

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS ENVISAGEABLES APRES ENQUETE PUBLIQUE

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
DDT	Avis Favorable	Objet : Avis de l'État – PLU de la commune de Favières Références : STAC PSPT 2025 – 85B Pièce jointe : Analyse technique En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Favières, arrêté par délibération en date du 23 mai 2025, et reçu par les services de l'État le 24 juin 2025. Cet avis est constitué du présent courrier et de l'analyse technique de votre projet, auxquels sont annexés les contributions des Personnes Publiques Associées. Il prend en compte les éléments qui s'imposent à la commune. Il apparaît qu'un certain nombre de références sont obsolètes ou ne renvoient pas aux documents en vigueur. Si la durée de la procédure peut expliquer certaines coquilles ; le projet de PLU doit être très largement mis à jour. Le SDRIF-E, approuvé le 10 juin 2025 par le décret n°2025-517 du Conseil d'État, constitue un cadre de référence auquel le PLU doit impérativement se conformer en garantissant sa pleine compatibilité. L'analyse détaillée du dossier fait ressortir des éléments à corriger et à compléter, notamment vis-à-vis du SDRIF-E, du SRCE, du SDAGE, du PDUIF, du PGRI mais aussi de la réglementation en vigueur : La démonstration de la compatibilité au SDRIF-E doit être complétée, en particulier sur l'augmentation des densités, l'identification des extensions, mais aussi sur la protection des espaces naturels et agricoles ;	Des compléments seront réalisés OK

- Concernant le SDAGE, le dossier doit être mis à jour pour intégrer les prescriptions du document en vigueur et démontrer que le projet de PLU est compatible avec ses orientations. Le dossier doit notamment identifier et en protéger tous les cours d'eau de la commune. Des compléments sont également nécessaires sur l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Pour être compatible au SRCE, le dossier doit être complété, notamment en traduisant les objectifs communaux de préservation et de restauration des continuités écologiques dans une OAP trame verte et bleue, conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme ;
- Concernant les mobilités, le PLU doit reprendre les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 pour les places de stationnement des vélos ;
- À propos des risques, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité au PGRI en vigueur. Les zones d'aléa de retrait-gonflement des argiles doivent également être mises à jour, en indiquant les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte ;
- Au sujet des nuisances sonores, les dispositions des arrêtés en vigueur doivent être intégrées au document, et les documents réglementaires joints en annexe.

Ces incompatibilités devront être résolues avant l'approbation de votre projet.

Par ailleurs, les observations suivantes devront être prises en compte dans le document finalisé :

- Sur le volet habitat, le projet de PLU doit intégrer dans les OAP des précisions sur la typologie des logements attendus, afin de traduire l'objectif du PADD de diversification du parc.
- Sur l'aspect mobilités, le dossier de PLU doit être complété sur les mobilités douces ;
- Les informations sur le schéma départemental des carrières doivent être mises à jour.

Au regard des éléments supra, j'émet **un avis favorable avec réserves**, et vous invite à vous rapprocher des services de la DDT pour faire évoluer votre document avant son approbation.

OK

Celle-ci sera rajoutée

OK

OK

OK

Mise à jour du dossier

Des compléments vont être réalisés

OK

OK

Avis de l'État : Analyse technique

Références : STAC PSPT 2025 – 858

Pièces jointes : Avis SNCF, Val d'Europe Agglomération, fiche T7, liste des SUP

Par délibération en date du 23 mai 2025, le conseil municipal de Favières a décidé d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme de la commune. Le dossier a été reçu par les services de l'État le 24 juin 2025.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – PROCÉDURES

1.1 – Modalités de la concertation

La délibération du 23 mai 2025, arrêtant le projet de PLU, reprend les modalités de concertation prévues dans la délibération du 08 avril 2022, prescrivant la révision du PLU. Le bilan de la concertation est joint au dossier de PLU arrêté (pièce 7.2).

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.

OK

1.2 – Évaluation environnementale

Le projet de PLU de Favières est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à la décision de la mission régionale d'autorité environnementale à l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'avis de l'autorité environnementale (MRAE) devra être joint au dossier d'enquête publique.

OK

1.3 – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF)

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels et agricoles est soumise pour avis à la CDPENAF. De même, les délimitations des STECAL et les dispositions du règlement des zones N et A relatives aux extensions et aux annexes des habitations sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Le projet de PLU de la commune de Favières est soumis à cet avis. L'avis émis par cette commission devra être joint au dossier d'enquête publique et le secrétariat de la commission devra être informé des dispositions prises pour répondre aux préconisations émises par la CDPENAF.

OK

	<u>2 – CONTENU DU PLU</u> <u>2.1 – Rapport de présentation</u> Le rapport de présentation est composé d'une partie : — Pièce 1 : rapport de présentation ; La hiérarchie des normes présentée à la page 94 et 166 est obsolète et par conséquent inexacte. Cette section devra être corrigée afin d'intégrer les dispositions et références réglementaires en vigueur, ainsi que celles du SDRIF-E. De manière générale, lorsqu'une OAP est développée, on observe la présence d'informations relevant d'une autre OAP, ce qui engendre une confusion. Par exemple, à la page 121, l'OAP n°3 est traitée, mais des éléments relatifs à l'OAP n°2 y figurent également (...). Dans ces conditions, il convient de limiter chaque OAP à son seul champ d'application, sans y introduire d'éléments étrangers issus d'autres OAP. Le rapport de présentation devrait également fournir les justifications relatives à la création des emplacements réservés. Aux pages 139-140, seules leur localisation, leur superficie et leur vocation sont mentionnées, sans explication des choix de réalisation. Ce chapitre mérite donc d'être étoffé. Le bilan des surfaces consommées au cours des dix dernières années est présenté aux pages 42-45 du rapport de présentation, conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation (p.167) comporte un tableau détaillant le projet communal, indiquant le nombre total de logements réalisables par densification. Plus loin (p.172-173), des extraits de plan identifient les parcelles densifiables en jaune. Cependant, afin de répondre aux dispositions de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme demandant une étude des espaces pouvant être densifiés, il conviendra de préciser pour chaque parcelle identifiée les surfaces concernées ainsi que le nombre de logements réalisables. Selon la p.167 du rapport de présentation, le projet de PLU prévoit l'accueil de 196 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 par rapport à 2021. Ce chiffre doit être mis en cohérence avec celui du PADD, qui annonce 190 habitants supplémentaires sur la même période, ainsi qu'avec l'objectif global de population à atteindre en 2040.	Celle-ci seront complétées Erreur, celle-ci sera corrigée OK La cartographie sera complétée OK
--	---	---

D'après les calculs exposés dans le rapport de présentation, en comptabilisant le point mort (27 logements entre 2021 et 2040) au total 112 nouveaux logements seraient nécessaires pour accueillir cette population (à raison de 2,31 personnes). Cependant, 11 logements ont été réalisés en densification depuis 2021, ce qui laisse un besoin restant de 101 logements à produire d'ici 2040.

Un inventaire du stationnement sur la commune est proposé à la page 74 du rapport de présentation, avec un total de 250 places recensées, incluant le stationnement dit « sauvage ». Pour une meilleure lisibilité, il est nécessaire de distinguer les places de stationnement effectives et réglementées, prévues par la commune, des autres.

Le dossier précise qu'aucune borne de recharge électrique n'est actuellement installée et ne fait pas mention de places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides.

Par ailleurs, afin de satisfaire aux exigences de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme concernant les différents types de stationnement, le rapport de présentation devrait également indiquer l'existence, ou non, de places de stationnement pour les vélos dans le domaine public.

2.2 – Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

Le PADD du projet de PLU de Favières définit et arrête 8 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'Énergie
8. Modérer la consommation d'espace

Les articles L.101-2 et L.151-5 du Code de l'urbanisme, cités en p.3 et 4, ont été modifiés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Le PADD doit mettre à jour les citations des articles.

Concernant l'article L.101-2, il manque notamment des éléments sur le 1° b), en particulier la notion de lutte contre l'étalement urbain, mais aussi le 6°bis, qui aborde la lutte contre l'artificialisation des sols et l'objectif zéro artificialisation nette.

Le sommaire doit être cohérent avec le contenu des différentes parties du document.

En page 5, il est indiqué que le projet comporte 7 grandes orientations, alors qu'il en comporte en réalité 8.

Cette incohérence doit être corrigée afin d'assurer la lisibilité et la fiabilité du document.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD fixe un objectif de modération de la consommation de l'espace, chiffré à environ 1,5 ha sur la période 2021-2040. (P.7)

Compliqué, mais une mise à jour sera effectuée

OK

OK

OK

OK

2.3 – Les OAP

Le PLU doit comporter a minima une OAP. Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les OAP s'imposent en matière de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU comporte 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles :

- OAP 1 : Rue d'Hermières – secteur 1AU (1 ha, 15 logements, soit 15 logements/ha) ;
 - OAP 2 : Site de la Folie – secteur UH (0,93 ha, 25 logements, soit 27 logements/ha) ;
 - OAP 3 : Site de L'Aulnaie – secteur UA (0,52 ha, 22 logements, soit 42 logements/ha) ;
 - OAP 4 : Délocalisation de la Mairie – secteur UB (0,50 ha, à vocation d'équipements publics).
-
- OAP 5 : Rue des Farinats – secteur UA (0,87 ha, 11 logements, soit 13 logements/ha)
 - OAP 6 : Rue de Bellevue – secteur UB (0,43 ha, à vocation d'équipements publics)

Le contenu des OAP est relativement peu détaillé. Hormis la surface et le nombre de logements indicatif sur les OAP, peu de précisions sont données sur l'aménagement et l'implantation des constructions à l'intérieur des périmètres définis. Or, l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme indique que les orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Ces éléments doivent être davantage développés.

Le document fait mention du cadre législatif, mais omet de citer l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme, qui demande que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Une OAP trame verte et bleue doit être ajoutée et l'obligation d'en réaliser une doit être mentionnée dans le rapport de présentation avec la référence réglementaire correspondante.

En effet, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 rend obligatoire, pour les futurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), l'insertion d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques, également appelées « trame verte et bleue » (TVB). Ces orientations visent à préserver et renforcer les corridors écologiques sur le territoire.

OK

Celle-ci sera rajoutée

OK

	2.4 – Dispositions réglementaires 2.4.1 Le règlement écrit Dans les sections du règlement autorisant les équipements d'intérêt collectifs et services publics en zones A et N, il conviendra de préciser quelles sous-destinations sont autorisées et pas uniquement la destination principale, en cohérence avec l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. <u>Zone agricole</u> Concernant la constructibilité, le règlement permet les constructions et installations à usage d'activités agricoles « sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage ». Cette mention n'est pas suffisante et doit être complétée pour reprendre la formulation de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, notamment le 1°. De même, le règlement autorise « le changement de destination et l'aménagement dans le volume existant » des bâtiments identifiés au règlement graphique, « à destination d'habitat et d'hébergement, dans la limite de 300 m² de Superficie de Plancher ». L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet effectivement les changements de destination, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La règle doit donc être complétée pour intégrer ces précisions. Le projet de PLU doit davantage encadrer la constructibilité en zone A afin de protéger les espaces agricoles. <u>Zone naturelle</u> La zone N présente un secteur Nh, qui regroupe « les constructions isolées ». Dans le cas de ce secteur, les justifications du rapport de présentation devraient détailler la nature et la vocation de ces activités. En effet, celui-ci évoque le sujet en p.137, sans expliquer de quelle activité il s'agit ni l'évolution prévue pour ces sites. Cette partie doit être complétée.	OK OK OK OK OK
--	--	---

	Le règlement autorise la création d'annexes pour des constructions à usage d'habitation en zone Nh. L'art N5 du règlement mentionne des extensions alors que seules les annexes sont autorisées dans l'article N2. Ce point doit être mis en cohérence. La rédaction des règles des constructions autorisées N et Nh doivent respecter les dispositions à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. 2.4.2 Le règlement graphique Les zonages A et N doivent être réexaminés, plusieurs secteurs n'étant pas distinctement repérables sur les documents graphiques. Leurs classements doivent être clarifiés afin d'assurer la cohérence du plan de zonage. Les limites des différents secteurs sont difficilement perceptibles en raison de la finesse des lignes de contour, notamment lorsqu'elles se superposent à d'autres figurés cartographiques (lisières forestières, etc.). Une amélioration graphique est donc nécessaire afin de renforcer la lisibilité du plan. La zone classée en Ae ne correspond pas à un terrain à vocation agricole. Elle ne devrait donc pas figurer dans la catégorie A du plan de zonage. Ce secteur est destiné à accueillir un équipement public en espace naturel, sans aucun usage agricole. D'ailleurs, le règlement écrit de cette zone autorise la construction d'équipements publics d'intérêt collectif, indépendamment de toute activité agricole. Par conséquent, ce secteur, actuellement classé en zone Ae, devrait logiquement relever d'un zonage de type Ue ou être considéré comme un STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme). Le zonage du secteur Nh, situé au nord-ouest en limite communale, nécessite une justification plus précise pour assurer sa cohérence avec les caractéristiques du terrain qui ne semble comporter aucune construction. <u>2.5 – Annexes</u> Concernant le bruit, il convient d'ajouter : — Les cartes de bruit stratégiques (directive européenne 2002/49/CE) : • Arrêté 2022/DDT/SEPR/89 (voies ferroviaires) ; • Carte de bruit stratégique à l'échelle communale	OK OK OK OK OK OK mise à jour OK
--	---	---

La pièce 6.8 « Plan d'assainissement » et 6.9 « Plan eaux pluviales » comportent uniquement une mention sous forme d'annotation de travail, surlignée en jaunes « *Données non disponibles* ». Ces documents doivent être complétés avec un zonage d'assainissement en vigueur, conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.

3 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE-E (SDRIF-E)

La commune de Favières n'étant pas couverte par un SCoT, le document supra communal qui s'applique est le SDRIF-E, approuvé le 10 juin 2025 par décret n°2025-517 du Conseil d'État. Le rapport de présentation traite ce sujet des p.99 à 100.

3.1.1 Consommation d'espace depuis 2021 – Extension

Le rapport de présentation du PLU précise à la page 44, qu'il n'y a pas de consommation foncière depuis le 1^{er} janvier 2021.

3.1.2 Les espaces urbanisés – Densification

S'agissant de la surface urbanisée de référence en 2021

Le rapport de présentation mentionne une surface de 71 ha (p.97), justifiée par une carte et des données sectorielles dont la somme atteint seulement 65,01 ha en 2013. Or, le SDRIF-E exige une justification de la surface urbanisée de la commune telle qu'elle était en 2021, et non en 2013.

Le PLU devra justifier la surface urbanisée de référence de 2021 aux pages 41 et 97 du rapport de présentation.

Le rapport de présentation devra donc fournir une justification précise de la surface urbanisée de la commune conformément à la situation en 2021.

Augmentation de la densité résidentielle

La commune de Favières est considérée comme une commune rurale selon le SDRIF-E, qui prescrit, dans son orientation réglementaire OR 57, une augmentation de 13 % de la densité résidentielle.

Or, d'après les éléments du rapport de présentation, l'espace résidentiel n'est ni clairement identifié ni justifié. De plus, aucune démonstration n'est apportée pour prouver que l'évolution minimale de 13 % de la densité résidentielle sera atteinte. Par conséquent, le rapport de présentation devra être complété afin de démontrer explicitement l'augmentation de la densité résidentielle prescrite par le SDRIF-E.

Le rapport de présentation identifie 39 logements réalisables en dents creuses (15lg/ha) et 47 dans les OAP au titre des opérations de renouvellement urbain. Il est précisé que les 86 logements prévus dans le projet de PLU se feront en densification, la mobilisation des dents creuses et la transformation des corps de ferme (notamment via les OAP) permettant de réaliser les habitations nécessaires à l'accueil de la population projetée.

Au total, sur la période 2021-2040, 86 logements supplémentaires sont donc possibles, dont 11 déjà réalisés depuis 2021 en dents creuses.

Cependant, le potentiel exprimé permet de remplir la disposition OR 57 du SDRIF-E.

OK

OK

OK

	3.1.3 Les capacités d'urbanisation nouvelles La superficie de l'espace urbanisé de référence est de 76,6 ha. À la page 184, la consommation d'espace entre 2021 et 2040 serait de 1,5 ha (1 ha pour l'habitat et 0,5 ha pour les équipements publics). De plus, à la page 185, ces 1,5 ha représenteraient les 2 % autorisés par le SDRIF-E au titre de l'extension non cartographiée. Or, si 1,5 ha représente 2 % d'une surface de référence globale, alors cette dernière devrait atteindre environ 75 ha. Dans le cas présent, le rapport de présentation devrait justifier une surface urbanisée de référence de 75 ha, et non de 71 ha. Sinon, si le chiffre de 71 ha était maintenu, alors 2 % d'extension représenterait environ 1,42 ha. Par conséquent, le rapport de présentation devra justifier la surface urbanisée en 2021 et y appliquer un potentiel d'extension de 2 %. Cette démarche devra rester cohérente avec les orientations du PADD. L' OAP n°1 fixe un plafond de densité à 15 logements par hectare pour la totalité de la surface en zone 1AU. Cependant, conformément à l'orientation OR 80/OR 87 du SDRIF-E, toute extension urbaine doit respecter une densité minimale de 20 logements par hectare. Dans son état actuel, la zone 1AU constitue une extension urbaine ne respectant pas cette exigence minimale de densité. Pour garantir la compatibilité du projet avec le SDRIF-E sur la question de la densité d'habitat des extensions d'urbanisation, il est nécessaire de revoir l'OAP afin d'y intégrer un seuil minimal de 20 logements par hectare, en remplacement du seuil actuel de 15 logements par hectare. <u>3.2 – Espaces agricoles, naturels et boisés</u> 3.2.1 Espaces agricoles Les espaces agricoles identifiés au SDRIF-E sont majoritairement en zone A. Dans ces espaces, certains secteurs sont classés en EBC, alors qu'un classement en zone naturelle serait plus cohérent avec la réalité du terrain. Ce point pourrait être amélioré, notamment sur le plan graphique, afin de mieux refléter cette adéquation. Le projet de PLU respecte les dispositions du SDRIF-E sur ce point.	OK OK L'OAP sera complétée à 20 log/ha OK OK
--	---	---

	3.2.3 Espaces boisés Les espaces boisés sont décrits aux pages 34-36 du rapport de présentation. La commune comprend quatre grands espaces boisés : la forêt régionale de Ferrières, la forêt domaniale d'Armainvilliers, le domaine de la SCI Favrières, ainsi que le domaine de la Compagnie Fermière. Sur le plan de zonage, ces boisements identifiés par le SDRIF-E sont principalement situés en zone N ou en zone A, et la plupart bénéficient d'une protection en tant qu'espaces boisés classés. Au sud du territoire communal, le plan de zonage matérialise une bande de protection de 50 mètres conformément à la réglementation en vigueur. Cependant, cette bande doit être complétée par endroits afin d'assurer une continuité tout autour du massif, tant en périphérie intérieure qu'extérieure, en dehors des sites urbains constitués. Une partie de la parcelle A139 est exclue de la lisière alors qu'il n'y a pas d'élément permettant de justifier que cette parcelle n'appartient pas au massif. Au sud de la commune, il y a un boisement qui n'est pas inclus dans le massif de plus de 100ha. Un cours d'eau n'est pas un élément qui compartimente la forêt. De plus, il y a au moins un point de jonction de plus de 20 m de large entre les deux parties du massif. Il conviendrait donc d'inclure ces parties du boisement dans le périmètre du massif de plus de 100ha et y appliquer la bande de protection des lisières. La lisière de 50 m n'est pas appliquée sur les zones Nh qui permettent la construction de bâtiments interdit dans les autres zonages N et notamment dans les lisières de 50 m. Il conviendrait donc d'appliquer la lisière sur tout le pourtour du massif de plus de 100 ha. Le projet doit être enrichi afin d'assurer sa compatibilité avec le SDRIF-E en ce qui concerne la protection des lisières dans les espaces boisés.	OK OK OK OK
--	---	---

	<u>3.5 – Conclusion relative à la compatibilité avec le SDRIF</u> Le projet de PLU de la commune de Favières s’inscrit globalement dans le cadre du SDRIF-E, approuvé en 2025, mais nécessite plusieurs ajustements et compléments pour garantir une pleine compatibilité conformément aux remarques énoncées ci-dessus. Sur la consommation d’espaces, une justification précise de la surface urbanisée en 2021 doit donc être apportée, accompagnée d’un calcul cohérent de la capacité d’extension. Concernant la densification, il conviendra d’apporter des précisions sur les surfaces concernées et le nombre de logements réalisables par parcelle densifiable. Au titre des extensions, l’OAP n°1 prévoit une densité maximale de 15 logements par hectare en zone 1AU, alors que le SDRIF-E impose un seuil minimal de 20 logements par hectare. Ce point nécessite une révision pour assurer la compatibilité avec le SDRIF-E. En matière de protection des espaces agricoles et naturels, la protection des espaces boisés demande à être renforcée, notamment la bande tampon de 50 m autour des massifs forestiers de plus de 100 ha, qui doit être complétée pour garantir une continuité de la protection. En résumé, le projet de PLU est compatible avec le SDRIF-E sur plusieurs aspects, notamment la programmation résidentielle et la protection des espaces agricoles et naturels, mais il doit être complété et corrigé sur la justification de la surface urbanisée de référence, la démonstration de l’augmentation de la densité résidentielle, la densité des extensions urbaines, ainsi que le renforcement de la protection des espaces boisés. <u>4 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE</u> Le rapport de présentation et l’évaluation environnementale mentionnent bien le SDAGE 2022-2027, mais les dispositions présentées et l’analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE font référence à des dispositions antérieures au présent SDAGE et doivent donc être mises à jour. Le dossier de PLU doit démontrer la compatibilité du projet avec le SDAGE en vigueur. J’attire votre attention sur la révision du SAGE de l’Yerres dont l’arrêté d’approbation, qui le rendra opposable, est prévu pour l’automne. À la date d’approbation du PLU, celui-ci devra être compatible avec le SAGE en vigueur.	OK OK OK OK Le rapport sera complété afin de bien justifier le SDRIF-E OK
--	---	---

		<u>4.1 – Cours d'eau et mares</u> Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) vise à Préserver l'intérêt écologique et paysager du territoire et à préserver la ressource en eau (paragraphe II.6). Cependant, la préservation des cours d'eaux n'est pas identifiée de façon précise. Le PADD est orienté vers la préservation des espaces boisés. L' OAP n°3 sur le site de l'AULNAIE est situé en bordure du cours d'eau de la Marsange. La protection des berges et du cours d'eau n'est pas pris en compte dans le plan présenté dans le schéma de principe du site qui doit accueillir 22 logements sur 0,52 ha. Ce point doit être complété. Le règlement écrit interdit dans toutes les zones « toute nouvelle construction située à moins de 20 m des berges de la Marsange » et « tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage ». En zone A, les équipements d'intérêt collectif, à caractère pédagogique et/ou ludique, en lien avec l'environnement et la nature sont autorisés sous conditions dans la bande de protection de 20 m de la Marsange. Dans le paragraphe A5, il est indiqué que les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges des cours d'eau, or ceci est plus restrictif que l'article A1. Il y a une incohérence à corriger. Dans le paragraphe N5, il est indiqué que les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des berges des cours d'eau, or ceci est plus restrictif que l'article N1. Il y a une incohérence à corriger. Tous les cours d'eau doivent également être matérialisés sur le plan de zonage. Cela permettra de les protéger en permettant notamment l'application des règles de non-constructibilité de part et d'autre de des berges, édictées dans le règlement écrit. Ceci doit être modifié. Il faut se référer à la cartographie des cours d'eau de Seine et Marne, sur le site internet de la Préfecture. <u>Ces éléments sont conformes avec le règlement du SAGE de l'Yerres. A noter que le SAGE de l'Yerres est en cours de révision et devrait être approuvé à l'automne. Ce point n'est pas évoqué dans le rapport de présentation. La commune devra être vigilante aux dispositions du futur SAGE.</u>	OK OK OK OK OK OK
--	--	---	---

	<u>4.3 – Eaux pluviales</u> Dans le règlement, il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles 11-3 relatifs à la gestion des EP dans chaque zone), de rappeler les dispositions du règlement du futur règlement du SAGE de l'Yerres, qui devrait être approuvé d'ici à fin 2025. En effet, les articles 6 et 6bis du futur règlement du SAGE introduisent des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales, qui concerne aussi bien les projets soumis à IOTA (supérieurs à 1ha), que les projets sous le seuil IOTA. De plus, ces articles du règlement ont une valeur de conformité, opposable aux projets. Ainsi, pour faciliter la lecture de ses obligations aux pétitionnaires, il convient de reprendre la rédaction du règlement du SAGE dans le règlement du PLU, où à défaut, d'ajouter le paragraphe suivant à chaque article du règlement du PLU traitant de la gestion des eaux pluviales des projets : <i>" En sus des précédentes dispositions, le porteur de projet devra respecter les articles du règlement du SAGE de l'Yerres portant sur la gestion des eaux pluviales, et opposables à son projet, notamment en matière de gestion à la source et de niveau de protection à assurer".</i> Le projet de PLU présente une OAP n°1 d'une superficie conséquente (supérieur à 1 hectare). Pour rappel, tout projet ayant un terrain d'assiette de plus de 10 000 m², ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 10 000 m², sera soumis à dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. La rédaction de l'OAP pourrait rappeler ce point. Les annexes 6.8 et 6.9 sont présentées comme contenant les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Ces documents sont pourtant absents des annexes. Ce point est à corriger. <u>4.4 – Eau potable</u> Il est fait mention de 2 captages abandonnés dans la commune. Il existe effectivement un captage, FAVIERES 1 (BSS000RQCS) abandonné et un captage FAVIERE PP1 (BSS000RQKW) appartenant à la compagnie fermière Rothschild. La notice sanitaire indique que l'eau potable de la commune provient d'un captage situé à Favières, ce qui est inexact. Comme le précise le rapport de présentation, l'eau potable est en réalité issue du captage « Les Justices » situé à Tournan-en-Brie, en limite communale avec Favières. La notice doit donc être corrigée en conséquence. Ces informations devraient être mises à jour afin d'assurer la cohérence des documents.	OK La commune n'a pas ces éléments La notice sera complétée
--	---	--

4.5 – Zones humides

Les Orientations d'Aménagements et de Programmes (OAP) comprennent 6 orientations dont une seule, l'OAP 1, nécessiterait une étude de détermination zone humide.

Le principe de la démarche ERC n'est évoquée dans aucun des documents. La notion de dossier loi sur l'eau n'est pas abordée, encore moins les seuils réglementaires.

Le plan de zonage ne reprend pas les zones humides à enjeux avérés ou avérées prioritaires au sens de l'article L211-1 du Code de l'environnement. Des zones Nh apparaissent, mais elles sont sans rapport avec une zone naturelle humide.

Le règlement évoque la nécessité d'un dossier loi sur l'eau pour tout projet situé dans une zone d'alerte Zh mais sans reprendre la carte d'alerte, ce qui fragilise l'alerte rendue au porteur de projet.

Pour les zones A et N, il est indiqué que l'atteinte à plus de 1 000 m² de Zh avérée est proscrite.

Pour les zones UA, UB, UH qui correspondent respectivement à de l'urbain ancien, récent et pavillonnaire, toute nouvelle construction située à moins de 20 m des berges de la Marsange est interdite ainsi que toute imperméabilisation dans les 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage. L'atteinte à plus de 1 000 m² de Zh avérée est également proscrite dans ces 3 zones.

En résumé, l'intention de protéger les zones humides est bien là mais la définition d'une zone humide n'apparaît pas. Les zones humides avérées, à enjeux et prioritaires avérées (voir cartographie de la DRIEAT et du SyAGE) n'apparaissent pas sur le plan de zonage. Cette étape est essentielle. Des zonages spécifiques Zh (Nzh, Azh, etc.) sur le plan de zonage faciliterait la lecture pour l'utilisateur et donc la protection des zones humides.

Le rapport de présentation pourrait également préciser que la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être appliquée dans tous les projets pouvant impacter une zone humide avérée.

Il pourrait également ajouter que l'évitement doit être privilégié pour minimiser l'impact éventuel d'un projet sur une zone humide avérée, la réduction et la compensation n'intervenant que dans un second temps.

Ces éléments devront être ajoutés.

OK

Le zonage va être complété

OK

5 – LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), volet régional de la trame verte et bleue, a pour objectif principal la préservation et la restauration des continuités écologiques. Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec ce schéma.

Cette thématique est évoquée aux pages 57 et 104 du rapport de présentation. Toutefois, il serait pertinent de préciser que le SRCE adopté le 21 octobre 2013 fait actuellement l'objet d'une révision, engagée par délibération du Conseil régional d'Île-de-France en date du 30 mars 2023. Le projet de PLU devra donc être mis en compatibilité avec le nouveau SRCE une fois celui-ci approuvé.

Par ailleurs, l'intégration d'une OAP dédiée à la trame verte et bleue permettra de décliner concrètement l'objectif de préservation des continuités écologiques inscrit dans le PADD, conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme.

À la page 94, il conviendra de corriger le schéma relatif à la compatibilité du PLU avec le SRCE, en mettant à jour également la référence réglementaire, actuellement obsolète.

Afin de favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques, le règlement devrait prévoir, pour toutes les zones et secteurs, des dispositions concernant les clôtures, notamment l'aménagement de passages destinés à la petite faune.

Enfin, Concernant les continuités écologiques, le dossier doit être complété pour intégrer une OAP trame verte et bleue, traduisant les objectifs communaux du SRCE.

6 – ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU

6.1 – Les objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), adopté le 7 mai 2024, fixe pour la Communauté de Commune de Val Briard (CCVB) un objectif annuel de production de 112 nouveaux logements, dont au minimum 5 logements locatifs sociaux, pour la période 2024-2030.

Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, la CCVB n'est pas tenue d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les orientations du projet de PLU en matière de production de logements contribuent à l'atteinte de l'objectif de production de logements fixé par le SRHH en application de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

OK

OK

OK

OK

OK

7 – LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014, vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques de mobilité en fixant des objectifs à l'horizon 2020. Suivant les dispositions des articles L1214-4 du code des transports, le PDUIF (p.190) définit des recommandations et des prescriptions s'appliquant aux normes de stationnement inscrites dans les PLU d'Île-de-France.

La thématique des déplacements est abordée(rapport de présentation p.73 et p.77).

Le rapport aborde le PDUIF en p.190. Le dossier devrait mentionner que le conseil d'Île-de-France Mobilités a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030 (délibération en date du 25 mai 2022). **Le PLU devra se mettre en compatibilité avec ce dernier lors de son approbation, prévue fin 2025.**

Par ailleurs, si le rapport de présentation cite les défis et actions du PDUIF, celui-ci ne précise pas les enjeux spécifiques concernant la commune, ni comment le projet de PLU les décline sur le territoire. **Ce point devrait être complété.**

Un chapitre est consacré aux circulations douces en p.76 du rapport de présentation. Toutefois, aucun élément n'est présent sur les aménagements ou itinéraires cyclables en cours ou à venir, **ce point devrait être complété.**

Les OAP devront elles aussi être complétées sur l'aménagement des voiries intérieures pour tout mode de déplacement, y compris les liaisons douces.

Z1 – Stationnement voiture

Le rapport de présentation ne mentionne pas l'existence de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR), le PLU doit bien veiller à prendre en compte l'arrêté du 27 octobre 2023 sur le taux d'accessibilité des places PMR avec recharge électrique en voirie.

Le rapport de présentation indique simplement qu'une réflexion est en cours concernant l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

OK

OK

OK

	Afin d'enrichir le dossier et d'anticiper les besoins en infrastructures, il serait pertinent d'y intégrer une étude spécifique sur les besoins en bornes de recharge, en lien avec le Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (SDIRVE), qui estime à quatre le nombre de points de charge nécessaires sur la commune à l'horizon 2026. Par ailleurs, les obligations relatives à l'installation de points de recharge pour véhicules électriques sont encadrées par les articles L.113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation. Le règlement du PLU doit ainsi quantifier le nombre de places de stationnement à pré-équiper, conformément aux dispositions légales en vigueur, en précisant ces exigences pour chaque zone concernée. Concernant les constructions à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales, le règlement du PLU prévoit une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, selon les recommandations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), une place de stationnement devrait être prévue pour 55 m² de surface de plancher. Afin d'assurer une compatibilité avec ce document supra-communal, il est recommandé de réviser cette règle du PLU pour s'aligner sur le ratio d'une place pour 55 m² de surface de plancher. À la page 191 du rapport de présentation, le taux de motorisation indiqué dans le dossier de PLU est de 1,57, soit un maximum de 2,35 places par logement (1,57 x 1,5). Cependant, en se fondant sur les données INSEE 2021, le taux de motorisation réel est de 1,64, ce qui correspond à un maximum de 2,46 places par logement (1,64 x 1,5). Il est donc nécessaire de corriger ce calcul et de fixer, dans le règlement écrit, le nombre maximal de places de stationnement par logement en cohérence avec ce taux actualisé. <u>7.2 – Stationnement vélo</u> Le PDUIF définit un certain nombre de normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les zones U et AU. Toutefois, l'arrêté du 30 juin 2022 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) remplace les dispositions normatives du PDUIF et sont donc applicables pour les bâtiments neufs. L'ensemble des règles de stationnement vélo devra être modifié selon l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.	OK OK OK OK OK
--	--	---

	<u>8 – PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</u> <u>8.1 – Enjeux naturels</u> 8.1.1 Incidence Natura 2000 L'évaluation des incidences Natura 2000 est absente du dossier alors qu'elle constitue une pièce obligatoire. Ce manquement est à corriger. 8.1.2 Forêt Le classement en EBC a été mis sur une majorité des espaces boisés de la commune. Sur la parcelle OA195, il y a deux bâtiments qui sont classés en EBC. <u>8.2 – Prise en compte des risques et nuisances</u> 8.2.1 Risques d'inondation Le PGRI du bassin Seine-Normandie est abordé en p.106 du rapport de présentation. Cependant, le PGRI en vigueur est sur la période 2022-2027. Cette partie doit donc être actualisée et la compatibilité du projet de PLU doit être analysée par rapport au PGRI actuel. 8.2.2 Risques de retrait-gonflement des sols argileux La commune est concernée par des aléas moyens à fort concernant le retrait/ gonflement des argiles. Le rapport de présentation ainsi que la pièce 6.3 (plan des risques et contraintes) aborde ce sujet. Cette thématique doit être complétée en indiquant les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte (Code de la construction et de l'habitation, articles R.112-5 à R.112-9). Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Sur cette base, selon le type de projet, il conviendrait de modifier le règlement, car ce ne sont plus des précautions, mais des obligations. 8.2.3 Carrières Le rapport de présentation, évoque (p.108) le schéma régional des carrières « en cours d'élaboration » pour être adopté courant 2020. De la même façon, le schéma départemental des carrières 2014-2020, abordé dans le chapitre suivant, est obsolète. Il convient d'actualiser cette partie.	Cette partie se trouve dans l'évaluation environnementale OK, ils seront retirés Ok OK OK
--	---	---

		8.2.4 Nuisances sonores À la page 191 La commune est concernée par l'arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89 et son annexe, qui doivent être ajoutés en annexe du dossier de PLU. Cet arrêté est consultable à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures Par ailleurs, le rapport de présentation indique que le territoire de FAVIERES-EN-BRIE n'est pas concerné par des dispositions particulières de bruit de l'aéroport de ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE, ni de l'aérodrome de COULOMMIERS, mais omet de mentionner qu'elle est proche des aérodromes de Lognes-Émerainville et Paris-Orly. Or la commune est impactée par le bruit des allers/retours des avions qui transitent par l'aéroport d'Orly. Cette partie doit être complétée. Enfin, le dossier doit faire mention des cartes de bruit stratégiques ainsi que des plans de prévention du bruit dans l'environnement : La carte dynamique ainsi que l'arrêté sont consultables à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures La carte de Bruitparif ou de la DDT sur le site de la préfecture au lien suivant : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation L'ensemble de ces éléments doit être ajouté en annexe. <u>9 – SUP</u> La liste des servitudes d'utilité publique est présente dans le dossier. Cependant le plan est incomplet, la servitude aéronautique T7 doit être ajoutée en annexe et reportée dans le rapport de présentation (p.81).	OK OK OK OK
--	--	--	---

10 – CONCLUSION

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un **avis favorable sous réserves** au projet de PLU, aux motifs suivants :

- La démonstration de la compatibilité au SDRIF-E doit être complétée, en particulier sur l'augmentation des densités, l'identification des extensions, mais aussi sur la protection des espaces de lisières boisées ;
- À propos du SRCE, le dossier doit être complété par une OAP trame verte et bleue, conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme ;
- Concernant le SDAGE, le dossier doit être mis à jour pour intégrer les prescriptions du document en vigueur et démontrer que le projet de PLU est compatible avec ses orientations. Orientations. Le dossier doit notamment identifier et en protéger tous les cours d'eau de la commune. Des compléments sont également nécessaires sur l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Au sujet des risques, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité au PGRI en vigueur.
- diverses thématiques demandent des compléments ou corrections (notamment concernant le volet nuisances sonores) pour assurer la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.

Ces incompatibilités devront être résolues avant l'approbation de votre projet.

Par ailleurs, les observations suivantes devront être prises en compte dans le document finalisé :

- Sur le volet habitat, le projet de PLU doit intégrer dans les OAP des précisions sur la typologie des logements attendus ;
- Sur l'aspect mobilités, le dossier de PLU doit être complété sur les mobilités douces.
- Les informations sur le schéma départemental des carrières doivent être mises à jour.

Le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis notamment au regard des orientations du SDRIF-E, du SRCE, du SDAGE, du PDUIF, et du PGRI.

Enfin, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1er janvier 2023, prévoit que lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1^{er} janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant, pour qu'il soit exécutoire.

OK

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Région Ile de France	Avis Favorable	Monsieur le Maire, Par courrier transmis le 16 juin 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Favières, arrêté par votre conseil municipal le 23 mai 2025. Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « Île-de-France 2040, un nouvel équilibre » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « ZEN, ZAN et circulaire ». A la suite de son approbation par décret du Conseil d'Etat n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Votre projet de PLU appelle les remarques suivantes de la part de la Région : Le projet communal est ambitieux en termes de création de logements et privilégie le renouvellement urbain. Le projet de PLU s'inscrit dans l'objectif d'un développement polycentrique, en recherchant une adéquation entre le maintien et le renforcement des équipements et services à la population et ses objectifs de croissance démographique. Une vigilance s'impose toutefois sur les projets en extension, notamment pour l'OAP1. Le territoire est doté d'une riche trame bleue et verte, que le PLU entend préserver, à travers un zonage A et N permettant notamment de protéger l'armature verte à sanctuariser identifiée par le SDRIF E, qui couvre une large part du territoire communal. Le projet de PLU gagnerait à mettre en perspective les mesures de protection qu'il établit dans le cadre d'une OAP thématique dédiée, permettant d'explicitier la prise en compte de la connexion écologique d'intérêt régional localisée sur le territoire communal dans la carte « placer la nature au cœur du développement régional ». En adéquation avec son caractère rural, la commune entend conforter à travers son PLU les activités économiques existantes et faciliter l'implantation de nouvelles activités compatibles avec son tissu résidentiel. La maîtrise de l'étalement urbain et les possibilités d'évolution de certains bâtiments doivent contribuer au maintien de l'activité agricole. Le projet de PLU pourrait être complété pour mieux expliquer la façon dont il traduit les liaisons agricoles et forestières	OK Une OAP va être rédigée OK

	Référent territorial : Gaëlle BULTE-ROGER direction de l'aménagement durable du territoire : gaelle.bulte-roger@iledefrance.fr Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières (77) Population (2021) : 1 239 habitants Superficie : 2 835 hectares (ha) La commune est située à une quarantaine de kilomètres au sud-est de Paris. Elle appartient à la communauté de communes du Val Briard qui regroupe 21 communes. Le territoire est couvert par un PLU approuvé fin 2012 et n'est pas couverte par un SCOT. Au regard des grandes identités territoriales du schéma directeur, la commune appartient aux communes rurales. Elle s'inscrit dans le plateau de la Brie boisée, avec un territoire largement occupé par des espaces boisés et des espaces agricoles et comprend deux secteurs urbanisés : le centre bourg et le hameau de « La Route ». <u>I.Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)</u> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe un objectif démographique de 1 440 habitants à l'horizon 2040 (+196 habitants), et prévoit pour y parvenir la création d'une centaine de logements en s'appuyant prioritairement sur le renouvellement urbain. Le rapport de présentation indique qu'il n'y a pas eu d'extension urbaine depuis 2021 et qu'onze logements ont été réalisés en densification depuis cette date. Un potentiel de réalisation de 39 logements au sein de 2,58 ha de dents creuses est identifié auxquels s'ajoutent 47 logements prévus en reconversion à terme de deux corps de ferme. Ces objectifs vont au-delà de la progression de la densité résidentielle d'environ 13% attendue à l'horizon 2040 au sein des espaces urbanisés de référence au titre du schéma régional, correspondant à la création d'environ 70 logements. Le projet de développement de la commune s'appuie en effet en complément sur plusieurs extensions urbaines : une première de 0,5 ha pour la délocalisation de la mairie et une autre d'un hectare dédiée à la création de logements, toutes deux situées en continuité du tissu urbain existant. Ce volume correspond aux capacités d'urbanisation maximum autorisées par le SDRIF E sur le territoire de Favières à l'horizon 2040. Toutefois il ne prend pas en compte l'OAP 6 (0,43 ha) prévue sur des terres agricoles pénétrant au sein du tissu urbanisé et dont la vocation d'accueil d'un équipement public est peu explicitée, alors que toute extension urbaine doit être justifiée en démontrant l'impossibilité de réaliser le projet en densification. Le projet d'extension prévu par l'OAP 1 serait donc à réexaminer, d'autant plus que la parcelle d'un hectare ciblée pour accueillir un maximum 15 logements recouvre partiellement un boisement, qui bien que ne figurant pas sur la carte réglementaire du SDRIF E doit être préservé de toute urbanisation en dehors des exceptions prévues à l'orientation réglementaire 17 (OR 17). Par ailleurs, la mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune au moins égale à 20 logements par hectare, ce qui n'est pas le cas.	OK L'OAP sera complétée
--	---	---------------------------------------

	Le projet de PLU comprend au total 6 OAP, dont certaines prévoient l'aménagement d'une haie vive pour marquer la transition entre l'urbain et l'agricole. Cela rejoint l'orientation l'OR 8 du schéma régional qui dispose que « les nouvelles urbanisations en limite des espaces agricoles intègrent dans leur emprise une lisière non bâtie suffisamment large (d'environ 5 mètres, à adapter en fonction des situations locales) permettant de constituer un espace de transition. Cette lisière peut accueillir des circulations douces et des aménagements paysagers végétalisés favorables à la biodiversité ». Ce principe gagnerait à être généralisé à l'ensemble des sites concernés. Les OAP qui font référence à la présence de risques tels que des aléas importants de retrait/gonflement des argiles ou d'inondation par remontée de nappe (OAP 3 et 6 notamment) pourraient être renforcées en termes de recommandations ou de prescriptions pour les futurs projets d'aménagement afin réduire leur vulnérabilité. <u>II. Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique</u> En matière d'habitat, le projet communal va plus loin que les objectifs de densité résidentielle du SDRIF E en prévoyant la réalisation d'une centaine de logements à horizon 2040. La commune, qui ne dispose pas de logement social, n'est pas soumise aux obligations SRU. En adéquation avec les orientations régionales, le projet de PADD encourage une diversification de l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels. Les opérations en renouvellement urbain sous OAP prévoient la création d'un certain nombre de maisons individuelles et d'appartements sans toutefois donner d'indication sur leur typologie. Le projet de PLU gagnerait à donner plus de visibilité sur la création de plus petits logements et de logements abordables (aujourd'hui ¾ des logements ont 4 pièces ou plus). Le projet de PLU traduit la volonté préserver le cadre de vie et l'identité du village, de maintenir et de développer les équipements et services pour accompagner la croissance démographique. A ce titre, le PADD encourage la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs au centre du village et la délocalisation de la mairie pour permettre la réalisation de classes supplémentaires au sein de l'école existante. L'implantation d'un petit centre médical est également évoquée sans plus de précisions.	OK OK
--	---	---------------------

III. Gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

Favières bénéficie d'un riche patrimoine naturel à préserver. Les espaces forestiers occupent plus de 63% et les espaces agricoles 31% du territoire communal. Elle accueille plusieurs cours d'eau (La Marsange, plusieurs rus et fossés), plans d'eau, mares et zones humides. Le projet de PLU protège les espaces naturels et agricoles à travers un zonage A et N et le classement des boisements en espaces boisés classés. Tel est le cas pour toute la partie du territoire située sous l'armature verte à sanctuariser établie par le SDRIFE (OR 2) dans laquelle toute urbanisation est par principe exclue (sauf exceptions prévues aux OR 13 et 17). Pour autant, il conviendrait de préciser l'article A2 du règlement relatif aux « usages des sols et natures d'activités autorisés soumis à des conditions particulières » pour ce qui concerne les bâtiments et installations agroalimentaires, en se référant à l'OR 13 qui prévoit une exception au principe d'inconstructibilité des zones agricoles pour ce type d'activités uniquement pour « les installations de collecte, stockage, et premier conditionnement de produits agricoles dont la proximité est indispensable au prolongement de l'acte de production de l'activité agricole en place ». De même, la formulation de l'article N2 relatif aux « usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières dans les espaces naturels » est trop ouverte par rapport aux équipements publics admis par exception au sein des espaces boisés et naturels (OR 17 du SDRIF E).

On peut interroger le choix d'un zonage agricole Ae, pour le terrain communal accueillant des équipements de loisirs légers, et sur lequel le règlement autorise toute construction à vocation d'équipement public d'intérêt collectif lié à la zone, alors que les équipements de loisirs ne sont pas admis dans les espaces agricoles par le schéma régional.

La bande de protection des lisières des massifs de plus de 100 ha est transcrite dans le plan de zonage, néanmoins la formulation pour les équipements d'intérêt collectif autorisés, même si elle cible les équipements en lien avec l'environnement et la nature, pourrait être précisée car seuls peuvent y être admis ceux concernant l'extension du patrimoine forestier (OR 19). On notera avec intérêt que le plan de zonage identifie des arbres isolés, haies et mares à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les abords des cours d'eau sont protégés de toute nouvelle construction (20 mètres pour les berges de la Marsange, 5 mètres pour les autres cours d'eau identifiés au plan de zonage). Les exceptions prévues pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif à caractère pédagogique et/ou ludique gagneraient à indiquer que les constructions et installations correspondantes ne doivent pas être imperméabilisantes (OR 21). Le règlement inclut également des dispositions en faveur de la protection des zones humides. Les protections instaurées en faveur du patrimoine naturel de la commune seraient à mettre en perspective avec la connexion écologique d'intérêt régional identifiée par le SDRIF E au

Un point sera fait

OK

OK

sud du territoire communal. Elle correspond à un point de connexion entre différentes sous-trames écologiques régionales, en l'occurrence les sous-trames arborées, herbacées et humides, qui pourraient être fragilisées par la pression urbaine. Il s'agit d'assurer une protection renforcée à des secteurs essentiels et stratégiques pour la circulation des espèces et l'accomplissement de tout ou partie du cycle de vie de la flore et de la faune. Il revient au PLU de déterminer le périmètre de protection de ces connexions en s'appuyant entre autres sur l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de son élaboration et sur les éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ces éléments auraient pu trouver toute leur place notamment au sein d'une OAP thématique dédiée aux continuités écologiques, telle que prévue par le code de l'urbanisme et que l'on ne retrouve pas dans le projet de PLU.

OK

Le SDRIF E identifie un espace vert et de loisirs correspondant à la ferme d'Hermières et à son parc, qui le cas échéant doit être pérennisé et dont il convient d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services qu'il rend (OR 25). Le projet de PLU identifiant ce bâtiment agricole comme étant susceptible de changer de destination, il conviendrait de pouvoir s'assurer que si l'objet de cet espace était amené à évoluer, il conserverait une vocation d'espace vert ou de loisirs. S'il s'agit d'une identification erronée, il conviendrait de le signaler dans le projet de PLU.

Ok

IV. Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

Le diagnostic dénombre 120 emplois et 81 entreprises (hors activité agricole) sur la commune, qui ne dispose pas de zone d'activités. Les actifs occupés travaillent dans leur grande majorité à l'extérieur. Un seul commerce (bar restaurant) est présent en centre-bourg.

En adéquation avec le caractère rural de la commune, le projet de PLU vise à conforter l'économie locale en permettant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité des habitations au sein du tissu urbain, et à pérenniser les activités existantes. Ainsi, les OAP 1,3 et 5 sur les secteurs du bourg ont une vocation résidentielle mais autorisent l'implantation de bureaux et commerces.

Trois sièges d'exploitation agricole encore en activités étaient présents sur le territoire en 2022. Le PADD entend préserver les terres agricoles en limitant les extensions urbaines et orienter l'activité agricole vers des conditions durables d'exploitation et d'évolution, en permettant l'évolution de certains bâtiments repérés au plan de zonage.

OK

Le SDRIF E identifie deux liaisons agricoles ou forestières dans la carte « développer l'indépendance productive régionale » à maintenir ou rétablir sur le territoire de Favières. Elles visent à garantir (OR 42) les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières ainsi que le cas échéant l'accès aux espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation forestière, en veillant au maintien des continuités adaptées entre ces espaces et les équipements destinés au stockage et à la transformation des ressources forestières ». Il est attendu que les documents d'urbanisme locaux précisent l'emplacement, le tracé et l'emprise de ces liaisons en tenant compte de la fonctionnalité des exploitations agricoles ou forestières.

Le rapport de présentation mentionne la réalisation par la commune d'un plan des circulations agricoles, qui gagnerait à être présenté, même succinctement, pour pouvoir faire le lien avec les chemins à conserver ou à créer au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage avec l'objectif d'offrir des circuits de promenades.

OK

V. Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

La commune est desservie par la RD10 et la RD21 et se situe à proximité de la Nationale 4 et de l'autoroute A4. La gare de Tournan-en-Brie (lignes P et E du RER) se situe à 3 km du bourg, la gare du Val d'Europe (ligne A) se situe à 13 km et la gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy à 16 km. La commune est également desservie par plusieurs lignes de bus.

Le diagnostic constate un déficit en termes de places de stationnement, générant du stationnement sauvage. Des emplacements réservés sont prévus pour aménager de nouvelles aires de stationnement et y remédier.

En adéquation avec les orientations régionales, le projet de PLU met en avant le confortement des circulations douces. Cela se traduit par la mise en place d'emplacements réservés, en complément des venelles et passages piétonniers existants entre les équipements du centre bourg et l'habitat en périphérie. Le projet de PADD défend également la préservation et le développement des chemins ruraux pour maintenir les possibilités de promenades et de randonnées. Cette volonté se décline par l'identification dans le plan de zonage de chemins à conserver ou à créer. Il promeut le développement des liaisons douces entre Tournan et Favières et entre le bourg et le hameau. Le projet de PLU pourrait davantage insister sur le développement des circulations douces et notamment du vélo pour les déplacements quotidiens et pas seulement pour les loisirs. A ce titre, la question du rabattement par les modes doux vers la gare de Tournan serait à mettre davantage en avant, d'autant plus qu'à terme cette dernière sera desservie par le réseau vélo Île-de-France (itinéraire V6 Cergy Pontoise/ Tournan-en-Brie-Verneuil-L'Etang).

OK

	identifiées par le schéma régional destinées à garantir les accès entre les exploitations, les parcelles agricoles et/ou les espaces boisés et les équipements d'amont et d'aval des filières. Enfin, en matière de mobilités, le projet de PLU prévoit de résoudre les difficultés de stationnement et de renforcer les liaisons douces. Il pourrait insister, en complément du confortement des modes actifs à vocation de loisirs, sur les usages quotidiens, en particulier du fait de la proximité de la gare de Tournan en Brie, qui sera desservie à terme par le réseau Vélo Ile-de-France. Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et de nous transmettre le lien vers le document approuvé une fois la procédure menée à son terme. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.	OK
--	--	----

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Val d'Europe Agglomération		Madame, Par courrier en date du 16/06/2025 (reçu par mail le même jour) vous nous avez consulté afin que soit formulé un avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 23/05/2025, en application de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, Val d'Europe Agglomération émet les observations sur ce dossier : - Le rapport de présentation mentionne la STEP de Villeneuve-Saint-Denis, or celle-ci n'existe plus. Les effluents du hameau de la Route transitent par le réseau de Villeneuve-Saint-Denis lequel est désormais raccordé sur le réseau de Val d'Europe Agglomération qui lui-même fini à la STEP de Saint Thibaut sous la propriété et la gestion du SIAM. - Il semblerait donc opportun de questionner le SIAM sur la capacité de leur STEP à recevoir les effluents supplémentaires prévus dans le cadre de la desserte du hameau de la Route à Favières. - Par ailleurs, de notre côté, nous vérifions les incidences pour notre réseau et nos postes de relevage. Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information. Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées. Pour le Président, par délégation Daniel CHEVALIER Vice-Président  Copie : Mairie de Favières	Une mise à jour sera effectuée

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Association de sauvegarde	Avis Favorable	<u>1 - RAPPORT DE PRESENTATION</u> Chapitre BV6 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT Les chiffres mentionnés dans les différents tableaux des chapitres BV1 à BV4 sont ceux de 2013, les chiffres n'ont pas été actualisés alors que la conclusion fait référence à l'année 2019. Chapitre B.VI.4 LA SYNTHÈSE DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES Même remarque que ci-dessus, les chiffres de 2013 n'ont pas été actualisés pour 2019 alors que la conclusion y fait référence. Chapitre C.I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL I.1.1.2 LE PAYSAGE RAPPROCHE «L'avifaune.....poules d'eau, etc.» Il faudrait corriger marins-pêcheurs car il s'agit de martins-pêcheurs. I.1.1.4 LE PAYSAGE AGRICOLE Corriger la 1ère ligne du 1^{er} paragraphe : Le centre-bourg de Favières est majoritairement bordé de champs cultivés. 4.2-Plan du centre-ville 2500 4.3-Plan du hameau de la Route 1000 Difficile de se repérer sur ces 2 plans, les cimetières ainsi que le château d'eau de Favières ne sont pas identifiés. <u>2 – REGLEMENT</u> DISPOSITIONS GENERALES – ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES Dans le 2ème paragraphe, il faudrait corriger «ripisylves» et non ripisilves. ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF Quid du cimetière de Favières et de son extension ainsi que celui de La Route qui ne figurent pas sur les plans (Cf 4.2 et 4.3 évoqués ci-dessus).	Un point sera fait pour corriger les erreurs Il s'agit d'un calcul qui doit se baser sur les données de 2013. OK OK Ces éléments pourront être repris OK

MENTIONS GRAPHIQUES

En cas de contradiction entre les documents graphiques et le règlement, lequel prévaut ?

ZONE UA

UA8 – Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Point 2 : « Il est exigé un arbre de haute tige...d'unité foncière » : tyge, à corriger.

UA11 – Desserte par les réseaux

5) Réseaux de communications électroniques

Rajouter, tout comme pour l'électricité :

« Pour toute construction nouvelle, les réseaux de communications seront aménagés en souterrain »

REÇU LE
01 OCT. 2025
MAIRIE DE FAVIÈRES

ZONE UH

UH5 – Implantation des constructions

Point 3 : Il est mentionné pour les limites séparatives une marge minimale de 4 mètres alors qu'en zones UA et UB la marge minimale est de 3,50 mètres : est-ce normal ?

Point 4 : Même remarque, la marge minimale est elle de 3,50 mètres ou de 4 mètres ?

Point 5 : Concerne l'implantation des piscines, ce point ne figure pas pour les zones UA et UB, pourquoi ?

ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE

Le secteur A1 ne figure pas sur le plan 4.2 évoqué plus haut alors que le secteur Ae y figure.

A7 – Performances énergétiques et environnementales

Pourquoi les équipements de méthanisation ne sont ils pas mentionnés (actuellement implantés à la ferme des 30 arpents) ?

A8 – Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Point 3 : Pour la compréhension de tous il serait mieux de mentionner « Les espaces boisés classés » au lieu de EBC.

Le règlement

OK

OK

La zone UH étant plus isolé la marge de recul diffère.

Elle peut être amputée de 0,5 m soit 3,5 m

En UA et UB l'implantation des piscines doit respecter la règle principale.

Correction

Ce sont des équipements agricoles

OK

L'Association reste à votre disposition pour toutes précisions qui vous sembleraient utiles.

Fait à Favières, le 16 Septembre 2025

Le Président
Aurélien Lucas

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Aurélien Lucas', written over a horizontal line.

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CCI		Monsieur le Maire, Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières. Ce dernier nous a été transmis le 3 juin 2025 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme. Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes : 1. Préciser les conditions d'implantation pour les activités commerciales au sein des secteurs de projet. La CCI Seine-et-Marne relève les 6 secteurs de projet concernés par des OAP permettant la création de logements au sein du tissu urbain de Favières. Parmi elles, l'OAP de la rue d'Hermières prévoit la possibilité de réaliser des bureaux et des commerces et est concernée par le règlement de la zone 1AU. L'article 1AU3 autorise sous conditions « l'implantation, la construction, l'extension l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, l'établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales) ». Toutefois, les conditions ne sont pas clairement énoncées. La CCI Seine-et-Marne recommande donc de compléter cet article afin de clarifier les conditions. En outre, un plafond de surface tel que celui prévu au règlement des zones UA et UB serait cohérent pour les activités commerciales et artisanales. 2. Orienter les implantations commerciales au sein des OAP. La CCI Seine-et-Marne estime qu'il n'est pas stratégique d'autoriser les activités commerciales au sein de toutes les OAP et qu'il serait plus pertinent d'identifier les secteurs où l'implantation de ces activités est la plus adaptée en fonction des possibilités de stationnement, de la proximité des équipements ou aménités participant à l'animation du centre-bourg. La CCI Seine-et-Marne recommande ainsi de retravailler les OAP afin d'autoriser l'implantation d'activités artisanales et de commerces de détail uniquement dans les OAP les plus proches du bourg.	Un point sera fait NON

En outre, la CCI Seine-et-Marne suggère également de localiser et d'identifier les axes, les bâtiments ou les secteurs au sein des périmètres des OAP où les activités artisanales et commerciales peuvent s'implanter. Ces compléments permettront de mieux encadrer les futurs développements commerciaux permis dans le tissu urbain.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT

Pas possible

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Communauté de communes Val Briard	Avis Favorable	Monsieur le Maire, A la suite de l'arrêt du projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Favières, par délibération du conseil municipal du 23 mai 2025, vous avez notifié à la Communauté de Communes du Val Briard, l'intégralité du dossier pour avis. Au regard de ses compétences en matière d'aménagement du territoire, de développement économique et de développement durable, la Communauté de Communes du Val Briard s'attache à examiner, au travers des Plans Locaux d'Urbanisme des communes, le niveau de contribution de chacune, au projet global de territoire. A la lecture des pièces transmises, il apparaît que les dispositions du règlement écrit, du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, permettent bien d'assurer une mise en cohérence forte du Plan Local d'Urbanisme de Favières avec les ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial du Val Briard, en matière de bâti-aménagement, de sobriété énergétique, d'efficacité énergétique, de résilience énergétique, de qualité de vie, de mobilité, d'agriculture, de préservation des paysages et de gestion des déchets. L'intégration des enjeux environnementaux du Plan Climat Air Territorial du Val Briard (PCAET) dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, et les mesures prises par les élus pour l'atteinte des objectifs communs, m'invitent à émettre un avis favorable sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Favières. Vous remerciant de bien vouloir enregistrer cet avis au registre des avis des Personnes Publiques Associées, permettant au commissaire enquêteur d'établir son rapport, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée. 	OK

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Chambre des métiers et de l'artisanat		Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de Favières Monsieur Le Maire, Suite à votre courrier du 3 juin 2025 relatif au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation particulière à formuler. À l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre du projet de PLU d'une commune : - Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité, - La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat, - La réhabilitation des zones d'activités, - La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes, Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter. Vous en souhaitant bonne réception, Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures. Thierry FROMENTIN Président	OK

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Chambre d'agriculture	Avis Favorable	Monsieur le Maire, Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 23 mai 2025. Ce dossier nous est parvenu le 6 juin dernier. Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet des remarques qui portent sur les points suivants : I. Le schéma des circulations des engins agricoles II. Le plan de zonage III. Le règlement de la zone A IV. Les emplacements réservés n°2 et 5 --oOo-- I. Le schéma des circulations des engins agricoles Notre Compagnie constate avec satisfaction la présence, dans le rapport de présentation, d'un schéma des circulations des engins agricoles. Celui-ci est en effet nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire communal, et ainsi arriver à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants. II. Le plan de zonage Nous nous voyons également satisfaits du plan graphique lequel reflète l'affectation réelle des sols. En effet, les parcelles déclarées agricoles au RPG 2023 ont été classées en A (agricole). Toutefois, afin de le parfaire, nous demandons que le secteur accueillant un terrain communal de loisirs soit classé en NI (naturel de loisirs) au lieu de Ae. En effet, la parcelle concernée n'est nullement valorisée par une activité agricole.	OK Un changement sera opéré

	III. Le règlement de la zone A La Chambre d'agriculture relève un règlement de la zone A qui permet aux exploitations du territoire de se pérenniser, de se développer et de se diversifier. Néanmoins, nous lisons en page 62 de ce règlement que « <i>les bâtiments et installations agro-alimentaires sont autorisés...</i> ». Nous demandons que soit réécrit ce point pour plus de clarté. En effet, formulé ainsi, une entreprise industrielle agro-alimentaire aurait l'autorisation de s'installer en zone A. Nous vous proposons cette rédaction : « <i>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de l'exploitation agricole sont autorisées...</i> ». IV. Les emplacements réservés n°2 et 5 Les emplacements réservés n°2 et 5 sont tous les deux situés sur des parcelles agricoles. Ils sont destinés à la réalisation de liaisons douces. Nous attirons votre attention sur le fait que de tels projets peuvent générer nombre de problèmes comme un défaut d'accès aux parcelles, un manque de sécurisation des sorties de parcelles ou encore l'augmentation de dépôts sauvages et des incivilités. Nous demandons qu'une concertation en amont de tout projet soit engagée avec le(s) exploitant(s) impacté(s) afin d'échanger sur tous ces points. --oOo-- Sous réserve de la bonne prise en compte de nos remarques, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet un avis favorable quant à ce projet de PLU. Nous nous réservons toutefois la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs. Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.	OK En cas de projet une concertation sera réalisée OK
--	---	--

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CDPENAF	Avis Favorable	Monsieur le Maire, Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune de Favières a été arrêté par délibération du conseil municipal le 23 mai 2025. Par courrier, réceptionné le 16 juin 2025, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers. La commission s'est réunie, le jeudi 21 août 2025 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagnée de M. Simon LEROUX, représentant votre bureau d'études Cabinet GREUZAT. Après avoir présenté la commune et le projet, vous avez ensemble pu répondre aux questions des membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet. <i>La commission a rendu <u>un avis favorable</u> au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de PLU de votre commune de Favières, avec les remarques suivantes :</i> - préciser le règlement du secteur Nh, en limitant les extensions et annexes à une valeur raisonnable en proportion et en surface ; - actualiser la cartographie et le tracé des cours d'eaux et les rendre visibles sur les plans ; - refaire l'analyse de compatibilité avec les dispositions du SDAGE actuel et non l'ancien qui est ici pris en référence ; - mettre un zonage Azh et/ou Nzh (en fonction de la réalité du terrain) pour matérialiser les zones humides avérées qui ne sont pas visibles sur le plan de zonage. - la commission demande ne faire figurer sur le plan de zonages que les zones humides avérées (Azh et/Nzh Nzh). Les zones humides potentielles sont à faire figurer en annexes (Apzh et/ou Npzh). - réaliser une OAP thématique « Protection des continuités écologiques » et en y intégrant la trame verte, la trame bleue et la trame noire.	OK OK OK OK OK OK

		- modifier le zonage Ae en un zonage de type Nl (N loisirs) et en limiter sa constructibilité ; - attention à la notion d'activité agro-alimentaire permise en zone A : reprendre les dispositions du L151-11 II du Code de l'urbanisme sur les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Par ailleurs, la commission estime que le PLU prévoit un nombre de logements supérieur aux besoins, au regard des objectifs de population et suggère d'augmenter la densité de la zone 1AU. Elle estime aussi que le projet de 25 logements dans l'OAP Ferme de la Folie est trop important. Enfin, la commission vous recommande : - de porter une attention particulière aux projets de liaisons douces, en s'assurant de leur compatibilité avec la circulation des engins agricoles le cas échéant (accès adapté, visibilité, résistance de la voirie, etc.) afin de se prémunir des conflits d'usage ; - d'inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le Règlement, soit dans un document annexe appelé « Schéma Directeur d'Éclairage » (SDE). Conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.	OK OK Non OK OK
--	--	---	--

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
MRAE	Pas d'avis	La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 6 juin 2025 pour avis sur le PLU de Favières (77), dans le cadre de sa révision. 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 absence d'avis résulte de la nécessité, pour l'Autorité environnementale, de prioriser l'examen des dossiers au regard des moyens dont elle dispose. Elle ne traduit pas une absence potentielle d'enjeux environnementaux ou d'observations sur le projet, mais que les enjeux ont été jugés moindres. Cette note est portée à la connaissance du public dans le cadre de la consultation prévue par le code de l'environnement et publiée sur le site internet de la MRAe.	OK

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
SNCF		Monsieur Le Maire, Par courrier en date du 03 juin 2025, vous m'avez consulté afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU pour la commune de Favières, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 23 mai 2025. 1. <u>S'agissant des partis d'aménagement proposés</u> Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone N. Le règlement de cette zone est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires. 2. <u>S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF</u> Le territoire de la commune de Favières est traversé par les emprises de la ligne n°226 310 – raccordement d'interconnexion Nord-Sud (LGV). Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire. Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords. L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022. La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme. Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :	OK OK OK

SNCF - Direction Immobilière IDF
Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine
Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE
CS 20012
93212 SAINT DENIS cedex
contact.patrimoine.idf@sncf.fr

Consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Ali Louni
Responsable d'urbanisme

Ali LOUNI

OK



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Nord
Affaire suivie par : **Francine MICHALON-DEMCZUK**
Chargée d'études planification territoriale
Tél : 01.60.32.13.83
Courriel: francine.michalon@seine-et-marne.gouv.fr

REÇU LE

24 SEP. 2025

MAIRIE DE FAVIÈRES

603 -
Direction
départementale
des territoires

Provins, le

24 SEP 2025

Le Sous-Préfet de Provins

à

Monsieur le Maire de Favières

Objet : Avis de l'État – PLU de la commune de Favières
Références : STAC PSPT 2025 – 85B
Pièce jointe : Analyse technique

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Favières, arrêté par délibération en date du 23 mai 2025, et reçu par les services de l'État le 24 juin 2025.

Cet avis est constitué du présent courrier et de l'analyse technique de votre projet, auxquels sont annexés les contributions des Personnes Publiques Associées. Il prend en compte les éléments qui s'imposent à la commune.

Il apparaît qu'un certain nombre de références sont obsolètes ou ne renvoient pas aux documents en vigueur. Si la durée de la procédure peut expliquer certaines coquilles ; le projet de PLU doit être très largement mis à jour.

Le SDRIF-E, approuvé le 10 juin 2025 par le décret n°2025-517 du Conseil d'État, constitue un cadre de référence auquel le PLU doit impérativement se conformer en garantissant sa pleine compatibilité.

L'analyse détaillée du dossier fait ressortir des éléments à corriger et à compléter, notamment vis-à-vis du SDRIF-E, du SRCE, du SDAGE, du PDUIF, du PGRI mais aussi de la réglementation en vigueur :

- La démonstration de la compatibilité au SDRIF-E doit être complétée, en particulier sur l'augmentation des densités, l'identification des extensions, mais aussi sur la protection des espaces naturels et agricoles ;

- Concernant le SDAGE, le dossier doit être mis à jour pour intégrer les prescriptions du document en vigueur et démontrer que le projet de PLU est compatible avec ses orientations. Le dossier doit notamment identifier et en protéger tous les cours d'eau de la commune. Des compléments sont également nécessaires sur l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Pour être compatible au SRCE, le dossier doit être complété, notamment en traduisant les objectifs communaux de préservation et de restauration des continuités écologiques dans une OAP trame verte et bleue, conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme ;
- Concernant les mobilités, le PLU doit reprendre les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 pour les places de stationnement des vélos ;
- À propos des risques, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité au PGRI en vigueur. Les zones d'aléa de retrait-gonflement des argiles doivent également être mises à jour, en indiquant les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte ;
- Au sujet des nuisances sonores, les dispositions des arrêtés en vigueur doivent être intégrées au document, et les documents réglementaires joints en annexe.

Ces incompatibilités devront être résolues avant l'approbation de votre projet.

Par ailleurs, les observations suivantes devront être prises en compte dans le document finalisé :

- Sur le volet habitat, le projet de PLU doit intégrer dans les OAP des précisions sur la typologie des logements attendus, afin de traduire l'objectif du PADD de diversification du parc.
- Sur l'aspect mobilités, le dossier de PLU doit être complété sur les mobilités douces ;
- Les informations sur le schéma départemental des carrières doivent être mises à jour.

Au regard des éléments supra, j'émet **un avis favorable avec réserves**, et vous invite à vous rapprocher des services de la DDT pour faire évoluer votre document avant son approbation.

Le Sous-Préfet,

Jean-Bernard ICHÉ



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Service Territoires, Aménagement et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Nord
Affaire suivie par : **Francine MICHALON-DEMCZUK**
Chargée d'études planification territoriale
Tel : 01.60.32.13.83
Courriel : francine.michalon@seine-et-marne.gouv.fr

Provins, le 24 SEP. 2025

Le Sous-Préfet de Provins

à

Monsieur le Maire de la
Commune de FAVIÈRES

Avis de l'État : Analyse technique

Références : STAC PSPT 2025 – 85B

Pièces jointes : Avis SNCF, Val d'Europe Agglomération, fiche T7, liste des SUP

Par délibération en date du 23 mai 2025, le conseil municipal de Favières a décidé d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme de la commune. Le dossier a été reçu par les services de l'État le 24 juin 2025.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – PROCÉDURES

1.1 – Modalités de la concertation

La délibération du 23 mai 2025, arrêtant le projet de PLU, reprend les modalités de concertation prévues dans la délibération du 08 avril 2022, prescrivant la révision du PLU. Le bilan de la concertation est joint au dossier de PLU arrêté (pièce 7.2).

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – Évaluation environnementale

Le projet de PLU de Favières est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à la décision de la mission régionale d'autorité environnementale à l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'avis de l'autorité environnementale (MRAE) devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.3 – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF)

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels et agricoles est soumise pour avis à la CDPENAF. De même, les délimitations des STECAL et les dispositions du règlement des zones N et A relatives aux extensions et aux annexes des habitations sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Le projet de PLU de la commune de Favières est soumis à cet avis. L'avis émis par cette commission devra être joint au dossier d'enquête publique et le secrétariat de la commission devra être informé des dispositions prises pour répondre aux préconisations émises par la CDPENAF.

2 – CONTENU DU PLU

2.1 – Rapport de présentation

Le rapport de présentation est composé d'une partie :

— Pièce 1 : rapport de présentation ;

La hiérarchie des normes présentée à la page 94 et 166 est obsolète et par conséquent inexacte. Cette section devra être corrigée afin d'intégrer les dispositions et références réglementaires en vigueur, ainsi que celles du SDRIF-E.

De manière générale, lorsqu'une OAP est développée, on observe la présence d'informations relevant d'une autre OAP, ce qui engendre une confusion. Par exemple, à la page 121, l'OAP n°3 est traitée, mais des éléments relatifs à l'OAP n°2 y figurent également (...). Dans ces conditions, il convient de limiter chaque OAP à son seul champ d'application, sans y introduire d'éléments étrangers issus d'autres OAP.

Le rapport de présentation devrait également fournir les justifications relatives à la création des emplacements réservés. Aux pages 139-140, seules leur localisation, leur superficie et leur vocation sont mentionnées, sans explication des choix de réalisation. Ce chapitre mérite donc d'être étoffé.

Le bilan des surfaces consommées au cours des dix dernières années est présenté aux pages 42-45 du rapport de présentation, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation (p.167) comporte un tableau détaillant le projet communal, indiquant le nombre total de logements réalisables par densification. Plus loin (p.172-173), des extraits de plan identifient les parcelles densifiables en jaune. Cependant, afin de répondre aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme demandant une étude des espaces pouvant être densifiés, il conviendra de préciser pour chaque parcelle identifiée les surfaces concernées ainsi que le nombre de logements réalisables.

Selon la p.167 du rapport de présentation, le projet de PLU prévoit l'accueil de 196 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 par rapport à 2021. Ce chiffre doit être mis en cohérence avec celui du PADD, qui annonce 190 habitants supplémentaires sur la même période, ainsi qu'avec l'objectif global de population à atteindre en 2040.

D'après les calculs exposés dans le rapport de présentation, en comptabilisant le point mort (27 logements entre 2021 et 2040) au total 112 nouveaux logements seraient nécessaires pour accueillir cette population (à raison de 2,31 personnes). Cependant, 11 logements ont été réalisés en densification depuis 2021, ce qui laisse un besoin restant de 101 logements à produire d'ici 2040.

Un inventaire du stationnement sur la commune est proposé à la page 74 du rapport de présentation, avec un total de 250 places recensées, incluant le stationnement dit « sauvage ». Pour une meilleure lisibilité, il est nécessaire de distinguer les places de stationnement effectives et réglementées, prévues par la commune, des autres.

Le dossier précise qu'aucune borne de recharge électrique n'est actuellement installée et ne fait pas mention de places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides.

Par ailleurs, afin de satisfaire aux exigences de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme concernant les différents types de stationnement, le rapport de présentation devrait également indiquer l'existence, ou non, de places de stationnement pour les vélos dans le domaine public.

2.2 – Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

Le PADD du projet de PLU de Favières définit et arrête 8 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'Énergie
8. Modérer la consommation d'espace

Les articles L.101-2 et L.151-5 du Code de l'urbanisme, cités en p.3 et 4, ont été modifiés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Le PADD doit mettre à jour les citations des articles.

Concernant l'article L.101-2, il manque notamment des éléments sur le 1° b), en particulier la notion de lutte contre l'étalement urbain, mais aussi le 6°bis, qui aborde la lutte contre l'artificialisation des sols et l'objectif zéro artificialisation nette.

Le sommaire doit être cohérent avec le contenu des différentes parties du document.

En page 5, il est indiqué que le projet comporte 7 grandes orientations, alors qu'il en comporte en réalité 8.

Cette incohérence doit être corrigée afin d'assurer la lisibilité et la fiabilité du document.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD fixe un objectif de modération de la consommation de l'espace, chiffré à environ 1,5 ha sur la période 2021-2040. (P.7)

2.3 – Les OAP

Le PLU doit comporter a minima une OAP. Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les OAP s'imposent en matière de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU comporte 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles :

- OAP 1 : Rue d'Hermières – secteur 1AU (1 ha, 15 logements, soit 15 logements/ha) ;
- OAP 2 : Site de la Folie – secteur UH (0,93 ha, 25 logements, soit 27 logements/ha) ;
- OAP 3 : Site de L'Aulnaie – secteur UA (0,52 ha, 22 logements, soit 42 logements/ha) ;
- OAP 4 : Délocalisation de la Mairie – secteur UB (0,50 ha, à vocation d'équipements publics).

- OAP 5 : Rue des Farinats – secteur UA (0,87 ha, 11 logements, soit 13 logements/ha)
- OAP 6 : Rue de Bellevue – secteur UB (0,43 ha, à vocation d'équipements publics)

Le contenu des OAP est relativement peu détaillé. Hormis la surface et le nombre de logements indicatif sur les OAP, peu de précisions sont données sur l'aménagement et l'implantation des constructions à l'intérieur des périmètres définis. Or, l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme indique que **les orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Ces éléments doivent être davantage développés.**

Le document fait mention du cadre législatif, mais omet de citer l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, qui demande que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Une OAP trame verte et bleue doit être ajoutée et l'obligation d'en réaliser une doit être mentionnée dans le rapport de présentation avec la référence réglementaire correspondante.

En effet, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 rend obligatoire, pour les futurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), l'insertion d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques, également appelées « trame verte et bleue » (TVB). Ces orientations visent à préserver et renforcer les corridors écologiques sur le territoire.

2.4 – Dispositions réglementaires

2.4.1 Le règlement écrit

Dans les sections du règlement autorisant les équipements d'intérêt collectifs et services publics en zones A et N, il conviendra de préciser quelles sous-destinations sont autorisées et pas uniquement la destination principale, en cohérence avec l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Zone agricole

Concernant la constructibilité, le règlement permet les constructions et installations à usage d'activités agricoles « sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage ». **Cette mention n'est pas suffisante et doit être complétée pour reprendre la formulation de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, notamment le 1°.**

De même, le règlement autorise « le changement de destination et l'aménagement dans le volume existant » des bâtiments identifiés au règlement graphique, « à destination d'habitat et d'hébergement, dans la limite de 300 m² de Superficie de Plancher ». L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet effectivement les changements de destination, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **La règle doit donc être complétée pour intégrer ces précisions.**

Le projet de PLU doit davantage encadrer la constructibilité en zone A afin de protéger les espaces agricoles.

Zone naturelle

La zone N présente un secteur Nh, qui regroupe « les constructions isolées ».

Dans le cas de ce secteur, les justifications du rapport de présentation devraient détailler la nature et la vocation de ces activités. En effet, celui-ci évoque le sujet en p.137, sans expliquer de quelle activité il s'agit ni l'évolution prévue pour ces sites. **Cette partie doit être complétée.**

Le règlement autorise la création d'annexes pour des constructions à usage d'habitation en zone Nh. L'art N5 du règlement mentionne des extensions alors que seules les annexes sont autorisées dans l'article N2. **Ce point doit être mis en cohérence.**

La rédaction des règles des constructions autorisées N et Nh doivent respecter les dispositions à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

2.4.2 Le règlement graphique

Les zonages A et N doivent être réexaminés, plusieurs secteurs n'étant pas distinctement repérables sur les documents graphiques. **Leurs classements doivent être clarifiés afin d'assurer la cohérence du plan de zonage.**

Les limites des différents secteurs sont difficilement perceptibles en raison de la finesse des lignes de contour, notamment lorsqu'elles se superposent à d'autres figurés cartographiques (lisières forestières, etc.). **Une amélioration graphique est donc nécessaire afin de renforcer la lisibilité du plan.**

La zone classée en Ae ne correspond pas à un terrain à vocation agricole. Elle ne devrait donc pas figurer dans la catégorie A du plan de zonage. Ce secteur est destiné à accueillir un équipement public en espace naturel, sans aucun usage agricole.

D'ailleurs, le règlement écrit de cette zone autorise la construction d'équipements publics d'intérêt collectif, indépendamment de toute activité agricole.

Par conséquent, ce secteur, actuellement classé en zone Ae, devrait logiquement relever d'un zonage de type Ue ou être considéré comme un STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme).

Le zonage du secteur Nh, situé au nord-ouest en limite communale, **nécessite une justification plus précise pour assurer sa cohérence avec les caractéristiques du terrain qui ne semble comporter aucune construction.**

2.5 – Annexes

Concernant le bruit, il convient d'ajouter :

- **Les cartes de bruit stratégiques** (directive européenne 2002/49/CE) :
 - Arrêté 2022/DDT/SEPR/89 (voies ferroviaires) ;
 - Carte de bruit stratégique à l'échelle communale

La pièce 6.8 « Plan d'assainissement » et 6.9 « Plan eaux pluviales » comportent uniquement une mention sous forme d'annotation de travail, surlignée en jaunes « *Données non disponibles* ». **Ces documents doivent être complétés avec un zonage d'assainissement en vigueur, conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.**

3 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE-E (SDRIF-E)

La commune de Favières n'étant pas couverte par un SCoT, le document supra communal qui s'applique est le SDRIF-E, approuvé le 10 juin 2025 par décret n°2025-517 du Conseil d'État. Le rapport de présentation traite ce sujet des p.99 à 100.

3.1.1 Consommation d'espace depuis 2021 – Extension

Le rapport de présentation du PLU précise à la page 44, qu'il n'y a pas de consommation foncière depuis le 1^{er} janvier 2021.

3.1.2 Les espaces urbanisés – Densification

S'agissant de la surface urbanisée de référence en 2021

Le rapport de présentation mentionne une surface de 71 ha (p.97), justifiée par une carte et des données sectorielles dont la somme atteint seulement 65,01 ha en 2013. Or, le SDRIF-E exige une justification de la surface urbanisée de la commune telle qu'elle était en 2021, et non en 2013.

Le PLU devra justifier la surface urbanisée de référence de 2021 aux pages 41 et 97 du rapport de présentation.

Le rapport de présentation devra donc fournir une justification précise de la surface urbanisée de la commune conformément à la situation en 2021.

Augmentation de la densité résidentielle

La commune de Favières est considérée comme une commune rurale selon le SDRIF-E, qui prescrit, dans son orientation réglementaire OR 57, une augmentation de 13 % de la densité résidentielle.

Or, d'après les éléments du rapport de présentation, l'espace résidentiel n'est ni clairement identifié ni justifié. De plus, aucune démonstration n'est apportée pour prouver que l'évolution minimale de 13 % de la densité résidentielle sera atteinte. **Par conséquent, le rapport de présentation devra être complété afin de démontrer explicitement l'augmentation de la densité résidentielle prescrite par le SDRIF-E.**

Le rapport de présentation identifie 39 logements réalisables en dents creuses (15lg/ha) et 47 dans les OAP au titre des opérations de renouvellement urbain. Il est précisé que **les 86 logements prévus dans le projet de PLU se feront en densification**, la mobilisation des dents creuses et la transformation des corps de ferme (notamment via les OAP) permettant de réaliser les habitations nécessaires à l'accueil de la population projetée.

Au total, sur la période 2021-2040, 86 logements supplémentaires sont donc possibles, dont 11 déjà réalisés depuis 2021 en dents creuses.

Cependant, le potentiel exprimé permet de remplir la disposition OR 57 du SDRIF-E.

3.1.3 Les capacités d'urbanisation nouvelles

La superficie de l'espace urbanisé de référence est de 76,6 ha.

À la page 184, la consommation d'espace entre 2021 et 2040 serait de 1,5 ha (1 ha pour l'habitat et 0,5 ha pour les équipements publics).

De plus, à la page 185, ces 1,5 ha représenteraient les 2 % autorisés par le SDRIF-E au titre de l'extension non cartographiée.

Or, si 1,5 ha représente 2 % d'une surface de référence globale, alors cette dernière devrait atteindre environ 75 ha.

Dans le cas présent, le rapport de présentation devrait justifier une surface urbanisée de référence de 75 ha, et non de 71 ha.

Sinon, si le chiffre de 71 ha était maintenu, alors 2 % d'extension représenterait environ 1,42 ha.

Par conséquent, le rapport de présentation devra justifier la surface urbanisée en 2021 et y appliquer un potentiel d'extension de 2 %. Cette démarche devra rester cohérente avec les orientations du PADD.

L'OAP n°1 fixe un plafond de densité à 15 logements par hectare pour la totalité de la surface en zone 1AU. Cependant, conformément à l'orientation OR 80/OR 87 du SDRIF-E, toute extension urbaine doit respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.

Dans son état actuel, la zone 1AU constitue une extension urbaine ne respectant pas cette exigence minimale de densité.

Pour garantir la compatibilité du projet avec le SDRIF-E sur la question de la densité d'habitat des extensions d'urbanisation, il est nécessaire de revoir l'OAP afin d'y intégrer un seuil minimal de 20 logements par hectare, en remplacement du seuil actuel de 15 logements par hectare.

3.2 – Espaces agricoles, naturels et boisés

3.2.1 Espaces agricoles

Les espaces agricoles identifiés au SDRIF-E sont majoritairement en zone A.

Dans ces espaces, certains secteurs sont classés en EBC, alors qu'un classement en zone naturelle serait plus cohérent avec la réalité du terrain.

Ce point pourrait être amélioré, notamment sur le plan graphique, afin de mieux refléter cette adéquation.

Le projet de PLU respecte les dispositions du SDRIF-E sur ce point.

3.2.2 Espaces naturels

Les espaces naturels identifiés au SDRIF-E sont en zone N et/ou protégés par des espaces boisés classés.

Le projet de PLU respecte les dispositions du SDRIF-E sur ce point.

3.2.3 Espaces boisés

Les espaces boisés sont décrits aux pages 34-36 du rapport de présentation. La commune comprend quatre grands espaces boisés : la forêt régionale de Ferrières, la forêt domaniale d'Armainvilliers, le domaine de la SCI Favières, ainsi que le domaine de la Compagnie Fermière. Sur le plan de zonage, ces boisements identifiés par le SDRIF-E sont principalement situés en zone N ou en zone A, et la plupart bénéficient d'une protection en tant qu'espaces boisés classés.

Au sud du territoire communal, le plan de zonage matérialise une bande de protection de 50 mètres conformément à la réglementation en vigueur. **Cependant, cette bande doit être complétée par endroits afin d'assurer une continuité tout autour du massif, tant en périphérie intérieure qu'extérieure, en dehors des sites urbains constitués.**

Une partie de la parcelle A139 est exclue de la lisière alors qu'il n'y a pas d'élément permettant de justifier que cette parcelle n'appartient pas au massif.

Au sud de la commune, il y a un boisement qui n'est pas inclus dans le massif de plus de 100ha. Un cours d'eau n'est pas un élément qui compartimente la forêt.

De plus, il y a au moins un point de jonction de plus de 20 m de large entre les deux parties du massif.

Il conviendrait donc d'inclure ces parties du boisement dans le périmètre du massif de plus de 100ha et y appliquer la bande de protection des lisières.

La lisière de 50 m n'est pas appliquée sur les zones Nh qui permettent la construction de bâtiments interdit dans les autres zonages N et notamment dans les lisières de 50 m. **Il conviendrait donc d'appliquer la lisière sur tout le pourtour du massif de plus de 100 ha.**

Le projet doit être enrichi afin d'assurer sa compatibilité avec le SDRIF-E en ce qui concerne la protection des lisières dans les espaces boisés.

3.5 – Conclusion relative à la compatibilité avec le SDRIF

Le projet de PLU de la commune de Favières s'inscrit globalement dans le cadre du SDRIF-E, approuvé en 2025, mais nécessite plusieurs ajustements et compléments pour garantir une pleine compatibilité conformément aux remarques énoncées ci-dessus.

Sur la consommation d'espaces, une justification précise de la surface urbanisée en 2021 doit donc être apportée, accompagnée d'un calcul cohérent de la capacité d'extension.

Concernant la densification, il conviendra d'apporter des précisions sur les surfaces concernées et le nombre de logements réalisables par parcelle densifiable.

Au titre des extensions, l'OAP n°1 prévoit une densité maximale de 15 logements par hectare en zone 1AU, alors que le SDRIF-E impose un seuil minimal de 20 logements par hectare. **Ce point nécessite une révision pour assurer la compatibilité avec le SDRIF-E.**

En matière de protection des espaces agricoles et naturels, la protection des espaces boisés demande à être renforcée, notamment la bande tampon de 50 m autour des massifs forestiers de plus de 100 ha, qui doit être complétée pour garantir une continuité de la protection.

En résumé, le projet de PLU est compatible avec le SDRIF-E sur plusieurs aspects, notamment la programmation résidentielle et la protection des espaces agricoles et naturels, mais il doit être complété et corrigé sur la justification de la surface urbanisée de référence, la démonstration de l'augmentation de la densité résidentielle, la densité des extensions urbaines, ainsi que le renforcement de la protection des espaces boisés.

4 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale mentionnent bien le SDAGE 2022-2027, mais les dispositions présentées et l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE font référence à des dispositions antérieures au présent SDAGE et doivent donc être mises à jour.

Le dossier de PLU doit démontrer la compatibilité du projet avec le SDAGE en vigueur.

J'attire votre attention sur la révision du SAGE de l'Yerres dont l'arrêté d'approbation, qui le rendra opposable, est prévu pour l'automne. À la date d'approbation du PLU, celui-ci devra être compatible avec le SAGE en vigueur.

4.1 – Cours d'eau et mares

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) vise à Préserver l'intérêt écologique et paysager du territoire et à préserver la ressource en eau (paragraphe II.6). Cependant, la préservation des cours d'eaux n'est pas identifiée de façon précise. Le PADD est orienté vers la préservation des espaces boisés.

L'OAP n°3 sur le site de l'AULNAIE est situé en bordure du cours d'eau de la Marsange. La protection des berges et du cours d'eau n'est pas pris en compte dans le plan présenté dans le schéma de principe du site qui doit accueillir 22 logements sur 0,52 ha. **Ce point doit être complété.**

Le règlement écrit interdit dans toutes les zones « toute nouvelle construction située à moins de 20 m des berges de la Marsange » et « tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage ».

En zone A, les équipements d'intérêt collectif, à caractère pédagogique et/ou ludique, en lien avec l'environnement et la nature sont autorisés sous conditions dans la bande de protection de 20 m de la Marsange.

Dans le paragraphe A5, il est indiqué que les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges des cours d'eau, or ceci est plus restrictif que l'article A1. **Il y a une incohérence à corriger.**

Dans le paragraphe N5, il est indiqué que les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des berges des cours d'eau, or ceci est plus restrictif que l'article N1. **Il y a une incohérence à corriger.**

Tous les cours d'eau doivent également être matérialisés sur le plan de zonage. Cela permettra de les protéger en permettant notamment l'application des règles de non-constructibilité de part et d'autre de des berges, édictées dans le règlement écrit. Ceci doit être modifié. Il faut se référer à la cartographie des cours d'eau de Seine et Marne, sur le site internet de la Préfecture.

Ces éléments sont conformes avec le règlement du SAGE de l'Yerres. A noter que le SAGE de l'Yerres est en cours de révision et devrait être approuvé à l'automne. Ce point n'est pas évoqué dans le rapport de présentation. La commune devra être vigilante aux dispositions du futur SAGE.

4.3 – Eaux pluviales

Dans le règlement, il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles 11-3 relatifs à la gestion des EP dans chaque zone), de rappeler les dispositions du règlement du futur règlement du SAGE de l'Yerres, qui devrait être approuvé d'ici à fin 2025.

En effet, les articles 6 et 6bis du futur règlement du SAGE introduisent des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales, qui concerne aussi bien les projets soumis à IOTA (supérieurs à 1ha), que les projets sous le seuil IOTA. De plus, ces articles du règlement ont une valeur de conformité, opposable aux projets. Ainsi, pour faciliter la lecture de ses obligations aux pétitionnaires, il convient de reprendre la rédaction du règlement du SAGE dans le règlement du PLU, où à défaut, d'ajouter le paragraphe suivant à chaque article du règlement du PLU traitant de la gestion des eaux pluviales des projets : *"En sus des précédentes dispositions, le porteur de projet devra respecter les articles du règlement du SAGE de l'Yerres portant sur la gestion des eaux pluviales, et opposables à son projet, notamment en matière de gestion à la source et de niveau de protection à assurer"*.

Le projet de PLU présente une OAP n°1 d'une superficie conséquente (supérieur à 1 hectare). Pour rappel, tout projet ayant un terrain d'assiette de plus de 10 000 m², ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 10 000 m², sera soumis à dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. **La rédaction de l'OAP pourrait rappeler ce point.**

Les annexes 6.8 et 6.9 sont présentées comme contenant les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. **Ces documents sont pourtant absents des annexes. Ce point est à corriger.**

4.4 – Eau potable

Il est fait mention de 2 captages abandonnés dans la commune. Il existe effectivement un captage, FAVIERES 1 (BSS000RQCS) abandonné et un captage FAVIERE PP1 (BSS000RQKW) appartenant à la compagnie fermière Rothschild.

La notice sanitaire indique que l'eau potable de la commune provient d'un captage situé à Favières, ce qui est inexact. Comme le précise le rapport de présentation, l'eau potable est en réalité issue du captage « Les Justices » situé à Tournan-en-Brie, en limite communale avec Favières. **La notice doit donc être corrigée en conséquence.**

Ces informations devraient être mises à jour afin d'assurer la cohérence des documents.

4.5 – Zones humides

Les Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) comprennent 6 orientations dont une seule, l'OAP 1, nécessiterait une étude de détermination zone humide.

Le principe de la démarche ERC n'est évoquée dans aucun des documents. La notion de dossier loi sur l'eau n'est pas abordée, encore moins les seuils réglementaires.

Le plan de zonage ne reprend pas les zones humides à enjeux avérés ou avérées prioritaires au sens de l'article L211-1 du Code de l'environnement. Des zones Nh apparaissent, mais elles sont sans rapport avec une zone naturelle humide.

Le règlement évoque la nécessité d'un dossier loi sur l'eau pour tout projet situé dans une zone d'alerte Zh mais sans reprendre la carte d'alerte, ce qui fragilise l'alerte rendue au porteur de projet.

Pour les zones A et N, il est indiqué que l'atteinte à plus de 1 000 m² de Zh avérée est proscrite.

Pour les zones UA, UB, UH qui correspondent respectivement à de l'urbain ancien, récent et pavillonnaire, toute nouvelle construction située à moins de 20 m des berges de la Marsange est interdite ainsi que toute imperméabilisation dans les 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage. L'atteinte à plus de 1 000 m² de Zh avérée est également proscrite dans ces 3 zones.

En résumé, l'intention de protéger les zones humides est bien là mais la définition d'une zone humide n'apparaît pas. Les zones humides avérées, à enjeux et prioritaires avérées (voir cartographie de la DRIEAT et du SyAGE) n'apparaissent pas sur le plan de zonage. Cette étape est essentielle. Des zonages spécifiques Zh (Nzh, Azh, etc.) sur le plan de zonage faciliterait la lecture pour l'utilisateur et donc la protection des zones humides.

Le rapport de présentation pourrait également préciser que la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être appliquée dans tous les projets pouvant impacter une zone humide avérée.

Il pourrait également ajouter que l'évitement doit être privilégié pour minimiser l'impact éventuel d'un projet sur une zone humide avérée, la réduction et la compensation n'intervenant que dans un second temps.

Ces éléments devront être ajoutés.

5 – LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), volet régional de la trame verte et bleue, a pour objectif principal la préservation et la restauration des continuités écologiques. **Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec ce schéma.**

Cette thématique est évoquée aux pages 57 et 104 du rapport de présentation. Toutefois, il serait pertinent de préciser que le SRCE adopté le 21 octobre 2013 fait actuellement l'objet d'une révision, engagée par délibération du Conseil régional d'Île-de-France en date du 30 mars 2023. **Le projet de PLU devra donc être mis en compatibilité avec le nouveau SRCE une fois celui-ci approuvé.**

Par ailleurs, l'intégration d'une OAP dédiée à la trame verte et bleue permettra de décliner concrètement l'objectif de préservation des continuités écologiques inscrit dans le PADD, conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme.

À la page 94, il conviendra de corriger le schéma relatif à la compatibilité du PLU avec le SRCE, en mettant à jour également la référence réglementaire, actuellement obsolète.

Afin de favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques, le règlement devrait prévoir, pour toutes les zones et secteurs, des dispositions concernant les clôtures, notamment l'aménagement de passages destinés à la petite faune.

Enfin. Concernant les continuités écologiques, le dossier doit être complété pour intégrer une OAP trame verte et bleue, traduisant les objectifs communaux du SRCE.

6 – ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU

6.1 – Les objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), adopté le 7 mai 2024, fixe pour la Communauté de Commune de Val Briard (CCVB) un objectif annuel de production de 112 nouveaux logements, dont au minimum 5 logements locatifs sociaux, pour la période 2024-2030.

Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, la CCVB n'est pas tenue d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les orientations du projet de PLU en matière de production de logements contribuent à l'atteinte de l'objectif de production de logements fixé par le SRHH en application de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

7 – LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014, vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques de mobilité en fixant des objectifs à l'horizon 2020. Suivant les dispositions des articles L1214-4 du code des transports, le PDUIF (p.190) définit des recommandations et des prescriptions s'appliquant aux normes de stationnement inscrites dans les PLU d'Île-de-France.

La thématique des déplacements est abordée(rapport de présentation p.73 et p.77).

Le rapport aborde le PDUIF en p.190. Le dossier devrait mentionner que le conseil d'Île-de-France Mobilités a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030 (délibération en date du 25 mai 2022). **Le PLU devra se mettre en compatibilité avec ce dernier lors de son approbation, prévue fin 2025.**

Par ailleurs, si le rapport de présentation cite les défis et actions du PDUIF, celui-ci ne précise pas les enjeux spécifiques concernant la commune, ni comment le projet de PLU les décline sur le territoire. **Ce point devrait être complété.**

Un chapitre est consacré aux circulations douces en p.76 du rapport de présentation. Toutefois, aucun élément n'est présent sur les aménagements ou itinéraires cyclables en cours ou à venir, **ce point devrait être complété.**

Les OAP devront elles aussi être complétées sur l'aménagement des voiries intérieures pour tout mode de déplacement, y compris les liaisons douces.

Z1 – Stationnement voiture

Le rapport de présentation ne mentionne pas l'existence de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR), le PLU doit bien veiller à prendre en compte l'arrêté du 27 octobre 2023 sur le taux d'accessibilité des places PMR avec recharge électrique en voirie.

Le rapport de présentation indique simplement qu'une réflexion est en cours concernant l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Afin d'enrichir le dossier et d'anticiper les besoins en infrastructures, il serait pertinent d'y intégrer une étude spécifique sur les besoins en bornes de recharge, en lien avec le Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (SDIRVE), qui estime à quatre le nombre de points de charge nécessaires sur la commune à l'horizon 2026.

Par ailleurs, les obligations relatives à l'installation de points de recharge pour véhicules électriques sont encadrées par les articles L.113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation. Le règlement du PLU doit ainsi quantifier le nombre de places de stationnement à pré-équiper, conformément aux dispositions légales en vigueur, en précisant ces exigences pour chaque zone concernée.

Concernant les constructions à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales, le règlement du PLU prévoit une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, selon les recommandations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), une place de stationnement devrait être prévue pour 55 m² de surface de plancher.

Afin d'assurer une compatibilité avec ce document supra-communal, il est recommandé de réviser cette règle du PLU pour s'aligner sur le ratio d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

À la page 191 du rapport de présentation, le taux de motorisation indiqué dans le dossier de PLU est de 1,57, soit un maximum de 2,35 places par logement (1,57 x 1,5). Cependant, en se fondant sur les données INSEE 2021, le taux de motorisation réel est de 1,64, ce qui correspond à un maximum de 2,46 places par logement (1,64 x 1,5).

Il est donc nécessaire de corriger ce calcul et de fixer, dans le règlement écrit, le nombre maximal de places de stationnement par logement en cohérence avec ce taux actualisé.

7.2 – Stationnement vélo

Le PDUIF définit un certain nombre de normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les zones U et AU. Toutefois, l'arrêté du 30 juin 2022 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) remplace les dispositions normatives du PDUIF et sont donc applicables pour les bâtiments neufs.

L'ensemble des règles de stationnement vélo devra être modifié selon l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

8 – PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

8.1 – Enjeux naturels

8.1.1 Incidence Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 est absente du dossier alors qu'elle constitue une pièce obligatoire. Ce manquement est à corriger.

8.1.2 Forêt

Le classement en EBC a été mis sur une majorité des espaces boisés de la commune. Sur la parcelle OA195, il y a deux bâtiments qui sont classés en EBC.

8.2 – Prise en compte des risques et nuisances

8.2.1 Risques d'inondation

Le PGRI du bassin Seine-Normandie est abordé en p.106 du rapport de présentation. Cependant, le PGRI en vigueur est sur la période 2022-2027. **Cette partie doit donc être actualisée et la compatibilité du projet de PLU doit être analysée par rapport au PGRI actuel.**

8.2.2 Risques de retrait-gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des aléas moyens à fort concernant le retrait/ gonflement des argiles. Le rapport de présentation ainsi que la pièce 6.3 (plan des risques et contraintes) aborde ce sujet.

Cette thématique doit être complétée en indiquant les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte (Code de la construction et de l'habitation, articles R.112-5 à R.112-9). Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Sur cette base, selon le type de projet, il conviendrait de modifier le règlement, car ce ne sont plus des précautions, mais des obligations.

8.2.3 Carrières

Le rapport de présentation, évoque (p.108) le schéma régional des carrières « *en cours d'élaboration* » pour être adopté courant 2020. De la même façon, le schéma départemental des carrières 2014-2020, abordé dans le chapitre suivant, est obsolète.

Il convient d'actualiser cette partie.

8.2.4 Nuisances sonores

À la page 191 La commune est concernée par l'arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89 et son annexe, qui **doivent être ajoutés en annexe du dossier de PLU**. Cet arrêté est consultable à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures>

Par ailleurs, le rapport de présentation indique que le territoire de FAVIERES-EN-BRIE n'est pas concerné par des dispositions particulières de bruit de l'aéroport de ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE, ni de l'aérodrome de COULOMMIERS, mais omet de mentionner qu'elle est proche des aérodromes de Lognes-Émerainville et Paris-Orly. Or la commune est impactée par le bruit des allers/retours des avions qui transitent par l'aéroport d'Orly. **Cette partie doit être complétée.**

Enfin, le dossier doit faire mention des cartes de bruit stratégiques ainsi que des plans de prévention du bruit dans l'environnement :

La carte dynamique ainsi que l'arrêté sont consultables à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures>

La carte de Bruitparif ou de la DDT sur le site de la préfecture au lien suivant : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Les-cartes-de-bruit>

consultation

L'ensemble de ces éléments doit être ajouté en annexe.

9 – SUP

La liste des servitudes d'utilité publique est présente dans le dossier.

Cependant le plan est incomplet, la servitude aéronautique T7 doit être ajoutée en annexe et reportée dans le rapport de présentation (p.81).

10 – CONCLUSION

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un **avis favorable sous réserves** au projet de PLU, aux motifs suivants :

- La démonstration de la compatibilité au SDRIF-E doit être complétée, en particulier sur l'augmentation des densités, l'identification des extensions, mais aussi sur la protection des espaces de lisières boisées ;
- À propos du SRCE, le dossier doit être complété par une OAP trame verte et bleue, conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme ;
- Concernant le SDAGE, le dossier doit être mis à jour pour intégrer les prescriptions du document en vigueur et démontrer que le projet de PLU est compatible avec ses orientations. Orientations. Le dossier doit notamment identifier et en protéger tous les cours d'eau de la commune. Des compléments sont également nécessaires sur l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Au sujet des risques, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité au PGRI en vigueur.
- diverses thématiques demandent des compléments ou corrections (notamment concernant le volet nuisances sonores) pour assurer la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.

Ces incompatibilités devront être résolues avant l'approbation de votre projet.

Par ailleurs, les observations suivantes devront être prises en compte dans le document finalisé :

- Sur le volet habitat, le projet de PLU doit intégrer dans les OAP des précisions sur la typologie des logements attendus ;
- Sur l'aspect mobilités, le dossier de PLU doit être complété sur les mobilités douces.
- Les informations sur le schéma départemental des carrières doivent être mises à jour.

Le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis notamment au regard des orientations du SDRIF-E, du SRCE, du SDAGE, du PDUIF, et du PGRI.

Enfin, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. l'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1er janvier 2023, prévoit **que lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1^{er} janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant, pour qu'il soit exécutoire.**

Le Sous-Préfet,

OBSERVATIONS

Globalement, de nombreuses erreurs typographiques subsistent. Il serait souhaitable de revoir le dossier pour en améliorer la lisibilité.

Par ailleurs, les informations présentées, du fait de la durée de la procédure, sont souvent obsolètes. Elles doivent être actualisées pour intégrer les réglementations et documents en vigueur.

➤ **Rapport de présentation**, plusieurs points doivent être mis à jour, complétés ou corrigés :

- Une correction est à prévoir en page 61, où il conviendrait de remplacer l'expression « zone naturelle » par « zone agricole », afin de refléter correctement le zonage concerné
- À la page 74, aucune information n'est fournie concernant le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite, aux véhicules électriques équipés de bornes de recharge, ni aux deux-roues.
- À la page 77, les deux lignes de bus citées ne correspondent pas à la dénomination actuelle (02E et 2292).
- À la page 95, afin de clarifier cette partie, il serait préférable de parler du SDRIF-E plutôt que du SDRIF 2030.
- À la page 96 Le rapport annonce une densité humaine 2013 celle-ci n'est plus obligatoire. Par conséquent Le dossier doit-être mise à jour par rapport au SDRIF-E.
- Pour des raisons de sécurité et de qualité de la nappe, le captage FAVIERES 1 serait à combler pour éviter que l'utilisation du sol en surface puisse compromettre la qualité de la nappe.
- À la page 127, le titre de l'OAP n°6 reprend celui de l'OAP n°5.
- À la page 110 et 166 : Les informations des documents cités dans l'encadré doivent être mises à jour.
- À la page 168, le chapitre J.I.2 est relatif au schéma de mise en valeur de la mer : **à retirer.**
- À la page 211, le sigle du schéma départemental des carrières correspond au sigle « SDC »

Cartographie :

- À la page 53, Le fond orthophotographique complique la visibilité des zones humides. Il serait préférable de l'éclaircir pour une meilleure lisibilité.
- À la page 57, la carte de la trame verte et la trame bleue n'a pas de légende.

➤ **Évaluation environnementale**

- À la page 45, le sigle du schéma départemental des carrières correspond au sigle « SDC »

➤ **Annexes**

- L'annexe 6.8 et 6.9 semblent être une version de travail. Ce point est à éclaircir.

Liste des servitudes d'utilité publique

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE

Commune	Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
77177 FAVIERES	CONSERVATION DES EAUX TERRAINS RIVERAINS COURS D'EAU	Articles L.211-7 et L.215-4 du code de l'environnement et L.151-37-1 et R. 152-29 à R.152-35 du code rural	A4	Libre passage sur les berges de la Marsange et ses affluents	Arrêté Préfectoral n° 81 DDA HY 546 du 01-sept-1981	Direction Départementale des Territoires de Seine	288 rue Georges Clemenceau BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 56 71 71
77177 FAVIERES	PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINÉRALES	Articles L.1321-1 à L.132-10, R. 1321-1 à R.1321-63 suivants du Code de la Santé Publique et Article L.214-1 à L.214-10 et L. 215-13, R. 214-1 à R. 214-4 et R.214-32 à R.214-40 du Code de l'environnement	AS1	Périmètre de protection du captage - Bussy-Saint-Georges	Arrêté Préfectoral n° 09 DADD EC 08 du 26-juin-2009	Agence Régionale de Santé IDF	Centre Thiers Gallieni 49 51 Avenue Thiers 77000 MELUN cedex 01 64 87 62 00
77177 FAVIERES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 10 - rue du Maronnier	Délibération du 30-avr-1878	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Pères 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77177 FAVIERES	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I4	Ligne : 63 kV - Les Fosses - Tournan	Arrêté Préfectoral du 12-jul-1978	Réseau de Transport d'électricité -TENP -GET-EST -	66 avenue Anatole France 94781 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77177 FAVIERES	Servitude relative aux installations situées à l'extérieur des zones gérées de servitudes aéronautiques de dégivrement et soumises à autorisation	code des transports : L6352-1, R6352-1 à 6	T7	code des transports : L6352-1, R6352-1 à 6	Arrêté préfectoral 25 juillet 1990	DGAC / SMA Nord-Gauchet unique ubanisme / UGD	82 rue des Pyrénées 75970 Paris cedex 20
77177 FAVIERES	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Union Hertzienne : Paris - Coulommiers - Tronçon Chennvières - Mouroux	Décret du 03-févr-1984 - Abrogé par décret du 16-sept-1998	FRANCE TELECOM -Unité Pilotage -Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant 94815 VILLEJUIF Cedex 01 49 87 81 09
77177 FAVIERES	PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.57 à L.62-1 et R.27 à R. 39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT1	Station hertzienne de Tournan-en-Brie	Décret du 14-août-1992	FRANCE TELECOM -Unité Pilotage -Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant 94815 VILLEJUIF Cedex 01 49 87 81 09
77177 FAVIERES	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Station hertzienne de Tournan-en-Brie	Décret du 11-août-1992 - Abrogé par décret du 27-août-1999	Direction opérationnelle du réseau national	42 Avenue de la Marne 92120 MONTROUGE 01 42 31 36 13
77177 FAVIERES	VOIES FERRÉES	Articles L.2231-1 à L.2231-9 du code des transports et articles L.123-6, L.114-1 à L.114-6 et R. 123-3, R.131-1 et R.141-1 et suivants du code de la voirie routière	T1	Interconnexion TGV	Sans objet	SNCF -Direction Immobilière Ile-de-France; Pôle Dé	10 rue Camille Moke (CS 20012) 93212 La Plaine Saint Denis
77177 FAVIERES	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Faisceau Hertzien Les Lilas Fort de Romainville - Cucharmoy	Décret du 17-janv-1986	MINISTERE DE LA DEFENSE -ARMEE DE TERRE	Commandement militaire de l'île de France Quartier des Loges BP 207 00484 ANNEES 01 39 21 28 10
77177 FAVIERES	RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Câble n° 150 - 05	Conventions Amiables	France Telecom -Orange -Unité Pilotage Réseau Ile	21 rue Navarin 75009 PARIS

Nombre de lignes : 11

621

REÇU LE
10 OCT. 2025
MAIRIE DE FAVIÈRES

Saint-Ouen-sur-Seine, le 06 OCT. 2025

**MONSIEUR DANIEL PATU
MAIRE DE FAVIERES
HOTEL DE VILLE
5 RUE DE LA BRIE
77220 FAVIERES**

Réf : CR/POLAT/DADT/D25-CRIDF-D25-CRIDF-005072

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 16 juin 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Favières, arrêté par votre conseil municipal le 23 mai 2025.

Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « Île-de-France 2040, un nouvel équilibre » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « ZEN, ZAN et circulaire ». A la suite de son approbation par décret du Conseil d'Etat n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Votre projet de PLU appelle les remarques suivantes de la part de la Région :

Le projet communal est ambitieux en termes de création de logements et privilégie le renouvellement urbain. Le projet de PLU s'inscrit dans l'objectif d'un développement polycentrique, en recherchant une adéquation entre le maintien et le renforcement des équipements et services à la population et ses objectifs de croissance démographique. Une vigilance s'impose toutefois sur les projets en extension, notamment pour l'OAP1.

Le territoire est doté d'une riche trame bleue et verte, que le PLU entend préserver, à travers un zonage A et N permettant notamment de protéger l'armature verte à sanctuariser identifiée par le SDRIF E, qui couvre une large part du territoire communal. Le projet de PLU gagnerait à mettre en perspective les mesures de protection qu'il établit dans le cadre d'une OAP thématique dédiée, permettant d'explicitier la prise en compte de la connexion écologique d'intérêt régional localisée sur le territoire communal dans la carte « placer la nature au cœur du développement régional ».

En adéquation avec son caractère rural, la commune entend conforter à travers son PLU les activités économiques existantes et faciliter l'implantation de nouvelles activités compatibles avec son tissu résidentiel. La maîtrise de l'étalement urbain et les possibilités d'évolution de certains bâtiments doivent contribuer au maintien de l'activité agricole. Le projet de PLU pourrait être complété pour mieux expliquer la façon dont il traduit les liaisons agricoles et forestières



Référent territorial : Gaëlle BULTE-ROGER direction de l'aménagement durable du territoire : gaelle.bulte-roger@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières (77)

Population (2021) : 1 239 habitants

Superficie : 2 835 hectares (ha)

La commune est située à une quarantaine de kilomètres au sud-est de Paris. Elle appartient à la communauté de communes du Val Briard qui regroupe 21 communes. Le territoire est couvert par un PLU approuvé fin 2012 et n'est pas couverte par un SCOT.

Au regard des grandes identités territoriales du schéma directeur, la commune appartient aux communes rurales. Elle s'inscrit dans le plateau de la Brie boisée, avec un territoire largement occupé par des espaces boisés et des espaces agricoles et comprend deux secteurs urbanisés : le centre bourg et le hameau de « La Route ».

I. Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe un objectif démographique de 1 440 habitants à l'horizon 2040 (+196 habitants), et prévoit pour y parvenir la création d'une centaine de logements en s'appuyant prioritairement sur le renouvellement urbain. Le rapport de présentation indique qu'il n'y a pas eu d'extension urbaine depuis 2021 et qu'onze logements ont été réalisés en densification depuis cette date. Un potentiel de réalisation de 39 logements au sein de 2,58 ha de dents creuses est identifié auxquels s'ajoutent 47 logements prévus en reconversion à terme de deux corps de ferme.

Ces objectifs vont au-delà de la progression de la densité résidentielle d'environ 13% attendue à l'horizon 2040 au sein des espaces urbanisés de référence au titre du schéma régional, correspondant à la création d'environ 70 logements.

Le projet de développement de la commune s'appuie en effet en complément sur plusieurs extensions urbaines : une première de 0,5 ha pour la délocalisation de la mairie et une autre d'un hectare dédiée à la création de logements, toutes deux situées en continuité du tissu urbain existant. Ce volume correspond aux capacités d'urbanisation maximum autorisées par le SDRIF E sur le territoire de Favières à l'horizon 2040. Toutefois il ne prend pas en compte l'OAP 6 (0,43 ha) prévue sur des terres agricoles pénétrant au sein du tissu urbanisé et dont la vocation d'accueil d'un équipement public est peu explicitée, alors que toute extension urbaine doit être justifiée en démontrant l'impossibilité de réaliser le projet en densification.

Le projet d'extension prévu par l'OAP 1 serait donc à réexaminer, d'autant plus que la parcelle d'un hectare ciblée pour accueillir un maximum 15 logements recouvre partiellement un boisement, qui bien que ne figurant pas sur la carte réglementaire du SDRIF E doit être préservé de toute urbanisation en dehors des exceptions prévues à l'orientation réglementaire 17 (OR 17). Par ailleurs, la mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune au moins égale à 20 logements par hectare, ce qui n'est pas le cas.

Le projet de PLU comprend au total 6 OAP, dont certaines prévoient l'aménagement d'une haie vive pour marquer la transition entre l'urbain et l'agricole. Cela rejoint l'orientation l'OR 8 du schéma régional qui dispose que « les nouvelles urbanisations en limite des espaces agricoles intègrent dans leur emprise une lisière non bâtie suffisamment large (d'environ 5 mètres, à adapter en fonction des situations locales) permettant de constituer un espace de transition. Cette lisière peut accueillir des circulations douces et des aménagements paysagers végétalisés favorables à la biodiversité ». Ce principe gagnerait à être généralisé à l'ensemble des sites concernés.

Les OAP qui font référence à la présence de risques tels que des aléas importants de retrait/gonflement des argiles ou d'inondation par remontée de nappe (OAP 3 et 6 notamment) pourraient être renforcées en termes de recommandations ou de prescriptions pour les futurs projets d'aménagement afin réduire leur vulnérabilité.

II. Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

En matière d'habitat, le projet communal va plus loin que les objectifs de densité résidentielle du SDRIF E en prévoyant la réalisation d'une centaine de logements à horizon 2040. La commune, qui ne dispose pas de logement social, n'est pas soumise aux obligations SRU. En adéquation avec les orientations régionales, le projet de PADD encourage une diversification de l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels. Les opérations en renouvellement urbain sous OAP prévoient la création d'un certain nombre de maisons individuelles et d'appartements sans toutefois donner d'indication sur leur typologie. Le projet de PLU gagnerait à donner plus de visibilité sur la création de plus petits logements et de logements abordables (aujourd'hui ¾ des logements ont 4 pièces ou plus).

Le projet de PLU traduit la volonté préserver le cadre de vie et l'identité du village, de maintenir et de développer les équipements et services pour accompagner la croissance démographique. A ce titre, le PADD encourage la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs au centre du village et la délocalisation de la mairie pour permettre la réalisation de classes supplémentaires au sein de l'école existante. L'implantation d'un petit centre médical est également évoquée sans plus de précisions.

III. Gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

Favières bénéficie d'un riche patrimoine naturel à préserver. Les espaces forestiers occupent plus de 63% et les espaces agricoles 31% du territoire communal. Elle accueille plusieurs cours d'eau (La Marsange, plusieurs rus et fossés), plans d'eau, mares et zones humides.

Le projet de PLU protège les espaces naturels et agricoles à travers un zonage A et N et le classement des boisements en espaces boisés classés. Tel est le cas pour toute la partie du territoire située sous l'armature verte à sanctuariser établie par le SDRIFE (OR 2) dans laquelle toute urbanisation est par principe exclue (sauf exceptions prévues aux OR 13 et 17).

Pour autant, il conviendrait de préciser l'article A2 du règlement relatif aux « usages des sols et natures d'activités autorisés soumis à des conditions particulières » pour ce qui concerne les bâtiments et installations agroalimentaires, en se référant à l'OR 13 qui prévoit une exception au principe d'inconstructibilité des zones agricoles pour ce type d'activités uniquement pour « les installations de collecte, stockage, et premier conditionnement de produits agricoles dont la proximité est indispensable au prolongement de l'acte de production de l'activité agricole en place ». De même, la formulation de l'article N2 relatif aux « usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières dans les espaces naturels » est trop ouverte par rapport aux équipements publics admis par exception au sein des espaces boisés et naturels (OR 17 du SDRIF E).

On peut interroger le choix d'un zonage agricole Ae, pour le terrain communal accueillant des équipements de loisirs légers, et sur lequel le règlement autorise toute construction à vocation d'équipement public d'intérêt collectif lié à la zone, alors que les équipements de loisirs ne sont pas admis dans les espaces agricoles par le schéma régional.

La bande de protection des lisières des massifs de plus de 100 ha est transcrite dans le plan de zonage, néanmoins la formulation pour les équipements d'intérêt collectif autorisés, même si elle cible les équipements en lien avec l'environnement et la nature, pourrait être précisée car seuls peuvent y être admis ceux concernant l'extension du patrimoine forestier (OR 19).

On notera avec intérêt que le plan de zonage identifie des arbres isolés, haies et mares à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les abords des cours d'eau sont protégés de toute nouvelle construction (20 mètres pour les berges de la Marsange, 5 mètres pour les autres cours d'eau identifiés au plan de zonage). Les exceptions prévues pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif à caractère pédagogique et/ou ludique gagneraient à indiquer que les constructions et installations correspondantes ne doivent pas être imperméabilisantes (OR 21). Le règlement inclut également des dispositions en faveur de la protection des zones humides.

Les protections instaurées en faveur du patrimoine naturel de la commune seraient à mettre en perspective avec la connexion écologique d'intérêt régional identifiée par le SDRIF E au

sud du territoire communal. Elle correspond à un point de connexion entre différentes sous-trames écologiques régionales, en l'occurrence les sous-trames arborées, herbacées et humides, qui pourraient être fragilisées par la pression urbaine. Il s'agit d'assurer une protection renforcée à des secteurs essentiels et stratégiques pour la circulation des espèces et l'accomplissement de tout ou partie du cycle de vie de la flore et de la faune. Il revient au PLU de déterminer le périmètre de protection de ces connexions en s'appuyant entre autres sur l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de son élaboration et sur les éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ces éléments auraient pu trouver toute leur place notamment au sein d'une OAP thématique dédiée aux continuités écologiques, telle que prévue par le code de l'urbanisme et que l'on ne retrouve pas dans le projet de PLU.

Le SDRIF E identifie un espace vert et de loisirs correspondant à la ferme d'Hermières et à son parc, qui le cas échéant doit être pérennisé et dont il convient d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services qu'il rend (OR 25). Le projet de PLU identifiant ce bâtiment agricole comme étant susceptible de changer de destination, il conviendrait de pouvoir s'assurer que si l'objet de cet espace était amené à évoluer, il conserverait une vocation d'espace vert ou de loisirs. S'il s'agit d'une identification erronée, il conviendrait de le signaler dans le projet de PLU.

IV. Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

Le diagnostic dénombre 120 emplois et 81 entreprises (hors activité agricole) sur la commune, qui ne dispose pas de zone d'activités. Les actifs occupés travaillent dans leur grande majorité à l'extérieur. Un seul commerce (bar restaurant) est présent en centre-bourg.

En adéquation avec le caractère rural de la commune, le projet de PLU vise à conforter l'économie locale en permettant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité des habitations au sein du tissu urbain, et à pérenniser les activités existantes. Ainsi, les OAP 1,3 et 5 sur les secteurs du bourg ont une vocation résidentielle mais autorisent l'implantation de bureaux et commerces.

Trois sièges d'exploitation agricole encore en activités étaient présents sur le territoire en 2022. Le PADD entend préserver les terres agricoles en limitant les extensions urbaines et orienter l'activité agricole vers des conditions durables d'exploitation et d'évolution, en permettant l'évolution de certains bâtiments repérés au plan de zonage.

Le SDRIF E identifie deux liaisons agricoles ou forestières dans la carte « développer l'indépendance productive régionale » à maintenir ou rétablir sur le territoire de Favières. Elles visent à garantir (OR 42) les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières ainsi que le cas échéant l'accès aux espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation forestière, en veillant au maintien des continuités adaptées entre ces espaces et les équipements destinés au stockage et à la transformation des ressources forestières ». Il est attendu que les documents d'urbanisme locaux précisent l'emplacement, le tracé et l'emprise de ces liaisons en tenant compte de la fonctionnalité des exploitations agricoles ou forestières.

Le rapport de présentation mentionne la réalisation par la commune d'un plan des circulations agricoles, qui gagnerait à être présenté, même succinctement, pour pouvoir faire le lien avec les chemins à conserver ou à créer au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage avec l'objectif d'offrir des circuits de promenades.

V. Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

La commune est desservie par la RD10 et la RD21 et se situe à proximité de la Nationale 4 et de l'autoroute A4. La gare de Tournan-en-Brie (lignes P et E du RER) se situe à 3 km du bourg, la gare du Val d'Europe (ligne A) se situe à 13 km et la gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy à 16 km. La commune est également desservie par plusieurs lignes de bus.

Le diagnostic constate un déficit en termes de places de stationnement, générant du stationnement sauvage. Des emplacements réservés sont prévus pour aménager de nouvelles aires de stationnement et y remédier.

En adéquation avec les orientations régionales, le projet de PLU met en avant le confortement des circulations douces. Cela se traduit par la mise en place d'emplacements réservés, en complément des venelles et passages piétonniers existants entre les équipements du centre bourg et l'habitat en périphérie. Le projet de PADD défend également la préservation et le développement des chemins ruraux pour maintenir les possibilités de promenades et de randonnées. Cette volonté se décline par l'identification dans le plan de zonage de chemins à conserver ou à créer. Il promeut le développement des liaisons douces entre Tournan et Favières et entre le bourg et le hameau. Le projet de PLU pourrait davantage insister sur le développement des circulations douces et notamment du vélo pour les déplacements quotidiens et pas seulement pour les loisirs. A ce titre, la question du rabattement par les modes doux vers la gare de Tournan serait à mettre davantage en avant, d'autant plus qu'à terme cette dernière sera desservie par le réseau vélo Île-de-France (itinéraire V6 Cergy Pontoise/ Tournan-en-Brie-Verneuil-L'Etang).

identifiées par le schéma régional destinées à garantir les accès entre les exploitations, les parcelles agricoles et/ou les espaces boisés et les équipements d'amont et d'aval des filières.

Enfin, en matière de mobilités, le projet de PLU prévoit de résoudre les difficultés de stationnement et de renforcer les liaisons douces. Il pourrait insister, en complément du confortement des modes actifs à vocation de loisirs, sur les usages quotidiens, en particulier du fait de la proximité de la gare de Tournan en Brie, qui sera desservie à terme par le réseau Vélo Ile-de-France.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et de nous transmettre le lien vers le document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, fluid loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Chessy, le 07 JUL. 2025

**Direction Départementale des Territoires de
Seine-et-Marne
Service Territoires, Aménagements et
Connaissances
Unité Planification Territoriale Nord**

BP 90074 - 77353 MEAUX CEDEX

*Direction Urbanisme Réglementaire et Foncier
Gladys FLEUREAU
GF/2025/1085
RAR 1A 212 369 0891 5 et envoi par mail*

Objet : PLU de Favières arrêté le 23/05/2025
Dossier suivi par Mme Francine MICHALON-DEMCZUK

Madame,

Par courrier en date du 16/06/2025 (reçu par mail le même jour) vous nous avez consulté afin que soit formulé un avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 23/05/2025, en application de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Après examen, Val d'Europe Agglomération émet les observations sur ce dossier :

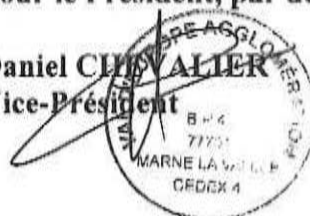
- Le rapport de présentation mentionne la STEP de Villeneuve-Saint-Denis, or celle-ci n'existe plus. Les effluents du hameau de la Route transitent par le réseau de Villeneuve-Saint-Denis lequel est désormais raccordé sur le réseau de Val d'Europe Agglomération qui lui-même fini à la STEP de Saint Thibaut sous la propriété et la gestion du SIAM.
- Il semblerait donc opportun de questionner le SIAM sur la capacité de leur STEP à recevoir les effluents supplémentaires prévus dans le cadre de la desserte du hameau de la Route à Favières.
- Par ailleurs, de notre côté, nous vérifions les incidences pour notre réseau et nos postes de relevage.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le Président, par délégation

Daniel CHEVALIER
Vice-Président



Copie : Mairie de Favières



REÇU LE
01 OCT. 2025
MAIRIE DE FAVIÈRES

610-21/10
Vu
MAB
original
de dossier PCU

Observations de notre Association sur la « MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME » mis en œuvre par délibération du Conseil Municipal, séance ordinaire du 8 Avril 2022.

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Chapitre BV6 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

Les chiffres mentionnés dans les différents tableaux des chapitres BV1 à BV4 sont ceux de 2013, les chiffres n'ont pas été actualisés alors que la conclusion fait référence à l'année 2019.

Chapitre B.VI.4 LA SYNTHÈSE DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Même remarque que ci-dessus, les chiffres de 2013 n'ont pas été actualisés pour 2019 alors que la conclusion y fait référence.

Chapitre C.I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL

I.1.1.2 LE PAYSAGE RAPPROCHE

«L'avifaune.....poules d'eau, etc.» Il faudrait corriger marins-pêcheurs car il s'agit de martins-pêcheurs.

I.1.1.4 LE PAYSAGE AGRICOLE

Corriger la 1ère ligne du 1^{er} paragraphe :

Le centre-bourg de Favières est majoritairement bordé de champs cultivés.

4.2-Plan du centre-ville 2500

4.3-Plan du hameau de la Route 1000

Difficile de se repérer sur ces 2 plans, les cimetières ainsi que le château d'eau de Favières ne sont pas identifiés.

2 – REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES – ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dans le 2ème paragraphe, il faudrait corriger «ripisylves» et non ripisilves.

ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Quid du cimetière de Favières et de son extension ainsi que celui de La Route qui ne figurent pas sur les plans (Cf 4.2 et 4.3 évoqués ci-dessus).

MENTIONS GRAPHIQUES

En cas de contradiction entre les documents graphiques et le règlement, lequel prévaut ?

ZONE UA

UA8 – Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Point 2 : «Il est exigé un arbre de haute tige...d'unité foncière» : tyge, à corriger.

UA11 – Desserte par les réseaux

5) Réseaux de communications électroniques

Rajouter, tout comme pour l'électricité :

«Pour toute construction nouvelle, les réseaux de communications seront aménagés en souterrain»

REÇU LE

01 OCT. 2025

MAIRIE DE FAVIÈRES

ZONE UH

UH5 – Implantation des constructions

Point 3 : Il est mentionné pour les limites séparatives une marge minimale de 4 mètres alors qu'en zones UA et UB la marge minimale est de 3,50 mètres : est-ce normal ?

Point 4 : Même remarque, la marge minimale est elle de 3,50 mètres ou de 4 mètres ?

Point 5 : Concerne l'implantation des piscines, ce point ne figure pas pour les zones UA et UB, pourquoi ?

ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE

Le secteur A1 ne figure pas sur le plan 4.2 évoqué plus haut alors que le secteur Ae y figure.

A7 – Performances énergétiques et environnementales

Pourquoi les équipements de méthanisation ne sont ils pas mentionnés (actuellement implantés à la ferme des 30 arpents) ?

A8 – Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Point 3 : Pour la compréhension de tous il serait mieux de mentionner « Les espaces boisés classés » au lieu de EBC.

L'Association reste à votre disposition pour toutes précisions qui vous sembleraient utiles.

Fait à Favières, le 16 Septembre 2025

Le Président
Aurélien Lucas



MAIRIE

M. Daniel PATU
Maire
7 Rue de la Brie
77220 FAVIERES

Serris, le 22 août 2025

Nos réf. : DAT.FP/EM25-036

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN – elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr

Objet : PLU FAVIERES

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières. Ce dernier nous a été transmis le 3 juin 2025 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

1. Préciser les conditions d'implantation pour les activités commerciales au sein des secteurs de projet.

La CCI Seine-et-Marne relève les 6 secteurs de projet concernés par des OAP permettant la création de logements au sein du tissu urbain de Favières. Parmi elles, l'OAP de la rue d'Hermières prévoit la possibilité de réaliser des bureaux et des commerces et est concernée par le règlement de la zone 1AU. L'article 1AU3 autorise sous conditions « l'implantation, la construction, l'extension l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, l'établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales) ». Toutefois, les conditions ne sont pas clairement énoncées.

La CCI Seine-et-Marne recommande donc de compléter cet article afin de clarifier les conditions. En outre, un plafond de surface tel que celui prévu au règlement des zones UA et UB serait cohérent pour les activités commerciales et artisanales.

2. Orienter les implantations commerciales au sein des OAP.

La CCI Seine-et-Marne estime qu'il n'est pas stratégique d'autoriser les activités commerciales au sein de toutes les OAP et qu'il serait plus pertinent d'identifier les secteurs où l'implantation de ces activités est la plus adaptée en fonction des possibilités de stationnement, de la proximité des équipements ou aménités participant à l'animation du centre-bourg.

La CCI Seine-et-Marne recommande ainsi de retravailler les OAP afin d'autoriser l'implantation d'activités artisanales et de commerces de détail uniquement dans les OAP les plus proches du bourg.

En outre, la CCI Seine-et-Marne suggère également de localiser et d'identifier les axes, les bâtiments ou les secteurs au sein des périmètres des OAP où les activités artisanales et commerciales peuvent s'implanter. Ces compléments permettront de mieux encadrer les futurs développements commerciaux permis dans le tissu urbain.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT



MAIRIE
à l'attention de Mr le Maire
7 rue de la Brie
77220 FAVIERES

Nos réf : KA

Objet : Révision du PLU de Favières – Avis PPA

Dossier suivi par : Karine ANDRE (k.andre@valbriard.fr)

Monsieur le Maire,

A la suite de l'arrêt du projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Favières, par délibération du conseil municipal du 23 mai 2025, vous avez notifié à la Communauté de Communes du Val Briard, l'intégralité du dossier pour avis.

Au regard de ses compétences en matière d'aménagement du territoire, de développement économique et de développement durable, la Communauté de Communes du Val Briard s'attache à examiner, au travers des Plans Locaux d'Urbanisme des communes, le niveau de contribution de chacune, au projet global de territoire.

A la lecture des pièces transmises, il apparaît que les dispositions du règlement écrit, du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, permettent bien d'assurer une mise en cohérence forte du Plan Local d'Urbanisme de Favières avec les ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial du Val Briard, en matière de bâti-aménagement, de sobriété énergétique, d'efficacité énergétique, de résilience énergétique, de qualité de vie, de mobilité, d'agriculture, de préservation des paysages et de gestion des déchets.

L'intégration des enjeux environnementaux du Plan Climat Air Territorial du Val Briard (PCAET) dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, et les mesures prises par les élus pour l'atteinte des objectifs communs, m'invitent à émettre un **avis favorable** sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Favières.

Vous remerciant de bien vouloir enregistrer cet avis au registre des avis des Personnes Publiques Associées, permettant au commissaire enquêteur d'établir son rapport, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,
Marc CUYPERS



Siège administratif :

Ferme Jean-Jacques BARBAUX
2, rue des Vieilles Chapelles
77610 Les Chapelles-Bourbon
Tél. : 01 64 51 33 26
Facebook : @valbriard
www.valbriard.fr

Établissement Public de Coopération Intercommunale.

Communauté de Communes du Val Briard :

Bernay-Vilbert • Châtres • Courpalay • Courtomer • Crèvecœur-en-Brie • Favières • Fontenay-Trésigny •
La Chapelle-Iger • La Houssaye-En-Brie • Le Plessis-Feu-Aussoux • Les Chapelles-Bourbon • Liverdy-En-Brie •
Lumigny-Nesles-Ormeaux • Marles-en-Brie • Mortcerf • Neufmoutiers-en-Brie • Pécy • Presles-en-Brie •
Rozay-en-Brie • Vaudoy-en-Brie • Voinsles

REÇU LE

U 8 SEP. 2025

MAIRIE DE FAVIÈRES

Mairie de Favières
Monsieur Daniel PATU
Maire
7 rue de la Brie
77220 – FAVIERES

Melun, le 31 juillet 2025

Dossier suivi par : Jade VENUTO
Chargée de développement territorial
Tél : 01.64.79.26.16
Email : jade.venuto@cma-idf.fr

Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de Favières

Monsieur Le Maire,

Suite à votre courrier du 3 juin 2025 relatif au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation particulière à formuler.

À l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre du projet de PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité,
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat,
- La réhabilitation des zones d'activités,
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes,

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN
Président



Paris, le 21 août 2025

REÇU LE
U 4 SEP. 2025
MAIRIE DE FAVIÈRES

Monsieur le Maire,
Daniel PATU
EN MAIRIE
7 rue de la Brie
77220 FAVIERES

**Objet : Révision du PLU de FAVIERES
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

N/ Réf. 2025_ST_190_ES_LB

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 23 mai 2025. Ce dossier nous est parvenu le 6 juin dernier.

Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet des remarques qui portent sur les points suivants :

- I. Le schéma des circulations des engins agricoles**
- II. Le plan de zonage**
- III. Le règlement de la zone A**
- IV. Les emplacements réservés n°2 et 5**

--oOo--

I. Le schéma des circulations des engins agricoles

Notre Compagnie constate avec satisfaction la présence, dans le rapport de présentation, d'un schéma des circulations des engins agricoles.

Celui-ci est en effet nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire communal, et ainsi arriver à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants.

II. Le plan de zonage

Nous nous voyons également satisfaits du plan graphique lequel reflète l'affectation réelle des sols. En effet, les parcelles déclarées agricoles au RPG 2023 ont été classées en A (agricole).

Toutefois, afin de le parfaire, nous demandons que le secteur accueillant un terrain communal de loisirs soit classé en NI (naturel de loisirs) au lieu de Ae. En effet, la parcelle concernée n'est nullement valorisée par une activité agricole.

III. Le règlement de la zone A

La Chambre d'agriculture relève un règlement de la zone A qui permet aux exploitations du territoire de se pérenniser, de se développer et de se diversifier.

Néanmoins, nous lisons en page 62 de ce règlement que « *les bâtiments et installations agro-alimentaires sont autorisés...* ». Nous demandons que soit réécrit ce point pour plus de clarté. En effet, formulé ainsi, une entreprise industrielle agro-alimentaire aurait l'autorisation de s'installer en zone A.

Nous vous proposons cette rédaction : « *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de l'exploitation agricole sont autorisées...* ».

IV. Les emplacements réservés n°2 et 5

Les emplacements réservés n°2 et 5 sont tous les deux situés sur des parcelles agricoles. Ils sont destinés à la réalisation de liaisons douces. Nous attirons votre attention sur le fait que de tels projets peuvent générer nombre de problèmes comme un défaut d'accès aux parcelles, un manque de sécurisation des sorties de parcelles ou encore l'augmentation de dépôts sauvages et des incivilités. Nous demandons qu'une concertation en amont de tout projet soit engagée avec le(s) exploitant(s) impacté(s) afin d'échanger sur tous ces points.

--oOo--

Sous réserve de la bonne prise en compte de nos remarques, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet **un avis favorable** quant à ce projet de PLU.

Nous nous réservons toutefois la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Certified by  yousign



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Agriculture et du Développement Rural
Secrétariat de la CDPENAF

Tél : 01 60 56 73 00

Mél : ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr

Direction départementale
des territoires

Vaux-le-Pénil, le 25 août 2025

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLÉS ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Maire,

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune de Favières a été arrêté par délibération du conseil municipal le 23 mai 2025.

Par courrier, réceptionné le 16 juin 2025, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission s'est réunie, le jeudi 21 août 2025 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagnée de M. Simon LEROUX, représentant votre bureau d'études Cabinet GREUZAT.

Après avoir présenté la commune et le projet, vous avez ensemble pu répondre aux questions des membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.

La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de PLU de votre commune de Favières, avec les remarques suivantes :

- **préciser le règlement du secteur Nh, en limitant les extensions et annexes à une valeur raisonnable en proportion et en surface ;**
- **actualiser la cartographie et le tracé des cours d'eaux et les rendre visibles sur les plans ;**
- **refaire l'analyse de compatibilité avec les dispositions du SDAGE actuel et non l'ancien qui est ici pris en référence ;**
- **mettre un zonage Azh et/ou Nzh (en fonction de la réalité du terrain) pour matérialiser les zones humides avérées qui ne sont pas visibles sur le plan de zonage.**
- **la commission demande ne faire figurer sur le plan de zonages que les zones humides avérées (Azh et/Nzh Nzh). Les zones humides potentielles sont à faire figurer en annexes (Apzh et/ou Npzh).**
- **réaliser une OAP thématique « Protection des continuités écologiques » et en y intégrant la trame verte, la trame bleue et la trame noire.**

Monsieur Daniel PATU
Maire de Favières
7, rue de la Brie
77220 FAVIERES

- modifier le zonage Ae en un zonage de type Nl (N loisirs) et en limiter sa constructibilité ;

- attention à la notion d'activité agro-alimentaire permise en zone A : reprendre les dispositions du L151-11 II du Code de l'urbanisme sur les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Par ailleurs, la commission estime que le PLU prévoit un nombre de logements supérieur aux besoins, au regard des objectifs de population et suggère d'augmenter la densité de la zone 1AU. Elle estime aussi que le projet de 25 logements dans l'OAP Ferme de la Folie est trop important.

Enfin, la commission vous recommande :

- de porter une attention particulière aux projets de liaisons douces, en s'assurant de leur compatibilité avec la circulation des engins agricoles le cas échéant (accès adapté, visibilité, résistance de la voirie, etc.) afin de se prémunir des conflits d'usage ;

- d'inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le Règlement, soit dans un document annexe appelé « Schéma Directeur d'Éclairage » (SDE).

Conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

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

Pour le directeur départemental
L'adjoint au directeur



Laurent BEDU



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Note d'information relative à l'absence
d'observation de la Mission régionale d'Autorité
environnementale d'Île-de-France sur le PLU de
Favières (77) dans le cadre de sa révision**

**N° APPIF-2025-090
06/09/2025**

* * *

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 6 juin 2025 pour avis sur le PLU de Favières (77), dans le cadre de sa révision.

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 absence d'avis résulte de la nécessité, pour l'Autorité environnementale, de prioriser l'examen des dossiers au regard des moyens dont elle dispose. Elle ne traduit pas une absence potentielle d'enjeux environnementaux ou d'observations sur le projet, mais que les enjeux ont été jugés moindres.

Cette note est portée à la connaissance du public dans le cadre de la consultation prévue par le code de l'environnement et publiée sur le site internet de la MRAe.

Fait à Paris le 06 septembre 2025

Le président par intérim



Guillaume CHOISY

Mairie de Favières
Service Urbanisme
5, rue de la Brie
77220 Favières

Saint-Denis, le 18 juin 2025

▪ Affaire suivie par : /

-
- N/Réf. : DIIDF/URBA/FAVIERES
 - Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT

Objet : Avis du Groupe Public Unifié sur le projet de PLU

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 03 juin 2025, vous m'avez consulté afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU pour la commune de Favières, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 23 mai 2025.

1. S'agissant des partis d'aménagement proposés

Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone N.

Le règlement de cette zone est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires.

2. S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF

Le territoire de la commune de Favières est traversé par les emprises de la ligne n°226 310 – raccordement d'interconnexion Nord-Sud (LGV).

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par

son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.

Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

SNCF - Direction Immobilière IDF
Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine
Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE
CS 20012
93212 SAINT DENIS cedex
contact.patrimoine.idf@sncf.fr

Consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Ali Louni

Responsable d'urbanisme

Ali LOUNI

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre I^{er} dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D – Communications

c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- Du bord extérieur des fossés ;
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;
- Du bord extérieur du quai ;
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;
- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;
- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;
- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;
- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;
- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;
- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le [générateur de métadonnées en ligne sur le GPU](#).

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD Ortho/PCI VECTEUR
Précision :	Métrique

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;
- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Le générateur

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

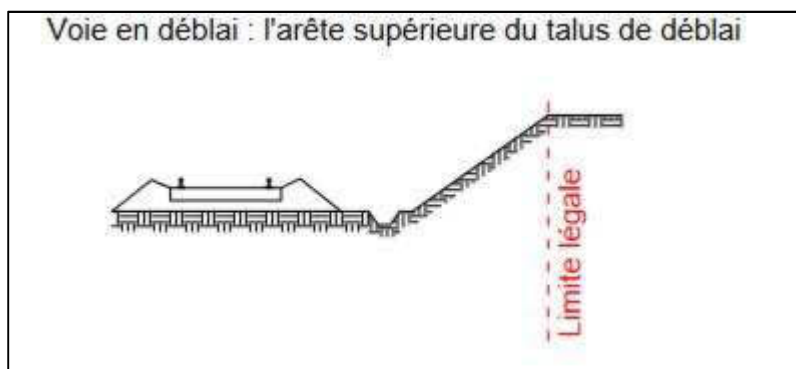
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

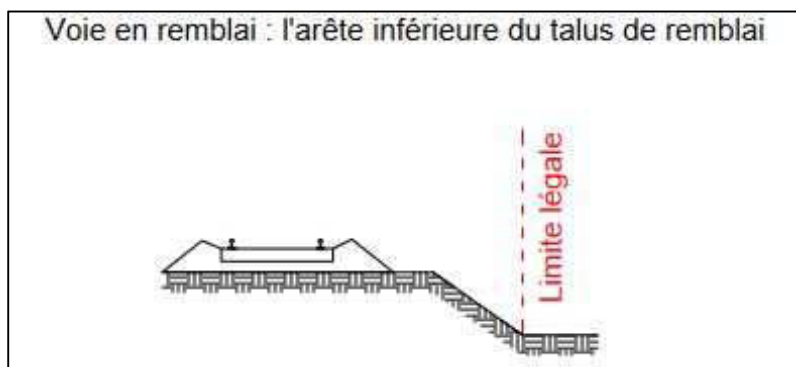
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

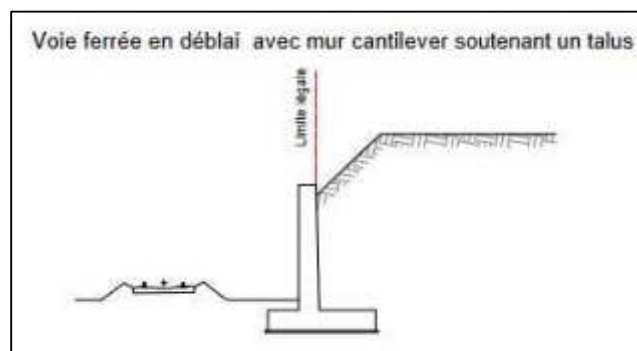
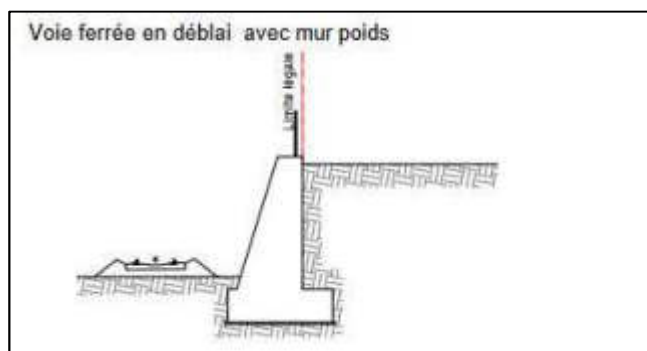
- Arête supérieure du talus de déblai :

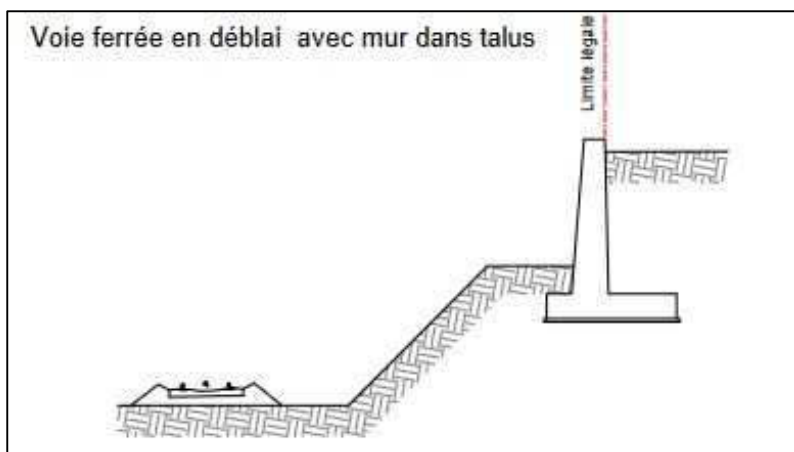


- Arête inférieure du talus du remblai :

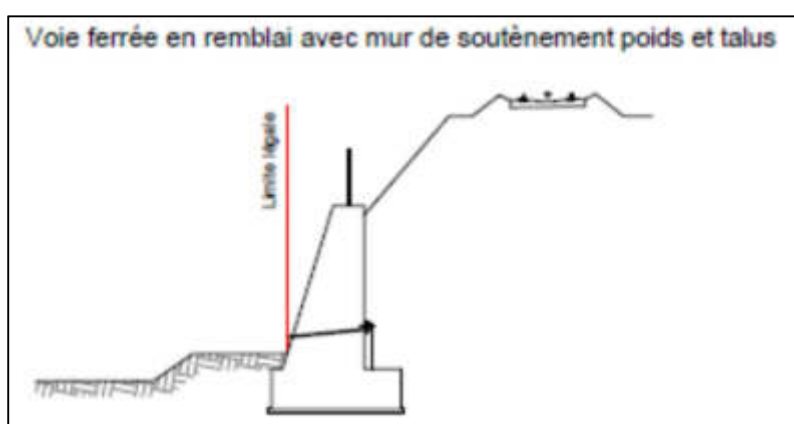


- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :

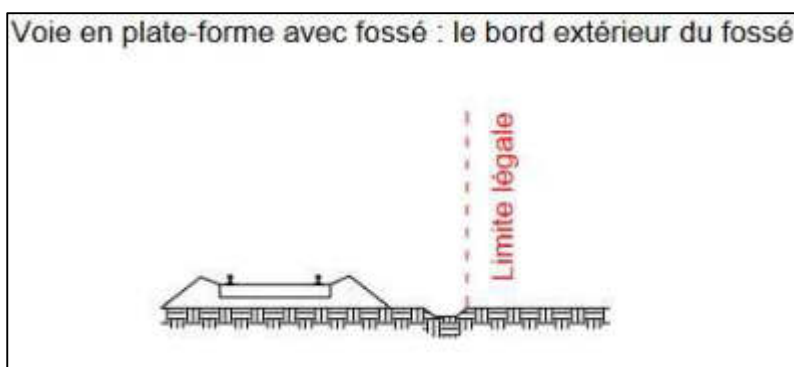




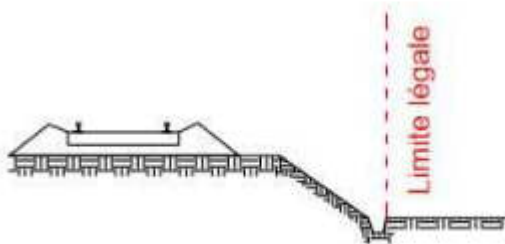
- Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



- Du bord extérieur des fossés :



Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

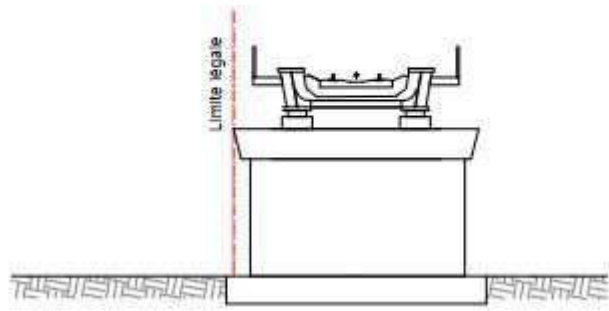


- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

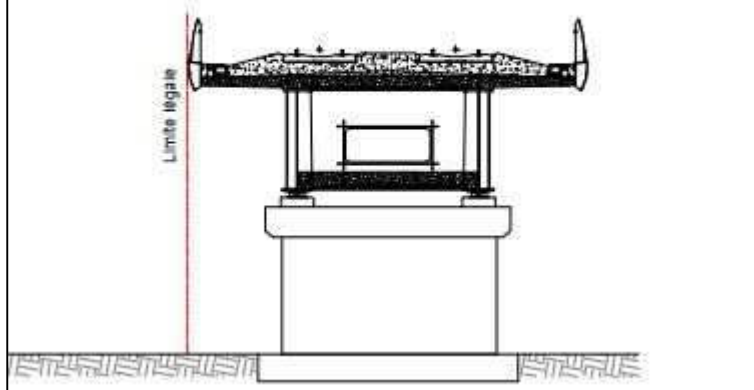
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



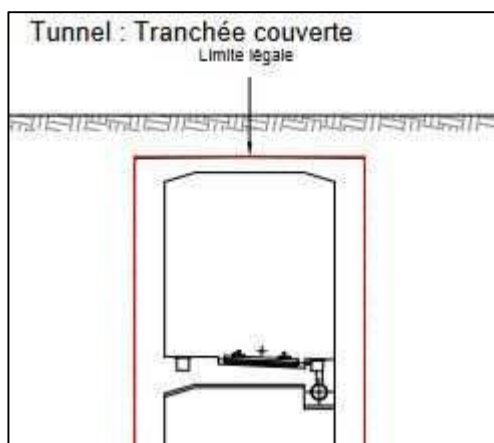
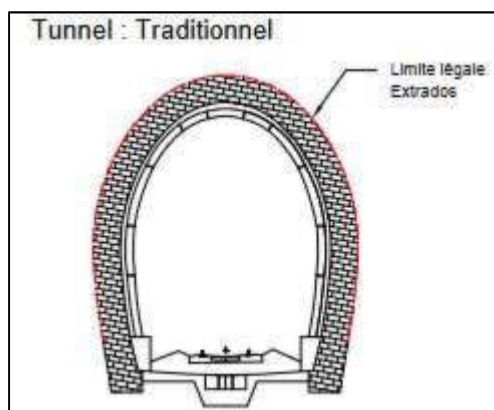
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier



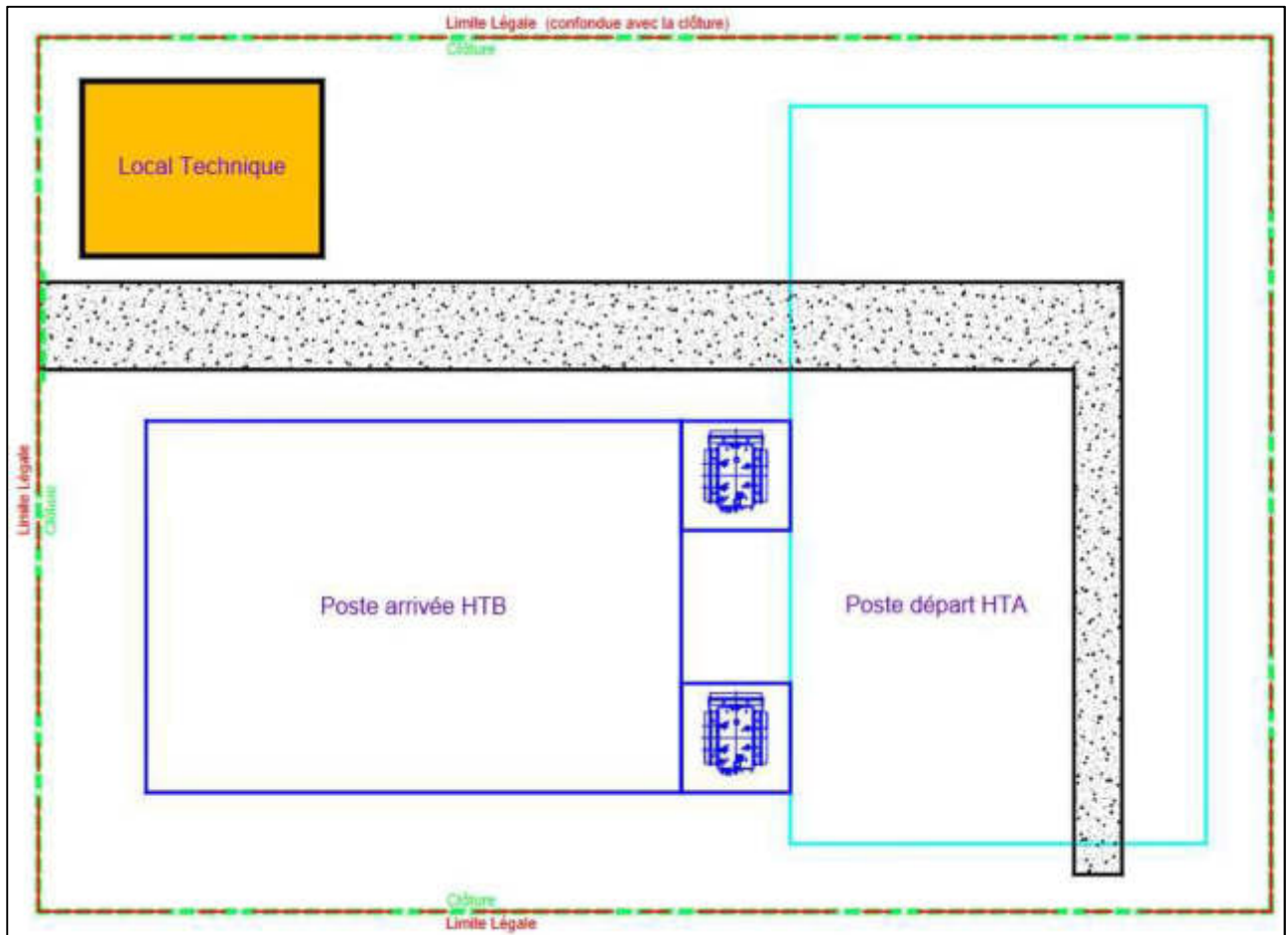
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



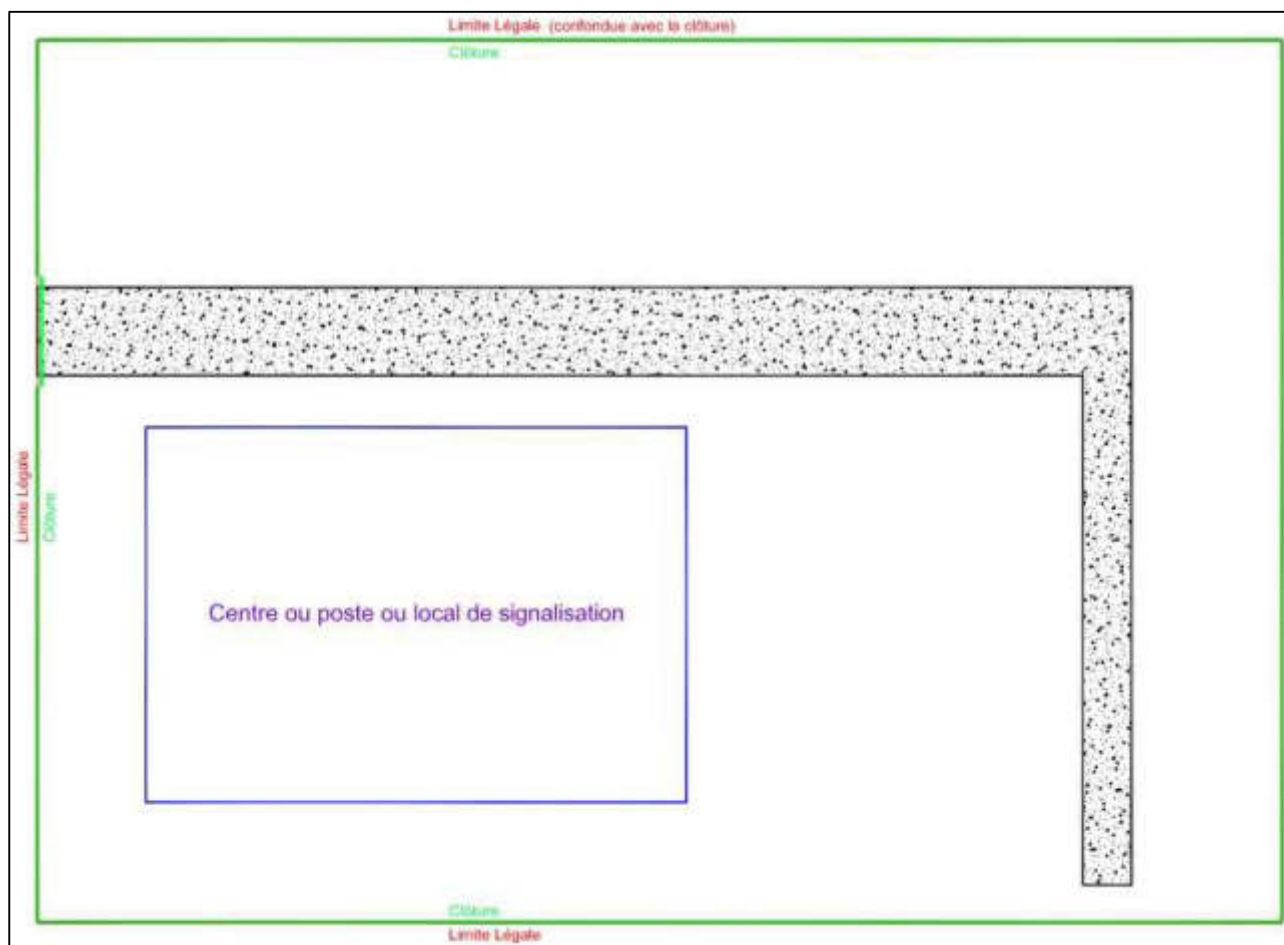
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain :



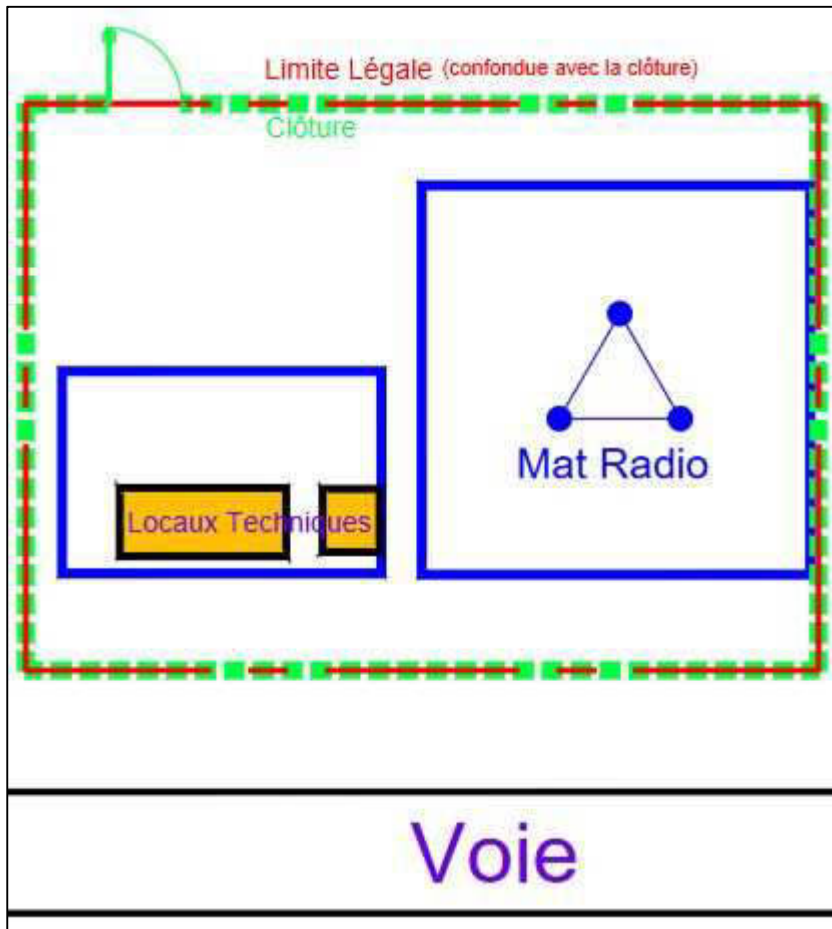
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



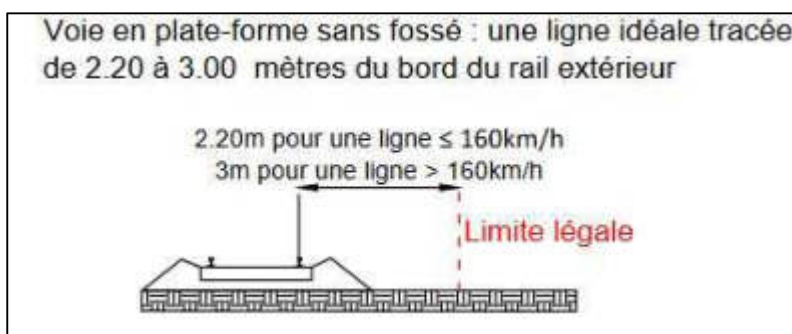
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

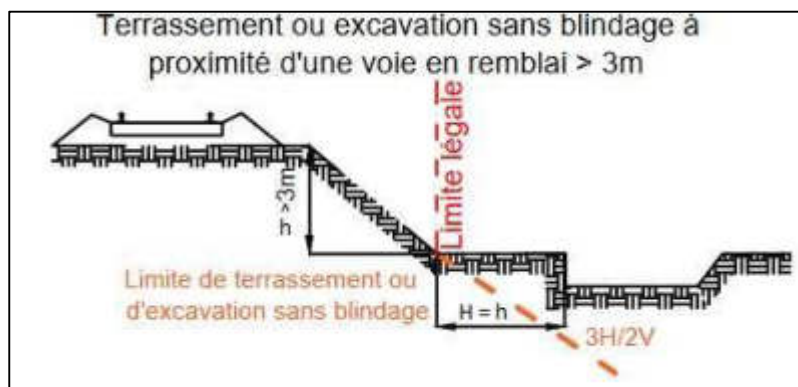
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

Situation 1 : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :



Nota : les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :

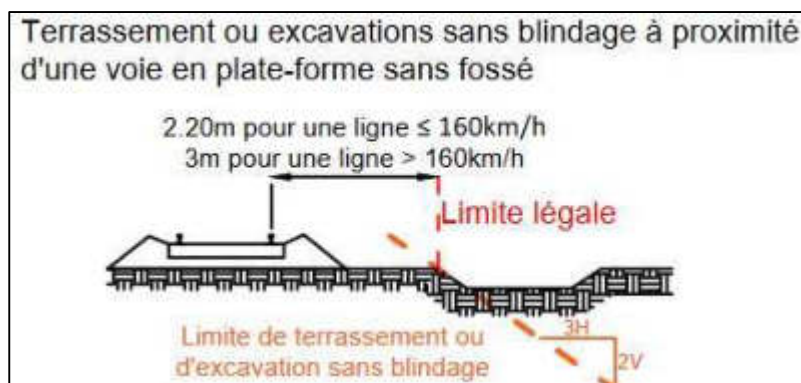
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de $3H$ (horizontal) pour $2V$ (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

Situation 2 : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à $3H$ pour $2V$, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).

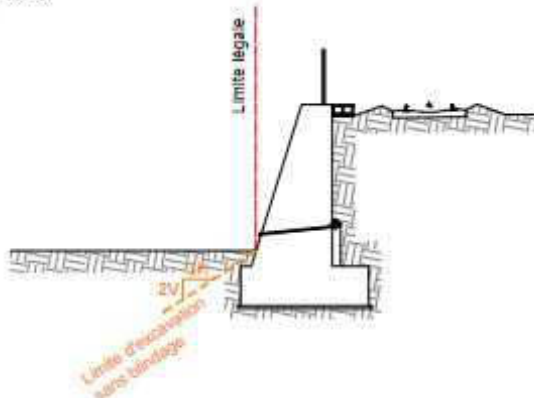
Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de $3H$ pour $2V$, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

Exemple 1 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.

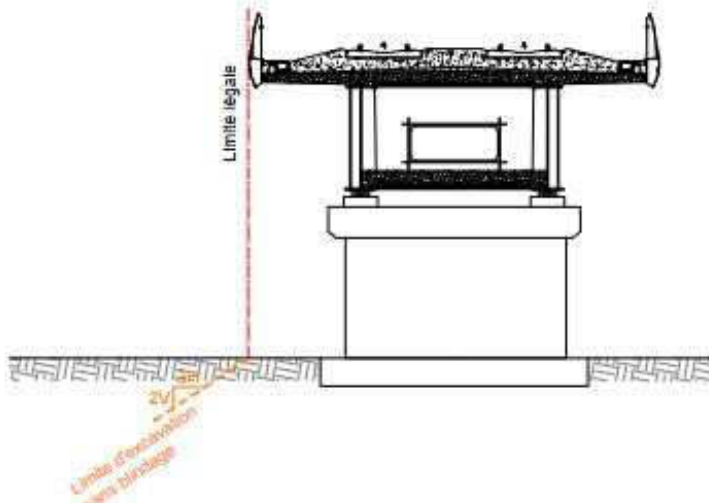


Exemple 2 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.

Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



Exemple 3 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.

