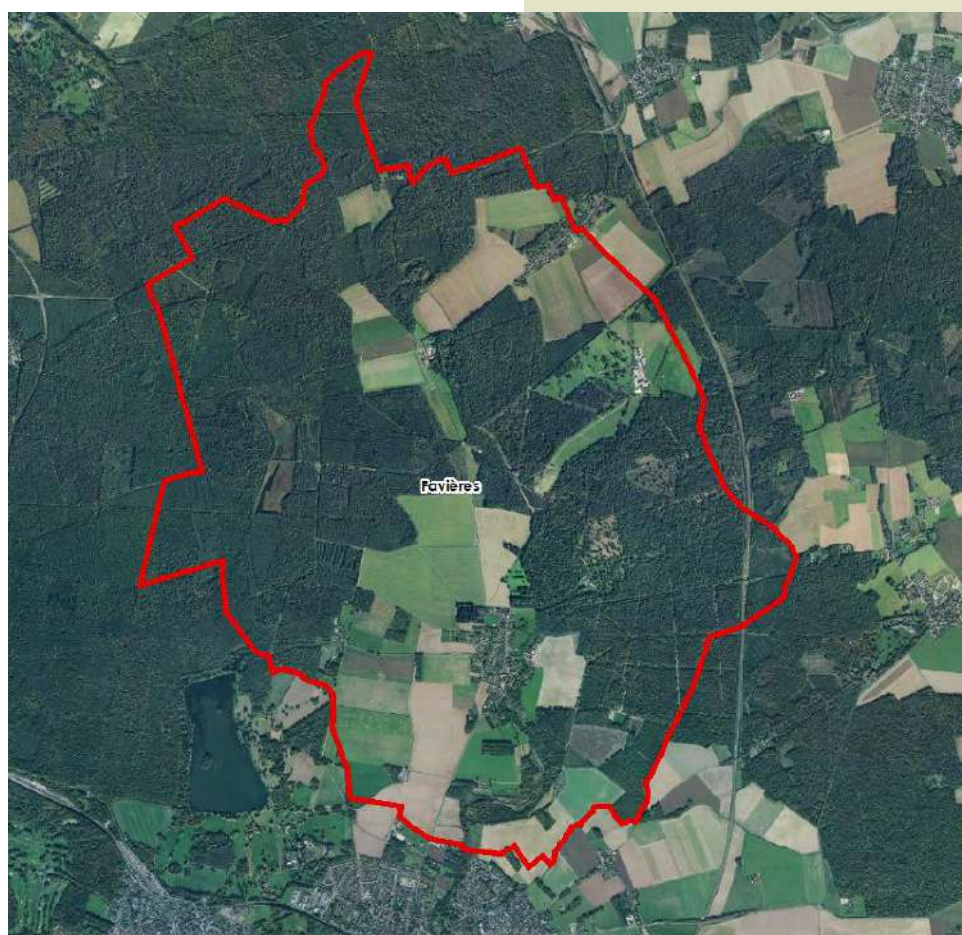


Mairie de Favières
5 rue de la Brie
77 220 Favières

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FAVIERES

7.6 RAPPORT ET CONCLUSIONS



ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de FAVIERES-EN-BRIE - 77220

Enquête publique du 12 novembre 2025 à 10h00 au 12 décembre 2025 à 18h00 inclus

PARTIE N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

Fontenay-Trésigny le 10 février 2026
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Favières-en-Brie – 772200.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 17 septembre 2025.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur révisée annuellement.

Il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'a pas à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne dit pas le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des considérations rappelées ci-dessus et suivant les textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres papier et dématérialisé ou des courriers adressés au commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

PREAMBULE.....	2
1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	5
1.1 – OBJET DE L'ENQUETE	5
1.2 – GENERALITES	6
1.3 – REVISION DU PLU.....	24
1.4 – CADRE JURIDIQUE	36
1.5 – COMPOSITION DU DOSSIER	36
1.6 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER	37
1.6.1 – RAPPORT DE PRESENTATION	37
1.6.2 – PADD.....	37
1.6.3 – OAP	38
1.6.4 – PIECES GRAPHIQUES	38
1.6.5 – REGLEMENT	38
1.6.6 – PIECES ANNEXES	38
1.7 – AVIS DES PPA	38
1.8 – AVIS DE LA MRAE.....	39
2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	39
2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	39
2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE	39
2.3 – VISITES DE TERRAIN	40
2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC	40
2.5 – BILAN DE LA CONCERTATION.....	41
2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	42
2.7 – RECUEIL DES REGISTRES D'ENQUETE.....	42
2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	44
2.9 – MEMOIRE EN REPONSE	44
3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS	44
AVIS ET CONCLUSIONS.....	71
1.1 – OBJET DE L'ENQUETE	71
1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	71
1.2.1 - SUR LA FORME ET LA PROCEDURE	71
1.2.2 - SUR LE FOND	72
PIECES JOINTES	75

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 17 septembre 2025
2. Arrêté Municipal n° 25-039 en date du 15 octobre 2025
3. Avis d'enquête
4. PV de synthèse CE
5. Mémoire en réponse de la commune de Favières-en-Brie
6. Publicité – 1ères insertions
7. Publicité - 2èmes insertions

ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de FAVIÈRES-EN-BRIE - 77220

Enquête publique du 20 mai au 20 juin 2025 inclus

PARTIE N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Fontenay-Trésigny le 10 février 2026
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Favières-en-Brie – 77220.

La commune de Favières-en-Brie est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2012.

Par délibération du 8 avril 2022, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU de Favières-en-Brie.

Les objectifs fixés de la révision sont les suivants :

- Redéfinir les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagements et de développement durable (Préserver et valoriser le patrimoine environnemental, naturel, forestier et agricole, accueillir une population nouvelle dans des proportions maîtrisées, garantir le maintien du caractère rural) ;
- Organiser l'espace communal afin de permettre un développement harmonieux de la commune ;
- Prendre position sur les prévisions du PLU de 2012, particulièrement pour les zones 2AU (OAP) ;
- Intégrer les projets soumis à l'avis de la commune (habitants ou professionnels),
- Guider la commune dans l'évolution de ses équipements et de ses infrastructures (bâtiments communaux, culturels et associatifs, école...).

Les orientations générales du PADD ont été fixées en **huit** orientations :

- 1 – Maîtriser le développement urbain**
- 2 – Conforter l'économie locale**
- 3 – Améliorer les conditions de déplacement et de stationnement**
- 4 – Préserver le cadre de vie**
- 5 – Améliorer l'offre en équipements et favoriser les loisirs**
- 6 – Prendre en compte les enjeux environnementaux**
- 7 – Développer les communications numériques et les réseaux d'Energie**
- 8 – Modérer la consommation d'espace**

Dans sa séance du 23 mai 2025, le Conseil Municipal de Favières-en-Brie tire un bilan favorable de la concertation avec le public et arrête le projet de révision du PLU.

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Prise en compte des documents supra-communaux

Le PLU de la commune de Favières-en-Brie doit être directement compatible ou prendre en compte plusieurs documents supra-communaux (article L131-1 à L131-7 du Code de l'Urbanisme).

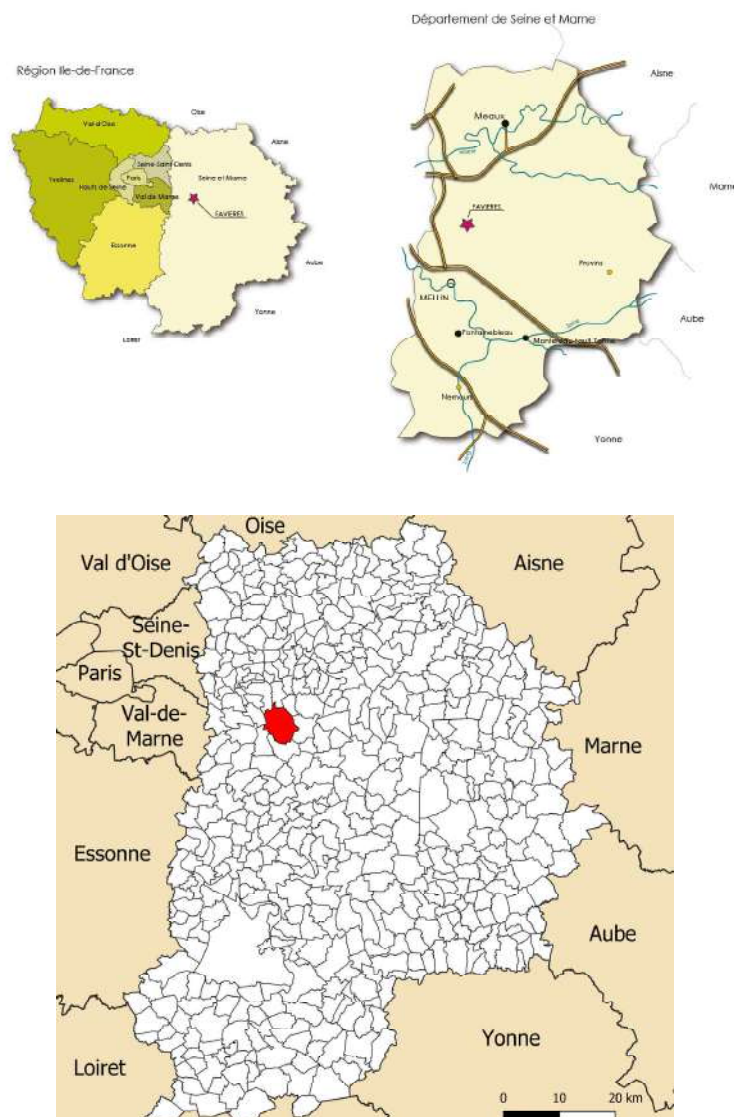
La commune de Favières-en-Brie n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). Son PLU doit être compatible avec :

- Le SDRIF
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE), 2022-2027
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres (SAGE)
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) pour le bassin Seine-Normandie 2022-2027
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- le Schéma Régional des Carrières
- le Schéma Départemental des Carrières 2014-2020
- le Schéma Départemental d'Accès à la Ressource Forestière

Rapport de conformité avec :

- les servitudes d'utilités publiques.

1.2 – GENERALITES



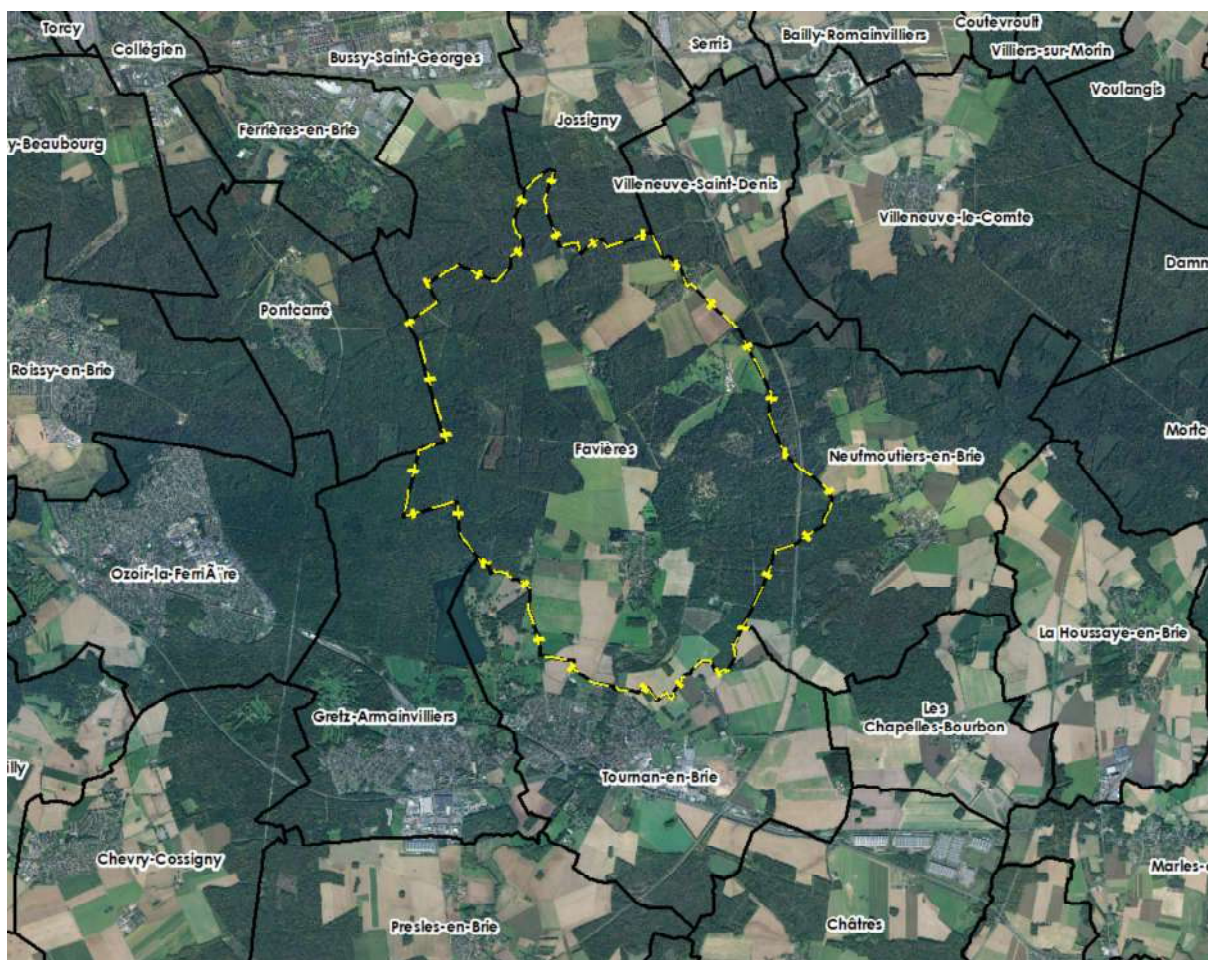
Situation de Favières-en-Brie en Seine-et-Marne

La commune de Favières-en-Brie se situe en Ile-de-France, au Nord de la ville de Tournan-en-Brie.

Le territoire de Favières-en-Brie appartient à la Communauté de Communes du Val Briard qui comprend au total 21 communes regroupant 28112 habitants en 2018 (Source INSEE).

Favières-en-Brie s'étend sur 2827 hectares. La commune est entourée des communes limitrophes suivantes :

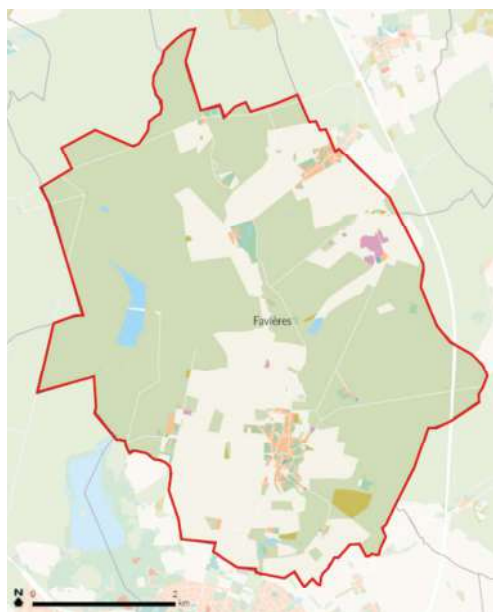
- Bussy-Saint-Georges et Jossigny au Nord
- Neufmoutiers-en-Brie à l'Est
- Tournan-en-Brie au Sud
- Pontcarré et Gretz-Armainvilliers à l'Ouest



Carte de Seine-et-Marne

L'occupation du sol sur la commune de Favières en 2021, selon le Mode d'Occupation des Sols de l'IAURIF, se compose de 2716.56 hectares d'espace agricole, forestier et naturels soit 95.8% du territoire.

La commune, compte 118.66 hectares soit 4.2 % d'espaces construits artificialisés sur son territoire.



Favières		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol		2012	2017	2021
	Bois et forêts	1760.44	1797.08	1797.02
	Milieux semi-naturels	46.09	26.03	22.96
	Espaces agricoles	889.06	869.34	865.09
	Eau	28.43	28.43	31.5
Total espaces naturels agricoles et forestiers		2724.02	2720.88	2716.56
	Espace ouverts artificialisés	49.04	49.21	47.97
	Habitat individuel	48.63	49.67	51.49
	Habitat collectif	0.0	0.11	0.11
	Activités	7.12	7.59	11.78
	Équipements	0.84	1.44	1.44
	Transport	5.21	5.74	5.74
	Carrières, décharges et chantiers	0.37	0.58	0.12
Total espaces artificialisés		111.2	114.35	118.66
Total communal		2835.22	2835.22	2835.22

L'histoire

Le nom *Favières* vient du bas latin *fabareolae* ("champ de fèves"), reflet de l'activité agricole ancienne de la région. La localité est mentionnée dans des documents dès le **IX^e siècle**, ce qui montre une origine très ancienne comme paroisse rurale.

Au **XII^e siècle**, une abbaye de l'ordre des Prémontrés est fondée au hameau d'Hermières. La commune était autrefois morcelée entre plusieurs seigneuries et religieux. De nombreux châteaux se dressaient sur le territoire (Mandegrès, La Planchette, Saint-Ouen, Hermières), aujourd'hui tous disparus.

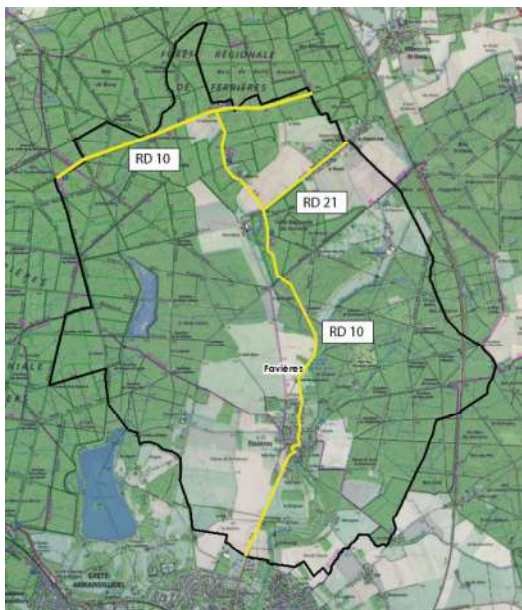
La commune est officiellement créée en **1793** lors de la Révolution française.

Au XIX^e siècle, une partie importante du territoire appartient à la **famille de Rothschild**, qui y possède de vastes domaines jusqu'en 1961.

Le réseau viaire

La commune est située entre **deux axes de transport routier majeurs** que sont la **Nationale 4** (qui passe à Tournan -en-Brie 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.

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.

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.

Il existe un Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) en Seine-et-Marne depuis 1991. Le PDIPR est une compétence obligatoire des départements dont l'objectif est de protéger un réseau de chemins ruraux utilisés pour la promenade ou la randonnée

(code de l'environnement, article L. 361-1).

Le Conseil Départemental a voté son PDIPR sur l'ensemble du territoire en 2011 et on compte à ce jour plus de 6000 km de chemins protégés par ce dispositif. La commune est concernée par ce dispositif.

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



Les espaces bâtis 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.

Environ 30 kilomètres de voies piétonnes parcourent le territoire communal.

Les stationnements

Il est recensé sur la commune environ 250 places de stationnement, prenant en compte les places matérialisées au sol et aménagées mais également les linéaires de stationnement dit « sauvage ».

La commune est en déficit de places de stationnement. La conséquence est le stationnement sauvage qui gêne la circulation automobile. La commune souhaite mettre en place de nouveaux espaces de stationnement sur son territoire, des emplacements réservés seront créés.

La commune ne dispose pas de borne de recharge pour véhicules électriques sur son territoire.

Les transports en commun

- **Les lignes de bus**

La commune de Favières-en-Brie est desservie par la **Ligne Express 02 Melun place Saint Jean – Gare de Meaux**.

- **Les lignes ferroviaires**

La commune de Favières-en-Brie est située à proximité des transports par voie ferrée :

- **Gare SNCF de Tournan-en-Brie** (située à 3 km du bourg)
Elle est desservie par les trains du réseau Transilien Paris-Est (Ligne P Paris – Coulommiers) ainsi que ceux de la ligne E du RER (Tournan/Haussman-Saint-Lazare).
- **Gare RATP de Val d'Europe** (RER) Serris (située à 12,9 km du bourg)
Elle est desservie par le RER A, branche Marne-la-Vallée/Chessy.
- **Gare SNCF TGV de Chessy Marne-la-Vallée** (située à 16,3 km du bourg)

- **Les aéroports**

L'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle se situe à environ 35 minutes de route de Favières-en-Brie.

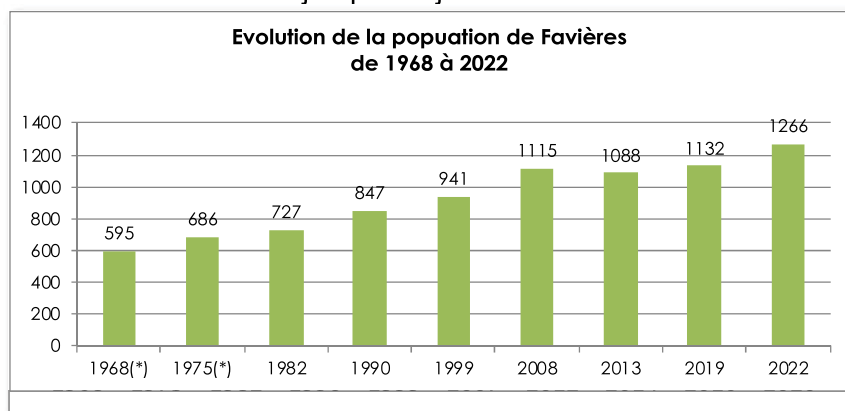
L'aéroport d'Orly se situe à environ 42 min de route de Favières-en-Brie.

LE MILIEU HUMAIN

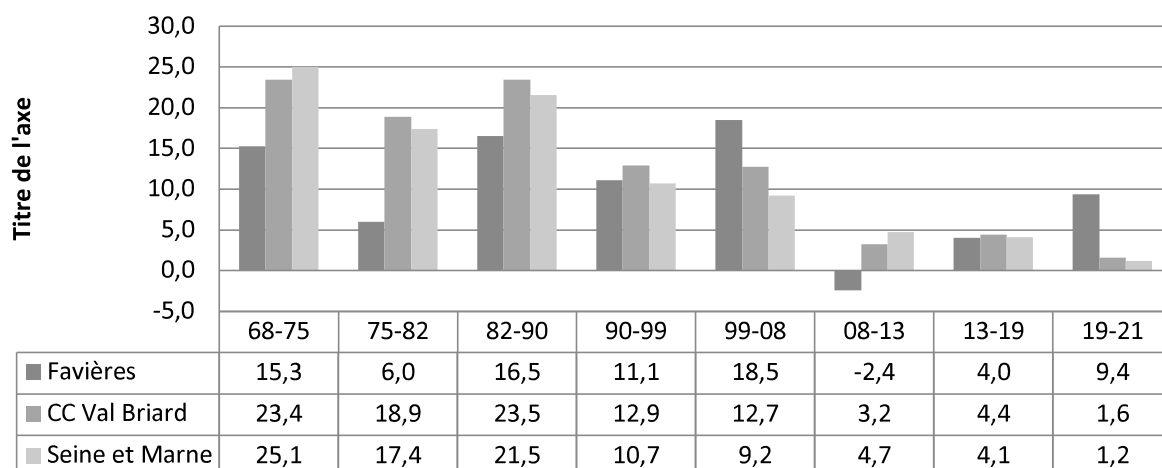
La population

On recense 1266 habitants sur la commune en 2022 (source communale).

De 1968 à 2022, la population de Favières-en-Brie a augmenté de 671 habitants avec une forte augmentation de la population de 1999 à 2008, puis une décroissance de 2008 à 2013 et de nouveau une forte croissance jusqu'à aujourd'hui.



Pourcentage de la croissance démographique



L'évolution de la population de Favières-en-Brie se caractérise par :

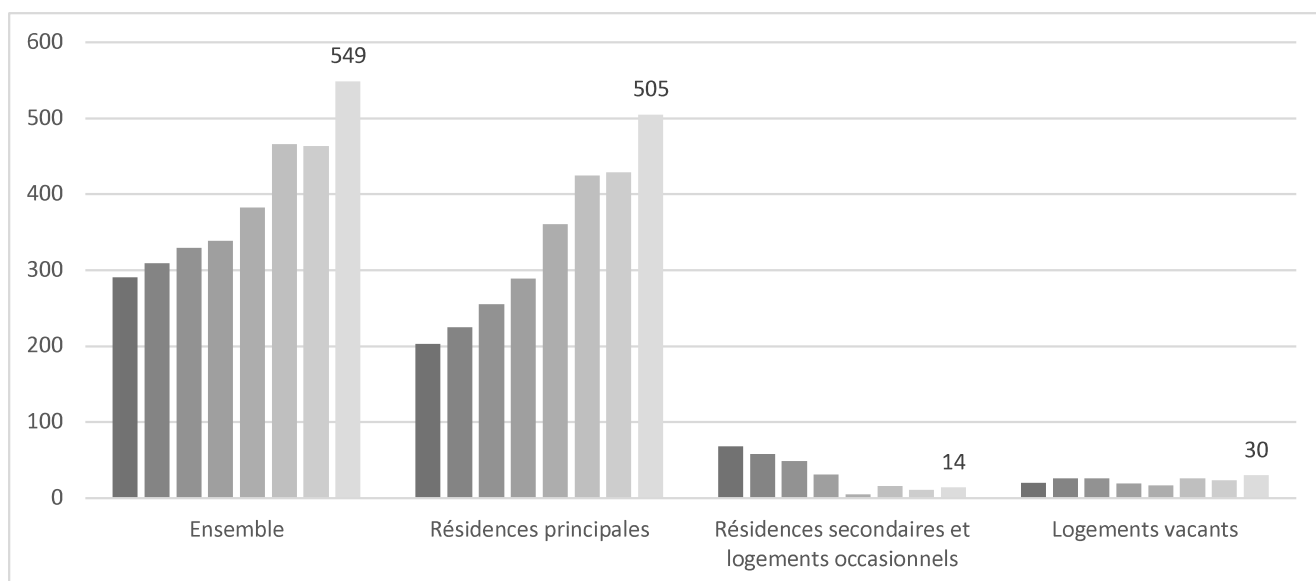
- L'atteinte d'un seuil de 1266 habitants en 2022,
- Une population qui a presque doublé depuis 1968,
- Une baisse du nombre d'habitants/logement (2.46) suivant la tendance générale mais inférieur à celui de la communauté de communes et supérieur au département,
- Un taux de variation annuelle (migratoire + naturel) entre 1968 et 2021, offrant une croissance de population du territoire,
- Une hausse des personnes de plus de 44 ans, démontrant une tendance au vieillissement de la population,
- Une diminution des jeunes de 0 à 14 ans et de 15 à 29 ans.

Les logements

Le nombre de logements de Favières-en-Brie a augmenté depuis 1968 de 258 logements pour atteindre en 2021, 549 logements toutes catégories confondues soit une augmentation moyenne de 4,86 logements/an.

En 2021, le parc total de logements de Favières-en-Brie se décompose de la manière suivante :

- Résidences principales : 92%
- Résidences secondaires : 2,6%
- Logements vacants : 5,4%



On observe une prédominance des maisons individuelles sur la commune.

74,3% des résidences principales de Favières-en-Brie comportent 4 pièces ou plus en 2021. Les logements de 4 pièces ont augmenté au détriment des logements plus grands. On recense 69,4% de propriétaires occupants une résidence principale sur la commune en 2021 contre 71,7% en 2008. La part des locataires reste stable et celle des logés gratuitement augmente.

La commune n'est pas soumise à l'obligation liée à l'article 55 de la Loi SRU, modifié par la Loi ALUR et ne compte pas de logements sociaux en 2021.

Les mobilités

En 2022, selon les statistiques de l'INSEE, les déplacements de la population active de plus de 15 ans de Favières-en-Brie vers leur travail s'effectuent majoritairement en voiture, camion ou fourgonnette (74,3 %), cependant :

- 17,1 % de la population utilise les transports en commun,
- 6,7 % de la population ne se déplace pas,
- 1,1 % de la population se rend à pied (ou rollers, patinette) sur son lieu de travail,
- 0,5 % de la population utilise les deux roues (motorisés),
- 0,3% de la population se déplace à vélo (y compris à assistance électrique).

Près de 75 % des habitants utilisent donc le réseau routier pour se rendre sur leur lieu de travail.

L'économie

La population active de Favières-en-Brie en 2021 représente 812 personnes soit 83,6% de la population totale.

Le taux d'actifs de la commune est supérieur à celui de la communauté de communes et à celui de la Seine-et-Marne.

Le taux de chômage, des 15 à 64 ans, sur la commune en 2021 (8,8%) est supérieur à celui constaté sur la communauté de communes (8,3%) mais inférieur à celui du département (11,2%).

En 2021, environ 14% des actifs occupés habitant à Favières-en-Brie travaillaient sur le territoire communal. Sont recensés 118 emplois sur le territoire.

La commune compte 81 établissements actifs (hors agriculture) au 31 décembre 2021. Les principaux secteurs d'activité sont les suivants :

Catégories	Nb
Industrie	4
Construction	9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	15
Information et communication	3
Activités financières et d'assurance	5
Activités immobilières	3
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	20
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	8
Autres activités de services	14

L'analyse des données socio-économiques de Favières-en-Brie se caractérise par :

- Un taux d'actifs en âge de travailler en 2021, légèrement supérieur à celui de communauté de communes et du département,
- Des actifs occupés travaillant à 86% en dehors de la commune selon un statut majoritairement de salarié à 83,2%,
- La présence d'un emploi pour 7 actifs sur le territoire en 2021,
- Un taux de chômage en hausse en 2021, supérieur à celui de la communauté de communes mais inférieur à celui du département,
- La présence de 81 entreprises sur le territoire.

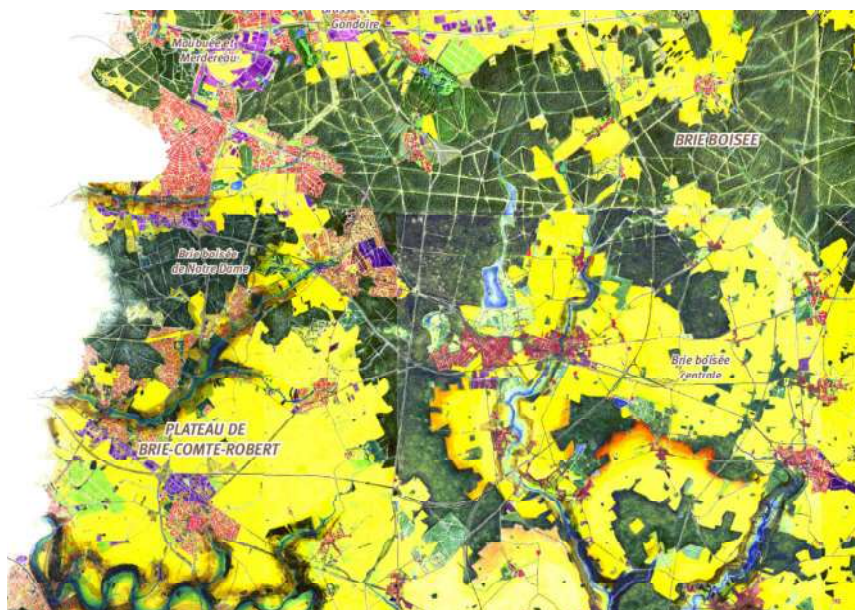
LE MILIEU NATUREL

Le paysage

Selon l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne, la commune de Favières-en-Brie s'inscrit dans le Plateau de la Brie Boisée.

C'est la présence des forêts qui donne son identité à ce grand plateau entouré de vallées. De nombreuses mares attestent d'une humidité latente. Les 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.

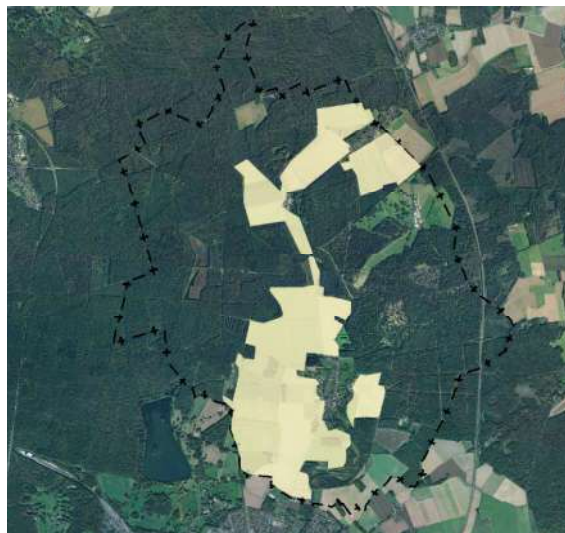
Le schéma « rural » des clairières culturelles domine vers l'Est, mais est soumis aux pressions urbaines vers l'Ouest et le long de la RN 4.



source : atlas des paysages de SEINE-ET-MARNE

Les espaces agricoles sont présents à proximité du tissu urbain communal. Ils sont davantage présents sur le Sud et sur le Nord du territoire. Les cultures sont principalement céréalières.

En 2022, le territoire compte 3 sièges d'exploitation agricole encore en activité.



Parcelles agricoles

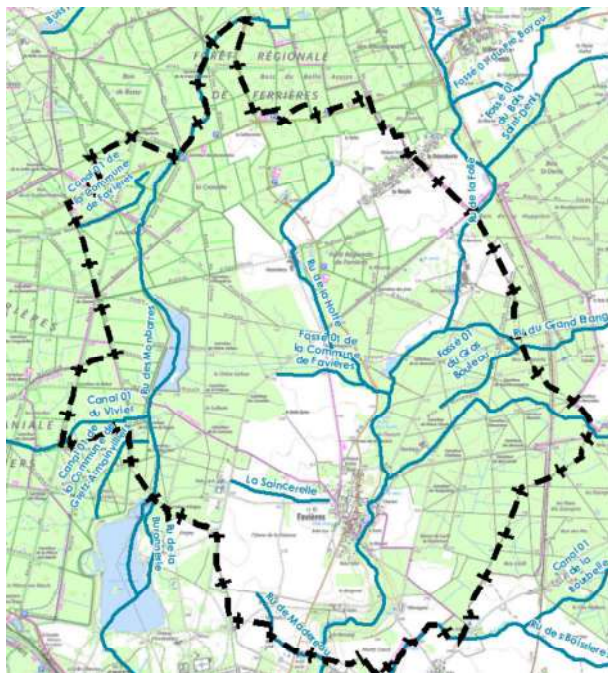
Le territoire de la commune, à dominante rurale, est très faiblement occupé par des zones bâties.

Les espaces agricoles, forestiers et naturels occupent 2781,48 ha soit 98,02% de la superficie totale du territoire.

[Le milieu hydrographique](#)

La commune est composée de plusieurs rus qui traversent son territoire :

- La Marsange
- Ru des Monbarres
- Ru de la Folie
- Canal du vivier
- Ru du Grand Etang
- Ru de Madereau
- La Saincerelle
- Ru de la Hotte
- Fossé du gros Bouleau
- Fossé de la commune de Favères
- Canal de la commune de Favères



Les espaces boisés

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.



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 (1450 ha pour le massif dans sa totalité),
- le domaine de la SCI Favières,
- le domaine de la Compagnie Fermière (Benjamin de Rothschild).

Les milieux humides et les mares

D'une grande richesse biologique, les zones humides jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'environnement et remplissent de nombreuses fonctions hydrologiques, biologiques, économiques, paysagères et culturelles.

Plusieurs types de zones humides sont présents sur le territoire de Favières-en-Brie :

- Des forêts humides à marécageuses
- Des végétations humides basses
- Des plans d'eau
- Des peupleraies

La commune de Favières-en-Brie est concernée par la présence d'enveloppes d'alertes de zones humides de la DRIEAT.

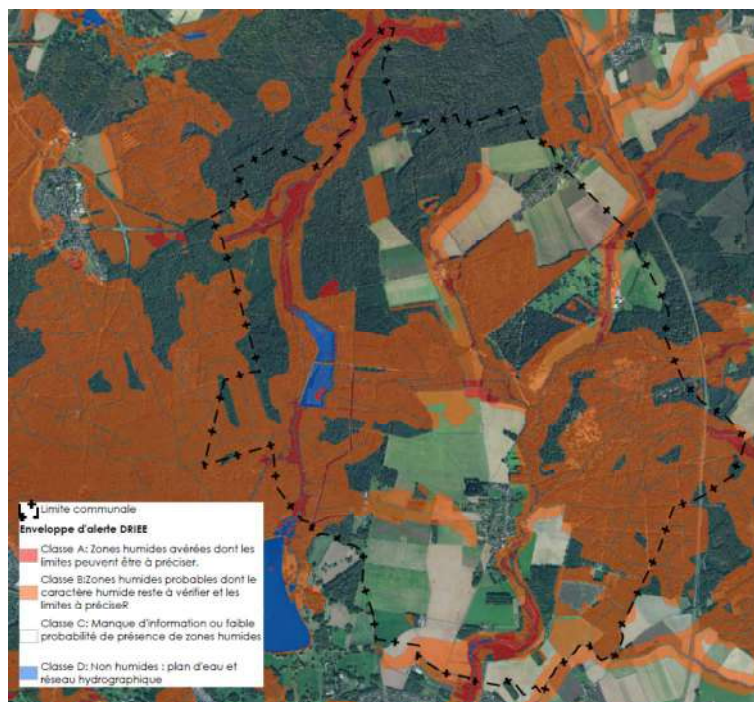
Il existe 4 classes d'enveloppes d'alertes en Ile-de-France.

Les zones humides

Les zones humides sont des zones particulièrement riches écologiquement et constituent un espace de biodiversité important. Elles assurent une fonction de régulation des crues en hiver et l'indispensable soutien d'étiage pour les cours d'eau l'été. Enfin, les zones humides assurent une épuration très efficace des pollutions diffuses (pollution agricole, assainissement...) et, situées en fond de vallon, elles sont susceptibles d'épurer toutes les eaux ruisselant sur un territoire avant qu'elles ne rejoignent les cours d'eau, permettant ainsi de préserver leur qualité.

Classe	Type d'informations
A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : - zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l' arrêté du 24 juin 2008 ; - zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ; - zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.
B	Probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Signification des classes des enveloppes d'alerte zones humides
Source : DRIEAT Ile-de-France



Carte des enveloppes d'alerte de zones humides

Les zones protégées et la biodiversité

• Le réseau Natura 2000

La commune n'est pas concernée par la présence d'une zone NATURA 2000.

En 1979, les États membres de la Communauté Européenne adoptaient la directive « Oiseaux » dont l'objectif est de protéger les milieux nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérés comme rares et menacés à l'échelle de l'Europe.

En 1992, la directive « Habitats » vise à la préservation de la faune, de la flore et de leurs milieux de vie ; elle est venue compléter la directive « Oiseaux ».

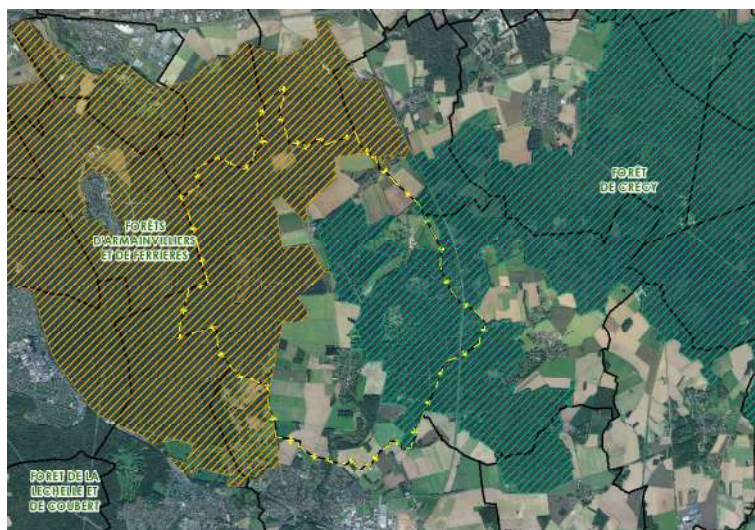
Le réseau Natura 2000 le plus proche se situe à 9 km de la limite communale Nord, il s'agit de la zone Natura 2000 directive Oiseaux « Les boucles de la Marne ». Les sites Natura 2000 directive Habitats sont situés à 10 km au Nord et au Sud de Favières-en-Brie, il s'agit du « Bois de Vaires-sur-Marne » et de « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie ».

• Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.



Les forêts d'Armainvilliers et de Ferrières (Identifiant national : 110001182) ZNIEFF DE TYPE 2. Il s'agit d'un vaste massif forestier d'intérêt écologique global mais dont les connaissances actuelles restent fragmentaires en ce qui concerne les parties forestières et les grands étangs privés en ZNIEFF de type 1 (« Etang d'Armainvilliers »). La plupart des informations récentes sont relatives à la ZNIEFF de type 1 (« Etang de Croissy et Etang de Beaubourg ») ainsi qu'à la flore du massif régional de Ferrières (CBNBP).

La forêt de Crécy (Identifiant national : 110020158) ZNIEFF DE TYPE 2. Il s'agit d'un vaste ensemble forestier dont les connaissances restent très fragmentaires, non seulement dans les secteurs privés mais aussi dans les parties domaniales. Elle inclut pour l'instant une seule ZNIEFF de type 1 (« Etang de Guerlande »).

- **La biodiversité**

Selon le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) 334 espèces végétales ont référencées sur le territoire de Favières-en-Brie.

5 espèces recensées sont protégées et 7 sont sur la liste rouge.

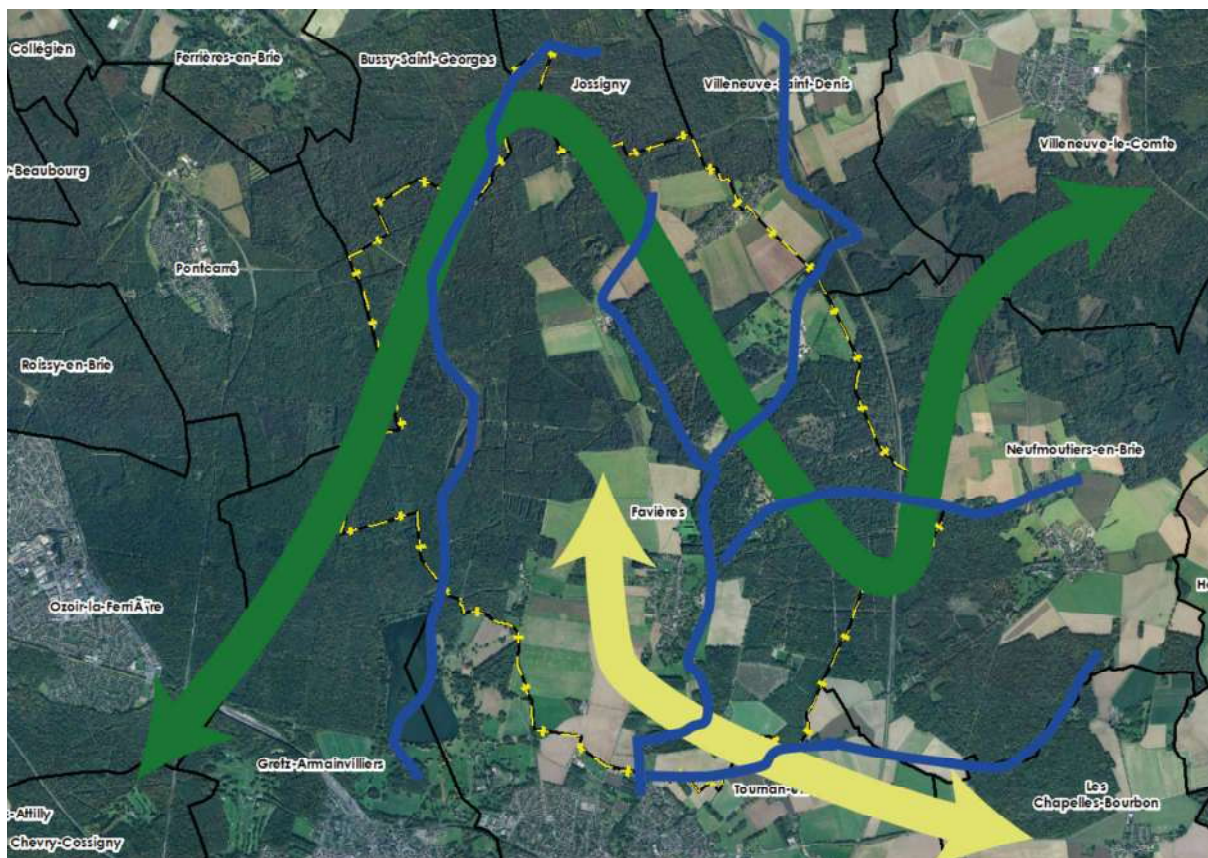
Les Trames Verte et Bleue

La Trame verte est composée :

- De la mosaïque agricole
- Des massifs boisés qui ceinturent le centre-bourg et qui sont des réservoirs de biodiversité

La Trame bleue est composée :

- Des cours d'eau et canaux fonctionnels
- Des cours d'eau intermittents fonctionnels



LE MILIEU URBAIN

La structure du tissu urbain

La structure du tissu urbain de Favières-en-Brie, se caractérise par deux entités, Favières, et le Hameau de « la Route ».



Centre-bourg



Hameau de la Route

Le parcellaire urbanisé peut être différencié en deux grands types de formes :

- Un parcellaire laniéré et très morcelé, hérité des jardins cultivés, situé le long des axes historiques et le plus souvent perpendiculaire aux voies de communication.
- Un parcellaire plus ample, localisé en extérieur du centre-bourg, où sont implantées les maisons plus récentes et les exploitations agricoles historiques,

L'habitat

L'habitat ancien se caractérise par des constructions implantées à l'alignement des voies ou des cours communes, édifiées sur un rez-de-chaussée et un étage, surmontés de combles aménageables sous des toits à deux pentes en tuiles de terre cuite. L'éclairiment des combles se fait par des fenêtres de toit ou des lucarnes. Les constructions contiennent généralement un étage et des combles aménageables.

L'habitat récent s'est implanté en extension du village ancien, en entrée de ville, sous la forme de lotissements ou d'opération au coup par coup. Les constructions récentes sont composées d'un rez-de-chaussée et d'un comble aménageable et souvent avec un garage accolé.

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.

D'autres éléments marquent le paysage communal et notamment le **patrimoine bâti remarquable** (église Saint-Martin, chapelle de la Route-des-Grès, lavoir et abreuvoir...).

- **Église Saint-Martin** – édifice ancien avec parties datant des IX^e et XII^e siècles (architecture religieuse importante pour l'histoire locale).
- **Lavoir et abreuvoir** – structures rurales du XIX^e siècle restaurées dans les années 2000.
- **Chapelle de la Route-des-Grès** – chapelle du milieu du XIX^e siècle présente dans le hameau homonyme.
- **Pont en pierre** – datant de 1858, il traverse la Marsange au niveau du Marais.
- **Ancien presbytère** – datant de 1854, il a abrité la Poste et maintenant des locaux municipaux.
- **Mairie et école** -datant de 1861et achevé en 1904.
- **Autres bâtiments anciens et fermes briardes** – corps de ferme traditionnels et bâtiments historiques du village (non protégés officiellement mais remarquables localement).

La consommation des espaces naturels et agricoles de 2013 à 2024

De décembre 2013 à décembre 2024, la commune compte 2,74 ha de terrain en densification. Depuis le 1er janvier 2021 la commune compte 11 dents creuses construites.

De décembre 2013 à décembre 2024 la commune a consommé en extension du tissu urbain 2,02 ha. Depuis le 1er janvier 2021, la commune ne compte pas de consommation foncière.

De décembre 2013 à décembre 2024 la commune connaît deux grosses opérations de renouvellement urbain.

Le potentiel de développement de la commune

Les potentialités de développement du territoire en densification représentent 2,58 hectares en décembre 2024. La commune souhaite densifier son territoire dans le futur par le comblement de ces potentialités. Avec une moyenne de 15 logements par hectare, on peut estimer à 39 logements au sein de ces potentialités.



Centre-bourg



Le hameau de la Route

Les équipements communaux

Le territoire de Favières-en-Brie dispose des équipements communaux suivants :

- Administratif et culture
 - Mairie
 - Salle des fêtes
 - Eglise
 - cimetière
- Sports et loisirs
 - terrain de sport
 - aire de jeux pour enfants
- Scolaire
 - Ecole maternelle et primaire

Les réseaux

La distribution de l'eau potable et l'assainissement communal

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

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.

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 Mandegris.

Une nouvelle station d'épuration a été réalisée à proximité de la ferme de l'Aunaie. La station d'épuration, dans le bourg de Favières-en-Brie, aura une capacité de 750 équivalents habitants.

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.

La compétence « collecte et traitement des déchets »

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

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

Le réseau numérique

Le territoire de Favières-en-Brie est couvert par le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) adopté en décembre 2010 par la Seine-et-Marne, après l'instauration de la loi du 17/12/2009, relative à la lutte contre la fracture numérique. La commune dispose d'un réseau de fibre optique haut débit.

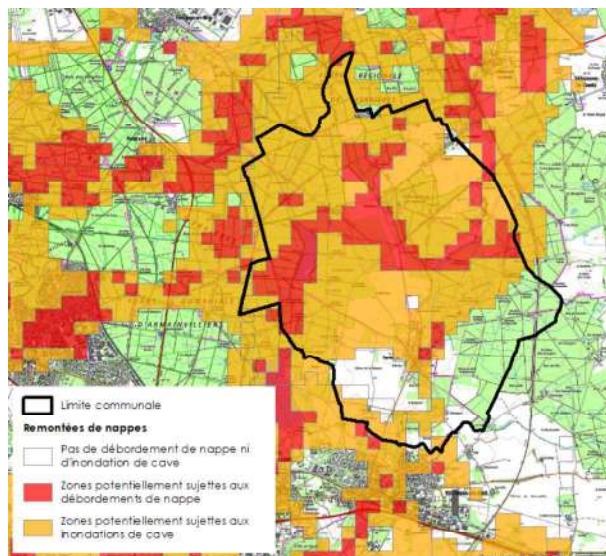
LES RISQUES

Les risques naturels

• Le risque de remontées de nappes

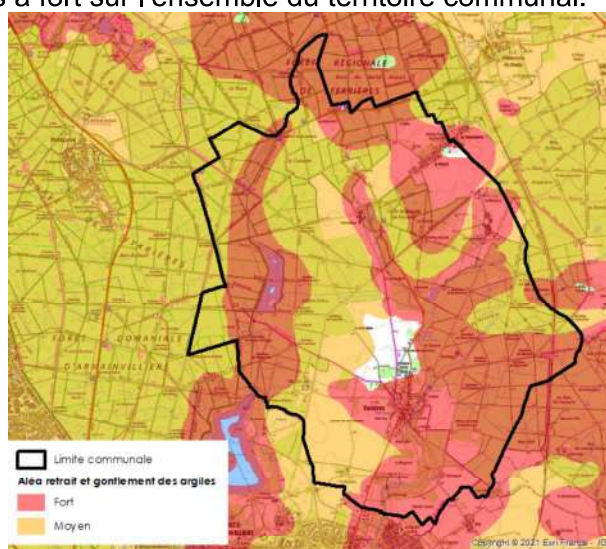
La commune de Favières-en-Brie est impactée par le risque de remontées de nappe. Le long des rus la nappe est sub-affleurante. Le reste du territoire est considéré par un risque moyen

dont le centre du village de Favières. La partie Sud est concernée par un risque faible de remontées de nappes.



- **Les risques liés au mouvement de terrain et liés aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles**

Les aléas sont moyens à fort sur l'ensemble du territoire communal.



- **Le risque sismique**

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

Les risques technologiques

La commune de Favières-en-Brie est concernée par divers risques technologiques :

- Présence d'une Installation Classées pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation (élevage de bovins),
- Présence de deux sites potentiellement pollués sur son territoire, le long de la RN4.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de Favières est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

Code	Intitulé	Désignation	Acte instituant
A4	Conservation des terrains riverains de cours d'eau	Servitudes de passage sur les berges	Arrêté pref n°81 DDA HY 546
EL 7	Alignement	Rue du Marronnier	Arrêté communal
I4	Electricité		
PT1	Protection des centres de réception radioélectriques		Decret 14/08/1992
PT2	Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétique	Liaison hertzienne	Décret du 12 Juillet 1983 - Abrogé par décret du 27 avril 1999
PT3	Zones d'exploitation liées aux servitudes (Réseaux de télécommunication)	Cable	Conv amiable
T1	Servitudes relatives aux voies ferrées	Servitudes T1 instituées le long de l'emprise de la voie ferrée	En attente du décret
A1	Bois soumis au régime forestier		
AS1	Conservation des eaux		

1.3 – REVISION DU PLU

La commune de Favières-en-Brie est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2012.

Par délibération du 8 avril 2022, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU de Favières-en-Brie.

Suite à la mise en œuvre de la concertation continue durant l'élaboration du PLU, la commune, par délibération du 23 mai 2025, approuve le bilan de la concertation et arrête le projet de révision de son PLU.

Les objectifs fixés de la révision sont les suivants :

- Redéfinir les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagements et de développement durable (Préserver et valoriser le patrimoine environnemental, naturel, forestier et agricole, accueillir une population nouvelle dans des proportions maîtrisées, garantir le maintien du caractère rural) ;
- Organiser l'espace communal afin de permettre un développement harmonieux de la commune ;
- Prendre position sur les prévisions du PLU de 2012, particulièrement pour les zones 2AU (OAP) ;
- Intégrer les projets soumis à l'avis de la commune (habitants ou professionnels),
- Guider la commune dans l'évolution de ses équipements et de ses infrastructures (bâtiments communaux, culturels et associatifs, école...).

Les orientations générales du PADD ont été fixées en **huit** orientations :

- 1 – Maîtriser le développement urbain**
- 2 – Conforter l'économie locale**
- 3 – Améliorer les conditions de déplacement et de stationnement**
- 4 – Préserver le cadre de vie**
- 5 – Améliorer l'offre en équipements et favoriser les loisirs**
- 6 – Prendre en compte les enjeux environnementaux**
- 7 – Développer les communications numériques et les réseaux d'Energie**
- 8 – Modérer la consommation d'espace**

Le territoire communal est divisé en quatre zones distinctes :

- La zone urbaine, dite zone « U », avec trois sous-secteurs UA, UB et UH,
- La zone à urbaniser, dite zone « 1AU »,
- La zone naturelle dite zone « N » avec un sous-secteur Nh,
- La zone agricole, dite zone « A » avec deux sous-secteurs A1 et Ae.

➤ **Le PADD :**

Le PADD établi sur la commune de Favières-en-Brie comporte **huit** grandes orientations :

- **Orientation n°1 : Maîtriser le développement urbain**

- Favoriser l'accueil d'environ cent quatre-vingt-dix habitants supplémentaires par rapport à 2021 afin d'atteindre environ 1440 habitants en 2040.
- Permettre la réalisation de logements d'ici 2040.
- Encourager la diversification de l'offre en logements.

La commune souhaite attirer une nouvelle population sur son territoire. Depuis 2021 la commune est en perte de vitesse démographique. Afin de pérenniser les équipements présents, la commune envisage un projet démographique de l'ordre de 0,8% de croissance annuelle pour envisager d'ici 2040 une population d'environ 1440 habitants. La commune envisage à la fois une densification urbaine, des opérations de renouvellement urbain et des secteurs en extension d'habitat.

- **Orientation n°2 : Conforter l'économie locale**

- Permettre l'implantation d'activités dans le tissu urbain, compatibles avec la proximité des habitations.
- Pérenniser les activités existantes et permettre le renouvellement urbain des activités agricoles terminées.
- Orienter l'activité agricole vers des conditions durables d'exploitation et d'évolution, tout en veillant à sa compatibilité avec la proximité des habitations.

- **Orientation n°3 : Améliorer les conditions de déplacement et de stationnement**

- Veiller aux conditions de stationnement dans le village et aménager de nouvelles aires de stationnement.
- Préserver et développer les chemins ruraux afin de maintenir les possibilités de promenade et randonnées.
- Promouvoir et développer les liaisons douces entre Tournan-en-Brie et Favières-en-Brie et entre le bourg et le hameau.
- Améliorer la sécurité et fluidifier le trafic rue du Marronnier.

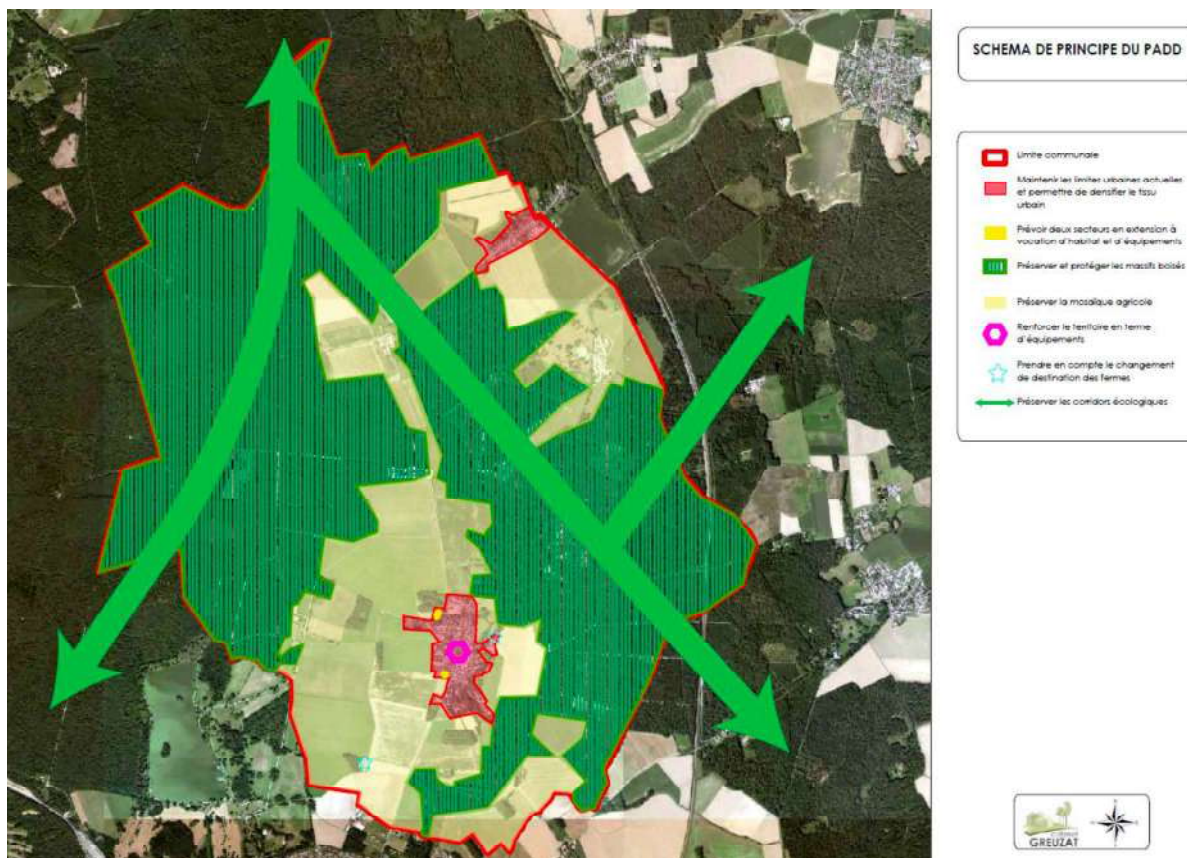
- **Orientation n°4 : Préserver le cadre de vie**
 - Veiller à la qualité des franges urbaines et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
 - Améliorer la qualité des entrées de village.
 - Veiller à la qualité paysagère des espaces publics.
 - Assurer l'intégration paysagère des opérations d'aménagement.
 - Préserver l'identité du village.

- **Orientation n°5 : Améliorer l'offre en équipements et favoriser les loisirs**
 - Permettre la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs au centre du village.
 - Prévoir dans le futur la délocalisation de la salle des fêtes en dehors du tissu urbain.
 - Prévoir la délocalisation de la mairie.
 - Favoriser l'installation d'équipements de recharge et de sources d'énergie alternatives à disposition du public (SDIRVE).

- **Orientation n°6 : Prendre en compte les enjeux environnementaux**
 - Préserver l'intérêt écologique et paysager du territoire.
 - Préserver les espaces agricoles.
 - Maintenir et conforter la trame verte du territoire.
 - Préserver la ressource en eau et développer la gestion des eaux pluviales.
 - Lutter contre les inondations.

- **Orientation n°7 : Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**
 - Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par Seine-et-Marne numérique et la communauté de communes.
 - Permettre le développement des réseaux d'énergie.
 - Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

- **Orientation n°8 : Modération de la consommation d'espace**
 - Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels : Le projet communal prévoit une consommation d'espace d'environ 1,5 ha dont 1 ha à destination d'habitat sur la période 2021 à 2040. La commune souhaite ouvrir également 0,5 ha à destination d'équipements publics pour permettre la délocalisation de la mairie.
 - La commune souhaite densifier son territoire par le comblement des dents creuses en priorité et par renouvellement urbain des anciens corps de ferme.



Extrait évaluation environnementale cabinet Greuzat

➤ Les OAP :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs des orientations fixées par le PADD.

Six OAP ont été définies sur l'ensemble du territoire :

- **OAP 1 de la rue d'Hermières**
- **OAP 2 du site de la Folie**
- **OAP 3 du site de l'Aulnaie**
- **OAP 4 délocalisation de la mairie**
- **OAP 5 rue des Farinats**
- **OAP 6 de la rue de Bellevue**

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

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

Nom	Superficie (ha)	Logts individuels	Logts collectifs	Densité
OAP 1 de la rue D'Hermières	1 ha	15		15 logts/ha
OAP 2 du site de la Folie	0,93 ha	20	5	27 logts/ha
OAP 3 du site de l'Aulnaie	0,52 ha	6	16	42 logts/ha
OAP 4 délocalisation de la mairie	0,50 ha	Bâtiments publics		
OAP 5 rue des Farinats	0,87 ha	11		13 logts/ha
OAP 6 de la rue de Bellevue	0,43 ha	Bâtiments publics		
TOTAL	4,25 ha	52 logts	16 logts	

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- Prendre en compte les principes du développement durable,
- Préserver l'identité architecturale et patrimoniale des sites,
- Sécuriser les accès aux secteurs et garantir un fonctionnement urbain de qualité,
- Concevoir une insertion paysagère et écologique.



Schéma de principe - OAP 1 – de la rue d'Hermières



**SCHEMA DE PRINCIPLE OAP SITE DE
LA FOLIE**
750 eme
(0,93 ha)

RECEPTIVITE
25 logements
(20 maisons individuelles)
(5 appartements)
27 logements / hectare

- Limite de zone (PLU)
- Changement de destination des bâtiments en logement
- Le secteur devra prévoir le nombre de place de stationnement nécessaire aux 25 logements



Schéma de principe - OAP 2 – du site de la Folie



**SCHEMA DE PRINCIPLE OAP SITE DE
L'AULNAIE**
750 eme
(0,52 ha)

RECEPTIVITE
22 logements
(6 maisons individuelles)
(16 appartements)
42 logements / hectare

- Limite de zone (PLU)
- Changement de destination des bâtiments en logement
- Le secteur devra prévoir le nombre de place de stationnement nécessaire aux 22 logements
- Démolition du bâtiment existant



Schéma de principe - OAP 3 – du site de l'Aulnaie



SCHEMA DE PRINCIPE OAP
750 eme
(0,5 ha)

RECEPTIVITE
Il devra être prévu dans la zone de projet la délocalisation de la Mairie.
L'aménagement et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Limite de zone (PLU)
- Principe de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Sécurisation du carrefour
- Principe d'accès à sécuriser
- Possibilité de démolition de l'ancien presbytère pour faciliter l'aménagement de la zone
- Aménagement d'une halle vive pour marquer la transition entre l'urbain et l'agricole
- Construction interdite dans une bande de 10 mètres de la voie : les aménagements sont autorisés
- Prévoir l'élargissement de la voie
- Possibilité d'aménagement d'une maison de santé et d'équipements médicaux ou de services publics ou d'intérêt collectif



Schéma de principe - OAP 4 – délocalisation de la mairie



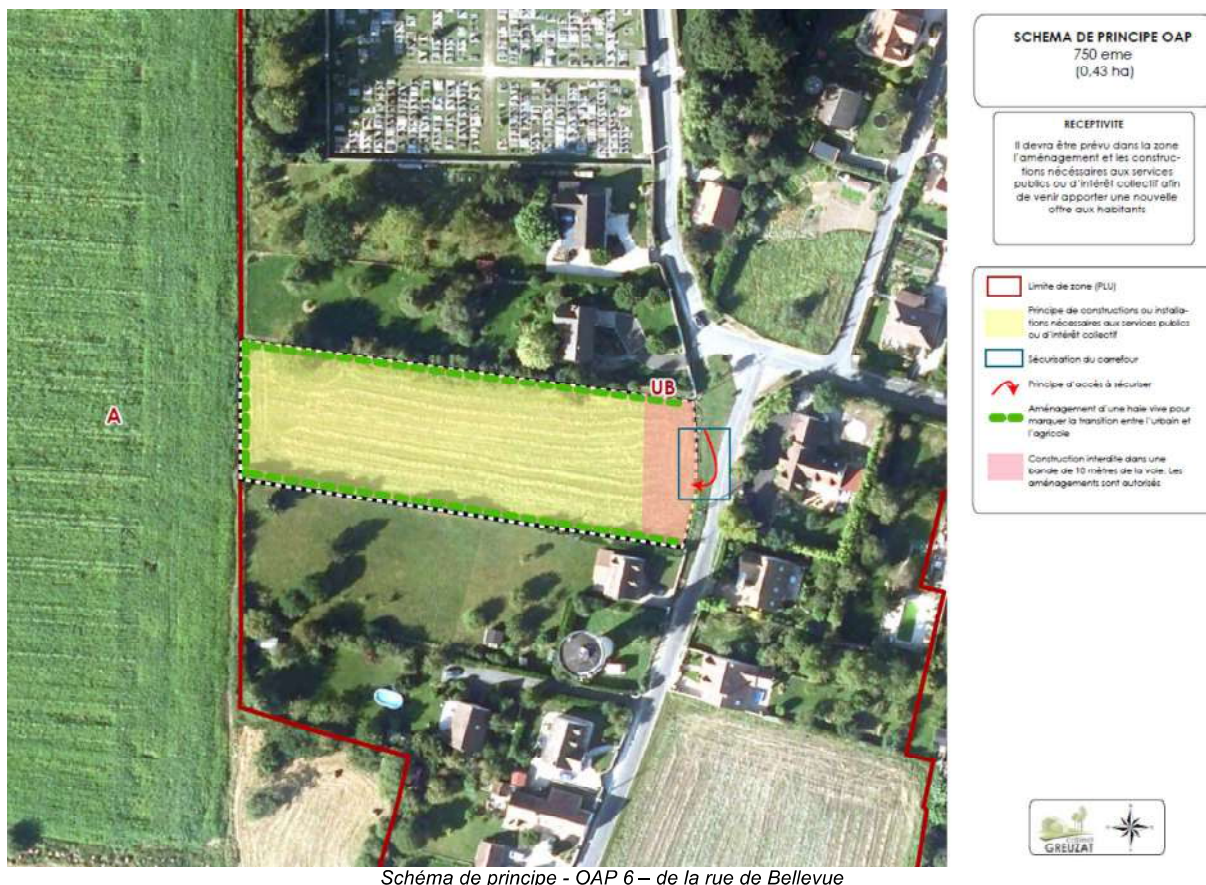
SCHEMA DE PRINCIPE OAP
750 eme
(0,87 ha)

RECEPTIVITE
11 logements
13 logements / hectare

- Limite de zone (PLU)
- Création de logements
- Sécurisation du carrefour
- Principe d'accès à sécuriser
- Principe de voie partagée à créer
- Aménagement d'une halle vive pour cacher l'opération des autres constructions



Schéma de principe - OAP 5 – rue des Farinats



➤ Le zonage :

○ ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel du territoire et comporte des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UA est concernée par :

- des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT
- deux OAP
- du patrimoine bâti remarquable

Elle couvre une superficie de 10,78 ha soit 0,37% du territoire.



○ **ZONE UB**

La zone UB correspond au tissu urbain périphérique de la zone urbaine ancienne comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UB est concernée par :

- des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT
- des orientations d'aménagement et de programmation
- des bâtiments remarquables
- des emplacements réservés

Elle couvre une superficie de 34,35 ha soit 1,21% du territoire.



○ **ZONE UH**

La zone UH correspond au tissu urbain isolée de la commune.

La zone UH est concernée par :

Enquête publique n°E25000077/77 - Révision du PLU de Favières-en-Brie 77220

- des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT
- une orientation d'aménagement et de programmation
-

Elle couvre une superficie de 9,71 ha soit 0,34% du territoire.



○ **ZONE 1AU**

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elle couvre une superficie de 1 ha soit 0,03% du territoire.



○ **ZONE N**

Le territoire comporte une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la présence d'espaces boisés classés qui la composent, des enveloppes d'alertes de zones humides.

La zone N est concernée par :

- des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT

Un sous-secteur Nh, correspond à la zone naturelle avec la présence d'habitations isolées.

Elles couvrent une superficie de 1890,81 ha soit 66,63% du territoire.

- N : 1885,37 ha soit 66,44% du territoire.



- Nh : 5,44 ha soit 0,19% du territoire.



○ **ZONE A**

La zone agricole correspond à une zone naturelle protégée à vocation agricole ou les types d'occupation et d'utilisation du sol sont liés à l'économie agricole.

La zone agricole est concernée par :

- des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT
- des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination
- du patrimoine bâti à protéger
- la présence d'une zone submersible
- la présence d'emplacements réservés

Il existe deux sous-secteurs A1, terrain de cross-équestre et Ae, terrain communal avec la présence d'équipements de loisirs légers.

Elles couvrent une superficie de 890,67 ha soit 31,39% du territoire.

- **A : 870,55 ha soit 30,68% du territoire.**



- **A1 : 18,18 ha soit 0,64% du territoire.**



- **Ae : 1,94 ha soit 0,07% du territoire.**



1.4 – CADRE JURIDIQUE

La présente procédure d'enquête publique est notamment encadrée sur le plan réglementaire par :

- **Le Code des relations entre le public et l'administration**
- **Le Code de l'Urbanisme** : Articles L.151-1 et suivants et L.153-31 à L.153-35
- **Le Code de l'Environnement** : Articles L.123-1 et suivants, Articles R.123-1 à R.123-25
- **L'arrêté du Maire n° 25-039** du 15 octobre 2025
- **La décision n°E25000077/77** en date du 17 septembre 2025 de Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun désignant le commissaire enquêteur

1.5 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comprend les pièces suivantes accompagnées des avis des PPA, en sus du registre d'enquête papier :

0.0-Résumé non technique	
0.1-Evaluation Environnementale	
1-Rapport de présentation	
2-PADD	
3-OAP Favières-en-Brie	
4.1-Plan d'ensemble	
4.2-Plan du centre-ville	
4.3-Plan du hameau de la Route	
4.4-Plan d'ensemble – Photo aérienne	
5-Règlement Favières	
6.0-Annexes	
6.1-Plan des servitudes	
6.2-Recueil des servitudes	
6.3-Plan des risques et contraintes 1	
6.3-Plan des risques et contraintes 2	
6.4-Documents divers	
6.5-Notice Sanitaire	
6.6-Plan réseaux assainissement La Route	
6.6-Plan réseaux assainissement total	
6.6-Plan réseaux assainissement centre-ville	
6.7-Plan réseau Eau potable	
6.8-Plan d'assainissement	
6.9-Plan eaux pluviales	
7.0-Autres	
7.1-Délibération de prescription de PLU	
7.2 Bilan de concertation	
7.3 Délibération d'arrêt de projet	
7.4 Synthèse avis PPA	

1.6 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier d'environ 700 pages est clair et relativement facile à appréhender pour le public.

1.6.1 – Rapport de présentation.

De 220 pages, il pose le diagnostic sur l'évolution de la commune ainsi que ses justifications et évaluent les incidences des orientations retenues sur l'environnement. **La numérotation du document est absente et, en conséquence, la navigation entre les différents chapitres est difficile. Le rapport de présentation devra être paginé dans sa version définitive.**

1.6.2 – PADD

Le PADD définit, suivant l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les huit orientations développées par la commune de Favières-en-Brie répondent à ces objectifs :

- 1 – Maîtriser le développement urbain
- 2 – Conforter l'économie locale
- 3 – Améliorer les conditions de déplacement et de stationnement
- 4 – Préserver le cadre de vie
- 5 – Améliorer l'offre en équipements et favoriser les loisirs
- 6 – Prendre en compte les enjeux environnementaux
- 7 – Développer les communications numériques et les réseaux d'Energie
- 8 – Modérer la consommation d'espace

1.6.3 – OAP

Les OAP sont claires dans leurs objectifs et dans leur présentation.

1.6.4 – Pièces graphiques

Les plans utilisent la charte graphique habituelle. Le public fait remarquer plusieurs fois la difficulté qu'il a pour se repérer sans les noms de rue et sans les numéros des parcelles cadastrales. Les couleurs différentes suivant le zonage était apprécié auparavant.

Une erreur présumée a été signalée par une personne lors d'une des permanences sur le plan du hameau de la Route référencé 4.3. **L'Emplacement Réserve n°4 semble ne pas être positionné sur la bonne parcelle (liaison douce). Le commissaire enquêteur n'a pas obtenu de réponse à ce sujet. La commune devra vérifier ce point et rectifier le plan si nécessaire avant approbation.**

1.6.5 – Règlement

Les règles sont aisément compréhensibles. Il aurait été appréciable de faire ressortir dans une autre couleur les modifications éventuelles du règlement.

1.6.6 – Pièces annexes

Elles paraissent complètes mais un récapitulatif chronologique des différents arrêtés ayant abouti à cette révision aurait été bienvenu.

1.7 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées (PPA) consultées ont été appelées à émettre un avis. En absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Le tableau ci-après récapitule les avis rendus des personnes publiques associées ayant donné une réponse.

PPA	Réponses	Envoi	AVIS
Val d'Europe Agglomération	07/07/2025	13/06/2025	Observations
DDT Planification Territoriale Nord	24/09/2025	13/06/2025	Avis favorables sous réserves
Région IdF	06/10/2025	13/06/2025	Observations
Association pour la Sauvegarde du village de Favières – La Route	16/09/2025	13/06/2025	Observations
CCI Seine-et-Marne	22/08/2025	13/06/2025	Observations
CC Val Briard	09/07/2025	13/06/2025	Avis favorable
CMA	31/07/2025	13/06/2025	
CA IdF	21/08/2025	13/06/2025	Avis favorable avec remarques
CDPENAF	25/08/2025	13/06/2025	Avis favorable avec remarques
SNCF immobilier	26/02/2025	13/06/2025	Observations
SNCF RFF		13/06/2025	
UDAP (ABF)		13/06/2025	
SIETOM 77		13/06/2025	
SDIS		13/06/2025	
DDT		13/06/2025	
Conseil Départemental 77		13/06/2025	
RTE		13/06/2025	

PPA	Réponses	Envoi	AVIS
GRT GAZ		13/06/2025	
PONTCARRE		13/06/2025	
GRETZ-ARMAINVILLIERS		13/06/2025	
TOURNAN-EN-BRIE		13/06/2025	
NEUFMOUTIERS-EN-BRIE		13/06/2025	
VILLENEUVE-SAINT-DENIS		13/06/2025	
BUSSY-SAINT-GEORGES		13/06/2025	
Sous-Préfecture de Provins	24/09/2025	13/06/2025	
Préfecture de Melun		13/06/2025	
JOSSIGNY		13/06/2025	
Prés. Direction immobilière IdF		13/06/2025	
Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture		13/06/2025	

La commune a rédigé un mémoire en réponse aux PPA en tenant compte des observations notamment des incohérences relevées qui seront rectifiées dans la production finale du PLU. Des points de forme et des ajustements seront également opérés afin d'éclaircir et de compléter certains documents.

1.8 – AVIS DE LA MRAe

La MRAe a été saisie le 06/06/2025 pour avis sur la révision PLU de Favières-en-Brie. Conformément à l'article R. 104-25 du de l'urbanisme, aucun avis de l'autorité environnementale n'ayant été formellement produit dans le délai de trois mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier. Cette note d'information n°APPIF-2025-090 a été émise en date du 06/09/2025.

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par la décision n°E25000077/77 du 17 septembre 2025 de Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun, ont été désignés, Madame Monique DELAFOSSE, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Charles BAUVE, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique mentionnée en objet.

2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Favières-en-Brie a émis un arrêté n° 25-039 du 15 octobre 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières-en-Brie – 77220.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, ont été réalisées comme suit :

- L'enquête s'est déroulée du mercredi 12 novembre 2025 à 10h00 au vendredi 12 décembre 2025 à 18h00 soit pendant 31 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture de celle-ci.

- Le dossier était consultable en ligne sur le site de la commune :
<https://www.favieres77.fr/>

qui renvoyait au site dédié de publilégal :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-favieres>

- Une boîte mail dédiée à cette enquête :
revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr
a été créée afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre-propositions.
- Un poste informatique a été mis à disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête pour avoir accès aux documents en format numérique.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 5 rue de la Brie – 77220 – Favières-en-Brie - où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.
- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun et à Monsieur le Maire de la commune de Favières-en-Brie, qui les transmettra à la Préfecture de Seine-et-Marne.

2.3 – VISITES DE TERRAIN

Suite à la première entrevue du commissaire enquêteur avec Monsieur le Maire de la commune de Favières-en-Brie, le vendredi 3 octobre 2025, le commissaire enquêteur a effectué une visite générale de la commune.

A la fin de l'enquête, le vendredi 12 décembre 2025, une seconde visite, a été effectuée sur les sites plus particulièrement nommés dans les observations.

2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

- d'une insertion dans les journaux suivants :

1^{ères} insertions

- Le Pays Briard, le mardi 21 octobre 2025
- Le Grand Parisien, le mardi 21 octobre 2025

2^{èmes} insertions

- Le Grand Parisien, le vendredi 14 novembre 2025
- La République de Seine-et-Marne, le vendredi 14 novembre 2025

Le commissaire enquêteur a pu vérifier lui-même le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

Le dossier d'enquête pouvait être consulté sous format papier ainsi que sur poste informatique dédié à la mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Par ailleurs, un site internet et une adresse mail dédiés ont été mises à la disposition du public pour qu'il puisse avoir toutes les informations et déposer ses contributions.

2.5 – BILAN DE LA CONCERTATION

La délibération en date du 8 avril 2022 prescrivant la révision du PLU de la commune de Favières-en-Brie, a défini les modalités de la concertation suivantes :

- Affichage en mairie et information dans le bulletin d'information municipal (L'Arbre à Lettres) et sur le site communal
- Mise à disposition du public des documents débattus en conseil municipal, aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public
- Mise à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture de la mairie d'un registre destiné à recevoir les observations du public
- Organisation d'une réunion publique au moins avant la clôture de la concertation préalable.

Les modalités prescrites ont été exécutées avec :

- Des informations dans le bulletin municipal « L'Arbre à Lettres »,
- Des informations liées à l'avancement du projet mises en ligne sur le site internet de la commune,
- Panneau d'information sur le PLU installé à l'entrée de la mairie,
- La mise à disposition du public d'un registre en mairie,
- La tenue d'une réunion publique d'informations et d'échanges le 14 mars 2025.

Non prévu dans la procédure de concertation, deux réunions d'information et d'échange se sont tenues avec l'association pour la sauvegarde du village de Favières-La Route, le 27 avril 2023 et le 5 mars 2025.

A l'issue des réunions d'informations, d'échanges et de débats, et de l'examen des observations, le bilan de la concertation est le suivant :

<u>•AFFICHAGE EN MAIRIE ET INFORMATION DANS LE BULLETIN D'INFORMATION MUNICIPAL (L'ARBRE A LETTRES) ET SUR LE SITE COMMUNAL</u>	Bilan moyen : La commune n'a pas eu de retours particuliers en lien avec ces publications dans le bulletin municipal et sur le site internet
<u>•MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DES DOCUMENTS DEBATTUS EN CONSEIL MUNICIPAL, AUX JOURS ET HEURES D'OUVERTURE DE LA MAIRIE AU PUBLIC</u>	Bilan moyen : Quelques habitants ont pris connaissance des éléments d'étude et ont posés des questions à la mairie.
<u>•MISE A DISPOSITION DU PUBLIC, AUX JOURS ET HEURES D'OUVERTURE DE LA MAIRIE D'UN REGISTRE DESTINE A RECEVOIR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	Bilan moyen : Les consultations des documents ont conduit à des demandes privées sans inscription sur le registre. Des courriers papier reçus en mairie
<u>•ORGANISATION D'UNE REUNION PUBLIQUE AU MOINS AVANT LA CLOTURE DE LA CONCERTATION PREALABLE.</u>	Bilan positif : La réunion publique débat a attiré une trentaine d'administrés, un échange constructif a eu lieu après la présentation.

Les modalités de la concertation prévues par la délibération semblent avoir été respectées. Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision de PLU, conformément aux articles L.103-6 et L.153-14 du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de Favières-en-Brie en date du 23 mai 2025.

2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête prescrite par l'arrêté n° 25.039 du 15 octobre 2025 de Monsieur le Maire, s'est déroulée normalement du **12 novembre 2025 à 10h00 au 12 décembre 2025 à 18h00 inclus**, soit pendant une durée de **31 jours consécutifs**.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles que j'ai paraphés, ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Favières-en-Brie, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci.

Le dossier était également consultable en ligne sur le site internet de la commune qui renvoyait directement par un lien sur le site dédié du prestataire publilégal :

<https://www.favieres77.fr/>

Durant cette même période les observations pouvaient être déposées sur l'adresse mail suivante : revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr

Le commissaire enquêteur a tenu dans la salle du conseil premier étage, mise à sa disposition pour recevoir le public, quatre permanences aux dates et horaires suivants :

- le mercredi 12 novembre 2025 de 10h00 à 12h00
- le jeudi 20 novembre 2025 de 15h00 à 18h00
- le vendredi 5 décembre 2025 de 10h00 à 12h00
- le vendredi 12 décembre 2025 de 15h00 à 18h00

Il est à noter que le commissaire enquêteur pouvait recevoir le public en rez-de-chaussée dans la partie accueil de la mairie si cela s'avérait nécessaire.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a effectué deux visites du territoire de la commune, la première après le rendez-vous de prise de contact et la seconde à l'issue de la dernière permanence afin de visualiser les lieux cités dans les observations du public.

Dix-sept personnes se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur pour demander des explications.

Plusieurs d'entre elles ont mis leurs observations sur les registres papier ou numérique ainsi que par envoi de courriers.

2.7 – RECUEIL DES REGISTRES D'ENQUETE.

L'enquête s'est terminée le vendredi 12 décembre 2025 à 18h00 après 31 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

Le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête papier le vendredi 12 décembre 2025 à la fin de la dernière permanence. Le registre numérique a été clos le même jour à 18h00.

19 contributions (**plus celle de Monsieur Le Mentec**) ont été déposées dont 11 dans le registre dématérialisé, 6 dans le registre papier et 2 courriers. Plusieurs observations font doublon car déposées sur plusieurs supports.

Sur le registre dématérialisé il y a eu :

- 39 visiteurs,
- 73 visites,
- 159 téléchargements,
- 182 visualisations de documents.

	Dates	Registre dématérialisé	Registre papier	Courriers	Contributions
Famille Arillotta	12/11/2025 27/11/2025	Obs n°1 Obs n°3			- Demande de rendez-vous - Déclassement partiel parcelle 1232 au 42 rue des Marronniers
M. Billet	12/11/2025		Obs n°1		Favorable à l'OAP n°1
M. et Mme Beaudoin	12/11/2025		Obs n°2		Favorable à l'OAP n°1
Anonyme	18/11/2025	Obs n°2			- Capacité de la station d'épuration - Financement des constructions publiques dans les OAP n°4 et n°6 – Demande de détails sur l'OAP n°5
M. Henriot	22/11/2025 06/12/2025	Obs n°4 Obs n°11		Courriers versés au registre dématérialisé	Nombreuses questions et propositions d'aménagement et d'extension de l'OAP n°1
Famille Bouzonie	03/12/2025		Obs n°3		Opposition à l'OAP n°6 et souhait de rester en zone UB
Mme Scortegagna	04/12/2025	Obs n°5			Modification du zonage de la parcelle C 1179 classée en zone A Afin de passer en zone UH
M. et Mme Aubert	10/12/2025	Obs n°6 Obs n°7			Opposition à une opération d'ensemble sur l'OAP n°5
Mme Gatier	11/12/2025	Obs n°8			Modification du zonage des parcelles 106 et 108 classées en N ou hauteur possible de 9m
M. Desforges	12/12/2025		Obs n°4 Obs n°5		- Demande de classement des parcelles 94 105, 107 et 108 en zonage permettant les activités de tourisme - Ne pas limiter les exhaussements de sol à 3m de hauteur pour permettre l'activité de cross équestre en zone A1
Mme Lautier	12/12/2025		Obs 6		Interrogation sur la suppression de la zone 2AU et du devenir de ses parcelles 235 et 945 classées en zone A
Familles Falgayrettes, Guay, Bawedin et Watteau	12/12/2025	Obs n°9 Obs n°10	Obs n°7		Rattachement d'une partie de la parcelle C 330 à l'OAP n°1
M. Le Mentec	03/12/2025	Obs non inscrite dans le registre dématérialisé mais envoyée correctement			- Demande de classement de la parcelle 51 en totalité en zone UH

Une contribution non publiée est également étudiée. En effet, Monsieur Le Mentec a indiqué avoir déposé sa contribution sur le registre dématérialisé le 3 décembre 2025 durant l'enquête, avec un adressage correct (voir copie du mail dans le PV de synthèse). Or ce mail n'est pas apparu dans le registre dématérialisé et PubliLégal ne retrouve pas sa trace. Après discussion avec le prestataire, celui-ci a indiqué qu'il pouvait y avoir un problème avec les mails provenant de Yahoo. Il a donc été décidé, avec le pétitionnaire de prendre en compte la contribution de Monsieur Le Mentec malgré son absence dans le registre.

Il s'agit donc au final de **14 contributions** qui peuvent comporter plusieurs observations.

2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations communiqué lors d'une réunion avec Monsieur le Maire.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées durant l'enquête. La totalité de ces observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation ainsi que les observations pertinentes des PPA.

Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, il a été débattu des observations formulées par le public.

Dans ce PV de synthèse, il a été demandé à la commune de Favières-en-Brie de répondre, de façon la plus large possible, aux observations du public qui ressortent de cette consultation. Ces réponses constituent le mémoire en réponse de la municipalité.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

2.9 – MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse de la municipalité de Favières-en-Brie a été transmis par courriel.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du mercredi 12 novembre 2025 à 10h00 au vendredi 12 décembre 2025 à 18h00, une synthèse du déroulement de l'enquête et des observations, courriers et courriels reçus pour celle-ci a été établi par le commissaire enquêteur et transmis à la commune de Favières-en-Brie.

Ce procès-verbal, à l'attention de la commune de Favières-en-Brie reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans les registres d'enquête papier et dématérialisé (par courriels), ainsi que des courriers pouvant avoir été reçus conformément à l'arrêté municipal n° 25-039 du 15 octobre 2025.

La totalité des observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

OBSERVATIONS DANS LES REGISTRES D'ENQUETE ET COURRIERS

19 contributions (plus celle de Monsieur Le Mentec) ont été déposées dont 11 dans le registre dématérialisé, 6 dans le registre papier et 2 courriers. Plusieurs observations font doublon car déposées sur plusieurs supports.

Une contribution non publiée est également étudiée. En effet, Monsieur Le Mentec a indiqué avoir déposé sa contribution sur le registre dématérialisé le 3 décembre 2025 durant l'enquête, avec un adressage correct (voir dans le PV de synthèse). Or ce mail n'est pas apparu dans le registre dématérialisé et PubliLégal ne retrouve pas sa trace. Après discussion avec le prestataire, celui-ci a indiqué qu'il pouvait y avoir un problème avec les mails provenant de Yahoo. Il a donc été décidé, avec la commune de prendre en compte la contribution de Monsieur Le Mentec malgré son absence dans le registre.

Il s'agit donc au final de **14 contributions** qui peuvent comporter plusieurs observations.

Dix-sept personnes se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur pour demander des explications.

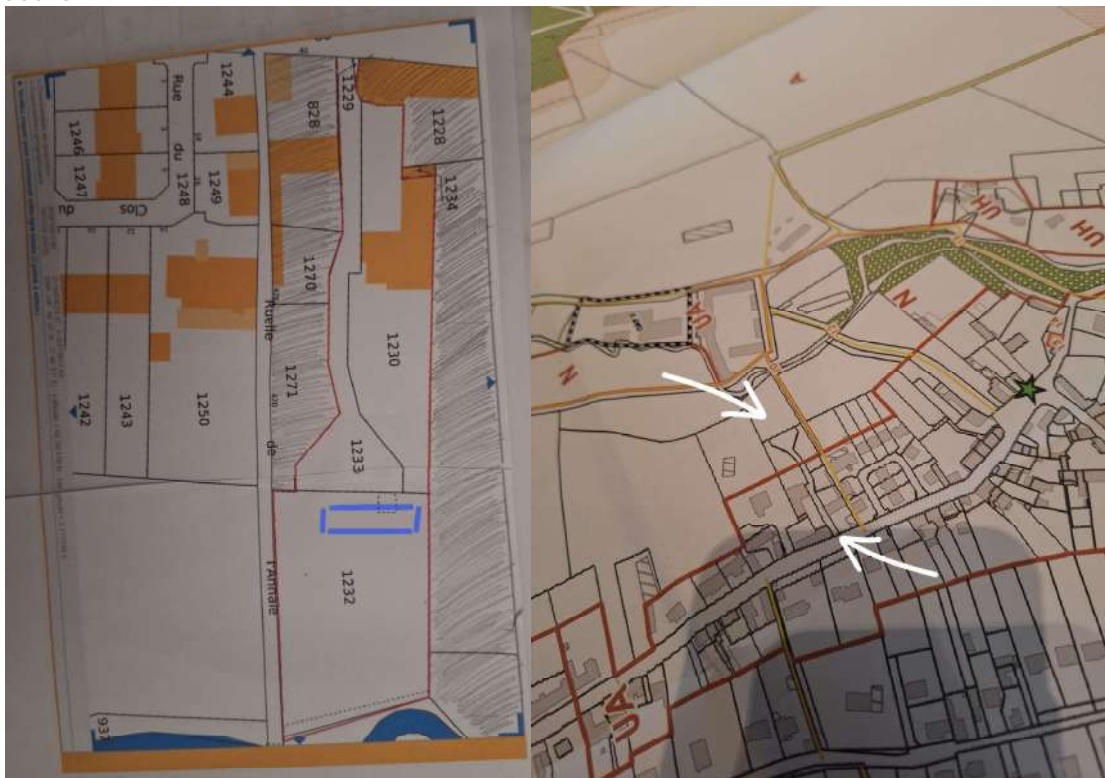
Plusieurs d'entre elles ont mis leurs observations sur le registre papier ou par courriels.

Les observations sont classées en **deux thèmes** : les demandes formulées de manière individuelle par des particuliers et traitant de leur cas personnel ou de considérations générales sur la révision du PLU et les observations portant sur les OAP.

I - OBSERVATIONS INDIVIDUELLES PARTICULIERES/GENERALITES

Obs n°1 et n°3 - M. ARILLOTTA de Favières-en-Brie a écrit sur le registre dématérialisé les 12/11/2025 et 27/11/2025 :

« ... je sollicite un déclassement partiel de notre parcelle située au 42, rue du Marronnier à Favières-en-Brie numéro 1232. Notre demande porte uniquement sur une bande de terrain d'environ 11 à 13 mètres au-delà de la zone UA existante, et non sur l'intégralité de la parcelle classée Agricole. Il s'agit d'une adaptation minimale visant uniquement à permettre l'implantation d'une petite maison familiale, dans la continuité immédiate de la zone déjà urbanisée. La majeure partie du classement Agricole resterait inchangée. La parcelle concernée, d'environ 1 000 m², est totalement enclavée, close et inaccessible depuis la voirie publique. Elle n'est desservie que par notre allée privée, ce qui rend impossible tout usage ou exploitation agricole. Elle comporte déjà une petite construction d'environ 20 m², et l'emplacement du projet se situerait dans la continuité directe de cette emprise bâtie existante. L'état actuel de découpe de la propriété prévoit déjà une zone de retournement, permettant les manoeuvres des véhicules de secours sans aucun aménagement lourd supplémentaire. Ce point garantit la conformité de l'accès au regard des exigences des services d'incendie et de secours... »



Réponse de la commune :

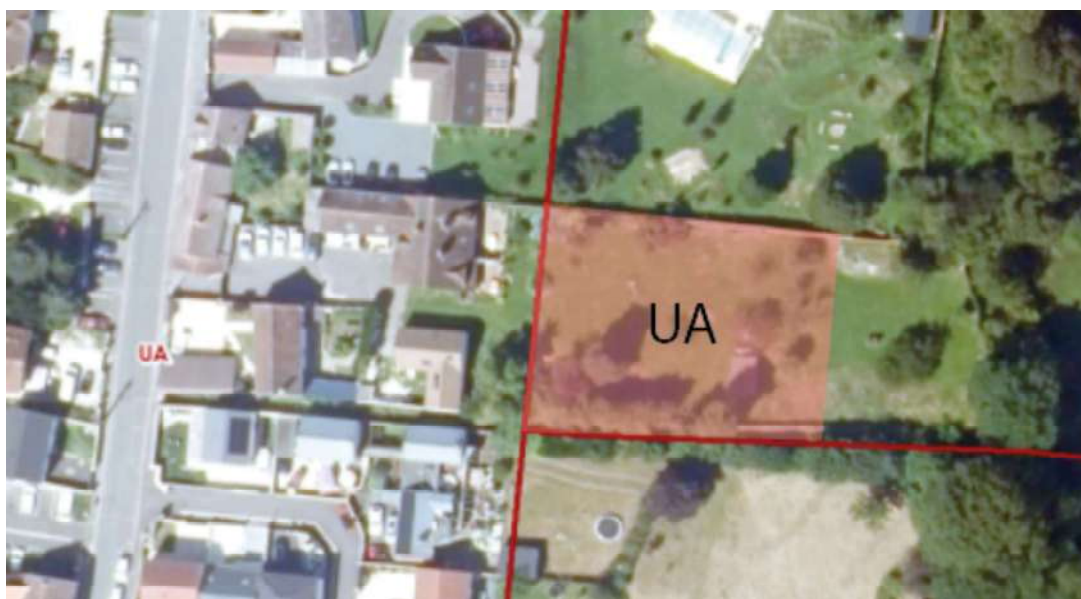
La commune a pris connaissance des observations formulées par M. ARILLOTTA les 12 et 27 novembre 2025, relatives à une demande de déclassement partiel de la parcelle cadastrée n°1232, située 42 rue du Marronnier à Favières-en-Brie.

Au regard des éléments exposés par le propriétaire, notamment le caractère enclavé de la partie de terrain concernée, son absence d'usage agricole effectif, l'existence d'une construction déjà implantée ainsi que la continuité immédiate avec la zone UA existante, la commune émet un avis favorable de principe à une évolution limitée du zonage, strictement circonscrite à une bande de terrain d'environ 30 mètres au-delà de la zone UA actuelle.

Cette position favorable est exprimée uniquement pour cette adaptation ponctuelle, destinée à permettre l'implantation d'une habitation de taille modérée dans le prolongement direct du tissu bâti existant.

La commune rappelle que le reste de la parcelle, actuellement classé en zone Agricole, a vocation à conserver son classement, afin de préserver l'équilibre général du document d'urbanisme et les objectifs de protection des espaces agricoles.

Toute évolution éventuelle devra, en outre, respecter les règles en vigueur en matière d'accès, de desserte des réseaux et de sécurité, notamment au regard des exigences des services d'incendie et de secours.



Principe de modification pour l'approbation

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à la demande de Monsieur Arillotta. Les calculs des surfaces urbanisées devront être mises à jour et la commune devra être vigilante à rester dans les orientations du SDRIF-E. La répartition des surfaces des zonages devra être modifiée dans les documents définitifs.

Obs n°2 – Un ANONYME a écrit sur le registre dématérialisé le 18/11/2025 :

« Station d'épuration : Qu'en est-il de la capacité de la station de traitement des eaux usées à traiter le nombre de logements supplémentaires.

Enquête publique n°E25000077/77 - Révision du PLU de Favières-en-Brie 77220

OAP4 Délocalisation de la mairie : Qui financera ?

OAP5 RUE DES FARINATS : construction de 11 logements : aménagement de la rue (ralentisseurs, sens de circulation...)

OAP 6 RUE DE BELLEVUE : constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être réalisées... : quels types de bâtiments, qui financera ? »

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation déposée le 18 novembre 2025, portant sur plusieurs points relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et aux équipements publics.

Capacité de la station d'épuration

La commune précise que les évolutions du document d'urbanisme ont été établies en cohérence avec les capacités actuelles et projetées des équipements publics, notamment la station de traitement des eaux usées. Les secteurs ouverts à l'urbanisation et le nombre de logements envisagés restent maîtrisés et compatibles avec les capacités de la station, sous réserve, le cas échéant, d'adaptations ou d'optimisations techniques qui relèveront des compétences du gestionnaire du service d'assainissement.

OAP 4 – Délocalisation de la mairie

L'OAP 4 vise à identifier un secteur susceptible d'accueillir à terme des équipements publics, dont une éventuelle délocalisation de la mairie. Cette orientation n'emporte pas, à elle seule, décision de réalisation ni engagement financier immédiat. Les modalités de financement relèveront d'une réflexion ultérieure, dans le cadre des procédures budgétaires communales et des éventuels partenariats institutionnels.

OAP 5 – Rue des Farinats (construction de 11 logements)

L'OAP prévoit un principe d'aménagement global intégrant la question de la desserte et de la sécurité de la rue. Les aménagements éventuels (ralentisseurs, organisation de la circulation, sens de déplacement) seront précisés au stade opérationnel, lors des études de projet, en lien avec les services compétents, afin de garantir la sécurité des usagers et la bonne insertion du projet dans son environnement.

OAP 6 – Rue de Bellevue (équipements publics ou d'intérêt collectif)

L'OAP 6 permet l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans en figer à ce stade la nature exacte. Il pourra s'agir, selon les besoins futurs de la commune, d'équipements communaux, intercommunaux ou associatifs. Les choix définitifs ainsi que les modalités de financement relèveront de décisions ultérieures des collectivités compétentes et ne sont pas arrêtés dans le cadre du présent document d'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune répond de manière satisfaisante aux interrogations de la personne anonyme en reprenant les éléments indiqués dans le dossier de révision et notamment la capacité de la station d'épuration précisée dans la partie Assainissement du Rapport de Présentation.

Obs n°5 – Mme SCORTEGAGNA de Favières-en-Brie a écrit sur le registre dématérialisé le 04/12/2025 :

« ... demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée C1179. Cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole. D'après l'article R151-22 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Or, notre parcelle ne correspond pas aux critères de

Jacques COCHAUD
3, rue des Vieilles Chapelles
77610 les Chapelles Bourbon
jcochaud@gmail.com
06 08 86 98 21

Mairie de Favières
À l'attention de Monsieur le Maire
77220 FAVIERES

Les Chapelles Bourbon le 6 Mai 2025

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à la demande de Monsieur et Madame SCORTEGAGNA, je vous confirme que la Compagnie Fermière Benjamin et Edmond de ROTHSCHILD a accepté la vente de la parcelle de terrain cadastrée C 1179 d'une contenance de 40 ares et 93 centiares du fait de son impossibilité à l'exploiter.

Cette parcelle ne pouvait être cultivée du fait de sa forte déclivité et d'une nature de terrain, humide en partie basse et trop caillouteuse en partie haute, donc sans intérêt agricole. Elle était par ailleurs quasiment inaccessible du fait de son enclavement par les matériels d'exploitation actuellement utilisés.

C'est sur un terrain de même nature que la Compagnie Fermière a pu construire à proximité immédiate un petit immeuble abritant 6 logements en 2016.

Jacques COCHAUD
P.D.G de la Compagnie Fermière de juillet 1990 à septembre 2017



Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 4 décembre 2025 par Mme SCORTEGAGNA, relative à une demande d'évolution du zonage de la parcelle cadastrée C1179, actuellement classée en zone Agricole.

Au regard des éléments exposés, notamment le caractère non exploité de la parcelle, son insertion dans un environnement largement urbanisé et la présence de constructions à proximité immédiate, la commune considère que l'évolution du zonage peut être étudiée de manière limitée et ciblée.

Toutefois, la commune ne peut se prononcer favorablement à un classement de l'intégralité de la parcelle en zone UH. Une telle évolution conduirait à une consommation d'espace supplémentaire, contraire aux orientations du SDRIF-E et aux objectifs nationaux de zéro artificialisation nette (ZAN), auxquels le document d'urbanisme communal doit se conformer.

En conséquence, la commune émet un avis favorable de principe à la reprise partielle d'une emprise limitée de la parcelle, strictement circonscrite aux secteurs en continuité immédiate du bâti existant, sous réserve d'une justification précise et d'une intégration urbaine maîtrisée.

Le reste de la parcelle a vocation à conserver un classement permettant la préservation des espaces non urbanisés.

authentique et rural, nous n'avons nullement l'intention de densifier les constructions et encore moins d'envisager un lotissement. Si cette demande n'était pas accueillie et que le classement en zone N était décidé dans le cadre du nouveau PLU, nous souhaiterions, pour pouvoir mener à terme notre projet, que la parcelle puisse porter des constructions d'une hauteur de 9 mètres au lieu des 6 mètres prévus en zone N. Cette hauteur est cohérente avec les maisons de l'environnement immédiat sur les parcelles 106, 108 et 114 (maisons avec toiture en tuiles en 108 et 114, écurie en dur avec toiture en tuiles en parcelle 106). En ce qui concerne la parcelle 118 il n'y a pas de changement prévu dans le projet de PLU. Cette parcelle est en zone UA jusqu'à l'aplomb du bâtiment dans lequel il y a des écuries, situé sur la parcelle 106, le reste du terrain étant en zone N. Serait-il possible d'étendre la zone UA jusqu'au bout de ce bâtiment adossé sur le mur mitoyen, ce qui permettrait de faire une troisième habitation perpendiculaire, dans la partie la plus large de la parcelle, pour le troisième de nos enfants ? La distance de 20 mètres des berges de la Marsange serait très largement respectée. A défaut, nous solliciterions, comme pour la parcelle 106, la possibilité de pouvoir construire une maison de 9 mètres de hauteur dans le cadre du maintien du classement en zone N. »

Réponse de la commune :

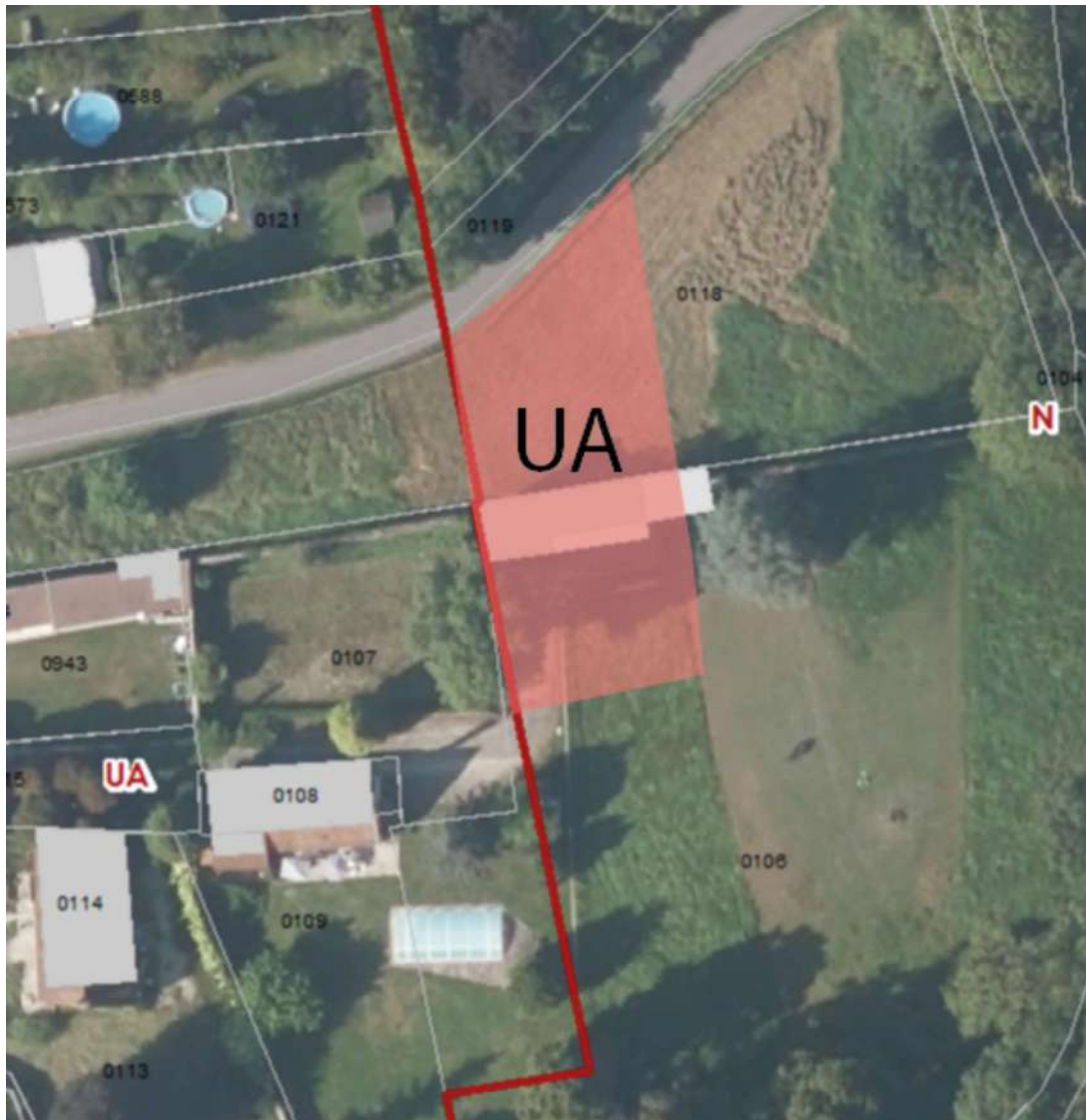
La commune a pris acte de l'observation formulée le 11 décembre 2025 par Mme GATIER concernant les parcelles cadastrées n°106 et n°118.

S'agissant de la parcelle n°106, la commune réaffirme sa volonté d'intégrer au zonage constructible le bâti existant, ainsi qu'une emprise arrière strictement limitée aux besoins nécessaires à son fonctionnement et à son insertion, au regard de son implantation au sein du tissu villageois.

La commune émet un avis favorable au classement en zone constructible d'une partie de la parcelle n°118, afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

À ce titre, elle est favorable à l'intégration en zone UA d'une partie de la parcelle n°118 jusqu'au bâtiment existant sur la parcelle n°106, tout en maintenant la parcelle dans ses limites actuelles.

Par ailleurs, la commune précise que le présent projet de PLU n'a pas pour objet de modifier les règles de constructibilité, et notamment les règles de hauteur applicables aux zones concernées. En conséquence, aucune évolution des hauteurs maximales autorisées ne peut être accordée, que ce soit en zone UA ou en zone N.



Principe de modification pour l'approbation

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune a répondu favorablement mais partiellement à la demande de Madame Gatier. Le gabarit des constructions ne sera pas modifié afin d'assurer une insertion dans le bâti existant. La répartition des surfaces des zonages devra être modifiée dans les documents définitifs.

Obs n°4 – M. DESFORGES de Favières-en-Brie a écrit sur le registre papier le 12/12/2025 :
« Demande d'ajout des parcelles classées A 94,105,107, 108 en parcelles pouvant être classées en tourisme (camping, cabanes...). »

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 12 décembre 2025 par M. DESFORGES, relative à une demande de classement des parcelles cadastrées A 94, 105, 107 et 108 en secteur destiné à des activités touristiques de type camping ou hébergements légers.

La commune indique qu'elle n'est pas favorable à la reprise de ce secteur pour ce type d'activité dans le cadre du présent projet de PLU. Les parcelles concernées sont situées en zone agricole, dont la vocation principale demeure la préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que la limitation de l'urbanisation diffuse.

Toutefois, la commune précise que ce refus ne préjuge pas d'une réflexion ultérieure. Dans l'hypothèse où un projet plus abouti et précisément défini serait présenté, intégrant notamment les enjeux environnementaux, paysagers, agricoles et de desserte, la commune pourra, le cas échéant, réexaminer l'opportunité d'une évolution du document d'urbanisme dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pour l'instant la commune reste sur un statu quo mais laisse la porte ouverte à une réflexion ultérieure. Si le projet de terrain de cross-équestre aboutit, la question de l'hébergement nécessaire aux compétiteurs lors des manifestations sportives viendra à se poser inévitablement. La commune devra alors réexaminer cette demande.

Obs n°5 – M. DESFORGES de Favières-en-Brie a écrit sur le registre papier le 12/12/2025:

5

Révision du Plan Local d'urbanisme de Favières
Observations EARL DESFORGES représenté par Monsieur François DESFORGES

REÇU LE
12 DEC. 2025
MAIRIE DE FAVIÈRES

Madame la Commissaire Enquêtrice,
Monsieur le Maire,

Agriculteur exploitant de la commune à la ferme d'Hermières, je suis attentif au projet de révision du PLU de Favières pour diverses raisons.

Au regard des conditions climatiques depuis quelques années, l'agriculture est touchée de plein fouet : vagues de chaleur, périodes de sécheresses, précipitations intenses, maladies impactant fortement les récoltes, ...

Il est nécessaire, aujourd'hui, de trouver des reconversions à l'activité agricole pour pérenniser notre installation sur le territoire. Il s'agit de protéger notre patrimoine, nos terres pour les années à venir et nos enfants, souhaitant poursuivre l'activité sur FAVIÈRES.

Au cours de l'année 2022, soit maintenant presque 3 ans, je suis venu exposer ma problématique aux élus de Favières, expliquer les contraintes de l'activité et présenter un projet pour répondre à une demande forte de ma clientèle et aussi et surtout pour maintenir l'activité agricole sur la commune.

La ferme d'Hermières c'est à la fois une activité de culture et une activité autour du cheval. La ferme dispose d'un centre équestre de renommée.

L'activité équestre répond à une demande croissante, c'est pourquoi il a été proposé d'étendre cette discipline et d'accueillir de nouvelles disciplines.

Nous avons eu l'idée de développer l'activité de cross équestre. Les objectifs sont multiples :

- Développer et diversifier l'offre équestre à la ferme d'Hermières
- Conserver l'écrin de la ferme : un espace naturel, boisé, dédié à l'activité agricole
- S'insérer dans un contexte environnemental de qualité.

Le projet a été réfléchi avec les élus de la commune, différentes propositions ont été faites lors de plusieurs séances de travail. Le projet a été élaboré en combinant diverses activités : cross équestre, développement d'un espace fruitier toujours dans l'esprit d'apporter une diversité à la ferme.

Par définition le cross équestre induit un modelage assez important du terrain. Il consiste à galoper en terrain varié, prairie, sous-bois, chemins, montées, descentes et franchir des obstacles dont la construction évoque des situations naturelles. Pour ce faire, un exhaussement de sol est nécessaire. Jusqu'alors le Plan Local d'urbanisme limitait la hauteur des exhaussements à 0.50 m. Le projet ne pouvait donc se réaliser dans ces conditions.

Des images d'insertion du projet ont été proposées à différentes occasions aux élus en place, afin d'apprécier le projet.

La Seine-et-Marne compte différents centres équestres où la discipline de cross équestre est proposée aux cavaliers (CHEVANNES, OZIR LA FERRIÈRE, ...).

La rédaction du PLU est la suivante :
91- CHEVANNES (projet cross équestre)

REÇU LE
12 DEC. 2025
MAIRIE DE FAVIÈRES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Ab, Ai, Ae, Azh et Ac, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole.

En outre, dans la zone A, à l'exception des secteurs Ab, Ai, Ae, Azh et Ac, sont autorisés :

- Les constructions, installations, affoulements et exhaussements à une hauteur maximale de 3 mètres.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes de toute nature quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, à condition qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation et implantées à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes particulières.

77 - BRIE-COMTE-ROBERT

- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m² et les constructions en lien avec la mise en valeur paysagère ou touristique du site à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- les affoulements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

Par ailleurs, la définition apportée par la Fédération Française d'Équitation sur la discipline de cross stipule précisément la nécessité de terrain vallonné :

« L'épreuve se compose d'un parcours de cross mêlant obstacles fixes et mobiles. Réalisé en terrain vallonné. Généralement long de 1000 à 1200 mètres, ces parcours peuvent notamment servir d'entraînement avant un concours complet. Accessible aux petits cavaliers comme aux plus grands, le cross offre également avec sa maîtrise, adrénaline, plaisir de galoper en terrain vallonné ainsi que gestion du chronomètre. »

Je suis très surpris de découvrir dans le projet de révision du PLU de Favières, en cours, que les exhaussements de sol sont limités à une hauteur de 3 mètres !

Pourquoi avoir donné un avis favorable à ce projet, créé un sous-régime au Règlement du projet de PLU : A1 autorisant le cross équestre et donc limiter la hauteur des exhaussements à 3 m ?

Je vous demande donc de bien vouloir retirer cette définition de la hauteur pour voir le projet se réaliser dans les conditions partagées tous ensemble.

En vous remerciant des suites données à ma requête et restant à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement,

JO DESFORGES

REÇU LE
12 DEC. 2025
MAIRIE DE FAVIÈRES

Extraits des présentations faites aux élus - projet cross équestre Ferme d'Hermières - courant 2022



Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation formulée par M. DESFORGES, relative à son projet implanté sur les parcelles agricoles concernées, dans le cadre de la révision du PLU de Favières.

La commune indique qu'elle n'est pas favorable au projet tel que présenté, notamment en raison des remblais de forte hauteur envisagés. De tels aménagements impliquent un apport conséquent de terres inertes, susceptible de relever d'un régime applicable

aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), avec des incidences potentielles sur l'environnement, le paysage et la vocation agricole du site.

Au regard de ces éléments, et compte tenu des enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels, la commune confirme qu'elle ne modifie pas le projet de PLU en cours, lequel ne prévoit pas l'accueil de ce type d'aménagements sur le secteur concerné.

Toutefois, la commune précise que cette position ne vaut pas rejet de principe à toute évolution future. Dans l'hypothèse où un projet plus abouti et précisément défini viendrait à émerger, intégrant l'ensemble des contraintes réglementaires, environnementales et paysagères, la collectivité pourrait, le cas échéant, examiner une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Complément :

Monsieur Patu, Maire de la commune de Favières-en-Brie, a rencontré Monsieur et Madame Desforbes afin de leur exposer la position de la municipalité à l'issue de l'enquête publique. Il leur a ainsi expliqué les raisons pour lesquelles la commune ne souhaite pas donner suite au projet de création d'un centre équestre avec apport de matériaux, au regard des observations recueillies et des orientations retenues par la collectivité.

La commune tient à rappeler qu'elle est favorable au développement d'activités équestres sur son territoire, qui participent à la dynamique locale et à la valorisation des espaces agricoles.

Le projet envisagé de création d'un centre équestre, avec apport de matériaux, s'inscrit en zone A1 du PLU prochainement approuvé. Ce document encadre strictement les possibilités d'aménagement dans ces secteurs, notamment en matière d'exhaussement du sol.

À ce stade, la commune ne souhaite pas modifier le règlement du PLU pour un projet qui n'est pas encore formalisé de manière complète et précise. Une évolution réglementaire ne peut s'envisager que sur la base d'un projet abouti, étayé par des éléments techniques solides.

La volonté municipale n'est en aucun cas d'entraver l'initiative. Au contraire, la commune invite le porteur de projet à engager les études nécessaires afin de démontrer :

- l'absence de risques pour la sécurité publique ;
- l'absence de nuisances pour le voisinage ;
- la compatibilité avec les enjeux environnementaux (notamment étude de détermination des zones humides, gestion des eaux, impacts paysagers, biodiversité, etc.).

Ces études permettront d'objectiver les enjeux et de sécuriser juridiquement toute évolution du document d'urbanisme.

En fonction des résultats des études et de la définition précise du projet (implantation, volumétrie, hauteur des exhaussements, gestion des matériaux...), le conseil municipal pourra alors se prononcer et, le cas échéant, engager la procédure la plus adaptée :

- soit une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- soit une procédure plus légère, telle qu'une modification du PLU, si le cadre juridique le permet.

La commune souhaite donc avancer dans un cadre méthodique, juridiquement sécurisé et respectueux des enjeux environnementaux, tout en laissant ouverte la possibilité d'une évolution du PLU dès lors que le projet sera suffisamment abouti et justifié.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune est prudente dans sa réponse et privilégie une réflexion plus aboutie sur un futur projet de la part du demandeur. Un dialogue est instauré entre le propriétaire porteur de ce projet et la commune. Un consensus devra être trouvé afin de préserver les deux parties et notamment le cadre environnemental du futur projet. Des autorisations administratives devront être nécessaires pour que le projet aboutisse. Il est à noter que c'est un projet de développement touristique qui s'intègre parfaitement dans les objectifs affichés du département de Seine-et-Marne.

Obs n°6 – Mme LAUTIER de Favières-en-Brie a écrit sur le registre papier le 12/12/2025 :

« Propriétaire de parcelles qui étaient classées 2AU, s'interroge sur la disparition de cette qualification dans ce nouveau projet.

Ce projet me classe en A, alors que ce sont des parcelles libres sans bail agricole en lisière de route et dans le cœur du hameau (car avant le cimetière).

Je rappelle les termes du PV du conseil municipal du 17 septembre 2021 qui mentionnent l'intérêt de modifier le PLU de 2012 pour clarifier particulièrement l'avenir de zones 2AU.

D'autre part David Lisnard, président de l'AMF, rappelle dans le Figaro du 9 décembre 2025, la relance de la construction en créant un bonus à la densification compte tenu de la crise du logement. »

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 12 décembre 2025 par Mme LAUTIER, relative à l'évolution du classement de parcelles précédemment identifiées en zone 2AU dans le PLU de 2012.

La commune précise que la disparition du classement en zone 2AU dans le projet de PLU s'inscrit dans une mise en conformité du document d'urbanisme avec les orientations du SDRIF-E et avec les objectifs fixés par la loi relative au zéro artificialisation nette (ZAN). Ces cadres réglementaires imposent aux communes une réduction très forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et limitent strictement l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la commune n'est pas favorable à la reprise de ce secteur en zone 2AU, ni à son classement dans toute autre zone destinée à l'urbanisation future, même partielle. L'ouverture de nouveaux secteurs en extension constituerait une consommation foncière incompatible avec les obligations actuelles de sobriété foncière auxquelles la commune est tenue.

La commune rappelle que la stratégie du projet de PLU repose prioritairement sur la maîtrise de l'urbanisation, la densification limitée des secteurs déjà urbanisés, et la valorisation du bâti existant, plutôt que sur l'extension urbaine.

Les références évoquées à des prises de position nationales ou à des orientations générales en matière de relance de la construction ne sauraient, en l'état, prévaloir sur les obligations réglementaires opposables issues du SDRIF-E et de la loi ZAN, auxquelles le PLU communal doit être compatible.

En conséquence, le classement des parcelles concernées en zone agricole est maintenu dans le projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune est claire et s'appuie sur la volonté de maîtrise de l'espace bâti en cohérence avec les orientations du SDRIF-E et du ZAN. La commune a défini ses zones d'urbanisation par la création des OAP. Des ajustements sont réalisés à la marge sur des superficies ne remettant pas en cause les décisions de la commune.

Obs (non numérotée) – M. LE MENTEC de Favières-en-Brie a écrit le 03/12/2025 :

De : bruno LE MENTEC <blementec@yahoo.fr>

À : revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr

Envoyé le : mercredi 3 décembre 2025 à 10:21 UTC+1

Objet : LE MENTEC BRUNO PLU 3 RUE DU GROS HETRE

« ... Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée 51 au 3 rue du gros hêtre à Favieres (surface environ 3.300 m2). Cette parcelle est actuellement coupée en 2 au PLU : la moitié en zone UH et l'autre moitié en zone A.

Je me permets de solliciter votre attention sur l'opportunité d'une évolution de ce zonage afin que l'ensemble de ma parcelle soit classé en zone UH (ou une autre zone constructible à définir) pour les raisons suivantes :

- Il semble logique qu'une parcelle cadastrale limitée soit administrée sous une même zone
- La zone UH actuelle de ma parcelle est réduite par un décroché par rapport à la parcelle 52 voisine entièrement en zone UH, ce qui crée une iniquité.
- Cette extension créerait une parcelle constructible d'environ 1.500 m2 sans aucun préjudice (visuel ou autre) vis à vis des autres riverains et serait en parfaite cohérence avec le projet de division/construction en cours de mon voisin Madame Lesniak (parcelles 910 et 82)
- La parcelle concernée est aujourd'hui utilisée comme jardin et s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé, caractérisé par la présence de constructions à usage d'habitation à proximité immédiate. La portion de terrain faisant l'objet de la présente demande se situe dans la continuité du tissu bâti existant et pourrait constituer une densification modérée et cohérente, sans impact sur les espaces naturels, et sans création de nouveaux réseaux... »

Réponse de la commune :

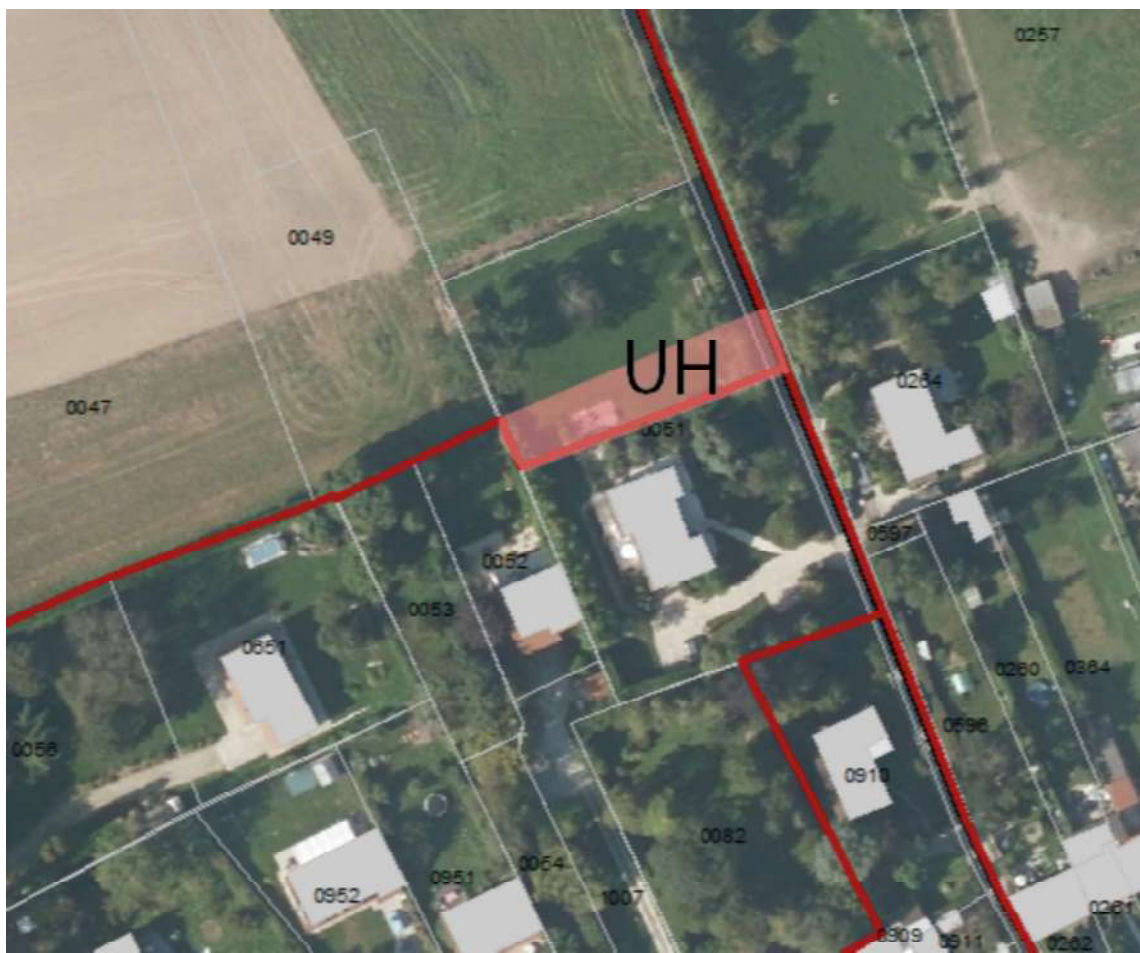
La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 3 décembre 2025 par M. LE MENTEC, relative au classement de la parcelle cadastrée n°51, située 3 rue du Gros Hêtre.

La commune indique être favorable à un ajustement du tracé de la zone UH, afin d'assurer une cohérence avec le zonage de la parcelle voisine n°52, et d'éviter toute différence de traitement injustifiée entre des terrains de caractéristiques similaires. Cet ajustement consiste à tirer le trait de la zone UH dans le prolongement du zonage existant, dans une logique de continuité du tissu urbain.

En revanche, la commune n'est pas favorable à la reprise de l'intégralité de la parcelle n°51 en zone UH. Une extension totale du zonage constructible conduirait à une consommation d'espace supplémentaire qui n'est pas compatible avec les orientations actuelles du document d'urbanisme, notamment au regard des objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de sobriété foncière.

La commune rappelle par ailleurs que le PLU n'est pas tenu de faire coïncider les limites de zonage avec les limites cadastrales. Il est juridiquement possible et courant qu'une même parcelle cadastrale soit classée dans plusieurs zones distinctes, dès lors que ce découpage répond à des objectifs d'aménagement, de protection des espaces agricoles ou naturels, ou de cohérence urbaine.

En conséquence, la commune retient le principe d'un ajustement limité du zonage UH, sans extension à l'ensemble de la parcelle.



Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune prend acte de la demande de Monsieur Le Mentec et y accède partiellement dans un souci de partage entre l'équité entre administrés et la volonté de maîtrise de l'urbanisation et de la sobriété foncière. Cette solution semble rationnelle.

II - OBSERVATIONS CONCERNANT LES OAP

OAP n°1 – rue d'Hermières

Obs n°1 – M. BILLET d'Ozouer-le-Voulgis a écrit sur le registre papier le 12/11/2025 :

Ayant droit du lot 176

« Ayant consulté le projet de PLU de Favières, je suis favorable au classement du terrain concerné (1AU – OAP 1) et pourrait être vendeur de ce bien. »

Réponse de la commune :

La commune prend acte de ces observations et remercie les intéressés pour leur contribution à l'enquête publique et pour l'intérêt porté au projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune n'appelle aucune remarque.

Obs n°2 – M. et Mme BEAUDOIN de Bailly-Carrois, ont écrit sur le registre papier le 12/11/2025 :

Propriétaire du lot 175

N°4

Mairie de Favières
5 rue de la Brie
77 220 Favières

Dossier d'enquête publique

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FAVIERES 3- OAP

Extension
3- OAP
avec une route
de lotissement
de 350 mètres
sur la parcelle
C 607 rue de la
Rucherie et avec
2 garages en
sous-sol par
lotissement
et éventuellement
en face de C 587
la parcelle C 597
actuellement
dentelée en
Zone UB

(Voir Schéma, tracés
annotations sur l'extrait
de plan cadastral
basé sur le cadastre des impôts Foncier de Melun, ci-joint



40 rue Moreau Duchesne - BP 13
77910 Vauxelles
01 60 37 00 00
http://www.greuzat.com

Vu pour être annexé à la délibération
d'adoption du projet de Plan Local d'Urbanisme
en date du 23/03/2023

Le Maire

N°4

A.I. OAP DE LA RUE D'HERMIERES	3
A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX	3
A.I.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	3
A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
A.II. OAP DU SITE DE LA FOUE	4
A.II.1. CONTEXTE ET ENJEUX	4
A.II.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	4
A.II.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
A.III. OAP DU SITE DE L'AULNAIE	9
A.III.1. CONTEXTE ET ENJEUX	9
A.III.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	9
A.III.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
A.IV. OAP DELOCALISATION DE LA MAIRIE	12
A.IV.1. CONTEXTE ET ENJEUX	12
A.IV.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	12
A.IV.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	13
A.V. OAP RUE DES FARMANS	14
A.V.1. CONTEXTE ET ENJEUX	14
A.V.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	15
A.V.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	16
A.VI. OAP DE LA RUE DE BRIEUX	18
A.VI.1. CONTEXTE ET ENJEUX	18
A.VI.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	18
A.VI.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	19

Favières-en-Brie - PLU - OAP - Page 2

N°4

Les Orientations d'Aménagements et de Programmes (OAP) sont des pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribuent à faire le lien entre le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le volet opérationnel des projets d'aménagement. Le territoire de Favières-en-Brie comporte 4 OAP d'aménagement et de programmation. En plus du document OAP le règlement du PLU s'applique.

A.I. OAP 1 DE LA RUE D'HERMIERES

A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 1 hectare. Il s'agit d'une zone naturelle, où l'on retrouve culture et bocasse. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 400 mètres de la Mairie et 80 mètres du terrain communal. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensée sur la zone.



A.I.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

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

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres depuis la voie et dans une bande de 25 mètres de celle-ci. Le règlement prévoit une emprise ou un recul pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au toitage. Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer la continuité paysagère sur la limite Ouest de la zone de projet afin de maintenir une transition avec

Favières-en-Brie - PLU - OAP - Page 3

N°4

L'espace agricole et naturel. Des mesures de protection pour maintenir les zones de non-traitement pourront être mises en place au niveau des projets (ouverts des terres agricoles cultivées (implantation de haie vive, zones tampons végétalisées).

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une densité maximale de 15 logements en respectant une moyenne de 15 logements par hectare sur la zone. *Le règlement d'aménagement avec 2 garages en sous-sol respecte une moyenne plus faible.*

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un site important de retrait gisement des argiles. Un risque majeur de remontées de nappes est recensé. Une détermination de zone humide devra être réalisée sur site avant l'aménagement. *Le PLU rapporte et présente la situation de la zone de projet et indique une zone humide pour l'extension vert clair.*

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions. Il devra être réalisé une place de stationnement visiteur pour 2 logements en plus des deux places de stationnement par logement. *Pour la parcelle Rucherie, lorsque la remorque de nappes est très faible (2 garages en sous-sol).*

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 300 mètres au site d'étude au niveau de la place communale.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Une voirie interne devra être aménagée permettant un accès à chaque parcelle. La voirie créée devra être sécurisée sur la rue d'Herminier. Chaque parcelle devra comporter son propre accès. *Pour la rue de la Rucherie, le règlement 2 garages en sous-sol.*

Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble.

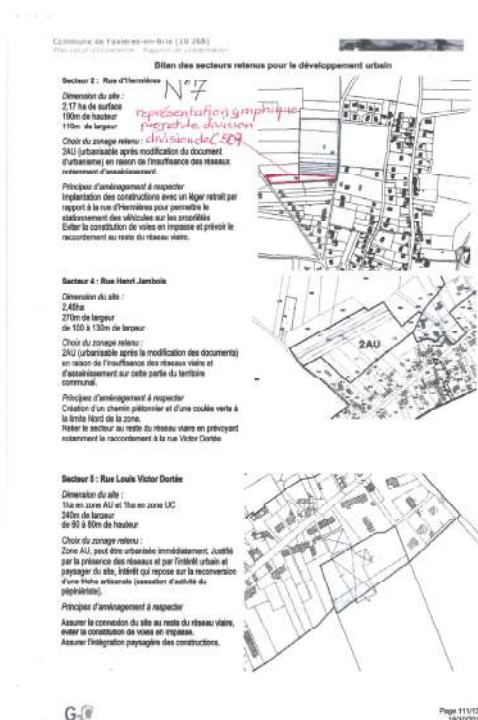
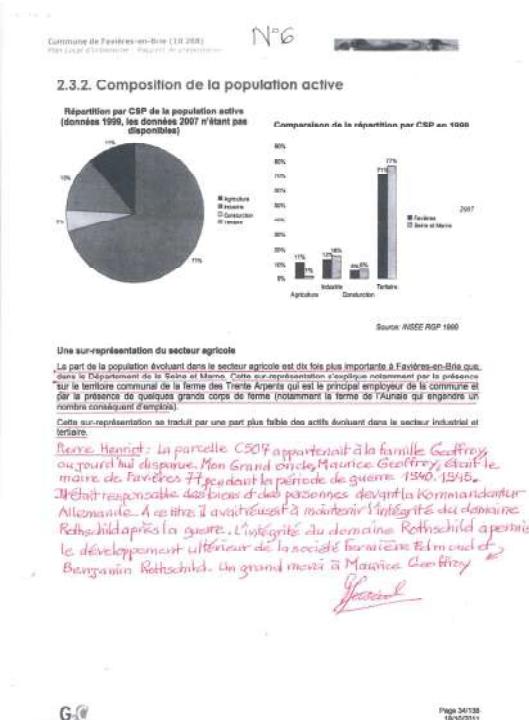
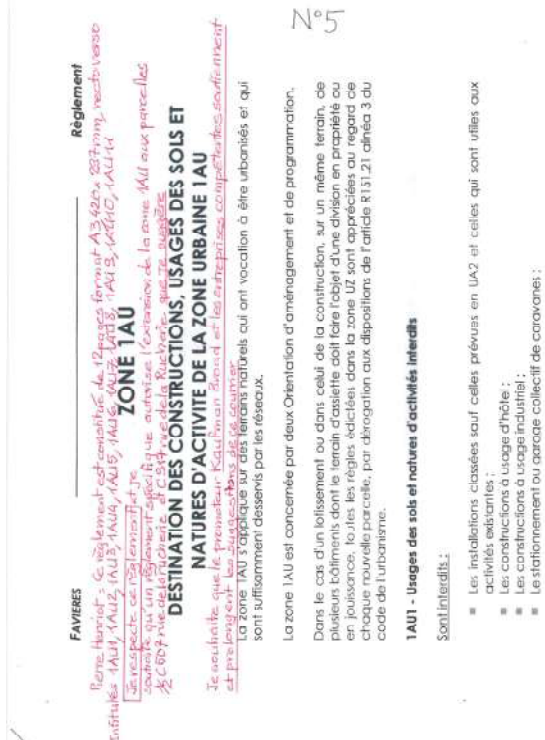
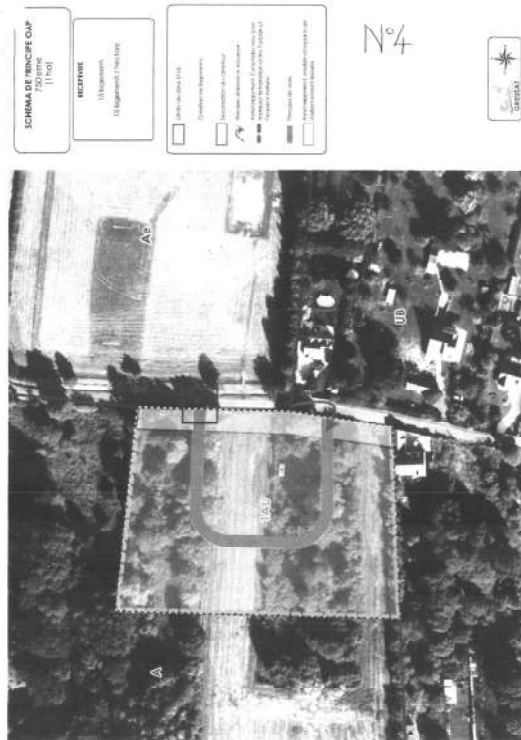
Plantation

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Favières-en-Brie. *et éventuellement pour la zone d'extension de la rue de la Rucherie.*

A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement résumera les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Favières-en-Brie - PLU - OAP - Page 4



LRAN 1A ZH80829497
Psn 36280111
STN no du 11 autoritate page 2/3
30280811000000000000
SC / Psc 30.39.31 / A JR
c. Trand : Documente de schimbare p.

Kamchatka 6/12/2025

[illegible]

784P

Mme Anne Dubois démissionne en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun le 6 Décembre 2012

Un grand merci à mon grand ami Maurice Gheorghi, maire de Brizay-sur-Orge qui a réussi de maintenir la Commission d'urbanisme à l'initiative du domaine d'habitat dit la Compagnie des Forêts, Bernard et Régine de la MAU d'Ext. - Extension de com B Maisons C94

G-C
environnement

2126.com
C94 environnement
75 010 Paris
27 10 Paris

allergo
SANTÉ
Allergo
Allergo

15+B = 23 McInerney, Seuil de rentabilité éventuelle du promoteur / Kaufman
Éventuel qu'on a après l'échec de 2020? / Broad

COMMUNE DE FAVIERES-EN-BRIE
DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
PIECE 1/6

PIECE 1/6

Vu pour annexé à la DCM d'arrêt du : 9 JAN 2004

www.ggc.fr

Exercice de vos intelligences analytiques :

[illegible]

0122e Parc d'Activités Point Rencontre 2 Avenue Madeleine Denizard 135

France - Tel +33(0)4 12 54 00 68 Fax +33(0)4 12 54 00 70 E-mail = blage@univ-lyon1.fr
 62C Ingénierie, SARL au Capital de 78 1238 - RCS Aix-en-Provence - Cedex

WPA Intracomunicazione - FR45453686966 - www.g2c.it

ambrosiane digressioni. L'accent

ombreuses digressions. L'essent

aux parcelles C 507 (pour moitié)

6. **Maximum number of parcels** = 500 (per 1000 ha)

6 constructions supplémentaires

PLU de Favières en Brie 33220

PLU de Favieres-en-Brie 17220

Note du commissaire enquêteur :

Les courriers de Monsieur Henriot comportent de nombreuses digressions. L'essentiel de sa demande semble porter sur l'extension de l'OAP 1 aux parcelles C 507 (pour moitié donnant sur la rue de la Rucherie) et C 917 afin de permettre 6 constructions supplémentaires.

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance des deux courriers adressés par M. HENRIOT les 22 novembre et 6 décembre 2025, relatifs à une demande d'extension de l'OAP n°1 aux parcelles cadastrées C 507 (pour partie) et C 917, en vue de permettre la réalisation de constructions supplémentaires.

La commune indique qu'elle n'est pas favorable à la reprise de ces parcelles dans le périmètre de l'OAP n°1.

L'extension demandée conduirait à une augmentation du périmètre d'urbanisation initialement retenu et à une consommation d'espace supplémentaire, qui n'est pas compatible avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation portés par le projet de PLU.

Le périmètre de l'OAP n°1 a été défini de manière volontairement limitée, afin de garantir une urbanisation maîtrisée, cohérente avec les capacités des équipements publics et respectueuse des orientations générales du document d'urbanisme. L'intégration des parcelles supplémentaires sollicitées remettrait en cause cet équilibre.

En conséquence, le périmètre de l'OAP n°1 est maintenu en l'état dans le projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les OAP ont été décidées afin que la commune puisse conserver la maîtrise de l'urbanisation et de son développement. Le calcul des surfaces urbanisées, telles que présentées dans le projet de révision, ne permettent pas d'augmenter de manière significative ces surfaces sans être en contradiction avec les orientations du SDRIF-E. La réponse négative de la commune paraît justifiée.

Obs n°9 et n°10 – M. SEDRATI de NEXITY pour les Familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU a écrit sur le registre dématérialisé le 12/12/2025 :

« ... il s'agit de "glisser " l'OAP vers la parcelle C 330 afin de permettre la réalisation du projet (même propriétaires et vendeurs). »

Obs n°7 – Familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU ont écrit sur le registre papier le 12/12/2025 :

« Nous déposons ce jour un document de 4 pages et des plans concernant la demande sur l'OAP n°1 de la rue d'Hermières. Demande de modification.

Note du commissaire enquêteur :

Les trois observations sont similaires. Celles du registre d'enquête comporte les documents qui ont été déposés dans le registre papier également.

Demande de modification de l'Orientat  n d'Aménagement et de Programmation (OAP) n  1 de la rue d'Hermin  res

Madame DELAFOSSE,

Je représente les familles FALGAYRETTE, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU. Nous sommes propriétaires des parcelles C 327/330/331 situées à FAVIERES, rue d'Hermin  res.

La commune de FAVIERES procède actuellement à la révision du PLU du 12/11/25 au 12/12/25 et notamment l'OAP n  1 qui concerne une partie de nos parcelles.

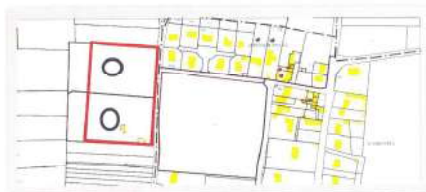
A) Cette zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 1 hectare. Il s'agit d'une zone naturelle, ou l'on retrouve culture et boisement. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 600 mètres de la Mairie et 50 mètres du terrain communal. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.

En observant le plan graphique de cette OAP, il apparait que seule la parcelle C 331 est incluse dans le périmètre de la zone 3AU (plan graphique du projet PLU ci-joint).

B) Nous vous proposons Madame DELAFOSSE un autre de plan afin d'intégrer aussi la parcelle C 330 pour partie. En effet, notre proposition d'aménagement reposera sur les mêmes principes que ceux soumis à l'enquête publique à savoir :

-    Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie et dans une bande de 25 mètres de celle-ci. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
-    Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer la couture paysagère sur la limite Est de la zone du projet afin d'intégrer pour partie la parcelle C 330. En effet, ce glissement vers l'Est permettra d'être en cohérence avec le b  t   situé rue du Chemin vert (voir photo aérienne ci-jointe).

1/3



-    La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 550 mètres du site d'étude au niveau de la place communale.
-    La desserte des terrains par les voies et réseau.
-    Une voirie interne devra être aménagée permettant un accès à chaque parcelle. La voirie crée devra être sécurisée sur la rue d'Hermin  res.
-    Chaque parcelle devra comporter son propre accès.
-    Le long de la rue d'Hermin  res devra prévoir des places de stationnement longitudinale.
-    La zone sera aménagée en une opération d'ensemble (un seul propriétaires).

Par ailleurs et afin de répondre à la problématique d'accès au Jardin Japonais (1) situé derrière nos fenciers, nous avons proposés d'intégrer un parking d'environ 20 places, destinés aux visiteurs du jardin japonais ainsi qu'un cheminement piéton qui reliera ce parking vers le jardin japonais (voir plan de masse ci-joint).

(1) Selon plusieurs témoins, les riverains des chemins de la BLUCH  RIE et de la Belle Ep  ve se plaignent que les visiteurs du jardin japonais puissent emprunter ces accès et c'est source de conflit.



-    La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 15 logements en respectant une densité de 15 logements par hectare sur la zone.
-    La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait/gonflement des nappes. Un risque moyen de remontées de nappes est recensé. Une détermination de zone humide devra être réalisée sur site avant l'aménagement.
-    Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.
-    Il devra être réalisé une place de stationnement visiteur pour 2 logements en plus des deux places de stationnement par logement.

2/3



-    Pour la bonne réalisation de ce projet, nous demandons que l'intégration de la parcelle C 330 pour partie soit prise en compte dans le projet de révision Plan Local d'Urbanisme.

3/3



Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance des observations formulées le 12 décembre 2025 par les familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU, ainsi que par leur représentant, M. SEDRATI (NEXITY), relatives à une demande de modification de l'OAP

n°1 – rue d'Hermières, visant à « glisser » le périmètre de l'OAP vers la parcelle cadastrée C 330 afin de permettre la réalisation du projet présenté.

La commune indique qu'elle ne souhaite pas modifier le périmètre de l'OAP n°1 dans le cadre du présent projet de PLU.

En conséquence, les parcelles citées, et notamment la parcelle C 330, ne sont pas reprises en terrain constructible.

Le périmètre de l'OAP n°1 a été défini afin de permettre une urbanisation maîtrisée, cohérente avec les capacités des équipements publics, les contraintes environnementales identifiées et les objectifs généraux du projet communal. L'extension ou le déplacement de cette OAP remettrait en cause l'équilibre retenu et conduirait à une consommation d'espace supplémentaire et une remise en cause du projet d'aménagement.

En conséquence, la commune maintient l'OAP n°1 en l'état dans le projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune reprend les mêmes explications que pour les observations précédentes de Monsieur Henriot et justifie le fait de ne pas modifier le périmètre de l'OAP n°1. Les explications sont cohérentes avec les objectifs de la commune quant à la maîtrise d'une urbanisation raisonnée en adéquation avec la capacité des équipements publics.

OAP n°5 – rue des Farinats

Obs n°6 et n°7 – M. et Mme AUBERT – de Favières-en-Brie, ont écrit sur le registre dématérialisé le 10/12/2025 :

« La Famille AUBERT, propriétaire de la parcelle faisant l'objet du projet OAP 5 rue des Farinats, a fait en sorte de garder ce bien à travers une indivision entre frère soeur, sans but de découpage. Le classement en OAP, obligerait la famille à céder l'intégralité du terrain sans avoir la possibilité de pouvoir en garder une parcelle. Ce bien est actuellement habité, nous n'avons aucune envie de le céder. Si nous adhérons totalement à la limitation du nombre de parcelles détachables, soit 11 dans ce projet d'OAP, nous nous opposons à la programmation définie dans le projet de PLU, à savoir << la zone devra être aménagée en une opération d'ensemble >> Lors de la prochaine succession, les droits entre Frères et Soeur étant particulièrement élevés, Le survivant sera dans l'obligation de céder l'intégralité du bien et à déménager, sans doute à un âge avancé, sans autre alternative. Nous nous opposons au caractère global de la programmation définie à OAP 5. »

Indivision AUBERT

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
 2C 182 837 4705 9


Mairie de Favières
 5, rue de la Brie
 77220 Favières

Favières le 9 décembre 2025

A l'attention de Monsieur Le MAIRE

Courrier par voie électronique
 Et lettre AR

Bonjour,

Dans le cadre de l'évolution du PLU, nous souhaitons apporter nos remarques.

La Famille AUBERT, propriétaire de la parcelle faisant l'objet du projet OAP 5 rue des Farinats, a fait en sorte de garder ce bien à travers une indivision entre frère sœur, sans but de découpage.

Le classement en OAP, obligerait la famille à céder l'intégralité du terrain sans avoir la possibilité de pouvoir en garder une parcelle.
 Ce bien est actuellement habité, nous n'avons aucune envie de le céder.

Si nous adhérons totalement à la limitation du nombre de parcelles détachable, soit 11 dans ce projet d'OAP.
 Nous nous opposons à la programmation définie dans le projet de PLU, à savoir « la zone devra être aménagée en une opération d'ensemble ».

Lors de la prochaine succession, les droits entre Frères et Sœur étant particulièrement élevés, Le survivant sera dans l'obligation de céder l'intégralité du bien et à déménager, sans doute à un âge avancé, sans autre alternative.

Nous nous opposons au caractère global de la programmation définie à OAP 5.

Véronique AUBERT & Patrick AUBERT



18, rue d'Hermilres 77220 Favières
 Tel : Véronique 06 12 71 29 88 – Patrick 06 64 90 70 88

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance des observations formulées le 10 décembre 2025 par M. et Mme AUBERT, propriétaires de la parcelle concernée par l'OAP n°5 – rue des Farinats.

La commune rappelle que l'OAP n°5 ne crée aucune obligation de cession foncière et n'impose pas aux propriétaires de vendre leur bien. Elle fixe des principes d'aménagement, destinés à encadrer l'évolution future du secteur, dans l'hypothèse où un projet viendrait à se réaliser.

La mention d'une « opération d'ensemble » vise à garantir une urbanisation cohérente, maîtrisée et respectueuse de l'environnement urbain existant (organisation des accès, traitement des espaces communs, gestion des stationnements et des réseaux). Elle n'a pas pour objet d'imposer un montage foncier ou de contraindre les propriétaires dans leurs choix patrimoniaux.

La commune précise qu'en cas de vente volontaire à un aménageur, les propriétaires demeurent libres de négocier les conditions de cette cession, notamment la possibilité de conserver un ou plusieurs lots bâtis, dans le respect des règles du PLU et des orientations définies par l'OAP. Ces aspects relèvent de relations contractuelles privées, dans lesquelles la commune n'intervient pas.

En conséquence, la commune indique qu'elle ne souhaite pas modifier l'OAP n°5, laquelle est maintenue en l'état dans le projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune rappelle que dans le cadre d'une OAP ce sont les orientations d'aménagement qui sont indiquées mais que la négociation, lors de la cession, est d'ordre privé et donc ouverte à toutes propositions et suggestions de la part des parties intervenantes. Plusieurs solutions pourront dès lors être envisagées qui permettront de satisfaire les cocontractants.

OAP n°6 – rue de Bellevue

Obs n°3 – Famille BOUZONIE – de Favières-en-Brie, ont écrit sur le registre papier le 03/12/2025 :

« Après examen du futur PLU, nous nous opposons à la classification de l'OAP 6 de la rue de Bellevue en terrain dédié à un équipement public.

Celui-ci était classifié UB à ce jour et est également un terrain agricole de subsistance dans le cadre de la réglementation des exploitants à la retraite. Nous souhaitons qu'il reste UB dans le cadre d'un projet immobilier. »

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 3 décembre 2025 par la famille BOUZONIE, relative au classement du secteur concerné par l'OAP n°6 – rue de Bellevue.

La commune indique qu'elle ne souhaite pas modifier l'OAP n°6 dans le cadre du présent projet de PLU. Ce secteur a été identifié afin de permettre, à terme, le développement d'équipements ou de services d'intérêt collectif, en réponse aux besoins actuels et futurs de la commune.

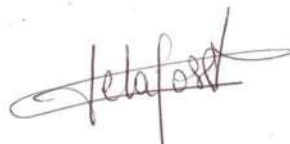
À ce stade, aucun projet définitif n'est arrêté. Toutefois, la commune souhaite se réserver la possibilité d'y implanter, le moment venu, des bâtiments communaux, tels qu'un atelier municipal, ou, selon l'évolution des besoins, un projet plus structurant, par exemple une résidence senior ou tout autre équipement d'intérêt collectif compatible avec le site.

Par ailleurs, la commune mène une réflexion plus large sur la délocalisation de la mairie, dont le futur emplacement envisagé se situerait à proximité de ce secteur. Le maintien de l'OAP n°6 permet ainsi de préserver une offre foncière stratégique pour accompagner cette réflexion, sans préjuger à ce stade des choix définitifs qui seront opérés.

En conséquence, la commune maintient le classement et les orientations définies par l'OAP n°6 dans le projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune est cohérente avec les objectifs de développement d'équipements publics rendu nécessaire par l'accroissement de population visée dans la révision du PLU. La proximité avec le futur emplacement de la mairie renforce la centralité urbaine.



Fontenay-Trésigny le 10 février 2026
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de FAVIÈRES-EN-BRIE (77220)

Enquête publique du 12 novembre 2025 à 10h00 au 12 décembre 2025 à 18h00 inclus

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

Fontenay-Trésigny le 10 février 2026
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

AVIS ET CONCLUSIONS

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Favières-en-Brie – 77220.

La commune de Favières-en-Brie est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2012.

Par délibération du 8 avril 2022, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU de Favières-en-Brie.

Les objectifs fixés de la révision sont les suivants :

- Redéfinir les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagements et de développement durable (Préserver et valoriser le patrimoine environnemental, naturel, forestier et agricole, accueillir une population nouvelle dans des proportions maîtrisées, garantir le maintien du caractère rural) ;
- Organiser l'espace communal afin de permettre un développement harmonieux de la commune ;
- Prendre position sur les prévisions du PLU de 2012, particulièrement pour les zones 2AU (OAP) ;
- Intégrer les projets soumis à l'avis de la commune (habitants ou professionnels),
- Guider la commune dans l'évolution de ses équipements et de ses infrastructures (bâtiments communaux, culturels et associatifs, école...).

Les orientations générales du PADD ont été fixées en **huit** orientations :

- 1 – Maîtriser le développement urbain**
- 2 – Conforter l'économie locale**
- 3 – Améliorer les conditions de déplacement et de stationnement**
- 4 – Préserver le cadre de vie**
- 5 – Améliorer l'offre en équipements et favoriser les loisirs**
- 6 – Prendre en compte les enjeux environnementaux**
- 7 – Développer les communications numériques et les réseaux d'Energie**
- 8 – Modérer la consommation d'espace**

Dans sa séance du 23 mai 2025, le Conseil Municipal de Favières-en-Brie tire un bilan favorable de la concertation avec le public et arrête le projet de révision du PLU.

1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.2.1 - Sur la forme et la procédure

Monsieur le Maire de Favières-en-Brie a émis un arrêté n° 25-039 du 15 octobre 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières-en-Brie – 77220.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique il apparaît que :

- L'enquête s'est déroulée du mercredi 12 novembre 2025 à 10h00 au vendredi 12 décembre 2025 à 18h00 soit pendant 31 jours consécutifs,

- Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture de celle-ci.
- Le dossier était consultable en ligne sur le site de la commune :
<https://www.favieres77.fr/>

qui renvoyait au site dédié de publilégal :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-favieres>

- Une boîte mail dédiée à cette enquête :
revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr
a été créée afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre-propositions.
- Un poste informatique a été mis à disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête pour avoir accès aux documents en format numérique.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 5 rue de la Brie – 77220 – Favières-en-Brie - où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.
- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux.
- Le commissaire enquêteur a tenu les 4 permanences prévues dans l'arrêté municipal pour recevoir le public,
- Les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête,
- Malgré l'absence de la contribution de Monsieur Le Mentec sur le registre dématérialisé (probablement problème informatique du prestataire car le mail daté du 03/12/2025 aurait dû apparaître dans le registre), la commune et le commissaire enquêteur ont décidé de la prendre en compte,
- L'ensemble des observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment,
- Le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse des observations déposé lors d'une entrevue avec Monsieur le Maire de Favières-en-Brie, à la fin de l'enquête,
- La commune de Favières-en-Brie a transmis un mémoire en réponse et ultérieurement un addendum et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

1.2.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête d'une durée de 31 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision du PLU de la commune de Favières-en-Brie,

Je considère que,

Après avoir pris connaissance du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières-en-Brie ;

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée normalement et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels ont été faites conformément aux dispositions réglementaires ;
- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations recueillies tout au long de l'enquête notamment par les visites sur les sites concernés par le projet de révision du PLU et de l'analyse qui en a été faite ;
- Compte tenu des contenus des registres d'enquête papier et dématérialisé destinés à recueillir les observations du public comprenant un ensemble de participations, de la part d'une vingtaine de personnes, comportant plusieurs observations ;
- Compte tenu des courriers reçus conformément à l'avis d'enquête ;
- Compte tenu des observations orales que j'ai recueillies au cours de mes permanences tenues durant la période de l'enquête ;
- Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées, moyennant certaines remarques à prendre en compte par la commune, précisions indispensables et/ou modifications ;
- Compte tenu, du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête et transmis à la commune lors d'une réunion avec Monsieur le Maire, à la fin de l'enquête ;
- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse des observations ;

Compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- Les particularités géographiques, urbaines et humaines de la commune bénéficiant d'un environnement d'espaces naturels et boisés importants, doivent être protégées en privilégiant les extensions dans l'enveloppe urbaine et dans les OAP créées à cet effet ;
- Les particularités du paysage liées à la présence d'une vaste superficie d'espaces boisés ont été prises en compte par un classement approprié en zones N, en espaces boisés classés avec la protection des lisières des massifs de plus de 100 ha ;
- L'accroissement de la population engendrée par le projet de PLU se fera par densification du tissu urbain existant ainsi que par la mise en place d'OAP nécessaires à atteindre les objectifs de logements et de population fixés par la commune et en accord avec le SRHH qui « chapeaute » la production de logements pour la Communauté de Communes du Val Briard ;
- Les options retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont bien en rapport avec les objectifs du PLU notamment en ce qui concerne la maîtrise de la densification urbaine ;
- Le projet de révision du PLU assure au niveau de son plan de zonage et de son règlement, la préservation des espaces naturels en tenant compte de la préservation de la biodiversité existant sur le territoire communal par un classement permettant à la fois la protection de l'environnement et son développement ;

Considérant que :

- La commune s'est attachée dans ses orientations à répondre aux objectifs déclinés dans son PADD ;
- La commune développe un effort en vue de promouvoir les liaisons douces entre Tournan-en-Brie et Favières-en-Brie et favoriser ainsi le délaissement des véhicules individuels au profit de modes de déplacements verts respectueux de l'environnement ;

Mais considérant également que :

- Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées et consultées devront être pris en compte par la commune notamment les remarques formulées, mises à jour et compléments demandés sur la densification urbaine, l'ajout d'une OAP trame verte et bleue et d'un zonage spécifique pour les zones humides.

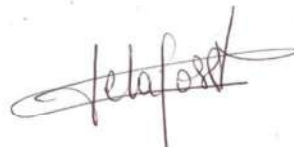
En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, j'émetts en toute conscience et en toute indépendance,

UN AVIS FAVORABLE

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Favières-en-Brie soumis à enquête publique,

ASSORTI DE LA RECOMMANDATION SUIVANTE :

- **Faire un diagnostic précis sur les logements, vacants ou non, pouvant être réhabilités en accord avec la volonté communale forte de densifier prioritairement l'urbanisation existante.**



Fontenay-Trésigny le 10 février 2026
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

PIECES JOINTES

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 17 septembre 2025
2. Arrêté Municipal n° 25-039 en date du 15 octobre 2025
3. Avis d'enquête
4. PV de synthèse CE
5. Mémoire en réponse de la commune de Favières-en-Brie
6. Publicité – 1ères insertions
7. Publicité - 2èmes insertions

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

17/09/2025

N° E25000077 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 13/09/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de FAVIÈRES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: *La révision du plan local d'urbanisme de la commune de Favières-en-Brie* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu la décision du 18 Novembre 2024 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Olivier DI CANDIA premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Monique DELAFOSSE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

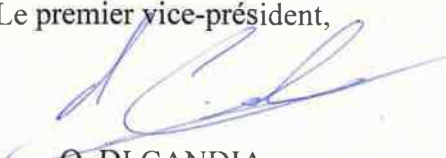
ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Charles BAUVE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune de FAVIÈRES, à Madame Monique DELAFOSSE et à Monsieur Jean-Charles BAUVE.

Fait à Melun, le 17/09/2025

Le premier vice-président,


O. DI CANDIA

CANTON
OZOIR-LA-FERRIERE

ARRÊTÉ DU MAIRE

COMMUNE
FAVIERES – EN -
BRIE

Arrêté de mise à enquête publique de la
révision du PLU communal

Le Maire de Favières,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33 ;
Vu la délibération du conseil municipal n°21/2022 du 8 avril 2022 prescrivant la révision d'un plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal, le 20 février 2025 (délibération N° 08-2025);
Vu la délibération du conseil municipal du 23 mai 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme (délibération N°22-2025 visée en préfecture le 28 mai 2025) ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
Vu la décision du Président du tribunal administratif de Melun, en date du 17 septembre 2025 désignant un commissaire enquêteur.

ARRETE :

Article premier

Il sera procédé, du 12 novembre 2025 à 10h00 au 12 décembre 2025 à 18h00, à une enquête publique portant sur le plan local d'urbanisme révisé de la commune Favières-en-Brie, sous la responsabilité de Monsieur le maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.

Article 2

Madame Delafosse a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur principal et Monsieur Jean Charles BAUVE en tant que commissaire suppléant par Madame le président du tribunal administratif.

Article 3

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- 1° La délibération du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- 2° Le bilan de la concertation ;
- 3° Le projet de révision du plan local d'urbanisme, comprenant : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement, le zonage et les annexes ;
- 4° Les avis émis par les personnes publiques associées ;
- 5° L'avis de l'autorité environnementale ;

Le dossier sera consultable sur le site internet de la commune de Favières-en-Brie :

<https://www.favieres77.fr/>

Article 4

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera déposé à la Mairie de Favières-en-Brie, du 12 novembre 2025 à 10h00 au 12 décembre 2025 à 18h00 inclus afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier d'enquête aux jours

et heures d'ouverture les Lundi, mercredi, jeudi et vendredi 10h-12h et 15h-18h et Samedi 10h-12h sur rendez-vous.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, être adressées par écrit à l'attention de Madame Delafosse commissaire enquêteur à la mairie Favières-en-Brie, ou par mail à l'adresse de dépôt des contributions :

revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr

en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme de Favières-en-Brie » et à l'attention du commissaire enquêteur.

Article 5

Madame Delafosse sera présente et recevra les observations écrites ou orales du public à Favières-en-Brie :

- Le Mercredi 12 novembre 2025 de 10h00 à 12h00
- Le Jeudi 20 novembre 2025 de 15h00 à 18h00
- Le Vendredi 5 décembre 2025 de 10h00 à 12h00
- Le Vendredi 12 décembre 2025 de 15h00 à 18h00.

Article 6

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le mardi 28 octobre 2025 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le 12 novembre 2025 et le 20 novembre 2025 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie de Favières-en-Brie ainsi que sur les panneaux d'affichage de la commune et sur le site internet <https://www.favieres77.fr/>

Article 7

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment lorsqu'il décidera d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 12 décembre 2025 à 18h.

Article 8

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, Monsieur le maire pourra, après avoir entendu le commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

Article 9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables, sous réserves » ou « défavorables ». Le commissaire enquêteur transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Article 11

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le président du tribunal administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

Article 12

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme révisé.

Article 13

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie Favières-en-Brie et sur le site internet <https://www.favieres77.fr/> pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiquée par le maire au préfet.

Article 14

Le présent arrêté sera notifié au préfet et affiché pendant un mois en mairie.

Il sera, en outre, téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

Article 15

Le présent arrêté sera disponible sur le site de la commune.

Article 7 Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

La préfecture de Seine-et-Marne

La sous-préfecture de Provins

Favières, le 15 octobre 2025

Le Maire,
Daniel PATU



Département de Seine et Marne

COMMUNE DE FAVIERES-EN-BRIE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté du 10 octobre 2025 (N° 25-039), le maire de Favières-en-Brie a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal le 23 mai 2025.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 12 novembre 2025 à 10h00 au vendredi 12 décembre 2025 à 18h00 soit 31 jours consécutifs.

A cet effet, Madame DELAFOSSE a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun.

Le dossier d'enquête publique est consultable par le public à la Mairie de Favières-en-Brie aux jours et heures habituels d'ouverture au public et sur le site internet <https://www.favieres77.fr/>

Des observations peuvent être consignées dans le registre disponible en mairie, par voie postale : Mairie de Favières-en-Brie, 5 Rue de la Brie, 77220 Favières-en-Brie ou par mail à l'adresse de dépôt des contributions :

revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr

Le commissaire enquêteur assurera des permanences le :

- Le mercredi 12 novembre 2025 de 10h00 à 12h00
- Le jeudi 20 novembre 2025 de 15h00 à 18h00
- Le vendredi 5 décembre 2025 de 10h00 à 12h00
- Le vendredi 12 décembre 2025 de 15h00 à 18h00

Le Maire de FAVIERES

PROCES VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE**Etabli par le commissaire enquêteur,
Révision du PLU de la commune de Favières-en-Brie**

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du mercredi 12 novembre à 10h au vendredi 12 décembre 2025 à 18h, je vous prie de trouver ci-après une synthèse du déroulement de l'enquête et des observations, courriers et courriels reçus pour celle-ci.

Ce procès-verbal, à l'attention de la commune de Favières-en-Brie reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans les registres d'enquête papier et dématérialisé (par courriels), ainsi que des courriers pouvant avoir été reçus conformément à l'arrêté du Maire du 15 octobre 2025.

La totalité des observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

19 contributions (**plus celle de Monsieur Le Mentec**) ont été déposées dont 11 dans le registre dématérialisé, 6 dans le registre papier et 2 courriers. Plusieurs observations font doublon car déposées sur plusieurs supports.

	Dates	Registre dématérialisé	Registre papier	Courriers	Contributions
Famille Arillotta	12/11/2025 27/11/2025	Obs n°1 Obs n°3			- Demande de rendez-vous - Déclassement partiel parcelle 1232 au 42 rue des Marronniers
M. Billet	12/11/2025		Obs n°1		Favorable à l'OAP n°1
M. et Mme Beaudoin	12/11/2025		Obs n°2		Favorable à l'OAP n°1
Anonyme	18/11/2025	Obs n°2			- Capacité de la station d'épuration - Financement des constructions publiques dans les OAP n°4 et n°6 – Demande de détails sur l'OAP n°5
M. Henriot	22/11/2025 06/12/2025	Obs n°4 Obs n°11		Courriers versés au registre dématérialisé	Nombreuses questions et propositions d'aménagement et d'extension de l'OAP n°1
Famille Bouzonie	03/12/2025		Obs n°3		Opposition à l'OAP n°6 et souhait de rester en zone UB
Mme Scortegagna	04/12/2025	Obs n°5			Modification du zonage de la parcelle C 1179 classée en zone A Afin de passer en zone UH
M. et Mme Aubert	10/12/2025	Obs n°6 Obs n°7			Opposition à une opération d'ensemble sur l'OAP n°5
Mme Gatier	11/12/2025	Obs n°8			Modification du zonage des parcelles 106 et 108 classées en N ou hauteur possible de 9m
M. Desforges	12/12/2025		Obs n°4 Obs n°5		- Demande de classement des parcelles 94 105, 107 et 108 en zonage permettant les activités de tourisme - Ne pas limiter les exhaussements de sol à 3m de hauteur pour permettre l'activité de cross équestre en zone A1
Mme Lautier	12/12/2025		Obs 6		Interrogation sur la suppression de la zone 2AU et du devenir de ses parcelles 235 et 945 classées en zone A
Familles Falgayrettes, Guay, Bawedin et Watteau	12/12/2025	Obs n°9 Obs n°10	Obs n°7		Rattachement d'une partie de la parcelle C 330 à l'OAP n°1
M. Le Mentec	03/12/2025	Obs non inscrite dans le registre dématérialisé mais envoyée correctement			- Demande de classement de la parcelle 51 en totalité en zone UH

Une contribution non publiée est également étudiée. En effet, Monsieur Le Mentec a indiqué avoir déposé sa contribution sur le registre dématérialisé le 3 décembre 2025 durant l'enquête, avec un adressage correct (voir copie du mail annexée). Or ce mail n'est pas apparu dans le registre dématérialisé et PubliLégal ne retrouve pas sa trace. Après discussion avec le prestataire, celui-ci a indiqué qu'il pouvait y avoir un problème avec les mails provenant de Yahoo. Il a donc été décidé, avec le pétitionnaire de prendre en compte la contribution de Monsieur Le Mentec malgré cette absence du registre.

Il s'agit donc au final de **14 contributions** qui peuvent comporter plusieurs observations.

Dix-sept personnes se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur pour demander des explications les :

- Mercredi 12 novembre 2025 de 10h00 à 12h00
- Jeudi 20 novembre 2025 de 15h00 à 18h00
- Vendredi 5 décembre 2025 de 10h00 à 12h00
- Vendredi 12 décembre 2025 de 15h00 à 18h00.

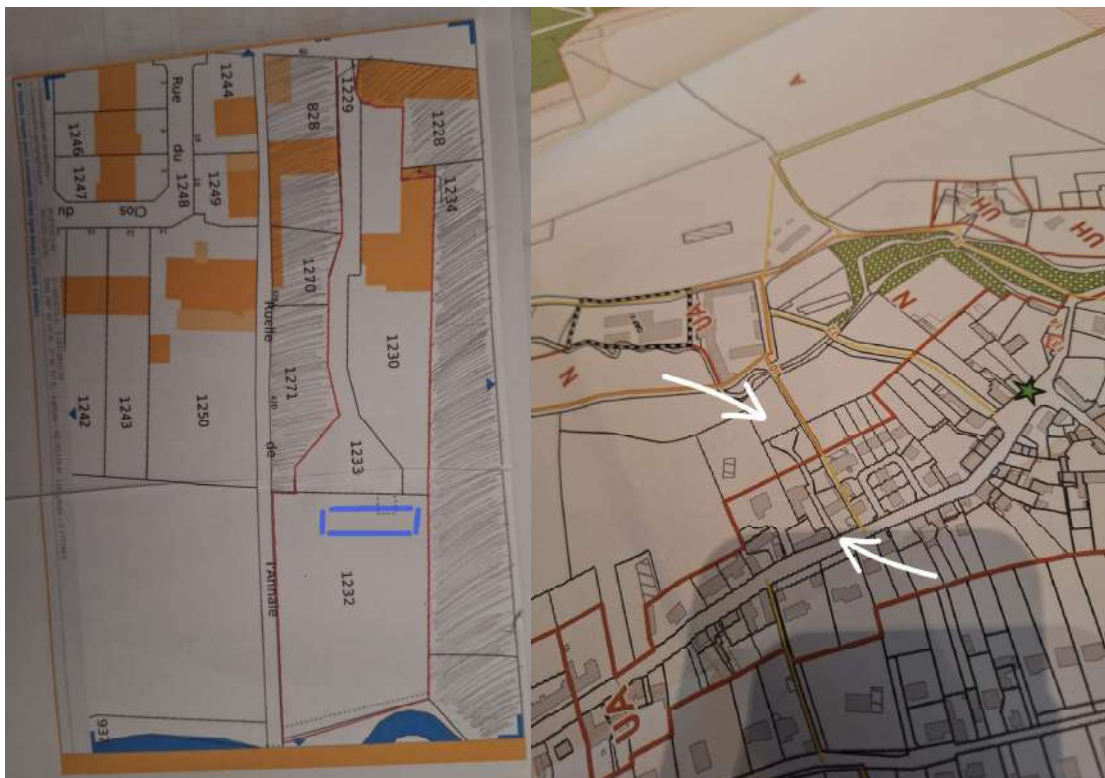
Plusieurs d'entre elles ont mis leurs observations sur le registre papier ou par courriels.

Les observations sont classées en deux thèmes : les demandes formulées de manière individuelle par des particuliers et traitant de leur cas personnel ou de considérations générales sur la révision du PLU et les observations portant sur les OAP.

OBSERVATIONS INDIVIDUELLES PARTICULIERES/GENERALITES

Obs n°1 et n°3 - M. ARILLOTTA de Favières-en-Brie a écrit sur le registre dématérialisé les 12/11/2025 et 27/11/2025 :

« ... je sollicite un déclassement partiel de notre parcelle située au 42, rue du Marronnier à Favières-en-Brie numéro 1232. Notre demande porte uniquement sur une bande de terrain d'environ 11 à 13 mètres au-delà de la zone UA existante, et non sur l'intégralité de la parcelle classée Agricole. Il s'agit d'une adaptation minimale visant uniquement à permettre l'implantation d'une petite maison familiale, dans la continuité immédiate de la zone déjà urbanisée. La majeure partie du classement Agricole resterait inchangée. La parcelle concernée, d'environ 1 000 m², est totalement enclavée, close et inaccessible depuis la voirie publique. Elle n'est desservie que par notre allée privée, ce qui rend impossible tout usage ou exploitation agricole. Elle comporte déjà une petite construction d'environ 20 m², et l'emplacement du projet se situerait dans la continuité directe de cette emprise bâtie existante. L'état actuel de découpe de la propriété prévoit déjà une zone de retournement, permettant les manoeuvres des véhicules de secours sans aucun aménagement lourd supplémentaire. Ce point garantit la conformité de l'accès au regard des exigences des services d'incendie et de secours... »



Réponse de la commune :

Obs n°2 – Un ANONYME a écrit sur le registre dématérialisé le 18/11/2025 :

« Station d'épuration : Qu'en est-il de la capacité de la station de traitement des eaux usées à traiter le nombre de logements supplémentaires.

OAP4 Délocalisation de la mairie : Qui financera ?

OAP5 RUE DES FARINATS : construction de 11 logements : aménagement de la rue (ralentisseurs, sens de circulation...)

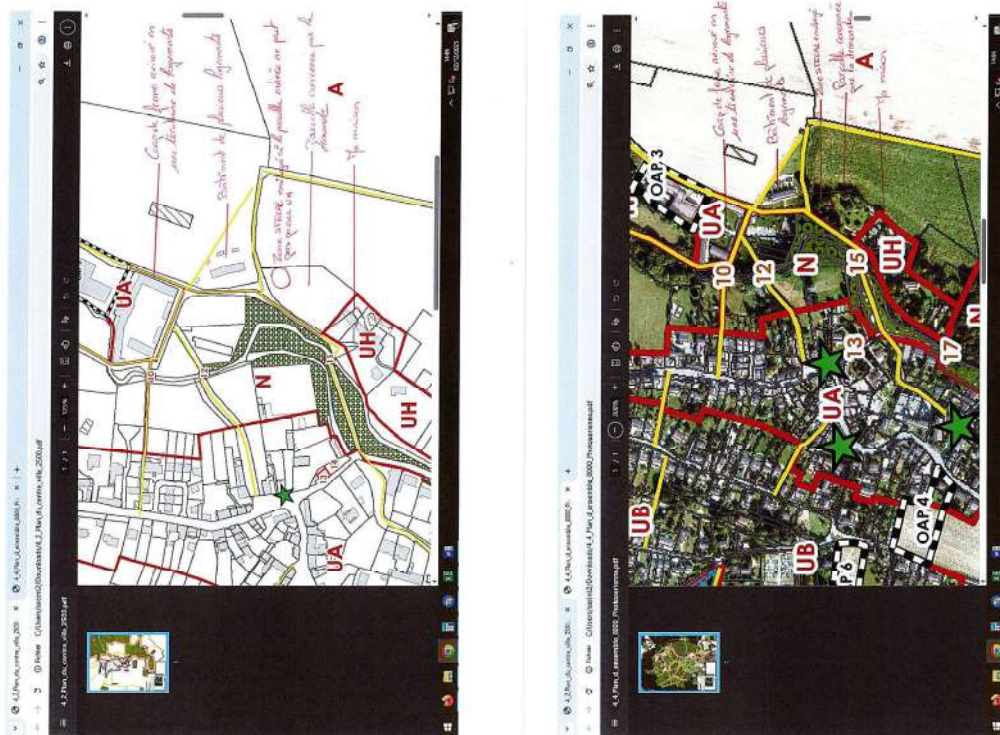
OAP 6 RUE DE BELLEVUE : constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être réalisées... : quels types de bâtiments, qui financera ? »

Réponse de la commune :

Obs n°5 – Mme SCORTEGAGNA de Favières-en-Brie a écrit sur le registre dématérialisé le 04/12/2025 :

« ... demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée C1179. Cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole. D'après l'article R151-22 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Or, notre parcelle ne correspond pas aux critères de classement tels que prévus par le code de l'urbanisme pour différentes raisons : Comme indiqué, dans le courrier que vous trouverez ci-joint, de M. COCHAUD, PDG pendant près de 27 ans de la compagnie fermière Benjamin & Edmond de ROTHSCHILD à qui nous avons acheté la parcelle, cette dernière est

impossible à exploiter, elle n'a jamais fait l'objet d'une utilisation agricole. Par ailleurs, notre parcelle est entourée de parcelles construites et viabilisées avec d'une part notre maison et de l'autre un petit immeuble de plusieurs logements construits à proximité immédiate par la compagnie fermière Benjamin & Edmond de ROTHCHILD (comme précisé également dans le courrier de M. COCHAUD ci-joint). Son classement en zone Agricole empêche aussi le comblement des dents creuses pourtant requis. En l'espèce, il n'est donc pas établi que la parcelle concernée, présente un potentiel particulier pour un tel usage, le classement de cette parcelle en zone agricole est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Au vu des éléments précités, nous vous demandons d'étudier notre demande afin de passer la parcelle en zone UH comme le terrain attenant sur lequel est construite notre maison... Dans le cas où cette modification ne serait pas accordable malgré les éléments ci-dessus la justifiant, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 n'ont pas remis en cause la possibilité donnée par la loi du 12 juillet 2010 de prévoir, au sein des zones agricoles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. Ainsi, nous vous demandons de bien vouloir étudier la possibilité de délimiter un STECAL au sein de cette parcelle. Nous souhaiterions que ce STECAL soit positionné en bout de parcelle, proche du petit immeuble construit à proximité immédiate (voir plan en PJ). »



Jacques COCHAUD
3, rue des Vieilles Chapelles
77610 les Chapelles Bourbon
j.cochaud@gmail.com
06 08 86 98 21

Mairie de Favières
À l'attention de Monsieur le Maire
77220 FAVIERES

Les Chapelles Bourbon le 6 Mai 2025

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à la demande de Monsieur et Madame SCORTEGAGNA, je vous confirme que la Compagnie Fermière Benjamin et Edmond de ROTHSCHILD a accepté la vente de la parcelle de terrain cadastrée C 1179 d'une contenance de 40 ares et 93 centiares du fait de son impossibilité à l'exploiter.

Cette parcelle ne pouvait être cultivée du fait de sa forte déclivité et d'une nature de terrain, humide en partie basse et trop caillouteuse en partie haute, donc sans intérêt agricole. Elle était par ailleurs quasiment inaccessible du fait de son enclavement par les matériels d'exploitation actuellement utilisés.

C'est sur un terrain de même nature que la Compagnie Fermière a pu construire à proximité immédiate un petit immeuble abritant 6 logements en 2016.

Jacques COCHAUD
P D G de la Compagnie Fermière de juillet 1990 à septembre 2017



Réponse de la commune :

Obs n°8 – Mme GATIER de Favières-en-Brie a écrit sur le registre dématérialisé le 11/12/2025 :

« ...je vous formule mes observations sur les parcelles cadastrées 106 et 118 dont je suis devenue nue-propriétaire, à la suite du décès de mon père. En ce qui concerne la parcelle 106. Comme j'ai eu l'occasion de vous l'indiquer, j'ai eu la surprise de constater que cette parcelle, actuellement en zone UA, serait classée en zone N dans le nouveau PLU. Je ne comprends pas bien la finalité de ce changement dans la mesure où cette parcelle se situe au coeur du village. Elle est intermédiaire entre les constructions du centre du village et, d'un côté, les logements construits ou à construire dans le secteur de l'ancienne ferme de l'Aunaie, et, de l'autre côté, les maisons et terrains constructibles sur la rive gauche de la Marsange. Un tel changement nous priverait de la possibilité de construire deux habitations annexes, pour nous-même et nos enfants, dans le respect de l'habitat rural local, Il s'agit du deuxième volet de notre projet familial, après l'ouverture du restaurant " La Marsange ", situé sur la parcelle 114, pour lequel nous nous sommes et sommes toujours énormément investis, qui requiert une présence familiale permanente. Ce deuxième volet n'a malheureusement pas pu être initié dans le cadre du PLU actuel, comme cela était possible, et a dû être différé compte tenu des grosses difficultés et contre-temps qui nous ont accaparés pour pouvoir ouvrir le restaurant. Dans ce contexte, nous sollicitons le maintien du classement de cette parcelle en zone UA, tout en vous précisant, qu'étant très attachés à ce que Favières conserve son caractère authentique et rural, nous n'avons nullement l'intention de densifier les constructions et encore moins d'envisager un lotissement. Si cette demande n'était pas accueillie et que le classement en zone N était décidé dans le cadre du nouveau PLU, nous souhaiterions, pour pouvoir mener à terme notre projet, que la parcelle puisse porter des constructions

d'une hauteur de 9 mètres au lieu des 6 mètres prévus en zone N. Cette hauteur est cohérente avec les maisons de l'environnement immédiat sur les parcelles 106, 108 et 114 (maisons avec toiture en tuiles en 108 et 114, écurie en dur avec toiture en tuiles en parcelle 106). En ce qui concerne la parcelle 118 il n'y a pas de changement prévu dans le projet de PLU. Cette parcelle est en zone UA jusqu'à l'aplomb du bâtiment dans lequel il y a des écuries, situé sur la parcelle 106, le reste du terrain étant en zone N. Serait-il possible d'étendre la zone UA jusqu'au bout de ce bâtiment adossé sur le mur mitoyen, ce qui permettrait de faire une troisième habitation perpendiculaire, dans la partie la plus large de la parcelle, pour le troisième de nos enfants ? La distance de 20 mètres des berges de la Marsange serait très largement respectée. A défaut, nous solliciterions, comme pour la parcelle 106, la possibilité de pouvoir construire une maison de 9 mètres de hauteur dans le cadre du maintien du classement en zone N. »

Réponse de la commune :

Obs n°4 – M. DESFORGES de Favières-en-Brie a écrit sur le registre papier le 12/12/2025 :

« Demande d'ajout des parcelles classées A 94, 105, 107, 108 en parcelles pouvant être classées en tourisme (camping, cabanes...). »

Réponse de la commune :

Obs n°5 – M. DESFORGES de Favières-en-Brie a écrit sur le registre papier le 12/12/2025 :



Révision du Plan Local d'urbanisme de Favières

Observations EARL DESFORGES représenté par Monsieur Jacques Olivier DESFORGES

REÇU LE

12 DEC. 2025

MAIRIE DE FAVIÈRES

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Monsieur le Maire,

Agriculteur exploitant de la commune à la ferme d'Hermières, je suis attentif au projet de révision du PLU de Favières pour diverses raisons.

Au regard des conditions climatiques depuis quelques années, l'agriculture est touchée de plein fouet : vagues de chaleur, périodes de sécheresses, précipitations intenses, maladies impactant fortement les récoltes, ...

Il est nécessaire, aujourd'hui, de trouver des recommandations à l'activité agricole pour pérenniser notre installation sur le territoire. Il s'agit de protéger notre patrimoine, nos terres pour les années à venir et nos enfants, souhaitant poursuivre l'activité sur FAVIÈRES.

Au cours de l'année 2023, soit maintenant presque 3 ans, je suis venu exposer ma problématique aux élus de Favières, expliquer les contraintes de l'activité et présenter un projet pour répondre à une demande forte de mes clients et aussi et surtout pour maintenir l'activité agricole sur la commune.

La ferme d'Hermières s'est à la fois une activité de culture et une activité autour du cheval. La ferme dispose d'un centre équestre de renommée.

L'activité équestre répond à une demande croissante, c'est pourquoi il a été proposé d'étendre cette discipline et d'accueillir de nouvelles disciplines.

Nous avons eu l'idée de développer l'activité de cross équestre. Les objectifs sont multiples :

- Développer et diversifier l'offre équestre à la ferme d'Hermières
- Conserver l'écrin de la ferme : un espace naturel, boisé, dédié à l'activité agricole
- S'insérer dans un contexte environnemental de qualité.

Le projet a été réfléchi avec les élus de la commune, différentes propositions ont été faites lors de plusieurs séances de travail. Le projet a été élaboré en combinant diverses activités : cross équestre, développement d'un espace fruitier toujours dans l'esprit d'apporter une diversité à la ferme.

Par définition le cross équestre induit un modelage assez important du terrain. Il consiste à générer un terrain varié, prairie, sous-bois, chemins, montées, descentes et franchir des obstacles dont la construction évoque des situations naturelles. Pour ce faire, un exhaussement de sol est nécessaire. L'avis du Plan Local d'urbanisme limitait la hauteur des exhaussements à 0.50 m. Le projet ne pouvait donc se réaliser dans ces conditions.

Des images d'insertion du projet ont été proposées à différentes occasions aux élus en place, afin d'apprécier le projet.

La Seine-et-Marne compte différents centres équestres où la discipline de cross équestre est proposée aux cavaliers (CHEVANNES, OZIR LA FERRIERE, ...).

REÇU LE

12 DEC. 2025

MAIRIE DE FAVIÈRES

La rédaction du PLU est la suivante :

91- CHEVANNES (projet cross équestre)

1 - Occupations et attributions du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Ab, Ai, Ae, Aesh et Ac, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole

Sous réserve toutefois, à l'exception des secteurs Ab, Ai, Ae, Aesh et Ac, pour les zones A, d'implanter des constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle

- Les constructions, installations, aménagements et implantations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes de toute nature quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, à condition qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation et implantées à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes existantes.

77 - Brie-Comte-Robert

- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m² et les constructions en lien avec la mise en valeur paysagère ou touristique du site à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- les aménagements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

Par ailleurs, la définition apportée par la Fédération Française d'Equitation sur la discipline de cross stipule précisément la nécessité de terrain vallonné :

« L'épreuve se compose d'un parcours de cross mêlant obstacles fixes et mobiles. Réalisé en terrain vallonné. Généralement longs de 1000 à 1200 mètres, ces parcours peuvent notamment servir d'entraînement avant un concours complet. Accessible aux petits cavaliers comme aux plus grands, le cross mise complétement avec sa monture, sa tenue, sa posture, plaisir de galoper en terrain vallonné ainsi que gestion du chronomètre. »

Je suis très surpris de découvrir dans le projet de révision du PLU de Favières, en cours, que les exhaussements de sol sont limités à une hauteur de 3 mètres !

Pourquoi avoir donné un avis favorable à ce projet, créé un sous-régime au Règlement du projet de PLU : A1 autorisant le cross équestre et donc limiter la hauteur des exhaussements à 3 m ?

Je vous demande donc de bien vouloir retirer cette définition de la hauteur pour voir le projet se réaliser dans les conditions partagées tous ensemble.

En vous remerciant des suites données à ma requête et restant à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement,

JO DESFORGES

REÇU LE

12 DEC. 2025

MAIRIE DE FAVIÈRES

Extraits des présentations faites aux élus – projet cross équestre Ferme d'Hermières – courant 2022




Aménagements :

- Création d'un corridor arboré favorisant la biodiversité
- Exhaussement de sol
- Plateau en partie couronné abrité au cross
- Plantations de vergers sur les pentes délaissées aux chèvres

Réponse de la commune :

Enquête publique n°E25000077/77 – Révision du PLU de la commune de Favières-en-Brie 77220

7

Obs n°6 – Mme LAUTIER de Favières-en-Brie a écrit sur le registre papier le 12/12/2025 :

« Propriétaire de parcelles qui étaient classées 2AU, s'interroge sur la disparition de cette qualification dans ce nouveau projet.

Ce projet me classe en A, alors que ce sont des parcelles libres sans bail agricole en lisière de route et dans le cœur du hameau (car avant le cimetière).

Je rappelle les termes du PV du conseil municipal du 17 septembre 2021 qui mentionnent l'intérêt de modifier le PLU de 2012 pour clarifier particulièrement l'avenir de zones 2AU.

D'autre part David Lisnard, président de l'AMF, rappelle dans le Figaro du 9 décembre 2025, la relance de la construction en créant un bonus à la densification compte tenu de la crise du logement. »

Réponse de la commune :

Obs (non numérotée) – M. LE MENTEC de Favières-en-Brie a écrit le 03/12/2025 :

De : bruno LE MENTEC <blementec@yahoo.fr>

À : revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr

Envoyé le : mercredi 3 décembre 2025 à 10:21 UTC+1

Objet : LE MENTEC BRUNO PLU 3 RUE DU GROS HETRE

« ... Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée 51 au 3 rue du gros hêtre à Favieres (surface environ 3.300 m2). Cette parcelle est actuellement coupée en 2 au PLU : la moitié en zone UH et l'autre moitié en zone A.

Je me permets de solliciter votre attention sur l'opportunité d'une évolution de ce zonage afin que l'ensemble de ma parcelle soit classée en zone UH (ou une autre zone constructible à définir) pour les raisons suivantes :

- Il semble logique qu'une parcelle cadastrale limitée soit administrée sous une même zone

- La zone UH actuelle de ma parcelle est réduite par un décroché par rapport à la parcelle 52 voisine entièrement en zone UH, ce qui crée une iniquité.

- Cette extension créerait une parcelle constructible d'environ 1.500 m2 sans aucun préjudice (visuel ou autre) vis à vis des autres riverains et serait en parfaite cohérence avec le projet de division/construction en cours de mon voisin Madame Lesniak (parcelles 910 et 82)

- La parcelle concernée est aujourd'hui utilisée comme jardin et s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé, caractérisé par la présence de constructions à usage d'habitation à proximité immédiate. La portion de terrain faisant l'objet de la présente demande se situe dans la continuité du tissu bâti existant et pourrait constituer une densification modérée et cohérente, sans impact sur les espaces naturels, et sans création de nouveaux réseaux... »

Réponse de la commune :

OBSERVATIONS CONCERNANT LES OAP

OAP n°1 – rue d'Hermières

Obs n°1 – M. BILLET d'Ozouer-le-Voulgis a écrit sur le registre papier le 12/11/2025 :
Ayant droit du lot 176

« Ayant consulté le projet de PLU de Favières, je suis favorable au classement du terrain concerné (1AU – OAP 1) et pourrait être vendeur de ce bien. »

Réponse de la commune :

Obs n°2 – M. et Mme BEAUDOIN de Bailly-Carrois, ont écrit sur le registre papier le 12/11/2025 :

Propriétaire du lot 175

« Ayant consulté le projet du PLU de Favières, sommes favorables au classement du terrain concerné (1AU – OAP 1) et sont vendeurs de ce bien. »

Réponse de la commune :

Obs n°4 et n°11– M. HENRIOT de Favières-en-Brie, a envoyé deux courriers (inclus dans le registre dématérialisé) le 22/11/2025 et le 06/12/2025 :

Courrier du 22/11/2025

LRAR-1A 210 008 23183
Plan 10/20000
Plan du 11 novembre 2025
Page 1/2

28 NOV. 2025

Mairie de Favières-en-Brie
3, rue de la Brie
77220 Favières-en-Brie
Tél : 01 64 62 00 48
Fax : 01 64 62 00 48
Site web : www.favieres.fr

Objet : Demande de classement en zone AU du terrain situé au 3, rue de la Brie, Favières-en-Brie.

Je soussigné, M. Henriot, propriétaire du terrain situé au 3, rue de la Brie, Favières-en-Brie, vous adresse par ce courrier ma demande de classement en zone AU du terrain susdésigné.

Le terrain susdésigné est actuellement classé en zone AU. Je vous prie de bien vouloir classer ce terrain en zone AU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma haute considération.

M. Henriot

LRAR-1A 210 008 23183
Plan 10/20000
Plan du 11 novembre 2025
Page 2/2

28 NOV. 2025

Mairie de Favières-en-Brie
3, rue de la Brie
77220 Favières-en-Brie
Tél : 01 64 62 00 48
Fax : 01 64 62 00 48
Site web : www.favieres.fr

Objet : Demande de classement en zone AU du terrain situé au 3, rue de la Brie, Favières-en-Brie.

Je soussigné, M. Henriot, propriétaire du terrain situé au 3, rue de la Brie, Favières-en-Brie, vous adresse par ce courrier ma demande de classement en zone AU du terrain susdésigné.

Le terrain susdésigné est actuellement classé en zone AU. Je vous prie de bien vouloir classer ce terrain en zone AU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma haute considération.

M. Henriot

N°1

L'enquête publique se déroulera du mercredi 12 novembre 2025 à 10h00 au vendredi 12 décembre 2025 à 18h00 soit 31 jours consécutifs.

A cet effet, Madame DELAFOSSE a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun.

Le dossier d'enquête publique est consultable par le public à la Mairie de Favières aux jours et heures habituels d'ouverture au public et via les liens ci-après.

Des observations peuvent être consignées dans le registre disponible en mairie, par voie postale : Mairie de Favières-en-Brie, 5 Rue de la Brie, 77220 Favières ou par mail à l'adresse de dépôt des contributions : revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences le :

- Le mercredi 12 novembre 2025 de 10h00 à 12h00
- Le jeudi 20 novembre 2025 de 15h00 à 18h00
- Le vendredi 5 décembre 2025 de 10h00 à 12h00
- Le vendredi 12 décembre 2025 de 15h00 à 18h00

Extrait site internet :
favieres77.fr/revision-du-plu/

Commune de Favières-en-Brie (10 268)
Plan de Prévention des Inondations

N°2

3.4.2. 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 Marne et de la présence de plusieurs zones humides qui lui sont associées. Ce risque est atténué par l'ampleur de la catastrophe naturelle du 16 mai 1983 qui retient 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'alerte moyen à fort, voir les secteurs dans lesquels la nappe est sub-affleurante, sont localisés en continuité avec 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'alerte 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 priorisée dans le bourg de Favières. Les fermes de La Route qui quant à lui situent dans son entité en zones de sensibilité très faible.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le Centre des modes foncier rural : Pôle topographique et de gestion cadastrale 22 BLD Chateaubain 77010 Melun Cedex 95 - 95

Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre pour fr

Département SEINE ET MARNE

Commune FAVIERES

Section C

Feuille 000 C 03

Échelle d'origine : 1:2500

Échelle d'édition : 1:1500

Date d'édition : 12/03/2024

(Mise à jour de Plan)

Coordonnées de projection : RGF84/2018

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

PNR 10/20/2017
 07/10/2017 11:00
 12/10/2017 11:10

1. *Page 2/3*
 2. *Page 3/3*
 3. *Page 4/4*
 4. *Page 5/5*
 5. *Page 6/6*
 6. *Page 7/7*
 7. *Page 8/8*
 8. *Page 9/9*
 9. *Page 10/10*
 10. *Page 11/11*
 11. *Page 12/12*
 12. *Page 13/13*
 13. *Page 14/14*
 14. *Page 15/15*
 15. *Page 16/16*
 16. *Page 17/17*
 17. *Page 18/18*
 18. *Page 19/19*
 19. *Page 20/20*
 20. *Page 21/21*
 21. *Page 22/22*
 22. *Page 23/23*
 23. *Page 24/24*
 24. *Page 25/25*
 25. *Page 26/26*
 26. *Page 27/27*
 27. *Page 28/28*
 28. *Page 29/29*
 29. *Page 30/30*
 30. *Page 31/31*
 31. *Page 32/32*
 32. *Page 33/33*
 33. *Page 34/34*
 34. *Page 35/35*
 35. *Page 36/36*
 36. *Page 37/37*
 37. *Page 38/38*
 38. *Page 39/39*
 39. *Page 40/40*
 40. *Page 41/41*
 41. *Page 42/42*
 42. *Page 43/43*
 43. *Page 44/44*
 44. *Page 45/45*
 45. *Page 46/46*
 46. *Page 47/47*
 47. *Page 48/48*
 48. *Page 49/49*
 49. *Page 50/50*
 50. *Page 51/51*
 51. *Page 52/52*
 52. *Page 53/53*
 53. *Page 54/54*
 54. *Page 55/55*
 55. *Page 56/56*
 56. *Page 57/57*
 57. *Page 58/58*
 58. *Page 59/59*
 59. *Page 60/60*
 60. *Page 61/61*
 61. *Page 62/62*
 62. *Page 63/63*
 63. *Page 64/64*
 64. *Page 65/65*
 65. *Page 66/66*
 66. *Page 67/67*
 67. *Page 68/68*
 68. *Page 69/69*
 69. *Page 70/70*
 70. *Page 71/71*
 71. *Page 72/72*
 72. *Page 73/73*
 73. *Page 74/74*
 74. *Page 75/75*
 75. *Page 76/76*
 76. *Page 77/77*
 77. *Page 78/78*
 78. *Page 79/79*
 79. *Page 80/80*
 80. *Page 81/81*
 81. *Page 82/82*
 82. *Page 83/83*
 83. *Page 84/84*
 84. *Page 85/85*
 85. *Page 86/86*
 86. *Page 87/87*
 87. *Page 88/88*
 88. *Page 89/89*
 89. *Page 90/90*
 90. *Page 91/91*
 91. *Page 92/92*
 92. *Page 93/93*
 93. *Page 94/94*
 94. *Page 95/95*
 95. *Page 96/96*
 96. *Page 97/97*
 97. *Page 98/98*
 98. *Page 99/99*
 99. *Page 100/100*
 100. *Page 101/101*
 101. *Page 102/102*
 102. *Page 103/103*
 103. *Page 104/104*
 104. *Page 105/105*
 105. *Page 106/106*
 106. *Page 107/107*
 107. *Page 108/108*
 108. *Page 109/109*
 109. *Page 110/110*
 110. *Page 111/111*
 111. *Page 112/112*
 112. *Page 113/113*
 113. *Page 114/114*
 114. *Page 115/115*
 115. *Page 116/116*
 116. *Page 117/117*
 117. *Page 118/118*
 118. *Page 119/119*
 119. *Page 120/120*
 120. *Page 121/121*
 121. *Page 122/122*
 122. *Page 123/123*
 123. *Page 124/124*
 124. *Page 125/125*
 125. *Page 126/126*
 126. *Page 127/127*
 127. *Page 128/128*
 128. *Page 129/129*
 129. *Page 130/130*
 130. *Page 131/131*
 131. *Page 132/132*
 132. *Page 133/133*
 133. *Page 134/134*
 134. *Page 135/135*
 135. *Page 136/136*
 136. *Page 137/137*
 137. *Page 138/138*
 138. *Page 139/139*
 139. *Page 140/140*
 140. *Page 141/141*
 141. *Page 142/142*
 142. *Page 143/143*
 143. *Page 144/144*
 144. *Page 145/145*
 145. *Page 146/146*
 146. *Page 147/147*
 147. *Page 148/148*
 148. *Page 149/149*
 149. *Page 150/150*
 150. *Page 151/151*
 151. *Page 152/152*
 152. *Page 153/153*
 153. *Page 154/154*
 154. *Page 155/155*
 155. *Page 156/156*
 156. *Page 157/157*
 157. *Page 158/158*
 158. *Page 159/159*
 159. *Page 160/160*
 160. *Page 161/161*
 161. *Page 162/162*
 162. *Page 163/163*
 163. *Page 164/164*
 164. *Page 165/165*
 165. *Page 166/166*
 166. *Page 167/167*
 167. *Page 168/168*
 168. *Page 169/169*
 169. *Page 170/170*
 170. *Page 171/171*
 171. *Page 172/172*
 172. *Page 173/173*
 173. *Page 174/174*
 174. *Page 175/175*
 175. *Page 176/176*
 176. *Page 177/177*
 177. *Page 178/178*
 178. *Page 179/179*
 179. *Page 180/180*
 180. *Page 181/181*
 181. *Page 182/182*
 18

Madame Justice Desjardins dénie en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun
le 6 Décembre 2015

G.C.
environnement

Débat aux
G3C environnement
27 rue Barraud
78131 Dreux.

altereo
ALTIUM RECHERCHES

F
FOURMILLES
L'ART ET L'ARCHITECTURE

Compagnie Foncière Riveaux et Régimier de
Rochefort-en-surie
AU CAP - Extension 1/2 C597
B Maisons C617

page 76 / 138 du 18/10/2014 source DEREAL G2C
Les parcelles 1/2 C597 situées rue de la Roche, classée A
C217, classe UB rue de la Roche,
dont crues, non constructives
présentant un risque très faible de remonte de nappe
permettent la possibilité de garages en sous-sol
(couleur vert clair)

-15 ± 8 = 23 Mètres, Seul de validité à l'entrée du premier? Kaufman
Éventuel succès après Viches de 2020? Broad

COMMUNE DE VICHES-EN-BRIE
DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
PIECE 1 / 6

Vu pour annexé à la DCM d'arrêt du : G. JOLY

www.g2c.fr

Unités de vos configurations environnementales
Agriculture, Arbres, Buis, Champs, Haies, Jardins, Verges, Forêts, Parcs, Plaines, Prairies, Vallées, Zones humides, etc.

Page Parc d'activités Pont Renard 2 Avenue Madeleine Donnadieu 1390 VENELLES
Tél : 03 68 41 22 66 Fax : 03 68 41 22 66 Mail : s@pdc@gg.c
CC Ingenierie SA en Capital 78128 Rochefort-en-surie Cedex AF #142B
de l'Etat de France immatriculé FR 453 64666 www.g2c.fr

13

Réponse de la commune :

Obs n°9 et n°10 – M. SEDRATI de NEXITY pour les Familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU a écrit sur le registre dématérialisé le 12/12/2025 :
« ... il s'agit de "glisser " l'OAP vers la parcelle C 330 afin de permettre la réalisation du projet (même propriétaires et vendeurs). »

Obs n°7 – Familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU ont écrit sur le registre papier le 12/12/2025 :
« Nous déposons ce jour un document de 4 pages et des plans concernant la demande sur l'OAP n°1 de la rue d'Hermières. Demande de modification.

Note du commissaire enquêteur :

Les trois observations sont similaires. Celles du registre d'enquête comporte les documents qui ont été déposés dans le registre papier également.

Demande de modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 de la rue d'Hermières

Madame DELAFOSSE,

Je représente les familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU. Nous sommes propriétaires des parcelles C 327/330/331 situées à FAVIERES, rue d'Hermières.

La commune de FAVIERES procède actuellement à la révision du PLU du 12/11/25 au 12/12/25 et notamment l'OAP n°1 qui concerne une partie de nos parcelles :

A) Cette zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 1 hectare. Il s'agit d'une zone naturelle, ou l'on retrouve culture et boisement. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 600 mètres de la Mairie et 50 mètres du terrain communal. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.

En observant le plan graphique de cette OAP, il apparaît que seule la parcelle C 331 est incluse dans le périmètre de la zone SAU (plan graphique du projet PLU ci-joint).

B) Nous vous proposons Madame DELAFOSSE un autre de plan afin d'intégrer aussi la parcelle C 330 pour partie. En effet, notre proposition d'aménagement reposera sur les mêmes principes que ceux soumis à l'enquête publique à savoir :

- ❖ Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie et dans une bande de 25 mètres de celle-ci. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
- ❖ Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer la coupure paysagère sur la limite Est de la zone du projet afin d'intégrer pour partie la parcelle C 330. En effet, ce glissement vers l'Est permettra d'être en cohérence avec le bâti situé rue du Chemin vert (voir photo aérienne ci-jointe).



- ❖ La zone de l'OAAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 15 logements en respectant une moyenne de 15 logements par hectare sur la zone.
- ❖ La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait gonflement des argiles. Un risque moyen de remontées de nappes est recensé. Une détermination de zone humide devra être réalisée sur site avant l'aménagement.
- ❖ Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.
- ❖ Il devra être réalisé une place de stationnement visiteur pour 2 logements en plus des deux places de stationnement par logement.

2/3

- ❖ La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 550 mètres du site d'étude au niveau de la place communale.
- ❖ La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- ❖ Une voirie interne devra être aménagée permettant un accès à chaque parcelle. La voirie créée devra être sécurisée sur la rue d'Hermières.
- ❖ Chaque parcelle devra comporter un arbre arboré.
- ❖ Le long de la rue d'Hermières devra prévoir des places de stationnement longitudinales.
- ❖ La zone sera aménagée en une opération d'ensemble (un seul propriétaire).

Par ailleurs et afin de répondre à la problématique d'accès au jardin japonais (1) situé derrière nos fonciers, nous avons proposés d'intégrer un parking d'environ 20 places destinés aux visiteurs du jardin japonais ainsi qu'un cheminement piéton qui reliera ce parking vers le jardin japonais (voir plan de masse ci-joint)

(1) Selon plusieurs témoins, les riverains des chemins de la RUCHERIE et de la Belle Epine se plaignent que les visiteurs du jardin japonais puissent emprunter ces accès et c'est source de conflit.



➤ Pour la bonne réalisation de ce projet, nous demandons que l'intégration de la parcelle C 330 pour partie soit prise en compte dans le projet de révision Plan Local d'Urbanisme.

3/3





Réponse de la commune :

OAP n°5 – rue des Farinats

Obs n°6 et n°7 – M. et Mme AUBERT – de Favières-en-Brie, ont écrit sur le registre dématérialisé le 10/12/2025 :

« La Famille AUBERT, propriétaire de la parcelle faisant l'objet du projet OAP 5 rue des Farinats, a fait en sorte de garder ce bien à travers une indivision entre frère soeur, sans but de découpage. Le classement en OAP, obligerait la famille à céder l'intégralité du terrain sans avoir la possibilité de pouvoir en garder une parcelle. Ce bien est actuellement habité, nous n'avons aucune envie de le céder. Si nous adhérons totalement à la limitation du nombre de parcelles détachables, soit 11 dans ce projet d'OAP, nous nous opposons à la programmation définie dans le projet de PLU, à savoir << la zone devra être aménagée en une opération d'ensemble >> Lors de la prochaine succession, les droits entre Frères et Soeur étant particulièrement élevés, Le survivant sera dans l'obligation de céder l'intégralité du bien et à déménager, sans doute à un âge avancé, sans autre alternative. Nous nous opposons au caractère global de la programmation définie à OAP 5. »

Indivision AUBERT

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
2C 1 R2 637 4765 9

Mairie de Favières
5, rue de la Brie
77220 Favières

Favières le 9 décembre 2025

A l'attention de Monsieur Le MAIRE

Courrier par voie électronique
Et lettre AR

Bonjour,

Dans le cadre de l'évolution du PLU, nous souhaitons apporter nos remarques.

La Famille AUBERT, propriétaire de la parcelle faisant l'objet du projet OAP 5 rue des
Furians, a fait en sorte de garder ce bien à travers une indivision entre frère sœur, sans but de
découpage.

Le classement en OAP, obligerait la famille à céder l'intégralité du terrain sans avoir la
possibilité de pouvoir en garder une parcelle.
Ce bien est actuellement habité, nous n'avons aucune envie de le céder.

Si nous adhérons totalement à la limitation du nombre de parcelles détachable, soit 11 dans ce
projet d'OAP.
Nous nous opposons à la programmation définie dans le projet de PLU, à savoir « la zone
devra être aménagée en une opération d'ensemble ».

Lors de la prochaine succession, les droits entre Frères et Sœur étant particulièrement élevés,
Le survivant sera dans l'obligation de céder l'intégralité du bien et à déménager, sans doute à
un âge avancé, sans autre alternative.

Nous nous opposons au caractère global de la programmation définie à OAP 5.

Véronique AUBERT & Patrick AUBERT

18, rue d'Hermilres 77220 Favières
Tel : Véronique 06 12 71 29 88 – Patrick 06 64 90 70 88

Réponse de la commune :

OAP n°6 – rue de Bellevue

Obs n°3 – Famille BOUZONIE – de Favières-en-Brie, ont écrit sur le registre papier le 03/12/2025 :

« Après examen du futur PLU, nous nous opposons à la classification de l'OAP 6 de la rue de Bellevue en terrain dédié à un équipement public.

Celui-ci était classifié UB à ce jour et est également un terrain agricole de subsistance dans le cadre de la réglementation des exploitants à la retraite. Nous souhaitons qu'il reste UB dans le cadre d'un projet immobilier. »

Réponse de la commune :

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune de Favières-en-Brie devra répondre point par point aux observations du public, de manière argumentée.

Les demandes particulières seront à apprécier au cas par cas en fonction des évolutions du PLU et des décisions qui ont prévalu à l'établissement de cette révision en compatibilité avec les normes supérieures.

La commune devra expliquer ses choix sur les sites prioritaires à l'urbanisation. Elle devra également justifier les modifications de zonage sur certaines parcelles.

Une remarque a été faite sur une erreur d'implantation de l'ER04 qui ne se situerait pas sur la bonne parcelle. La commune devra confirmer ou infirmer cette remarque et la prendre en compte si nécessaire.

Mairie de Favières
5 rue de la Brie
77 220 Favières

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FAVIERES

REPONSES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE



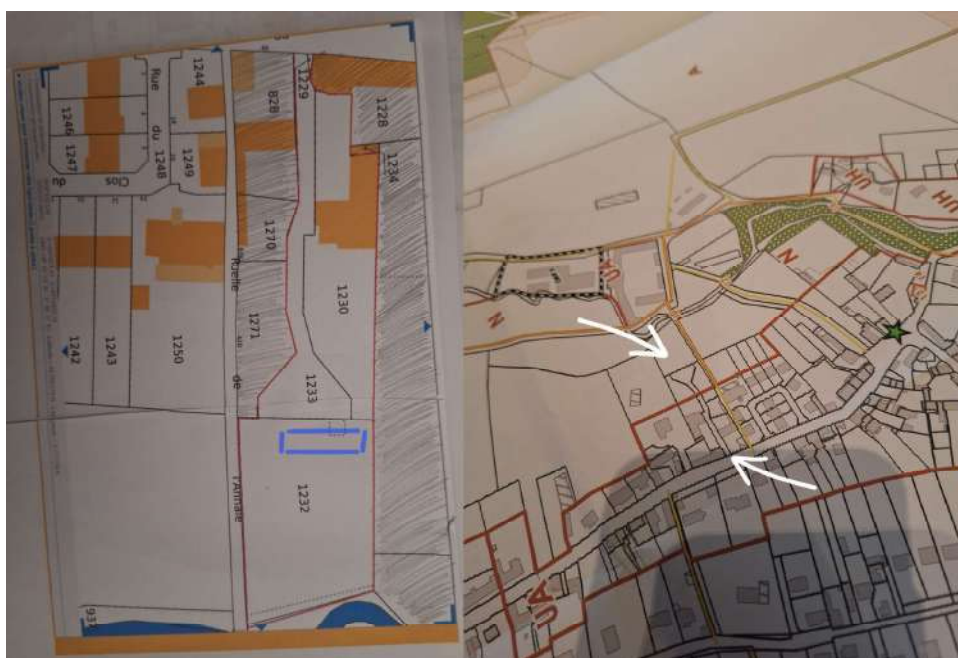
Le présent mémoire en réponse au commissaire enquêteur a été élaboré en étroite collaboration avec la commission urbanisme de la commune de Favières-en-Brie.

Il a pour objet d'apporter des éléments de réponse précis et argumentés à l'ensemble des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique. À ce titre, chaque observation recueillie a fait l'objet d'une analyse attentive et d'une réponse spécifique de la commune, présentée dans le présent document.

A.I. OBSERVATIONS INDIVIDUELLES PARTICULIERES/GENERALITES

Obs n°1 et n°3 - M. ARILLOTTA de Favières-en-Brie a écrit sur le registre dématérialisé les 12/11/2025 et 27/11/2025 :

« ... je sollicite un déclassement partiel de notre parcelle située au 42, rue du Marronnier à Favières-en-Brie numéro 1232. Notre demande porte uniquement sur une bande de terrain d'environ 11 à 13 mètres au-delà de la zone UA existante, et non sur l'intégralité de la parcelle classée Agricole. Il s'agit d'une adaptation minimale visant uniquement à permettre l'implantation d'une petite maison familiale, dans la continuité immédiate de la zone déjà urbanisée. La majeure partie du classement Agricole resterait inchangée. La parcelle concernée, d'environ 1 000 m², est totalement enclavée, close et inaccessible depuis la voirie publique. Elle n'est desservie que par notre allée privée, ce qui rend impossible tout usage ou exploitation agricole. Elle comporte déjà une petite construction d'environ 20 m², et l'emplacement du projet se situerait dans la continuité directe de cette emprise bâtie existante. L'état actuel de découpe de la propriété prévoit déjà une zone de retournement, permettant les manoeuvres des véhicules de secours sans aucun aménagement lourd supplémentaire. Ce point garantit la conformité de l'accès au regard des exigences des services d'incendie et de secours... »



Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance des observations formulées par M. ARILLOTTA les 12 et 27 novembre 2025, relatives à une demande de déclassement partiel de la parcelle cadastrée n°1232, située 42 rue du Marronnier à Favières-en-Brie.

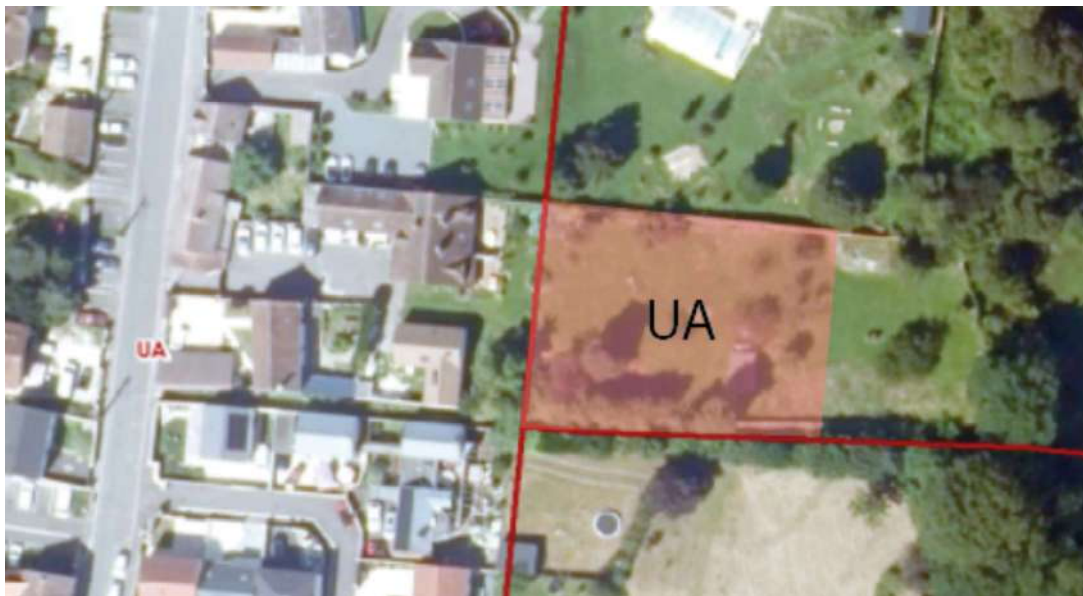
Au regard des éléments exposés par le propriétaire, notamment le caractère enclavé de

la partie de terrain concernée, son absence d'usage agricole effectif, l'existence d'une construction déjà implantée ainsi que la continuité immédiate avec la zone UA existante, la commune émet un avis favorable de principe à une évolution limitée du zonage, strictement circonscrite à une bande de terrain d'environ 30 mètres au-delà de la zone UA actuelle.

Cette position favorable est exprimée uniquement pour cette adaptation ponctuelle, destinée à permettre l'implantation d'une habitation de taille modérée dans le prolongement direct du tissu bâti existant.

La commune rappelle que le reste de la parcelle, actuellement classé en zone Agricole, a vocation à conserver son classement, afin de préserver l'équilibre général du document d'urbanisme et les objectifs de protection des espaces agricoles.

Toute évolution éventuelle devra, en outre, respecter les règles en vigueur en matière d'accès, de desserte des réseaux et de sécurité, notamment au regard des exigences des services d'incendie et de secours.



Principe de modification pour l'approbation

Obs n°2 – Un ANONYME a écrit sur le registre dématérialisé le 18/11/2025 :

« Station d'épuration : Qu'en est-il de la capacité de la station de traitement des eaux usées à traiter le nombre de logements supplémentaires.

OAP4 Délocalisation de la mairie : Qui financera ?

OAP5 RUE DES FARINATS : construction de 11 logements : aménagement de la rue (ralentisseurs, sens de circulation...)

OAP 6 RUE DE BELLEVUE : constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être réalisées... : quels types de bâtiments, qui financera ? »

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation déposée le 18 novembre 2025, portant sur plusieurs points relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et aux équipements publics.

Capacité de la station d'épuration

La commune précise que les évolutions du document d'urbanisme ont été établies en cohérence avec les capacités actuelles et projetées des équipements publics, notamment la station de traitement des eaux usées. Les secteurs ouverts à l'urbanisation et le nombre de logements envisagés restent maîtrisés et compatibles avec les capacités de la station, sous réserve, le cas échéant, d'adaptations ou d'optimisations techniques qui relèveront des compétences du gestionnaire du service d'assainissement.

OAP 4 – Délocalisation de la mairie

L'OAP 4 vise à identifier un secteur susceptible d'accueillir à terme des équipements publics, dont une éventuelle délocalisation de la mairie. Cette orientation n'emporte pas, à elle seule, décision de réalisation ni engagement financier immédiat. Les modalités de financement relèveront d'une réflexion ultérieure, dans le cadre des procédures budgétaires communales et des éventuels partenariats institutionnels.

OAP 5 – Rue des Farinats (construction de 11 logements)

L'OAP prévoit un principe d'aménagement global intégrant la question de la desserte et de la sécurité de la rue. Les aménagements éventuels (ralentisseurs, organisation de la circulation, sens de déplacement) seront précisés au stade opérationnel, lors des études de projet, en lien avec les services compétents, afin de garantir la sécurité des usagers et la bonne insertion du projet dans son environnement.

OAP 6 – Rue de Bellevue (équipements publics ou d'intérêt collectif)

L'OAP 6 permet l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans en figer à ce stade la nature exacte. Il pourra s'agir, selon les besoins futurs de la commune, d'équipements communaux, intercommunaux ou associatifs. Les choix définitifs ainsi que les modalités de financement relèveront de décisions ultérieures des collectivités compétentes et ne sont pas arrêtés dans le cadre du présent document d'urbanisme.

Obs n°5 – Mme SCORTEGAGNA de Favières-en-Brie a écrit sur le registre dématérialisé le 04/12/2025 :

« ... demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée C1179. Cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole. D'après l'article R151-22 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Or, notre parcelle ne correspond pas aux critères de classement tels que prévus par le code de l'urbanisme pour différentes raisons : Comme indiqué, dans le courrier que vous trouverez ci-joint, de M. COCHAUD, PDG pendant près de 27 ans de la compagnie fermière Benjamin & Edmond de ROTHSCCHILD à qui nous avons acheté la parcelle, cette dernière est impossible à exploiter, elle n'a jamais fait l'objet d'une utilisation agricole. Par ailleurs, notre parcelle est entourée de parcelles construites et viabilisées avec d'une part notre maison et de l'autre un petit immeuble de plusieurs logements construits à proximité immédiate par la compagnie fermière Benjamin & Edmond de ROTHSCCHILD (comme précisé également dans le courrier de M. COCHAUD ci-joint). Son classement en zone Agricole empêche aussi le comblement des dents creuses pourtant requis. En l'espèce, il n'est donc pas établi que la parcelle concernée, présente un potentiel particulier pour un tel usage, le classement de cette parcelle en zone agricole est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Au vu des éléments précités, nous vous demandons d'étudier notre demande afin de passer la parcelle en zone UH comme le terrain attenant sur lequel est construite notre maison... Dans le cas où cette modification ne serait pas accordable malgré les éléments ci-dessus la justifiant, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 n'ont pas remis en cause la possibilité donnée par la loi du 12 juillet 2010 de prévoir, au sein des zones agricoles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. Ainsi, nous vous demandons de bien vouloir étudier la possibilité de délimiter un STECAL au sein de cette parcelle. Nous souhaiterions que ce STECAL soit positionné en bout de parcelle, proche du petit immeuble construit à proximité immédiate (voir plan en PJ). »

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 4 décembre 2025 par Mme SCORTEGAGNA, relative à une demande d'évolution du zonage de la parcelle cadastrée C1179, actuellement classée en zone Agricole.

Au regard des éléments exposés, notamment le caractère non exploité de la parcelle, son insertion dans un environnement largement urbanisé et la présence de constructions à proximité immédiate, la commune considère que l'évolution du zonage peut être étudiée de manière limitée et ciblée.

Toutefois, la commune ne peut se prononcer favorablement à un classement de l'intégralité de la parcelle en zone UH. Une telle évolution conduirait à une consommation d'espace supplémentaire, contraire aux orientations du SDRIF-E et aux objectifs nationaux de zéro artificialisation nette (ZAN), auxquels le document d'urbanisme communal doit se conformer.

En conséquence, la commune émet un avis favorable de principe à la reprise partielle d'une emprise limitée de la parcelle, strictement circonscrite aux secteurs en continuité immédiate du bâti existant, sous réserve d'une justification précise et d'une intégration urbaine maîtrisée.

Le reste de la parcelle a vocation à conserver un classement permettant la préservation des espaces non urbanisés.



Principe de modification pour l'approbation (environ 1000 m²)

Obs n°8 – Mme GATIER de Favières-en-Brie a écrit sur le registre dématérialisé le 11/12/2025 :

« ...je vous formule mes observations sur les parcelles cadastrées 106 et 118 dont je suis devenue nue-propriétaire, à la suite du décès de mon père. En ce qui concerne la parcelle 106. Comme j'ai eu l'occasion de vous l'indiquer, j'ai eu la surprise de constater que cette parcelle, actuellement en zone UA, serait classée en zone N dans le nouveau PLU. Je ne comprends pas bien la finalité de ce changement dans la mesure où cette parcelle se situe au coeur du village. Elle est intermédiaire entre les constructions du centre du village et, d'un côté, les logements construits ou à construire dans le secteur de l'ancienne ferme de l'Aunaie, et, de l'autre côté, les maisons et terrains constructibles sur la rive gauche de la Marsange. Un tel changement nous priverait de la possibilité de construire deux habitations annexes, pour nous-même et nos enfants, dans le respect de l'habitat rural local, Il s'agit du deuxième volet de notre projet familial, après l'ouverture du restaurant " La Marsange ", situé sur la parcelle 114, pour lequel nous nous sommes et sommes toujours énormément investis, qui requiert une présence familiale permanente. Ce deuxième volet n'a malheureusement pas pu être initié dans le cadre du PLU actuel, comme cela était possible, et a dû être différé compte tenu des grosses difficultés et contre-temps qui nous ont accaparés pour pouvoir ouvrir le restaurant. Dans ce contexte, nous sollicitons le maintien du classement de cette parcelle en zone UA, tout en vous précisant, qu'étant très attachés à ce que Favières conserve son caractère authentique et rural, nous n'avons nullement l'intention de densifier les constructions et encore moins d'envisager un lotissement. Si cette demande n'était pas accueillie et que le classement en zone N était décidé dans le cadre du nouveau PLU, nous souhaiterions, pour pouvoir mener à terme notre projet, que la parcelle puisse porter des constructions d'une hauteur de 9 mètres au lieu des 6 mètres prévus en zone N. Cette hauteur est cohérente avec les maisons de l'environnement immédiat sur les parcelles 106, 108 et 114 (maisons avec toiture en tuiles en 108 et 114, écurie en dur avec toiture en tuiles en parcelle 106). En ce qui concerne la parcelle 118 il n'y a pas de changement prévu dans le projet de PLU. Cette parcelle est en zone UA jusqu'à l'aplomb du bâtiment dans lequel il y a des écuries, situé sur la parcelle 106, le reste du terrain étant en zone N. Serait-il possible d'étendre la zone UA jusqu'au bout de ce bâtiment adossé sur le mur mitoyen, ce qui permettrait de faire une troisième habitation perpendiculaire, dans la partie la plus large de la parcelle, pour le troisième de nos enfants ? La distance de 20 mètres des berges de la Marsange serait très largement respectée. A défaut, nous solliciterions, comme pour la parcelle 106, la possibilité de pouvoir construire une maison de 9 mètres de hauteur dans le cadre du maintien du classement en zone N. »

Réponse de la commune :

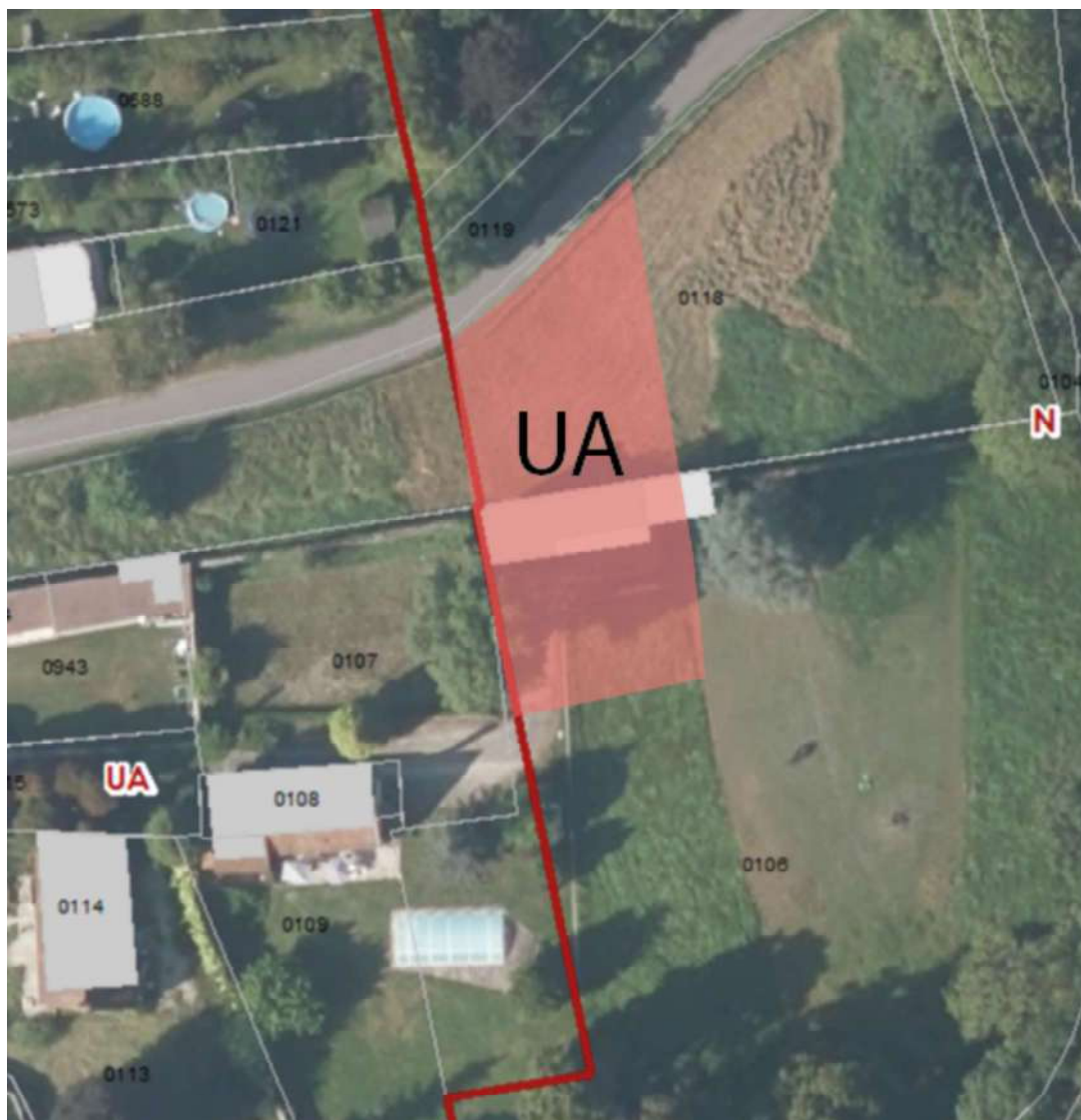
La commune a pris acte de l'observation formulée le 11 décembre 2025 par Mme GATIER concernant les parcelles cadastrées n°106 et n°118.

S'agissant de la parcelle n°106, la commune réaffirme sa volonté d'intégrer au zonage constructible le bâti existant, ainsi qu'une emprise arrière strictement limitée aux besoins nécessaires à son fonctionnement et à son insertion, au regard de son implantation au sein du tissu villageois.

La commune émet un avis favorable au classement en zone constructible d'une partie de la parcelle n°118, afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

À ce titre, elle est favorable à l'intégration en zone UA d'une partie de la parcelle n°118 jusqu'au bâtiment existant sur la parcelle n°106, tout en maintenant la parcelle dans ses limites actuelles.

Par ailleurs, la commune précise que le présent projet de PLU n'a pas pour objet de modifier les règles de constructibilité, et notamment les règles de hauteur applicables aux zones concernées. En conséquence, aucune évolution des hauteurs maximales autorisées ne peut être accordée, que ce soit en zone UA ou en zone N.



Principe de modification pour l'approbation

« Demande d'ajout des parcelles classées A 94, 105, 107, 108 en parcelles pouvant être classées en tourisme (camping, cabanes...). »

La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 12 décembre 2025 par M. DESFORGES, relative à une demande de classement des parcelles cadastrées A 94, 105, 107 et 108 en secteur destiné à des activités touristiques de type camping ou hébergements légers.

Toutefois, la commune précise que ce refus ne préjuge pas d'une réflexion ultérieure. Dans l'hypothèse où un projet plus abouti et précisément défini serait présenté, intégrant notamment les enjeux environnementaux, paysagers, agricoles et de desserte, la commune pourra, le cas échéant, réexaminer l'opportunité d'une évolution du document d'urbanisme dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

[illegible]

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation formulée par M. DESFORGES, relative à son projet implanté sur les parcelles agricoles concernées, dans le cadre de la révision du PLU de Favières.

La commune indique qu'elle n'est pas favorable au projet tel que présenté, notamment en raison des remblais de forte hauteur envisagés. De tels aménagements impliquent un apport conséquent de terres inertes, susceptible de relever d'un régime applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), avec des incidences potentielles sur l'environnement, le paysage et la vocation agricole du site.

Au regard de ces éléments, et compte tenu des enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels, la commune confirme qu'elle ne modifie pas le projet de PLU en cours, lequel ne prévoit pas l'accueil de ce type d'aménagements sur le secteur concerné.

Toutefois, la commune précise que cette position ne vaut pas rejet de principe à toute évolution future. Dans l'hypothèse où un projet plus abouti et précisément défini viendrait à émerger, intégrant l'ensemble des contraintes réglementaires, environnementales et paysagères, la collectivité pourrait, le cas échéant, examiner une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Complément :

Monsieur Patu, Maire de la commune de Favières-en-Brie, a rencontré Monsieur et Madame Desforges afin de leur exposer la position de la municipalité à l'issue de l'enquête publique. Il leur a ainsi expliqué les raisons pour lesquelles la commune ne souhaite pas donner suite au projet de création d'un centre équestre avec apport de matériaux, au regard des observations recueillies et des orientations retenues par la collectivité.

La commune tient à rappeler qu'elle est favorable au développement d'activités équestres sur son territoire, qui participent à la dynamique locale et à la valorisation des espaces agricoles.

Le projet envisagé de création d'un centre équestre, avec apport de matériaux, s'inscrit en zone A1 du PLU prochainement approuvé. Ce document encadre strictement les possibilités d'aménagement dans ces secteurs, notamment en matière d'exhaussement du sol.

À ce stade, la commune ne souhaite pas modifier le règlement du PLU pour un projet qui n'est pas encore formalisé de manière complète et précise. Une évolution réglementaire ne peut s'envisager que sur la base d'un projet abouti, étayé par des éléments techniques solides.

La volonté municipale n'est en aucun cas d'entraver l'initiative. Au contraire, la commune invite le porteur de projet à engager les études nécessaires afin de démontrer :

- l'absence de risques pour la sécurité publique ;
- l'absence de nuisances pour le voisinage ;
- la compatibilité avec les enjeux environnementaux (notamment étude de détermination des zones humides, gestion des eaux, impacts paysagers, biodiversité, etc.).

Ces études permettront d'objectiver les enjeux et de sécuriser juridiquement toute évolution du document d'urbanisme.

En fonction des résultats des études et de la définition précise du projet (implantation, volumétrie, hauteur des exhaussements, gestion des matériaux...), le conseil municipal pourra alors se prononcer et, le cas échéant, engager la procédure la plus adaptée :

- soit une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- soit une procédure plus légère, telle qu'une modification du PLU, si le cadre juridique le permet.

La commune souhaite donc avancer dans un cadre méthodique, juridiquement sécurisé et respectueux des enjeux environnementaux, tout en laissant ouverte la possibilité d'une *évolution du PLU dès lors que le projet sera suffisamment abouti et justifié.*

Obs n°6 – Mme LAUTIER de Favières-en-Brie a écrit sur le registre papier le 12/12/2025 :

« Propriétaire de parcelles qui étaient classées 2AU, s'interroge sur la disparition de cette qualification dans ce nouveau projet.

Ce projet me classe en A, alors que ce sont des parcelles libres sans bail agricole en lisière de route et dans le cœur du hameau (car avant le cimetière).

Je rappelle les termes du PV du conseil municipal du 17 septembre 2021 qui mentionnent l'intérêt de modifier le PLU de 2012 pour clarifier particulièrement l'avenir de zones 2AU.

D'autre part David Lisnard, président de l'AMF, rappelle dans le Figaro du 9 décembre 2025, la relance de la construction en créant un bonus à la densification compte tenu de la crise du logement. »

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 12 décembre 2025 par Mme LAUTIER, relative à l'évolution du classement de parcelles précédemment identifiées en zone 2AU dans le PLU de 2012.

La commune précise que la disparition du classement en zone 2AU dans le projet de PLU s'inscrit dans une mise en conformité du document d'urbanisme avec les orientations du SDRIF-E et avec les objectifs fixés par la loi relative au zéro artificialisation nette (ZAN). Ces cadres réglementaires imposent aux communes une réduction très forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et limitent strictement l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la commune n'est pas favorable à la reprise de ce secteur en zone 2AU, ni à son classement dans toute autre zone destinée à l'urbanisation future, même partielle. L'ouverture de nouveaux secteurs en extension constituerait une consommation foncière incompatible avec les obligations actuelles de sobriété foncière auxquelles la commune est tenue.

La commune rappelle que la stratégie du projet de PLU repose prioritairement sur la maîtrise de l'urbanisation, la densification limitée des secteurs déjà urbanisés, et la valorisation du bâti existant, plutôt que sur l'extension urbaine.

Les références évoquées à des prises de position nationales ou à des orientations générales en matière de relance de la construction ne sauraient, en l'état, prévaloir sur les obligations réglementaires opposables issues du SDRIF-E et de la loi ZAN, auxquelles le PLU communal doit être compatible.

En conséquence, le classement des parcelles concernées en zone agricole est maintenu dans le projet de PLU.

Obs (non numérotée) – M. LE MENTEC de Favières-en-Brie a écrit le 03/12/2025 :

De : bruno LE MENTEC <blementec@yahoo.fr>

À : revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr

Envoyé le : mercredi 3 décembre 2025 à 10:21 UTC+1

Objet : LE MENTEC BRUNO PLU 3 RUE DU GROS HETRE

« ... Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée 51 au 3 rue du gros hêtre à Favieres (surface environ 3.300 m2). Cette parcelle est actuellement coupée en 2 au PLU : la moitié en zone UH et l'autre moitié en zone A.

Je me permets de solliciter votre attention sur l'opportunité d'une évolution de ce zonage afin que l'ensemble de ma parcelle soit classée en zone UH (ou une autre zone constructible à définir) pour les raisons suivantes :

- Il semble logique qu'une parcelle cadastrale limitée soit administrée sous une même zone

- La zone UH actuelle de ma parcelle est réduite par un décroché par rapport à la parcelle 52 voisine entièrement en zone UH, ce qui crée une iniquité.

- Cette extension créerait une parcelle constructible d'environ 1.500 m2 sans aucun préjudice (visuel ou autre) vis à vis des autres riverains et serait en parfaite cohérence avec le projet de division/construction en cours de mon voisin Madame Lesniak (parcelles 910 et 82)

- La parcelle concernée est aujourd'hui utilisée comme jardin et s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé, caractérisé par la présence de constructions à usage d'habitation à proximité immédiate. La portion de terrain faisant l'objet de la présente demande se situe dans la continuité du tissu bâti existant et pourrait constituer une densification modérée et cohérente, sans impact sur les espaces naturels, et sans création de nouveaux réseaux... »

- [Réponse de la commune :](#)

La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 3 décembre 2025 par M. LE MENTEC, relative au classement de la parcelle cadastrée n°51, située 3 rue du Gros Hêtre.

La commune indique être favorable à un ajustement du tracé de la zone UH, afin d'assurer une cohérence avec le zonage de la parcelle voisine n°52, et d'éviter toute différence de traitement injustifiée entre des terrains de caractéristiques similaires. Cet ajustement consiste à tirer le trait de la zone UH dans le prolongement du zonage existant, dans une logique de continuité du tissu urbain.

En revanche, la commune n'est pas favorable à la reprise de l'intégralité de la parcelle n°51 en zone UH. Une extension totale du zonage constructible conduirait à une consommation d'espace supplémentaire qui n'est pas compatible avec les orientations actuelles du document d'urbanisme, notamment au regard des objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de sobriété foncière.

La commune rappelle par ailleurs que le PLU n'est pas tenu de faire coïncider les limites de zonage avec les limites cadastrales. Il est juridiquement possible et courant qu'une même parcelle cadastrale soit classée dans plusieurs zones distinctes, dès lors que ce découpage répond à des objectifs d'aménagement, de protection des espaces agricoles ou naturels, ou de cohérence urbaine.

En conséquence, la commune retient le principe d'un ajustement limité du zonage UH, sans extension à l'ensemble de la parcelle

Courrier du 22/11/2025

TSVP

LAIR 1A 210 BOS 26183
Pages 110-29(11)
DPT de la 11 mandant
Région CROU (11)
tel / fax 02 29 51 71 10

page 2/2

e-mail : chassier@orange.fr

N°7 représentation graphique de la situation cadastrale de la
division de la parcelle CSDP du projet de zonage DAI, superpo-
sée aux axes en 2000 et recoupés de la même ma-
nière pour la partie sud du projet de zonage IAL
dans local d'urbanisme AM. Rapport de présentation
pages 114/135, section 3, le 16/06/2011

Rémarque : l'exclusion superficielle de zonage IAL avec le 2e
parcelle CSDP est une rue de la Ruchère, appartenant à la circo-
la parcelle complète CSDP est une rue d'Hermières et sise
rue de la Ruchère, au promoteur Kimpfoun Brouard
représenté par Mlle Gilda Bouva, ainsi qu'il résulte des
décisions par ses parents.

Je souligne que le promoteur Kimpfoun Brouard fera réaliser,
à sa charge, les différents diagnostics de sondage de sol,
d'absence de pollution d'eau, de pollution, de fondations spé-
ciales de protection de toute nature, faire l'instruction pré-
suspensée, et remettre une synthèse des conclusions au plus tard
avant le 15 pour aucun leur obtention.

Veuillez agréer, Monsieur le cadastre de l'impartie publique de plan
local d'urbanisme - commune de Tancères, 3, CAI et ALCA de
la rue d'Hermières, Nomme la Maïre, Daniel Delac, Monsieur
Delafont, désigné en qualité de commissaire-expertise
par le Tribunal Administratif de Nîmes, l'expression de
mes respectueuses salutations



N°4

Mairie de Favières
5 rue de la Brie
77 220 Favières

Dossier d'enquête publique

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FAVIERES 3- OAP

Extension
3- OAP
avec une route
de lotissement
de 3,50 mètres
sur la parcelle
C507 rue de la
Rucherie et avec
2 garages en
sous-sol par
lotissement
en face de C507
la parcelle C519
actuellement
dent creuse en
Zone UB

(Voir Schéma, tracés
annotations sur l'extraif
de plan cadastral
35m par la carte des impôts Favières de Melun, ci-joint



41, rue de la République - 92 117
77100 Vauxelles
urb@greuzat.com
http://www.greuzat.com

Vu pour être annexé à la délibération
d'arrêt de projet du Conseil Municipal
en date du 23/05/2025
Le Maire

N°4

A.I. OAP DE LA RUE D'HERMIERES ET DE LA RUE DE LA RUCHERIE	3
A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX	3
A.I.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	3
A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
A.II. OAP DU SITE DE LA FOIE	6
A.II.1. CONTEXTE ET ENJEUX	6
A.II.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	6
A.II.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
A.III. OAP DU SITE DE L'AULNAIE	9
A.III.1. CONTEXTE ET ENJEUX	9
A.III.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	9
A.III.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
A.IV. OAP DELOCALISATION DE LA MAIRIE	12
A.IV.1. CONTEXTE ET ENJEUX	12
A.IV.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	12
A.IV.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	13
A.V. OAP RUE DES FAIRY	18
A.V.1. CONTEXTE ET ENJEUX	18
A.V.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	18
A.V.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	19
A.VI. OAP DE LA RUE DE BELLEVUE	18
A.VI.1. CONTEXTE ET ENJEUX	18
A.VI.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	18
A.VI.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	19

Favières-en-Brie - PLU - OAP - Page 2

N°4

Les Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) sont des pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribuent à faire le lien entre le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le cadre réglementaire des projets d'aménagement. Le territoire de Favières-en-Brie comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation. En plus du document des OAP le règlement du PLU s'applique.

A.I. OAP 1 DE LA RUE D'HERMIERES

A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 1 hectare. Il s'agit d'une zone naturelle, où l'on retrouve culture et bocage. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 400 mètres de la Mairie et 30 mètres du terrain communal. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensée sur la zone.



A.I.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

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

La qualité de l'intervention architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel. Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres depuis la voie et dans une bande de 25 mètres de côté-ci. Le règlement prévoit une emprise du sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage. Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer la coulure paysagère sur la limite Ouest de la zone de projet afin de maintenir une transition avec

Favières-en-Brie - PLU - OAP - Page 3

N°4

l'espace agricole et naturel. Des mesures de protections pour maintenir les zones de non-traitement pourront être mises en place au niveau des projets (outant des terres agricoles cultivées (implantation de haie vive, zones tampons végétalisées).

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 15 logements par hectare respectant une moyenne de 15 logements par hectare sur la zone. *Le voisinage de logements avec 2 garages en sous-sol respecte une moyenne plus faible.*

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un site important de rehaussement des argiles. Un risque majeur de remontées de nappes est recensé. Une délimitation de zone humide devra être réalisée sur site avant l'aménagement. *Le PLU rapport de présentation 14/10/2014 page 14/15 indique un risque très faible pour l'extension vert clair.*

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logement. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions. Il devra être réalisé une place de stationnement vélo pour 2 logements en plus des deux places de stationnement par logement. *Pour la rue de la Rucherie, le risque de remontée de nappes est très faible (2 garages en sous-sol).*

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 550 mètres du site d'étude au niveau de la place communale.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Une voirie interne devra être aménagée permettant un accès à chaque parcelle. La voirie créée devra être sécurisée sur la rue d'Herminier. Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Le long de la rue d'Herminier devra prévoir des places de stationnement longitudinales. *Pour la rue de la Rucherie - par logement 2 garages en sous-sol.*

Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble.

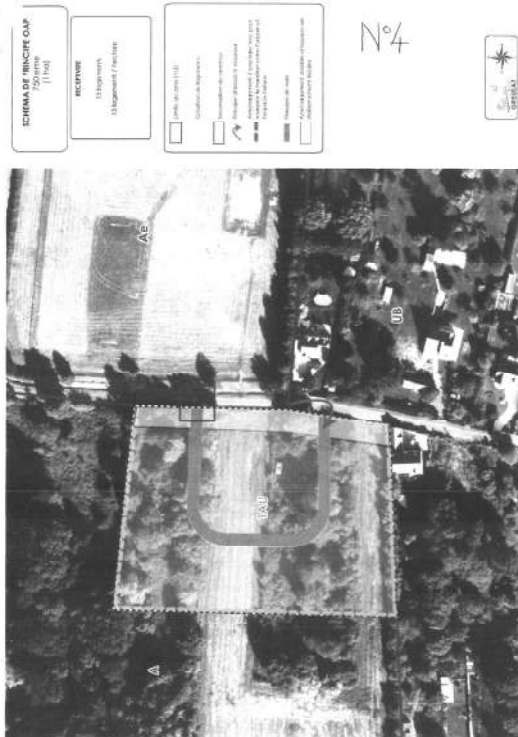
Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone. L'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Favières-en-Brie. *et éventuellement pour la zone d'extension de la rue de la Rucherie.*

A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement reprendra les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Favières-en-Brie - PLU - OAP - Page 4



Règlement

FAVERES

ZONE 1AU

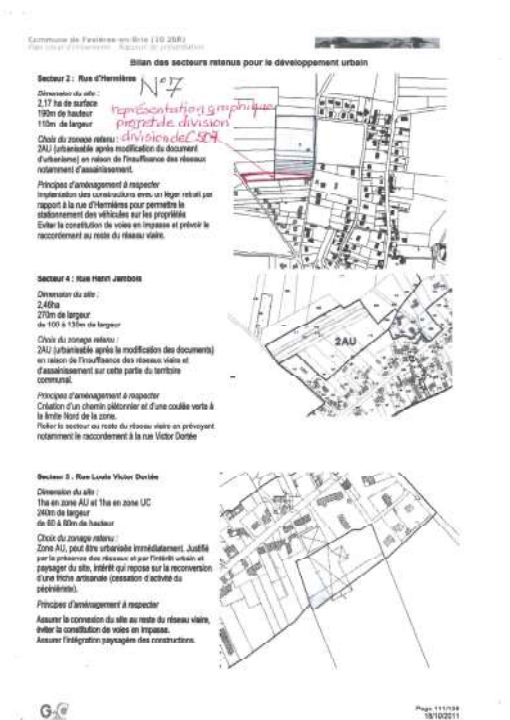
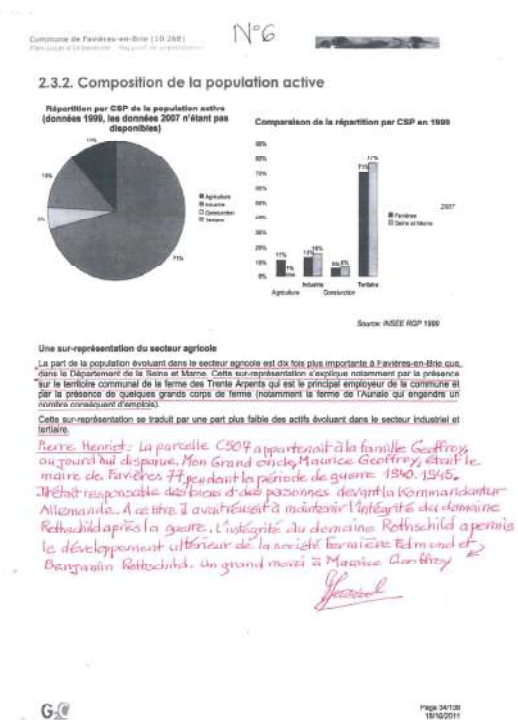
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE 1AU

N°5

1AU - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Les installations classées sauf celles prévues en UA2 et celles qui sont utiles aux activités existantes ;
- Les constructions à usage d'hôtel ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Le stationnement ou aéroport collectif de caravanes ;



[illegible]

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance des deux courriers adressés par M. HENRIOT les 22 novembre et 6 décembre 2025, relatifs à une demande d'extension de l'OAP n°1 aux parcelles cadastrées C 507 (pour partie) et C 917, en vue de permettre la réalisation de constructions supplémentaires.

La commune indique qu'elle n'est pas favorable à la reprise de ces parcelles dans le périmètre de l'OAP n°1.

L'extension demandée conduirait à une augmentation du périmètre d'urbanisation initialement retenu et à une consommation d'espace supplémentaire, qui n'est pas compatible avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation portés par le projet de PLU.

Le périmètre de l'OAP n°1 a été défini de manière volontairement limitée, afin de garantir une urbanisation maîtrisée, cohérente avec les capacités des équipements publics et respectueuse des orientations générales du document d'urbanisme. L'intégration des parcelles supplémentaires sollicitées remettrait en cause cet équilibre.

En conséquence, le périmètre de l'OAP n°1 est maintenu en l'état dans le projet de PLU.

Obs n°9 et n°10 – M. SEDRATI de NEXITY pour les Familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU a écrit sur le registre dématérialisé le 12/12/2025 :
« ... il s'agit de "glisser " l'OAP vers la parcelle C 330 afin de permettre la réalisation du projet (même propriétaires et vendeurs). »

Obs n°7 – Familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU ont écrit sur le registre papier le 12/12/2025 :
« Nous déposons ce jour un document de 4 pages et des plans concernant la demande sur l'OAP n°1 de la rue d'Hermières. Demande de modification.

Note du commissaire enquêteur :

**Demande de modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de
Programmation (OAP) n°1 de la rue d'Hermières**

Madame DELAFOSSE,

Je représente les familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU. Nous sommes propriétaires des parcelles C 327/330/331 situées à FAVIERES, rue d'Hermières.

La commune de FAVIERES procède actuellement à la révision du PLU du 12/11/25 au 12/12/25 et notamment l'OAP n°1 qui concerne une partie de nos parcelles.

A) Cette zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 3 hectare. Il s'agit d'une zone naturelle, où l'on retrouve culture et boisement. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 600 mètres de la Mairie et 50 mètres du terrain communal. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.

En observant le plan graphique de cette OAP il apparaît que seule la parcelle C 331 est incluse dans le périmètre de la zone 1AU (plan graphique du projet PLU ci-joint).

B) Nous vous proposons Madame DELAFOSSE un autre de plan afin d'intégrer aussi la parcelle C 330 pour partie. En effet, notre proposition d'aménagement reposera sur les mêmes principes que ceux soumis à l'enquête publique à savoir :

- ❖ Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie et dans une bande de 25 mètres de celle-ci. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
- ❖ Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer la courbe paysagère sur la limite Est de la zone du projet afin d'intégrer pour partie la parcelle C 330. En effet, ce glissement vers l'Est permettra d'être en cohérence avec le bâti situé rue du Chemin vert (voir photo aérienne ci-jointe).

Les trois observations sont similaires. Celles du registre d'enquête comporte les documents qui ont été déposés dans le registre papier également.

Réponses à la suite de l'enquête publique



- ❖ La zone de YOAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 15 logements en respectant une moyenne de 15 logements par hectare sur la zone.
- ❖ La zone de projet se situe sur un allée important de retrait confinement des argiles. Un risque moyen de remontées de nappes est retenu. Une détermination de zone humide devra être réalisée sur site avant l'aménagement.
- ❖ Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.
- ❖ Il devra être réalisé une place de stationnement visiteur pour 2 logements en plus des deux places de stationnement par logement.

2/3

- ❖ La commune est desservie par des lignes de transport en commun. Arrêt de bus se situe à 550 mètres du site d'étude au niveau de la place communale.
- ❖ La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- ❖ Une voirie interne devra être aménagée permettant un accès à chaque parcelle. La voirie créée devra être sécurisée sur la rue d'Hermières.
- ❖ Chaque parcelle devra comporter son propre accès.
- ❖ Le long de la rue d'Hermières devra prévoir des places de stationnement longitudinale.
- ❖ La zone sera aménagée en une opération d'ensemble (un seul propriétaire).

Par ailleurs et afin de répondre à la problématique d'accès au jardin japonais (1) situé derrière nos fonciers, nous avons proposés d'intégrer un parking d'environ 20 places destinés aux visiteurs du jardin japonais ainsi qu'un cheminement piéton qui reliera ce parking vers le jardin japonais (voir plan de masse ci-joint)

(1) Selon plusieurs témoins, les riverains des chemins de la RUCHERIE et de la Belle Epine se plaignent que les visiteurs du jardin japonais puissent emprunter ces accès et c'est source de conflit.



➤ Pour la bonne réalisation de ce projet, nous demandons que l'intégration de la parcelle C 330 pour partie soit prise en compte dans le projet de révision Plan Local d'Urbanisme.

3/3





Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance des observations formulées le 12 décembre 2025 par les familles FALGAYRETTES, GUAY, BAWEDIN et WATTEAU, ainsi que par leur représentant, M. SEDRATI (NEXITY), relatives à une demande de modification de l'OAP n°1 – rue d'Hermières, visant à « glisser » le périmètre de l'OAP vers la parcelle cadastrée C 330 afin de permettre la réalisation du projet présenté.

La commune indique qu'elle ne souhaite pas modifier le périmètre de l'OAP n°1 dans le cadre du présent projet de PLU.

En conséquence, les parcelles citées, et notamment la parcelle C 330, ne sont pas reprises en terrain constructible.

Le périmètre de l'OAP n°1 a été défini afin de permettre une urbanisation maîtrisée, cohérente avec les capacités des équipements publics, les contraintes environnementales identifiées et les objectifs généraux du projet communal. L'extension ou le déplacement de cette OAP remettrait en cause l'équilibre retenu et conduirait à une consommation d'espace supplémentaire et une remise en cause du projet d'aménagement.

En conséquence, la commune maintient l'OAP n°1 en l'état dans le projet de PLU.

OAP n°5 – rue des Farinats

Obs n°6 et n°7 – M. et Mme AUBERT – de Favières-en-Brie, ont écrit sur dématérialisé le le 10/12/2025 :

registre

« La Famille AUBERT, propriétaire de la parcelle faisant l'objet du projet OAP 5 rue des Farinats, a fait en sorte de garder ce bien à travers une indivision entre frère soeur, sans but de découpage. Le classement en OAP, obligerait la famille à céder l'intégralité du terrain sans avoir la possibilité de pouvoir en garder une parcelle. Ce bien est actuellement habité, nous n'avons aucune envie de le céder. Si nous adhérons totalement à la limitation du nombre de parcelles détachables, soit 11 dans ce projet d'OAP, nous nous opposons à la programmation définie dans le projet de PLU, à savoir

<< la zone devra être aménagée en une opération d'ensemble >> Lors de la prochaine succession, les droits entre Frères et Soeur étant particulièrement élevés, Le survivant sera dans l'obligation de céder l'intégralité du bien et à déménager, sans doute à un âge avancé, sans autre alternative. Nous nous opposons au caractère global de la programmation définie à OAP 5. »



Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance des observations formulées le 10 décembre 2025 par M. et Mme AUBERT, propriétaires de la parcelle concernée par l'OAP n°5 – rue des Farinats.

La commune rappelle que l'OAP n°5 ne crée aucune obligation de cession foncière et n'impose pas aux propriétaires de vendre leur bien. Elle fixe des principes d'aménagement, destinés à encadrer l'évolution future du secteur, dans l'hypothèse où un projet viendrait à se réaliser.

La mention d'une « opération d'ensemble » vise à garantir une urbanisation cohérente, maîtrisée et respectueuse de l'environnement urbain existant (organisation des accès, traitement des espaces communs, gestion des stationnements et des réseaux). Elle n'a pas pour objet d'imposer un montage foncier ou de contraindre les propriétaires dans leurs choix patrimoniaux.

La commune précise qu'en cas de vente volontaire à un aménageur, les propriétaires demeurent libres de négocier les conditions de cette cession, notamment la possibilité de conserver un ou plusieurs lots bâtis, dans le respect des règles du PLU et des orientations définies par l'OAP. Ces aspects relèvent de relations contractuelles privées, dans lesquelles la commune n'intervient pas.

En conséquence, la commune indique qu'elle ne souhaite pas modifier l'OAP n°5, laquelle est maintenue en l'état dans le projet de PLU.

OAP n°6 – rue de Bellevue

Obs n°3 – Famille BOUZONIE – de Favières-en-Brie, ont écrit sur le registre papier le 03/12/2025 :

« Après examen du futur PLU, nous nous opposons à la classification de l'OAP 6 de la rue de Bellevue en terrain dédié à un équipement public.

Celui-ci était classifié UB à ce jour et est également un terrain agricole de subsistance dans le cadre de la réglementation des exploitants à la retraite. Nous souhaitons qu'il reste UB dans le cadre d'un projet immobilier. »

Réponse de la commune :

La commune a pris connaissance de l'observation formulée le 3 décembre 2025 par la famille BOUZONIE, relative au classement du secteur concerné par l'OAP n°6 – rue de Bellevue.

La commune indique qu'elle ne souhaite pas modifier l'OAP n°6 dans le cadre du présent projet de PLU. Ce secteur a été identifié afin de permettre, à terme, le développement d'équipements ou de services d'intérêt collectif, en réponse aux besoins actuels et futurs de la commune.

À ce stade, aucun projet définitif n'est arrêté. Toutefois, la commune souhaite se réserver la possibilité d'y implanter, le moment venu, des bâtiments communaux, tels qu'un atelier municipal, ou, selon l'évolution des besoins, un projet plus structurant, par exemple une résidence senior ou tout autre équipement d'intérêt collectif compatible avec le site.

Par ailleurs, la commune mène une réflexion plus large sur la délocalisation de la mairie, dont le futur emplacement envisagé se situerait à proximité de ce secteur. Le maintien de l'OAP n°6 permet ainsi de préserver une offre foncière stratégique pour accompagner cette réflexion, sans préjuger à ce stade des choix définitifs qui seront opérés.

En conséquence, la commune maintient le classement et les orientations définies par l'OAP n°6 dans le projet de PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune de Favières-en-Brie devra répondre point par point aux observations du public, de manière argumentée.

Les demandes particulières seront à apprécier au cas par cas en fonction des évolutions du PLU et des décisions qui ont prévalu à l'établissement de cette révision en compatibilité avec les normes supérieures.

La commune devra expliquer ses choix sur les sites prioritaires à l'urbanisation. Elle devra également justifier les modifications de zonage sur certaines parcelles.

Une remarque a été faite sur une erreur d'implantation de l'ER04 qui ne se situerait pas sur la bonne parcelle. La commune devra confirmer ou infirmer cette remarque et la prendre en compte si nécessaire.

L'emplacement réservé n°4 sera réactualisé.

Culture La Fondation Cartier prend
ses quartiers au Palais-Royal ➔ P. 11 et 111

Marchés publics Le maire de Jouarre
condamné ➔ P. 1

77

Seine-et-Marne • Mardi 21 octobre 2025 • N° 25243 • 2,20 €

Le Parisien

+ Votre
supplément
Éco



Le Louvre cambriolé

Ils ont volé l'histoire de France

Les huit bijoux dérobés dimanche
dans la galerie d'Apollon ont été portés
par les reines Marie-Amélie et Hortense
et par les impératrices Marie-Louise
et Eugénie. Leur disparition est
une perte inestimable.

Ce collier d'émeraudes
était un cadeau
de mariage de Napoléon I^{er}
à l'impératrice Marie-Louise

➔ Fait du jour P. 2 à 5



Tornade Un mort dans le Val-d'Oise

➔ Police-Justice • P. 13



Cancer Ces avancées donnent de l'espoir

➔ Santé • P. 10 et 11



PSG Pachot le discret devenu une référence

➔ P. 18 à 20

Le Parisien



R 20174 - 1021 - 2,20 €

RMN/JEAN-CLÉS BERTZ

ICONS/SPORT/BAPTISTE FERNANDEZ

[illegible]

Constitution de société

MAG GROUPE

Divers société

DUFOUR & THIÉRY Sarl au capital de 1.000 €
616e Siège social : 2 Chemin de l'Orme des Bergers
60620 ROSOY EN MULTIEN 948 635 485
161 RCS COMPIÈGNE.

Aux termes d'une décision en date du 01/10/2025, l'Associée Unique a décidé de transférer le siège social du 2 Chemin de l'Orme des Bergers, 60620 ROSOY EN MULTIEN au 10 Cours Requet 77100 MEAUX, en conséquence, l'Article 4 des statuts a été modifié en comparant l'Article 4 des statuts. La Société, immatriculée au RCS de COMPIÈGNE sous le numéro 948 635 481 fera l'objet d'une nouvelle immatriculation auprès du RCS de MEAUX.

Constat : Mme Morgane DUFOUR, démentant le Constat de l'Orme des Bergers 60620 ROSOY EN MULTIEN.

Enquête publique

**DÉPARTEMENT DE SEINE
ET MARNE**

COMMUNE DE
FAVIERES-EN-BRIE

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire de FAVIERES

legales2@leparisien.fr

Critères d'attribution :
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
50% Valeur technique

Rendez-vous sur
leparisien.annonces-legales.fr

La vie des sociétés

7426722801 - VS

TEKWIN FRANCE

SAS de 10 000 euros
1, rue Joseph-Paxton, BP 49
77164 FAVIÈRES-EN-BRIE
R.C.S. Meaux 904 493 145

MODIFICATIONS

Par AG du 14 octobre 2025, l'associé unique a décidé, à compter du 1er novembre 2025 :

- de transférer, le siège social du 1, rue Joseph-Paxton, 77164 Favières-en-Brie à l'adresse suivante 1, avenue Joseph-Froelicher, 77164 Favières-en-Brie,

- de modifier l'objet social par adjonction de l'activité « Conseil en systèmes et logiciels informatiques ». Le reste de l'objet reste inchangé.

- et de modifier corrélativement les articles 3 et 4 des statuts.

Modification au RCS de Meaux.

Pour avis et mention

MEDIALEX

7426945201 - VS

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Suivant acte reçu par Me Isabelle CARBONNEIL-REDREZZA, le 10 octobre 2025, enregistré à Laon, le 15 octobre 2025 sous la référence 2025N1680, M. Charles Salvador Juan BALANA, demeurant à Montigny-l'Allier (02810), 35, rue de la Commanderie, a cédé à la société dénommée CDDDB, société à responsabilité limitée, dont le siège social est à Mary-sur-Marne (77440), 10, rue de Condé, le fonds de commerce de restaurant, exploité à Mary-sur-Marne (77440), 4, quai Jacques Papin et rue du Port, à l'angle de ces deux voies, connu sous le nom de QUAI DES BRUMES, moyennant le prix de 155 000 euros, savoir : éléments incorporels : 144 750 euros ; matériel et mobilier commercial : 10 250 euros.

Entrée en jouissance a été fixée au jour de l'acte.

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues dans les 10 jours de la dernière en date des publications légales en l'étude de Me Marielle GIRARD, notaire à Saacy-sur-Marne, 1 bis, rue des Hameaux, ou domicile à été élu à cet effet.

Pour insertion,
Me Isabelle CARBONNEIL-REDREZZA.

Avis administratifs

7426621101 - AA

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de FAVIÈRES-EN-BRIE

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 10 octobre 2025 (N° 25-039), le maire de Favières-en-Brie a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal le 23 mai 2025.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 12 novembre 2025 à 10 h 00 au vendredi 12 décembre 2025 à 18 h 00 soit 31 jours consécutifs.

À cet effet, Mme DELAFOSSE a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun.

Le dossier d'enquête publique est consultable par le public à la mairie de Favières-en-Brie aux jours et heures habituels d'ouverture au public et sur le site internet <https://www.favieres77.fr/https://url.de.m.mimecastprotect.com/s/Q7FyCBrd9M6x8rpFz3u2vV1c?domain=favieres77.fr>

Des observations peuvent être consignées dans le registre disponible en mairie, par voie postale : mairie de Favières-en-Brie, 5, rue de la Brie, 77220 Favières-en-Brie ou par mail à l'adresse de dépôt des contributions : revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr

Le commissaire enquêteur assurera des permanences le :

- Le mercredi 12 novembre 2025 de 10 h 00 à 12 h 00.

- Le jeudi 20 novembre 2025 de 15 h 00 à 18 h 00.

- Le vendredi 5 décembre 2025 de 10 h 00 à 12 h 00.

- Le vendredi 12 décembre 2025 de 15 h 00 à 18 h 00.

Le Maire de Favières-en-Brie.

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 16 décembre 2024 soit 0,225 € ht le caractère

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

La centrale des marchés
par MEDIALEX



Trouvez gratuitement
le bon marché public près de chez vous !

lacentraledesmarches.com

Imprimer, c'est aussi recycler et revaloriser !

Nos 2 imprimeries de Cavan (22) et Cherbourg (50) sont labellisées Imprim'vert.



actu.fr
L'actu près de chez vous

Le Pays Briard

Pollution sonore Le cauchemar des Franciliens riverains des rails ➔ P. II et III

Seine-et-Marne À Serris, faites vos jeux tout le week-end ➔ P. I

77

Seine-et-Marne • Vendredi 14 novembre 2025 • N° 25264 • 3,90 €

Le Parisien

+ Vos magazines
Week-end
et **TV**



13 Novembre Paris se souvient et pleure ses morts ➔ P. 12 à 14

Boualem Sansal libéré France - Algérie, l'heure du dégel ?

Le retour de l'écrivain ouvre un nouveau chapitre dans les relations entre les deux pays. Mais de nombreux contentieux demeurent, comme la détention du journaliste Christophe Gleizes.



➔ Fait du jour - P. 2 et 3



Coupe du monde Des Bleus de gala décrochent l'Amérique

➔ Sports - P. 16 et 17

Le Parisien



R 20174 - 1114 - 3,90 €

PUBLICITÉ

le majestic
scène de montereau

YURI BUENAVENTURA

MAJESTIC-MONTEREAU.FR

22 NOV - 20H30

CONCERT SALSA
À PARTIR DE 12 €

“Une salsa compacte, ‘picante’
comme il faut !” ROLLING STONE

Le Parisien

montereau
porte de paris

Montereau
FAULT-YONNE

Procédure adaptée Marchés inférieurs à 90.000 € HT

7430008401 - MN

Commune de Rebais

Marché de maîtrise d'œuvre pour la requalification du centre-bourg de la commune de Rebais

PROCÉDURE ADAPTÉE

Profil acheteur : <https://demat.centraledesmarches.com/7082972>

Commune de Rebais, 2, rue de l'Hôtel-de-Ville, 77510 Rebais.

Tranche ferme :

- mission de base de MOE,
- réalisation d'essais de perméabilité,
- recherche de subvention et montage des dossiers.

Tranche conditionnelle :

- réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau.

Visite obligatoire sur RDV.

Critères : valeur technique : 60 points ; prix : 40 points.

Durée du marché : 3 ans.

Détail de la consultation dans le règlement de consultation à télécharger.

Contact : marie@rebais.fr et e.steinmetz@cc2m.fr

Date limite de réception des offres : 8 décembre 2025 à 12 h 00.

Marchés publics Procédure adaptée

7429674301 - SF

Commune de Bray-sur-Seine

Délégation de service public par affermage pour l'assainissement collectif et eaux pluviales urbaines

AVIS RECTIFICATIF

Section 1 : Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur : commune de Bray-sur-Seine.

Numéro national d'identification :

Siret : 21770051700014.

Ville : Bray-sur-Seine.

Code postal : 77480.

Groupeur de commande : non.

Section : Identification du marché

Intitulé du marché : délégation de service public par affermage pour l'assainissement collectif et eaux pluviales urbaines.

Code CPV principal : 90480000-5.

Type de marché : services.

Description succincte du marché : exploitation du service (collecte, transport et traitement des eaux usées y compris l'évacuation et la valorisation des boues). Données du service en 2024 : 1 010 abonnés ; 26,5 km de réseau eaux usées et eaux pluviales, 9 postes relèvement/refoulement dont 2 DIP ; 1 station de traitement 3 500 EH de type biologique, assistée : 81 928 m3.

Mots clés utilisés pour l'indexation des annonces et pour la recherche : assainissement.

Section : Informations rectificatives

Information rectificative : les candidats sont informés que la date limite de remise des offres est reportée au mardi 2 décembre à 12 h 00.

7430267801 - SF

Commune de Courtomer

Entretien des espaces verts et des extérieurs

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Marché passé selon une procédure adaptée

(Article 27 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016).

Identification du pouvoir qui passe le marché :

Mairie de Courtomer 77390 - Tél. 01 64 06 92 67.

Objet du marché :

Entretien des espaces verts et des extérieurs de la commune de Courtomer.

Procédure de passation : procédure adaptée en application de l'article 27 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016.

Missions attribuées : voir dossier de consultation.

Critères de jugement des offres :

- prix des prestations 60 points au regard du mémoire : 35 points
- valeur technique appréciée
- démarche environnementale 5 points

Durée de validité de l'offre : 90 jours.

Obtention des documents :

- sur la plateforme <http://www.synapse-entreprises.com>

Remise des offres : numérique sur plate-forme.

Renseignements complémentaires :

Mairie de Courtomer 77390 - 01 64 06 92 67 - marie.courtomer@wanadoo.fr

9. Date d'envoi à la publication : 12 novembre 2025.

10. Date limite de réception des offres : 21 décembre 2025 à 18 h 00.

Le maire, J. VANESON.

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 16 décembre 2024 soit 0,225 € ht le caractère

Les annonces sont informées que, conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

Avis administratifs

7426622401 - AA

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de FAVIÈRES-EN-BRIE

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme 2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 10 octobre 2025 (N° 25-039), le maire de Favières-en-Brie a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal le 23 mai 2025.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 12 novembre 2025 à 10 h 00 au vendredi 12 décembre 2025 à 18 h 00 soit 31 jours consécutifs.

À cet effet, Mme DELAFOISSE a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun.

Le dossier d'enquête publique est consultable par le public à la mairie de Favières-en-Brie aux jours et heures habituels d'ouverture au public et sur le site internet <https://www.favieres77.fr/https://url.de.m.mimecastprotect.com/s/Q7FyCBrd9Ml6x8rpfZ3u2V1c?domain=favieres77.fr/>

Des observations peuvent être consignées dans le registre disponible en mairie, par voie postale : mairie de Favières-en-Brie, 2, rue de la Brie, 77220 Favières-en-Brie ou par mail à l'adresse de dépôt des contributions :

revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.frmailto:revision-plu-favieres@mail.registre-numerique.fr

Le commissaire enquêteur assurera des permanences le :

- Le mercredi 12 novembre 2025 de 10 h 00 à 12 h 00.

- Le jeudi 20 novembre 2025 de 15 h 00 à 18 h 00.

- Le vendredi 5 décembre 2025 de 10 h 00 à 12 h 00.

- Le vendredi 12 décembre 2025 de 15 h 00 à 18 h 00.

Le Maire de Favières-en-Brie.

7428300101 - AA

Commune de

BETON-BAZOCHE

Révision générale du Plan local d'urbanisme

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1- Par arrêté municipal n° U-2/1025/1198 du 13 octobre 2025, il sera procédé à l'enquête publique portant sur le projet de l'élaboration du Plan local d'urbanisme.

L'enquête publique se déroulera du 3 novembre 2025 au 4 décembre 2025 à 12 h 00 soit 32 jours.

2- Par arrêté municipal n° U-2/12025/123 du 27 octobre 2025, il sera procédé à la prolongation de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme.

La prolongation de l'enquête publique se déroulera du 5 décembre 2025 au 19 décembre 2025 à 12 h 00 soit 15 jours.

3- Au terme de l'enquête publique, le dossier d'élaboration du PLU pourra être approuvé par le conseil municipal de Beton-Bazoches, après éventuelle prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur.

4- Mme la Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné :

Mme Marie-Françoise HÉBRARD, en qualité de commissaire enquêteur.

5- Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, seront consultables en version dématérialisée à l'adresse suivante :

<https://www.registredemat.fr/plu-betonbazoches>

6- Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non notés, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Beton-Bazoches pendant 47 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 3 novembre 2025 au 19 décembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête,
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mme la Commissaire Enquêteur, Révision du PLU, Mairie de Beton-Bazoches, 2, rue de l'Hôtel-de-Ville, 77320 Beton-Bazoches et en mentionnant sur l'enveloppe « Ne pas ouvrir ».

- ou les formuler à l'adresse mail suivante : mariebeton-bazoches@registredemat.fr

7- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- à la mairie de Beton-Bazoches, 2, rue de l'Hôtel-de-Ville, les : Lundi 3 novembre 2025, samedi 15 novembre 2025, lundi 24 novembre 2025, jeudi 4 décembre 2025, vendredi 19 décembre 2025 de 9 h 30 à 12 h 00.

8- À l'issue de l'enquête publique et dans un délai réglementaire d'un mois, le commissaire enquêteur remettra à la commune son rapport et ses conclusions qui seront tenus à la disposition du public durant un an à la mairie de Beton-Bazoches les jours et heures habituels d'ouverture.

9- Les informations environnementales et l'avis remis par l'autorité environnementale, sont consultables dans le dossier du projet de PLU arrêté et les pièces qui l'accompagnent aux mêmes adresses que celles mentionnées précédemment.

10- La personne responsable de projet de PLU est la commune de Beton-Bazoches représentée par son maire, M. Alain BOULLOT, 2, rue de l'Hôtel-de-Ville, 77320 Beton-Bazoches, Tél : 01 60 58 50 00, mairie-de-beton-bazoches@wanadoo.fr auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

Le Maire,
Alain BOULLOT.

La vie des sociétés

7430271901 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 11 novembre 2025, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : WBLT ENGINEERING.

Objet social : ingénierie - étude technique.

Siège social : 3, impasse de la Bourgeotte, Les Sables, 77120 Chailly-en-Brie.

Capital : 1 000 euros.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS Meaux.

Président : M. William BRILLOUET, demeurant 3, impasse de la Bourgeotte, Les Sables, 77120 Chailly-en-Brie.

Admission aux assemblées et droits de votes : tout associé peut participer aux assemblées sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions. Chaque associé dispose

avant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Clauses d'agrément : les transmissions d'actions consenties par l'associé unique s'effectuent librement.

William BRILLOUET.

7429937401 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 8 octobre 2025, il a été constitué une SARL ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : MBOA GLAM INSTITUT DE BEAUTÉ.

Objet social : l'institut de beauté, épilation, soins de visage et corps, le tannage et l'extension de cheveux, prothèse onguilaire, commercialisation de produits cosmétiques et accessoires de beauté en magasin et sur internet ; le commerce général d'achat, vente, en gros ou en détail, l'importation ou l'exportation de produits de beauté, soins, parfumerie, matériels d'esthétique, compléments nutritionnels, diffuseurs.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Siège social : 19, rue Michel-Fauvet, 77260 La Ferté-sous-Jouarre.

Capital : 2 000 euros.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS Meaux.

Gérance : Mme Nathalie YONDJEU, épouse DUBOIS, demeurant 46, rue Roubineau, 77260 Chagny.

Nathalie YONDJEU, épouse DUBOIS.

7429873001 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 7 novembre 2025, il a été constitué une SARL ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : DP2025.

Objet social : la prise de participation dans toutes sociétés, ainsi que la gestion de ces participations.

- L'animation et la direction de groupes de sociétés, le contrôle ou la supervision des filiales.

- La réalisation de toutes prestations de conseil et d'assistance, techniques, commerciales, financières, administratives ou de gestion, au profit des sociétés qu'elle détient et, le cas échéant, de leurs filiales ou entités liées.

- La mise à disposition de moyens humains, matériels et immatériels pour le compte desdites sociétés ou filiales, et la centralisation ou mutualisation de fonctions de nature administrative, financière, comptable, juridique, commerciale ou technique.

Siège social : 5, rue de l'Ormeteau, 77170 Senov.

Capital : 1 000 euros.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS Melun.

Gérance : M. BOSSARD Gerald, demeurant 1, square Eleonor d'Aquitaine, 77240 Cesson.

7430463701 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé à Emerainville en date du 12 novembre 2025, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : société par actions simplifiée.

Dénomination : HOLDING D20.

Siège social : Emerainville (Seine-et-Marne), 4, avenue Robert-Schuman.

Objet : holding, toutes activités s'y rapportant sous toutes ses formes, directement ou indirectement et ses dérivés tant en France qu'à l'étranger.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Capital : 5 000 euros.

Admission aux assemblées et droit de vote : tout actionnaire peut participer aux assemblées sur justification de son identité et de l'inscription des titres au nom de l'actionnaire, au jour de l'assemblée, dans les comptes de titres tenus par la société.

Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Agrément : l'agrément pour toute cession d'actions par un actionnaire est donné par le président.

Président : M. OLIVEIRA David, demeurant à Vallet (44330), 4, Les Montys.

Immatriculation : au Registre du commerce et des sociétés de Meaux.

Pour avis,

Le Président.

7430461801 - VS

SGM SERVICES

Société par actions simplifiée unipersonnelle

Au capital de 1 000 euros

Siège social :

32, rue du Château d'Eau

77390 GUIGNES

RCS Melun 920 701 026

OBJET SOCIAL

Au terme de l'AGO en date du 30 juin 2025, l'actionnaire de la SASU SGM SERVICES a décidé :

D'étendre l'objet social à l'activité d'aménagement, entretien intérieur, petits travaux de bâtiments connexes à l'activité.

Mention sera faite au tribunal de commerce de Melun.

La centrale des marchés
par MEDIALEX

Trouvez gratuitement
le bon marché public près de chez vous !

lacentraledesmarches.com

Le Pays Briard
Un média présent sur actu.fr

8, place Henri IV
77100 MEAUX
Tél. 01 64 75 38 00
e-mail : publicite@actu.fr
Éditeur : Thomas Martin

Société éditrice : PUBLIHEBDO SAS
Siège social : 261 rue de Châteaugiron 35051 RENNES CDX 9 SAS au capital de 34 000 000 €

Principal actionnaire : SIPA (représentée par Fabrice BAKHOUCHE)

Président du directoire et directeur de publication : Laurent GOUIER

Publicité locale, régionale et petites annonces : HEBDOS COMMUNICATION
Tél. 01 64 75 38 00
e-mail : publicite@actu.fr
www.hebdoscom.com
Directrice de publicité : Nicole Lecureux

Annonces légales : Tél. 02 99 26 42 00
MEDIALEX www.medialex.fr

Par arrêté préfectoral, journal habilité à publier les annonces judiciaires et légales sur le département (ou annonces) : Seine-et-Marne (77)

Prix : 1,50 €
Abonnement 1 an : 116 €

ISSN 1142-5695
Commission paritaire n° 0228 C 82769

Dépot légal - Reproduction intégrale ou partielle de la présente publication interdite - loi du 11/03/57 - sans autorisation de l'éditeur

PEFC Certifié PEFC - PEFC/10-31-3502

Imprimé sur du papier produit en France à partir de 75 à 100 % de fibres recyclées. Une part de ce papier fourni par UPM sous le numéro 937001 est porteur de l'écolabel européen. Écologisation : 0,010 kg/ligne.