,4	0,0%
Total ND	1872,7	66,2%
Total général des zones	2829,4	100,0%
EBC	1754,15	62,00%

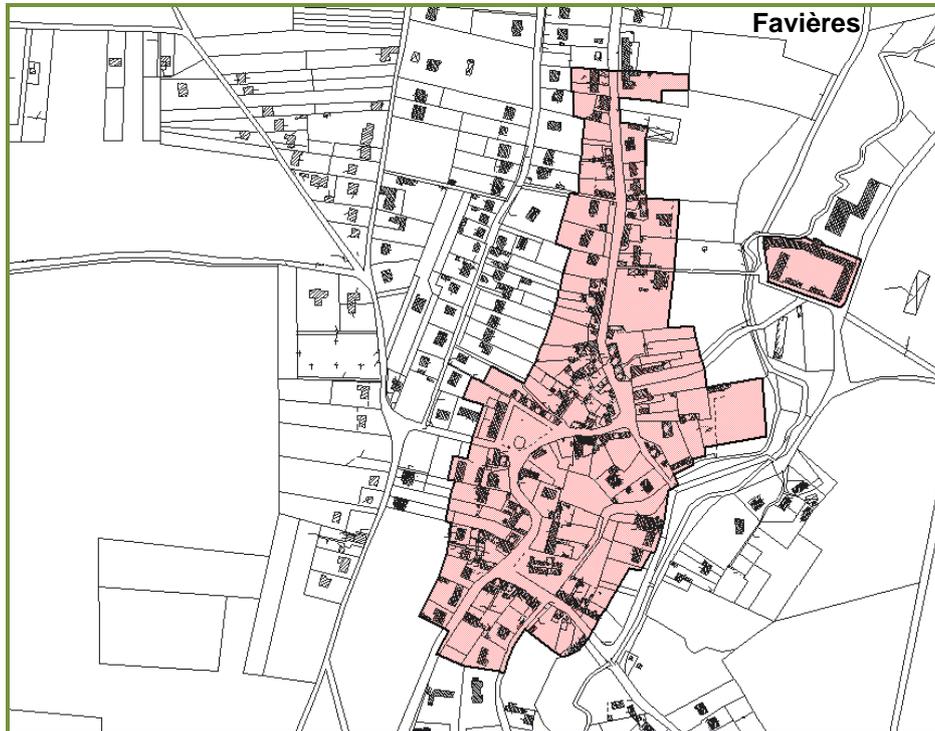
PLU		
Zones	Ha	%
UA	10,4	0,4%
UB	31,6	1,1%
UBa	1,9	0,1%
UH	10,5	0,4%
Total U	54,4	1,9%
2AU	4,7	0,2%
Total AU	4,7	0,2%
A	897,0	31,7%
Total A	897,0	31,7%
N	1869,9	66,1%
Nh	3,5	0,1%
Total N	1873,4	66,2%
Total général des zones	2829,4	100,0%
EBC	1758,26	62,14%



5.3.3. Détail de la vocation de chaque zone

5.3.3.1. Vocation de la zone UA

Délimitation



Principe de délimitation général

Traiter de manière adaptée le centre bourg de Favières

Le village de Favières est caractérisé par un centre bourg ancien nettement délimité et plus dense que les extensions récentes qui le jouxte. Le bâti se différencie du reste du village par :

- une implantation à l'alignement,
- une densité plus importante avec des unités foncières plus petites et parfois entièrement minéralisées,
- un bâti plus ancien,
- la présence d'édifices de qualité architecturale remarquable,
- une hauteur des constructions supérieure.

La mise en place d'une réglementation spécifique est justifiée par la nécessité de traiter de manière adaptée ces caractéristiques.

Favoriser la mixité

Le centre bourg est historiquement le lieu du développement des commerces, des équipements et de l'activité artisanale. Bien qu'en régression, ces fonctions sont toujours partiellement présentes et pourraient l'être de nouveau dans le futur. La municipalité a souhaité pérenniser et renforcer cet héritage en encourageant la réalisation de commerces et d'activités ;

Par ailleurs, en plus de la mixité fonctionnelle, la commune accuse un retard important en matière de mixité sociale. Celui-ci se manifeste notamment par la faible part de logements sociaux. Ce retard se manifeste également par le déficit de petits logements et de logements locatifs permettant l'accueil d'une population plus diverse. Le dispositif réglementaire de la zone UA encourage cette diversification.



Adapter l'évolution des constructions existantes à la densité du centre du village

L'évolution des constructions en centre bourg peut s'avérer problématique en raison de la densité du tissu villageois. La rareté des espaces publics et le caractère exigü du parcellaire engendrent par exemple des difficultés de stationnement importantes en cas de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction pré-existante. Pour répondre à cette problématique, la zone UA est dotée de dispositions réglementaires (concernant le stationnement par exemple) permettant une évolution raisonnée et adaptée de la densité.

Permettre l'optimisation foncière du corps de ferme situé à proximité du centre bourg de Favières

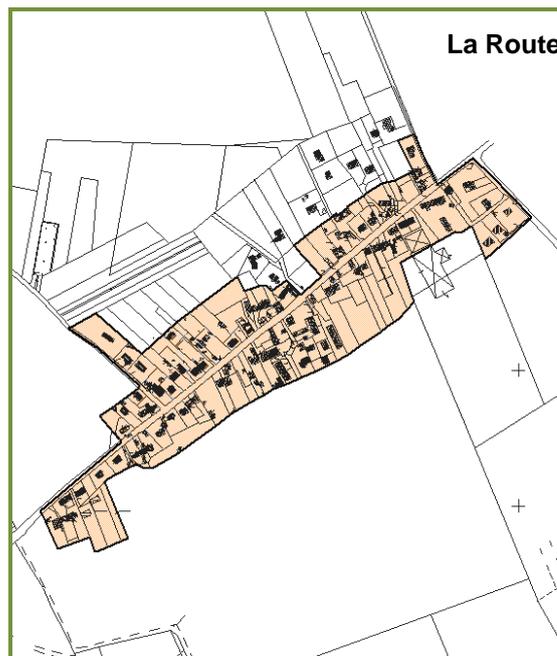
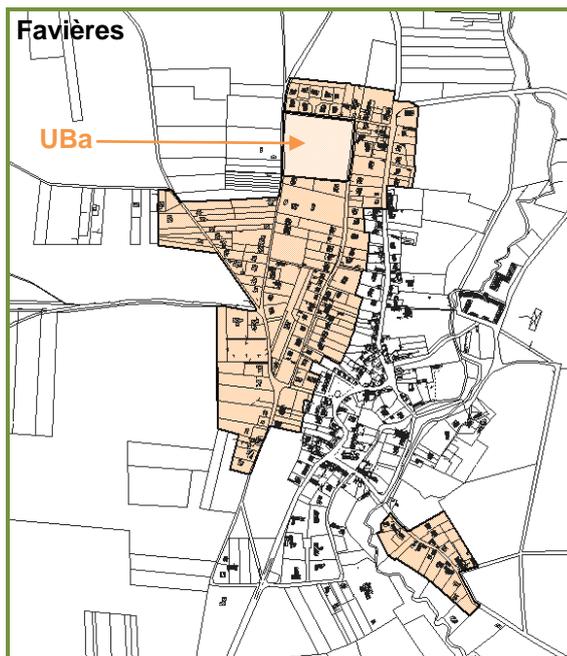
Le corps de ferme situé aux abords immédiats du centre bourg de Favières présente un potentiel de reconversion majeur. Son faible éloignement par rapport aux équipements (à l'école) favoriserait les déplacements non motorisés pour les futurs habitants occupants. La reconversion de ce site par des habitations permettrait d'assurer la préservation et la mise en valeur du corps de ferme dont l'occupation par l'activité agricole n'est pas pérenne car de moins en moins adaptée à l'évolution de l'activité (accroissement de la taille des engins agricoles par exemple).

Pour ces raisons, le projet communal consiste à favoriser la reconversion de ce corps de ferme (en s'inspirant de l'exemple de la ferme de Villemigeon). Pour ce faire, l'application des dispositions réglementaires permettant la constructibilité (COS notamment) la plus importante est nécessaire en raison de la surface que représentent les constructions par rapport au caractère exigü de la parcelle.



5.3.3.2. Vocation de la zone UB

Délimitation



Principe de délimitation général

Les extensions du centre bourg de Favières

- **Permettre l'évolution des constructions présentes dans les secteurs périphériques tout en maintenant le caractère aéré du tissu**

Les extensions contiguës au centre ancien sont aujourd'hui caractérisées par un tissu bâti aéré (éloignement des constructions par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres constructions et par rapport aux voies). Cet aspect lâche laisse place à des espaces libres importants au sein des unités foncières. Le projet communal autorise une intensification urbaine mesurée sur ces espaces. Cette intensification ne doit cependant pas compromettre le tissu aéré caractéristique de ces espaces villageois. C'est pourquoi les règles relatives à la densité restent inférieures à celles de la zone UA.

- **Permettre l'optimisation des disponibilités foncières situées dans le tissu existant**

Le développement urbain de la commune s'est opéré par extensions pavillonnaires successives, sans liens les unes par rapport aux autres. Cette croissance peu organisée a laissé place à de nombreuses disponibilités foncières au sein des espaces bâtis. Le classement en zone UB permet d'assurer l'urbanisation de ces disponibilités et l'optimisation de la ressource foncière.

- **Renforcer la mixité**

Un certain nombre d'artisans sont présents au sein du tissu bâti périphérique au centre bourg. Le classement en zone UB permet d'assurer le maintien et l'implantation de nouvelles activités.

- **Afficher clairement les intentions d'urbanisation de la commune**

Les équipements communaux de plein air situés rue du Chemin Vert sont concernés par un secteur de la zone UB dit UBa. Dans ce secteur, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif. Cette délimitation reprend celle définie par le POS et vise à conforter la vocation d'équipement collectif dans ce secteur de la commune.



Le centre bourg de La Route

- **Une densité inférieure à celle du centre bourg de Favières**

La densité observée dans le hameau de La Route est inférieure à celle du centre de Favières. Alors que dans ce dernier, les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement et comptent un étage, les constructions présentes à La Route sont implantées plus fréquemment en retrait et ne comptent que rarement plus d'un niveau. Pour ces raisons, le centre du hameau est concerné par des dispositions réglementaires dans lesquelles les règles de densité sont inférieures à celles du centre bourg de Favières.

- **Maintenir la continuité et l'uniformité du tissu bâti de la Route**

L'ensemble du village de La Route est caractérisé par une structure « village rue ». Cette caractéristique est préservée par le classement en zone UB sur l'ensemble des espaces bâtis situés à proximité immédiate de l'axe. Ce classement uniforme permet de conserver l'harmonie du tissu bâti tout le long du hameau.



5.3.3.3. Vocation de la zone UH

Délimitation



Principe de délimitation général

La création de la zone UH s'appuie en partie sur les principes qui avaient engendré la création d'une zone NBa dans le POS.

L'objectif de la zone UH est triple. Elle vise à la fois à préserver les secteurs à fort intérêt paysager, à préserver les abords de la Marsange et à limiter la densification des secteurs éloignés des équipements communaux.

- Préserver les secteurs à forts intérêts paysagers

Des constructions se sont développées dans des secteurs à forts intérêts paysagers. Il s'agit de secteurs dans lesquels le végétal domine et dont le tissu bâti se distingue de celui du reste du village en raison de son caractère particulièrement aéré (éloignement des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres). Il s'agit également de sites en co-visibilité avec le grand paysage, agricole ou naturel, rendant ainsi particulièrement sensibles les franges urbaines et le traitement paysager.

Ces secteurs nécessitent la mise en place de règles d'urbanisme permettant d'assurer la préservation des principales caractéristiques paysagères : coefficient d'espaces libres, éloignement des constructions par rapport au domaine public, hauteur des constructions, etc.

- Préserver les abords de la Marsange

Dans la partie Sud du bourg de Favières, des constructions existantes à proximité de la Marsange. L'objectif du projet communal étant d'assurer la préservation des abords de Marsange, ces secteurs ont été classés en zone UH. Cette dernière permet ainsi de limiter la densification aux abords du cours d'eau.



- **Limiter les possibilités de densification dans les secteurs éloignés et ou insuffisamment équipés.**

Les écarts qui se sont développés à une distance parfois importante des cœurs de villages (Favières et La Route) observent une densité faible. Cependant, les constructions se sont développées au coup par coup ce qui donne place à un tissu éclaté disposant de quelques disponibilités foncières.

Pour ces secteurs, le projet communal consiste à répondre à ces deux caractéristiques :

- en limitant les possibilités de densification par des règles de constructibilité inférieures à celles des zones UA et UB,
- en assurant l'urbanisation mesurée des disponibilités dans un souci d'optimisation de la ressource foncière.



5.3.3.4. Vocation des zones à urbaniser (2AU)

Justification du dimensionnement des secteurs de développement

La satisfaction des besoins fonciers permettant la création de logements en complément des disponibilités urbaines

Les secteurs de développement classés en 2AU dans le PLU représentent une superficie de 4,65 ha. Ces surfaces permettent de satisfaire les besoins en fonciers nécessaires à la création des logements envisagés par le projet communal.

En effet le projet communal vise la production de 115 logements à horizon 2025.

Les besoins fonciers nécessaires sont évalués au regard des objectifs de densification annoncés par le PADD.

Les choix retenus pour le PLU sont les suivants :

- réalisation de 50% des besoins en logements dans le cadre de logements individuels peu denses (correspondant à un besoin de 750 m² par logement, soit un ratio inférieur à celui observé lors de l'analyse des permis de construire délivrés sur la commune au cours des dix dernières années : 1 155 m²) ;
- réalisation de 30% des besoins en logement dans le cadre de logements individuels dense ou semi collectif (type maisons de villes) (correspondant à un besoin foncier de 400m² par logement) ;
- réalisation de 20% des besoins en logement par renouvellement du parc existant. Ces logements seront réalisés à l'intérieur de constructions déjà existantes : soit par division de logements, soit par réhabilitation de constructions agricoles ou artisanales et leur changement de destination vers la fonction habitat. Ce potentiel est estimé sur la commune au regard de la présence des corps de ferme importants.

Besoins fonciers bruts liés à la production de logements	Individuel pur	Individuel dense	renouvellement	TOTAL
Foncier par logement (m ²)	750	400		495
Répartition	50%	30%	20%	100%
Logements	58	35	23	115
Besoin brut en ha	4,31	1,38	0,00	5,69

=> La prise en compte de ces objectifs de densité permet d'évaluer des besoins fonciers à 5,69 ha pour la réalisation des 115 logements.

Une partie de ces besoins est satisfaite par les disponibilités foncières identifiées dans les zones urbaines du PLU. Celles-ci représentent une superficie 6,74 ha, mais au regard des phénomènes de rétention foncière observés depuis 1988 seuls 75%, soit 1,69 ha permettront la réalisation des futurs logements.

Les besoins résiduels à satisfaire en extension sont donc de 4,01 ha auxquels doivent être ajoutés les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des voies et des espaces publics (20% en plus).

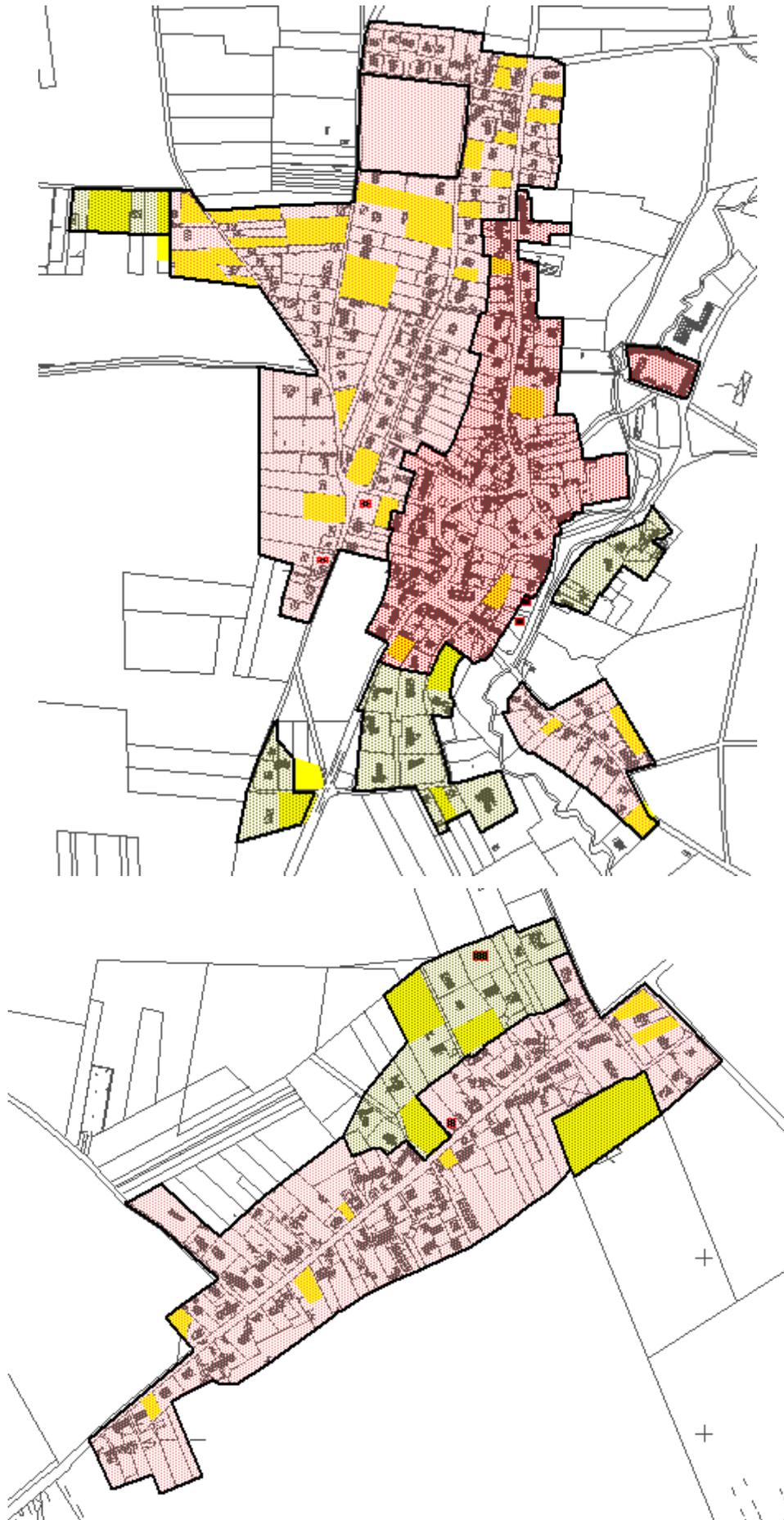
Besoins fonciers nets		
Capacité urbaine existante en ha	6,74	
Coef de rétention foncière sur capacité urbaine	0,75	
Capacité urbaine mobilisable en ha		1,69
Besoins en extension urbaine (ha)	4,01	
Coef VRD sur zone d'extension	0,2	0,80
Besoin net en nouvelles zones (ha)		4,81

=> La satisfaction des besoins en foncier nécessite l'ouverture à l'urbanisation de 4,81 ha.

Il faut noter que le SCoT de la brie boisée prévoyait l'ouverture de 8,3 hectares pour la création de 110 logements et une densité de 13 logements/ha, alors que le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 4,81 ha pour la réalisation de 115 logements, soit une densité de 24 logements/ha. Les objectifs sont objectivement plus respectueux des principes issus de la loi du 12 juillet 2010 de lutte contre l'étalement urbain. Dans ce contexte, les auteurs du PLU ont ici anticipé sur une nécessaire refonte du SCoT, celle-ci devant en tout état de cause intervenir au plus tard en 2016.



Evaluation des disponibilités foncières des zones U du PLU





Principe de délimitation général

Alors que le POS ne prévoyait aucun secteur d'extension, le projet communal, tenant compte de la forte pression foncière et du contexte supra communal (création de Villages Nature), prévoit la définition d'un objectif de croissance démographique ambitieux nécessitant l'ouverture à l'urbanisation de terrains naturels. Pour aménager au mieux l'évolution des deux bourgs qui composent la commune, la municipalité a choisi d'étudier les principaux secteurs de développement envisageable. Une analyse a permis de hiérarchiser l'intérêt urbain, paysager et économique de chacun de ces secteurs pour ne retenir que les plus pertinents.

ANALYSE ET LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT POTENTIELS



Secteurs étudiés	Avantages / opportunité	Inconvénients / menace
1	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur situé à proximité du centre bourg et de l'école - Un impact paysager réduit en raison de la faible visibilité du secteur concerné depuis les entrées du bourg - Situé entre des espaces bâtis, le site occupe une situation de « dent creuse » - Secteur desservi par les réseaux <p><i>L'urbanisation de ce secteur présente l'occasion de rapprocher les nouveaux habitants et d'accroître la vitalité et l'animation du centre du village</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un secteur agricole cultivé et un enjeu stratégique de ces terres pour l'exploitant actuel - Non envisagé par le SCOT - Cône de vue remarquable sur le cœur de village et son église <p><i>La consommation d'un espace agricole qui peut compromettre la pérennité de l'exploitant agricole qui cultive actuellement le site</i></p>
<p>- Le secteur de développement n'est pas retenu par le projet communal en raison de son intérêt agricole</p>		



Secteurs étudiés	Avantages / opportunité	Inconvénients / menace
2	<ul style="list-style-type: none"> - Une faible valeur du foncier concerné (terrain en friche avec boisements spontanés) - En partie envisagé par le SCOT <p><i>Le développement d'un secteur qui fermerait de manière cohérente le tissu bâti autour du terrain de grands jeux et qui accentuerait la valeur d'espace vert de cet espace.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un éloignement important par rapport au centre du village et au réseau de bus - Un secteur partiellement desservi par les réseaux (présence du réseau d'eau potable mais absence du réseau d'assainissement) - Un impact paysagé non neutre
		
<p>- Le secteur de développement est retenu par le projet communal</p>		
3	<ul style="list-style-type: none"> - En partie envisagé par le SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'une ancienne carrière ayant eu une fonction de décharge par la suite, risques liés à l'absence de connaissances exactes de la nature du sol, - Exposition visuelle importante depuis l'entrée de ville Nord qui constitue un impact paysager important - Une urbanisation à proximité immédiate de la Marsange qui expose le cours d'eau à d'éventuelles pollutions - Un espace de prairie avec un intérêt écologique important que l'urbanisation supprimerait <p><i>Une urbanisation qui présenterait une menace à la fois sur l'entrée de ville en exposant fortement les constructions aux points de vues et sur l'intérêt écologique du cours d'eau de la Marsange.</i></p>
		
<p>- Le secteur de développement n'est pas retenu par le projet communal en raison de l'impact paysagé négatif et de la présence d'une ancienne carrière</p>		



Secteurs étudiés	Avantages / opportunité	Inconvénients / menace
4	<ul style="list-style-type: none"> - Un secteur entièrement envisagé par le SCoT - Faible valeur du foncier agricole consommé (terrains principalement concernés par des boisements spontanés) <p><i>Valorisation d'un espace peu structuré et création d'un réseau de voirie améliorant la cohérence viaire du hameau de La Route</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur partiellement desservi par les réseaux (réseau d'eau potable uniquement)



- Le secteur de développement est retenu par le projet communal



Bilan des secteurs retenus pour le développement urbain

Secteur 2 : Rue d'Hermières

Dimension du site :

2,17 ha de surface

190m de hauteur

110m de largeur

Choix du zonage retenu :

2AU (urbanisable après modification du document d'urbanisme) en raison de l'insuffisance des réseaux notamment d'assainissement.

Principes d'aménagement à respecter

Implantation des constructions avec un léger retrait par rapport à la rue d'Hermières pour permettre le stationnement des véhicules sur les propriétés
Eviter la constitution de voies en impasse et prévoir le raccordement au reste du réseau viaire.



Secteur 4 : Rue Henri Jambois

Dimension du site :

2,46ha

270m de largeur

de 100 à 130m de largeur

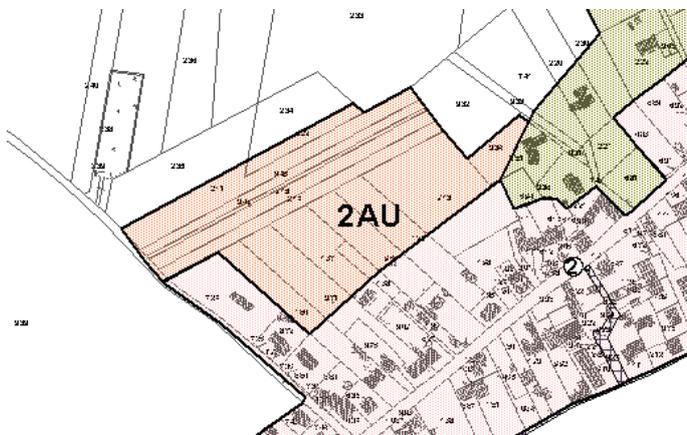
Choix du zonage retenu :

2AU (urbanisable après la modification des documents) en raison de l'insuffisance des réseaux viaire et d'assainissement sur cette partie du territoire communal.

Principes d'aménagement à respecter

Création d'un chemin piétonnier et d'une coulée verte à la limite Nord de la zone.

Relier le secteur au reste du réseau viaire en prévoyant notamment le raccordement à la rue Victor Dortée

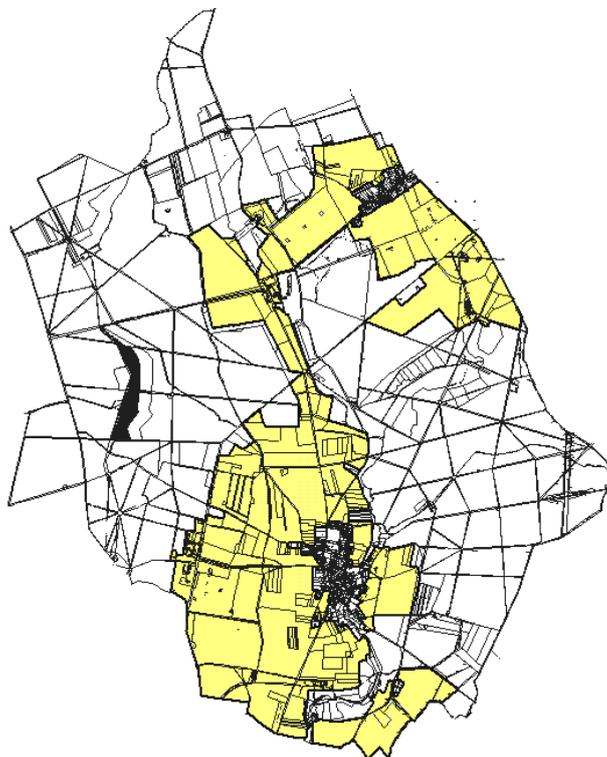




5.3.3.5. Vocation de la zone A

Principe de délimitation général

Délimitation de la zone A du PLU



Affirmer la valeur agricole des terres cultivées

La fonction agricole à Favières en Brie est importante pour des raisons paysagères et économiques. Les plaines agricoles présentes autour des noyaux urbains offrent des ouvertures visuelles et affirment des espaces de clairière constitutifs de l'identité paysagère de la commune. Les exploitations agricoles localisées sur la commune remplissent une fonction économique et agronomique majeure. Elles contribuent également à l'offre d'emplois présente sur la commune.

Pour ces raisons, le projet communal affirme l'intérêt de protection des terres cultivées par un classement en zone agricole (A).

Maintenir le patrimoine architectural agricole

Les bâtiments agricoles de Favières ont traversés les années et sont un splendide témoignage de la qualité architecturale et de l'attention que l'on portait à l'époque pour ces domaines. Avec le temps, les bâtiments deviennent désuets, ne correspondant plus aux besoins des agriculteurs et aux normes sanitaires. Pour éviter qu'ils soient complètement laissés à l'abandon et pour que les propriétaires puissent les valoriser, il est nécessaire de leur permettre d'évoluer. C'est pourquoi aujourd'hui le PLU de Favières a pris le soin de repérer les bâtiments qui méritaient cette distinction et qui pourront changer de destination (Art. L123-3-1° du code de l'urbanisme) vers de l'habitat (principal, gîte ou chambre d'hôte), des bureaux ou du commerce, pour garder la mémoire du lieu et assurer une nouvelle vie à ces éléments de patrimoine.

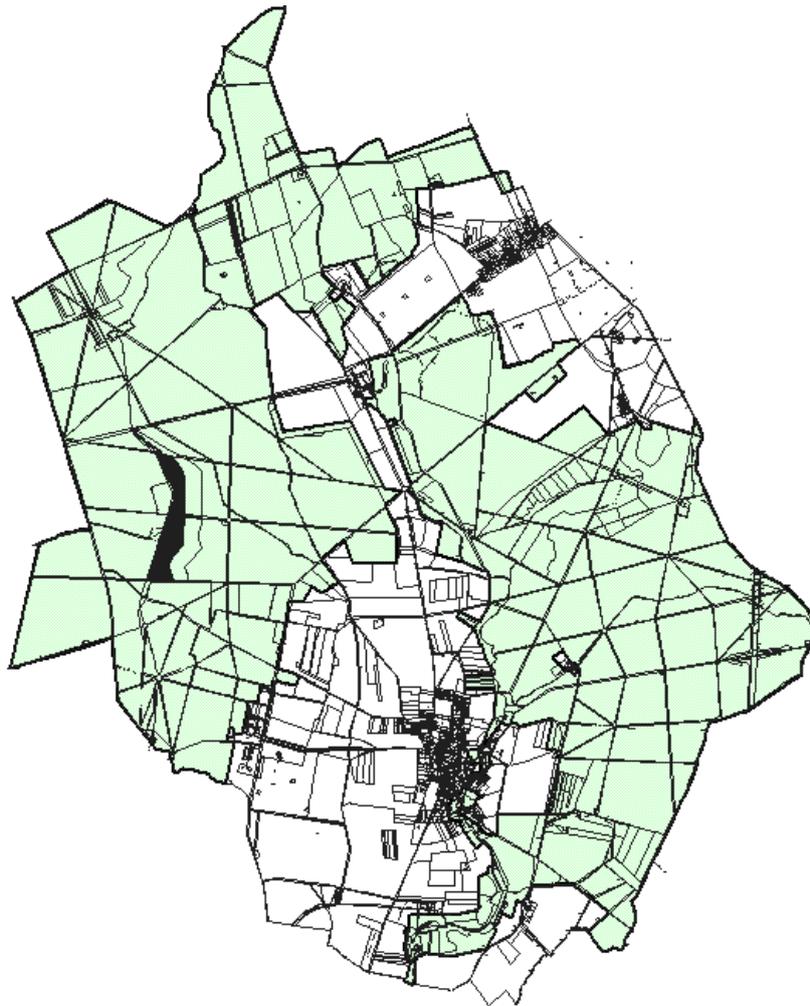




5.3.3.6. Vocation de la zone N

Principe de délimitation général

Délimitation de la zone N du PLU



Maintenir le caractère naturel et préserver la qualité paysagère du territoire communal

La zone N regroupe l'ensemble des espaces naturels identifiés en raison de leur valeur paysagère et écologique.

- **Préserver les espaces forestiers**

Le territoire de Favières est occupé sur une part importante de sa superficie par la forêt de Ferrières. Cette dernière s'étend sur 2 889 hectares répartis sur 9 communes, constitue un enjeu majeur de préservation et de mise en valeur à l'échelle locale et régionale. Elle représente en effet à la fois une réserve écologique importante pour un certain d'espèces animales et végétales et constitue également un lieu de récréation à l'échelle de la région Ile de France.

Le classement en zone Naturelle, associé au classement en espace boisé classé, permet d'affirmer la vocation naturelle écologique des espaces forestiers et interdit toute dégradation en imposant le maintien de la superficie des espaces forestiers.

- **Préserver et mettre en valeur la vallée de la Marsange**

Le passage de la Marsange sur l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement au sein des espaces bâtis du bourg de Favières apporte une richesse majeure au paysage communal. Les abords du cours d'eau son aménagés et mis en valeur au sein du centre bourg et constituent des lieux d'aménités pour les habitants de Favières. Le cours d'eau en lui-même fait partie de la trame bleue communale identifiée



dans le diagnostic. Cette trame bleue constitue une continuité écologique qui doit être préservée pour permettre le maintien et le développement de la biodiversité.

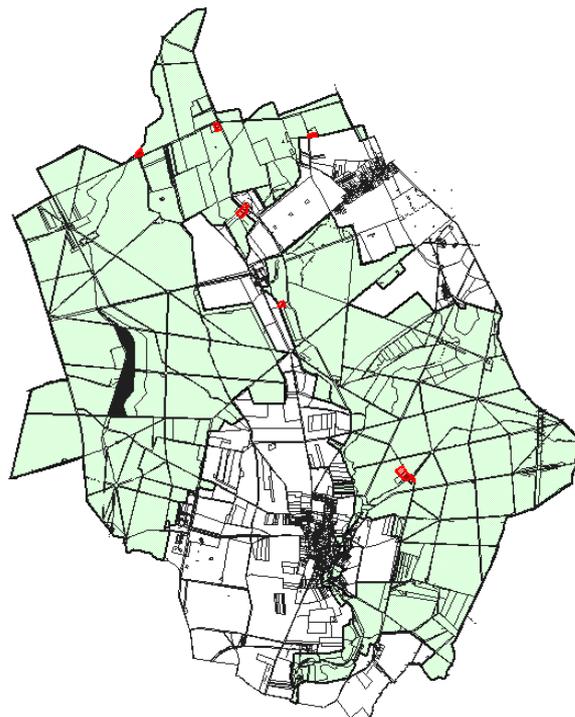
Le classement en zone Naturelle permet à la fois d'assurer la préservation des abords du cours d'eau. Il permet également la mise en valeur des espaces paysagers associés en permettant par exemple la réalisation d'équipements publics liés à la présence du cours d'eau.

Création d'un secteur Nh

En application de l'article L123-1-5-14° du code de l'urbanisme, des secteurs « de taille et de capacité d'accueil limitées » ont été créés.

L'utilisation de ce dispositif réglementaire vise à assurer la gestion du bâti diffus existant dans les secteurs à vocation naturelle. Il permet néanmoins l'évolution mesurée de ces espaces bâtis sans porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les secteurs Nh sont délimités par rapport aux constructions à usage d'habitation principale existantes.

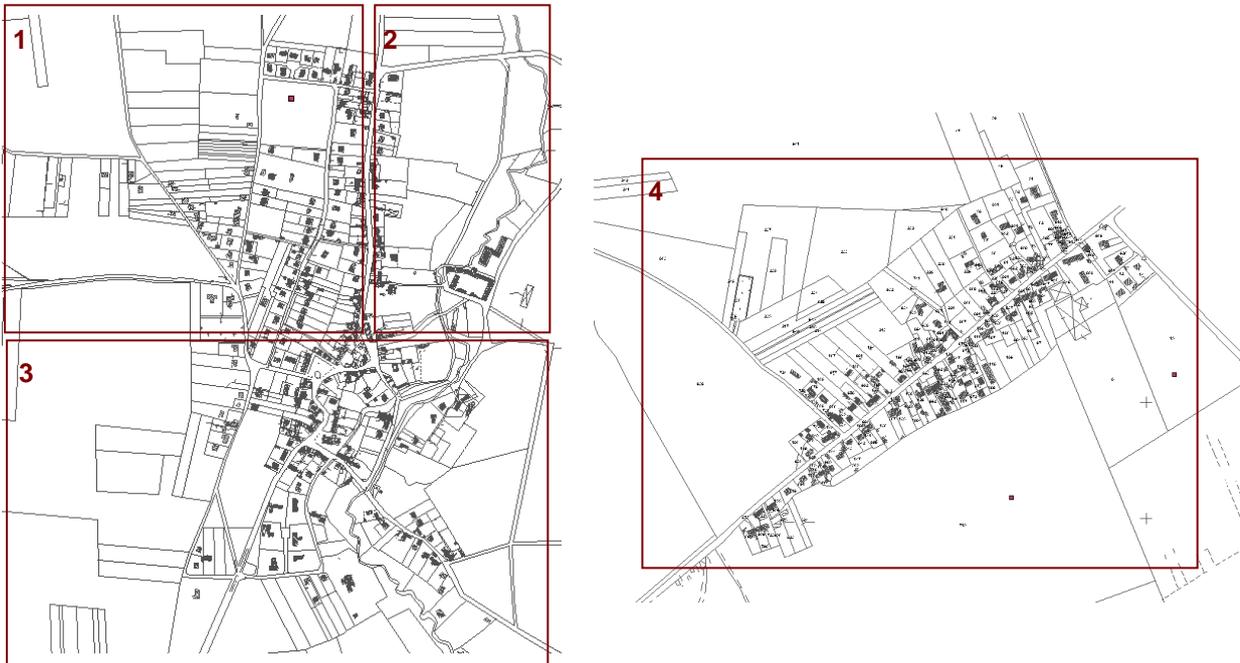


En rouge : les constructions isolées en milieu naturel regroupées au sein du secteur Nh



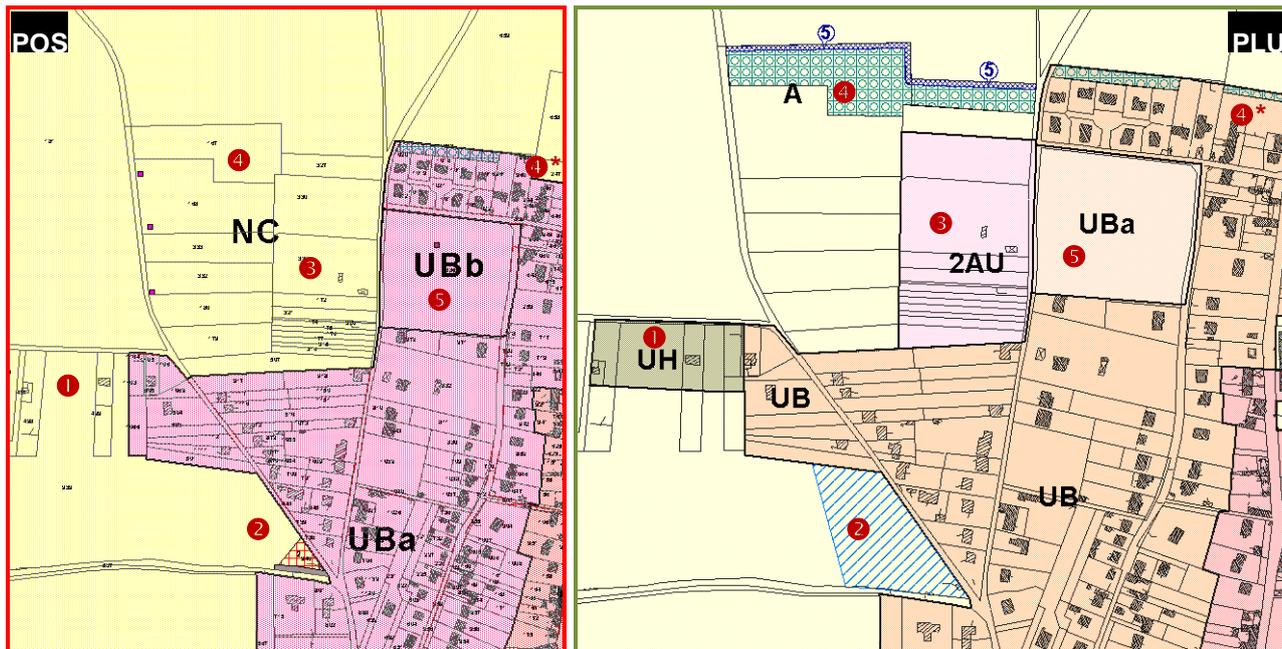
5.3.4. Justification de l'évolution des dispositions du règlement graphique

Pour clarification l'expression des justifications de l'évolution du zonage entre le POS et le PLU, le territoire communal a été découpé en 4 secteurs : les tiers Nord Ouest, Nord Est et Sud de Favières et l'ensemble du bourg de La Route.





5.3.4.1. Tiers Nord-Ouest de Favières (1)



1 – Extension de la zone urbaine (UH) le long de la rue de la Rucherie

Les constructions situées le long de la rue de la Rucherie étaient classées en zone agricole dans le POS. Le maintien de ce classement aurait interdit toute évolution des constructions d'habitations présentes et l'urbanisation des disponibilités intersticielles.

Pour répondre aux objectifs du projet communal qui consiste à assurer l'optimisation de la ressource foncière, ces unités foncières ont été partiellement intégrées à la zone UH. Cette dernière permet d'assurer l'évolution (extension et création d'annexes) des constructions présentes. Elle permet également l'urbanisation des unités foncières intercalées entre deux constructions existantes.



Le choix de la zone UH, au détriment de la zone UB est justifié en raison de l'éloignement de ces constructions par rapport au centre du village, du faible dimensionnement du réseau viaire et part leur configuration d'urbanisation linéaire au cœur d'un espace agricole. Ces caractéristiques rendent nécessaire la mise en place de dispositions réglementaires maîtrisant l'évolution de l'urbanisation.

2 – Modification de la prise en compte du secteur inondable situé entre la rue de la Rucherie et la rue de la Saincerelle

Ce secteur actuellement cultivé peut être concerné par un débordement des eaux de pluies en cas de fortes précipitations. Pour prendre en compte cette caractéristique, un emplacement réservé avait été créé dans le POS pour la réalisation d'un bassin de rétention. Cet équipement n'est plus d'actualité et ne justifie plus le maintien de l'emplacement réservé.

Pour assurer la préservation de la population face aux risques, et éviter la réalisation de constructions sur ce secteur qui remplit une fonction réelle (stagnation et infiltration des eaux de pluies), le PLU délimite une zone de submersion sur l'ensemble de l'étendue concernée par la stagnation d'eaux (délimitée d'après la mémoire des habitants). Cette disposition rend impossible la réalisation de constructions sur l'ensemble des terrains concernés.



3 - Délimitation d'une zone constructible le long de la rue d'Hermières

Voir justifications des zones AU (5.3.3.4)

4 – Création d'un espace boisé classé et d'un emplacement réservé

La mise en place d'espaces boisés classés sur les unités foncières 167 et 327 s'appuie sur la présence de boisements existants. Cette inscription vient répondre, d'une part au projet communal ayant mis en avant une volonté de préserver la qualité des entrées de ville et l'insertion paysagère des constructions et d'autre part, permet d'assurer la préservation de ces boisements qui serviront d'appui à l'urbanisation de la zone 2AU délimitée à proximité. Ils rempliront ainsi pleinement une fonction d'intégration paysagère des futures constructions. Ces nouveaux EBC viennent prolonger une bande déjà inscrites dans le précédent document et qui bordait l'extrémité Nord de la zone UB.

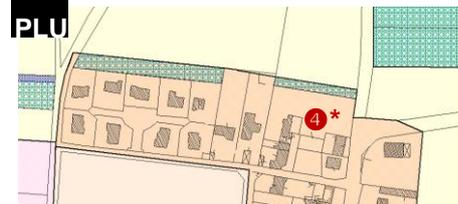


La délimitation de l'emplacement réservé n°5 permet quant à lui d'assurer le maintien du cheminement existant. Suite à l'urbanisation de la zone 2AU, il constituera la dernière possibilité de passage transversale depuis la rue d'Hermières vers l'Ouest notamment pour les engins agricoles. Son maintien est donc essentiel.



Permettant de donner une forme cohérente au tissu urbain et puisque l'emplacement réservé 1b positionné au POS n'est plus d'actualité, la parcelle 247 (4*), au Nord-est, a été intégrée en zone UB. Dans un souci de cohérence, la bande d'EBC est prolongée sur la parcelle 247. L'obligation de maintien d'une bande boisée assurera l'intégration d'une

future construction sur ce terrain et la préservation de la qualité de l'entrée de ville.

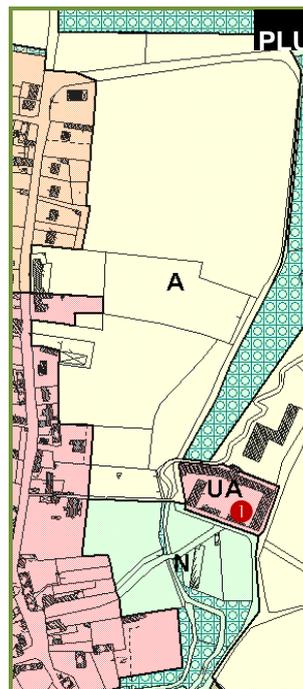
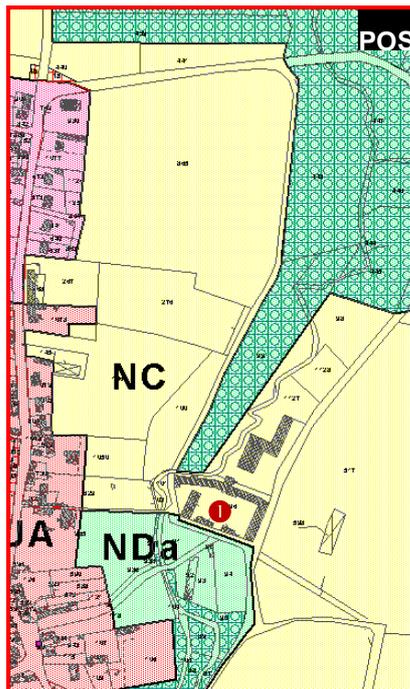


5 – Changement de dénomination pour le secteur UBb du POS

L'évolution de la dénomination de la zone ne conduit pas un changement des droits à bâtir sur la zone. Le changement de nomenclature fait suite à la suppression du secteur UBa du POS dans le PLU. Seul secteur désormais de la zone UB, le UBb du POS devient le UBa du PLU.



5.3.4.2. Tiers Nord-Est de Favières (2)



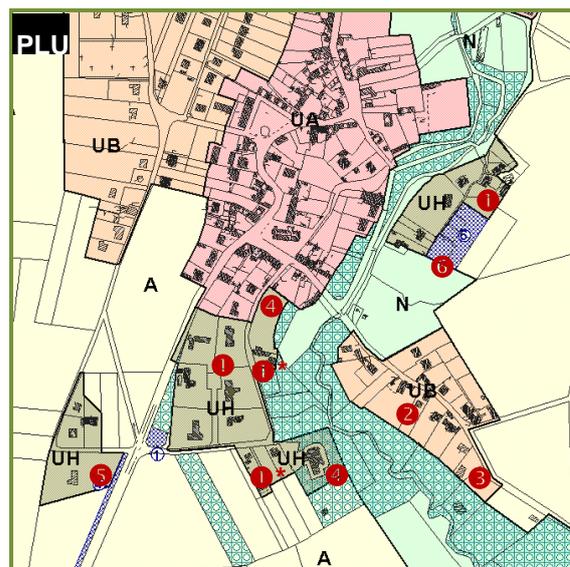
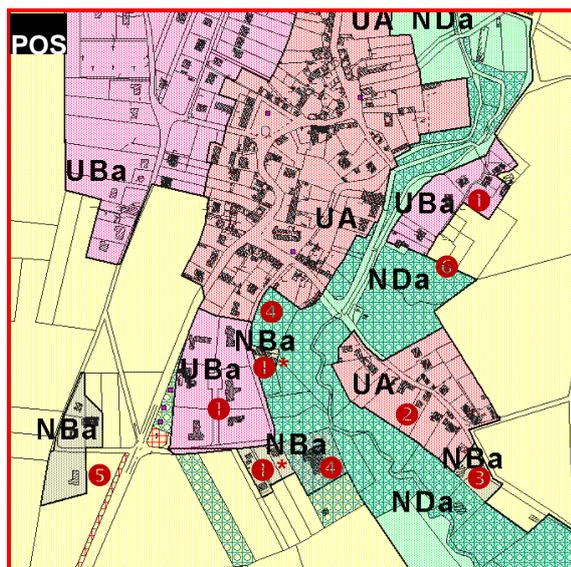
1 - Ferme de l'Aunaie

Le corps de ferme de l'Aunaie pourrait dans les années à venir faire l'objet d'une réhabilitation. Cependant, classé en zone agricole (NC) dans le POS, le changement d'affectation y était interdit.

Le PLU choisit donc de classer ce secteur en zone UA permettant l'urbanisation du site tout en répondant aux objectifs du projet communal qui consistent notamment à optimiser la ressource foncière en assurant la réalisation d'un nombre maximal de m² de surface de plancher sur un site situé à grande proximité du centre bourg. Le classement en zone UA, bien que partiellement contradictoire avec la volonté de préserver les abords de la Marsange, permet également de prendre en compte l'importance de l'emprise au sol existante sur cette unité foncière exiguë. C'est pour cette raison également qu'est appliquée une zone offrant les possibilités de densification les plus importantes.



5.3.4.3. Tiers Sud de Favières (3)

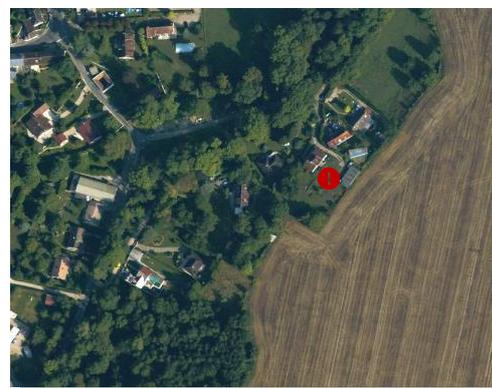


1 – Classement en UH des constructions situées le long de rue de la Marsange

Ces constructions sont situées dans un secteur à fort intérêt paysager car situé à proximité immédiate du cours d'eau de la Marsange et dans le massif boisé associé à la ripisylve de ce même cours d'eau. Elles sont également éloignées du reste du bourg et ne dispose que d'accès de faible dimensionnement.

Elles étaient classées en secteur UBa dans le POS ce qui leur conférait les mêmes droits à bâtir que les constructions individuelles récentes situées en continuité du village. Or, au regard des enjeux décrits plus haut (secteur paysager, faible dimensionnement de l'accès) et au regard du projet communal qui consiste à préserver les abords de la Marsange, il apparaît nécessaire d'appliquer sur ce secteur des dispositions réglementaires plus strictes ne permettant pas l'accueil significatif d'une population supplémentaire. Le classement zone UH définit dans le PLU permet d'assurer une urbanisation limitée sur ce secteur et assure la prise en compte des enjeux paysagers (notamment par l'éloignement des constructions par les unes par rapport aux autres art8 et par rapport aux limites séparatives art7 et par l'emprise au sol plus limitée art9).

La nouvelle zone UH intègre également des secteurs NBa du POS, qui étaient attenants aux secteurs UBa précités et qui composaient le même paysage et les mêmes caractéristiques architecturales.



2 – Classement en UB des constructions du Moncet (rue du Moncet)

Ces constructions étaient classées en UA dans le POS. Or le bâti est ici distinct de celui qui compose le centre du village par une densité plus faible, une implantation des constructions éloignée de la limite de l'emprise publique et des limites latérales. Ce secteur est également situé dans un espace à enjeux paysagers en raison de l'aspect boisé et de la proximité avec la Marsange.





Enfin les constructions sont éloignées du centre du village et le secteur ne constitue pas un enjeu de densification. Par conséquent, l'application de dispositions réglementaires plus strictes a été choisie par le projet communal. Cette évolution permet ainsi de mettre en adéquation les dispositions réglementaires avec la réalité du tissu bâti observé. Elle permet également d'afficher la volonté de préservation de ce secteur paysager situé à proximité de la Marsange.

3 – Intégration de la zone NBa du POS de la rue du Moncet en zone UB

Le POS prévoyait un secteur d'extension limité sur la rue du Moncet classé en NBa. Cette zone ayant été supprimée du PLU (car non conforme aux dispositions de la loi SRU) et le secteur étant desservi par les différents réseaux et enfin pour assurer la continuité de la typologie du tissu bâti sur l'ensemble de la rue du Moncet, le secteur d'extension est intégré à la zone UB.

4 – Évolution des espaces boisés classés sur les parcelles 1053 et 714, rue du Moulin Marchand



Les constructions situées sur ces unités foncières, bien que classées en zone constructible dans le POS (NBa) ne pouvaient faire l'objet d'aucune évolution car elles étaient recouvertes par des espaces boisés classés. Cette disposition réglementaire interdit la réalisation de toutes constructions (annexe ou extension). Elle ne correspond pas à la réalité observée sur le terrain car ces parcelles ne sont, en définitive, que partiellement boisées. Par ailleurs, bien que constituant des propriétés de grande qualité aux caractéristiques architecturales et paysagères reconnues justifiant un classement en zone UH, elles se situent néanmoins en continuité de zones bâties et sont, à ce titre, des secteurs privilégiés de densification, même mesurée (au regard des dispositions réglementaires de la zone UH).



L'évolution du POS au PLU consiste à supprimer une partie de l'espace boisé classé pour offrir des possibilités d'évolutions à ces constructions et respecter les principes du PADD de densification du tissu bâti.

5 – Extension de la zone UH sur toute la largeur de l'unité foncière n°344

Cette évolution vise à mettre en cohérence le zonage avec la configuration du découpage parcellaire. La limite de la zone UH s'appuie désormais sur la rue de la Brie qui constitue la limite Est de l'unité foncière en question.

6 – Déclassement des espaces boisés classés le long de la Marsange et création d'un emplacement réservé

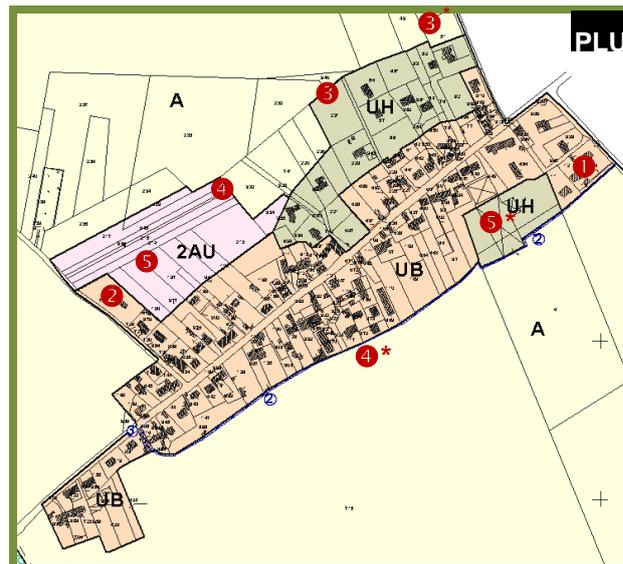
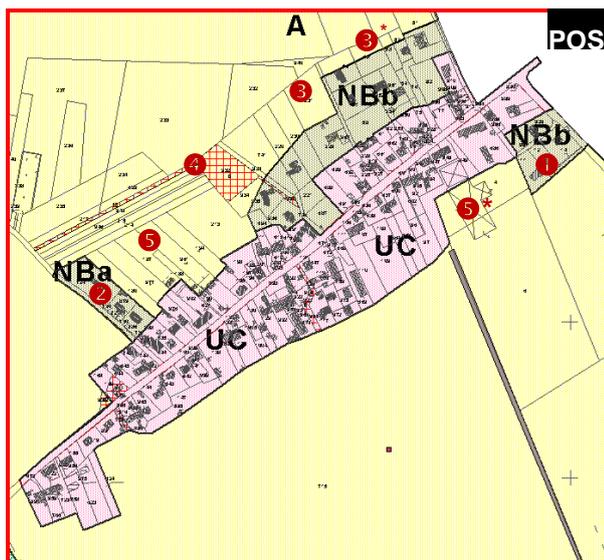
Cette évolution réglementaire s'inscrit dans l'orientation du projet communal qui consiste à mettre en valeur les abords de la Marsange. La municipalité souhaite en effet réaliser sur les secteurs concernés un parc paysager. Ce projet ne peut être réalisé en maintenant les EBC car il nécessite la suppression ou le déplacement de certains végétaux. C'est pourquoi, le PLU a déclassé une partie des EBC de la zone naturelle autour de la Marsange. Le maintien d'un classement en zone naturelle assure néanmoins le respect de la vocation initiale du site.



Dans le prolongement de ce projet, l'emplacement réservé n°6 vise à créer une aire de loisir de plein air créant ainsi avec le parc paysager un véritable « poumon vert » ouvert à tous et participant à la qualité de vie des habitants.



5.3.4.4. Hameau de La Route (4)



1 – Intégration du secteur NBB au Nord-est

Ce secteur est intégré à la zone UB en raison de la similarité du tissu qui le compose avec le reste du hameau de la Route. Cette évolution permet également de simplifier le document graphique en évitant de faire un découpage de type pastillage pour seulement quelques constructions.

2 – Intégration du secteur NBa à l'Ouest

L'évolution du classement de la zone NBa vers la zone UB est justifiée par la volonté de ne pas définir une réglementation spécifique pour un nombre très limité de constructions. L'intégration des deux constructions situées en limite avec la zone UB est également justifiée par la similarité du tissu bâti qui les compose avec celui du reste de la zone.

Pour la construction située sur l'unité foncière la plus étendue, c'est sa nouvelle situation entre la zone centrale, UB, et le secteur de développement futur classé en 2AU qui justifie son évolution en s'intégrant à la partie urbaine.

3 – Extension de la zone UH (ex NBB) vers l'Ouest sur la parcelle 231

Cette évolution vise à optimiser la ressource foncière en rendant possible l'urbanisation d'une parcelle desservie par les réseaux viaire, d'assainissement et d'eau potable. Elle n'engendre pas d'impact paysager significatif puisque l'unité foncière est située en vis à vis d'une construction.

La zone UH est également étendue jusqu'à la limite Nord des unités foncières (3*). Le découpage du POS ne classait en NBB qu'une partie des unités foncières en s'appuyant sur la limite Nord des constructions présentes sur le document cadastral. Or la construction ayant servi d'appui est localisée davantage vers le Nord et l'Est. Pour assurer une lisibilité de la règle, il est préférable de s'appuyer sur la limite parcellaire.

Cette évolution correspond donc à la correction d'une erreur matérielle. Elle ne porte pas atteinte à la qualité des paysages car la limite du zonage s'appuie sur des éléments de bocage (arbres et haies) qui assurent l'intégration paysagère des futures constructions. Cette évolution ne consomme pas de terres cultivées.



4 – Création et suppression d'emplacements réservés

Les emplacements réservés 10 et 5 sont supprimés soit en raison de l'acquisition des terrains par la municipalité pour l'ER 5, soit en raison de l'intégration du projet de création d'un cheminement à l'orientation d'aménagement (pour l'emplacement réservé 10). Le fait d'imposer la réalisation d'une liaison douce dans le cadre de l'orientation d'aménagement permet d'imposer le financement de l'équipement à l'aménageur.



L'emplacement réservé n°2 (4*) - numérotation du PLU - est créé afin de permettre la réalisation d'un cheminement doux sur l'ensemble de la limite Sud du hameau. Cet équipement permettra aux piétons de se déplacer de manière sécurisée sans avoir à fréquenter l'axe routier.

5 – Les nouvelles disponibilités

Pour assurer la réalisation de ces objectifs de création de logements, le PLU crée la zone 2AU (cf 5.3.3.4).

Il intègre également le secteur dit de « la pépinière » (5*) qui vise à combler une dent creuse, puisque le site est bordé de part et d'autre par des secteurs urbains. Par ailleurs, le foncier ayant perdu sa vocation d'activités, il s'agit pour le projet de PLU de mettre en avant la reconversion d'une véritable friche au cœur du hameau. L'une des volontés de la commune est de permettre une optimisation du foncier situé dans les espaces bâtis dans le respect des principes posés par la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010. Le secteur de la pépinière constitue une application concrète et nécessaire de ces principes érigés par la législateur. Dit autrement, ce secteur doit s'inscrire dans le prolongement des surfaces bâties environnantes classées en zone U, et doit donc être objectivement considéré comme un terrain agricole purement artificiel (actuellement avec des serres en cours de démolition) sans lien direct avec l'objet et la finalité d'un zonage agricole.



La présence de l'ensemble des réseaux justifie son classement en zone urbaine. Pour autant, sa localisation en périphérie de zone, en limite avec le grand paysage agricole, en fait un secteur sensible du point de vue paysager. Il ne faut pas non plus occulter que La Route reste un hameau et s'il constitue une véritable entité à Favières, son développement est déjà assuré à long terme par une zone 2AU. C'est pourquoi, pour proposer une évolution à court terme tout en recherchant le maintien d'un caractère rural où la présence du végétal est dominante, le classement en zone UH a été préféré. Il a été assorti d'une orientation d'aménagement permettant d'assurer une urbanisation cohérente et des principes tels que le traitement paysager des abords, la définition des accès...





5.3.4.5. Justification de l'évolution des emplacements réservés

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	LOCALISATION	SUPERFICIE (m²)
4	Traitement du carrefour entrée Nord	Commune	Situé à l'entrée de ville Nord du bourg de Favières.	250 m²
Justification	A supprimer , l'emplacement réservé était dédié à la création d'un rond point qui n'est plus projeté.			
2	Bassin de rétention ru de la Saincerelle	Commune	Entre la rue de la Saincerelle et la rue de la Rucherie	1 040 m²
Justification	A supprimer , la zone doit faire l'objet d'un bassin de débordement pour lequel l'acquisition foncière n'est pas nécessaire. Une disposition réglementaire permettra d'assurer le maintien de cet espace en zone agricole. Le maintien de l'emplacement réservé n'est donc pas nécessaire.			
3-1	Aménagement entrée Sud	Commune	Situé à l'entrée de ville Sud du bourg de Favières. Parcelle 687.	460 m²
Justification	A garder , la création d'un espace vert est toujours d'actualité sur les parcelles concernées par l'emplacement réservé.			
4a-	Maillage voie piétonne	Commune	Dans le bourg de Favières, chemin situé entre la rue des Farrinats et la rue des Marronniers. Emprise de 2m de largeur sur la parcelle 905	300 m²
Justification	A supprimer : l'aménagement n'est plus en projet pour le projet communal. Le cheminement existant n'a plus vocation à être élargi.			
4b-	Stationnement et emprise transformateur électrique	Commune	Le long de la rue des marronniers	200 m²
Justification	A supprimer , les terrains ont déjà été acquis par la municipalité pour la réalisation de parking.			
5	Aire de jeux et de détente	Commune	Parcelle 932 au Nord du hameau de la Route	3 000 m²
Justification	A supprimer , les terrains ont déjà été acquis par la municipalité			
6-	Préservation maillage de voie	Commune	Chemin situé dans le hameau de la Route. Parcelles 920, 923 et 924.	630 m²
Justification	A supprimer , cette voie privée n'a pas été acquise par la municipalité mais ne présente pas de nécessité au regard des projets communaux pour les 10 prochaines années.			
7	Acquisition du foncière de la Chapelle	Commune	Entrée de bourg Ouest du hameau de la Route, parcelle 169	500 m²
Justification	A supprimer , La chapelle a été acquise par la municipalité.			
8 3	Préservation maillage de voie	Commune	Entrée de bourg Ouest du hameau de la Route, parcelle 718	230 m²
Justification	A conserver pour la conservation du chemin agricole.			
9	Station d'épuration	Commune		2 000 m²
Justification	A supprimer la nouvelle station d'épuration a été réalisée sur un autre terrain.			
40	Chemin piéton	Commune	Au Nord-ouest du bourg de Favières. Parcelle 946	700 m²
Justification	A supprimer les terrains ont été acquis par la municipalité, le cheminement à été réalisé.			



41-4	Voirie douce Favières-en-Brie/Tournan	Commune	Emprise de 6 mètres de large le long de la route de Favières	1 260 ml x 6 Environ 7 500 m ²
Justification	A garder pour permettre d'assurer une liaison douce sécurisée entre Tournan et Favières.			
42	Traitement paysager	Commune		200 m ²
Justification	A supprimer			
5	Création d'une voie	Commune	Emprise de 5m de largeur entre la rue d'Hermières et la rue de la Rucherie parcelles 167 et 327	1 501 m ²
Justification	A créer Nouvel emplacement réservé pour assurer la réalisation d'une voie de desserte transversale entre la rue			
6	Création d'une aire de loisir de plein air	Commune	Rue de la Marsange, parcelles : 287, 551, 286, 294 et partiellement la parcelle 293	3 103 m ²
Justification	A créer Emplacement réservé à créer pour la réalisation d'une aire de loisir en plein air.			
2	Création d'un chemin piéton de contournement Sud du hameau de La Route	Commune	Parcelles 5, 6 et 715, emplacement réservé d'une largeur de 2m	1 440 m ²
Justification	A créer Nouvel emplacement réservé créé pour améliorer la circulation piétonnière dans le hameau de La Route et améliorer les aménités paysagères.			



5.4. Évolutions des dispositions du règlement écrit

5.4.1. Pour toutes les zones

Les articles 3 : accès et voirie, **4** : Desserte par les réseaux n'ont pas été modifiés de façon majeure par le PLU. Les évolutions constatées visent à mettre conformité le document réglementaire avec l'évolution de la législation (en lien avec les questions sanitaires ou en lien avec la sécurité et l'accès des véhicules de secours) et à protéger les chemins existants qui ont été repérés comme « à conserver ».

Le POS prévoyait des dispositions exceptionnelles pour les constructions annexes d'une certaine emprise au sol. Cette emprise au sol était variable selon les articles (20 et 36m² pour les articles 6 des zones urbaines et 20m² pour les articles 7). Dans un souci de simplification de l'interprétation du règlement et afin d'uniformiser les dispositions réglementaires qui visent à définir une règle pour le même type de construction, les constructions annexes visées par le PLU sont toutes inférieures à 20m² (soit au maximum un garage). Cette évolution est également rendue nécessaire par l'évolution du Code de l'urbanisme dont l'article R123-9 définit strictement les constructions qui peuvent être réglementées et interdit de facto la réglementation des annexes.

Afin de préserver la biodiversité et notamment dans les zones humides il est ajouté, aux **articles 13** que : « Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite. ». (La liste est jointe en annexe du règlement). Mais également qu'est interdit – **art1** - « le remblaiement des zones humides, mares et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant. »

En cohérence avec les prescriptions du SAGE, le règlement du PLU ajoute plusieurs dispositions visant à **garantir la qualité des cours d'eau, leur fonctionnalité écologique et à prévenir toute dégradation**. Ainsi, le règlement du PLU interdit : « toute nouvelle construction située à moins de 20m des berges de la Marsange » ainsi que « tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage ». Une dérogation est cependant admise pour les équipements d'intérêt général pédagogique et/ou ludique et en lien avec l'environnement et la nature sous réserve de respecter le caractère des lieux. Afin de permettre la sensibilisation du public aux enjeux environnementaux, la commune ambitionne la réalisation d'équipements, à rayonnement intercommunal, et qui saurait trouver leur sens à proximité des espaces concernés, tel que la Marsange.

5.4.2. Évolution des dispositions réglementaires dans les zones urbaines

L'article 1 du règlement des zones urbaines vise à restreindre les occupations du sol qui dégraderaient l'homogénéité des éléments bâtis ou qui ne sont pas compatibles avec les fonctions accueillies (notamment l'habitat). La rédaction de l'article 1 s'inscrit dans la droite ligne de ce que prévoyait le POS. Les évolutions apportées par rapport au POS visent à mettre en conformité le document réglementaire avec l'évolution de la législation.

L'article 2 : Pour assurer la diversité des fonctions urbaines et pour permettre le renforcement de la mixité des constructions sans liens avec la fonction habitation sont autorisées : les bureaux, les installations et travaux divers et l'artisanat, sont autorisés. Cependant en raison des risques inhérents à ce type de constructions : forte fréquentation, nuisances sonores, impact urbain divers, des conditions sont mises en place. Elles consistent notamment à imposer une surface maximale de 250 m² de SURFACE DE PLANCHER pour ces constructions et à interdire celles qui ne seraient pas compatibles avec la fonction habitat. Les entrepôts quant à eux sont autorisés à condition d'être liés à une activité déjà présente ou autorisée dans la zone.



- L'article 5 : taille minimale des terrains constructibles

Cet article était largement employé par le POS qui prévoyait pour chacune des zones une taille minimale des terrains : 300 m² en zone UA et 600 en zone UB et 400 m² UC et 1 000m². La loi SRU entrée en vigueur en décembre 2000 ne permet plus l'utilisation de cet article que pour des motifs liés à des questions paysagères ou liés aux dispositifs d'assainissement autonome. Au regard du tissu villageois dense qui compose les deux bourgs de Favières et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif de l'ensemble des constructions situées à l'intérieur des bourgs, l'utilisation de l'article 5 ne peut plus être envisagé dans les zones UA et UB : les plus denses. Elle serait de plus contraire avec la volonté de limiter la consommation d'espace affichée dans le PADD.

En revanche, l'utilisation de cet article peut encore être envisagé dans le tissu bâti regroupé au sein de la zone UH. Cette partie du territoire communal est en effet caractérisée par un tissu aéré, avec un aspect végétal dominant et un éloignement par rapport au centre bourg qui ne permet pas d'envisager une densification prononcée. Il s'agit de secteurs qui sont discontinus, par rapport au reste du tissu urbain et qui constituent les lisières urbaines de Favières. Le PLU cherche donc à maintenir un espacement entre les futures constructions dans le souci d'établir des implantations de bonne qualité paysagère en pérennisant le mode d'urbanisation pavillonnaire déjà réalisé sous le POS. En effet, celui-ci prévoyait une taille minimale de 1 000 m² en zone NB, le PLU, dans un souci actuel de densification, a ramené cette taille minimale à 800 m² en zone UH.

Une dominante végétale à préserver

Les constructions regroupées au sein de la zone UH, sont situées dans des secteurs à forts intérêts paysagers. Certains d'entre eux sont situés à proximité de la Marsange (rue du Moulin Marchand) que le PADD et le SCOT entendent préserver et mettre en valeur. Le découpage parcellaire que permettrait l'absence de réglementation serait préjudiciable car il engendrerait une circulation et des risques de pollutions accrues. Dans le hameau de La Route, les secteurs classés en UH sont situés dans des espaces paysagers sensibles à l'interface entre le milieu rural et l'espace villageois. L'urbanisation sur ce secteur doit donc conserver un aspect aéré permettant d'assurer une transition douce entre espaces naturels et espaces anthropiques. Il s'agit d'éviter toute rupture brutale avec le parcellaire existant et la forme urbaine qui l'accompagne.



Éloignement par rapport au centre bourg

Les constructions comprises au sein de la zone UH, quand elles ne sont pas situées dans des secteurs à fort intérêt paysager, sont éloignées de manière importante des centralités et des équipements. Ce sont des constructions qui ont été réalisées au coup par coup, sans vision d'ensemble par rapport au reste du village, et qu'il s'agit désormais d'intégrer au reste du tissu bâti. Cette intégration doit se faire de manière adaptée en évitant la réalisation de forte densité dans ces espaces. La limitation de la taille minimale des terrains à 800 m² repose également sur la volonté d'interdire l'accueil d'une population trop importante à une distance prononcée des équipements.



- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

	UA	UB et UC -> UB	NBa -> UH
POS	>20m ² : entre 0 et 25m des voies existantes <20m ² non réglementé façade parallèle ou perpendiculaire aux voies ou limites séparatives	IDEM UA	IDEM UA



PLU	Les constructions de plus de 20m ² doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres Les constructions de moins de 20m ² doivent s'implanter à 5 mètres minimum	Les constructions de plus de 20m ² doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres Les constructions de moins de 20m ² : à 5 mètres minimum	A 5 mètres minimum
Justifications	Pour la règle principale, il n'y a pas d'évolution entre le POS et le PLU. Pour les constructions inférieures à 20m ² , le POS ne prévoyait pas de dispositions ce qui est devenu illégal depuis la loi SRU (l'article 6 et 7) devant être absolument réglementés. L'implantation à 5 mètres minimum vise à éviter l'implantation de garages à l'alignement ce qui constituerait un risque pour la circulation routière.	L'évolution réglementaire entre le POS et le PLU consiste en l'imposition d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement. Les dispositions du POS ne tenaient pas compte de la réalité du tissu observé en zone UB. La majorité des constructions y est en effet réalisée à une distance supérieure à 5 mètres de l'alignement. Cette évolution vise donc à mettre en conformité les dispositions réglementaires avec la réalité du tissu bâti observé.	Cette évolution réduit légèrement les droits à bâtir pour les constructions concernées. Elle est justifiée par la volonté de conserver l'aspect végétal et aéré du tissu de la zone UH, caractérisé par un éloignement important par rapport au centre bourg et par des enjeux paysagers importants : proximité avec la Marsange, interface espace bâti et espace naturels... Les constructions observées dans le tissu existant se caractérisent par un retrait systématique des voies.

De plus, par rapport au POS, il doit être signalé, la suppression de l'orientation de l'axe du faitage prévue pour les articles UA et UB. Au regard des dispositions du code de l'urbanisme, l'article 6 du règlement des PLU ne prévoit pas de réglementer l'orientation des constructions par rapport à l'orientation de la voie.

- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- o Dans un soucis de cohérence avec l'article 6, la bande d'implantation qui soumet à une réglementation différente l'implantation des constructions de moins de 20 m² par rapport aux limites séparatives, est reportée de 20m à 25m. Cette évolution vise notamment à simplifier l'interprétation de la règle en ne définissant qu'une seule bande d'implantation. Cette évolution n'entraîne par ailleurs pas de conséquences urbaines majeures, n'ouvrant pas de nouveaux droits à bâtir et ne porte pas atteinte à la qualité des sites et des paysages.

	UA	UB et UC -> UB	NB -> UH
POS	<20m des voies A la limite ou à H sans être inférieur à 3,5m >20 m des voies à la limite si H<3m les c° <20m soit en limite sép soit en extension	IDEM UA	IDEM UA
PLU	< 25m des voies Implantation sur au moins une des deux limites > 25m des voies Les constructions ne peuvent s'implanter en limite séparative que si elles n'excèdent pas 4m de hauteur totale et respecter un retrait minimum de 3 m en cas de retrait.		Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives
Justifications	L'évolution vise à assurer une plus grande cohérence entre la règle de l'article 6 et celle de l'article 7 en instaurant une différenciation de l'application de la règle à partir de 25 mètres dans les deux cas. La distance de 3,5 mètres est augmentée jusqu'à 4 mètres pour simplifier la rédaction de la règle.		Cette évolution réduit les droits à bâtir pour les constructions concernées. Elle est justifiée par la volonté de conserver l'aspect végétal et aéré du tissu de la zone UH, caractérisé par un éloignement important par rapport au centre bourg et par des enjeux paysagers importants : proximité avec la Marsange, interface espace bâti et espace naturel.

- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres

	UA	UB	NB -> UH
POS	8m en cas de baies 3,5m sans	IDEM UA	IDEM UA
PLU	Non réglementé	Reprise de la règle du POS Les constructions doivent s'implanter à au moins 8 mètres des limites séparatives	
	La recherche d'une optimisation du foncier situé en zone U a conduit à une suppression des dispositions de l'article 8 qui autorise dans le PLU les implantations en contiguïté.	Reprise de la règle du POS	



- **Article 9 : emprise au sol maximale des constructions**

	UA	UB et UC -> UB	NB -> UH
POS	néant	50%	30%
PLU	50%	30%	20%
Justifications	Cette évolution vise à maîtriser l'évolution du centre bourg, à assurer le maintien d'espace libres permettant de respecter les implantations traditionnelles. Associé à l'article 13, cet article permet d'encadrer l'imperméabilisation des sols afin d'assurer une gestion écologique des terrains et de réduire les risques liés au ruissellement des eaux pluviales.	L'abaissement du CES s'appuie sur un sondage réalisé dans différents secteurs de la zone UB qui montre que l'emprise au sol moyenne est comprise entre 10 et 20%. Cette évolution n'est donc pas bloquante et les constructions peuvent évoluer. Elle permet également de s'assurer du maintien d'une surface végétalisée dominante sur l'unité foncière ce qui avec l'association de l'article 13 garantit une gestion écologique des terrains.	L'emprise au sol constatée dans les secteurs classés en UH est comprise entre 5 et 10%. Le taux de 20% permet donc de maîtriser l'évolution du tissu bâti sans bloquer les extensions ou évolutions de constructions existantes.

- **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

	UA	UB et UC -> UB	NB -> UH
POS	10m au faitage 5,5m à l'égout	IDEM UA	IDEM UA
PLU	9 m au faitage 5,5m à l'égout du toit	8m au faitage 5,5m à l'égout du toit	8m au faitage 5,5m à l'égout du toit
Justifications	Les constructions présentes en zone UA sont soit de type R+C soit R+1+C. Dans les deux cas elles ne dépassent pas les 9 mètres. En dehors des équipements publics, il n'y a pas de constructions supérieures à 9 mètres. L'évolution de la règle vise donc à garantir une harmonie dans l'aspect des constructions neuves et leur intégration au reste du tissu.	La hauteur totale des constructions est réduite de 2 mètres par rapport au POS. Le tissu en UB ou UH est constitué constructions d'habitation de petite taille (R+C pour la majorité). L'évolution réglementaire vise donc à garantir une harmonie dans l'aspect des constructions neuves par rapport au reste du tissu	

- Par ailleurs, la disposition suivante du POS est supprimée :

« La façade ou le pignon face à la voie de desserte doit avoir un égout du toit, compris entre 3m et 5,5m mesuré depuis le sol naturel. »

L'article R. 123-9 10° du code de l'urbanisme ne prévoit que la possibilité de fixer une hauteur maximale et cette disposition ne permet donc pas de fonder légalement une prescription instaurant une hauteur minimale. Cette volonté d'assurer une continuité de la hauteur et du gabarit des constructions peut être introduite dans l'article 11 du règlement.

- **Article 11 : aspect extérieur des constructions**

Les dispositions réglementaires de l'article 11 en zone urbaine, visent à assurer le maintien de la qualité urbaine et architecturale du tissu bâti. Par l'imposition d'une règle commune pour l'ensemble des secteurs urbains, elles permettent de garantir une unité de l'aspect des constructions. Ces dispositions permettent de garantir une évolution cohérente et qualitative des constructions existantes dans le cadre d'extensions ou de créations d'annexes. Elles permettent également d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions au reste du tissu bâti.

Les évolutions qui concernent la rédaction de l'article 11 sont mineures. Elles visent à mettre en cohérence le document réglementaire du PLU avec l'évolution de la législation et notamment la loi SRU qui interdit la réglementation des matériaux.

La rédaction de l'article 11 est simplifiée conformément à la volonté du projet communal afin de supprimer toutes les références aux matériaux (afin de mettre en conformité le règlement communal avec l'évolution législative nationale en matière d'urbanisme)



- Article 12 : stationnement

	UA	UB et UC -> UB	NB -> UH
POS	Habitations : 2 pls par lgt Activité : 1pl par 50m ² SURFACE DE PLANCHER Bureau : 2pl par 40m ² SURFACE DE PLANCHER Equipements : 1 pl par 40m ² de SURFACE DE PLANCHER	IDEM UA	IDEM UA
PLU	Habitations : 1 < 50m ² de SURFACE DE PLANCHER : 1 pl de 50m ² à 120m ² de SURFACE DE PLANCHER : 2 pl >120m ² de SURFACE DE PLANCHER : 3 pl Bureaux, artisanat, commerce : 1 pl / 50m ² de SURFACE DE PLANCHER	Habitations : 1 pl / 60m ² de SURFACE DE PLANCHER Bureaux, artisanat, commerce : 1 pl / 50m ² de SURFACE DE PLANCHER	
Justificati	La réforme du permis de construire (2007) ne permet plus de connaître le nombre de logements à réaliser lors du dépôt du permis de construire. L'application de la règle du POS ne peut donc plus être garantie. L'évolution consiste donc à imposer un nombre de place de stationnement par tranche de m ² de SURFACE DE PLANCHER. Le nombre de place à réaliser pourra s'avérer plus contraignant : 3 places à réaliser pour une construction de plus de 120m ² . Ce nombre est cependant justifié par le déficit important d'espaces de stationnements présents en zone UA et par les problématiques liées au stationnement des véhicules sur le domaine public dans l'ensemble des zones.		

- Article 13 : Espace libre et plantation

	UA	UB et UC -> UB	NB -> UH
POS	Un espace perméable planté sur au moins 50 m ² du terrain	Un espace perméable planté sur au moins 50 m ² du terrain	Non réglementé (en dehors des plantations)
PLU	Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au moins 15% de l'unité foncière	Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au moins 30% de l'unité foncière	Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au moins 50% de l'unité foncière
Justifi	La mise en place d'un taux de surface non imperméabilisée (à la place des 50m ²) vise à rendre cette imposition plus importante (augmentation de la surface) mais également à adapter à la règle à la surface du terrain : les petites unités foncières se voyant moins contraintes que les grandes. Cette augmentation permet de s'assurer de l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et répond ainsi aux enjeux liés au ruissellement des eaux pluviales.		

- Article 14 ; Coefficient d'Occupation du Sol

	UA	UB et UC -> UB	NB -> UH
POS	0,6	0,4	0,25
PLU	0,6	0,5	0,25
Justifi	Maintien des dispositions du POS	Le rehaussement du COS vise à assurer l'évolution du tissu pavillonnaire et à optimiser la consommation de la ressource foncière.	Maintien des dispositions du POS



5.4.3. Évolution des dispositions réglementaires dans les zones naturelles et agricoles

Justification du règlement de la zone A et N

- Article 1 et 2 ; constructions interdites et soumises à conditions

En zone Naturelle, comme dans le POS, seules sont indiquées les constructions autorisées soumises à conditions. En plus des constructions indiquées dans POS, le projet communal a souhaité autoriser les constructions liées à l'exploitation forestières pour permettre une éventuelle mise en valeur de la forêt. Les autres évolutions proviennent de l'évolution de la législation et notamment de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme qui ne permet plus de réglementer que 9 types de constructions.

En zone Agricole, ces articles ont évolué de manière importante entre le POS et le PLU. Cette évolution s'inscrit dans l'objectif du PADD qui consiste à favoriser l'activité agricole. La nouvelle rédaction permet ainsi par le biais de l'article L123-3-1, le changement de destination des bâtiments remarquables permettant ainsi la création de commerces, d'entrepôts, d'habitations, etc. et donc la diversification des ressources des exploitants et l'évolution des constructions existantes qui sont partie intégrante du patrimoine architectural communal.

- Article 5 : taille minimale des terrains constructibles

Comme dans le POS cet article n'est pas réglementé.

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Reprise de la règle du POS

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Reprise de la règle du POS

- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le POS ne prévoyait pas de réglementation pour les constructions sur une même propriété mais par rapport aux constructions situées sur les unités foncières voisines ce qui n'est pas prévu à cet article par le Code de l'Urbanisme. Le PLU introduit donc désormais un retrait minimal de 10 mètres entre les constructions sur une même propriété. Ce retrait permet de garantir une circulation sécurisée des véhicules de services et de sécurité incendie et permet d'assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles.

- Article 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé : reprise de la règle du POS

- Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En zone N, la réglementation est identique à celle du POS (6 mètres).

En zone A, la hauteur au faîtage passe de 15 mètres à 10 mètres entre le POS et le PLU. La hauteur de 15 mètres est importante et ne correspond pas aux besoins réels émanant des constructions agricoles. Cette



évolution ne compromet donc pas les exploitations agricoles. De plus le rabaissement de la hauteur maximale des constructions permet d'assurer au mieux la préservation du grand paysage de la commune.

- **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Dans l'ensemble, les dispositions réglementaires du POS sont reprises. Les évolutions visent à mettre en conformité le règlement avec l'évolution législative. La loi SRU (décembre 2000) a en effet rendu impossible la réglementation des matériaux. Les références relatives à l'interdiction des matériaux sont donc supprimées du corps réglementaire.

- **Article 12 : Stationnement des véhicules**

Reprise de la règle du POS

Afin de préserver la biodiversité et notamment dans les zones humides il est ajouté : « Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite. ». La liste est jointe en annexe du règlement.

- **Article 13 : Espaces libres**

Reprise de la règle du POS

- **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est désormais limité à 0,20 dans les secteurs Nh. Cette disposition permet en plus des autres règles de densité d'imposer une constructibilité limitée.



6. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR



6.1. Au regard de l'environnement et du cadre de vie

6.1.1. Préservation de la qualité de l'air, circulations et déplacements

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
FORT	MODEREE	MODEREE

Incidences des dispositions du PLU

Les dispositions réglementaires du PLU permettent la création de constructions à basse consommation d'énergie et donc de limiter les rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

Un repérage des chemins existants a conduit à leur protection permettant, en centre bourg, d'encourager les déplacements doux. Les futures opérations devront également mettre en place des dispositifs visant à favoriser ces modes de déplacements.

Le zonage du document d'urbanisme prévoit prioritairement le comblement des dents creuses. Les constructions qui y seront réalisées seront situées à proximité des équipements et du réseau de bus existant. Le choix des secteurs de développement a été effectué en accordant une importance à la proximité avec les équipements et le réseau de transport en commun. Cette prise en compte permet là aussi l'utilisation de moyens de transports peu polluants (transport en commun et marche à pied ou vélo).

Cependant, l'accroissement significatif de la population rendu possible par le projet communal devrait avoir un impact sur les déplacements motorisés, certains d'entre eux restant irremplaçables pour une part de la population. Le niveau d'incidence peut donc être estimé comme modéré.

6.1.2. Consommation foncière

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
FORT	FORTE	MODERE

Incidences des dispositions du PLU

Le PLU prévoit un certain nombre de secteurs de développement qui n'engendrent pas de consommation de terres agricoles.

Cependant, les évolutions des dispositions réglementaires permettent de limiter la consommation foncière par ailleurs. Par exemple une implantation plus souple des constructions par rapport aux limites séparatives est prévue par l'article 7 dans la plupart des zones. Les règles de densité (emprise au sol ou coefficient d'occupation du sol) sont également rehaussées dans toutes les zones.



6.1.3. Protection des ressources, des milieux naturels, des sites et des paysages

6.1.3.1. La protection des ressources agricoles

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
FORT	FORT	NUL

Le PLU permet d'assurer la préservation de la ressource agricole par le classement en zone A des espaces agricoles visant à maintenir la diversité paysagère et l'économie agricole. L'activité agricole n'est par ailleurs aucunement contrainte par les dispositions du PLU, la création ou l'extension de bâtiments agricoles étant autorisées dans toute la zone.

Le PLU privilégie l'augmentation des droits à bâtir à l'intérieur de la zone urbaine constituée plutôt que la création de nouvelles zones de développement pour limiter l'impact de l'urbanisme sur les terres agricoles.

Les dispositions réglementaires des zones N et A (qui s'appliquent toutes deux sur des terrains agricoles), prévoient de limiter strictement le développement de constructions nouvelles en milieu naturel et agricole.

6.1.3.2. La protection des milieux naturels

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
FORT	FORT	FAIBLE

- Les espaces naturels reconnus (ZNIEFF) non urbanisés sont classés dans une zone N qui interdit toute urbanisation autre que celle nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les continuités écologiques présentes sur le territoire communal sont recensées et identifiées dans le document cartographique du PADD. Cette identification permet de sensibiliser les habitants à l'existence de ces enjeux écologiques. Le document graphique du PLU traduit cette volonté de préservation en classant ces espaces en zone naturelle ou agricole pour y interdire le développement de constructions nouvelles.
- Le classement en espace boisé classé des massifs boisés et de certains alignements arborés les plus remarquables jouant un rôle paysager et écologique majeur pour la commune permet d'assurer leur stricte préservation.
- Un développement urbain organisé, en renforcement de l'enveloppe urbaine existante et densifiant le tissu actuel, ne cherchant pas à s'étendre sur les terres agricoles et les espaces naturels permet de ne pas consommer d'espace sur les milieux naturels.
- Afin de préserver la biodiversité et notamment dans les zones humides, dans les espaces naturels comme dans les espaces urbains, l'ensemble des zones interdisent le remblaiement des zones humides, mares, fossés et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant. Ce dispositif est complété par l'article 13 qui interdit toute plantation d'espèces cataloguées invasives.
- En cohérence avec les prescriptions du SAGE, le règlement du PLU ajoute plusieurs dispositions visant à garantir la qualité des cours d'eau, leur fonctionnalité écologique et à prévenir toute dégradation. Ainsi, le règlement du PLU interdit : « toute nouvelle construction située à moins de 20m des berges de la Marsange » ainsi que « tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage ». L'ensemble des cours d'eau recensés sur le territoire ont été repérés.



6.1.3.3. La préservation des sites et des paysages

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
FORT	FORT	FAIBLE

Niveau d'enjeu

Le niveau d'enjeu sur le territoire de la commune est fort en raison de la présence de la Marsange et de la Forêt de Ferrières. Le projet communal identifie également la préservation de l'identité paysagère de la commune comme un enjeu important. Aussi la bonne insertion des espaces bâtis dans les milieux forestiers est perçue comme étant un des éléments de la qualité et de l'attractivité du territoire (aussi bien d'un point de vue touristique que d'un point de vue résidentiel).

Incidences des dispositions du PLU

- Le PLU assure la préservation du patrimoine architectural, paysager et historique notamment par le biais de l'article 11 du règlement qui encourage le respect des traditions architecturales en :
 - interdisant le recours à des matériaux dont l'aspect ne permet pas de garantir une bonne intégration de la construction dans le reste du tissu bâti (ardoise pour les toitures par exemple),
 - imposant un aspect extérieur et une modénature proches de celles observées dans le reste du tissu bâti.
- L'application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme qui identifie les constructions remarquables de la commune permet d'assurer la préservation du tissu caractéristique de la commune et plus largement de celui du pays du Gâtinais. L'article L123-1-5 7° permet également d'assurer la préservation des cœurs de bourg.
- Le repérage et l'autorisation de changement de destination pour les bâtiments agricoles architecturalement remarquables (L123-3-1° du code de l'urbanisme) permettra de garder la mémoire du lieu et d'assurer une nouvelle vie pour ces éléments de patrimoine.
- L'application d'une zone N non constructible (ne permettant pas l'extension mesurée de constructions existantes) sur l'ensemble des espaces naturels ceinturant les bourgs permet d'assurer la préservation du patrimoine paysager sur l'ensemble des espaces naturels de la commune et notamment sur les entrées village et les espaces périphériques aux centres bourgs.
- Le PLU, par le biais des orientations d'aménagement et de programmation, prévoit l'insertion paysagère des futures opérations urbaines par la création de bandes arborées.

6.1.4. Restructuration des espaces urbains

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
FORT	FORT	FAIBLE

Incidences des dispositions du PLU

Les dispositions réglementaires des zones urbaines du PLU prévoient de n'autoriser que les constructions compatibles avec la densité du tissu et la présence de la fonction habitat dans le centre bourg en interdisant les constructions industrielles et les ICPE soumises à autorisation et en favorisant l'implantation de constructions en limite et en permettant le maintien d'un niveau de densité comparable à celui existant.

Les dispositions de l'article L123-1-5 7° permet d'assurer la préservation des espaces urbains anciens et remarquables pour leurs qualités architecturales, urbaines et paysagères.



6.1.5. Prise en compte des risques

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
FORT	FORT	FAIBLE

Niveau d'enjeu

Le niveau d'enjeux est faible pour le territoire communal. Le risque inondation par débordement est quasiment nul en raison de la faiblesse du réseau hydrographique de surface. Seuls quelques débordements de la Marsange sont recensés de mémoire communale. Ces événements n'ont jamais engendré de dégâts matériels. Lors d'événements pluvieux importants, certains terrains peuvent être submergés, ce qui constitue un risque relativement faible. Enfin, l'absence de sites industriels, l'éloignement des exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement n'engendre pas de risques liés aux activités humaines.

Incidences des dispositions du PLU

Par la mise en place de certaines dispositions réglementaires, le PLU permet d'atténuer la vulnérabilité de la population vis à vis des aléas connus.

La mise en place d'une zone inconstructible destinée à l'accueil des eaux de ruissellement lors de forts événements pluviaux assure la protection d'une partie des habitations de Favières face au risque de ruissellement. Pour lutter contre ce risque, le PLU prévoit également le maintien sur chaque unité foncière d'une surface non imperméabilisée de pleine terre favorisant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

Enfin le choix des secteurs de développement s'est effectué en excluant les secteurs concernés par des risques connus ; les abords de la Marsange, les secteurs d'anciennes carrières, etc.

6.1.6. Énergie

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
MODEREE	MODEREE	FAIBLE

Incidences des dispositions du PLU

Les dispositions réglementaires autorisent la réalisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire notamment) ce qui pourrait conduire à une réduction de la consommation énergétique globale. Les règles de constructions encouragent également la réalisation de constructions à basse consommation d'énergie en autorisant par exemple un rehaussement de certaines règles de densité pour ces constructions.



6.2. Au regard des dispositifs sanitaires et de la protection de la ressource en eau

6.2.1. L'eau potable

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
MODEREE	MODEREE	FAIBLE

Incidences des dispositions du PLU

Au regard des infrastructures présentes sur la commune, la capacité est suffisante pour desservir de nouvelles constructions. Les disponibilités définies par le PLU sont toutes situées sur le réseau d'adduction en eau potable. L'article 4 de chacune des zones du PLU impose à toute nouvelle construction d'être reliée au réseau d'eau potable.

L'article 4 incite à la récupération des eaux de pluie et à la gestion individuelle des eaux pluviales. Cette disposition vise à rechercher des alternatives aux prélèvements au robinet pour des usages domestiques qui ne le nécessite pas comme l'arrosage, le lavage des voitures... La commune de Favières étant concernée par la ZRE de Champigny, elle cherche à participer, à son niveau, à la diminution des prélèvements sur la nappe.

L'absence de zone constructible prévue sur le périmètre de captage permet d'en assurer la bonne préservation.

6.2.2. L'eau usée

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
MODEREE	MODEREE	MODERE

Incidences des dispositions du PLU

La commune est équipée par un réseau d'assainissement collectif qui dessert l'ensemble des constructions. A terme l'ensemble des constructions de ces deux unités bâties a vocation à être desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le PLU, dans l'article 4 des zones urbaines, prévoit un raccordement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction. En cas d'absence du réseau d'assainissement, la construction devra prévoir un raccordement ultérieur. Cette disposition permet de prévoir le raccordement des constructions non encore desservies après la réalisation du réseau.



6.2.3. L'eau pluviale

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
MODEREE	MODEREE	FAIBLE

Incidences des dispositions du PLU

Le comblement des disponibilités urbaines entraînera un accroissement des surfaces imperméabilisées et par conséquent les eaux de ruissellement.

L'article 13 du PLU dans les zones urbaines impose le maintien d'une surface minimale maintenue de pleine terre à l'échelle de chaque unité foncière. Cette disposition permet d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales en favorisant leur infiltration à la parcelle plutôt que le rejet dans le réseau hydrographique existant.

6.2.4. Les déchets

Niveau de l'enjeu	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
MODEREE	FAIBLE	FAIBLE

Incidences des dispositions du PLU

La croissance de la population va impliquer une croissance des déchets que ce soit en collecte ou en traitement. Le gestionnaire du service d'ordures ménagères, devra apprécier les besoins nouveaux en terme de collecte et de traitement des déchets.



7. INDICATEURS DE SUIVI



OBJECTIF	THÈME	INDICATEUR	OUTILS / SOURCE	PÉRIODICITÉ
Réalisation de 115 logements dont 23 logements en renouvellement	Croissance démographique	Nombre de nouveaux logements réalisés en constructions neuve et en renouvellement	Suivi des permis de construire	Échéance 3 ans après approbation et 2025
Mobilisation d'au moins 1.69ha au sein du tissu urbain	Économie de l'espace	Comptabilisation des surfaces utilisées pour la construction de nouveaux logements dans les zones U.	Localisation des permis de construire et de la taille des terrains. Évolution de la tâche urbaine	Échéance 3 ans après approbation et 2025
Réalisation de 20% de logements sociaux dans les opérations nouvelles	Mixité sociale	Évolution du nombre de logements sociaux. Nombre de logements dévolus au logement social par opérations.	Dépôt de la demande d'autorisation pour les secteurs concernés. Statistiques INSEE	Échéance 3 ans après approbation et 2025