

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

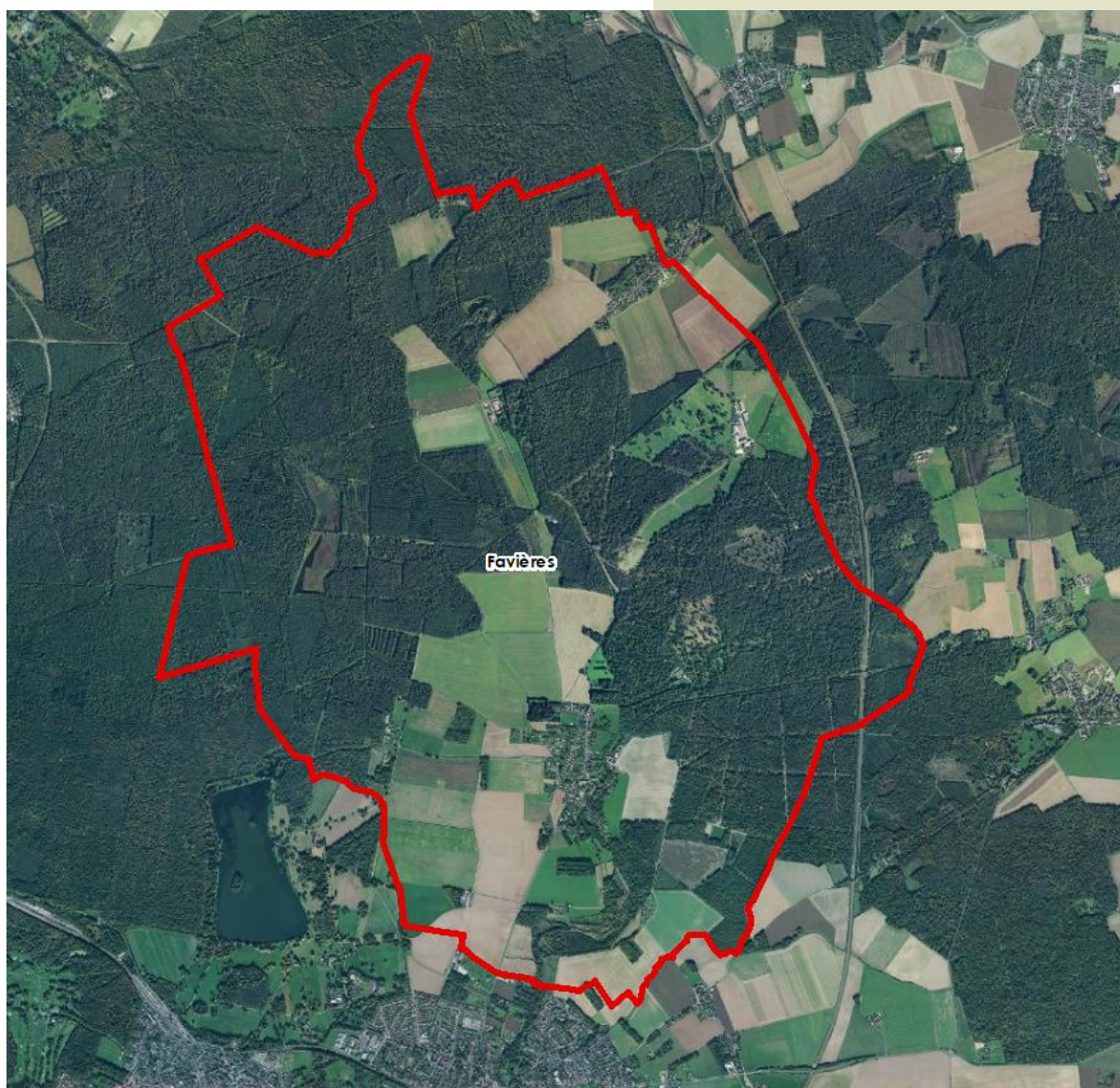
ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

Mairie de Favières
5 rue de la Brie
77 220 Favières

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FAVIERES

1- RAPPORT DE PRESENTATION



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com

<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Municipal
en date du : 29/05/2026*

Le Maire

A. INTRODUCTION.....	8
A.I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF	8
A.II. LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME ET PROCEDURE ENGAGEE	10
A.III. LA METHODOLOGIE EMPLOYEE POUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	10
B. PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE	12
B.I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES.....	13
B.II. LA POPULATION ACTIVE.....	13
B.II.1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE	13
B.II.2. LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES	14
B.II.3. LE STATUT DES ACTIFS OCCUPES	14
B.II.4. LE TAUX DE CHOMAGE.....	15
B.III. LES SECTEURS D'ACTIVITES	15
B.III.1. LES ACTIVITES ET LES ENTREPRISES.....	15
B.III.2. LES EMPLOIS	16
B.III.3. LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES.....	16
B.IV. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	17
B.IV.1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION	17
B.IV.2. LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE.....	20
B.IV.3. LE TAUX DE NATALITE ET DE MORTALITE.....	20
B.IV.4. L'AGE DE LA POPULATION.....	21
B.IV.5. LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	22
B.V. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT	23
B.V.1. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	23
B.V.2. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	24
B.V.3. LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES	26
B.V.4. L'ANCIENNETE DU PARC	27
B.V.5. LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX	27
B.V.6. LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT	27
B.VI. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES POUR UN MAINTIEN DE LA POPULATION A L'HORIZON 2030 AVEC POUR DATE DE REFERENCE 2013 (SDRIF)	28
B.VI.1. LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES	28
B.VI.2. LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS	29
B.VI.3. LA PRISE EN COMPTE DES RESIDENCES secondaires.....	29
B.VI.4. LA SYNTHESE DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUE	29
B.VII. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES POUR UN MAINTIEN DE LA POPULATION A L'HORIZON 2040 AVEC POUR DATE DE REFERENCE 2021 (SDRIF-E).....	30
B.VII.1. LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES	30
B.VII.2. LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS	30

B.VII.3. LA PRISE EN COMPTE DES RESIDENCES secondaires	30
B.VII.4. LA SYNTHESE DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUE	31
B.VII.5. LES ENJEUX ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES	31
C. DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	32
C.I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL	33
C.I.1. LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL	33
C.I.2. L'OCCUPATION ACTUELLE DU SOL	39
C.I.3. LA SUPERFICIE DE REFERENCE AU 1ER JANVIER 2021	41
C.I.4. L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DEPUIS CES DERNIERES ANNEES	43
C.I.5. LE POTENTIEL DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	47
C.I.6. LA TOPOGRAPHIE	49
C.I.7. LA GEOLOGIE	50
C.I.8. L'HYDROGRAPHIE	51
C.I.9. L'HYDROGEOGRAPHIE	52
C.I.10. LES ZONES HUMIDES	53
C.I.11. LES MILIEUX HUMIDES ET LES MARES	56
C.I.12. LA TRAME VERTE ET BLEUE	58
C.I.13. LA BIODIVERSITE ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES	60
C.I.14. LA QUALITE DES SOLS	65
C.I.15. LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL	66
C.II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN	67
C.II.1. LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN	67
C.II.2. LES ACCES ET DEPLACEMENTS	75
C.II.3. LES EQUIPEMENTS	80
C.II.4. LA GESTION DES EAUX	81
D. TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES, LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	83
D.I.1. LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	84
D.II. LES RISQUES	91
D.II.1. LA LISTE DES RISQUES	91
D.II.2. LE DETAIL DES RISQUES NATURELS	91
D.II.3. LE DETAIL DES RISQUES PREVENTIFS	94
D.II.4. LES CONCLUSIONS SUR LES CONTRAINTES ET LES RISQUES	96
E. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	97
E.I. LE SDRIF2030 ET SES OBJECTIFS	99
E.I.1. LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF	99
E.I.2. POLARISER ET EQUILIBRER	99

E.I.3. PRESERVER ET VALORISER	102
E.I.4. LES CONCLUSIONS DES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF 2030	102
E.II. LE SDRIF-E ET SES OBJECTIFS A L'HORIZON 2040	103
E.II.1. ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE	103
E.II.2. . GESTION DES RESSOURCES : SOBRIETE, CIRCULARITE, PROXIMITE	103
E.II.3. VIVRE ET HABITER : URBANISME ET QUALITE DE VIE	103
E.II.4. ECONOMIE : COMPETITIVITE ET TRANSITION	104
E.II.5. MOBILITES : ROBUSTESSE, PROXIMITE, DECARBONATION	104
E.II.6. CADRE REGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL	104
E.II.7. OBJECTIFS POUR FAVIERES EN BRIE	104
E.III. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	106
E.IV. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE DE FRANCE (PDUIF)	106
E.I. LE PLAN DE MOBILITE D'ÎLE-DE-FRANCE (PDMIF)	108
E.II. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE (SDAGE)	109
E.III. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'YERRES (SAGE)	110
E.IV. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	111
E.V. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)	112
E.VI. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)	112
E.VII. LE PGRI BASSIN SEINE NORMANDIE	113
E.VIII. SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES	116
E.IX. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE	117
E.X. LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	117
F. CINQUIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	118
F.I. LES OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	119
F.I.1. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	119
F.I.2. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	119
F.I.3. CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE	120
F.I.4. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS.	120
F.I.5. PRESERVER LE CADRE DE VIE	120
F.I.6. AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET FAVORISER LES LOISIRS	121
F.I.7. PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	121
F.I.8. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIE	121
F.I.9. MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE	122
G. SIXIEME PARTIE : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	123
G.I. OAP 1 DE LA RUE D'HERMIERES	125
G.I.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	125

G.I.2. LA PROGRAMMATION.....	125
G.I.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	125
G.I.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE DE LA RUE D'HERMIERES	126
G.II. OAP 2 DU SITE DE LA FOLIE	128
G.II.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	128
G.II.2. LA PROGRAMMATION.....	128
G.II.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	128
G.II.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 DU SITE DE LA FOLIE.....	129
G.III. OAP 3 : DU SITE DE L'AULNAIE	130
G.III.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	130
G.III.2. LA PROGRAMMATION	130
G.III.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	130
G.III.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 DU SITE DE L'AULNAIE	131
G.IV. OAP 4 : DELOCALISATION DE LA MAIRIE	133
G.IV.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX.....	133
G.IV.2. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	133
G.IV.3. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 4 DELOCALISATION DE LA MAIRIE	134
G.V. OAP 5 RUE DES FARINATS.....	135
G.V.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX.....	135
G.V.2. LA PROGRAMMATION	135
G.V.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	135
G.V.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE DE LA RUE DES FARINATS	136
G.VI. OAP 6 RUE DE BELLEVUE	137
G.VI.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX.....	137
G.VI.2. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	137
G.VI.3. LE SCHEMA DE PRINCIPE DE LA RUE DE BELLEVUE.....	138
G.VII. OAP 7 ENVIRONNEMENTALE	139
H. SEPTIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE	141
H.I. LA JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES	142
H.I.1. LA ZONE URBAINE	142
H.I.2. LA ZONE NATURELLE N.....	146
H.I.3. LA ZONE AGRICOLE A.....	149
H.I.4. LA ZONE A URBANISER 1AU	151
H.II. LE TABLEAU DES SURFACES	151
H.III. LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES	152
H.III.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES	153
H.III.2. LES ESPACES BOISES CLASSES.....	156
H.III.3. LES ESPACES DE PROTECTION PAYSAGERE	157

H.III.4.	LA LISIERE DE PROTECTION DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES	160
H.III.5.	LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	161
H.III.6.	LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION ..	163
H.III.7.	PROTECTION D'UNE ZONE SUBMERSIBLE	164
I.	HUITIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES	165
I.I.1.	LA METHODOLOGIE.....	166
I.I.2.	LES REGLES ADOPTEES DANS LES ZONES URBAINES.....	167
I.I.3.	LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE AGRICOLE	172
I.I.4.	LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE NATURELLE	173
I.I.5.	LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE D'URBANISATION A COURT TERME 1AU	175
I.I.6.	TABLEAU COMPARATIF DES ZONES.....	176
J.	NEUVIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 177	
J.I.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX (L.131-4, L.131-5, L.131-1 du CU).....	179
J.I.1.	LE PROJET COMMUNAL.....	179
J.I.2.	ARGUMENTAIRE RELATIF AU PROJET COMMUNAL DE FAVIERES-EN-BRIE	180
J.I.3.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF ILE DE FRANCE	183
J.I.4.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF-E ILE DE FRANCE A L'HORIZON 2040	192
J.I.5.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS.....	206
J.I.1.	LE PLAN DE MOBILITE D'ÎLE-DE-FRANCE (PDMIF)	208
J.I.2.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	209
J.I.3.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES	210
J.I.4.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE	210
J.I.5.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SAGE	214
J.I.6.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI LITTORAL, LOI MONTAGNE.....	215
J.I.7.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CHARTES PARCS NATURELS REGIONAUX, NATIONAUX.....	215
J.I.8.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES	215
J.I.9.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PGRI)	216
J.I.10.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE).....	217
J.I.11.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)	219
J.I.12.	LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE).....	228
J.II.	LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES (L.131-2 DU CU)	229

J.II.1. LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE.....	229
J.II.2. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE (SRDAM)	229
J.II.3. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS	229
J.II.4. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES (SRC)	229
J.II.5. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE	230
J.II.6. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE PROJET D'INTERET GENERAL (PIG)	230
K. DIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	231
K.I. LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS	232
K.II. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE	232
K.III. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES	233
K.IV. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION	233
K.V. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL	233

A. INTRODUCTION

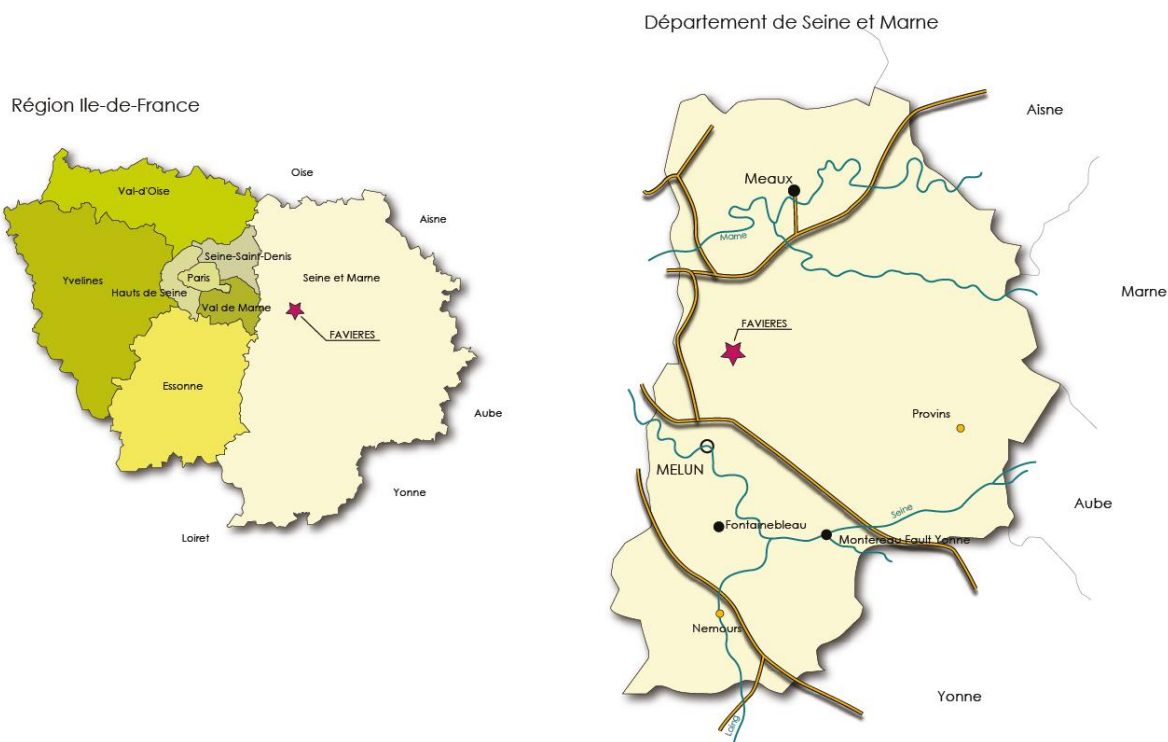
A.I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF

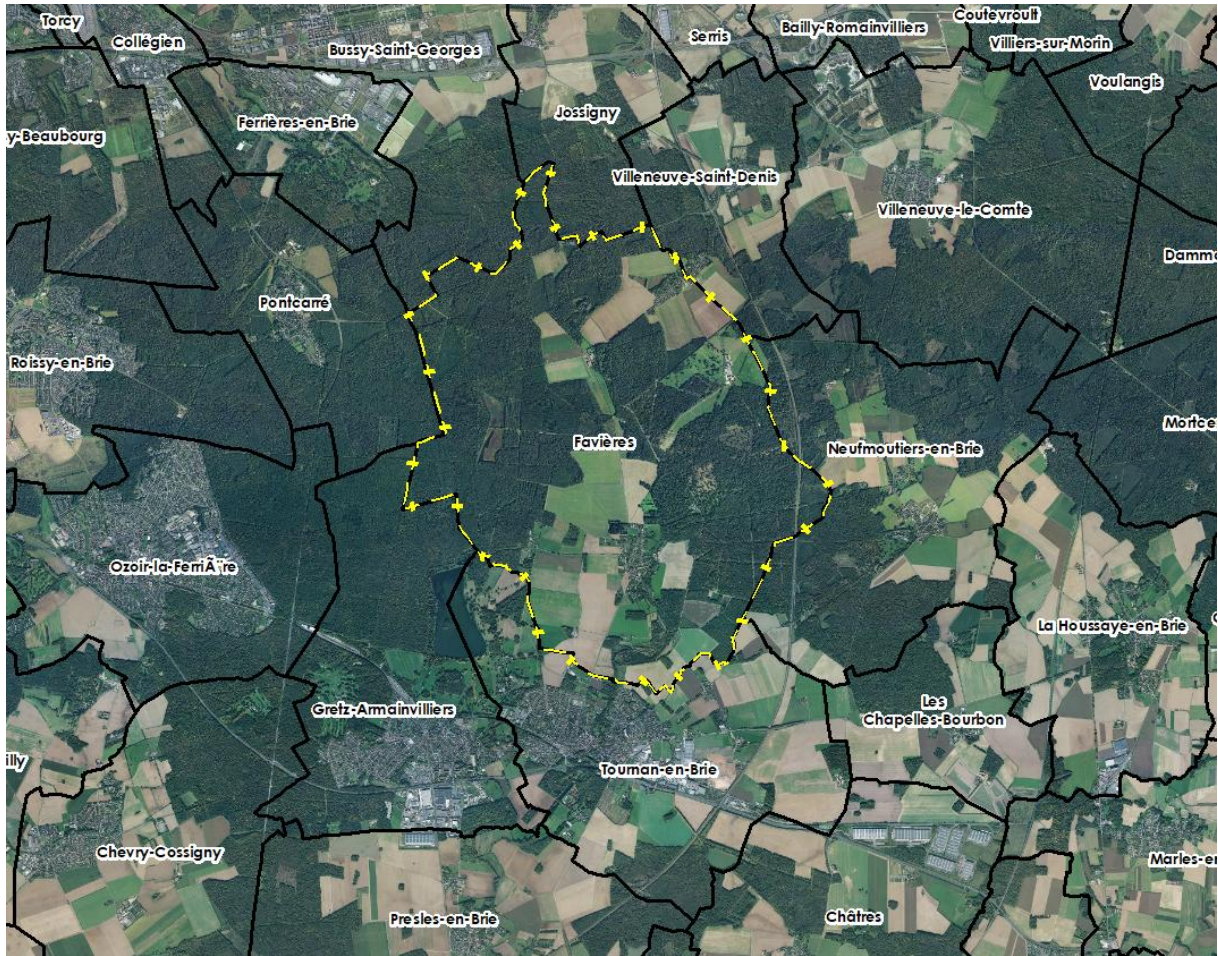
Le territoire de Favières se situe en ILE DE FRANCE, au Nord de la ville de Tournan en Brie.

Le territoire de Favières appartient à la Communauté de Communes du Val Briard au même titre que 20 autres communes regroupant 28 112 habitants en 2018 (Source INSEE).

Le territoire de Favières s'étend sur 2827 hectares. La commune est cernée par les communes limitrophes suivantes :

- Au Nord par les communes de Bussy-saint-George et Jossigny
- A l'Est par la commune de Neufmontiers-en-Brie
- Au Sud par la commune de Tournan-en-Brie
- Et à l'Ouest par les communes de Pontcarré et Gretz-Armainvilliers





Localisation du territoire de Favières

A.II. LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME ET PROCEDURE ENGAGEE

Le territoire de Favières est couvert par un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le 23 novembre 2012.

Par délibération en date du 08/04/2022, le Conseil Municipal a prescrit la Révision du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

La Révision du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire et couvre tout le territoire de Favières, conformément à l'article L. 151-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Préfet de SEINE ET MARNE a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ainsi que certaines informations utiles à sa révision.

A.III. LA METHODOLOGIE EMPLOYEE POUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme est rédigé conformément aux nouvelles dispositions de la Loi du 23/11/2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Il comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Des plans de zonage,
- Un règlement,
- Des annexes.

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il **s'appuie sur un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il **analyse la capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il **établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés**, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente **une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le rapport de présentation répond aux nouvelles dispositions citées ci-dessus, selon les 8 parties suivantes :

PREMIERE PARTIE : Diagnostic économique et démographique

DEUXIEME PARTIE : Analyse de l'état initial de l'environnement

TROISIEME PARTIE : Les servitudes, les contraintes et les risques

QUATRIEME PARTIE : Les choix retenus pour établir le PADD

CINQUIEME PARTIE : Justification des orientations d'aménagement et de programmation, du zonage et du règlement

SIXIEME PARTIE : La compatibilité et la prise en compte des documents supra communaux au sein du PLU

SEPTIEME PARTIE : Evaluation des incidences potentielles du PLU sur l'environnement

HUITIEME PARTIE : Indicateurs de suivi du PLU.

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

B. PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

B.I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de Favières est fondée sur les dernières données de recensement de 2021 fournies par l'INSEE.

B.II. LA POPULATION ACTIVE

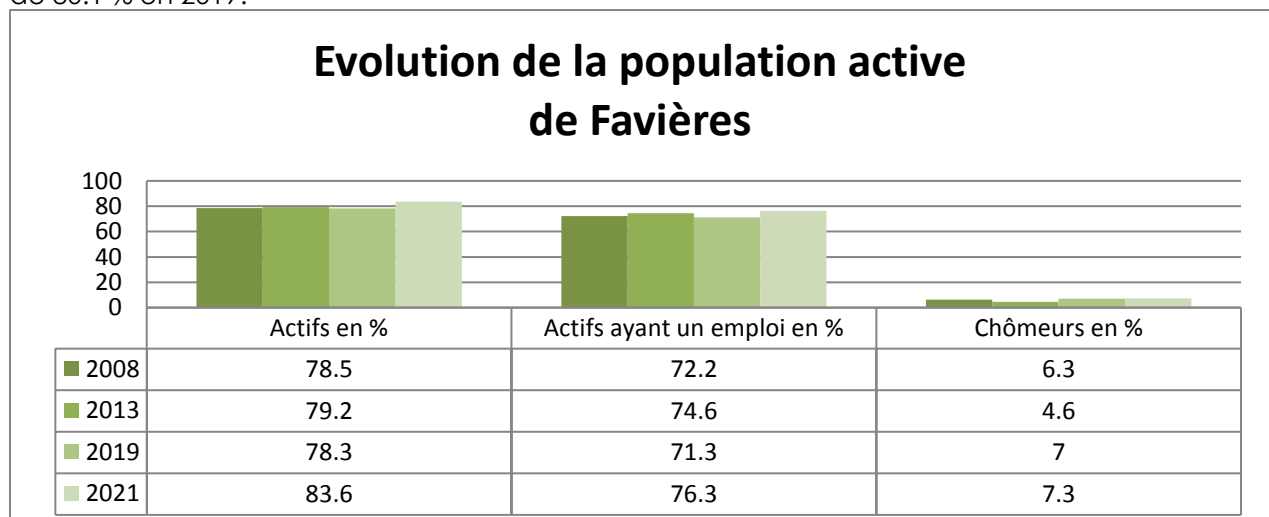
B.II.1.L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active recensée par l'INSEE correspond aux habitants âgés de 15 à 64 ans en âge de travailler.

Evolution de la population active de 2008 à 2019				
Territoires	Années	Population active		Population active ayant un emploi
FAVIERES	2008	764	78.5%	72.2%
	2013	731	79.2%	74.6%
	2019	756	78.3%	71.3%
	2021	812	83.6%	76.3%
SEINE ET MARNE	2019	917 745	76.5%	67.9%
	2021	924 595	76.9%	68.7%
Communauté de Communes du Val Briard	2013	17 975	78.8%	72.4%
	2019	18 646	78.8%	72.3%
	2021	18 775	80,1%	74.0%

Source : INSEE-2021- exploitations principales

La population active de Favières a légèrement augmenté entre 2008 et 2021 pour atteindre un taux de 83.6% de la population totale en 2021. Dans le département le taux de population active est inférieur avec un taux de 76,90% pour le département de Seine et Marne et également inférieur pour la communauté de communes du Val Briard avec un taux de 80.1 % en 2019.



En 2021, à Favières, la population active globale et la population active ayant un emploi, représentent des taux très légèrement supérieur à ceux de la communauté de commune et du département. Ce chiffre reste à relativiser du fait d'une population active faible représentant seulement 812 personnes.

B.II.2.LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Le tableau ci-après indique que 118 emplois sont recensés sur l'ensemble de la zone d'emplois, alors que la commune de Favières comptabilise à elle seule 812 actifs en 2021, soit 1 emploi pour 7 actifs.

	2008	2013	2019	2021
Nombre d'emplois dans la zone	148	122	124	118
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	556	552	547	627
Indicateur de concentration d'emploi	26.7	22.2	22.7	18.8

Source : INSEE 2021- Exploitations principales

Malgré un nombre d'emplois relativement stable dans la zone, le territoire de Favières n'a pas la capacité d'accueillir tous ses actifs, dans des emplois locaux.

Entre 2008 et 2013, les actifs de Favières travaillant sur le territoire ont diminué passant de 15.3 % à 14.3 %. Le dernier taux enregistré de 14 % en 2021 est à nouveau en baisse, démontrant un maintien de territoire.

	2008	2013	2019	2021
Actifs de Favières travaillant sur le territoire de Favières	15.3 %	14.3 %	17.4 %	14,00%
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune de résidence	84.7 %	85.7 %	82.6 %	86%

Source : INSEE, 2021- Exploitations principales

Avec 1 emploi pour 7 actifs sur le territoire de Favières, ce sont donc 76.3% des actifs ayant un emploi qui sortent chaque jour de la commune pour travailler.

B.II.3.LE STATUT DES ACTIFS OCCUPES

Le taux de salariés des actifs occupés de Favières en 2021 est de 83.2 % et 16.8% de non-salariés.

	2021
Salariés	83.2 %
Non-salariés	16.8 %

Source : INSEE, 2021- Exploitations principales

B.II.4.LE TAUX DE CHOMAGE

Le taux de chômage des 15 à 64 ans a augmenté sur le territoire de Favières entre 2008 et 2021 (passant de 5.8% à 8.8%) il a subi une hausse importante entre 2013 et 2021 (+3.0%).

	2008	2013	2021
FAVIÈRES	8.0 %	5.8 %	8.8 %
Communauté de Communes	6.4 %	8.1 %	8.3 %
SEINE ET MARNE	9.2 %	11.2 %	11.2 %

Source : INSEE, 2019 Exploitations principales

En 2021, le taux de chômage de Favières reste inférieur à celui du Département mais supérieur à celui de la Communauté de Communes (8.3%).

B.III. LES SECTEURS D'ACTIVITES

B.III.1.LES ACTIVITES ET LES ENTREPRISES

Les établissements actifs sur le territoire de Favières en 2021		
	Nombre	%
Ensemble	81	100%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	4	4.9%
Construction	9	11.1%
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	15	18.5%
Information et communication	3	3.7%
Activités financières et d'assurance	5	6.2%
Activités immobilières	3	3.7%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	20	24.7%
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	8	9.9%
Autres activités de services	14	17.3%

Source : INSEE, 2019- Exploitations principales

En 2021, l'INSEE a recensé 81 entreprises (hors agriculture) sur le territoire de Favières dont 15 dans le domaine du commerce, de transports, hébergement et 9 dans l'activité de construction et 14 dans d'autres activités.

B.III.2.LES EMPLOIS

A l'échelle intercommunale, depuis 2008, la Communauté de Communes du Val Briard gagne des emplois sur son territoire. En 2008 elle comptait 6990 emplois sur sa zone et 7546 emplois sont recensés en 2021. La communauté de commune suit la tendance actuelle de la Seine et Marne qui compte une augmentation de +8.8% également.

Nombre d'emplois			
	2008	2008-2021	2021
FAVIERES	148	-20.3%	118
Communauté de Communes	6990	+7.9%	7546
SEINE ET MARNE	437 185	+8.8%	475 829

Source : INSEE 2021- Exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

A l'inverse de la tendance communautaire et départementale, le territoire de Favières a perdu 20% de ses emplois entre 2008 et 2021.

B.III.3.LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

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

- Un taux d'actifs en âge de travailler en 2021, légèrement supérieur à celui de la communauté de communes et du département,
- Des actifs occupés travaillant à 86% en dehors de la commune selon un statut majoritairement de salarié à 83.2%,
- La présence d'un emploi pour 7 actifs sur le territoire, en 2021
- Un taux de chômage en hausse en 2021, supérieur à celui de la communauté de communes mais inférieur à celui du département,
- La présence de 81 entreprises sur le territoire.

B.IV. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la population de Favières est fondée sur les données du recensement de 2021 fournies par l'INSEE.

B.IV.1.L'EVOLUTION DE LA POPULATION

IV.1.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La population de la commune de Favières a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

Recensement général de la population	Population sans double compte	Augmentation absolue	% de croissance de Favières
1968	595		
68-75		+91	+15.3 %
1975	686		
75-82		+41	+6 %
1982	727		
82-90		+120	+16.5 %
1990	847		
90-99		+94	+11.1 %
1999	941		
99-08		+174	+18.5 %
2008	1115		
08-13		-27	-2.4 %
2013	1088		
13-19		+44	+4.0 %
2019	1132		
19-22		+134	+11.8%
2022	1266		

Source : INSEE, 2019- Exploitations principales

Avec **1266 habitants en 2022 (source communale)**, la commune de Favières est la onzième commune la plus peuplée de la Communauté de Communes du Val Briard.

Depuis 1968, le tableau ci-dessus met en évidence une croissance quasi constante de la population avec un gros pic de croissance entre 1999-2008.

Entre 1968 et 1975 : la commune enregistre une forte croissance de population avec 91 habitants en plus, soit une croissance de près de 15.3% sur cette période.

Entre 1975 et 1982 : La commune connaît une croissance démographique plus modérée avec une croissance de 6 % soit une augmentation de 41 habitants sur cette période.

Entre 1982 et 1990 : La commune connaît une croissance importante de sa population sur cette période avec un gain de 120 habitants supplémentaires en 8 ans. Cette croissance est liée au phénomène de périurbanisation, les gens quittant la ville pour s'installer en province.

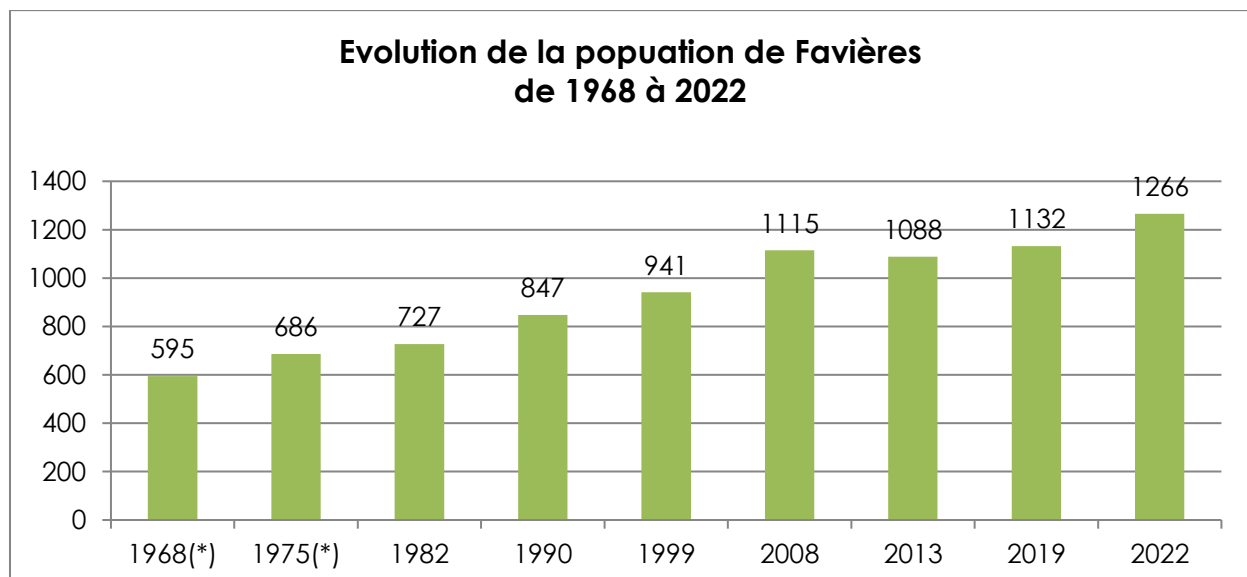
Entre 1990 et 1999 : La croissance se poursuit avec +94 habitants supplémentaires soit une croissance de 11.1% en 9 ans. Pour la première fois la commune dépasse la barre des 900 habitants.

Entre 1999 et 2008 : La croissance se poursuit avec +174 habitants supplémentaires soit la plus forte croissance de la commune avec de 18.5% en 9 ans. Pour la première fois la commune dépasse la barre des 1000 habitants.

Entre 2008 et 2013 : La population connaît sa première décroissance avec un taux de -2.4%, correspondant à 27 habitants en moins en 5 ans.

Entre 2013 et 2019 : La commune connaît de nouveau une croissance de la population de l'ordre de 4.0 % soit 44 habitants supplémentaires pour atteindre 1132 habitants.

Entre 2019 et 2022 : La commune connaît une forte croissance ces trois dernières années avec + 134 habitants soit une croissance de 11,8% en 3 ans.



La population de Favières a quasiment doublé en 50 ans, passant de 595 habitants en 1968 à 1266 habitants en 2022. On observe une tendance au ralentissement depuis 2008 avec une courbe évolutive qui se tend.

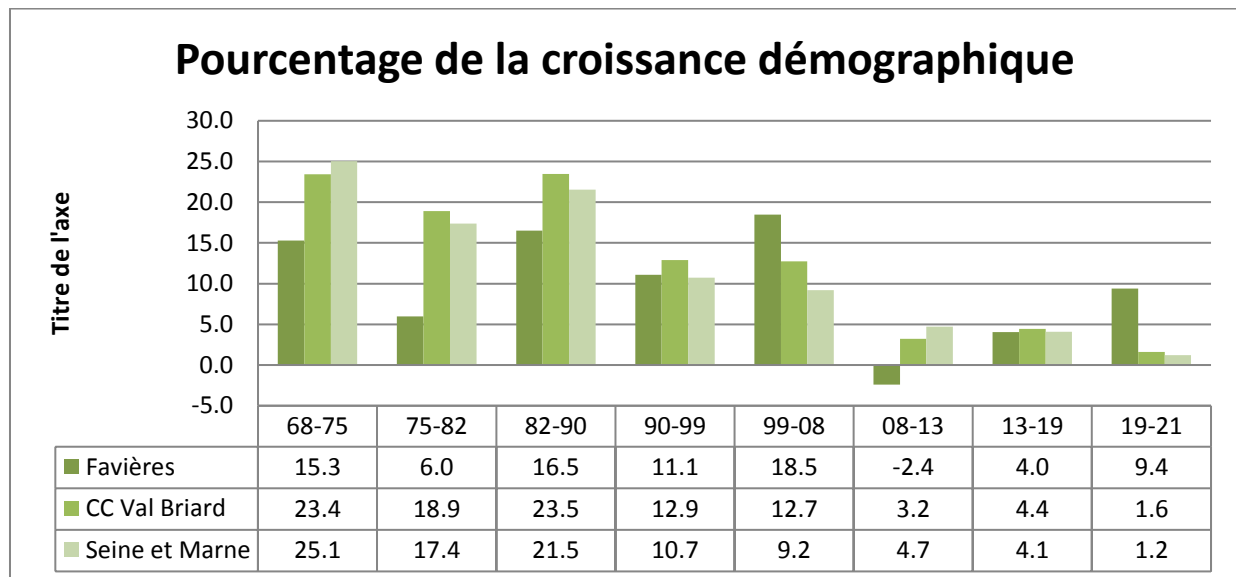
IV.1.1.2 L'EVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Sur l'histogramme ci-dessous on constate que Favières connaît une forte croissance durant la période 1982 à 2008 en suivant également la tendance de la communauté de commune et du département. Cependant entre 1999 et 2008 ces deux entités connaissent une croissance plus mesurée alors que Favières poursuit une forte croissance.

Sur la période plus récente 2008 à 2021 la commune de Favières connaît une croissance positive à celle de la communauté de communes et du département. Favières compte une croissance de 11% entre 2008 à 2021, la communauté de communes (+9.2%) et le département (+10%).

En comparaison Favières a sa population qui croit ces dernières années tout comme la communauté de communes et du département mais à un rythme moins soutenu.

A titre de comparaison, Favières sur la période 1968 à 2021 c'est une croissance de 1,48% par an, la communauté de communes du Val Briard connaît une croissance annuelle de 1,89% et le département une croissance annuelle de 1,74%.



IV.1.1.3 L'EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR STRUCTURE

La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

Nb de pers. Par ménage	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2021
Favières	2.93	2.92	2.85	2.9	2.57	2.63	2.54	2.46
COMMUNAUTE DE COMMUNES	2.99	2.99	2.94	2.97	2.83	2.74	2.67	2.56
SEINE ET MARNE	3.1	3.01	2.89	2.87	2.72	2.59	2.54	2.44

Source : INSEE, 2021-Exploitations principales

Le nombre d'habitants par ménage à Favières est en baisse depuis 1968, passant de 2.93 habitants par ménage en 1968 à 2.46 habitants en 2021. La baisse des ménages est supérieur comparé à la communauté de communes et du département.

Avec une moyenne de 2.46 habitants par logement en 2021, le taux d'occupation des ménages à Favières est inférieur au taux de de la Communauté de Communes (2.56 hab/lgt) et supérieur à celui du département (2.44 hab/lgt).

B.IV.2.LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE

Le solde naturel correspond à la différence qu'il y a entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'habitants qui partent du territoire et le nombre d'habitants qui entrent dans la commune.

Variation annuelle moyenne de la population							
	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2010	2010/2015	2015/2021
Dû au solde naturel	0.6%	0.2%	0.6%	0.2%	0.5%	0.8%	0.8%
Dû au solde migratoire	1.4%	0.6%	1.3%	1%	1.0%	-0.8%	1.2%
Taux de variation	2.1%	0.8%	1.9%	1.2%	1.5%	0%	2%

Source : INSEE, 2019-Exploitations principales

De 1968 à 2021, le solde naturel de la population de Favières a constamment été positif. En revanche, de 2010 à 2015, le solde migratoire a été négatif puis redevient positif entre 2015 à 2021. Le solde migratoire positif ainsi que le solde naturel positif ont permis un accroissement démographique sur la commune de Favières durant la période 1968/2021.

A partir de 2010 le solde migratoire est devenu négatif, il y a plus de sortie que d'entrée sur le territoire. Cette perte de population est amoindrie par le solde naturel qui lui est positif sur cette période, le solde naturel a pu combler le déficit du solde migratoire, conséquence la commune n'a pas connu de décroissance ni de croissance démographique sur cette période.

B.IV.3.LE TAUX DE NATALITE ET DE MORTALITE

Le solde naturel, c'est la différence entre le taux de natalité par rapport au taux de mortalité. Sur la commune de Favières sur la période 1968 à 2019 le taux de mortalité était plus faible que le taux de natalité, la commune a connu plus de naissance que de décès sur cette période, d'où le solde naturel positif depuis 1968.

Sur la période récente 2013 / 2019 la commune compte 12.1 naissances pour 1000 habitants.

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2010	2010/2015	2015/2021
Taux de natalité	16.8‰	13.1‰	12.2‰	11.1‰	11.9‰	12.3‰	12.9‰
Taux de mortalité	10.4‰	10.9‰	6.4‰	9‰	6.7‰	4.5‰	4.9‰

Source : INSEE, 2019- Exploitations principales

C'est entre 1968 et 1975, que la commune de Favières enregistre son plus fort taux de natalité (16.8‰) et entre 2010 et 2015 qu'elle comptabilise son plus faible taux de mortalité (4.5‰).

B.IV.4.L'AGE DE LA POPULATION

Entre 2008 et 2021, le taux des plus jeunes (de 0 à 29 ans) a diminué à Favières. En 2021 la commune compte 35.1 % de moins de 29 ans sur le territoire contre 36.7% en 2008. La tranche d'âge de 30 ans à 59 ans diminue passant de 47 % en 2008 à 44.8 % en 2021.

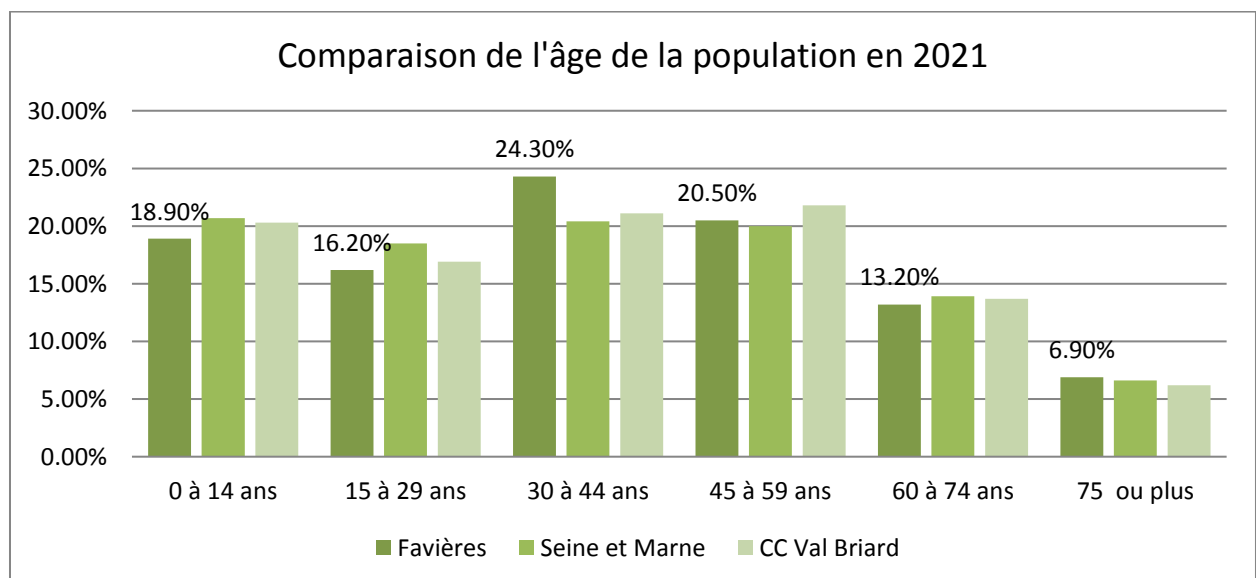
A contrario, la tranche d'ages 60 à 74 ans est elle en augmentation, passant de 11.7% en 2008 à 13.2 % en 2021 démontrant une tendance au vieillissement de la population. La tranche d'âge 75 ans ou plus augmente également passant de 4.5% à 6.9 % en 2021.

La commune de Favières est donc composée de 59.4% de sa population âgée de 0 à 44 ans et 40.6 % de sa population âgée de plus de 44 ans.

Tranches d'âge	FAVIÈRES		SEINE ET MARNE	COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL BRIARD
	2008	2021	2021	2021
0 à 14 ans	19%	18.9%	20.7%	20.3%
15 à 29 ans	17.7%	16.2%	18.5%	16.9%
30 à 44 ans	23.2%	24.3%	20.4%	21.1%
45 à 59 ans	23.8%	20.5%	20.0%	21.8%
60 à 74 ans	11.7%	13.2%	13.9%	13.7%
75 ou plus	4.5%	6.9%	6.6%	6.2%

Source : INSEE, 2021- Exploitations principales

A titre de comparaison la commune de Favières suit légèrement la tendance de la communauté de communes et du département comme l'atteste l'histogramme ci-dessous avec quelques différences sur la tranche d'âge 30 ans à 44 ans qui est un peu plus représenté.



B.IV.5. LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'évolution de la population de Favières se caractérise par :

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

B.V. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

L'analyse du parc de logements de Favières est fondée sur les données fournies par l'INSEE pour les recensements de 2021.

B.V.1.LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements du territoire de Favières est composé de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants.

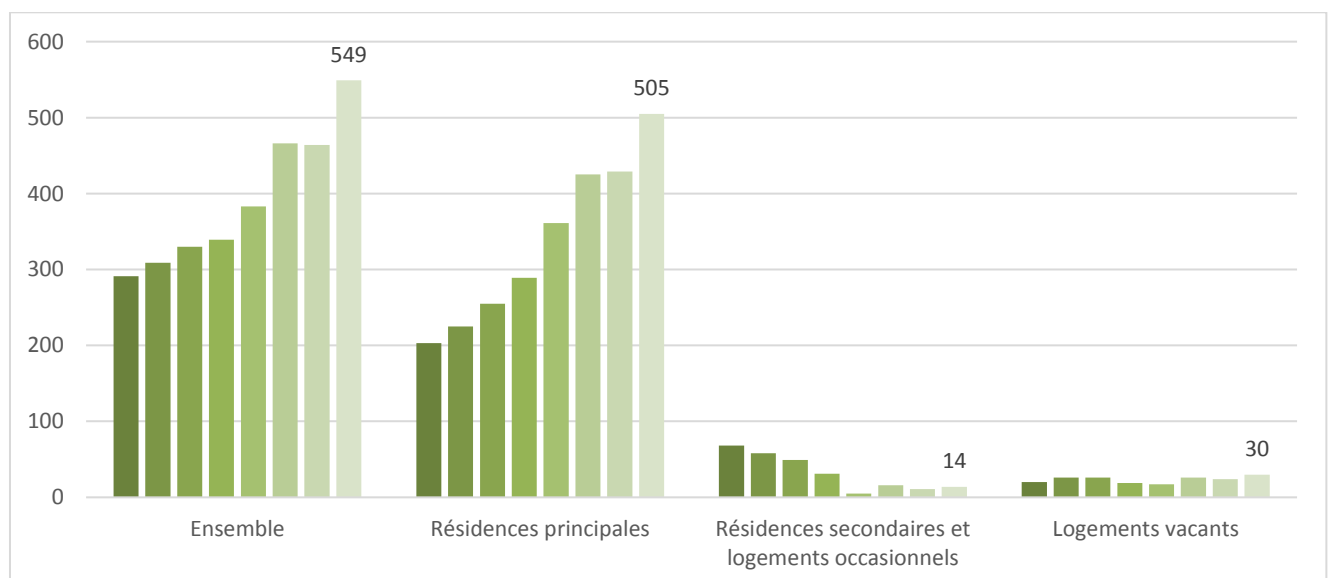
La commune de Favières ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le tableau ci-dessous indique la répartition et l'évolution des logements au sein du parc, au cours des différents recensements.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2021
Total du parc de logements	291	309	330	339	383	466	464	549
<i>Croissance du parc</i>		+18	+21	+9	+44	+83	-2	+85
Résidences principales	203	225	255	289	361	425	429	505
<i>Croissance des résidences principales</i>		+21	+30	+34	+72	+64	+4	+76
Résidences secondaires	68	58	49	31	5	16	11	14
Logements vacants	20	26	26	19	17	26	24	30

Source : INSEE, 2019- Exploitations principales

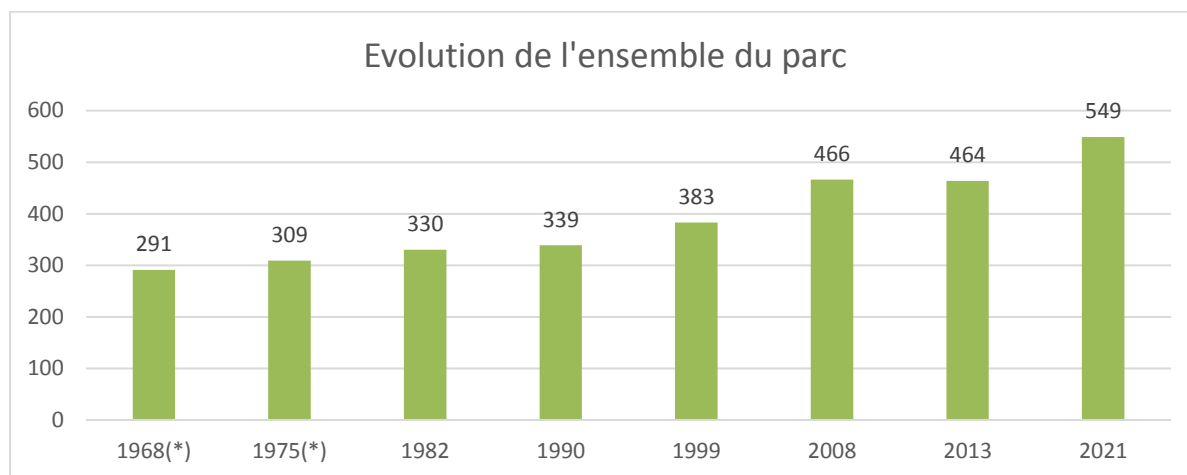
Le territoire de Favières totalise un parc de 549 logements en 2021, composé de 505 résidences principales, 14 résidences secondaires et 30 logements vacants.



B.V.2.LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

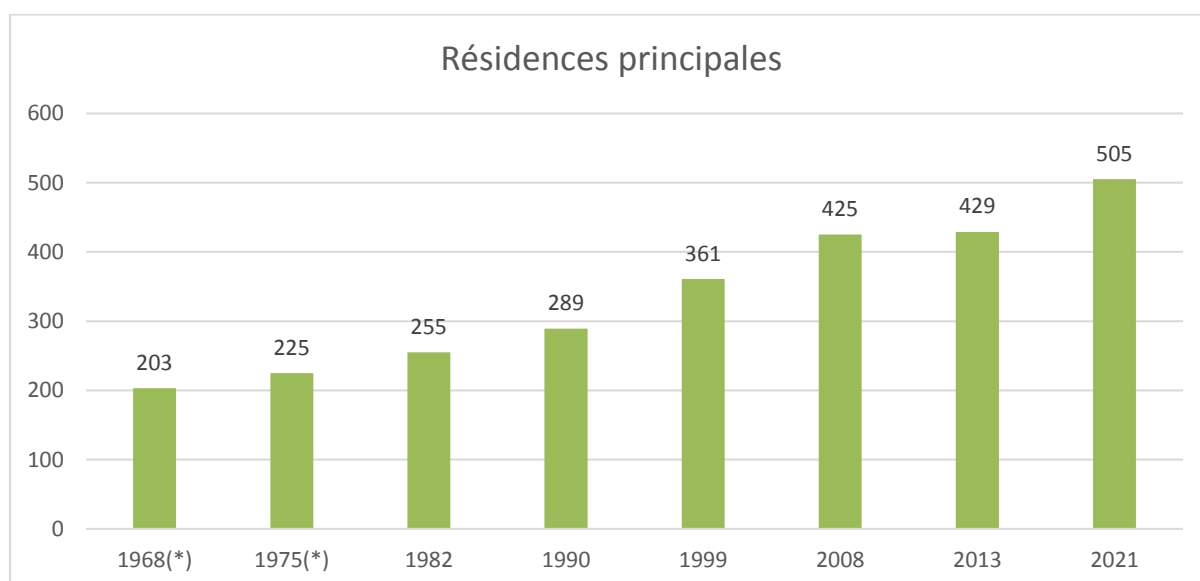
Le parc total de logements de la commune de Favières a augmenté de 258 logements en 53 ans, de 1968 à 2021, soit une moyenne de 4.86 logements par an.

En 2021, le territoire de Favières compte 549 logements au sein du parc total.



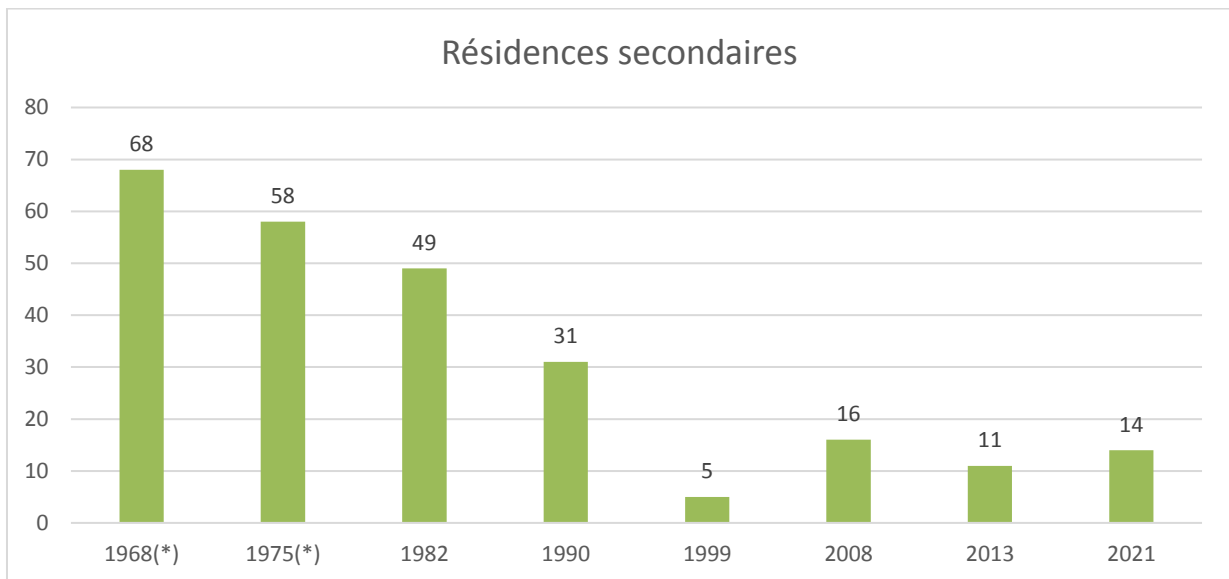
Les résidences principales ont augmenté régulièrement de 1968 à 2021 avec 302 résidences principales supplémentaires. Entre 2013 et 2021, la croissance des résidences principales se poursuit fortement avec 76 résidences principales supplémentaires en 8 ans soit 9.5 logements par an.

En 2021, le territoire de Favières compte 505 résidences principales, soit 92 % du parc total.



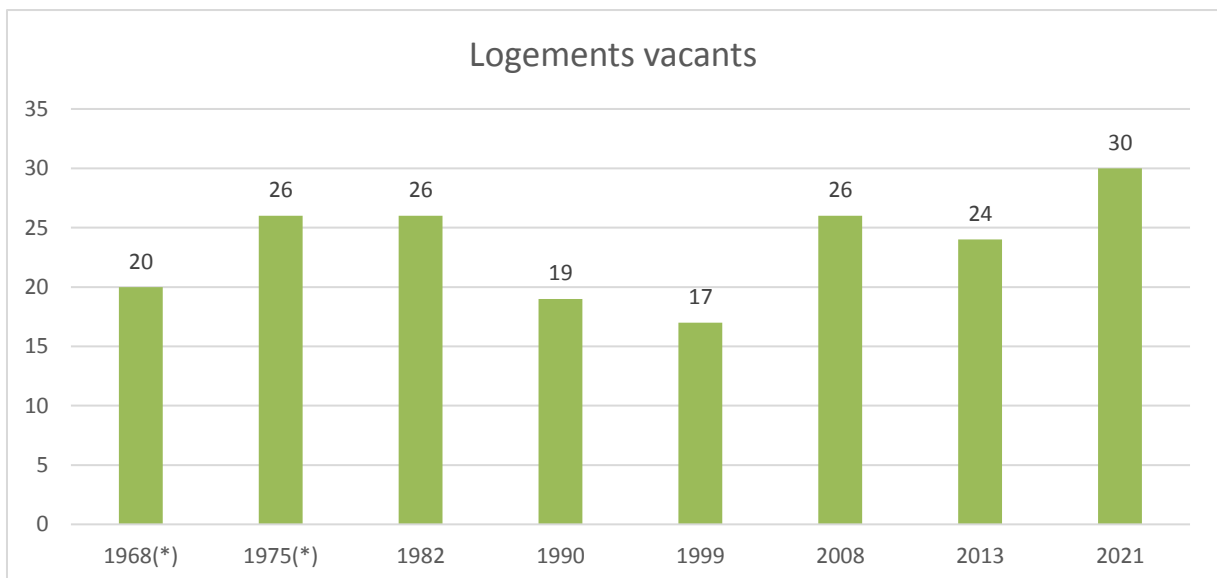
Les résidences secondaires ont fortement diminué entre 1968 et 2021, passant de 68 à 14 logements en 53 ans.

En 2021, le territoire de Favières compte seulement 14 résidences secondaires, soit 2.6 % du parc total.



Les logements vacants connaissent une importante fluctuation d'un recensement à l'autre.

En 2021, le territoire de Favières compte 30 logements vacants, soit 5.4% du parc total. En 2021 le nombre de logements vacants sur Favières atteint son taux le plus élevé depuis 1968.



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

- Résidences principales : 92 %
- Résidences secondaires : 2.6 %
- Logements vacants : 5.4 %.

B.V.3.LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

V.3.1.1 LA TAILLE DES LOGEMENTS

Le nombre de pièces par résidences principales révèle que le parc de logements est doté d'habitations de taille moyenne permettant l'accueil de familles avec des enfants. La croissance du nombre moyen de pièces par maison correspond aux constructions récentes plus grandes que les constructions anciennes.

	2008	%	2013	%	2021	%
Ensemble	425	100%	429	100%	505	100%
1 pièce	6	1.5%	8	1.8%	10	1.9%
2 pièces	30	7.1%	30	6.9%	38	7.5%
3 pièces	65	15.3%	73	17.1%	82	16.3%
4 pièces	87	20.4%	99	23%	119	23.7%
5 pièces ou plus	236	55.7%	219	51.2%	255	50.6%

Source : INSEE, 2021- Exploitations principales

Depuis 2008, les résidences de 5 pièces et plus sont en baisse, représentant 50.6% des résidences principales en 2021.

Les logements de 4 pièces sont en hausse, au détriment des logements de grandes tailles. La part des petits logements (2 pièces) a augmenté entre 2008 et 2021.

En 2021, les résidences principales de Favières sont composées, à 74.3% de logements de 4 pièces et plus.

V.3.1.2 LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

De 2008 à 2021, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires a diminué de 2.3% passant de 71.7% à 69.4%.

La part des locataires est stable en 2021 et représente 25.3% des résidences principales en 2021.

	2008	2013	2021
Total des résidences principales	425	429	505
Part des propriétaires	71.7%	72.1%	69.4%
Part des locataires	25.9%	25.3%	25.3%
Part des logés gratuitement	2.5 %	2.5%	5.4%

Source : INSEE, 2021- Exploitations principales

En 2021, 69.4% des habitants de Favières sont propriétaires de leur logement, contre 71.7 % en 2008.

V.3.1.3 LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2021, les résidences principales du parc total de logements de Favières sont composées à 83.7% de maisons et de 16.1% d'appartements. Ces taux sont restés stables depuis 2008.

Typologie des résidences principales		
	2008	2021
Total des résidences principales	466	549
Maisons	86.1%	83.7%
Appartements	13.9%	16.1%

B.V.4.L'ANCIENNETE DU PARC

Sur le territoire de Favières, 30.6% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990. Cette proportion est plus faible dans la commune de Favières que dans l'ensemble de la Communauté de Communes ET de la SEINE ET MARNE.

Date d'achèvement du parc des résidences principales en 2021 (en %)			
	Avant 1946	De 1946 à 1990	De 1991 à 2018
FAVIERES	156	148	179
	32.3%	30.6%	37.1%
CC	25.3%	44.9 %	29.7 %
SEINE ET MARNE	15.9 %	52.8 %	31.3 %

Source : INSEE, 2021-Exploitations principales

Le rythme des constructions a augmenté ces 20 dernières années, constituant un parc de logement plus récent que celui de la communauté de communes avec 37.1 % des résidences réalisées entre 1991 et 2018 contre 29.7% pour la communauté de communes et 31.3% pour le département de Seine et Marne.

B.V.5.LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX

Le territoire de Favières ne possède pas de logement social (Source 2021). A l'échelle de la Communauté de Communes, les logements sociaux représentent 4.6% des résidences principales en 2021 soit 496 logements.

D'après la Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), pour la prise en compte de la diversité de l'habitat (article 55 de la loi SRU), la commune de Favières n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux.

B.V.6.LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

La structure du parc de logements de Favières en 2021, se caractérise par :

- Un ralentissement de la croissance du parc total de logements en 2021;
- Une part importante de résidences principales atteignant 92% du parc total 2021,
- Une baisse régulière du nombre des résidences secondaires, atteignant un niveau relativement bas de 14 résidences en 2021,
- Une fluctuation régulière des logements vacants, atteignant un taux normal de 5.4% du parc total en 2021,
- Une baisse des résidences principales de 5 pièces et plus, en 2021,
- Augmentation des logements de petite taille (1 et 2 pièces),
- Une augmentation du nombre de locataires, avec une majorité de propriétaires,
- Un parc de logement plus récent que la Communauté de Communes,
- Pas de logement social sur le territoire.

B.VI. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES POUR UN MAINTIEN DE LA POPULATION A L'HORIZON 2030 AVEC POUR DATE DE REFERENCE 2013 (SDRIF)

Dans l'hypothèse où la municipalité souhaiterait maintenir le niveau de population enregistré en 2013 (1088 habitants) une estimation de logements à construire peut être établie, à condition de prendre en compte les phénomènes suivants :

- **La réduction de la taille des ménages ou desserrement.** A l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....
- **La prise en compte de la vacance des logements.** L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 5 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :
 - l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
 - au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.
- **La prise en compte des résidences principales.** La proportion des résidences secondaires peut représenter de nombreux logements en fonction de l'attractivité touristique de la commune.

L'année 2013 (INSEE) est prise en compte dans le calcul car il s'agit de l'année de référence du SDRIF, document supra communale.

B.VI.1. LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES

La taille des ménages dans la commune de Favières est de **2,54** personnes (source INSEE 2013). Elle reste supérieure à la moyenne française (2,3). L'hypothèse de la poursuite de la réduction de ce taux, est fort à l'horizon 2030 (d'après l'INSEE pour la France : 2,04 en 2030).

En retenant l'hypothèse de la poursuite de la baisse du taux d'habitants/ménage, au cours de la période 2013-2030, à **2,28** personnes / ménage (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale), le calcul suivant peut être fait :

Nombre d'habitants en 2030 (identique à 2013)	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
1088	/ 2,28	= 477

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2013, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2013	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
477	- 429	= 48

A l'horizon 2030, 48 logements seront nécessaires pour maintenir le niveau de population enregistré en 2013 à Favières en prenant en compte seulement le desserrement des ménages.

B.VI.2.LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS

Le nombre de logements vacants dans la commune de Favières représente **5.2 %** du nombre des résidences principales (source INSEE 2013). Dans l'hypothèse d'une baisse à 5% de ce taux en 2030, les logements vacants représenteraient :

Nombre de résidences principales en 2030	X Taux de logements vacants en 2013	= nombre de logements vacants
477	X 5%	= 24

A l'horizon 2030, 24 logements vacants composeront le parc total de logements sur Favières en respectant un taux de 5% de logements vacants.

B.VI.3.LA PRISE EN COMPTE DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le nombre de résidences secondaires dans la commune de Favières représente 2.4 % du nombre des résidences principales (source INSEE 2013). Dans l'hypothèse d'un maintien de ce taux en 2030, les résidences secondaires représenteraient :

Nombre de résidences principales en 2030	X Taux de résidences secondaires en 2013	= nombre de résidences secondaires
477	X 2.4%	= 11

A l'horizon 2030, 11 résidences secondaires composeront le parc total de logements.

B.VI.4.LA SYNTHESE DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUE

Dans l'hypothèse d'un maintien de la population enregistrée en 2019 (dit « point mort », à l'horizon 2030, le parc total de logements devra être composé de :

- 477 résidences principales
- 24 logements vacants
- 11 résidences secondaires

= 512 logements en 2030.

Avec ce calcul du point mort, à l'horizon 2030, on peut estimer que pour maintenir la population au même nombre d'habitant qu'en 2013 soit 1088 habitants, il faudra environ 512 logements au total, soit 48 logements de plus qu'en 2013 (464 logements).

B.VII. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES POUR UN MAINTIEN DE LA POPULATION A L'HORIZON 2040 AVEC POUR DATE DE REFERENCE 2021 (SDRIF-E)

B.VII.1.LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES

La taille des ménages dans la commune de Favières est de **2.46** personnes (source INSEE 2021). Elle reste supérieure à la moyenne française (2,15). L'hypothèse de la poursuite de la réduction de ce taux, est fort à l'horizon 2040 (d'après l'INSEE pour la France : 2,00 en 2040).

En retenant l'hypothèse de la poursuite de la baisse du taux d'habitants/ménage, au cours de la période 2021 / 2040, à **2,31** personnes / ménage (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale), le calcul suivant peut être fait :

Nombre d'habitants en 2040 (identique à 2021)	/ taille des ménages en 2040	= nombre de résidences principales nécessaires en 2040
1239	/ 2,31	= 536

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2040 à celui de 2021, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2040	- Nombre de résidences principales en 2021	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
536	- 505	= 31

A l'horizon 2040, 31 logements seront nécessaires pour maintenir le niveau de population enregistré en 2021 à Favières en prenant en compte seulement le desserrement des ménages.

B.VII.2.LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS

Le nombre de logements vacants dans la commune de Favières représente **5.5 %** du nombre des résidences principales (source INSEE 2021). Dans l'hypothèse d'une baisse à 5% de ce taux en 2040, les logements vacants représenteraient :

Nombre de résidences principales en 2040	X Taux de logements vacants en 2040	= nombre de logements vacants
536	X 5%	= 27

A l'horizon 2040, 27 logements vacants composeront le parc total de logements sur Favières en respectant un taux de 5% de logements vacants.

B.VII.3.LA PRISE EN COMPTE DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le nombre de résidences secondaires dans la commune de Favières représente **2.5 %** du nombre des résidences principales (source INSEE 2021). Dans l'hypothèse d'une légère augmentation de ce taux à 3% en 2040, les résidences secondaires représenteraient :

Nombre de résidences principales en 2040	X Taux de résidences secondaires en 2040	= nombre de résidences secondaires
536	X 3%	= 16

A l'horizon 2040, 13 résidences secondaires composeront le parc total de logements.

B.VII.4.LA SYNTHÈSE DES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

Dans l'hypothèse d'un maintien de la population enregistrée en 2021 (dit « point mort »), à l'horizon 2040, le parc total de logements devra être composé de :

- 536 résidences principales
- 27 logements vacants
- 16 résidences secondaires

= 579 logements en 2040.

Avec ce calcul du point mort, à l'horizon 2040, on peut estimer que pour maintenir la population au même nombre d'habitant qu'en 2021 soit 1239 habitants, il faudra environ 579 logements au total, soit 30 logements de plus qu'en 2021 (549 logements).

B.VII.5.LES ENJEUX ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

Les conclusions des analyses des données socio-économiques et démographiques de Favières permettent de définir **les enjeux suivants en matière** :

- **d'économie :**
 - faciliter les déplacements des nombreux actifs de la commune, vers les principaux pôles d'emplois,
 - permettre le maintien des activités présentes sur le territoire et pérenniser l'activité agricole.
- **de démographie :**
 - poursuivre une croissance modérée de la population en corrélation avec les années passées,
- **de logements :**
 - réduire le nombre de logements vacants,
 - permettre l'implantation de nouveaux logements sur le territoire adaptés à la population

C. DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

C.I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL

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

I.1.1.1 LE GRAND PAYSAGE

Selon l'Atlas des paysages de SEINE ET MARNE la commune de Favières s'inscrit dans la Plateau de la Brie Boisée.

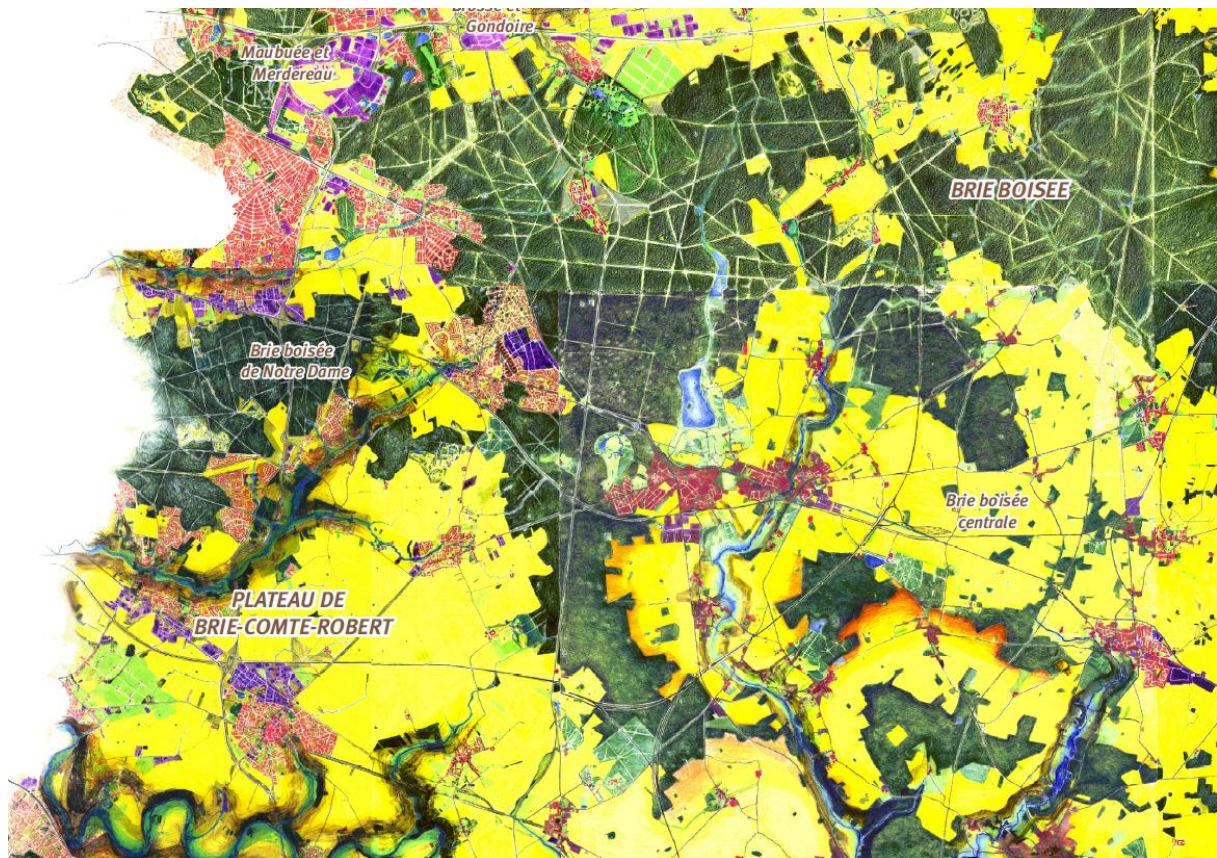
C'est la présence des forêts qui donne son identité à ce grand plateau entouré de vallées. Autrefois frontière entre le royaume de France et le comté de Champagne, cette partie de la Brie ne fut pas entièrement défrichée.

La présence de terres argileuses gorgées d'eau, difficiles à drainer pendant longtemps, et le goût pour la chasse expliquent aussi le maintien de ces forêts.

De nombreuses mares attestent d'une humidité latente. La forêt compose comme une matière dans laquelle le défrichement a creusé les espaces ouverts de référence. Ces clairières, où se sont installés les villages, forment les unités de lieu que renforcent les limites très lisibles des lisières, en contact avec les sols cultivés. Quelques bosquets ponctuent l'espace de ces clairières, de même que certaines fermes aux franges des forêts.

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

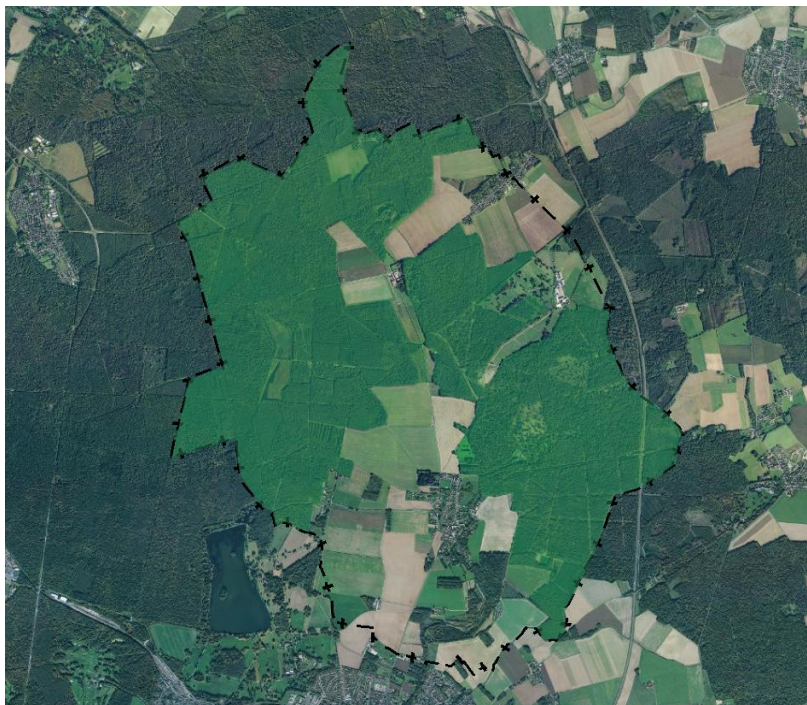
Le schéma « rural » des clairières culturelles domine vers l'est, mais se trouve soumis aux pressions urbaines vers l'ouest et le long de la RN 4.



Source : Atlas des Paysages de SEINE et MARNE

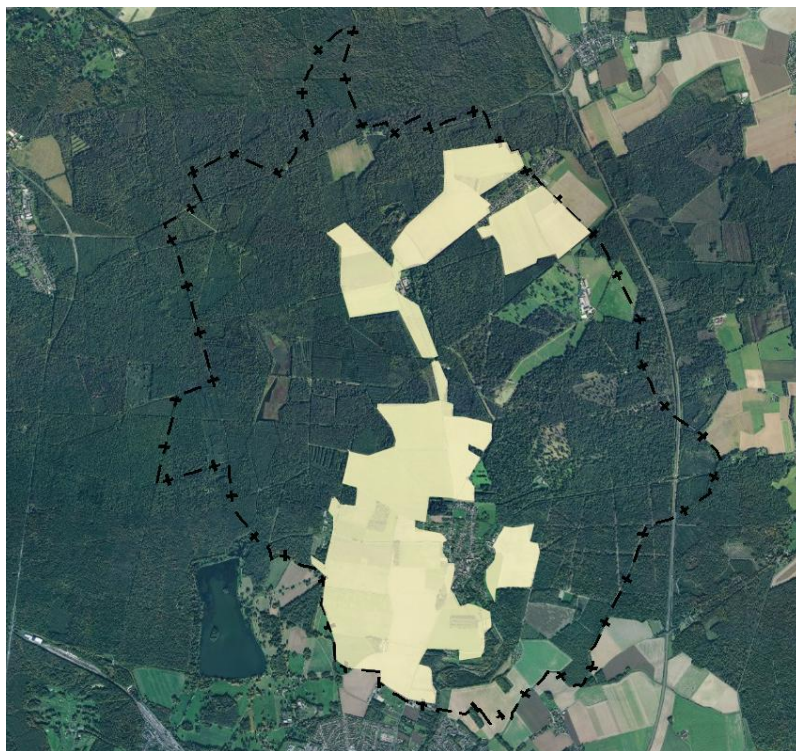
I.1.1.2 LE PAYSAGE RAPPROCHE

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



Présence de massifs boisés sur la commune de Favières.

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



Présence des parcelles agricoles sur la commune de Favières.

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

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

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

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

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

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

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

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

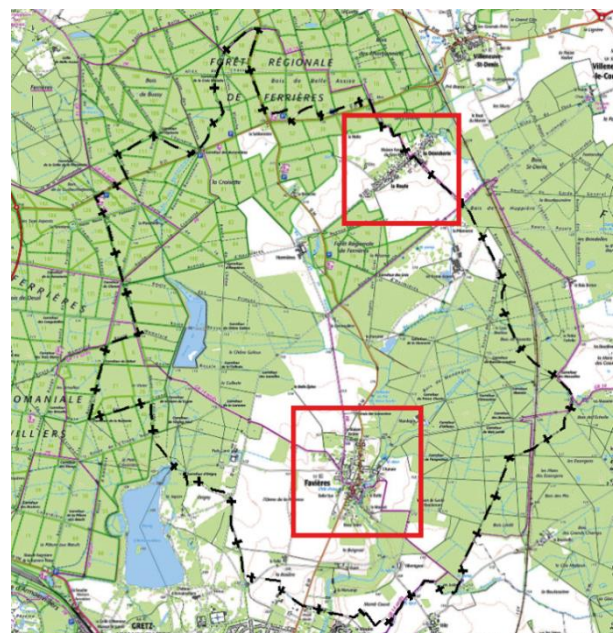
Les haies et alignements d'arbres sont présents en nombre important à la fois au sein des espaces bâtis et dans les espaces naturels (le long des routes et des allées forestières principalement).

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

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

I.1.1.3 LE PAYSAGE URBANISE

L'Organisation du paysage urbain de la commune de Favières est simple d'un point de vue compacité et taille. La commune est concernée par deux secteurs d'urbanisation, le centre-ville de Favières ainsi que le hameau dit « La route ».



Le village de Favières est caractérisé par une implantation sur un site de lisière en bordure du cours d'eau de la Marsange. Cette situation a engendré un développement unilatéral, sur la rive Ouest de la Marsange.

Ce cours d'eau et les espaces boisés situés sur la rive Est ont constitué une barrière importante au développement urbain qui n'a été dépassé que pour la réalisation du corps de ferme de l'Aunaie et plus récemment par la réalisation de constructions à la Butte et au Moncet.

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

Le développement des constructions lors de la période de forte croissance constatée à partir des années 60 a modifié l'aspect du village.

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



Tissu urbain du centre-bourg de Favières, le long de la RD 10 puis en suivant les axes communaux.

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

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

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



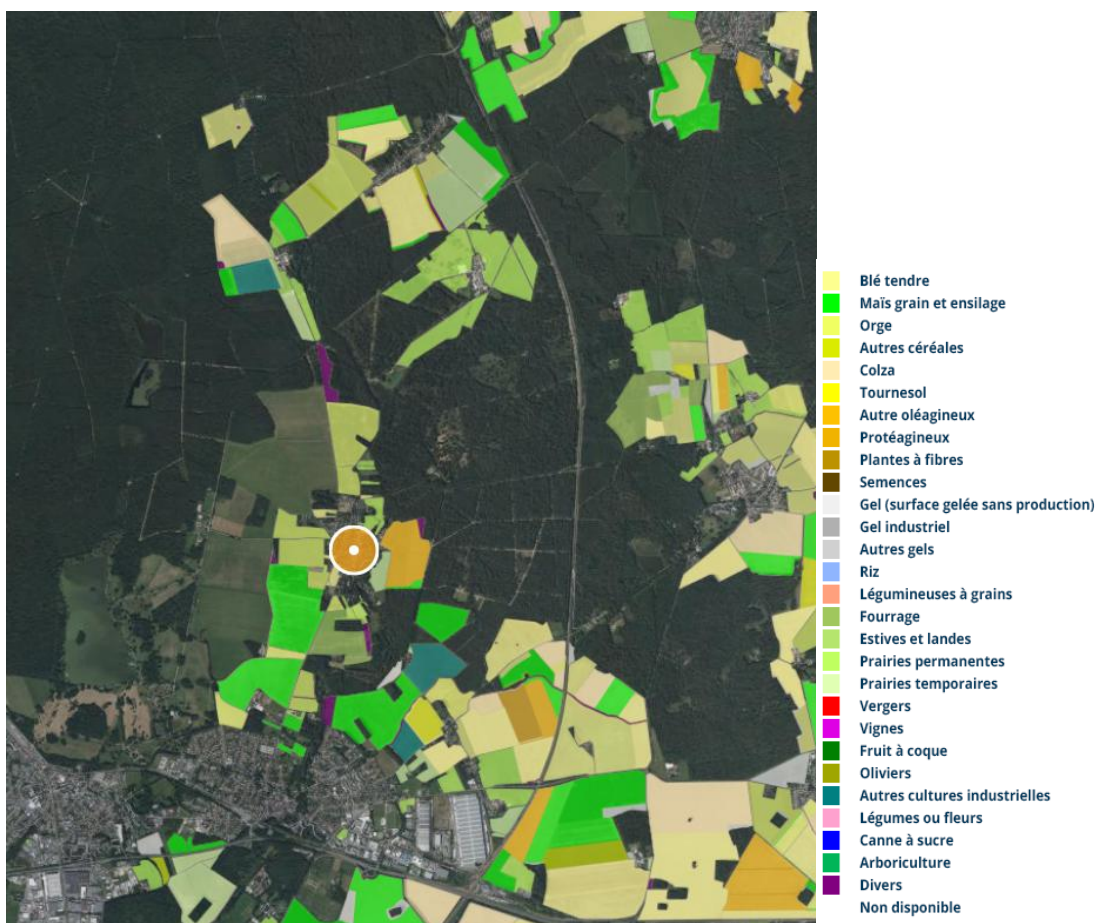
Tissu urbain du hameau de « la Route », le long de la RD 21E1

I.1.1.4 LE PAYSAGE AGRICOLE

La centre-bourg de Favières est majoritairement bordé de champs cultivés. Des secteurs paysagers se distinguent selon la topographie et l'histoire parcellaire du site ainsi que le type de cultures qui y sont développées. On peut classer les paysages agricoles en deux unités paysagères.

La commune compte de vastes champs, ces espaces concernent les paysages à l'Ouest du bourg et au Nord et au sud du hameau de « La Route ». Ses secteurs, plus homogènes et plus réguliers, se caractérisent par des cultures moins variées principalement céréalières. Il en résulte des paysages ouverts, où l'horizon paraît plus lointain.

La commune compte également des champs cultivés plus réduits, avec un parcellaire visible et délimité, ce type de culture se déploie plutôt à l'Est du bourg. Le caractère plus varié des plantations est apparent et dessine des paysages plus hétérogènes et rythmés.

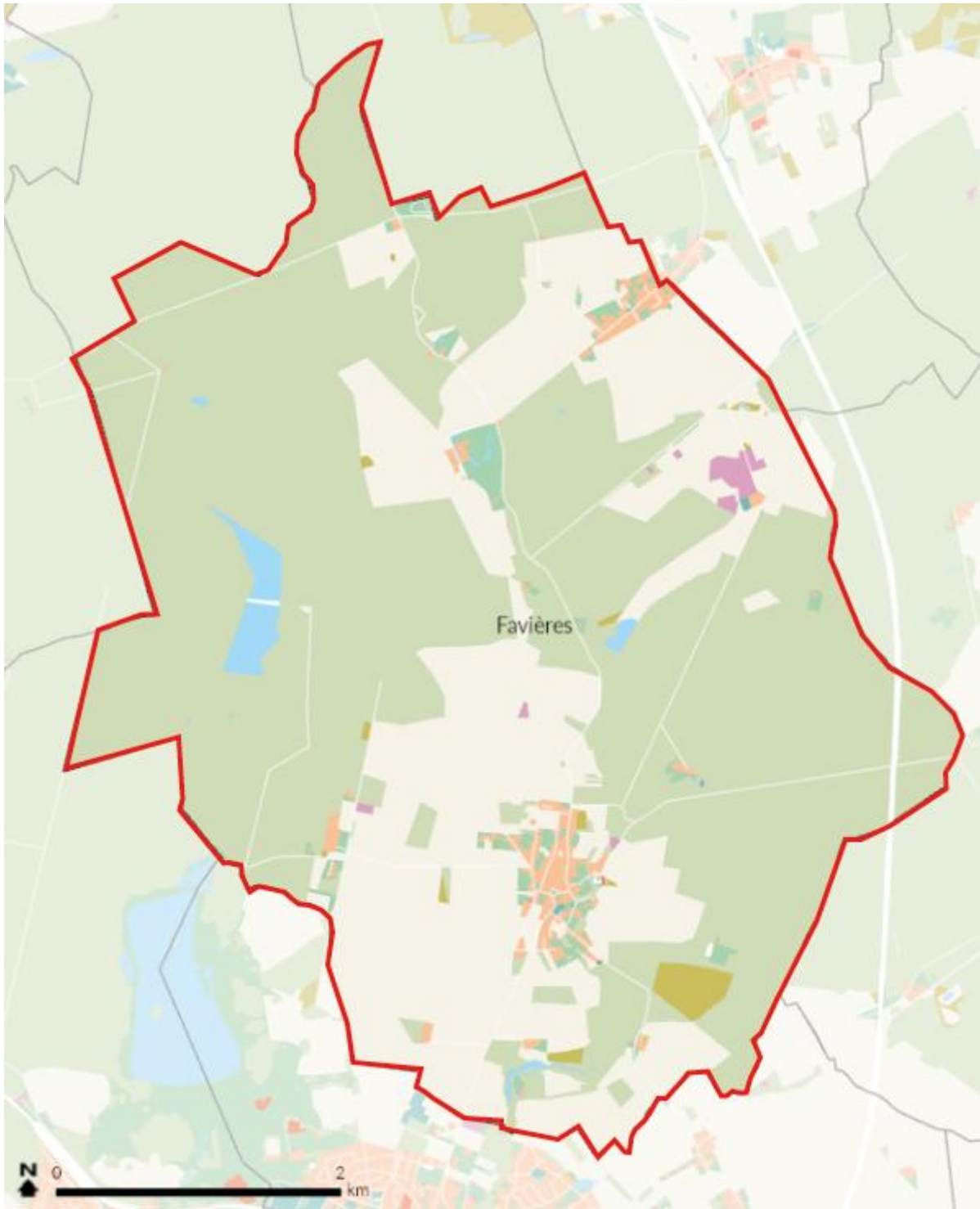


Registre parcellaire 2020 Favières

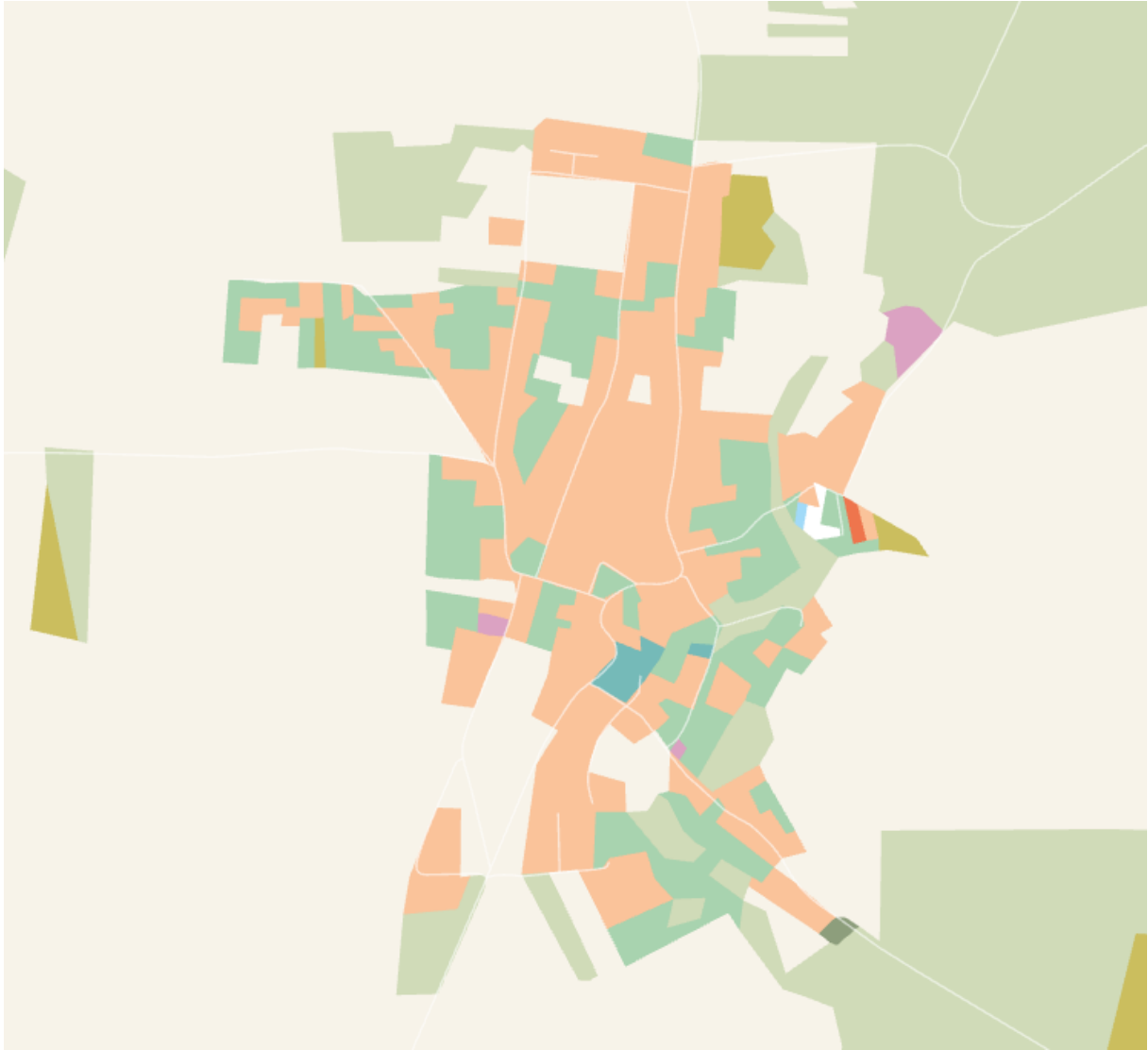
Sur le registre parcellaire agricole de Favières en 2020, on constate qu'une majorité du territoire est concerné par des massifs boisés, seul des poches de parcelles agricoles sont présentes au niveau du centre-bourg, cultures céréalières en majorité.

C.I.2.L'OCCUPATION ACTUELLE DU SOL

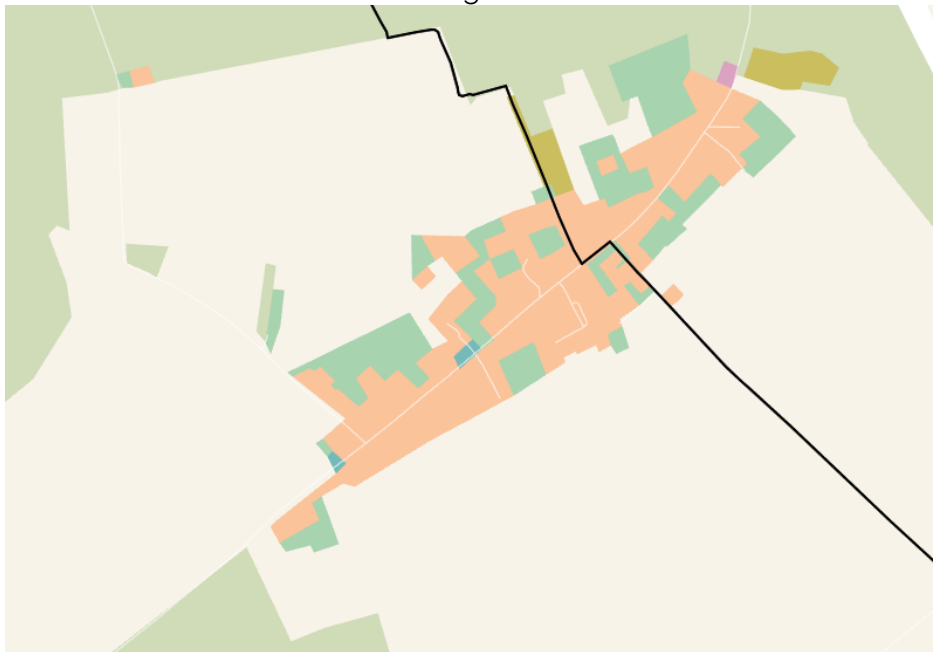
Selon l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme de l'Île de France (IAU if), entre 2012 et 2021, le territoire de Favières a consommé 2.86 hectares pour de l'habitat individuel, passant de 48.63 ha d'habitat en 2012 à 51.49 hectares en 2021.














Occupation du sol Favières



Centre-Bourg de Favières



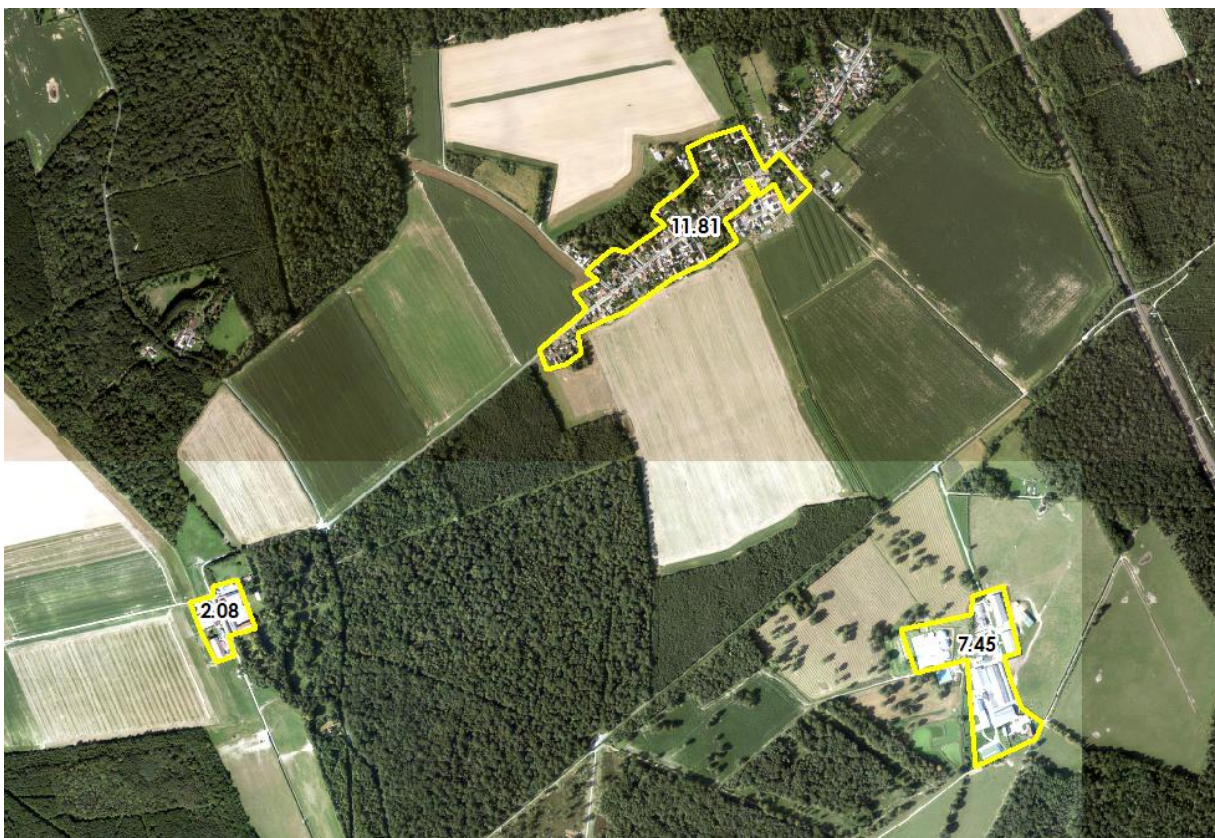
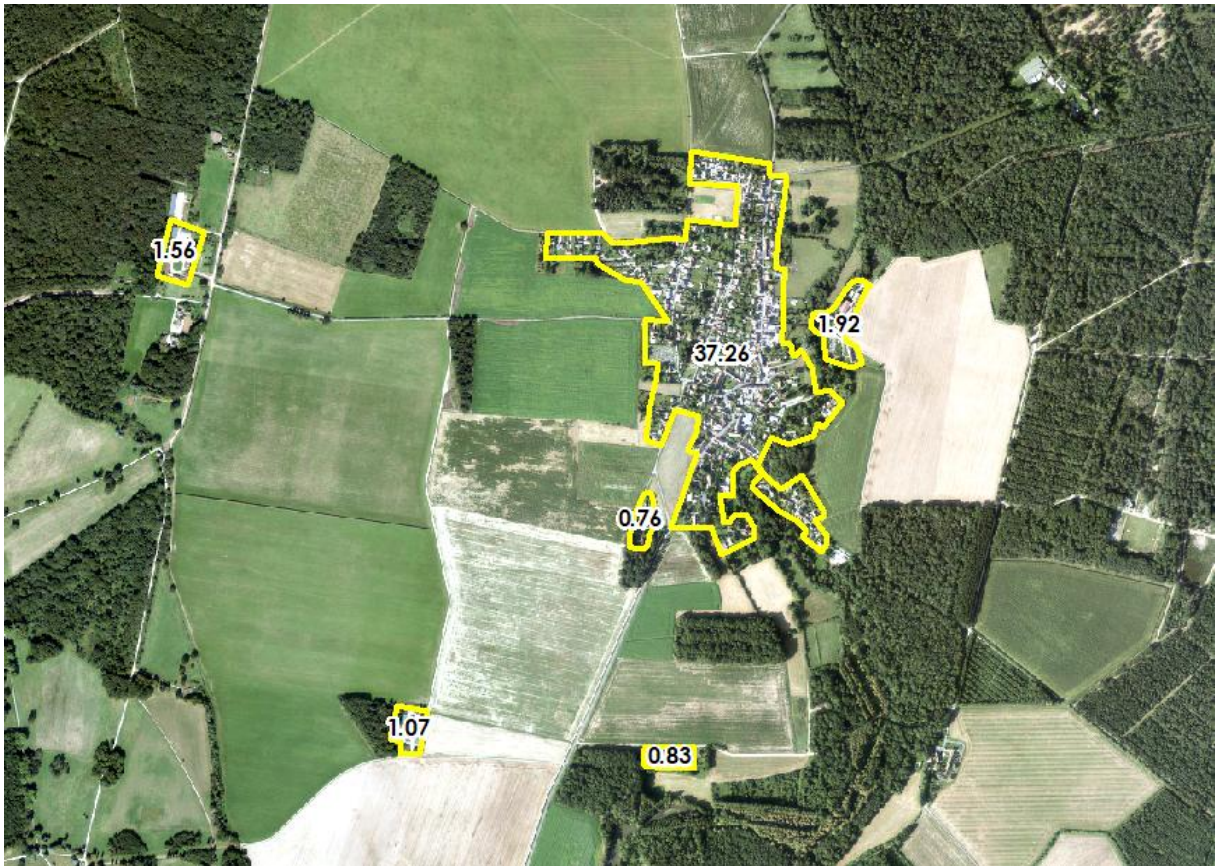
Hameau de «La Route »

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

L'occupation du sol sur la commune de Favières en 2021 se compose de 2716.56 hectares d'espace agricole, forestier et naturels soit 95.8% du territoire. La commune, compte 118.66 hectares soit 4.2 % d'espaces construits artificialisés sur son territoire.

C.I.3.LA SUPERFICIE DE REFERENCE AU 1ER JANVIER 2021

Dans le cadre du SDRIF-E, le territoire de Favières se compose d'une partie actuellement urbanisée de 65 hectares en 2021 date de référence pour le calcul. (Ci-joint ci-dessous les extrait de la PAU en 2021)



La superficie de référence au 1 er janvier 2021 est de 65 hectares.

C.I.4.L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DEPUIS CES DERNIERES ANNEES

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, un focus de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est analysé au cours des 10 dernières années.

Sur la base des photos aériennes de source IGN et des données communales sur les permis de construire, l'analyse comparative s'effectue sur la période de décembre 2013 à décembre 2024.



Centre-ville de Favières



Hameau de la Route

Au cours de la période de décembre 2013 à décembre 2024, la commune compte 2,74 hectares de terrain en densification. Depuis le 1^{er} janvier 2021 la commune compte 11 dents creuses construites.



Centre-ville de Favères



Hameau de la Route

Au cours de la période décembre 2013 à décembre 2024 la commune a consommée en extension du tissu urbain 2,02 hectare. Depuis le 1^{er} janvier 2021, la commune ne compte pas de consommation foncière.



Centre-ville de Favères



Hameau de la Route

Au cours de la période décembre 2013 à décembre 2024 la commune connaît deux grosses opérations de renouvellement urbain et encourage cette pratique dans le futur.

C.I.5. LE POTENTIEL DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

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



Centre-ville de Favères



Hameau de la Route

C.I.6.LA TOPOGRAPHIE

Le territoire de Favières s'inscrit dans une topographie relativement plane.

La topographie assez plane de la commune multiplie les ouvertures visuelles et les points de vue sur le grand paysage.

Aux limites de l'urbanisation en effet, les champs cultivés offrent des perspectives ouvertes sur les différents plans qui composent le paysage, champs et massifs boisés

Le plateau de la Brie représente l'un des plus vastes ensembles cultivés de la Seine-et-Marne. Les paysages qui le composent s'étendent au-delà des limites départementales, notamment vers la Marne, au Sud, et l'Aube, à l'Est.

Le plateau, présente un relief un peu marqué dont l'altitude moyenne est aux alentours de 90 à 130 m NGF. Le point le plus bas du territoire se situe à 93 mètres NGF le long du ru de la Marsange. Le point culminant se situe à 126 mètres NGF au niveau du passage de la voie SNCF.

Le plateau est entaillé par de nombreux cours d'eau, le ru de la hotte, le ru du grand Etang le ru de la Boulonnerie et la Marsange.



Carte de la topographie sur Favières

C.I.7.LA GEOLOGIE

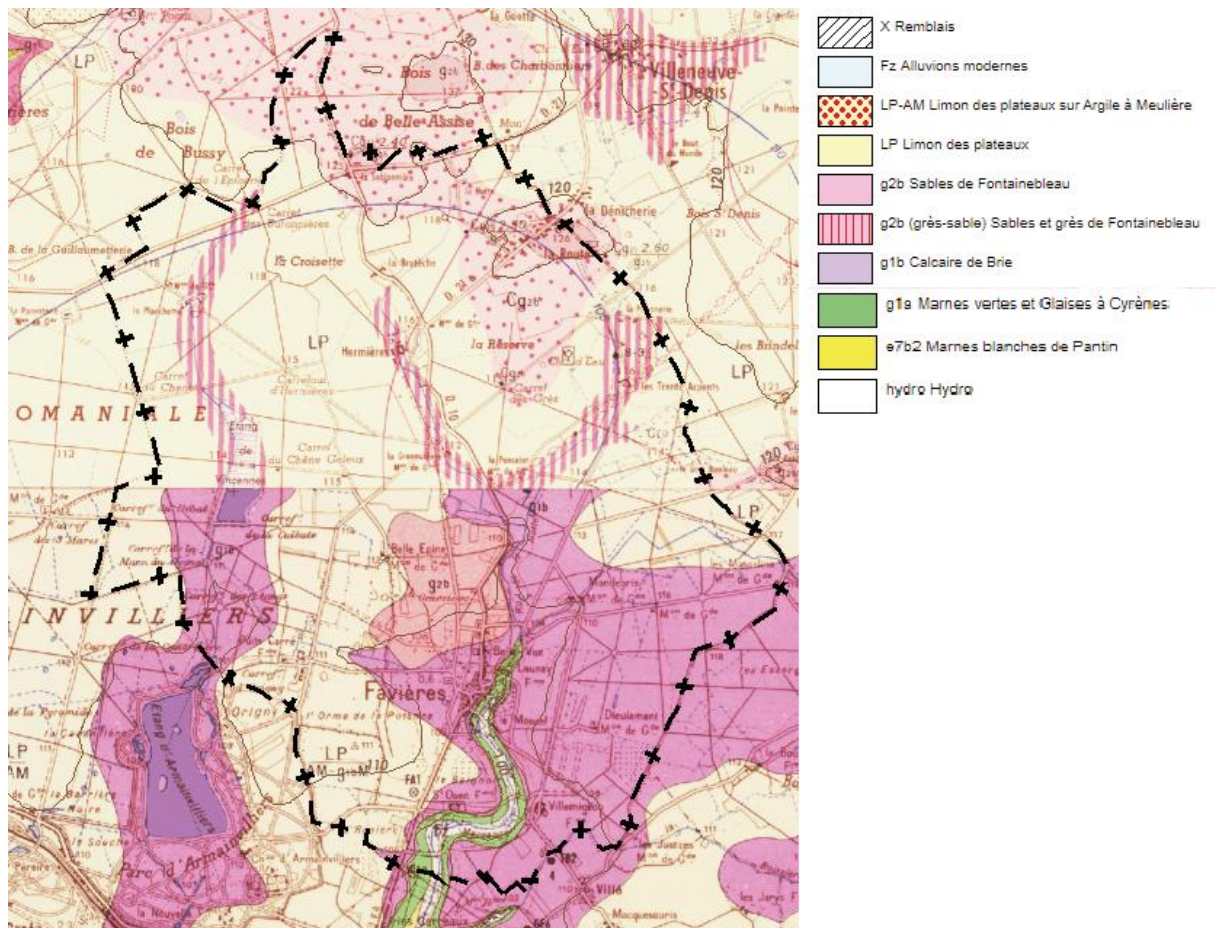
La structure géologique du sous-sol a des conséquences directes sur le relief, sur le comportement des eaux, notamment souterraines, et sur la nature des sols. Situer la commune dans un contexte géologique permet de mettre à jour son appartenance à des entités qui la dépassent, ainsi que les particularités qu'elle peut développer.

La géologie permet aussi de mieux comprendre l'organisation du territoire de la commune, ses différents paysages et milieux naturels.

La commune de Favières se situe sur la feuille géologique de Brie-Comte-Robert n°220.

La commune est concernée par :

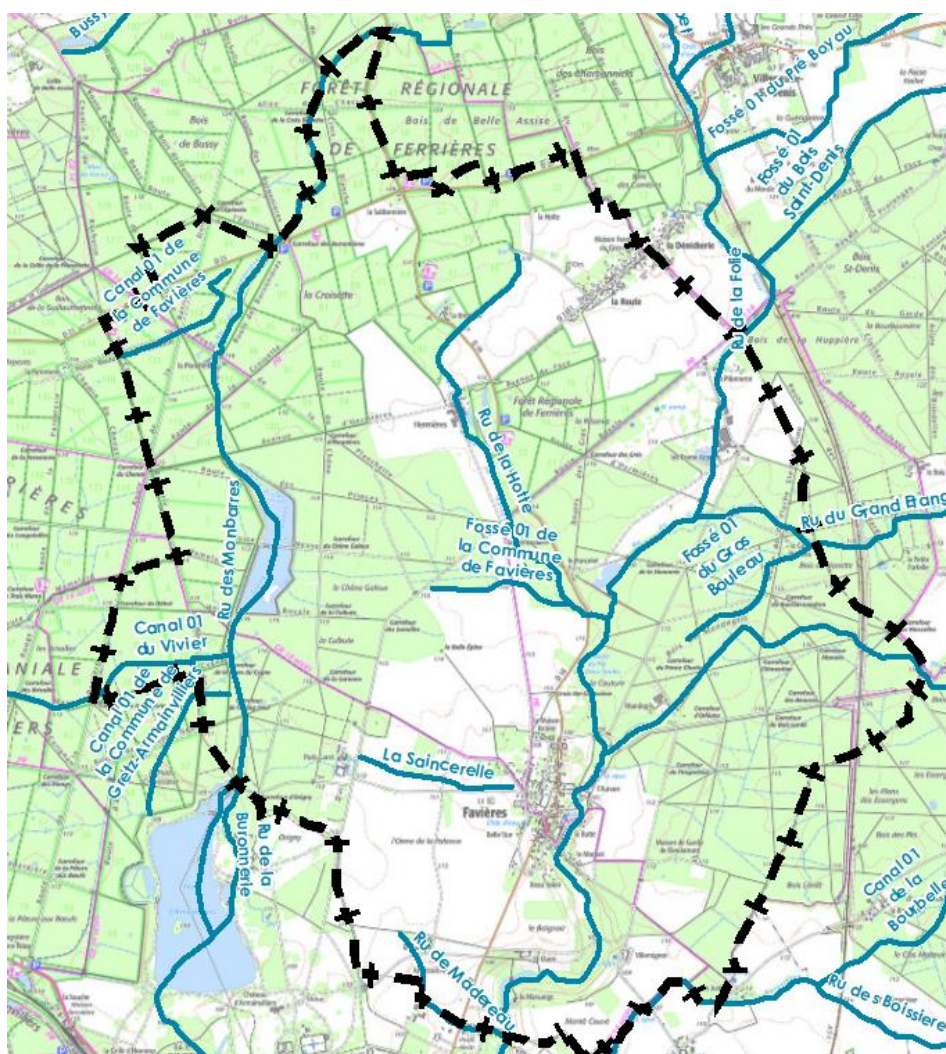
- Des Sables de Fontainebleau (g2b)
- Des colluvions polygéniques (sablo-argileuse) (Cg2b)
- Des limons des plateaux sur argile, meulière et calcaire (LP/g1b)
- Calcaire de Brie (g1b)
- Limon des plateaux (LP)
- Marnes vertes et glaises à Cyrènes (g1a)
- Alluvions modernes (Fz)



C.I.8.L'HYDROGRAPHIE

La commune est composée de plusieurs rus qui traversent son territoire et qui façonnent le paysage:

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



Carte hydrographique du territoire

C.I.9.L'HYDROGEOGRAPHIE

Extrait de la notice géologique de Brie-Comte-Robert :

Bien qu'ayant profondément creusé leurs vallées, les cours d'eau n'ont qu'un débit intermittent et minime. C'est ainsi que l'Yerres dont le lit comporte de nombreuses pertes, présente de longues sections restant à sec même en période pluvieuse. La Marsange se perd, près de Villegenard, dans un gouffre gagnant le Calcaire de Champigny. Le Réveillon est à sec pendant une partie de l'année dans son cours supérieur.

La disposition synclinale des assises dans la majeure partie de la région couverte par la feuille favorise la circulation des eaux souterraines et leur accumulation au voisinage du thalweg du synclinal. De fréquentes dépressions (mardelles) bien visibles au sol, et notamment dans les marnes supragypseuses, favorisent l'introduction des eaux météoriques dans le sous-sol.

a) Nappes libres.

Les Alluvions anciennes de l'Yerres renferment une nappe susceptible de fournir de bons débits, surtout dans la partie inférieure de son cours. Les argiles à meulière, peu perméables déterminent de nombreuses mares et des niveaux aquifères peu profonds et peu étendus. La base des Sables de Fontainebleau renferme souvent une nappe aquifère suspendue, dont les eaux sont pures, mais de captage difficile par suite de l'homogénéité et de la finesse des grains de sable.

Dans les bancs fissurés du Calcaire et de la Meulière de Brie reposant sur l'horizon strictement imperméable des Marnes vertes, circulent en régime de grande perméabilité des eaux abondantes dont la présence est générale sur les plateaux, où elles alimentent de grands étangs et déterminent de nombreuses sources d'affleurement sur le flanc des vallées. '

b) Nappes captives.

Le niveau aquifère le plus puissant est celui du Calcaire de Champigny, dont les eaux sont en charge sous les Mornes bleues argileuses. Cette collection aquifère alimente de nombreux forages publics et particuliers.

Elle détermine parfois des sources abondantes dans le fond des vallées (Brie-Comte-Robert et Mandres). La base souvent sableuse du lutétien contient également des eaux circulant en régime mixte de petite et grande perméabilité, ascendantes, auxquelles il est fait appel par plusieurs forages.

Dans les horizons sableux du Cuisien-Sparnacien circulent des nappes ascendantes, mais sans grand débit, en raison de l'épaisseur réduite des couches perméables et de leur position élevée par rapport à l'impluvium, situé plus au Nord et à l'Est. Les eaux souterraines, profondes de la craie ne paraissent pas avoir été recherchées, et il en est de même de celles de la nappe des Sables verts albiens. On sait qu'il existe également des nappes de régime artésien dans les horizons barrémiens et néocomiens, reconnues mais non utilisées.

C.I.10. LES ZONES HUMIDES

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Existantes sous différentes formes (lacs, étangs, lagunes, estuaires, marais, mangroves, prairies inondables, forêts), elles revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. Elles sont des réservoirs de vie et des lieux où la production de matière vivante est l'une des plus fortes. Elles assurent 25% de l'alimentation mondiale à travers les activités de pêche, d'agriculture et de chasse.

Elles ont un pouvoir d'épuration important, filtrant les pollutions, réduisant l'érosion, contribuant au renouvellement des nappes phréatiques, stockant naturellement le carbone, atténuant les crues et les conséquences des sécheresses.

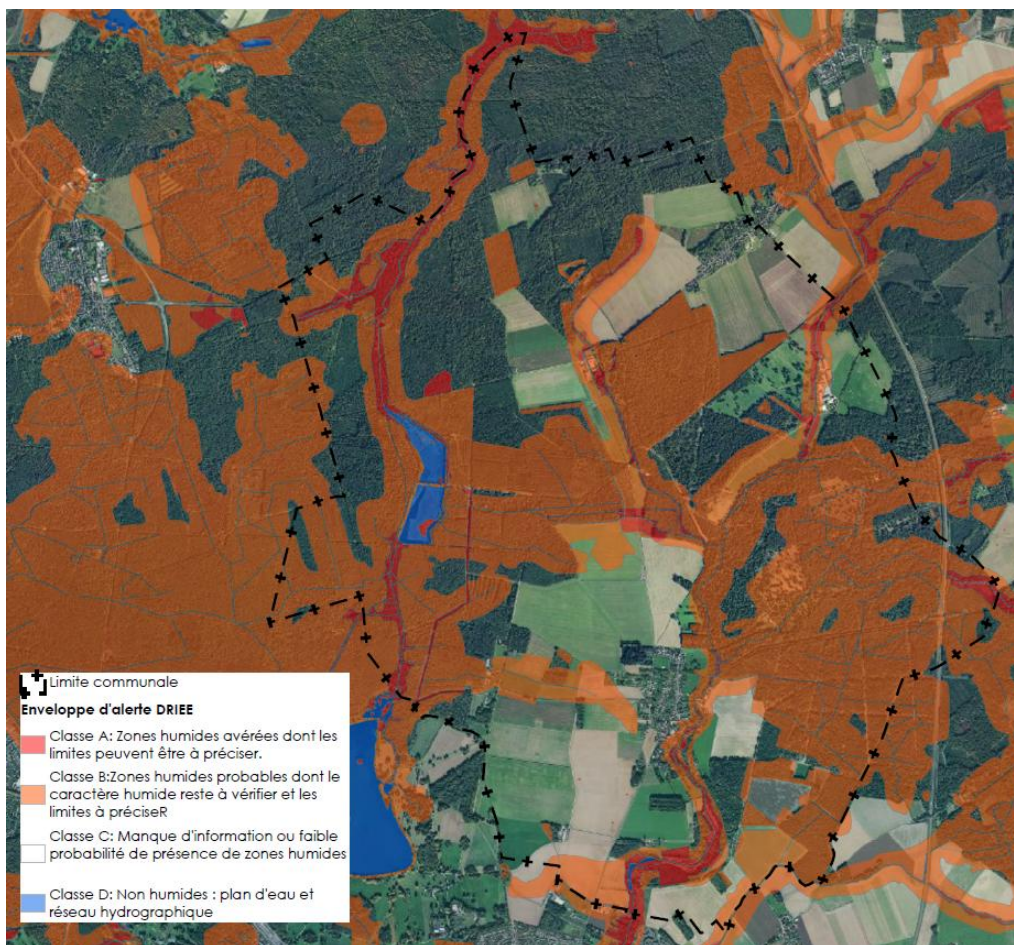
Afin d'identifier les zones humides à enjeux prioritaires, un recoupement de données existantes a été nécessaire. Différentes structures ont réalisé des inventaires de zones humides:

Structure	Intitulé	Descriptif
Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) Île-de-France	Enveloppes d'alerte de zones humides	Bibliographie + Interprétation + Délimitation sur le terrain pour une partie de la classe A
Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN)	Inventaire des zones humides de la région Île-de-France	Caractérisation sur le terrain avec relevés habitats naturels, faune et flore
Syndicat mixte pour l'assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres-Seine (SyAGE – EPAGE de l'Yerres)	Étude des zones humides du bassin versant de l'Yerres	Bibliographie + Photo-interprétation + terrain (délimitation selon les critères de l'arrêté d'octobre 2009)

I.10.1.1 ENVELOPPES D'ALERTE ZONES HUMIDES EN ÎLE-DE-FRANCE

La DRIEAT a actualisé en 2021 la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides parue en 2010. Cette cartographie représente la probabilité de présence de zones humides. Le tableau ci-dessous reprend les évolutions de ces classes de probabilité.

Classe 2010	Classe 2021	Type d'information
1 et 2	A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : - zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrête du 24 juin 2008 ; - zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrête du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ; - zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrête du 24 juin 2008.
3	B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser
4	C	Enveloppes en dehors des masques des deux classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
5	D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique



Carte des enveloppes d'alertes de zones humides

I.10.1.2 ÉTUDE « ZONES HUMIDES » DU SAGE DE L'YERRES

Le SyAGE de l'Yerres (Syndicat mixte pour l'assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres-Seine), structure chargée de la mise en œuvre du SAGE de l'Yerres a réalisé une étude d'identification des zones humides à enjeux et prioritaires sur l'ensemble du bassin versant de l'Yerres (2012-2014) et une étude de caractérisation des zones humides prioritaires et de choix des dispositifs de gestion (2014-2016). Les cartes ont été transmises à l'ensemble des communes en janvier 2014 pour la première étude et en septembre 2015 pour la seconde étude mais peuvent être demandées au SyAGE.

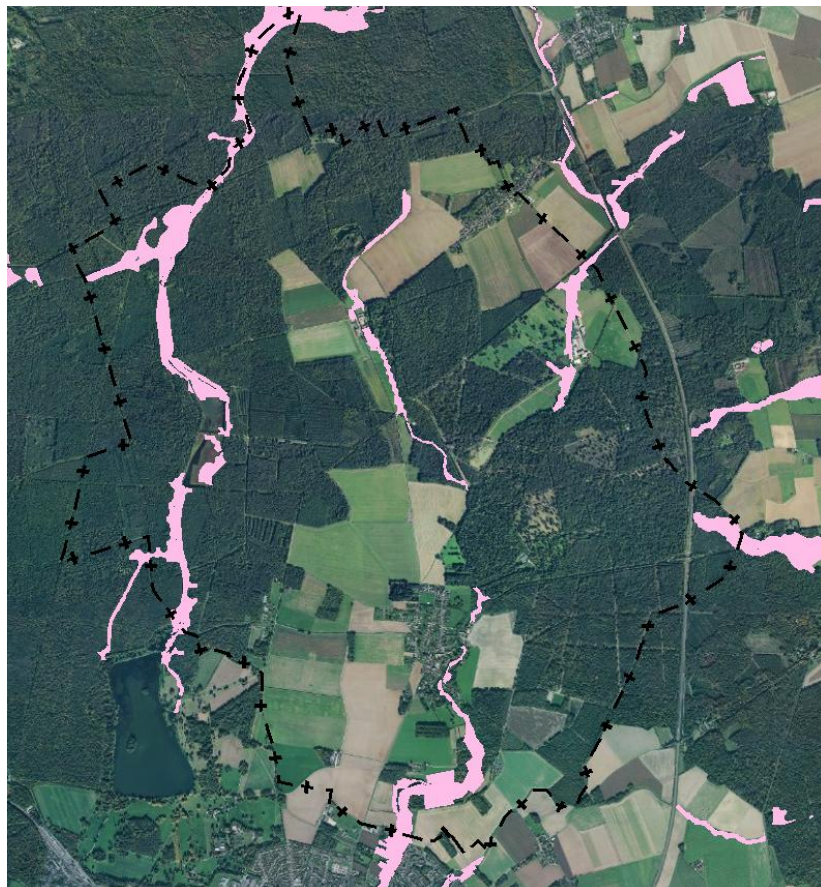
Les zones humides prioritaires pré-localisées dans la première étude ont fait l'objet d'une caractérisation de terrain en juillet et octobre 2014, par le bureau d'études environnementales Biotopie, pour vérifier leur caractère humide au sens de l'arrêté de juin 2008 modifié par l'arrêté d'octobre 2009.

La répartition des zones humides avérées sur le bassin versant de l'Yerres résultant de cette étude est désormais disponible auprès du SyAGE. Ces zones humides caractérisées et répertoriées doivent être intégrées dans les PLU et faire l'objet d'un classement spécifique (Nzh) assorti d'un règlement de zone adapté afin de les protéger.

Pour les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires, il est recommandé d'indiquer un corridor écologique humide et de le décliner dans chaque zone concernée par un règlement adapté.

Le SyAGE précise que cette étude n'est pas exhaustive, à l'échelle de la commune il peut exister d'autres zones humides qui n'ont pas été inventoriées. De ce fait, le SyAGE, recommande dans le cadre du PLU de réaliser un inventaire plus complet de ces zones humides.

Ci-dessous la carte des zones humides avérées et des unités fonctionnelles issues de l'étude du SyAGE.



Zone humide avérée du SAGE de l'Yerres

I.10.1.3 SYNTHÈSE ZONE HUMIDE SUR FAVIERES

A partir des travaux réalisés par ces structures, plusieurs zones de Favières ont été diagnostiquées comme intéressantes pour la ressource en eau et les espèces qui sont liées aux milieux humides. Ces zones (cf. carte ci-après) sont :

- **en rouge pour les zones humides dites « à enjeux »** qui comprennent les zones humides avérées (enveloppe d'alerte de classe A de la DRIEAT),
- **en rose pour les unités fonctionnelles de zones humides avérées prioritaires de l'étude du SyAGE**

C.I.11. LES MILIEUX HUMIDES ET LES MARES

En dehors des zones humides avérées définies précédemment, il convient de prendre en compte d'autres zones qui participent pleinement à la trame verte et bleue et/ou qui présentent une forte probabilité d'être humides.

Il convient de noter que tout projet d'aménagement sur une zone humide doit faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau et doit prendre les mesures nécessaires dans le but d'éviter leur destruction, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures compensatoires en fonction de la surface impactée.

Aussi, tout projet situé sur une zone humide potentielle (classe B) devra faire préalablement, l'objet d'une étude (selon la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié) pour vérifier le caractère humide ou non du sol.

L'analyse de la carte réalisée par l'IPR indique qu'il y a sur la commune plusieurs types de zones humides intéressants : des forêts humides à marécageuses et des végétations humides basses. On trouve également quelques plans d'eau et peupleraies qui peuvent se révéler intéressants sous réserve d'une gestion adaptée.

Forêts humides : Les milieux boisés humides possèdent également un intérêt, en particulier lorsqu'il s'agit de peuplements autochtones (saule, frêne, aulne). En fonction des essences qui les composent et de l'âge des peuplements, ces milieux peuvent être réellement intéressants en matière de biodiversité. Par ailleurs, les boisements humides possèdent un important pouvoir de lutte contre l'érosion, d'épuration des eaux (grâce aux systèmes racinaires) mais jouent aussi le rôle de zone d'expansion des crues. Cependant, ce type de zone humide devient de plus en plus rare au profit des peupleraies.

Forêts marécageuses : On entend par forêt marécageuse un milieu boisé par des essences indigènes et dont les sols sont, tout ou partie de l'année, gorgée d'eau. Ces milieux sont de plus en plus rares au niveau régional.

En effet, la modification du régime hydraulique des cours d'eau ne permet plus, aujourd'hui de longue période d'inondation prolongée. Ces zones humides constituent donc une réelle valeur pour un territoire. Ces boisements sont généralement composés d'essences indigènes capables de supporter de longues périodes d'inondation : aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), frêne élevé (*Fraxinus excelsior*) ou encore les saules (*Salix sp.*).

Ces milieux sont aussi très intéressants pour la faune, en particulier pour les coléoptères saproxylophages (qui se nourrissent de bois mort), les amphibiens et reptiles et certains oiseaux cavernicoles (pic noir par exemple).

Ces zones humides remplissent également de nombreuses fonctions hydrauliques : stockage de l'eau, recharge des nappes, épuration (en particulier grâce à l'aulne glutineux et son important système racinaire), lutte contre l'érosion...

Ces zones humides sont impérativement à conserver sur le département.

Végétation humide basse : Bien que la typologie précise de ces milieux humides doive être précisée, ils possèdent des fonctions essentielles : stockage des eaux en cas de crue lorsqu'ils sont situés dans le lit majeur des cours d'eau, épuration lorsqu'ils sont composés de végétaux indigènes hygrophiles (hélrophytes, plantes de prairie humide...), réservoir de biodiversité... Cette définition peut regrouper plusieurs types de zones humides comme les mégaphorbiaies, les prairies inondables ou encore les prairies humides. Pour en préciser la nature exacte, des relevés floristiques sur le terrain sont nécessaires.

Plans d'eau : Bien que les plans d'eau ne soient pas considérés comme des zones humides en tant que telles, leurs berges peuvent abriter de micro milieux humides (roselières, mégaphorbiaies, cariçaies...), très intéressants, autant pour la ressource en eau (épuration, maintien des berges...) que pour la biodiversité.

Peupleraies : Les peupleraies sont issues de plantations monospécifiques équiennes (= du même âge) : dans le cas des peupliers, il s'agit non seulement d'une seule espèce mais aussi d'un seul clone. Le pompage d'eau exercé par les peupliers limite le caractère de zone humide de la faune et la flore sous-jacente et la rend plus banale. De plus, l'homogénéité du peuplement amoindrit la biodiversité du site.

Cependant, ces espaces anthropiques possèdent un important potentiel de restauration. En effet, avec un plan de gestion adapté, ces espaces peuvent récupérer leur intérêt pour la ressource en eau (épuration, recharge des nappes, lutte contre l'érosion...) ainsi que pour la biodiversité. De plus, certains milieux intéressants peuvent exister en sous-étage de peupleraies, il convient donc de prendre en compte ces zones lors de la réactualisation du document d'urbanisme en supprimant l'EBC s'il en existe un, car cela empêche toute restauration écologique au profit d'un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

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

De nombreuses mares sont également présentes sur la commune, constituant des habitats intéressants pour la faune et la flore qu'il conviendra de protéger dans le PLU.

C.I.12.LA TRAME VERTE ET BLEUE

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

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

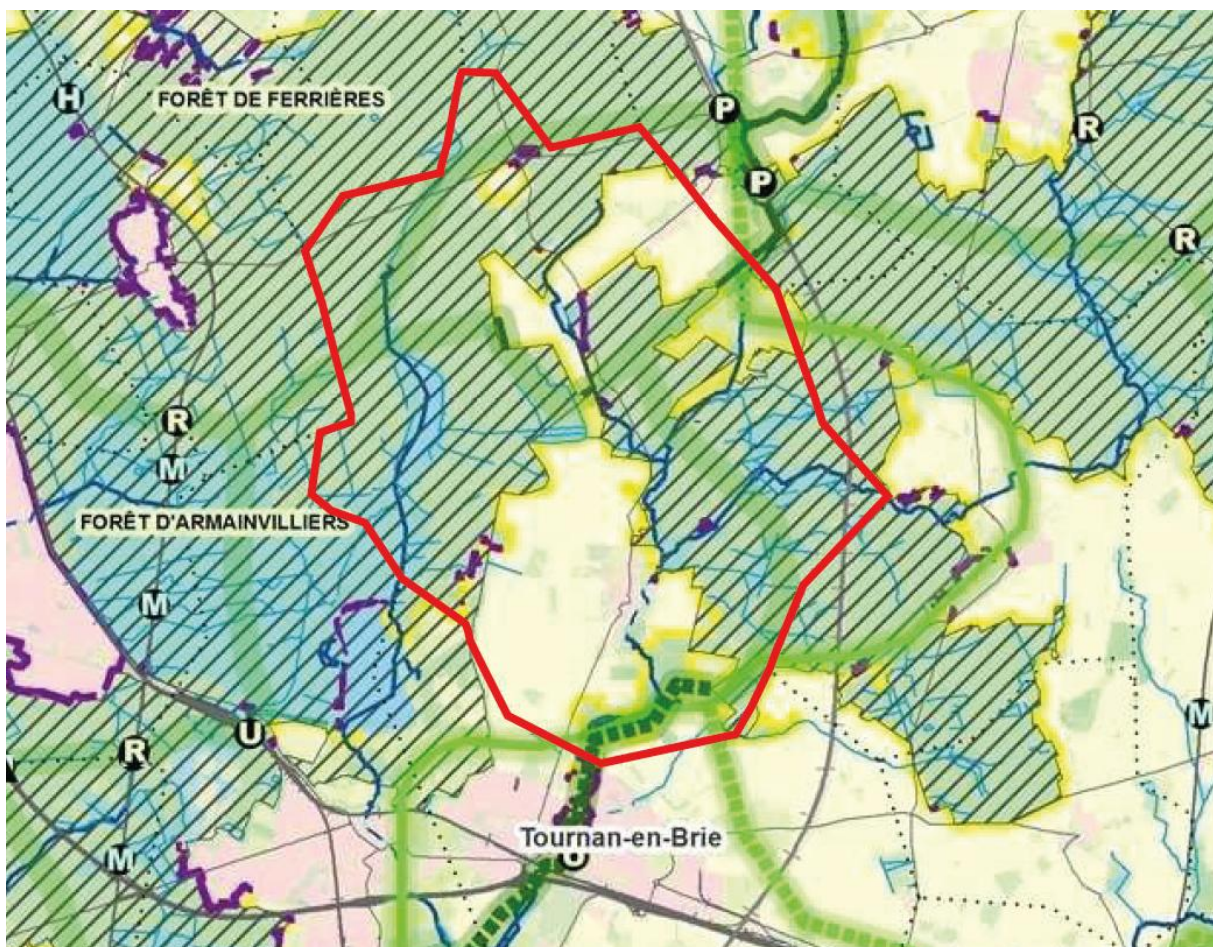
La composante bleue est constituée des cours d'eau, partie de cours d'eau, zones humides ou mares. Elle se manifeste à Favières-en-Brie par le passage de la Marsange et de ses affluents dont l'ensemble des cours d'eau peut être intégré à la trame bleue.

La Trame Verte et la Trame Bleue constituent un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées sur un territoire. Elle contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Ces dernières peuvent être examinées à différentes échelles :

- de la région ILE DE FRANCE,
- de la commune de Favières.

I.12.1.1 LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE A L'ECHELLE DE L'ILE DE FRANCE



Carte des composantes du SRCE

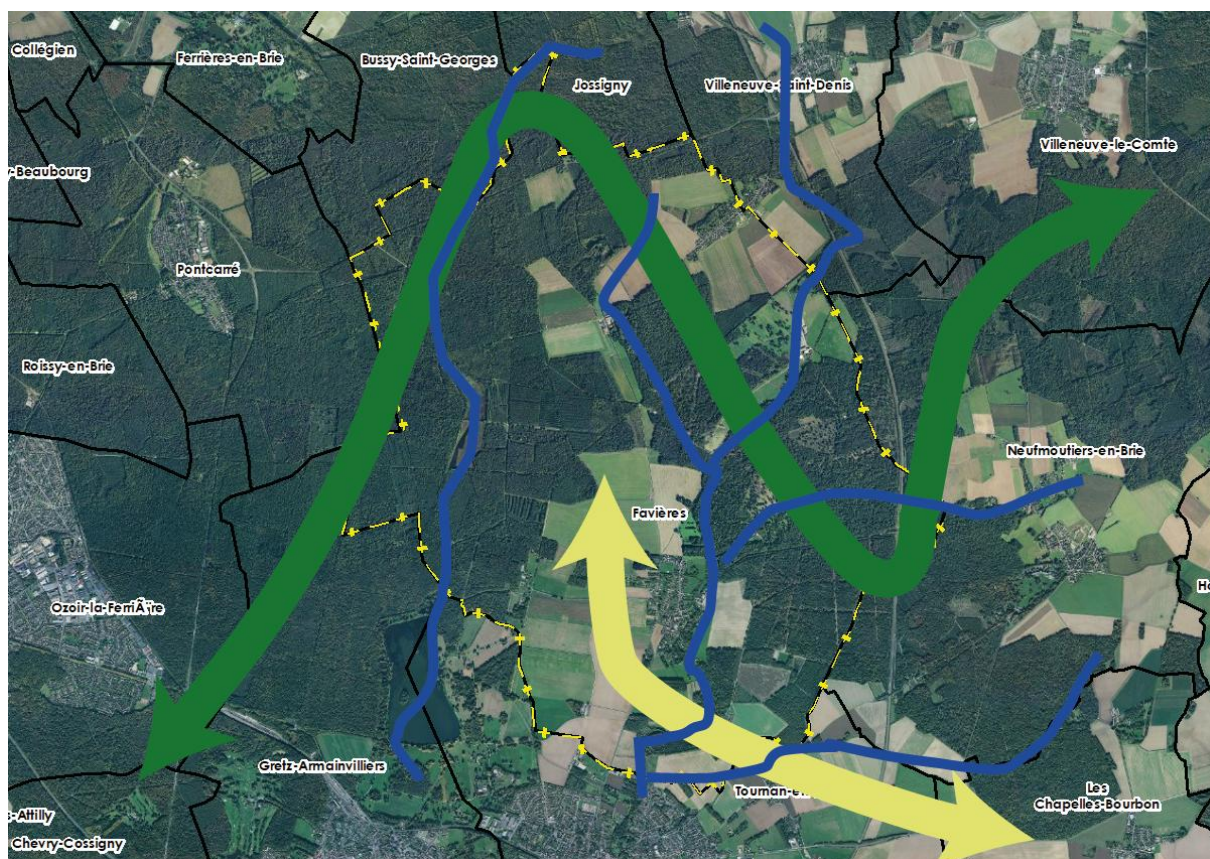
En tenant compte les trames bleues et les trames vertes définies à l'échelle de la Région ÎLE DE FRANCE, le territoire de Favières identifie :

- une trame verte, composée :
 - de la mosaïque agricole
 - des massifs boisés qui ceinture le centre-bourg et qui sont des réservoirs de biodiversité

- une trame bleue, composée :
 - des cours d'eau et canaux fonctionnels
 - des cours d'eau intermittents fonctionnels

I.12.1.2 LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Sur le territoire de Favières, on retrouve une trame verte qui relie les massifs boisés qui ceinturent le centre-bourg. La commune est concernée par une mosaïque agricole faible ainsi qu'une trame bleue liée aux rus et à la Marsange présents sur le territoire.



La prise en compte de la trame verte et de la trame bleue, ainsi définie sur la carte ci-avant, serait faite au sein du PLU, au travers du plan de zonage et du règlement.

C.I.13.LA BIODIVERSITE ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

I.13.1.1 LES ZNIEFF

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

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

On distingue deux types de ZNIEFF :

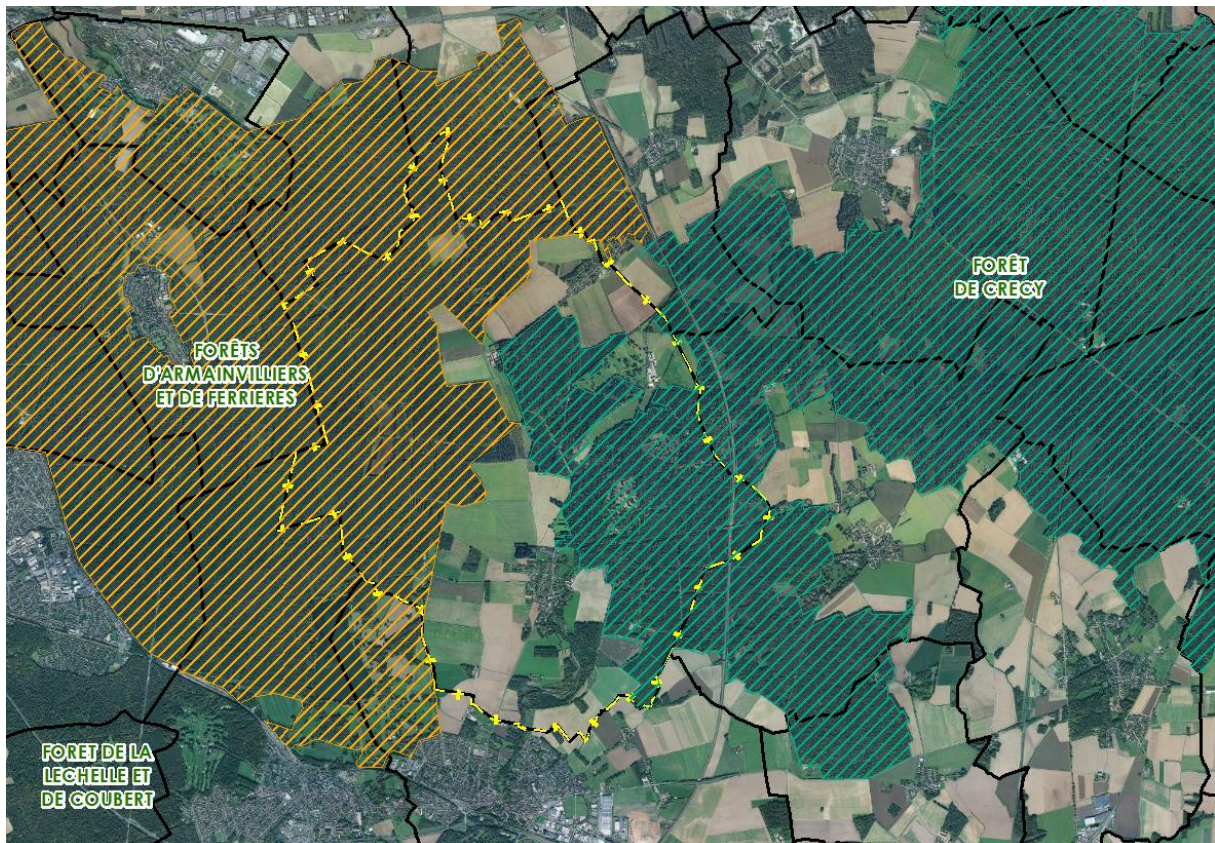
- Zones de type I

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

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

- Zones de type II

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



Présence des ZNIEFF de type 2 sur la commune de Favières

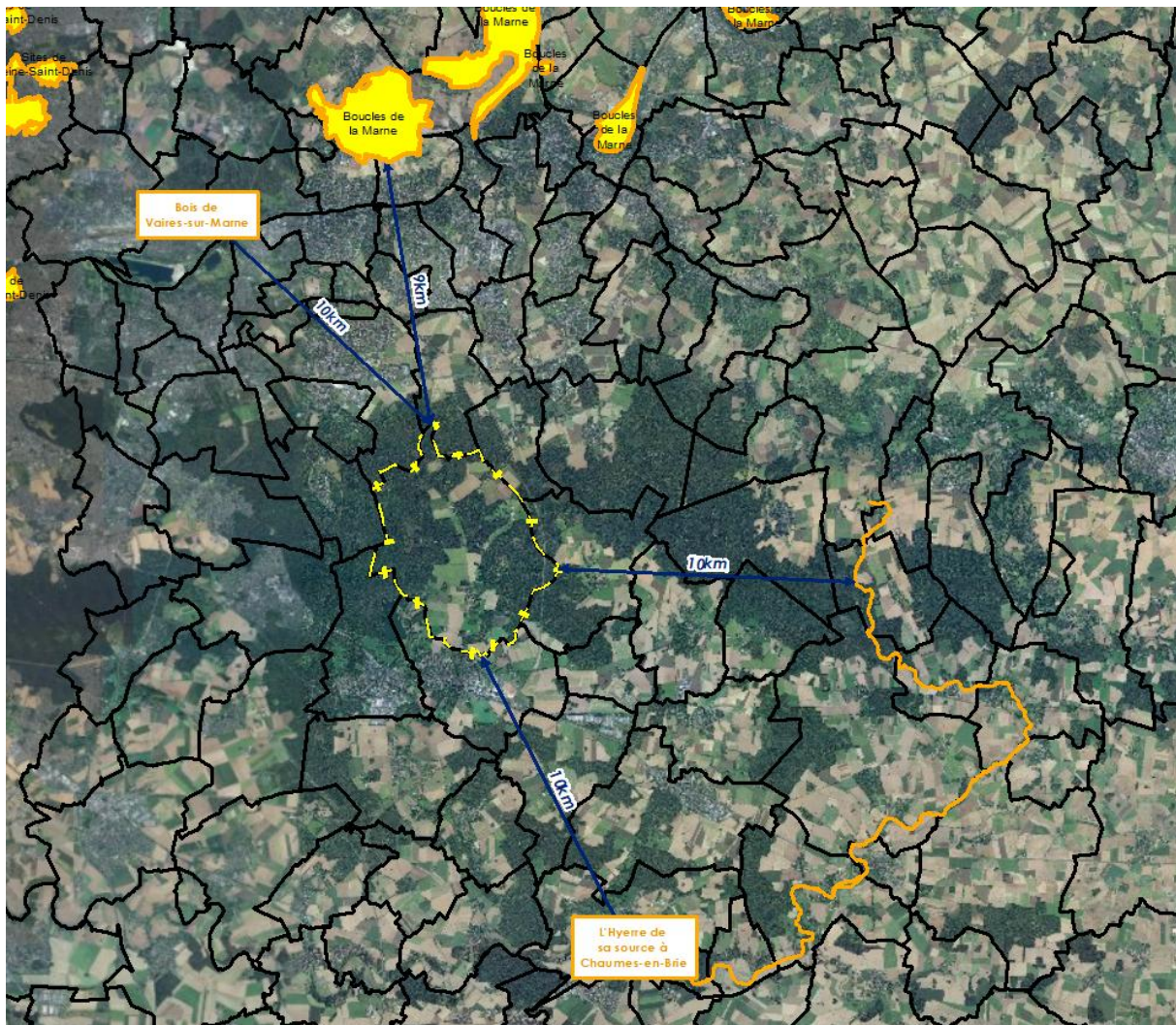
LA FORÊT D'ARMAINVILLIERS ET DE FERRIÈRES (Identifiant national : 110001182) ZNIEFF DE TYPE 2. Il s'agit d'un vaste massif forestier d'intérêt écologique global mais dont les connaissances actuelles restent fragmentaires en ce qui concerne les parties forestières et les grands étangs

privés en ZNIEFF de type 1 ("Etang d'Armainvilliers"). La plupart des informations récentes sont relatives à la ZNIEFF de type 1 ("Etang de Croissy et Etang de Beaubourg") ainsi qu'à la flore du massif régional de Ferrières (CBNBP). Des prospections complémentaires permettraient probablement de définir d'autres ZNIEFF de type 1 (zone humides dont mares).

LA FORÊT DE CRECY (Identifiant national : 110020158) ZNIEFF DE TYPE 2. Il s'agit d'un vaste ensemble forestier dont les connaissances restent très fragmentaires, non seulement dans les secteurs privés mais aussi dans les parties domaniales. Elle inclut pour l'instant une seule ZNIEFF de type 1 (Etang de Guerlande). La ZNIEFF de type 1 de "la Petite Fortelle" ne serait plus justifiée (station non confirmée récemment de *Wahlenbergia hederacea* et *Lobelia urens* dans une propriété privée, éventuellement détruite par les travaux de la ligne TGV). Des prospections complémentaires sont nécessaires sur l'ensemble du massif. Il est probable que des ZNIEFF de type 1 puissent être définies (zone humides dont ensemble de mares).

I.13.1.2 LE RESEAU NATURA 2000

La commune n'est pas concernée par la présence d'une zone NATURA 2000, le réseau Natura 2000 le plus proche se situe à 9 km de la limite communale Nord, il s'agit de la zone Natura 2000 directive Oiseaux « Les boucles de la Marne ». Les sites Natura 2000 directive Habitats sont situés à 10 km au Nord et au Sud de favières, il s'agit du « Bois de Vaires-sur-Marne » et de « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »



Le réseau NATURA 2000 est un réseau écologique européen cohérent formé à terme par les Zones de Protection Spéciales (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservations (ZCS) en application respectivement de la Directive Oiseaux et de la Directive Habitats. Les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernées dans les zones de ce réseau.

-Le réseau Natura 2000:

La commune de FAVIÈRES-EN-BRIE n'abrite aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche du territoire communal est une zone de protection spéciale (Directive Oiseaux):

- La ZPS dite des " Boucles de la Marne ", située à 9 km au Nord de la limite communale et 15 km du centre-ville.

Le site dit « Les Boucles de la Marne » accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux, 252 à ce jour, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

LA CARACTERISATION DES INCIDENCES POTENTIELLES

L'étude des aires d'évaluation spécifique de chaque espèce naturelle ayant justifié de la désignation d'un ou plusieurs sites Natura 2000 a permis d'effectuer un premier tri. Ainsi, en référence au chapitre précédent, le projet du PLU de FAVIÈRES-EN-BRIE est concerné par les espèces et/ou habitats naturels issus de la ZPS dénommée « Les boucles de la Marne ».

Seuls les espèces et/ou habitats naturels pouvant se trouver dans l'aire d'évaluation spécifique du PLU de FAVIÈRES-EN-BRIE, sont donc retenus à l'issue de cette phase de triage et doivent par conséquent faire l'objet d'une analyse de leurs éventuelles incidences.

Rappelons que l'objet de cette analyse consiste à déterminer les incidences notables, potentielles du projet de PLU de FAVIÈRES-EN-BRIE sur les oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil. Ces incidences peuvent être de plusieurs ordres : directes ou indirectes, permanentes ou temporaires.

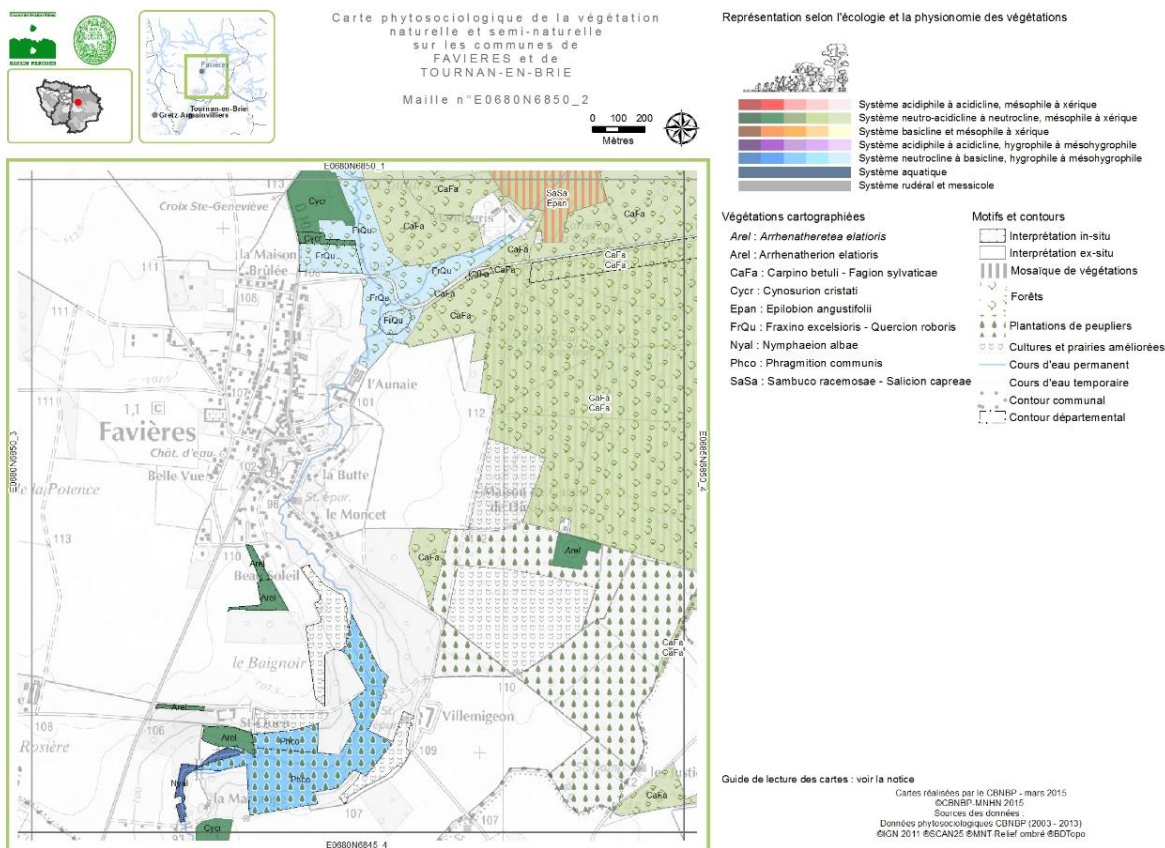
A ce titre, les types d'incidences à évaluer retenus pour ces espèces sont :

- le risque de pollution de la Marne
- la perturbation des habitats aquatiques
- la fragmentation de l'habitat
- la destruction indirecte d'individus.

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a réalisé un inventaire floristique dans le cadre de l'atlas de la biodiversité du Département de Seine-et-Marne. Il met à disposition les listes d'espèces végétales par commune sur son site internet. Le nombre d'espèces référencées sur la commune de Favières s'élève à 334.

Il est également important de noter que sur le territoire de la commune, 5 espèces recensées sont protégées et 7 espèces sont sur liste rouge.

Statistiques				
Nombre de données : 3502				
Nombre de références : 334				
Nombre d'espèces observées				
	dont	Protégées (PN, PR)	Liste Rouge rég. (CR, EN et VU)	Déterminantes ZNIEFF
Total : 0	5		7	13
Avant et après 2000 : 217	0		0	2
Uniquement après 2000 : 194	2		5	7
Uniquement avant 2000 : 49	3		2	4





Carte phytosociologique de la végétation naturelle et semi-naturelle sur les communes de FAVIERES, GREZ-ARMAINVILLIERS et TOURNAN-EN-BRIE

Maille n°E0680N6850_3



Représentation selon l'écologie et la physionomie des végétations



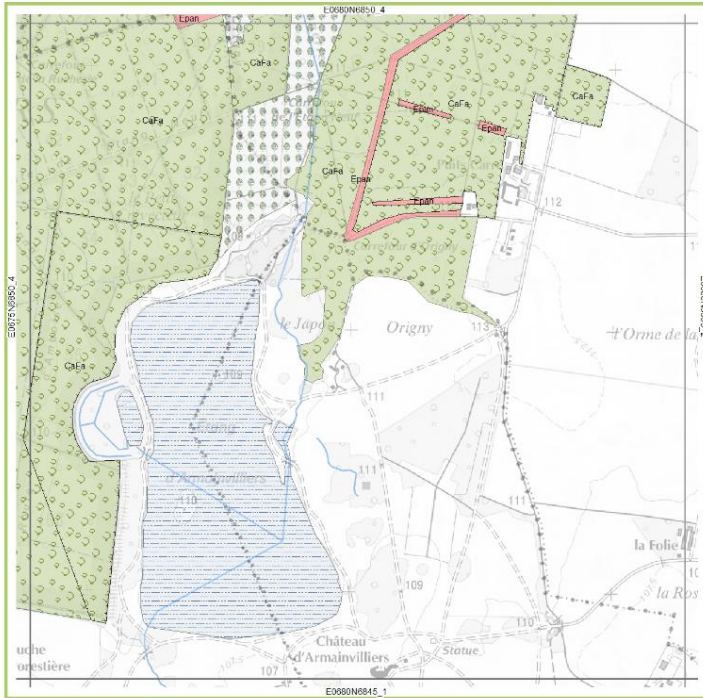
- Système acidiphile à acidocline, mésophile à xérique
- Système neutro-acidocline à neutrocline, mésophile à xérique
- Système basocline et mésophile à xérique
- Système acidiphile à acidocline, hygrophile à mésohygrophile
- Système neutrocline à basocline, hygrophile à mésohygrophile
- Système aquatique
- Système rudéral et messicole

Végétations cartographiées

- CaFa : Carpinus betuli - Fagion sylvaticae
- Epan : Epilobion angustifolii

Motifs et contours

- Interprétation in-situ
- Interprétation ex-situ
- Mosaïque de végétations
- Forêts
- Plantations de feuillus
- Eau libre
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire
- Contour communal
- Contour départemental



Guide de lecture des cartes - voir la notice

Cartes réalisées par le CBNBP - mars 2015
©CBNBP-MIHN 2015
Sources des données :
Données phytosociologiques CBNBP (2003 - 2013)
©IGN 2011 ©SCAN25 ©MNT Relief ombre ©BDTopo

C.I.14.LA QUALITE DES SOLS

Selon le Ministère de la transition écologique et solidaire de sources BASOL, le territoire de Favières ne recense pas de pollution des sols.

BASOL est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif curatifs. Le recensement est réalisé par les préfectures et les DRIEAT. Elle permet de s'informer sur les opérations menées par l'administration et les responsables de ces sites pour éviter les risques et les nuisances. Cet inventaire a vocation d'être actualisé en continu.

Depuis mai 2005, les sites appelant plus d'action de la part des pouvoirs publics chargés de la réglementation sur les installations classées ont été transférés de BASOL à CASIAS.

Selon l'inventaire historique des sites industriels et activités de services de sources CASIAS, le territoire de Favières recense deux sites industriels et d'activités de service.



Commune principale : FAVIERES (77177)
 Nom(s) usuel(s) : Atelier de travail des métaux
 Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
Ebavurage et polissage industriel	

Etat de connaissance : Inventorié
 Etat d'occupation du site : Activité terminée
 Date de première activité : (*) 04/02/1975
 Activités : Traitement et revêtement des métaux ; usinage ; mécanique générale

Commune principale : FAVIERES (77177)
 Nom(s) usuel(s) : Garage

Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
Seux (Ets)	

Etat de connaissance : Inventorié
 Etat d'occupation du site : Activité terminée
 Date de première activité : (*) 29/04/1976
 Activités : Mécanique industrielle
 Garages, ateliers, mécanique et soudure
 Commentaire : C'est un particulier.

C.I.15.LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL

Le territoire naturel de Favières se caractérise par :

- son empreinte dans le grand paysage du plateau de la Brie Boisé
- un paysage composé d'un couvert forestier très important,
- un vaste territoire couvert à 60% de massifs boisés,
- une faible consommation des espaces agricoles ces dernières années.
- la présence de rus qui traversent le territoire,
- la présence d'enveloppes d'alertes de zones humides de classes B,
- présence de zone humide du SAGE de l'Yerres
- des milieux humides recensés,
- une trame verte composée des massifs forestiers et d'une mosaïque agricole,
- une trame bleue qui compose des rus
- la présence de 2 sites industriels et d'activités potentiellement pollués BASIAS.

C.II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN

C.II.1.LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN

II.1.1.1 LA TRAME URBAINE GLOBALE

La structure du tissu urbain de Favières, se caractérise par deux entités, Favières, et le hameau de « la route ».

- Le village de Favières



Le village de Favières est traversé par la RD 10. Les constructions se sont construites le long de cette voie puis le tissu urbain s'est épaissi en direction de la rue des Farinats.

- un hameau : « La route »



Le hameau de « la Route » est traversé par la RD 21^{E1}, les constructions se sont installées le long de cette voie avant d'épaissir le hameau par des constructions en second rideau.

II.1.1.2 LE VILLAGE DE FAVIERES

Deux grandes familles parcellaires sont observables à Favières: les parcelles supportant une urbanisation et celles à vocation agricole.

Un parcellaire urbanisé hétéroclite

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

-Un parcellaire laniéré et très morcelé, hérité des jardins cultivés, situé le long des axes historiques et le plus souvent perpendiculaire aux voies de communication et qui constitue l'assiette de la plus grande partie des constructions dont l'implantation est respectueuse des limites séparatives,

-Un parcellaire plus ample, localisé en extérieur du centre-bourg, où sont implantées les maisons plus récentes et les exploitations agricoles historiques,



Des parcelles de taille disparates

Encore une fois, le parcellaire a eu une influence importante sur la morphologie du bâti :

- les maisons de bourgs sont implantées sur des parcelles de taille très hétéroclites (de 300 à 2000 m²),
- les corps de ferme occupent des parcelles allant de 2 000 à 15 000 m²,
- les maisons individuelles occupent des parcelles de taille très variable de 350 à 1 300 m².

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

II.1.1.3 L'HABITATS

a. Les formes architecturales

La principale vocation des constructions présentes sur le territoire de Favières est l'habitat. Il peut avoir des formes architecturales variées, selon les différentes époques de constructions.

L'habitat ancien

Sans procéder à un inventaire exhaustif, l'habitat ancien se caractérise par des constructions implantées à l'alignement des voies ou des cours communes, édifiées sur un rez-de-chaussée et un étage, surmonté de combles aménageables sous des toits à deux pentes en tuiles de terre cuite. L'éclairage des combles se fait par des fenêtres de toit ou des lucarnes. Les constructions contiennent généralement 1 étage et des combles aménageables. La hauteur du faîtage ne dépasse les 10 mètres que pour certaines constructions (églises, édifices publics et certaines maisons bourgeoises).



L'habitat récent

Les constructions récentes à destination d'habitat, se sont implantées en extension du village ancien, en entrée de ville, sous la forme de lotissements ou d'opération au coup par coup. Moins hautes que les constructions anciennes, les constructions récentes sont composées d'un rez-de-chaussée et d'un comble aménageable, souvent un garage accolé. Ces maisons sont implantées en retrait de la voie, avec des murs de clôtures qui délimitent l'espace public de l'espace privé.



Les corps de ferme

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

La densité de ces constructions est difficilement quantifiable en raison de leur implantation sur de grandes unités foncières et de la faible part des constructions dédiées au logement.



Patrimoine architectural

Sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques, les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. Cette reconnaissance constitue une servitude d'utilité publique dont le service gestionnaire est le service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

« Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural, mais aussi technique ou scientifique ».

La commune de Favères n'est pas concernée par la présence d'un monument inscrit ou classé au titre des monuments historiques.

Cependant le patrimoine bâti de la commune est riche en raison notamment de la part élevée de constructions anciennes dans le total des espaces bâtis et de la présence des grands corps de ferme.

- L'Eglise Saint-Martin est composée d'éléments datant du IX^{ème} et du XII^{ème} siècles. C'est une construction imposante de grande qualité architecturale, représentative de son époque de construction. Elle joue également un rôle de point de repère villageois important.
- Le bâtiment regroupant la Mairie et l'école est situé à proximité immédiate de l'Eglise. Le bâtiment a été édifié en 1861/1862 et dont les travaux furent

achevés en 1904. C'est une construction imposante qui participe à la qualité urbaine et architecturale d'ensemble du centre bourg.

- L'ancien lavoir et un grand abreuvoir, tous deux récemment restaurés, sont alimentés par une source. Ils représentent aujourd'hui un témoignage des pratiques villageoises historiques et comportent à ce titre de forts enjeux de préservation.
- Le pont en pierre qui traverse la Marsange au niveau du Marais date de 1858. Il constitue une construction à fort intérêt patrimonial.
- L'ancien presbytère, qui a abrité la poste et qui abrite aujourd'hui des locaux municipaux, a été édifié en 1854. La qualité architecturale de la construction et la valeur d'usage qu'elle a représenté dans le passé contribuent à lui conférer de forts enjeux de préservation.
- La chapelle qui date de 1858 est située à l'entrée de bourg du hameau de la Route, elle constitue un point de repère villageois important marquant l'entrée dans la zone agglomérée de La Route.

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

II.1.1.4 LES COMMERCES

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

II.1.1.5 LES ACTIVITES

Le territoire de Favières ne comporte pas de zone d'activités ou de regroupement d'entreprises.

II.1.1.6 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

La commune de Favières comporte plusieurs **sièges d'exploitation** situés sur le territoire. Plusieurs bâtiments agricoles sont présents sur le territoire, et feront l'objet d'une réflexion sur leur devenir.

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

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

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

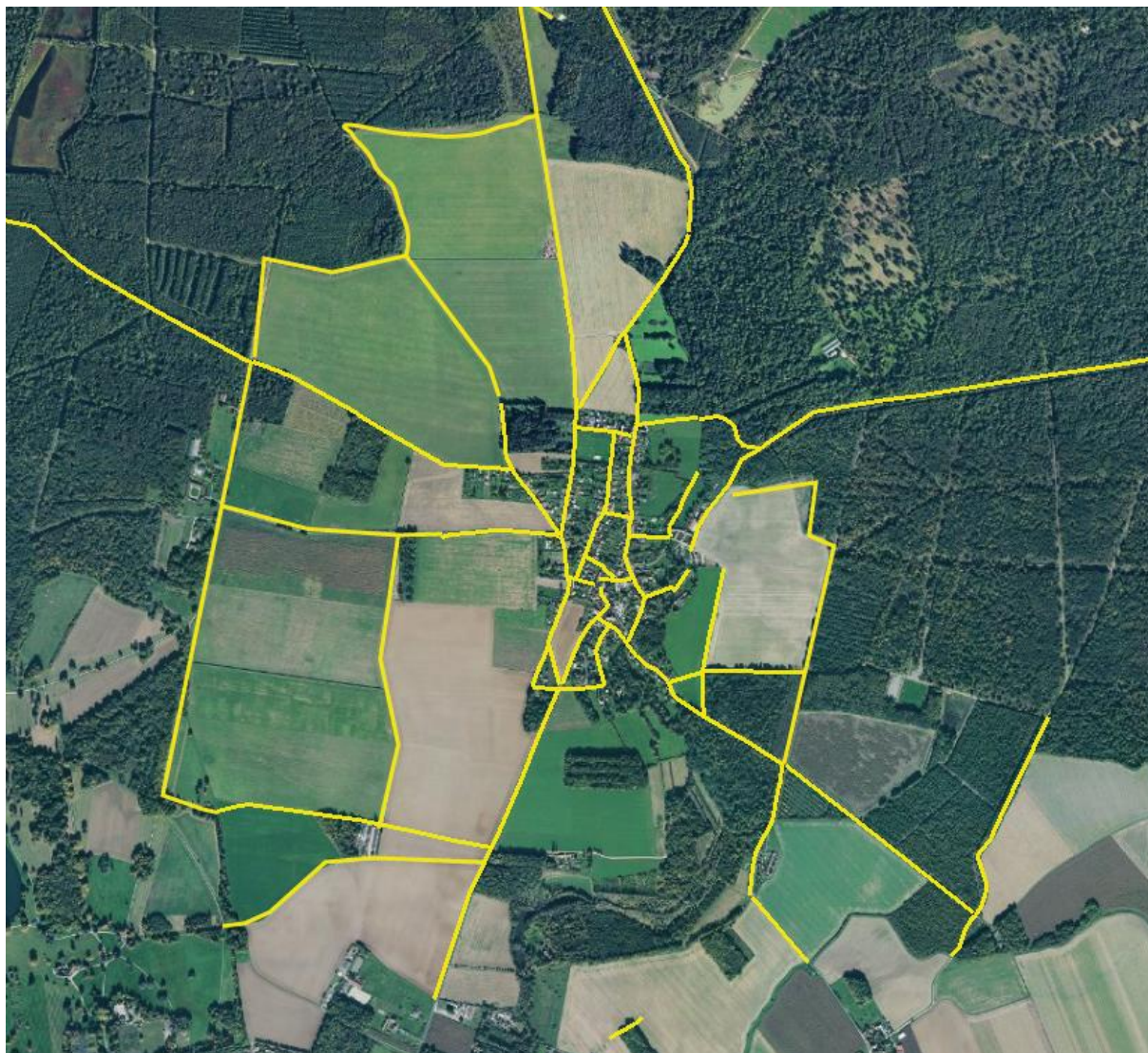
En 2022 le territoire compte 3 sièges d'exploitation agricole encore en activité :

La Compagnie Fermière Benjamin Edmond de Rothschild : Les Trentes Arpents (siège d'exploitation), Saint Ouen, l'Aunaie, la Folie. C'est la plus grosse exploitation de la Commune. Elle exploite l'essentiel des terres cultivées du territoire communal et dispose de plusieurs bâtiments agricoles.

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

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

II.1.1.7 LES CIRCULATIONS AGRICOLES



Les circulations agricoles du territoire utilisent les voies de dessertes classiques. Le long des voies se trouvent des accès aux champs, il s'agit de chemins pour la majorité. Les agriculteurs de Favières et des communes alentours ne rencontre pas de difficultés d'accès aux cultures.

La pérennisation des terres agricoles et des exploitants sur le territoire de Favières est un enjeu important pour la commune. Les extensions et constructions de bâtiments nécessaires au développement économique de ces exploitations devront être rendues possible au sein du PLU.

C.II.2.LES ACCES ET DEPLACEMENTS

II.2.1.1 LA STRUCTURE ROUTIERE

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

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

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

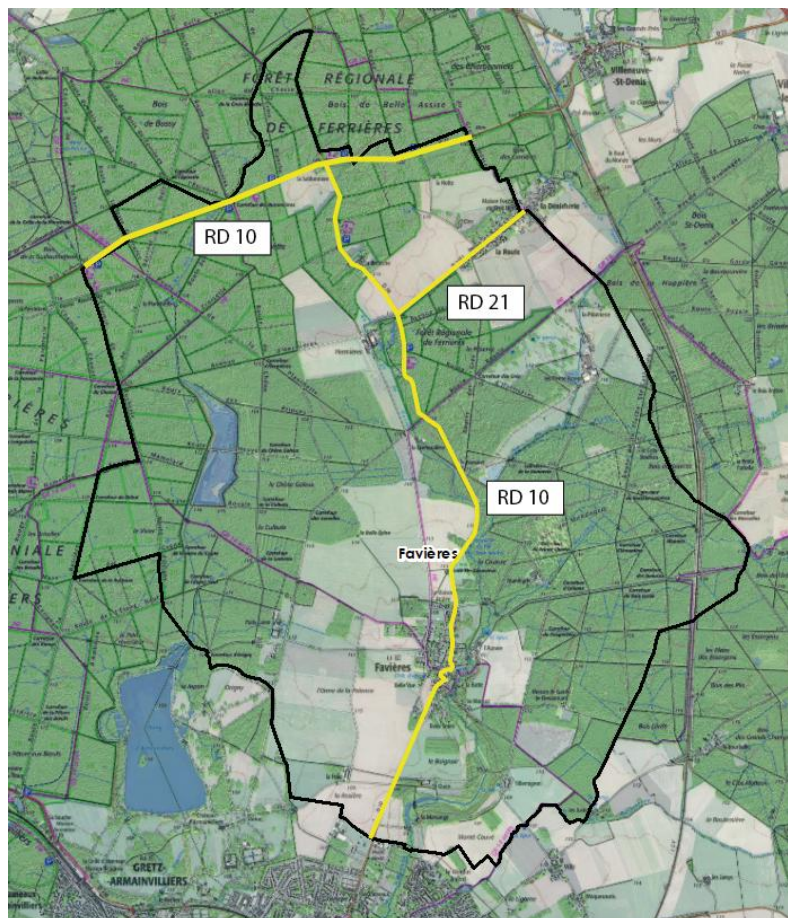
A l'échelle communale le réseau viaire est essentiellement structuré par la RD 10 qui, selon un axe Nord Sud, assure la liaison entre Marne la Vallée et Tournan en Brie. La RD 10 traverse le centre du village de Favières-en-Brie. La RD 21 est l'autre axe structurant qui traverse le territoire communal.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

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

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

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

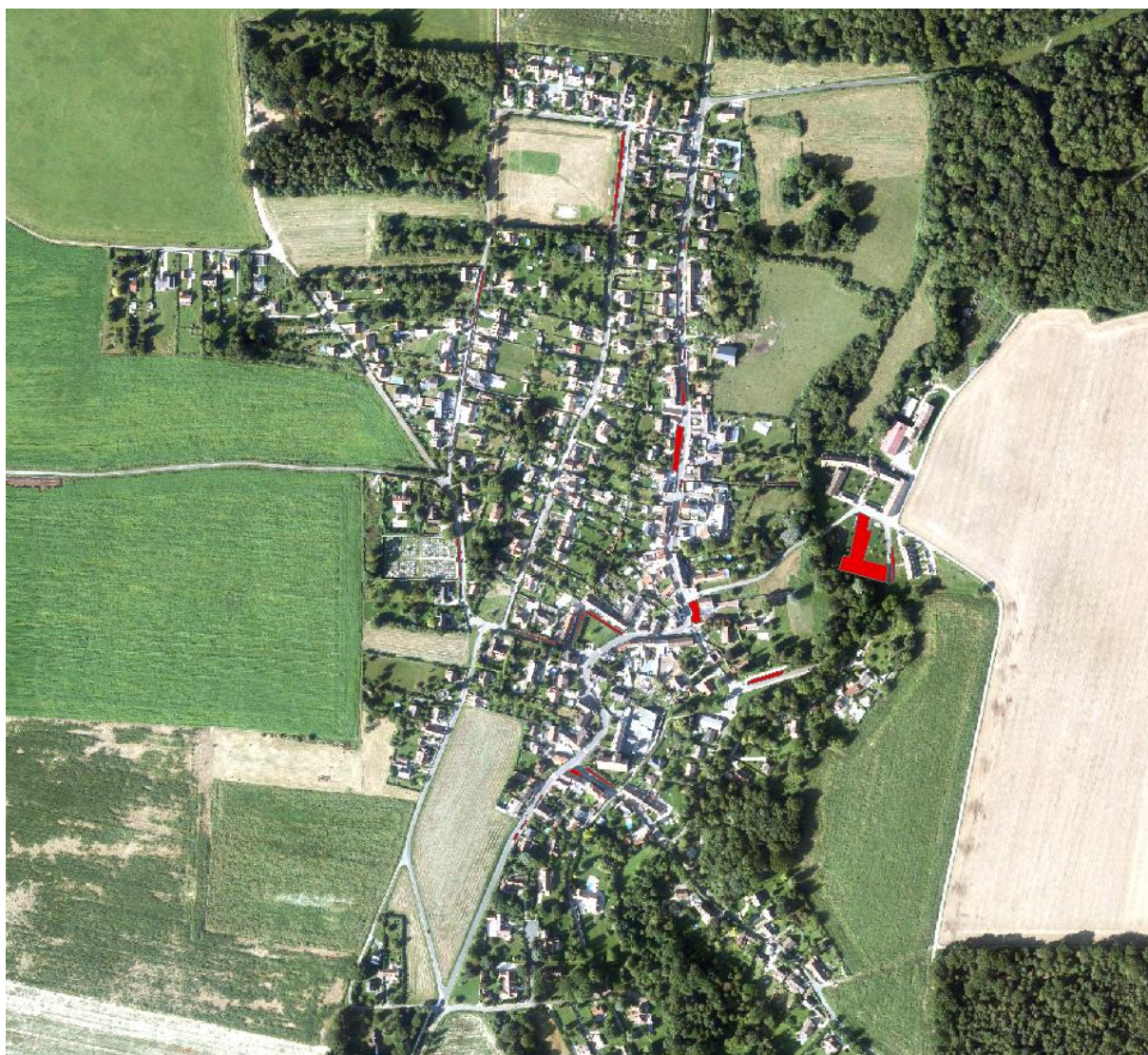
Le Hameau de La Route est, lui, caractérisé par une voie unique de desserte (la RD 21 E 1 ou rue Louis Victor Dorteé). A partir de cette voie, des accès ou de petites voies en impasse assurent la desserte de constructions en second ou troisième rang. Le développement de constructions en profondeur pousse à développer de nouvelles voies qui permettent de relier les différentes entités développées en épis à partir de la voie principale sans passer par cette dernière. Afin d'améliorer son plan de circulation, la commune a, en 2009, réalisé une étude sur la circulation sur son territoire. Une synthèse de cette étude est détaillée ci-dessous, permettant d'appréhender les points noirs et les attentes de la population.



II.2.1.2 LES STATIONNEMENTS

L'offre de stationnement sur la commune est variée et s'attache à optimiser l'espace urbain disponible lorsque celui-ci le permet. La nature du stationnement (en épi, en bataille ou longitudinal, aménagé, sauvage ou toléré) dépend de leur localisation dans le centre-bourg. Les pôles générateurs de transports (équipements publics) sont assortis de places de stationnement, en conséquence.

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



Centre-ville de Favères-en-Brie



Hameau de la Route stationnement

La commune est en déficit de place de stationnement. La conséquence, le stationnement sauvage qui gêne la circulation automobile. La commune souhaite mettre en place de nouveau espace de stationnement sur son territoire, des emplacements réservés seront créé. La commune ne dispose pas de borne de recharge pour véhicules hybrides ou électriques sur son territoire mais est en réflexion pour l'installation de bornes de recharge. Le SDIRVE estime le besoin à 4 bornes de recharge à l'horizon 2026. La commune compte 6 places PMR sur son territoire, a proximité des équipements municipaux.

La commune possède des places de stationnement dédiées aux cycles à proximité immédiate des arrêts de bus et des principaux équipements communaux, afin de favoriser l'intermodalité et d'encourager les mobilités douces sur le territoire.

II.2.1.3 LA QUALITE DE L'AIR

Selon les données d'AIIRPARIF, les rejets de dioxyde d'azote relevés sur le territoire de Favères sont restés inférieur à 10 ug/m3 en moyenne annuelle en 2019.

Les principales sources d'émission de dioxyde d'azote proviennent des centrales thermiques et des circulations sur les RD10 et 21 depuis les moteurs à combustion interne qui rejettent ce composé chimique de formule NO₂.

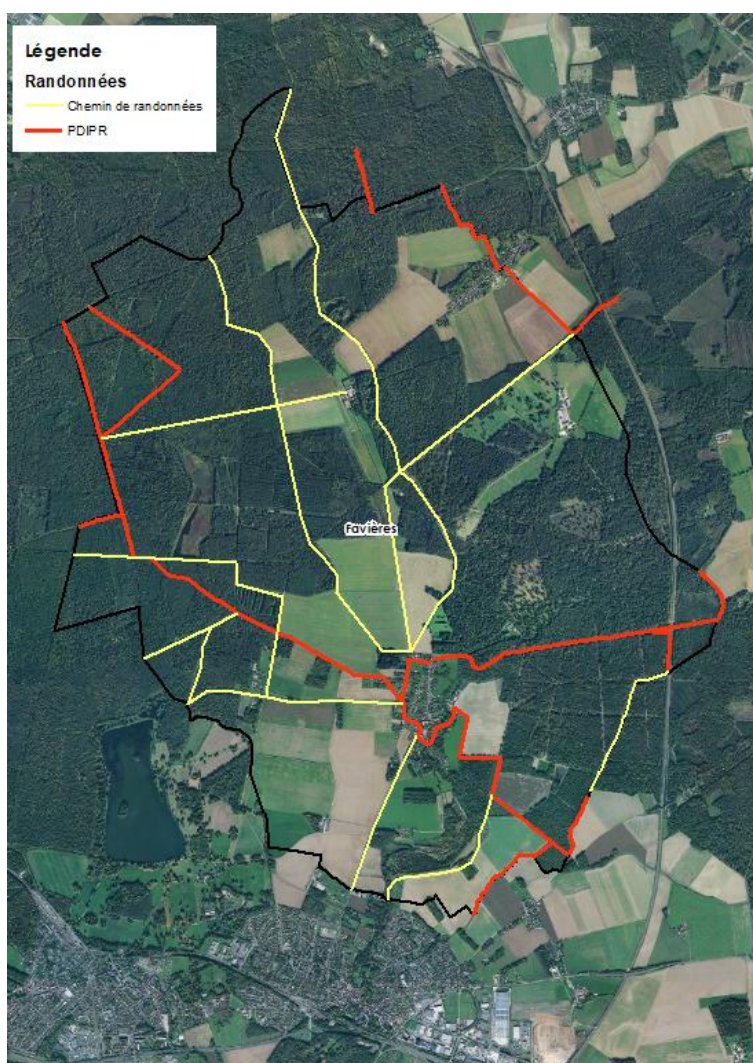
Afin de répondre aux objectifs de réduction des émissions des sources de pollution atmosphérique, du plan de protection de l'atmosphère pour L'ILE DE FRANCE, approuvé le 25/03/2013, le Plan Local d'Urbanisme devra prendre des mesures compatibles avec le Schéma Régional Climat, Air, Energie de la région Ile de France (SRCAE).

II.2.1.4 LES CIRCULATIONS DOUCES

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

Ces passages sont également des témoignages de l'organisation villageoise initiale et constituent, à ce titre, des éléments patrimoniaux dont la préservation constitue un enjeu important. La commune est traversée par le GR14 qui relie Gretz-Armainvilliers à Verdelot (commune située à la limite avec l'Aisne). Environ 30 kilomètres de voies piétonnes parcourent le territoire communal.

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



II.2.1.5 LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune de Favières est située à proximité des transports par voie ferrée. On retrouve :

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

La commune compte également un réseau de bus

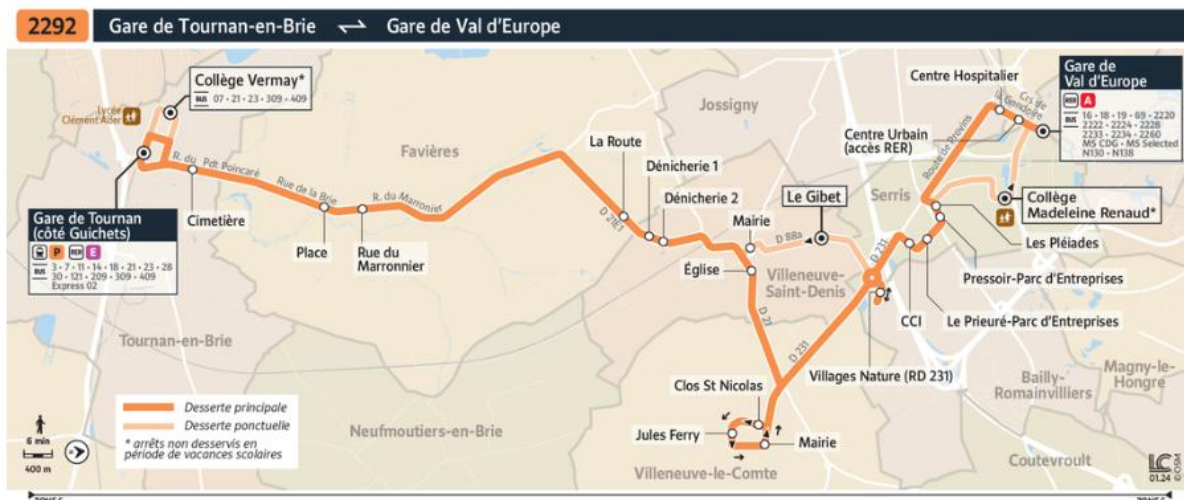
- **Ligne Express 02E Melun place Saint Jean – Gare de Meaux**

La ligne Express 02 modifie son itinéraire afin de mieux répondre aux besoins des voyageurs et propose désormais de nouvelles dessertes telles que : Villeneuve-Saint-Denis, Favières, Tournan-en-Brie (Correspondance RER E), Gretz-Armainvilliers, Chevry-Cossigny et Brie-Comte-Robert.

Nouvel itinéraire au 1^{er} août 2022



- **Ligne 2292 Serris Gare de Val d'Europe – Tournan-en-Brie**



L'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle se situe à environ 35 minutes de route de Favières.
 L'aéroport d'Orly se situe à environ 42min de route de Favières.
 La commune est à la fois proche et éloignée des aéroports principaux.

C.II.3. LES EQUIPEMENTS

II.3.1.1 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Le territoire de Favières dispose des équipements communaux suivants, en matière :

D'équipement administratif et de culture :

Le territoire de Favières dispose

- d'une mairie
- d'une salle des fêtes
- une église et un cimetière.

D'équipements de sports et de loisirs :

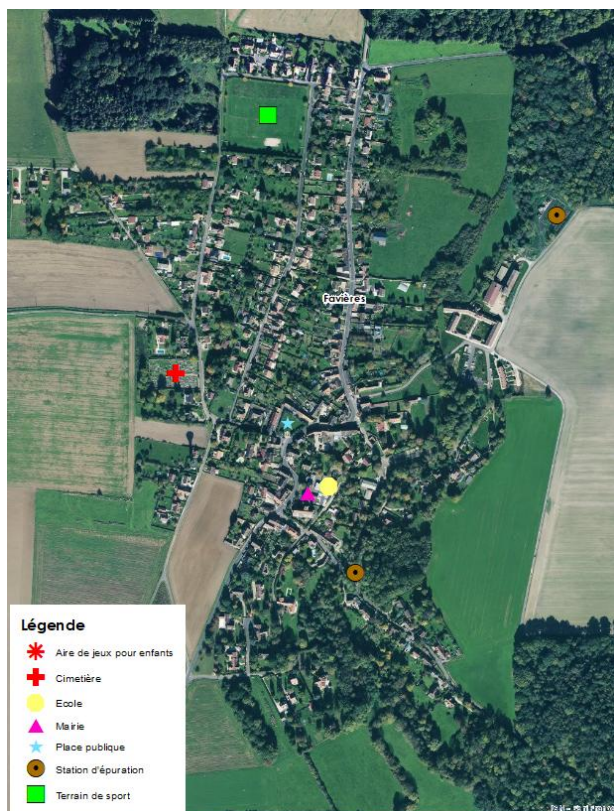
Le territoire de Favières dispose :

- D'un terrain de sport
- D'une aire de jeux pour enfants

D'équipements scolaire :

Le territoire de Favières dispose :

- D'une école maternelle et primaire



C.II.4.LA GESTION DES EAUX

II.4.1.1 L'EAU POTABLE


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


L'eau distribuée est de bonne quantité et la capacité du captage est suffisante pour l'alimentation de la commune et permet d'envisager l'accueil d'une population supplémentaire. Deux captages sont recensés sur la commune, ils ne sont cependant plus en fonction aujourd'hui.

Critères de recherche

Département

Commune

Réseau(x) 

Commune(s) et/ou quartier(s) du réseau  - FAVIERES - sf les fermes de la Cie fermière de Rothschild
- NEUFMOUTIERS-EN-BRIE - en totalité
- VILLENEUVE-LE-COMTE - en totalité
- VILLENEUVE-SAINT-DENIS - en totalité

Rechercher

Bulletin précédent

Informations générales

Date du prélèvement	27/01/2026 10h32
Commune de prélèvement	VILLENEUVE-LE-COMTE
Installation	VILLENEUVE-LE-COMTE - SMAEP BRIE BOISEE
Service public de distribution	SMAEP BRIE-BOISEE
Responsable de distribution	SUEZ EAU FRANCE BRIE COMTE ROBERT
Maître d'ouvrage	SMAEP BRIE BOISEE

II.4.1.2 ASSAINISSEMENT

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

Une nouvelle station d'épuration a été réalisée à proximité de la ferme de l'Aunaie.

La station d'épuration, dans le bourg de Favières-en-Brie, aura une capacité de 750 équivalents habitants.

Le calibrage de la STEP a été défini en adéquation avec l'objectif de croissance démographique retenu au niveau du SCoT pour la commune (1 320 habitants). Environ 300 habitants du hameau de La Route sont en effet reliés à la STEP de Saint-Thibaut via le réseau de val d'Europe. La capacité de 750 équivalents habitants permet en fait de répondre aux besoins d'une population de 1 100 habitants.

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

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

II.4.1.3 LA GESTION DES DECHETS

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

Ils sont collectés une fois par semaine le jeudi matin.

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

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

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

II.4.1.4 LE RESEAU NUMERIQUE

Le territoire de Favières est couvert par le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) adopté en décembre 2010 par la SEINE-ET-MARNE, après l'instauration de la loi du 17/12/2009, relative à la lutte contre la fracture numérique.

La commune de Favières dispose d'un réseau de fibre optique haut débit.

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

**D.TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES
CONTRAINTE, LES RISQUES ET LES DOCUMENTS
SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT.**

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

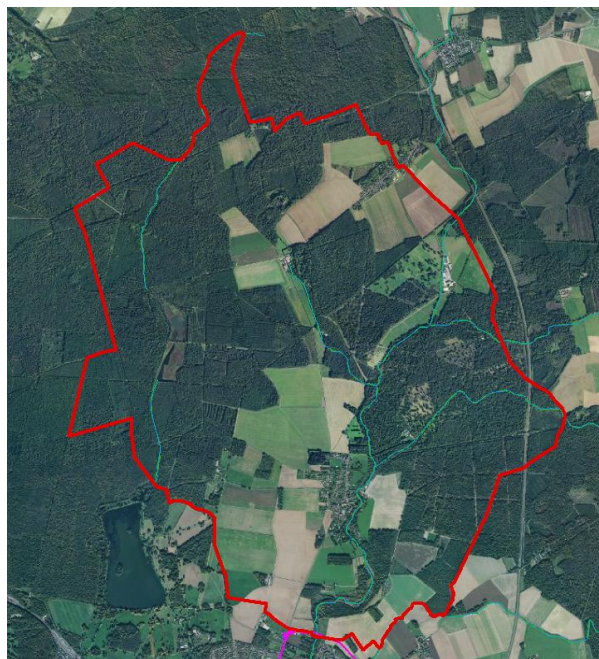
D.I.1.LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

Code	Intitulé	Désignation	Acte instituant
A4	Conservation des terrains riverains de cours d'eau	Servitudes de passage sur les berges	Arrêté pref n°81 DDA HY 546
EL 7	Alignement	Rue du Marronnier	Arrêté communal
I4	Electricité		
PT1	Protection des centres de réception radioélectriques		Decret 14/08/1992
PT2	Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétique	Liaison hertzienne	Décret du 12 Juillet 1983 - Abrogé par décret du 27 avril 1999
PT3	Zones d'exploitation liées aux servitudes (Réseaux de télécommunication)	Cable	Conv amiable
T1	Servitudes relatives aux voies ferrées	Servitudes T1 instituées le long de l'emprise de la voie ferrée	En attente du décret
A1	Bois soumis au régime forestier		
AS1	Conservation des eaux		
T7	Servitudes Aéronautiques		

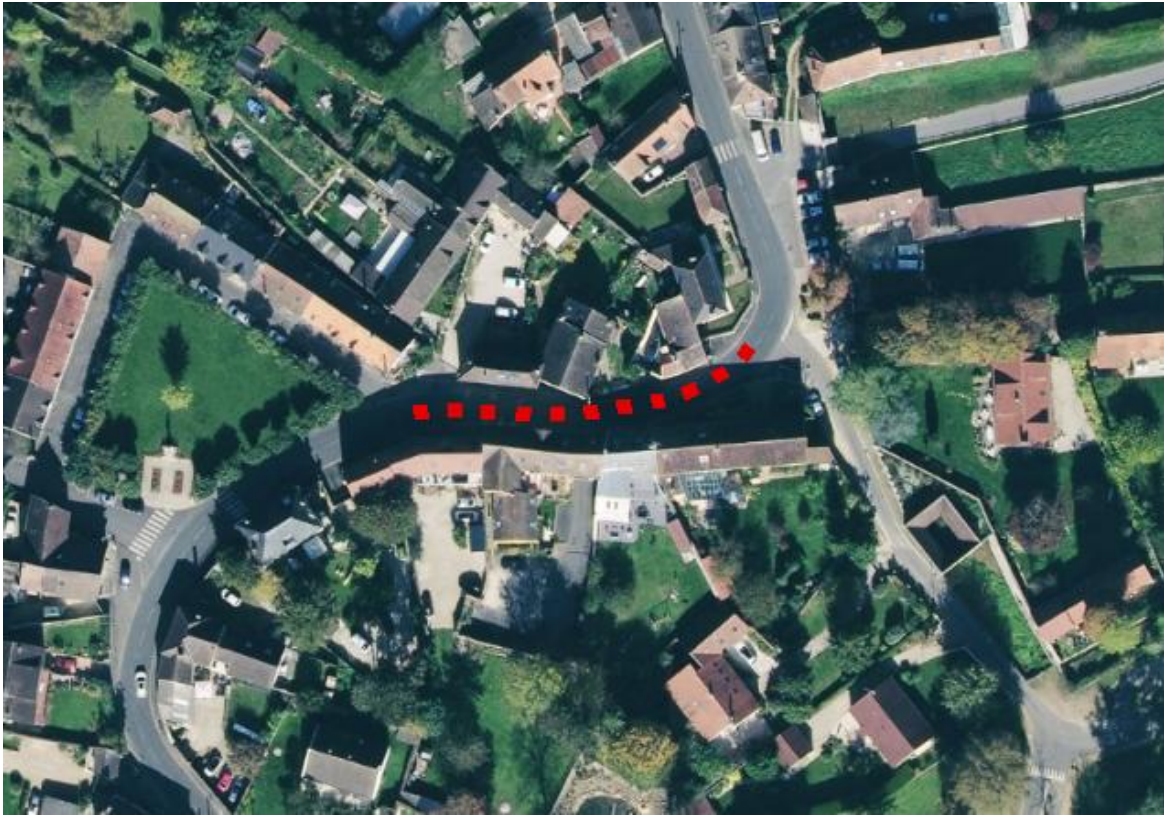
Ces dernières sont reportées sur le plan cadastral de la commune dans les annexes du PLU.

I.1.1.1 CONSERVATION DES TERRAINS RIVERAINS DE COURS D'EAU (A4)



Servitude des cours d'eau non domaniaux et zone de protection des abords.

I.1.1.2 ALIGNEMENT DES VOIES (EL7)



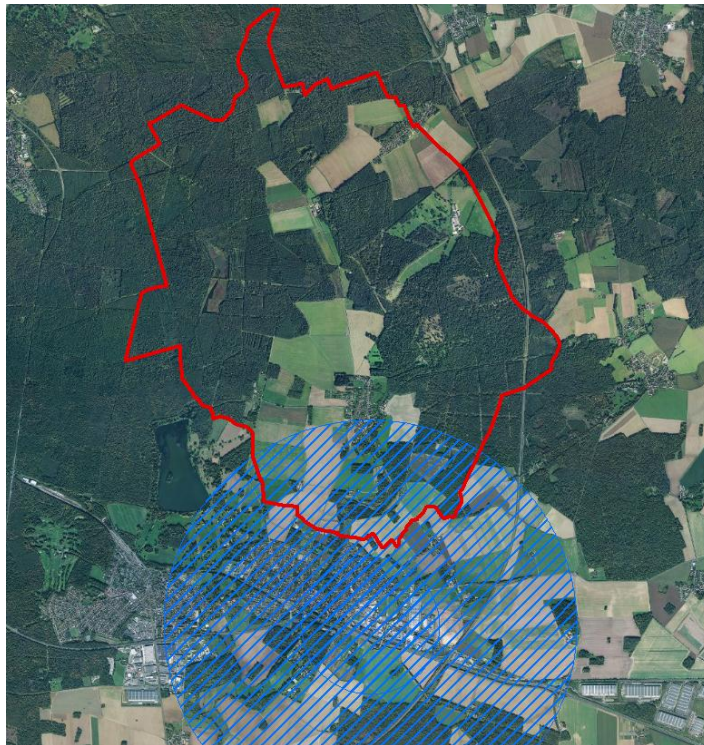
Servitude d'alignement de la voie le long de la RD 10

I.1.1.3 SERVITUDE ELECTRIQUE (I4)

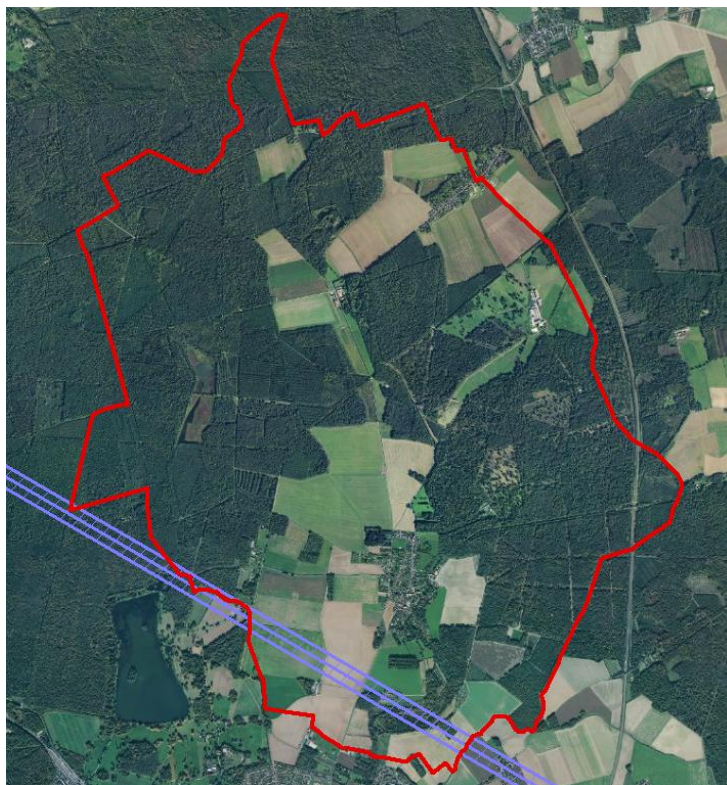


Servitude électrique au sud du territoire

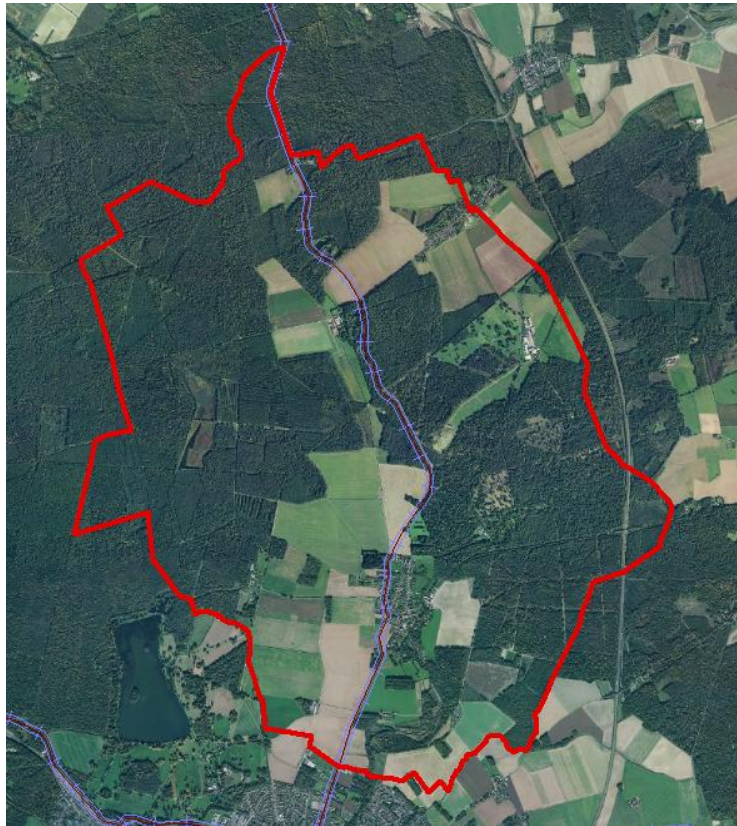
I.1.1.4 SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION RADIOELECTRIQUES CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES



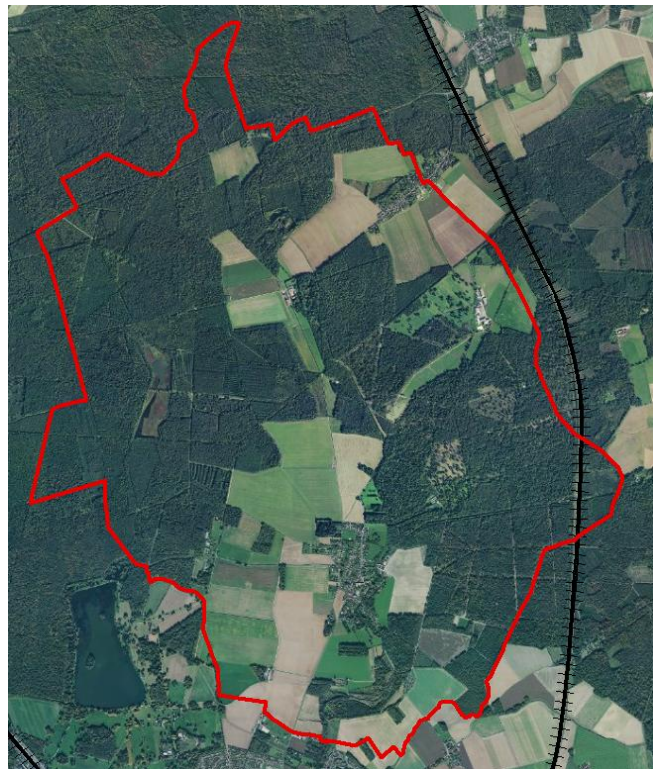
I.1.1.5 SERVITUDE DE PROTECTION



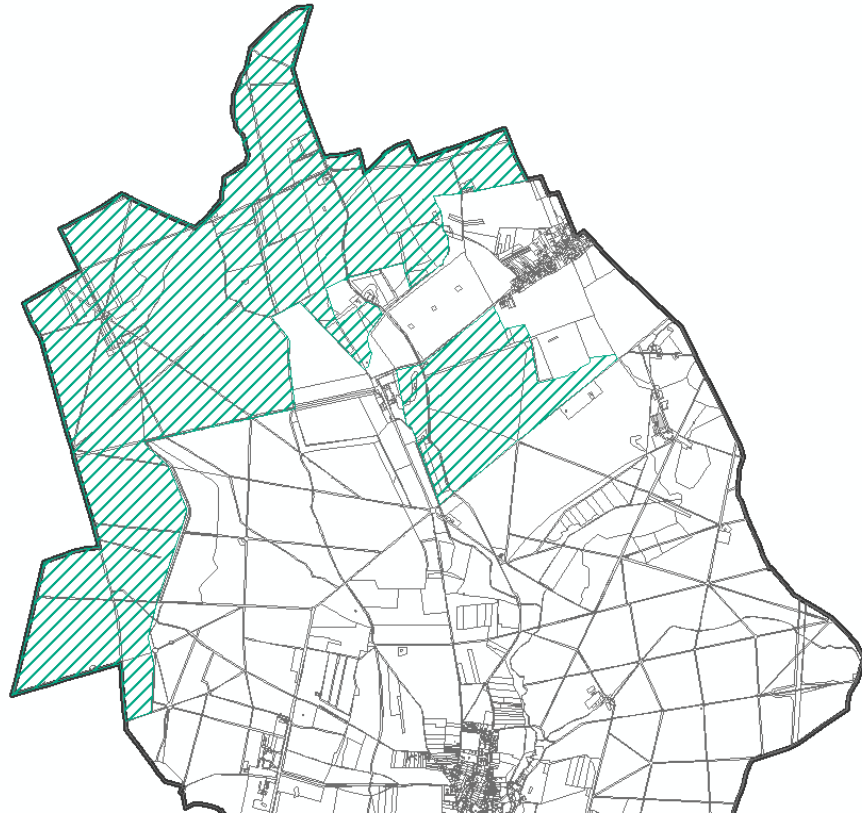
I.1.1.6 SERVITUDE ZONES D'EXPLOITATION LIEES AUX SERVITUDES (RESEAUX DE TELECOMMUNICATION)



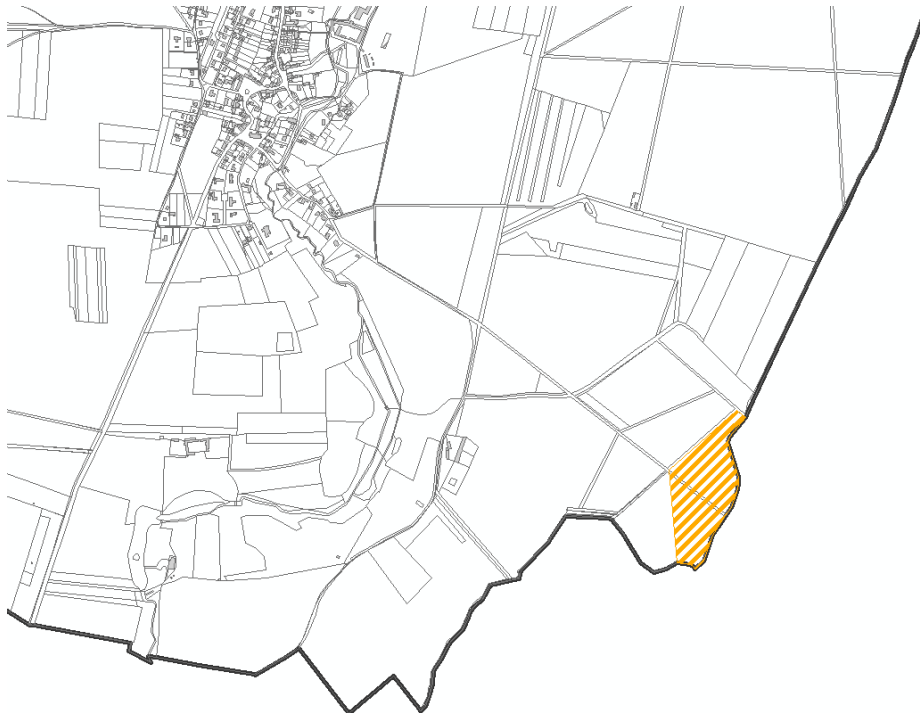
I.1.1.7 SERVITUDES RELATIVES AUX VOIES FERREES



I.1.1.8 SERVITUDES RELATIVES AUX BOIS SOUMIS AU REGIME FORESTIER

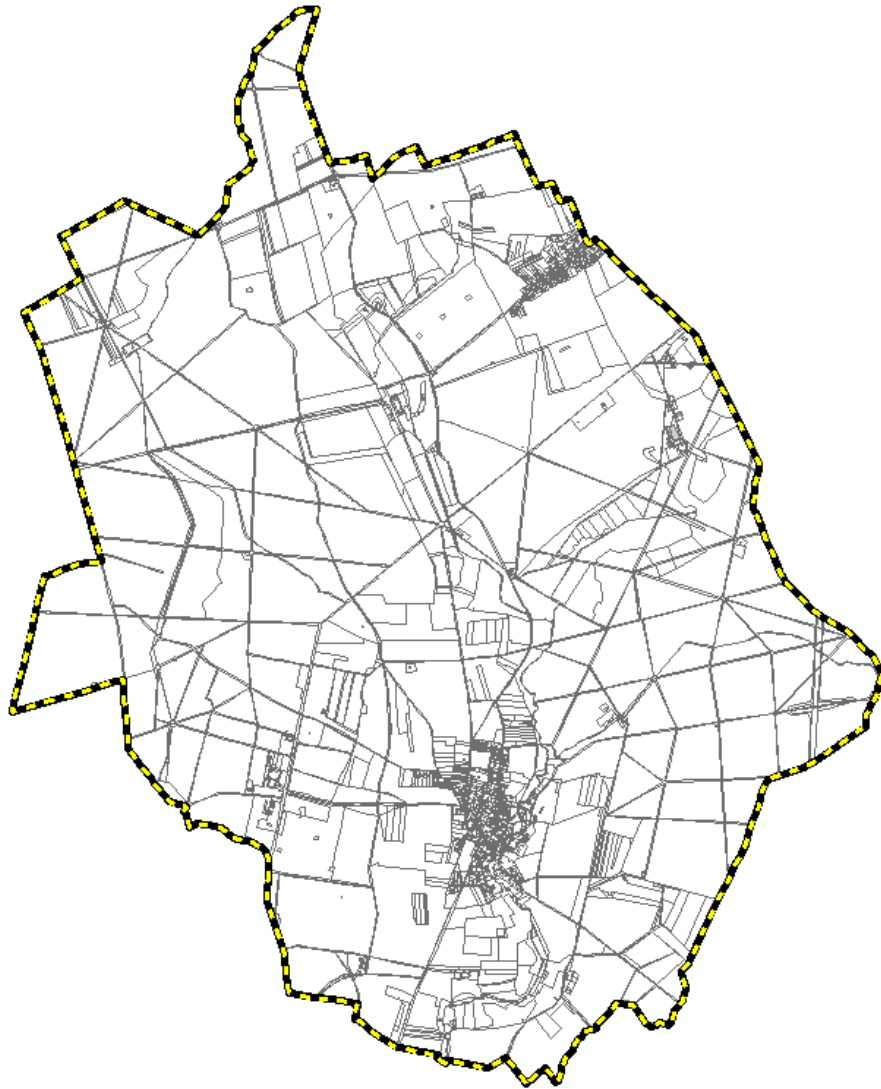


I.1.1.1 SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DES EAUX



I.1.1.2 SERVITUDES AERONAUTIQUES

À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.



Précision :

GRT GAZ :

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRT gaz, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire, GRT gaz doit être consulté à cette nouvelle adresse : GRT gaz –Direction des Opérations –Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers -2 rue Pierre Timbaud -92238 GENNEVILLIERS CEDEX

RTE :

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

-Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

-Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité

A l'adresse suivante : RTE -Groupe Maintenance Réseaux Est 66 Avenue Anatole France-94400 VITRY-SUR-SEINE Tel. 01 45 73 36 00

D.II. LES RISQUES

D.II.1.LA LISTE DES RISQUES

Le territoire de Favières est impacté par les risques naturels et préventifs suivants :

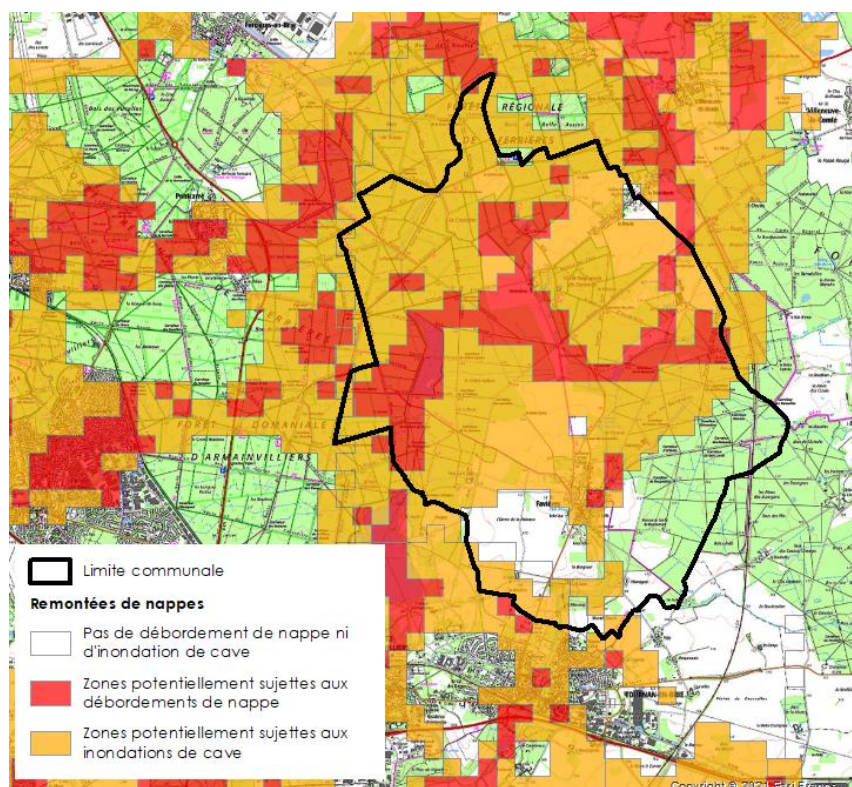
Type de risque	Intitulé
NATUREL	LE RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE
	LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAINS
	LE RISQUE DE SISMICITE
PREVENTIF	ARCHEOLOGIE
	LES RISQUES INDUSTRIELS
	SITES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES
	NUISANCES SONORES

D.II.2.LE DETAIL DES RISQUES NATURELS

II.2.1.1 LE RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE

Dans certaines conditions une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation **«par remontée de nappe»**.

La carte ci-joint affiche la répartition de l'aléa de remontée de nappes sur le territoire de Favières, le long des rus la nappe est sub-affleurante. Le reste du territoire est considéré par un risque moyen dont le centre du village de Favières. La partie Sud est concernée par un risque faible de remontées de nappes.



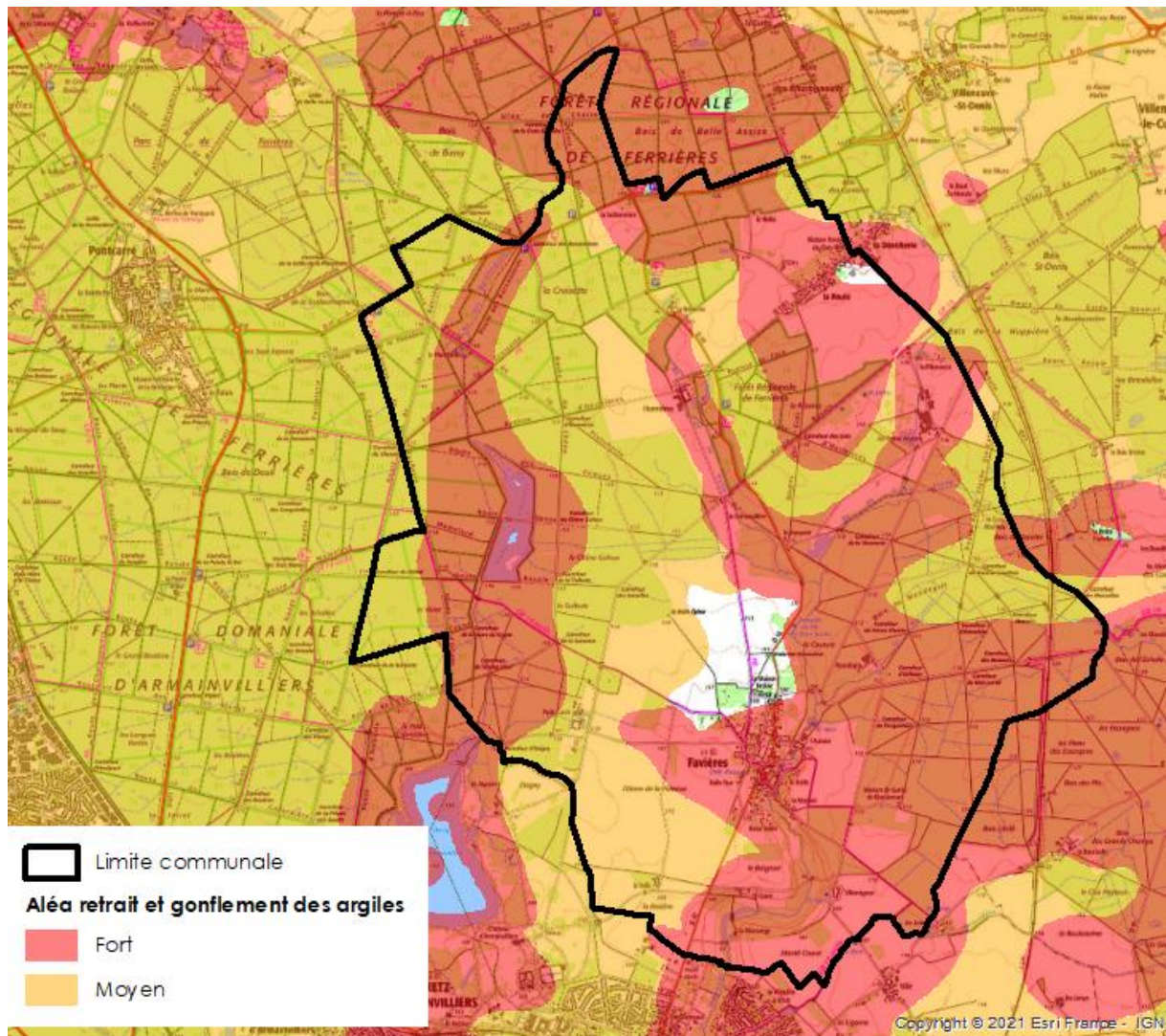
II.2.1.2 LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAINS

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il s'inscrit dans le cadre des processus généraux d'érosion mais peut être favorisé, voir provoqué, par certaines activités anthropiques. La commune n'est pas concernée par un mouvement de terrain.

Retrait et gonflement des sols argileux

L'argile est un matériau dont la consistance et le volume varient selon la teneur en eau. Lors des longues périodes de sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons.

Les aléas sont moyens à fort sur l'ensemble du territoire communal.
Le village de Favières est sur des aléas forts.



II.2.1.3 LE RISQUE DE SISMICITE

La FRANCE dispose d'un zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité très faible (1) où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- quatre zones de sismicité faible (2), modérée (3), moyenne (4) et forte (5), où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

La commune de Favières est en zone de sismicité très faible niveau 1.

Comme le montre le tableau ci-joint, cette zone de sismicité n'impose aucune exigence sur le bâti, quel que soit sa catégorie d'importance.

Exigences sur le bâti neuf

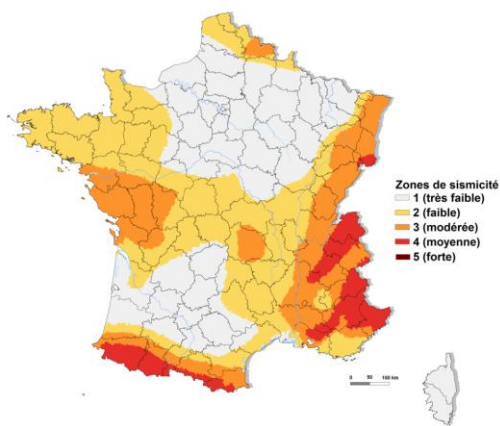
Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence		Eurocode 8 ³ a _g =0,7 m/s ²	
Zone 3	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ a _g =1,1 m/s ²	Eurocode 8 ³ a _g =1,1 m/s ²	
Zone 4	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ a _g =1,6 m/s ²	Eurocode 8 ³ a _g =1,6 m/s ²	
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ a _g =3 m/s ²	Eurocode 8 ³ a _g =3 m/s ²	

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8



D.II.3.LE DETAIL DES RISQUES PREVENTIFS

II.3.1.1 L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application du R.111-4 du CU et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

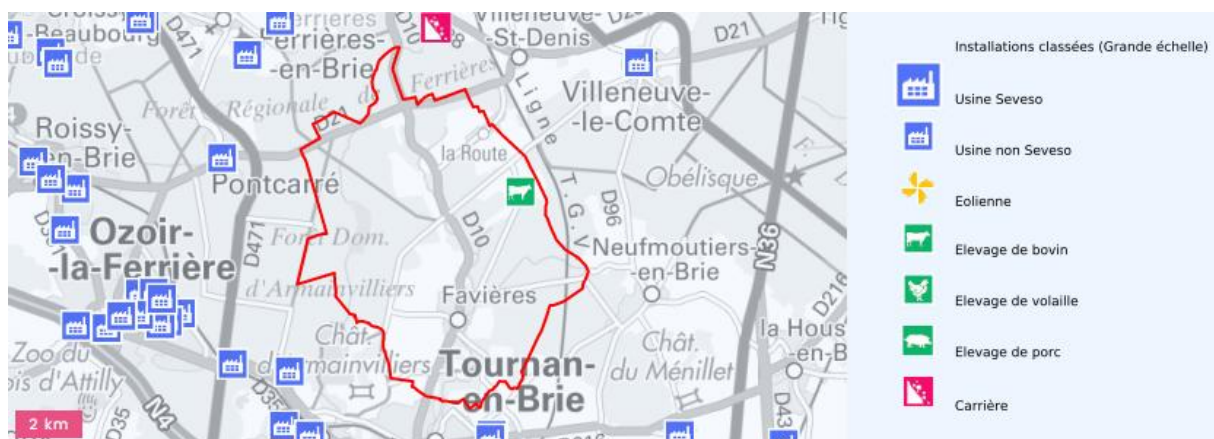
De plus, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

La commune n'a pas connaissance de site archéologique sur son territoire en 2022.

II.3.1.2 LES RISQUES INDUSTRIELS

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes dans votre commune.



ROTHSCHILD Benjamin Edmond (CFBER)
Localisation : DOMAINE DES 30 ARPENTS 77220 FAVIERES
Numéro SIRET : 38264502600016
Régime en vigueur : Autorisation
Etat : En exploitation avec titre
Activité principale :
IED : non
SEVESO : Non Seveso*

II.3.1.3 LES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'Information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).



La commune de Favières compte deux sites potentiellement pollués sur son territoire, le long de la RN4.

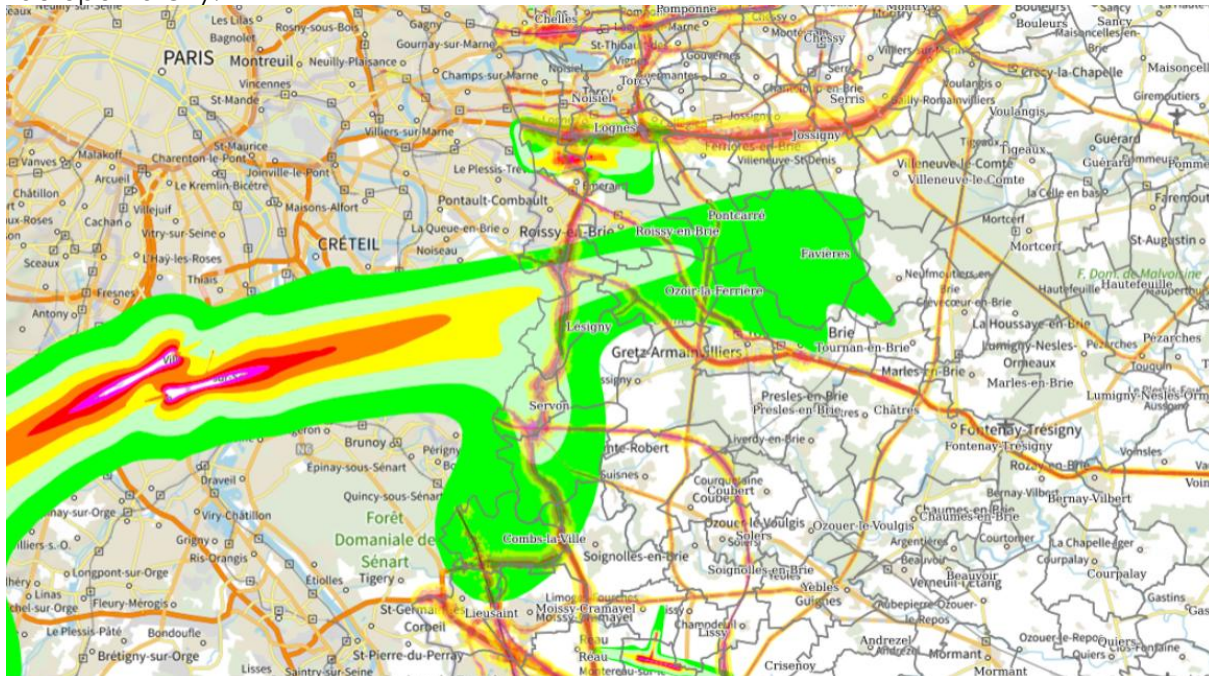
Il s'agit :

Commune principale :	FAVIERES (77177)		
Nom(s) usuel(s) :	Atelier de travail des métaux		
Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Raison sociale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ebavurage et polissage industriel</td> </tr> </tbody> </table>	Raison sociale	Ebavurage et polissage industriel
Raison sociale			
Ebavurage et polissage industriel			
Etat de connaissance :	Inventorié		
Etat d'occupation du site :	Activité terminée		
Date de première activité : (*)	04/02/1975		
Activités :	Traitement et revêtement des métaux ; usinage ; mécanique générale		
Commune principale :	FAVIERES (77177)		
Nom(s) usuel(s) :	Garage		
Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Raison sociale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Seux (Ets)</td> </tr> </tbody> </table>	Raison sociale	Seux (Ets)
Raison sociale			
Seux (Ets)			
Etat de connaissance :	Inventorié		
Etat d'occupation du site :	Activité terminée		
Date de première activité : (*)	29/04/1976		
Activités :	Mécanique industrielle Garages, ateliers, mécanique et soudure		
Commentaire :	C'est un particulier.		

II.3.1.1 NUISANCES SONORES

Cartes de Bruit Stratégiques GII - échéance 4

La commune de Favières-en-Brie est proche des aéroports de Lognes-Émerainville et Paris-Orly. La commune est impactée par le bruit des allers/retours des avions qui transitent par l'aéroport d'Orly.



D.II.4. LES CONCLUSIONS SUR LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

Les contraintes et risques présents sur le territoire de DE FAVIERES se caractérisent par :

- un risque fort de remontées de nappes,
- un risque de mouvement de terrain
- le risque de sismicité faible
- archéologie préventive
- un risque industriel
- des sites et sols potentiellement pollués
- des nuisances sonores

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

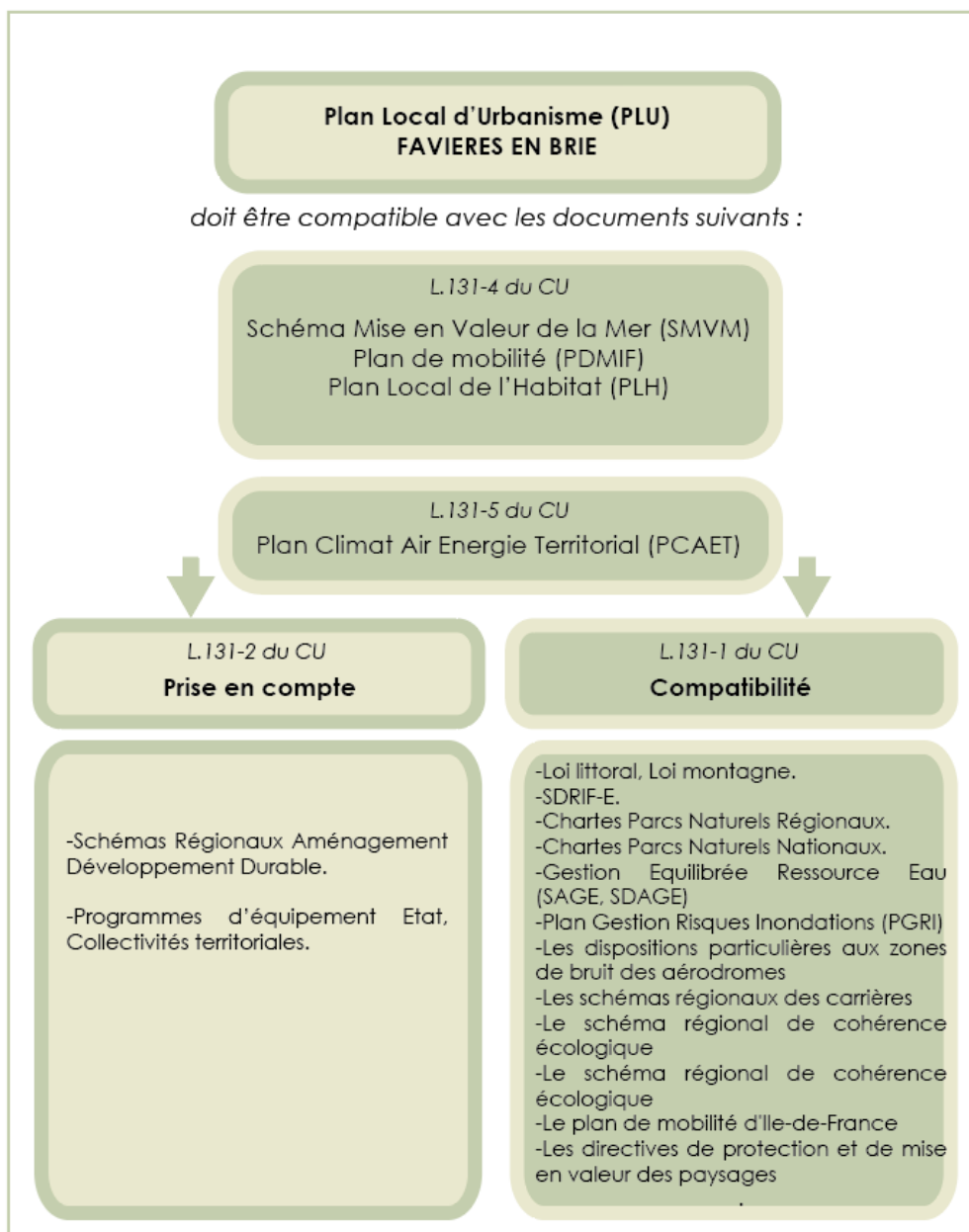
E. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de Favières n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territorial, par conséquent la commune doit être compatible et prendre en compte des programmes.

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme version en vigueur depuis le 28 novembre 2025

Le Plan Local d'Urbanisme de FAVIERES-EN-BRIE doit être compatibles avec :

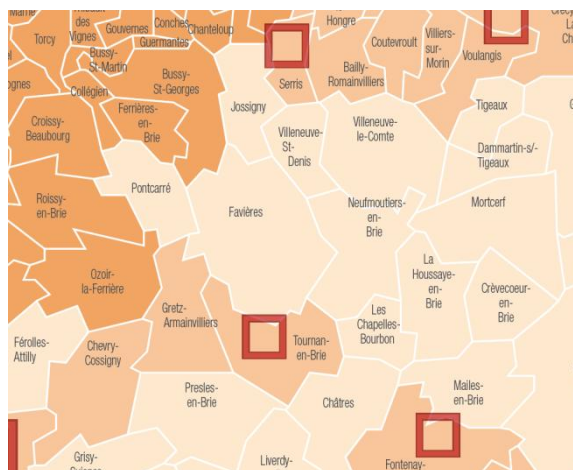
- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Favières a été élaboré sur la base du SDRIF 2013, le SDRIF-E n'étant pas encore approuvé au moment de son élaboration. Dans le cadre du présent rapport, la commune a fait le choix de maintenir la référence aux deux documents supra-communaux. Elle démontre ainsi la pleine compatibilité de son document d'urbanisme tant avec les orientations du SDRIF 2013 qu'avec celles du SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025, assurant une cohérence d'ensemble et une conformité aux objectifs régionaux en vigueur.

E.I. LE SDRIF2030 ET SES OBJECTIFS

Le territoire de Favières est couvert par le Schéma Directeur de la Région ÎLE DE FRANCE approuvé le 27/12/2013, qui est le document supra communal de référence avec lequel le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible, à l'horizon 2030. La commune de Favières est classée en « village, bourg et hameau »



E.I.1.LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF

Les Orientations Règlementaires et la Carte de Destination des différentes parties du territoire du SDRIF 2030, approuvé le 27/12/2013, sont déclinées autour des 3 piliers suivants :

- 1-Relier et structurer,
- 2-Polariser et équilibrer,
- 3-Préserver et valoriser.

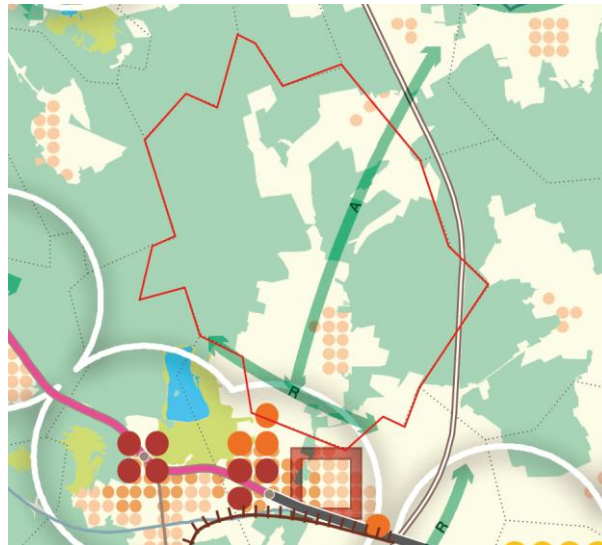
La présente analyse du SDRIF porte principalement sur les deux derniers piliers.

E.I.2.POLARISER ET EQUILIBRER

Sur le territoire de Favières comme sur les autres communes, le SDRIF prescrit des orientations communes telles que :

- La limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ;
- La densification des espaces déjà urbanisés ;
- L'accroissement des capacités d'accueil en matière de population et d'emploi.

La carte de destination des sols du SDRIF définit sur le territoire de Favières, 13 pastilles d'urbanisation à optimiser et une demi-pastille de secteur d'urbanisation préférentielle au sud du territoire.



Obligation du SDRIF : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU de Favières devra permettre d'accueillir dans le tissu urbain existant, une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité d'habitat.

I.2.1.1 CALCUL DE LA DENSITE HUMAINE DE REFERENCE UTILISE (SDRIF) 2013

La densité humaine de référence en 2013 est de **18,6 personnes par hectare**.
(1088 habitants +122 emplois) / 65 hectares= 18.6 personnes par hectare.

I.2.1.2 CALCUL D'UNE AUGMENTATION MINIMALE DE 10% DE LA DENSITE HUMAINE DE REFERENCE

La densité humaine de référence plus 10% est de **20.5 personnes par hectare**.
 $18.6 + ((18.6 \text{ personnes par hectare} \times 10)/100)$

Par conséquent, une augmentation de la densité humaine (20.5 pers/ha) soit une augmentation de 1.9 pers/ha sur 65 hectares soit 123 personnes environ. Le PLU doit donc organiser l'accueil de **123 habitants** ou emplois au minimum sur son territoire en densification.

Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU de Favières doit donc organiser l'accueil de 123 habitants, résidents ou emplois au minimum sur son territoire de 2013 à 2030.

I.2.1.3 CALCUL DE LA DENSITE D'HABITAT DE REFERENCE UTILISE (SDRIF) 2013

En prenant en compte la présence de 464 logements sur le territoire de Favières au recensement de 2013 dans une superficie urbanisée de référence de 65 hectares, la densité d'habitat de référence en 2013 est de **7.1 logements par hectare**.
(464 logements)/ 65 hectares= 7.1 logements par hectare.

I.2.1.4 CALCUL D'UNE AUGMENTATION MINIMALE DE 10% DE LA DENSITE D'HABITAT DE REFERENCE

La densité d'habitat de référence plus 10% est de **7.8 logements par hectare**.
 $7.1 + ((7.1 \text{ logements par hectare} \times 10)/100)$

Par conséquent, une augmentation de la densité d'habitat (7.8 lgt/ha) soit une augmentation de 0.8 lgts /ha sur 65 hectares soit 52 logements environ. Le PLU doit donc organiser l'accueil de 52 logements au minimum sur son territoire en densification.

Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU de Favières doit donc permettre l'augmentation de la densité d'habitat de 10% correspondant à l'accueil de 52 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

I.2.1.5 LES ESPACES URBANISÉS

Les nouveaux espaces d'urbanisation sont calculés sur la base de la superficie des espaces urbanisés identifiés au 01/01/2023 sur le territoire de Favières.

Selon la définition décrite dans le SDRIF, doivent être exclus de la superficie des espaces urbanisés de référence :

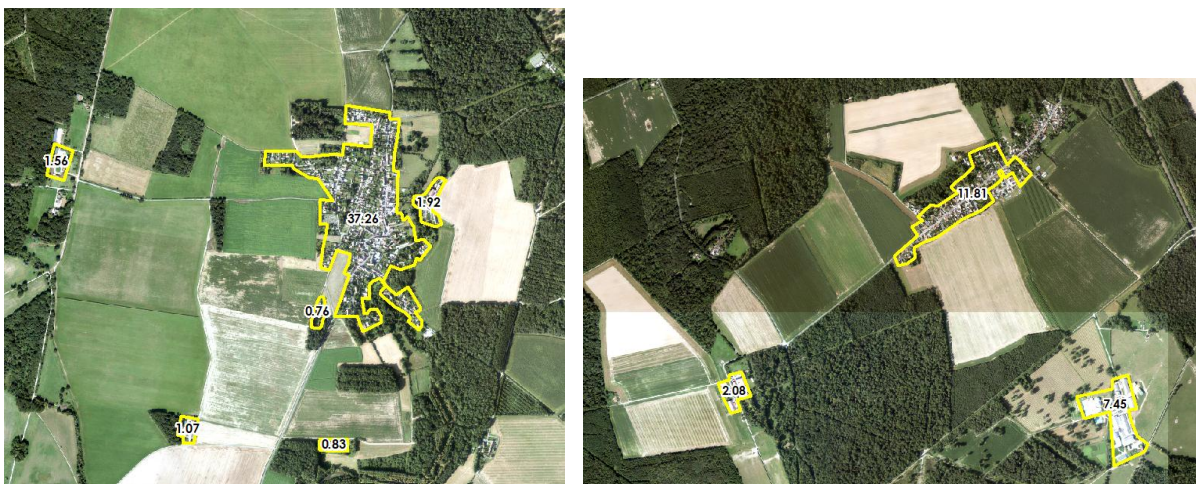
- les espaces agricoles, boisés naturels et en eau,
- les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national,
- les espaces à dominante imperméabilisée,
- les espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains»



Sur la base d'une ortho photo de 2013 (IGN) du territoire de Favières, le Cabinet GREUZAT a délimité précisément les surfaces urbanisées à prendre en compte dans le calcul. L'identification de ces surfaces a été faite selon la lecture de l'occupation actuelle du sol, en dehors de tout zonage d'urbanisme ou contraintes cadastrales.

Avec une superficie urbanisée de référence de 65 hectares, le potentiel d'extension de 5% permis par le SDRIF pour les « villages, bourgs et hameaux » à l'horizon 2030 sur le centre bourg de Favières est donc au maximum de 3.25 hectares.

SUPERFICIE URBANISEE DE REFERENCE



Carte de la superficie urbanisée du SDRIF décembre 2013.

E.I.3.PRESERVER ET VALORISER

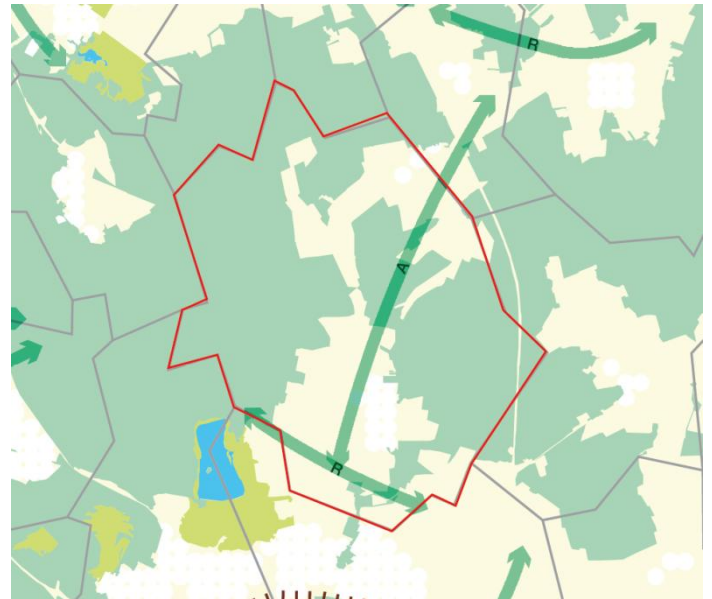
I.3.1.1 LES ESPACES AGRICOLES

La carte de destination des sols du SDRIF définit principalement des espaces agricoles et naturels sur le territoire de Favières.

Hormis les extensions permises cartographiées ou non cartographiées, les captages, les installations de stockage et de collecte des produits agricoles, les espaces agricoles ne doivent recevoir que :

- les installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

Le SDRIF souhaite préserver des continuités agricoles et forestières et des espaces de respiration.



I.3.1.2 LES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS

La carte de destination des sols du SDRIF définit des massifs boisés et d'espaces naturels sur le territoire de Favières. Des lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares devront être instaurés.

E.I.4.LES CONCLUSIONS DES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF 2030

Sur le territoire de Favières à l'horizon 2030, le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE :

- impose une densification de 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat au sein du tissu urbain, soit 123 personnes supplémentaires et 52 logements en densification,
- permet une extension du tissu urbain de 5% soit un équivalent de 3.25 ha,
- prescrit la préservation des espaces agricoles et des espaces boisés.

E.II. LE SDRIF-E ET SES OBJECTIFS A L'HORIZON 2040

Le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental) 2040, adopté en septembre 2024, constitue la feuille de route régionale pour organiser le développement du territoire francilien tout en répondant aux défis climatiques, écologiques, démographiques et économiques.

E.II.1. ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE

Objectifs principaux :

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
- Créer une « région-nature » résiliente aux effets du changement climatique.
- Atteindre l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) d'ici 2050.

Actions clés :

- **Armature verte régionale** : composée de zones boisées, agricoles, humides, espaces en eau, jardins urbains.
- **Trames écologiques** : verte, bleue, noire (lumière), blanche (bruit), brune (sols vivants).
- **Protection stricte** des « fronts verts » et des corridors écologiques.
- Lutte contre les îlots de chaleur et amélioration de la perméabilité des sols.
- Prévention des risques d'inondation et restauration des zones humides.

E.II.2.. GESTION DES RESSOURCES : SOBRIETE, CIRCULARITE, PROXIMITE

Axes stratégiques :

- Soutenir l'agriculture et la foresterie régionales.
- Préserver les gisements de matériaux géosourcés (carrières stratégiques).
- Développer les infrastructures de gestion des déchets et les boucles locales de recyclage.

Énergie et services :

- Favoriser l'installation d'énergies renouvelables (photovoltaïque, biomasse, géothermie).
- Préserver les infrastructures critiques (eau, énergie, télécom, déchets).
- Répartition équilibrée des équipements liés à l'économie circulaire.

E.II.3. VIVRE ET HABITER : URBANISME ET QUALITE DE VIE

Enjeux :

- Répondre à la demande de logement (objectif : 70 000 logements/an).
- Prioriser le renouvellement urbain (objectif : 90 % des logements neufs en tissu urbain existant).
- Réduire les inégalités territoriales et sociales.

Principes :

- Densification modérée et qualitative autour des gares et polarités urbaines.
- Limitation des extensions urbaines en continuité avec le bâti existant.
- Développement d'une offre de logements diversifiée et abordable.

- Renforcement des équipements, services, espaces verts et accessibilité.

E.II.4.ECONOMIE : COMPETITIVITE ET TRANSITION

Objectifs :

- Réindustrialiser et relocaliser en Île-de-France.
- Conforter les sites d'activité économique d'intérêt régional.
- Rénover et densifier les zones économiques et commerciales.

Composantes :

- Développement de la logistique multimodale (ferroviaire, fluvial).
- Modernisation des bureaux et transformation en logements si nécessaire.
- Encadrement strict du commerce en extension urbaine.

E.II.5.MOBILITES : ROBUSTESSE, PROXIMITE, DECARBONATION

Axes prioritaires :

- Renforcement du réseau de transports collectifs (projets GPE, bus en site propre, tramways).
- Développement des mobilités actives (vélo, marche).
- Desserte renforcée autour des gares.
- Rationalisation du stationnement et intégration des nouvelles énergies.
- Fonctionnalité et décarbonation des plateformes aéroportuaires.

E.II.6.CADRE REGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL

Compatibilité exigée avec :

- Plans locaux d'urbanisme (PLU), schémas de cohérence territoriale (SCoT), etc.
- Objectifs de sobriété foncière : -23 % de consommation ENAF d'ici 2031, ZAN en 2050.
- Calendrier de mise en compatibilité : PLU avant 2028, SCoT avant 2027.

E.II.7.OBJECTIFS POUR FAVIERES EN BRIE

Sur le territoire de Favières-en-Brie, le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental) impose à la commune une augmentation minimale de 13 % de la densité résidentielle. Cette orientation s'inscrit dans les objectifs régionaux de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Elle vise à optimiser l'utilisation du foncier déjà urbanisé, à favoriser la production de logements dans les secteurs équipés et à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour la commune, cette obligation implique de mobiliser en priorité les leviers de densification interne : renouvellement urbain, division parcellaire, surélévation, comblement des dents creuses, ou encore évolution des formes urbaines vers des typologies plus compactes et diversifiées. L'enjeu est de concilier cet effort de densification avec le maintien du cadre de vie rural et paysager qui caractérise Favières-en-Brie.

Par ailleurs, le SDRIF-E ouvre à la commune une capacité d'urbanisation en extension limitée à 1,5 hectare (SDRIF-Explorer). Cette enveloppe constitue une possibilité encadrée de

développement urbain en dehors des espaces déjà bâtis. Elle doit être mobilisée de manière stratégique, en cohérence avec les besoins locaux en logements et équipements, et dans le respect des continuités écologiques et agricoles.

Cette capacité d'extension ne remet pas en cause le principe général de maîtrise de la consommation d'espace : elle représente une marge d'adaptation permettant d'accompagner l'évolution démographique de la commune, tout en restant compatible avec les objectifs régionaux de transition écologique et de zéro artificialisation nette à horizon 2050.

Ainsi, Favières-en-Brie doit articuler deux logiques complémentaires :

- une densification prioritaire du tissu existant, conformément à l'objectif de +13 % de densité résidentielle ;
- une utilisation raisonnée et qualitative de l'enveloppe de 1,5 hectare en extension, en veillant à son insertion paysagère et environnementale.

Cette approche implique une réflexion approfondie dans le cadre du document d'urbanisme communal, afin d'assurer un développement maîtrisé, cohérent et durable du territoire.

CAPACITÉS CARTOGRAPHIÉES ⁱ

Détail des capacités d'urbanisation cartographiées

Secteur d'urbanisation préférentielle	0 ha
Secteur de développement industriel d'intérêt régional	0 ha

CAPACITÉS NON CARTOGRAPHIÉES ⁱ

Détail des capacités d'urbanisation non cartographiées.

Estimation du cumul des capacités d'urbanisation non cartographiés au SDRIF-E	1,5 ha
Capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles du fait de l'hectare communal garanti	0 ha
Capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles conditionnées à la réalisation de logements sociaux	0 ha
Estimation de la part mutualisable des capacités d'urbanisation de la commune	1,5 ha

Données nécessaires au calcul des capacités d'urbanisation non cartographiées.

Espaces urbanisés pour le calcul des capacités d'urbanisation non cartographiées	76,6 ha
Espaces agricoles et semi-naturels	888 ha
Surface d'espaces agricoles et semi-naturels protégées par l'armature verte à sanctuariser	39,2 ha
Nombre de communes déficitaires au regard de la loi SRU sur le périmètre sélectionné	0

CUMUL DES CAPACITÉS D'URBANISATION CARTOGRAPHIÉES ET NON CARTOGRAPHIÉES ⁱ

Cumul des capacités d'urbanisation prenant en compte l'hectare minimal et les capacités d'urbanisation conditionnées à la réalisation de logements sociaux

Cumul des capacités d'urbanisation	1,5 ha
------------------------------------	---------------

E.III. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La commune de FAVIERES adhère à la Communauté de communes du Val Briard qui ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé.

En cas d'adoption d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune aura un délai de 3 ans pour mettre son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en comptabilité avec ce dernier.

En l'absence d'un PLH exécutoire, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe des objectifs en matière de logements et d'hébergement. Le SRHH adopté le 20/12/2017. Les principaux enjeux du SRHH :

-Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages

-Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels

-Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues

-Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants

-Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

E.IV. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE DE FRANCE (PDUIF)

Le territoire de Favières est couvert par un **Plan de Déplacement Urbain D'ILE DE FRANCE (PDUIF)**, approuvé par **arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014**.

Afin de faire évoluer l'usage des modes des déplacements vers une mobilité plus durable, le PDUIF a fixé une stratégie d'actions articulées en neuf défis et déclinées en 34 actions.

La stratégie du PDUIF articulée en neuf défis

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver ; les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo

La manière dont la ville est organisée et structurée est un des déterminants majeurs des besoins et des pratiques de déplacement. Agir sur les formes urbaines et sur l'aménagement est la condition préalable pour permettre une mobilité durable.

Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

L'usage des transports collectifs doit continuer à croître massivement dans les dix années à venir. Il est nécessaire de les conforter là où leur usage est déjà important et de les développer là où ils manquent. Rendre les transports collectifs plus attractifs, c'est aussi renforcer la qualité du service offert.

Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement

La marche est un chaînon de tous les déplacements ; pourtant, sa pratique n'est pas toujours aisée : cheminements difficilement praticables, coupures urbaines, cohabitation difficile avec la circulation générale découragent trop fréquemment le piéton. Bien souvent oubliée dans les politiques de déplacements, la marche est bien un mode de déplacement à part entière.

Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Sa pratique était tombée en désuétude en Île-de-France comme dans beaucoup d'autres villes françaises. Aujourd'hui, le vélo possède un fort potentiel de développement à condition de mettre en œuvre les conditions nécessaires à son essor.

Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Pour réduire l'usage des modes individuels motorisés, voiture et deux-roues motorisés, l'amélioration des modes de déplacement alternatifs (transports collectifs, modes actifs) est un paramètre essentiel. En parallèle, il est également nécessaire d'utiliser les leviers possibles de régulation de l'usage des modes individuels motorisés, tels que le stationnement, et d'encourager les usages partagés de la voiture.

Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

Pour que les personnes à mobilité réduite puissent participer à la vie sociale, c'est l'ensemble de la chaîne de déplacement qui doit être rendue accessible, voirie et transports collectifs.

Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

L'usage de la voie d'eau et du fret ferroviaire doit être développé. Cependant, la route restera le mode de transport prépondérant dans les années à venir. Les mesures à prendre doivent permettre de limiter les nuisances environnementales qui lui sont liées et de faciliter le transport des marchandises.

Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF

La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du plan.

Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Chacun doit prendre conscience des conséquences de ses choix de déplacement sur l'environnement et sur le système de transport. L'objectif de ce défi est de favoriser cette prise de conscience par tous les Franciliens et d'éclairer leurs choix

Quatre actions ont un caractère prescriptif qui s'imposent aux documents d'urbanisme telles que :

- Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours,
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles,
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

E.I. LE PLAN DE MOBILITE D'ÎLE-DE-FRANCE (PDMIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, devenu Plan de Mobilité d'Île-de-France (PDMIF), constitue le document cadre de la politique régionale des déplacements.

Il fixe, à l'échelle de l'Île-de-France, les orientations visant à organiser les mobilités de manière durable, cohérente et équilibrée entre les territoires urbains, périurbains et ruraux.

Le PDMIF a pour objectif principal de répondre aux besoins de mobilité tout en réduisant les impacts environnementaux des déplacements, notamment les émissions de gaz à effet de serre, la pollution atmosphérique et la consommation d'espace.

Il vise ainsi à limiter la dépendance à l'automobile individuelle au profit de modes de déplacement alternatifs, tels que les transports collectifs, la marche et le vélo.

Le document encourage une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en favorisant un développement urbain maîtrisé, la proximité entre l'habitat, les emplois, les services et les équipements, ainsi que la réduction des déplacements contraints.

Le PDMIF intègre également des objectifs en matière de sécurité des déplacements, de partage de l'espace public et d'accessibilité pour tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite.

Il prend en compte la diversité des territoires franciliens et prévoit des déclinaisons adaptées aux contextes locaux, notamment dans les secteurs ruraux, où la desserte et les usages diffèrent des zones denses.

Enfin, le PDMIF constitue un document de référence avec lequel les documents d'urbanisme locaux, dont les PLU, doivent être compatibles, afin d'assurer une cohérence globale des politiques de mobilité et d'aménagement du territoire.

E.II. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE (SDAGE)

La loi sur l'eau de 1992 consacre l'eau comme "patrimoine commun de la nation". Elle instaure deux outils pour la gestion de l'eau : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et sa déclinaison locale, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

L'ensemble des SDAGE ont fait l'objet d'une première révision. Cette deuxième version élaborée pour la période 2016 - 2021 permet d'adopter les nouveaux projets d'orientation stratégique de gestion des eaux, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement.

SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé le 1^{er} décembre 2015. Ce document remplace le SDAGE approuvé en 2009 et fixe de nouveaux objectifs à atteindre pour la période 2016-2021. Toutefois, le tribunal administratif de Paris a annulé le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021. Entre temps le SDAGE 2010-2015 s'appliquait, mais depuis le 23 mars 2022, le comité de bassin, qui rassemble des représentants des usagers, des associations, des collectivités et de l'État, a adopté le SDAGE pour la période 2022-2027.

L'arrêté portant approbation du SDAGE 2022-2027 a été publié le 6 avril 2022 au journal officiel.

Après plus de deux ans de travaux participatifs et de concertation, le comité de bassin a adopté le SDAGE et donné un avis favorable à son programme de mesures. Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Retrouver des eaux de qualité, économiser la ressource et s'adapter aux changements climatiques est l'affaire de tous : collectivités, professionnels, associations, particuliers ... chacun peut y participer.

Il compte 5 orientations fondamentales organisées autour des grands défis suivants :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

LES 5 GRANDES ORIENTATIONS

1. PROTEGER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES

- RESTAURATION MORPHOLOGIQUE DES RIVIERES
- CONTINUITE ECOLOGIQUE
- PROTECTION DES ZONES HUMIDES

2. REDUIRE LES POLLUTIONS DIFFUSES (AGRICULTURE)

- BAISSSE DES NITRATES ET PESTICIDES
- PROTECTION DE 378 CAPTAGES PRIORITAIRES
- LIMITATION DE L'EROSION ET DU RUISSELLEMENT

3. REDUIRE LES POLLUTIONS PONCTUELLES

- **MODERNISATION DES STATIONS D'EPURATION**
- **REHABILITATION DES RESEAUX**
- **REDUCTION DES REJETS INDUSTRIELS**

4. GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

- **ÉCONOMIES D'EAU**
- **ENCADREMENT DES PRELEVEMENTS**
- **ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

5. PROTEGER LE LITTORAL ET LA MER

- **LUTTE CONTRE L'EUTROPHISATION**
- **REDUCTION DES POLLUTIONS MICROBIOLOGIQUES**

E.III. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'YERRES (SAGE)

Le SAGE 2025 du bassin versant de l'Yerres, approuvé le 17 septembre 2025, constitue le document de référence pour la gestion locale de l'eau sur un territoire de 1 041 km² couvrant 116 communes. Il vise une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, en conciliant protection des milieux aquatiques et développement du territoire.

La révision 2025 place l'adaptation au changement climatique au cœur de la stratégie. Le premier objectif est de restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides afin de renforcer la résilience du territoire. Le SAGE protège notamment l'espace de mobilité des cours d'eau (bande minimale de 20 m), le lit mineur et les zones humides. Il prévoit également la restauration de la continuité écologique et la préservation des zones naturelles d'expansion des crues.

Le SAGE encadre strictement les projets susceptibles d'impacter les milieux aquatiques, notamment ceux affectant les zones humides et les aménagements en bord de cours d'eau. Il renforce aussi la gestion des eaux pluviales en imposant des règles pour les projets d'aménagement de plus de 1 000 m² ou 1 hectare, afin de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement.

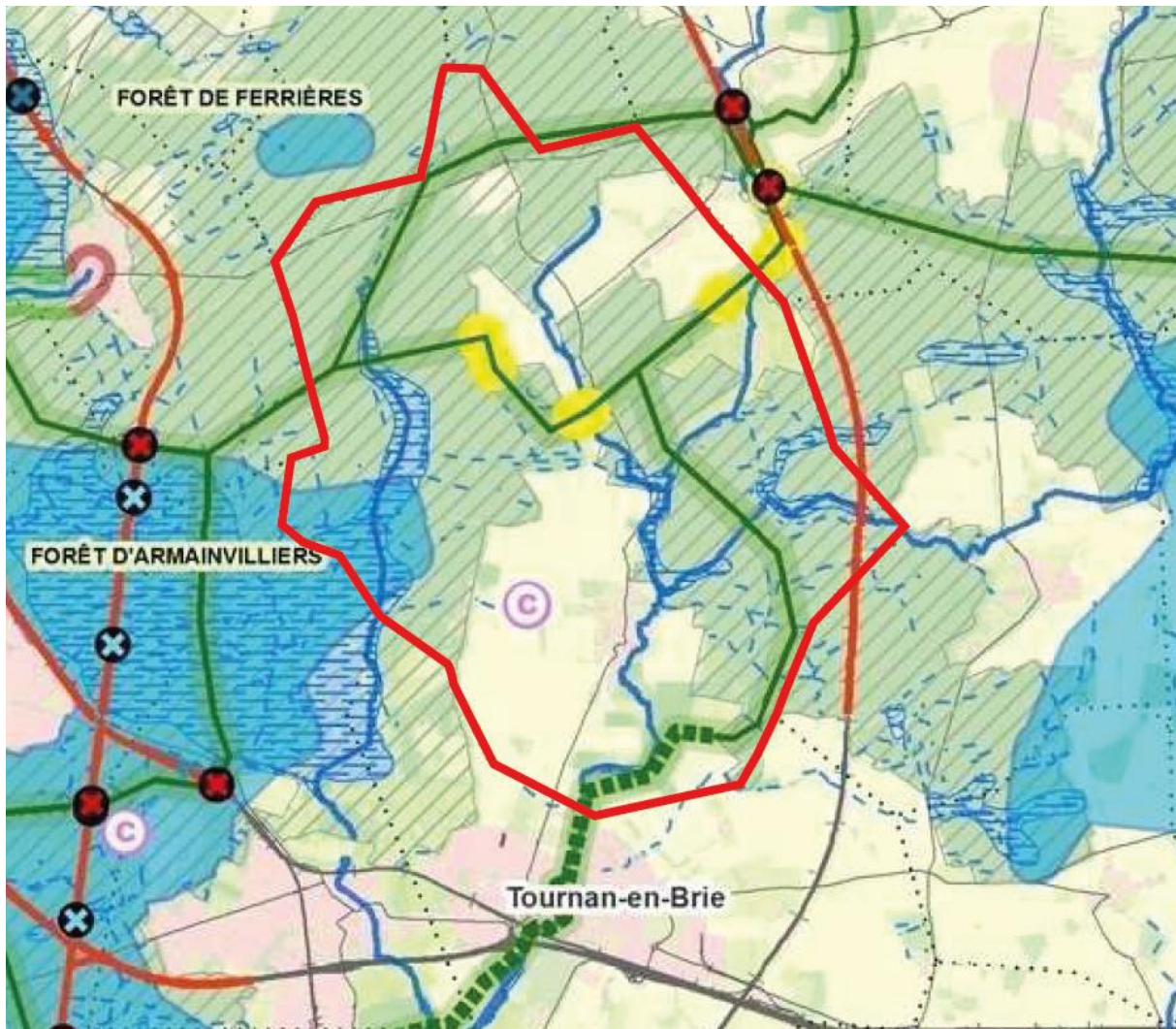
Il vise par ailleurs l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la réduction des pollutions diffuses et la protection des captages d'eau potable.

Le PAGD s'impose aux documents d'urbanisme selon un principe de compatibilité, tandis que le règlement est opposable aux projets soumis à la loi sur l'eau. Le SAGE 2025 constitue ainsi un cadre stratégique et réglementaire renforcé pour la protection durable de la ressource en eau sur le bassin de l'Yerres.

E.IV. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le territoire de Favières est concerné par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté par le Préfet de Région le 21 octobre 2013. Ce document a été mis en révision par délibération du conseil régional en date du 30 mars 2023.

- la carte des objectifs du SRCE identifié différents objectifs sur le territoire de Favières:



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
 LÉGENDE

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORAIREMENT
<p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de recouvreure Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
<ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Carte et légende des objectifs du SRCE

E.V. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)

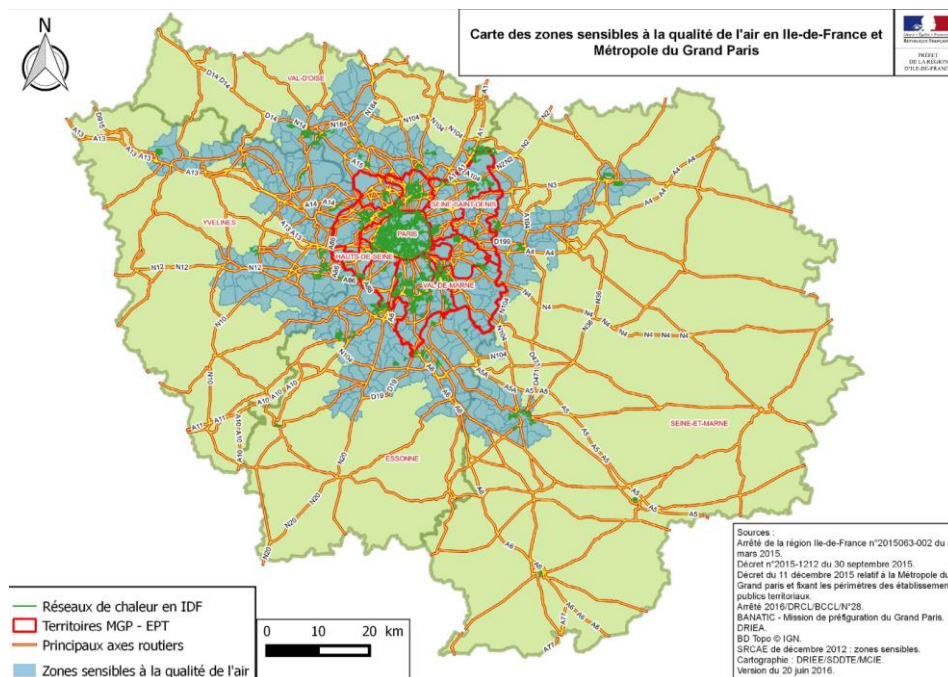
Le territoire de Favières est concerné par le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012.

Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.

Un des objectifs du SRCAE est de développer le territoire francilien de manière économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air, en privilégiant :

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

La commune de Favières n'appartient pas à la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France.



E.VI. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un document de stratégie et de planification qui définit des éléments de cadrage et d'action pour les secteurs qui structurent le territoire et sa forme urbaine. Il interagit nécessairement avec toutes les politiques publiques, et constitue un document intégrateur et charnière à l'interface avec les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Val Briard a été adopté le 06/04/2023 par le Conseil Communautaire. Ce dernier doit être pris en compte dans les Plans Locaux d'Urbanisme des 21 communes du territoire à l'occasion de toute procédure de Révision de PLU.

Le PCAET du Val Briard demande de prendre en compte des thèmes importants comme le bâti-Aménagement, la mobilité, l'agriculture et la biodiversité, l'économie local et déchets, et les énergies renouvelables

Thème	Objectifs du PCAET
Bâti - Aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Rénover 2 300 logements (330/an) - 380 dossiers accompagnés - 2 600 logements passés à une énergie décarbonée - 70 % des foyers pratiquant des écogestes
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de 8 % des déplacements particuliers et 5 % du transport de marchandises - +35 % véhicules faibles émissions (marchandises) / +30 % (particuliers) - Moyenne : 2 personnes/voiture en 2030 - +5 points pour les modes actifs et transports en commun - Vélos privilégiés pour trajets < 5 km
Agriculture Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - 50 à 70 exploitations accompagnées - Diminuer intrants de synthèse - Favoriser légumineuses, cultures intermédiaires - Développer 100 ha agroforesterie / haies- Séquestration GES à 45 % en 2030 (vs 33 % actuellement)
Économie locale Déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Rénovation de 40 % des surfaces tertiaires- 50 % des établissements convertis aux énergies décarbonées - Économies d'énergie dans 200 établissements
Énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Produire 125 GWh d'ENR (objectif 2050) - 50 GWh solaire (PV & thermique) - 45 GWh biomasse - 20 GWh géothermie / PAC - 10 GWh récupération de chaleur - Développer les biocarburants locaux

E.VII. LE PGRI BASSIN SEINE NORMANDIE

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle 2». La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

Les grands objectifs du PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation), tels qu'énoncés dans le PGRI 2022-2027 du bassin Seine-Normandie.

4 grands objectifs

1 Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité

Intégrer pleinement le risque d'inondation dans l'aménagement et l'urbanisme afin de limiter l'exposition des populations et des activités. Cela passe par la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, la réduction de la vulnérabilité du bâti existant et une meilleure gestion des eaux pluviales.

1.A – Évaluer et réduire la vulnérabilité des territoires

Diagnostic global de vulnérabilité à l'échelle des territoires

Stratégies de réduction de vulnérabilité
Intégration de la résilience dans les politiques locales

1.B – Réduire la vulnérabilité des quartiers, bâtiments et activités économiques

Diagnostics à l'échelle du bâti
Protection des activités stratégiques et économiques
Adaptation des bâtiments existants

1.C – Planifier un aménagement résilient

Intégration du risque inondation dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, etc.)
Cohérence entre aménagement et prévention

1.D – Éviter et encadrer les aménagements en lit majeur

Limitation des remblais et installations en zone inondable
Préservation des capacités d'expansion des crues

1.E – Intégrer la gestion des eaux pluviales

Gestion à la source
Désimperméabilisation
Solutions fondées sur la nature

2 Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages

Réduire l'intensité des phénomènes d'inondation en agissant à l'échelle des bassins versants. L'objectif est de préserver et restaurer les zones d'expansion des crues, les milieux naturels et les espaces côtiers, tout en favorisant des solutions fondées sur la nature.

2.A – Inscrire la réduction de l'aléa dans une stratégie de long terme

Approche par bassin de risque cohérent
Coordination des acteurs (notamment GEMAPI)

2.B – Agir sur les écoulements en respectant le fonctionnement naturel

Restauration morphologique des cours d'eau
Réduction des obstacles à l'écoulement

2.C – Préserver et restaurer les zones d'expansion des crues (ZEC)

Protection des zones humides
Ralentissement dynamique des crues

2.D – Préserver les milieux naturels et espaces côtiers

Lutte contre la submersion marine
Solutions naturelles de protection littorale

2.E – Prévenir et lutter contre le ruissellement

Gestion à l'échelle du bassin versant
Aménagements agricoles limitant l'érosion

Ouvrages de rétention et infiltration

3 Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise

Renforcer les dispositifs de surveillance et d'alerte pour mieux anticiper les événements. Il s'agit également d'améliorer la préparation des acteurs à la gestion de crise et de raccourcir le délai de retour à la normale après une inondation.

3.A – Renforcer la surveillance et la prévision

Développement des outils de vigilance (Vigicrues, etc.)
Amélioration des modèles et systèmes d'alerte

3.B – Se préparer à la gestion de crise

Plans communaux de sauvegarde (PCS)
Plans ORSEC
Organisation du retour à la normale

3.C – Tirer profit de l'expérience

Retour d'expérience (REX)
Amélioration continue des dispositifs

4 Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Développer la connaissance des aléas et des enjeux, partager l'information et sensibiliser élus, citoyens et acteurs économiques. L'objectif est de construire une culture commune du risque et d'améliorer la coordination entre les acteurs, notamment dans le cadre de la compétence GEMAPI.

4.A – Renforcer la connaissance des aléas

Études hydrologiques et hydrauliques
Cartographies actualisées

4.B – Renforcer la connaissance des enjeux

Identification des populations et activités exposées
Outils de diagnostic territorial

4.C – Suivre les ouvrages de protection

Inventaire et contrôle des digues et aménagements

4.D – Améliorer le partage de la connaissance

Diffusion des données
Outils numériques

4.E – Sensibiliser et mobiliser les élus

Formation
Accompagnement stratégique

4.F – Sensibiliser et mobiliser les citoyens

Culture du risque
Information préventive

4.G – Sensibiliser et mobiliser les acteurs économiques

Continuité d'activité
Réduction de vulnérabilité des entreprises

4.H – Améliorer la maîtrise d'ouvrage GEMAPI

Clarification des responsabilités
Coopération interterritoriale

4.I – Articuler avec les SAGE

Cohérence avec la gestion de l'eau
Intégration bassin versant

E.VIII. SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES

Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, un Schéma Régional des Carrières a été adopté en septembre 2025 en Île-de-France.

Le schéma régional des carrières (SRC), instauré par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, constitue un document stratégique de planification visant à assurer l'approvisionnement durable du territoire régional en matériaux et substances de carrières, tout en garantissant une gestion économe et rationnelle des ressources minérales. Il appréhende l'ensemble de la filière, depuis l'extraction jusqu'à l'utilisation des matériaux, en intégrant les enjeux logistiques associés à une exploitation raisonnée à l'échelle régionale.

Élaboré par le préfet de région pour une durée de 12 ans, le SRC s'appuie sur un comité de pilotage associant l'État, les collectivités, les professionnels, des personnes qualifiées et des associations de protection de l'environnement. Son élaboration donne lieu à plusieurs phases de concertation et de consultation, ainsi qu'à une mise à disposition du public, avant son approbation par arrêté préfectoral, conformément aux articles L.515-3 et R.515-4 du code de l'environnement.

Le SRC a notamment pour objectifs :

- d'identifier les besoins régionaux en ressources minérales primaires et en matériaux issus du recyclage ;
- de localiser les zones de gisements potentiellement exploitables en tenant compte de l'intérêt national et régional des ressources ;
- d'analyser les flux de matériaux entre les bassins de production et de consommation, au sein de la région et avec les territoires limitrophes.

Le schéma intègre les enjeux environnementaux, d'aménagement du territoire et de transport, en privilégiant les circuits courts d'approvisionnement et, lorsque cela est possible, les modes de transport alternatifs à la route. Il prend également en compte les politiques publiques nationales et régionales, notamment en matière de logement, de transition

énergétique et climatique (stratégie nationale bas carbone, réglementation environnementale RE2020), ainsi que les évolutions techniques du secteur du BTP, telles que le recours accru aux matériaux recyclés.

Ainsi, bien que centré sur la gestion des matériaux de carrières, le SRC constitue un document transversal, en articulation étroite avec les politiques d'environnement, d'aménagement, de logement, de transport et de logistique, et s'impose comme un document de référence à prendre en compte dans l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme, dont les plans locaux d'urbanisme.

E.IX. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE

Réaliser sous deux ans un état des lieux de l'application de l'article L. 153-8 du code forestier qui prévoit que les départements doivent élaborer chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière, de manière à déterminer les itinéraires routes départementales, communales ou intercommunales, permettant ainsi d'assurer le transport des grumes depuis les propriétés forestières jusqu'aux différents points de livraison.

La commune est concernée par un Plan Pluriannuel régional de développement forestier D'ILE-DE-FRANCE (PPRDF) approuvé le 07/12/2012 qui couvre la période 2012-2016.

E.X. LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les documents supra-communaux qui s'imposent au territoire de FAVIERES se caractérisent par :

- un SDRIF approuvé le 23/12/2013,
- un SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025
- un PDUIF approuvé le 19/06/2014,
- un PDMIF approuvé
- un SDAGE du Bassin SEINE NORMANDIE,
- un SAGE approuvé
- un SRCE adopté par le Préfet de Région,
- un SRC AE approuvé le 23/11/2012,
- un PGRI Bassin Seine Normandie
- un PEB adopté le 03/04/2007
- un Schéma régional des carrières
- un schéma départemental d'accès

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

F. CINQUIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

F.I. LES OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

F.I.1.LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pour répondre aux besoins identifiés au travers du diagnostic, la municipalité de Favières a souhaité établir une stratégie politique qui repose sur les objectifs suivants en matière :

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

F.I.2.MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Favoriser l'accueil d'environ deux-cent-un habitants supplémentaires par rapport à 2021 afin d'atteindre environ 1440 habitants en 2040 soit une croissance annuelle de 0,80%, en ralentissant la croissance observée entre 2013 et 2022 (+1,8% par an) en conformité avec le SDRIF-E.
- Permettre la réalisation de logements d'ici 2040 :
 - Viser l'accueil d'une partie de ces logements dans le tissu existant par comblement des dents creuses et renouvellement urbain.
 - Prendre en compte le changement de destination des Fermes de la Folie et de l'Aunaie.
 - Permettre une extension urbaine de l'ordre de 1,5 hectare maximum à l'horizon 2040. (Dont 1 ha à destination d'habitat et 0,5 ha pour de l'équipement public délocalisation de la mairie)
- Encourager la diversification de l'offre en logements afin de faciliter l'ensemble des parcours résidentiels, tout en restant compatible avec le caractère rural de Favières.

La commune souhaite attirer une nouvelle population sur son territoire. Depuis 2021 la commune est en perte de vitesse démographique, afin de pérenniser les équipements présents, la commune envisage un projet démographique de l'ordre de 0.8% de croissance annuelle, pour envisager une population d'environ 1440 habitants d'ici 2040. Pour mener à bien cette évolution, la commune a repérée les potentialités de développement, à la fois en densification du tissu urbain, les opérations de renouvellement urbain et les secteurs en extension d'habitat. La commune utilise le potentiel de 1,5 ha offert par le SDRIF pour la réalisation de son projet. La commune va mettre en œuvre un règlement adapté pour les futures constructions, et permettra de valoriser le patrimoine du centre-bourg, par des aménagements de qualité.

F.1.3.CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE

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

La commune dans son objectif de favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi souhaite pérenniser les activités déjà présentes sur le territoire, et permettre par un règlement adapté l'arrivée de nouvelles entreprises.

A terme, dans le cadre de l'aménagement du centre-ville la municipalité souhaitera attirer un pôle médical ou para médical afin de renforcer cette offre en services. La commune voit également la cessation des activités agricoles avec le temps, elle souhaite donc pérenniser ces activités par un classement et un règlement adapté au monde agricole. La commune souhaite enrichir ces espaces de loisirs et d'équipements pour continuer à attirer les jeunes ménages sur son territoire et offrir une offre en équipements intéressante.

F.1.4.AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS.

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

La commune a souhaité améliorer les déplacements et les circulations sur son territoire, en imposant une réflexion sur les futures zones de développement du centre afin de sécuriser le passage des véhicules le long de la RD. Des aménagements seront à prévoir afin de fluidifier la circulation et à sécuriser la RD. Des chemins sont repérés et préservés dans le PLU afin de pouvoir accéder aux paysages de campagnes.

F.1.5.PRESERVER LE CADRE DE VIE

- Veiller à la qualité des franges urbaines et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Améliorer la qualité des entrées de village.
- Veiller à la qualité paysagère des espaces publics.
- Assurer l'intégration paysagère des opérations d'aménagement.
- Préserver l'identité du village :
 - Préserver les caractéristiques du tissu bâti ancien.
 - Veiller à une insertion harmonieuse dans le tissu existant des aménagements et nouvelles constructions.
 - Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti.

La commune a souhaité améliorer son cadre de vie dans son projet, par la réalisation d'orientation d'aménagement sur les nouveaux secteurs en développement et ce afin qu'ils s'intègrent parfaitement dans le tissu urbain actuel.

F.1.6. AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET FAVORISER LES LOISIRS

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

Du fait du projet de l'ordre de 0,8% de croissance annuelle la commune a souhaité améliorer son offre en équipement, par la délocalisation de la mairie afin de récupérer la mairie actuelle pour l'école, mettre en place des équipements de loisirs et sportifs sur le territoire.

F.1.7. PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver l'intérêt écologique et paysager du territoire :
 - Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques
 - Préserver les massifs boisés
 - Préserver les lisières des boisements
 - Préserver les réservoirs de biodiversité
 - Protéger les zones humides avérées
 - Protéger les ZNIEFF
- Préserver les espaces agricoles.
- Maintenir et conforter la trame verte du territoire
- Préserver la ressource en eau et développer la gestion des eaux pluviales.
- Lutter contre les inondations.

La commune possède un paysage naturel de qualité sur son territoire, qu'il convient de protéger et de valoriser. La commune a souhaité que l'ensemble des boisements soient classés en espaces boisés classés, que le plateau agricole soit classé en zone agricole avec un règlement adapté, les rus, fossés et leurs abords sont également pris en compte.

F.1.8. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIE

- Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par Seine et Marne numérique et la Communauté de communes
- Permettre le développement des réseaux d'énergie.
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

La commune dans sa volonté de développer les communications numériques et les réseaux d'Energie met en place un règlement qui impose la réalisation de ces réseaux dans les futurs aménagements.

F.I.9. MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE

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

La commune dans son projet de développement mesuré, a fait le choix d'étirer ses limites communales pour deux projets en extension, un projet d'habitat et un projet d'équipements collectifs. La commune souhaite surtout renforcer la densification de son territoire par comblement des dents creuses et renouvellement urbain de deux anciennes exploitations agricoles.

G. SIXIEME PARTIE : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PLU de Favières comporte 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation qui correspondent :

- **OAP DE LA RUE D'HERMIERES**
- **OAP DU SITE DE LA FOLIE**
- **OAP DU SITE DE L'AULNAIE**
- **OAP DELOCALISATION DE LA MAIRIE**
- **OAP RUE DES FARINATS**
- **OAP DE LA RUE DE BELLEVUE**
- **OAP ENVIRONNEMENTALE**

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

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

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

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1) couvre la zone 1AU du PLU de Favières

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.I.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 1 hectare. Il s'agit d'une zone naturelle, où l'on retrouve culture et boisement. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 600 mètres de la Mairie et 50 mètres du terrain communal. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone. Etant donné la surface du projet le projet sera soumis à un dossier loi sur l'eau.

G.I.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 1 permettra l'accueil de 20 logements.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de logements
Individuel	100%	20

Les dispositions édictées dans l'OAP1 viennent en complément du règlement de la zone 1AU dans laquelle le secteur est situé.

G.I.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie et dans une bande de 25 mètres de celle-ci. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer la couture paysagère sur la limite Ouest de la zone de projet afin de maintenir une transition avec l'espace agricole et naturel. Des mesures de protections pour maintenir les zones de non-traitement pourront être mises en place au niveau des projets jouxtant des terres agricoles cultivées (implantation de haie vive, zones tampons végétalisées).

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 20 logements en respectant une moyenne de 20 logements par hectare sur la zone. La diversité des formes bâties (maisons) ainsi que la variation des tailles de logements permettront de favoriser la mixité des profils d'occupants et d'accompagner les parcours résidentiels au sein de la commune.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait gonflement des argiles. Un risque moyen de remontées de nappes est recensé. Une détermination de zone humide devra être réalisée sur site avant l'aménagement.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.
Il devra être réalisé une place de stationnement visiteur pour 2 logements en plus des deux places de stationnement par logement.

La desserte en transports en commun

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

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Une voirie interne devra être aménagée permettant un accès à chaque parcelle. La voirie créée devra être sécurisée sur la rue d'Hermières.
Chaque parcelle devra comporter son propre accès.
Le long de la rue d'Hermières devra prévoir des places de stationnement longitudinale.

Programmation

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

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Favières-en-Brie.








G.I.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE DE LA RUE D'HERMIERES



SCHEMA DE PRINCIPLE OAP
750 ème
(1 ha)

RECEPTIVITE

20 logements max
20 logements / hectare

-  Limite de zone (PLU)
-  Création de logements
-  Sécurisation du carrefour
-  Principe d'accès à sécuriser
-  Aménagement d'une haie vive pour marquer la transition entre l'urbain et l'espace naturel
-  Principe de voie
-  Aménagement possible d'espace de stationnement linéaire



G.II. OAP 2 DU SITE DE LA FOLIE

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2) couvre la zone UH du PLU de Favières-en-Brie.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.II.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

La zone se situe en dehors de la commune sur une superficie de 0,93 hectare. Il s'agit d'un ancien corps de ferme aujourd'hui non fonctionnel. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone. L'objet de cette OAP est de permettre le changement de destination du site pour permettre un renouvellement urbain par création de logements sur un bâti agricole existant mais devenu non fonctionnel.

G.II.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 2 permettra l'accueil de 25 logements par réhabilitation des bâtiments existant repérés sur le schéma de l'OAP.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de logements
Individuel	100%	25

Les dispositions édictées dans l'OAP2 viennent en complément du règlement de la zone UH dans laquelle le secteur est situé.

G.II.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat par la réhabilitation des bâtiments. Les constructions devront se réaliser en par réhabilitation des bâtiments existants.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements dont 20 maisons individuelles et 5 appartements. Il est prévu une réceptivité maximale de 25 logements en respectant une moyenne de 27 logements par hectare sur la zone.

La diversité des formes bâties (maisons et appartements) ainsi que la variation des tailles de logements permettront de favoriser la mixité des profils d'occupants et d'accompagner les parcours résidentiels au sein de la commune.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa modéré de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Le site est artificialisé donc pas de présence de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements.

Il devra être réalisé une place de stationnement visiteur pour 2 logements en plus des deux places de stationnement par logement.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. Le secteur d'étude n'est pas desservi par une ligne de transport en commun. Une réflexion sera portée par la commune lors de l'aménagement de la zone.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès actuels du site devront être maintenus.

Programmation

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

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Favières-en-Brie.

G.II.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 DU SITE DE LA FOLIE



G.III. OAP 3 : DU SITE DE L'AULNAIE

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3) couvre la zone UA du PLU.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.III.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

La zone se situe dans la commune sur une superficie de 0,52 hectare. Il s'agit d'un corps de ferme dans un contexte de tissu urbain. Le secteur est proche d'une réhabilitation d'un corps de ferme en logements.

La zone est très proche des équipements communaux, à proximité de la Mairie et de l'école. L'objet de cette OAP est de permettre le changement de destination du site pour permettre un renouvellement urbain par création de logements sur un bâti agricole existant mais devenu non fonctionnel.

G.III.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 3 permettra l'accueil de 22 logements par réhabilitation des bâtiments existant repérés sur le schéma de l'OAP.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de logements
Individuel	100%	22

Les dispositions édictées dans l'OAP3 viennent en complément du règlement de la zone UA dans laquelle le secteur est situé.

G.III.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat par la réhabilitation des bâtiments. Les constructions devront se réaliser par réhabilitation des bâtiments existants qui aujourd'hui non plus de vocation agricole. Un bâtiment existant devra être démoli pour permettre la création d'espace vert et de stationnement.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 22 logements en respectant une moyenne de 42 logements par hectare sur la zone. La diversité des formes bâties (maisons et appartements) ainsi que la variation des tailles de logements permettront de favoriser la mixité des profils d'occupants et d'accompagner les parcours résidentiels au sein de la commune.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait gonflement des argiles. Un risque d'inondation par remontée de nappes est recensé sur la zone. La zone se situe en dehors du périmètre de captage eau potable. Le site est artificialisé donc pas de présence de zone humide. La présence de la Marsange à proximité du site devra être prise en compte pour l'aménagement du site.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements.
Il devra être réalisé une place de stationnement visiteur pour 2 logements en plus des deux places de stationnement par logement.

La desserte en transports en commun

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

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès à la zone devra être réalisé sur la rue de l'Aulnaie
Les accès actuels du site devront être maintenus.

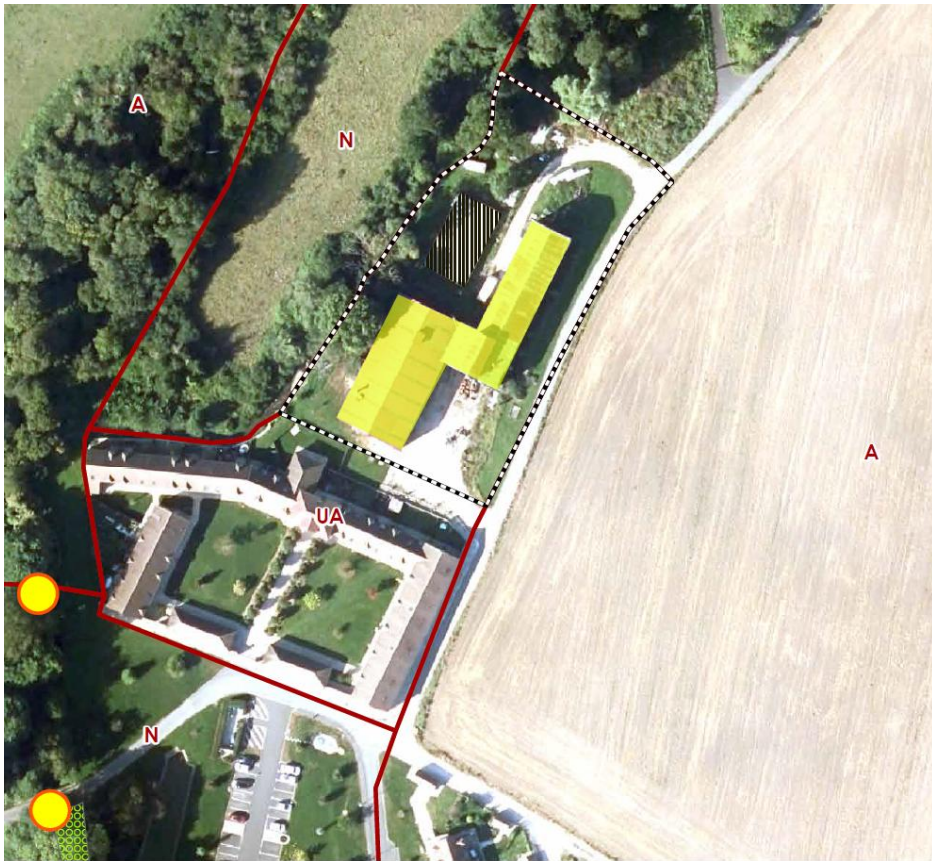
Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble. Le projet prévoit la réalisation de 6 maisons individuelles et 16 appartements.

Planification





L'opération pourra débuter une fois l'OAP de la Folie (OAP 2) réalisée.

G.III.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 DU SITE DE L'AULNAIE



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

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

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



G.IV. OAP 4 : DELOCALISATION DE LA MAIRIE

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 4) couvre la zone UB du PLU de Favières-en-Brie.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.IV.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

La zone se situe au sud du centre-ville sur une superficie de 0,50 hectare. Il s'agit de parcelles agricoles. Le secteur est entouré d'habitation au Nord, à l'Est et l'Ouest. Le principe d'aménagement de cette zone est de permettre la délocalisation de la mairie, afin que de nouvelles salles de classes pour l'école puissent se réaliser. D'autres projets d'équipements publics pourront être réalisés sur la zone.

G.IV.2. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Il devra être prévu dans la zone de projet la délocalisation de la Mairie.

L'aménagement et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être réalisés.

Le règlement ne prévoit pas d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au faitage. Des mesures de protections pour maintenir les zones de non-traitement pourront être mises en place au niveau des projets jouxtant des terres agricoles cultivées (implantation de haie vive, zones tampons végétalisées).

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone devra être dédiée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa modéré de retrait gonflement des argiles. Un risque moyen d'inondation par remontée de nappes est recensé. La zone se situe en dehors du périmètre de captage eau potable.

Les besoins en matière de stationnement

Il devra être réalisé des places de stationnement en fonction de l'équipement public réalisé.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 250 mètres du site d'étude au niveau de la mairie.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès à la zone devra être réalisé sur la rue du Moulin Marchand avec pour sortie la rue de Bellevue.

Programmation

La zone pourra être aménagée au coup par coup. L'ancien presbytère pourra être démoli pour permettre la réalisation d'équipement public.

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Favières-en-Brie.

G.IV.3. LE SCHEMA DE PRINCIPLE OAP 4 DELOCALISATION DE LA MAIRIE



G.V. OAP 5 RUE DES FARINATS

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 5) couvre la zone UB du PLU de Favières

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.V.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 0,87 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain aujourd'hui concerné par la présence d'une habitation. La zone d'étude est ceinturée d'habitations. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 300 mètres de la Mairie et de l'école. L'objet de cette OAP est de permettre de densifier le secteur du centre-ville par un nombre raisonnable de logements.

G.V.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 5 permettra l'accueil de 11 logements.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de logements
Individuel	100%	11

Les dispositions édictées dans l'OAP1 viennent en complément du règlement de la zone 1AU dans laquelle le secteur est situé.

G.V.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie et dans une bande de 25 mètres de celle-ci. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 30% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer la couture paysagère sur la limite de l'opération de maintenir une transition avec les habitations.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 11 logements en respectant une moyenne de 13 logements par hectare sur la zone. La diversité des formes bâties (maisons) ainsi que la variation des tailles de logements permettront de favoriser la mixité des profils d'occupants et d'accompagner les parcours résidentiels au sein de la commune.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. La zone se situe en dehors du périmètre de captage eau potable. Le site est artificialisé et en fond de jardin donc pas de présence de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements.
Il devra être réalisé une place de stationnement visiteur pour 2 logements en plus des deux places de stationnement par logement.

La desserte en transports en commun

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

La desserte des terrains par les voies et réseaux

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

Programmation

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

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Favières-en-Brie.

G.V.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE DE LA RUE DES FARINATS



G.VI. OAP 6 RUE DE BELLEVUE

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 6) couvre la zone UB du PLU de Favières

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.VI.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 0.43 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain. Il s'agit de terres agricoles enclavés entre des habitations. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 300 mètres de la Mairie. Le principe d'aménagement de cette zone est de permettre l'installation d'équipements publics sur la zone.

G.VI.2. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être réalisés.

Le règlement ne prévoit pas d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au faitage. Des mesures de protections pour maintenir les zones de non-traitement pourront être mises en place au niveau des projets jouxtant des terres agricoles cultivées (implantation de haie vive, zones tampons végétalisées).

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone devra être dédiée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait gonflement des argiles. Un risque moyen d'inondation par remontée de nappes est recensé. La zone se situe en dehors du périmètre de captage eau potable.

Les besoins en matière de stationnement

Il devra être réalisé des places de stationnement en fonction de l'équipement public réalisé.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 250 mètres du site d'étude au niveau de la mairie.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Une voirie interne pourra être aménagée permettant un accès à la parcelle. La voirie créée devra être sécurisée sur la rue de Bellevue.

Programmation

La zone pourra être aménagée au coup par coup.

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Favières-en-Brie.

G.VI.3. LE SCHEMA DE PRINCIPE DE LA RUE DE BELLEVUE



SCHEMA DE PRINCIPE OAP
750 ème
(0,43 ha)

RECEPTIVITE

Il devra être prévu dans la zone l'aménagement et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de venir apporter une nouvelle offre aux habitants

- Limite de zone (PLU)
- Principe de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Sécurisation du carrefour
- Principe d'accès à sécuriser
- Aménagement d'une haie vive pour marquer la transition entre l'urbain et l'agricole
- Construction interdite dans une bande de 10 mètres de la voie. Les aménagements sont autorisés.



G.VII. OAP 7 ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'objectif de préservation des continuités écologiques inscrit dans le PADD, et conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme une OAP environnementale a été réalisée.

PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES EN EAU

Poursuivre les actions de restauration et de mise en valeur des milieux aquatiques (cours d'eau, fossés, zones humides), afin de garantir leur continuité écologique et de renforcer leurs fonctions hydromorphologiques et environnementales.

Ces interventions contribuent notamment à la qualité de l'eau, la prévention des inondations, le maintien de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

Développer également des projets de requalification des berges, à la fois sur les plans écologiques et paysager, pour faire de ces espaces des lieux de nature accessibles, propices à la promenade, aux loisirs et au bien-être des habitants.

PRÉSERVER LA PLAINE AGRICOLE ET SOIGNER LES TRANSITIONS AVEC L'ESPACE URBAIN

La plaine agricole de Favières en Brie, constituée majoritairement de grandes cultures, constitue un élément structurant du paysage local. Elle demeure toutefois très vulnérable face à la pression foncière et à l'étalement urbain, qui ont entraîné une consommation des terres.

Au-delà de son rôle agricole, cette plaine participe à la souveraineté alimentaire régionale et représente, malgré une diversité limitée, un espace favorable aux espèces caractéristiques des milieux ouverts.

Le maintien de bosquets, de bandes enherbées et d'éléments paysagers (haies, prairies, chemins) est essentiel pour :

- soutenir la biodiversité,
- faciliter les déplacements de la faune,
- limiter l'érosion et améliorer la qualité des sols,
- renforcer la résilience climatique des espaces agricoles.

Objectifs à poursuivre

- Maintenir la continuité des terres agricoles afin de préserver leur fonctionnalité et éviter leur fragmentation.
- Renforcer la qualité des interfaces entre secteurs agricoles et urbains, notamment par
 - l'implantation de haies arbustives et/ou arborées pour marquer une limite paysagère et écologique ;
 - la création de zones tampons entre habitations et activités agricoles, afin de limiter les conflits d'usages et les nuisances ;
 - le développement de haies multifonctionnelles, favorables à la biodiversité et jouant un rôle de régulation climatique (ombrage, brise-vent, stockage carbone).
- Encourager une transition progressive vers une agriculture plus nourricière et diversifiée (maraîchage notamment), afin de soutenir les circuits courts et renforcer l'ancrage local de l'alimentation.
- Poursuivre les projets agricoles déjà engagés et accompagner les initiatives d'agriculture urbaine et périurbaine sur le territoire.
- Promouvoir des pratiques agricoles limitant l'usage d'intrants (engrais chimiques, produits phytosanitaires) au profit d'une agriculture plus raisonnée, extensive et

durable, conciliant production agricole, préservation des ressources naturelles et qualité des paysages.

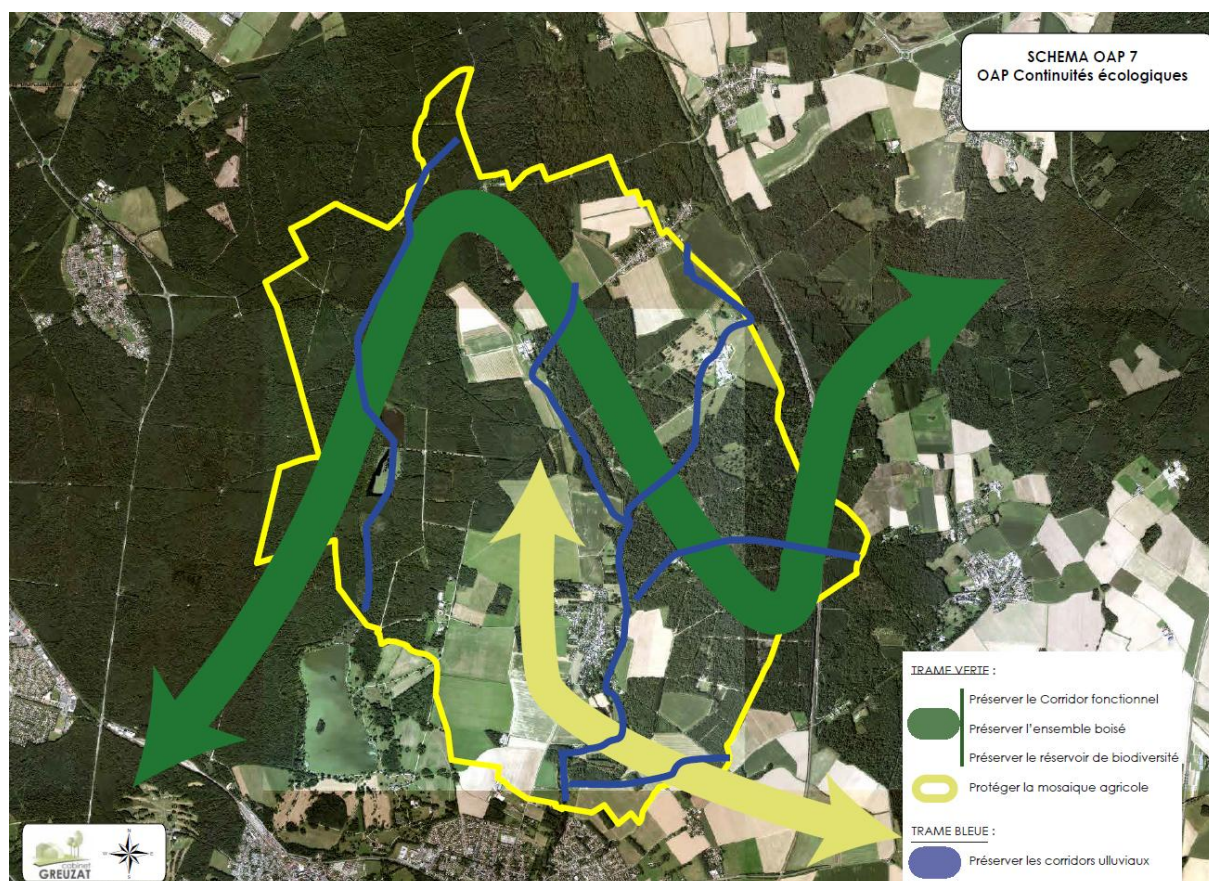
CONFORTER LES GRANDS ESPACES NATURELS TERRESTRES

Le territoire dispose d'un très grand patrimoine naturel qu'il convient de protéger et de valoriser durablement. Cette richesse repose sur la présence de boisements mais aussi sur un réseau d'espaces verts publics, essentiels à la qualité de vie et au fonctionnement écologique du territoire.

Ces milieux constituent à la fois :

- des espaces de bien-être et de respiration pour les habitants,
- des réservoirs de biodiversité abritant des espèces parfois remarquables,
- des îlots de fraîcheur favorables à l'adaptation au changement climatique.

Il est important de préserver les espaces naturels existants, notamment les parcs, boisements et espaces verts publics, qui jouent un rôle majeur dans la biodiversité locale et participent à la lutte contre les effets des fortes chaleurs en milieu urbanisé.



H. SEPTIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE

H.I. LA JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES

Le territoire de FAVIERES-EN-BRIE est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.

Le plan de zonage découpe le territoire en trois zones distinctes :

- la zone urbaine dite zone « U »
- la zone à urbaniser dite zone « 1AU »
- la zone naturelle dite zone « N »
- la zone agricole dite zone « A »

H.I.1.LA ZONE URBAINE

Le territoire de Favières-en-Brie comporte 3 zones urbaines distinctes (UA, UB, UH) dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement des constructions.

Elle comporte des enveloppes d'alerte de zone humides de la DRIEAT. Ces informations figurent, à titre d'information, dans les plans annexes. Les zones urbaines vont permettre la création de nouveaux logements qui permettront d'avoir un parcours résidentiel sur la commune. Des logements diversifiés viendront densifier le bourg, les projets d'équipements, de services de commerces pourront s'établir.

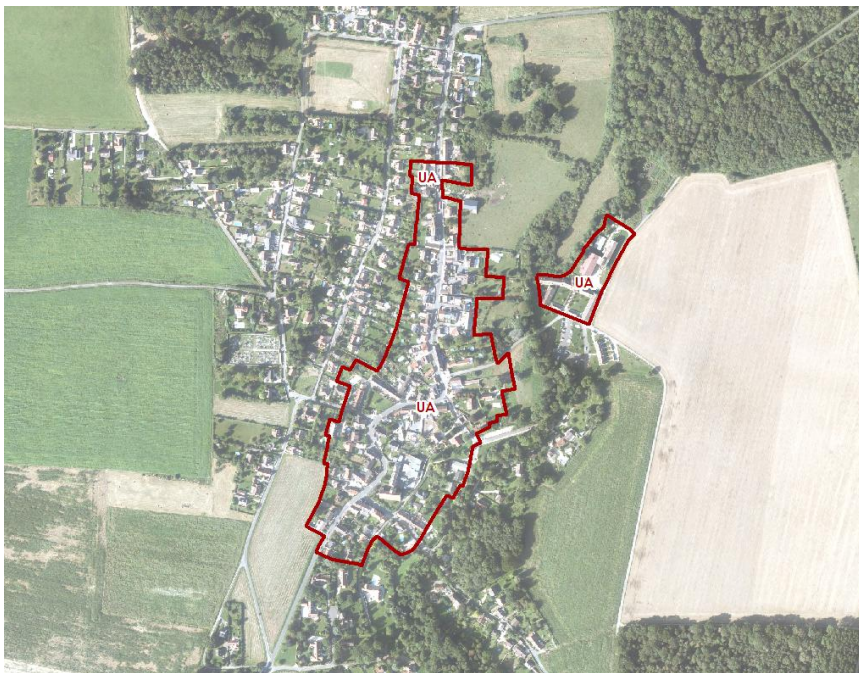
I.1.1. LA ZONE UA

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

La zone UA est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT,
- Deux orientations d'aménagement et de programmation,
- Du patrimoine bâti remarquables

L'ensemble de la zone UA couvre une superficie de 11.06 hectares, soit 0.38 % du territoire.



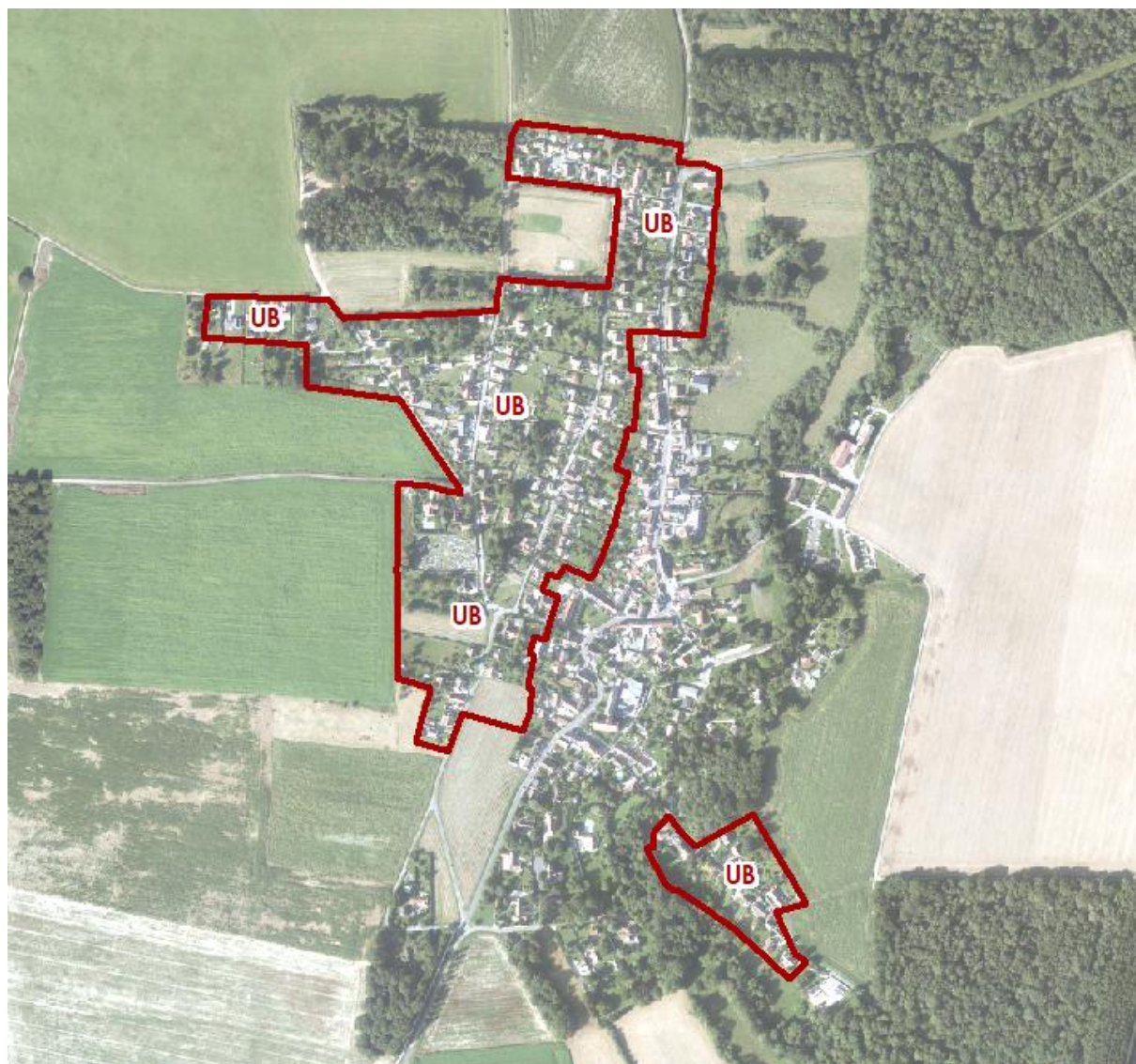
I.1.2. LA ZONE UB

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

La zone UB est concernée par :

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

La zone UB comprenant couvre une superficie de 34.35 hectares, soit 1,21 % du territoire.





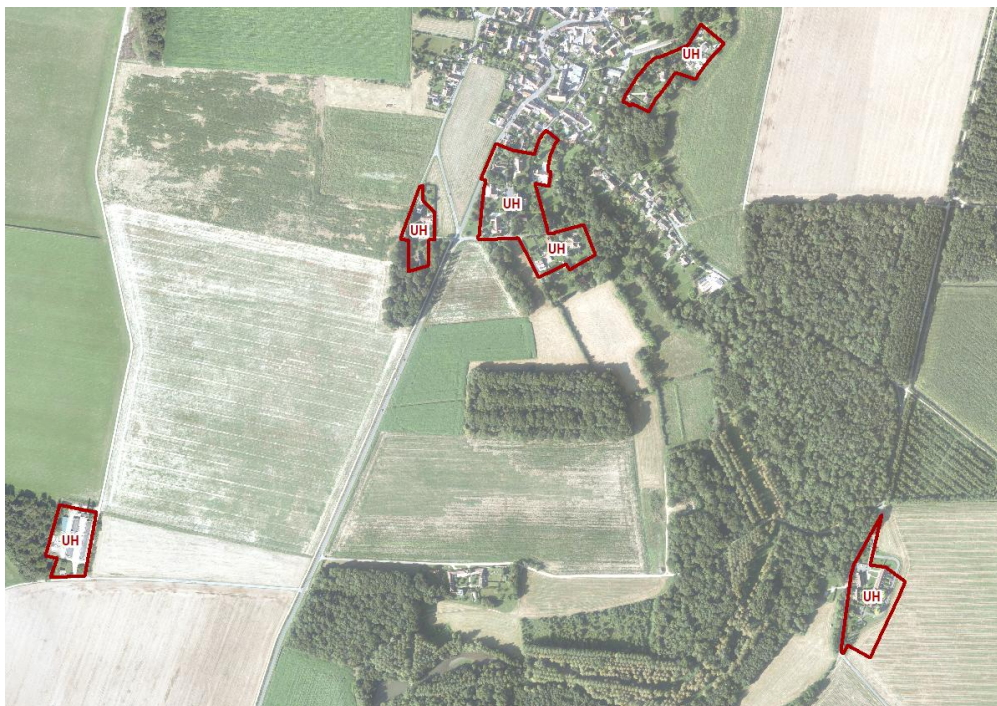
I.1.3. LA ZONE UH

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

La zone UH est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT,
- Une orientation d'aménagement et de programmation

La zone UH couvre une superficie de 9.86 hectares, soit 0.34% du territoire.



H.I.2.LA ZONE NATURELLE N

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

La zone N est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT,

La zone N assure :

- la protection des boisements
- la préservation des zones humides avérées,

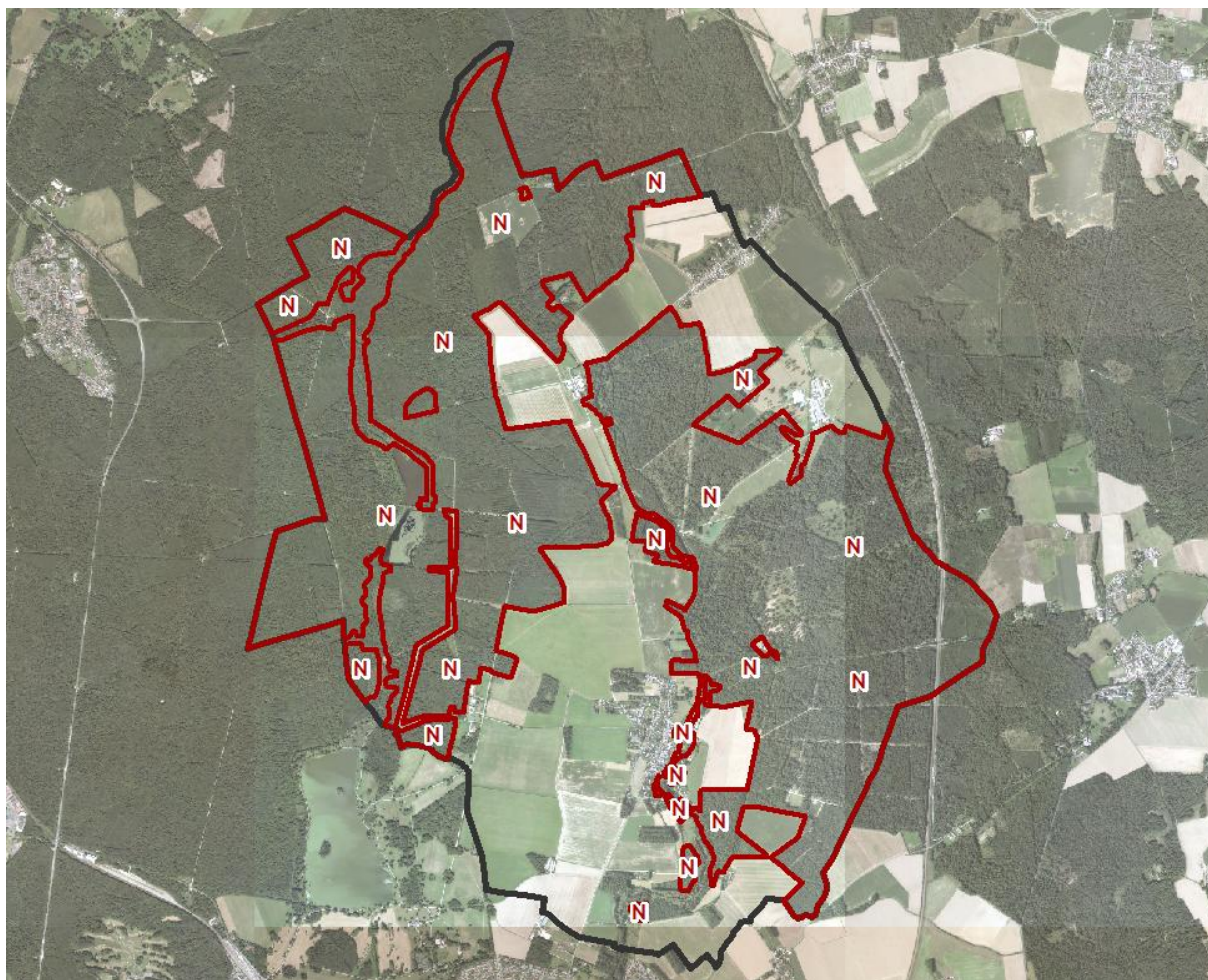
La zone N couvre une superficie de 1729.55 hectares, soit 60.95% du territoire.

La zone N est concernée par trois sous-secteurs Nh, Ne et Nzh, correspondant à la zone naturelle avec la présence d'habitations isolées et à une zone naturelle équipements communaux et la zone naturelle concernée par la présence de zones humides avérée.

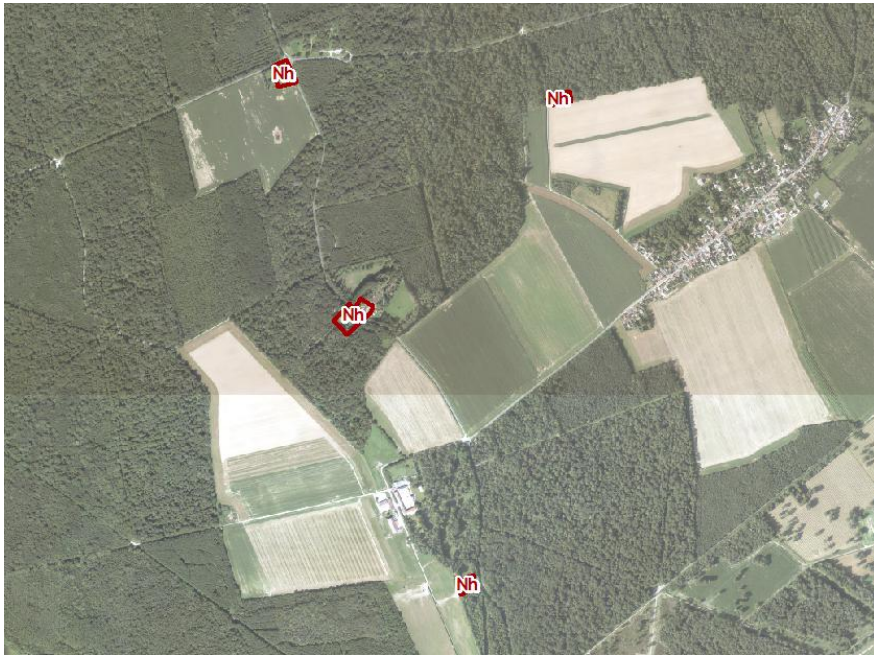
Les boisements, les milieux humides, ruisseaux, mares et autres, constituent les corridors écologiques, le PADD souhaite protéger et maintenir ces corridors, et permettent à la faune et à la flore de se diversifier.

La zone N va permettre de protéger et maintenir ces corridors.

La zone N se justifie par la nécessité de préserver la trame naturelle et paysagère.



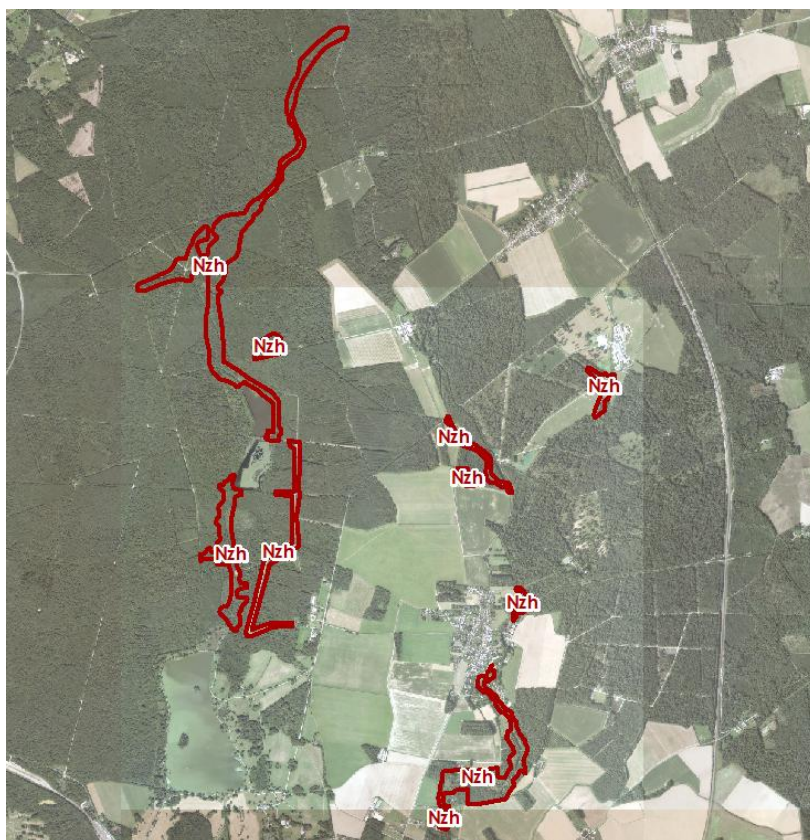
La zone Nh couvre une superficie de 4.96 hectares, soit 0.17% du territoire.



La zone Ne couvre une superficie de 1.94 hectares, soit 0.07% du territoire. Il s'agit d'un terrain communal avec la présence d'équipements de loisirs légers.



La zone Nzh couvre une superficie de 141.7 hectares, soit 4.99% du territoire.



La zone N comprenant Nh, Ne et Nzh couvre une superficie de 1873.23 hectares, soit 66% du territoire.

H.I.3.LA ZONE AGRICOLE A

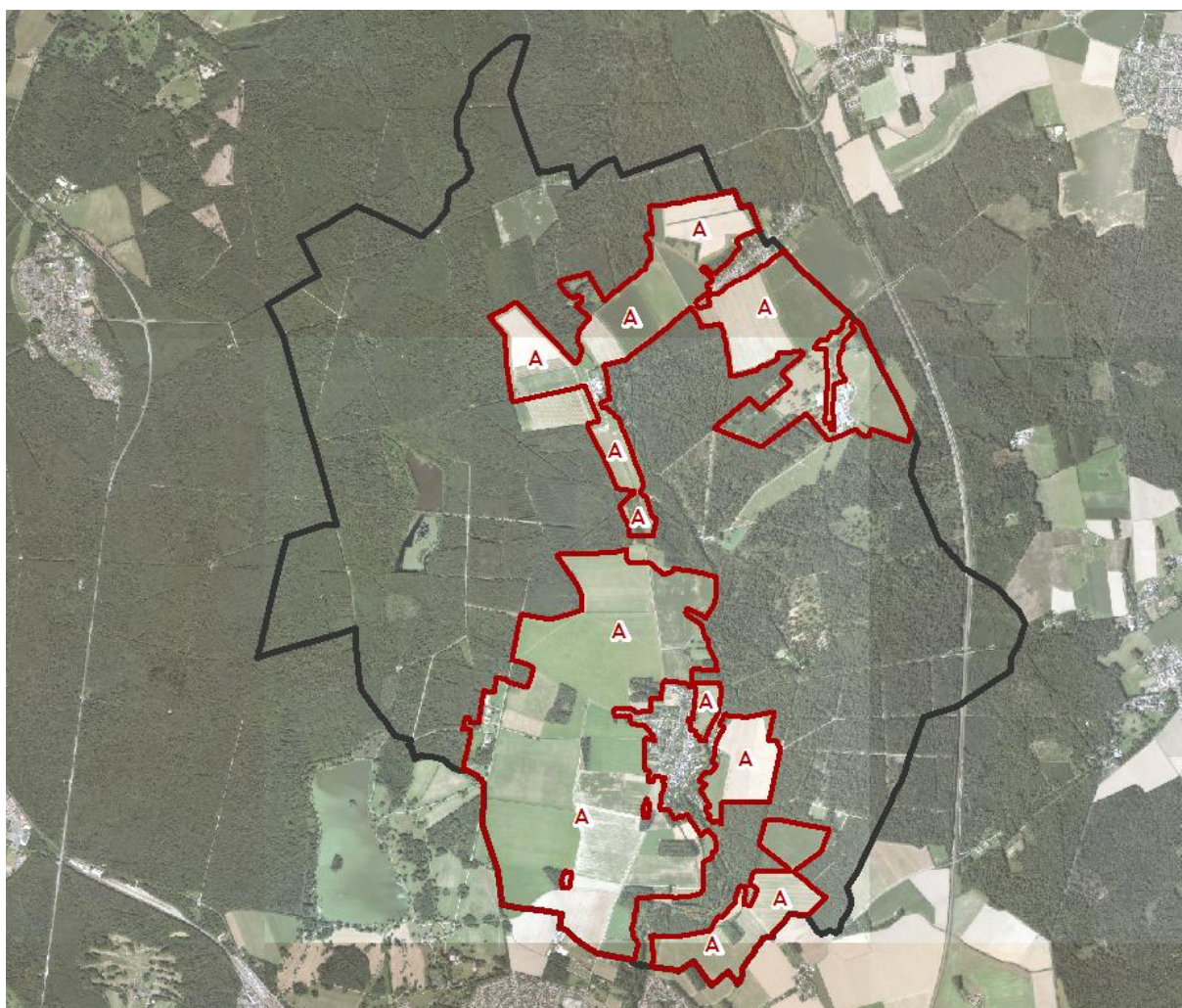
La zone agricole correspond à une zone naturelle protégée à vocation agricole ou les types d'occupation et d'utilisation du sol sont liés à l'économie agricole.

La zone agricole est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT,
- Des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination
- Du patrimoine bâti à protéger
- Présence d'une zone submersible
- Présence d'emplacements réservés

La zone A couvre une superficie de 870.55 hectares, soit 30.68% du territoire.

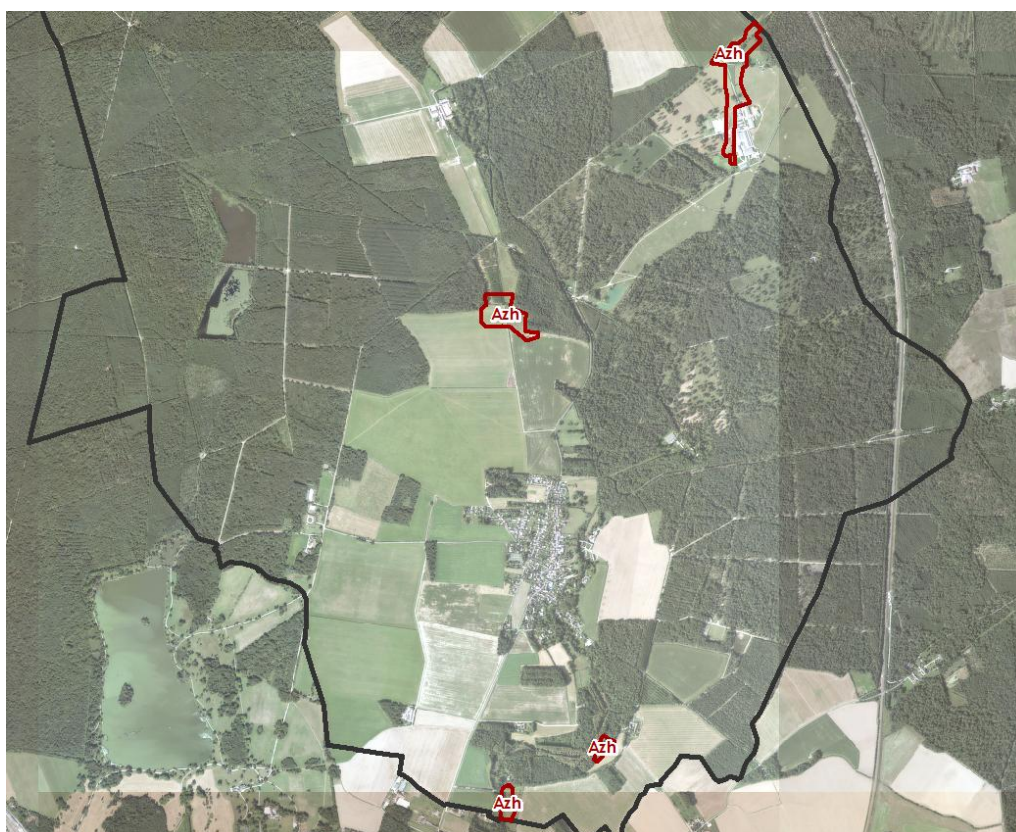
La zone A compte deux sous-secteurs, le sous-secteur A1 et Azh.



La zone A1 couvre une superficie de 18.18 hectares, soit 0.64% du territoire. Il s'agit d'un terrain de cross-équestre



La zone Azh couvre une superficie de 18.21 hectares, soit 0.64% du territoire.

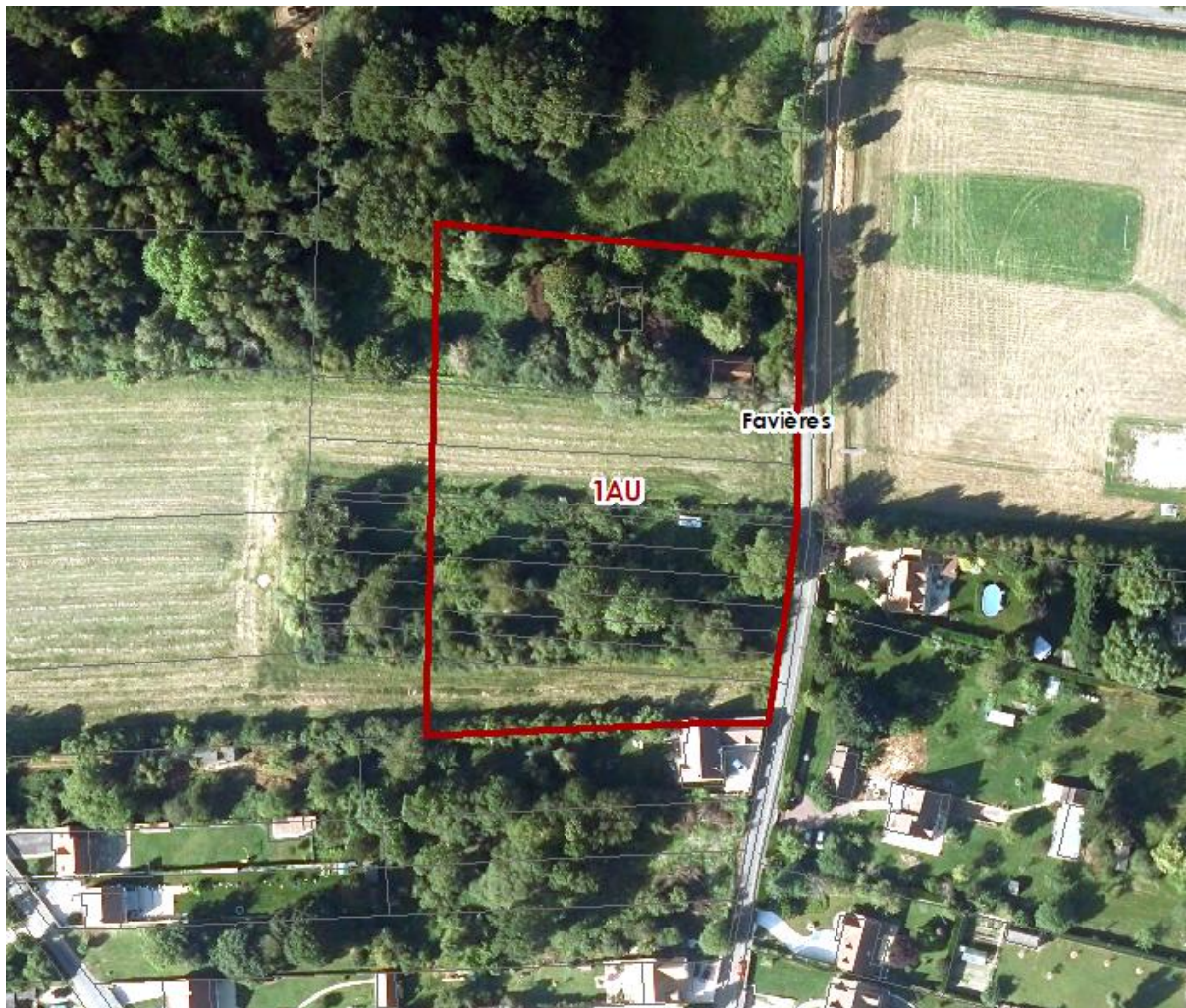


La zone A comprenant A1 et Azh couvre une superficie de 884.68 hectares, soit 31.2% du territoire.

H.I.4.LA ZONE A URBANISER 1AU

La zone à urbaniser correspond à une zone à vocation d'habitat prévue afin de permettre la bonne réalisation du projet souhaité par la commune.

La zone 1AU couvre une superficie de 1,00 hectares, soit 0.03% du territoire.



H.II. LE TABLEAU DES SURFACES

PLU 2012	
Zones	Surface en ha
UA	10.4
UB	31.6
UBa	1.9
UH	10.5
2AU	4.7
A	897
N	1869.9
Nh	3.5
TOTAL	2829.5

PROJET PLU 2025	
Zones	Surface en ha
UA	11.06
UB	34.35
UH	9.86
1AU	0.99
A	866.47
A1	18.18
Azh	18.21
N	1729.55
Nh	4.96
Nzh	141.74
Ne	1.94
TOTAL	2837.31

H.III. LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES

Le territoire de FAVIERES-EN-BRIE est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.

Le plan de zonage du territoire comporte les représentations graphiques correspondant à :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent dans la légende du plan de zonage ;
- **des espaces boisés**, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- **des espaces naturels, des éléments de patrimoine à protéger (L.151-23, L151-18)** afin de garantir et maintenir la protection des mares, des chemins existants, et la préservation des bâtiments remarquables.
- **une lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.**
- **Des orientations d'aménagement et de programmation**
- **Des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
- **Une zone submersible**

H.III.1.LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application du 1^{er} article du L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des emplacements réservés.

Emplacement	Désignation	Surface	Bénéficiaire
ER 1	Sécurisation du carrefour	500 m ²	Commune
ER 2	Aménagement d'une liaison douce	1700 m ²	Commune
ER 3	Maintien de l'accès	250 m ²	Commune
ER 4	Aménagement d'une liaison douce	700 m ²	Commune
ER 5	Aménagement d'une liaison douce	1550 m ²	Commune
ER 6	Aménagement d'un parking	750 m ²	Commune

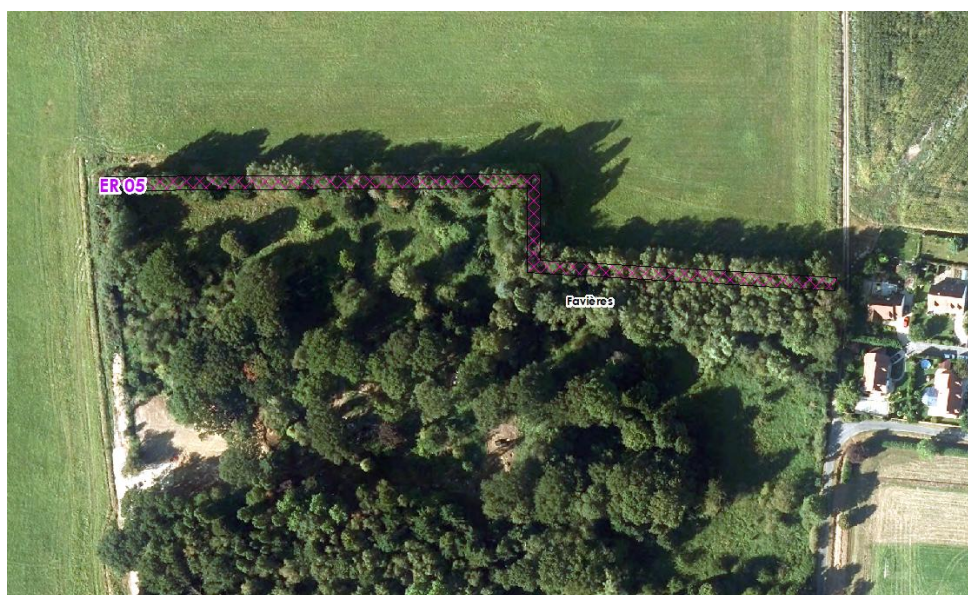


Emplacement réservé n°1

Cet emplacement réservé vise à permettre l'aménagement et la sécurisation du carrefour existant, identifié comme générateur de conflits d'usages et présentant des risques pour les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).

La réserve foncière permettra, le cas échéant, la reconfiguration géométrique du carrefour, l'amélioration de la visibilité, la création de dispositifs de ralentissement et/ou l'aménagement de traversées piétonnes sécurisées.

Il s'inscrit dans un objectif général d'amélioration de la sécurité routière et de modération des vitesses au sein du tissu urbain.



Emplacements réservés n°2, n°4 et n°5

Ces emplacements réservés sont destinés à la création et/ou au renforcement de liaisons douces (cheminements piétons et cycles).

Ils répondent aux objectifs du PLU en matière de :

- développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle,
- sécurisation des déplacements du quotidien (accès aux équipements, commerces, établissements scolaires, arrêts de transport en commun),
- amélioration des continuités urbaines et paysagères.

Ces réserves foncières permettront d'assurer la continuité des itinéraires et d'anticiper les besoins futurs liés à l'évolution démographique et à l'urbanisation des secteurs concernés.

Emplacement réservé n°3

Cet emplacement réservé a pour objet de garantir le maintien et la pérennité d'un accès existant, nécessaire à la desserte de parcelles ou d'équipements.

Il permet d'éviter toute obstruction ou remise en cause de cet accès dans le cadre d'éventuelles évolutions foncières ou opérations d'aménagement futures.

Il participe ainsi au bon fonctionnement viaire et à la préservation des conditions de desserte et de sécurité.



Emplacements réservés n°6

Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une aire de stationnement afin de répondre aux besoins existants et futurs en matière de stationnement.

Il vise notamment :

- à accompagner la fréquentation des équipements ou espaces publics situés à proximité,
- à limiter le stationnement anarchique sur voirie,
- à améliorer les conditions de circulation et la qualité du cadre de vie.

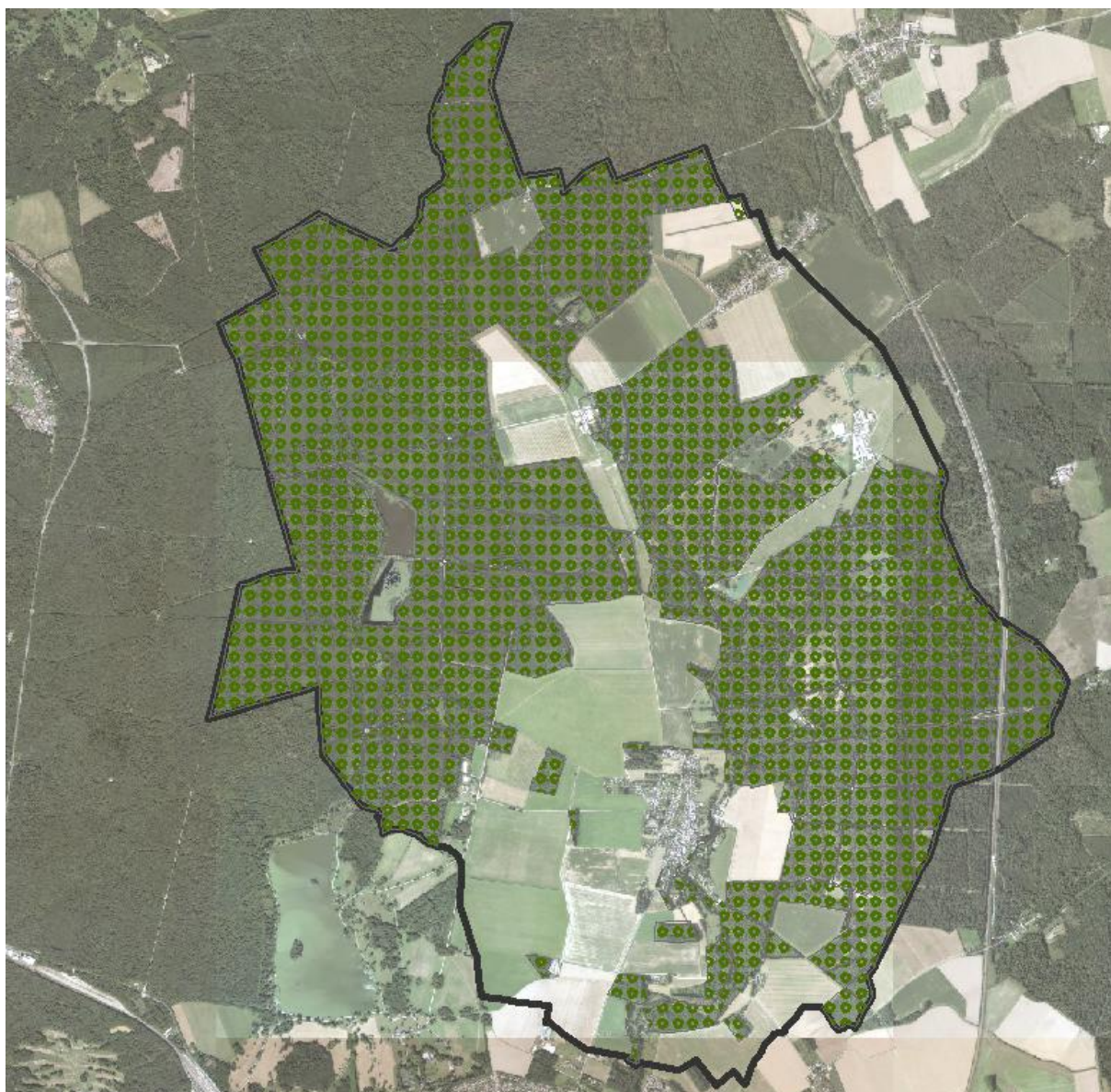
Cette réserve foncière permet d'anticiper les besoins liés à l'évolution du secteur et de maintenir un équilibre entre développement urbain et capacités de stationnement.

H.III.2.LES ESPACES BOISES CLASSES

En application l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et afin de « protéger les espaces boisés » (objectif du PADD), la municipalité a identifié sur le plan de zonage des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ces derniers ont été délimités sur la base d'un orthophotoplan datée de 2023 et lors des réunions en commune.

Les mesures de conservation et de protection sont rappelées au chapitre 2 du règlement des zones dans lesquelles les espaces boisés classés sont situés.

La totalité des espaces boisés classés couvre une superficie de 1715.58 hectares, soit 60.4% du territoire. Ces espaces boisés classés permettent le maintien de la trame fonctionnelle et paysagère du village en assurant la protection des boisements et de leur intérêt écologique.



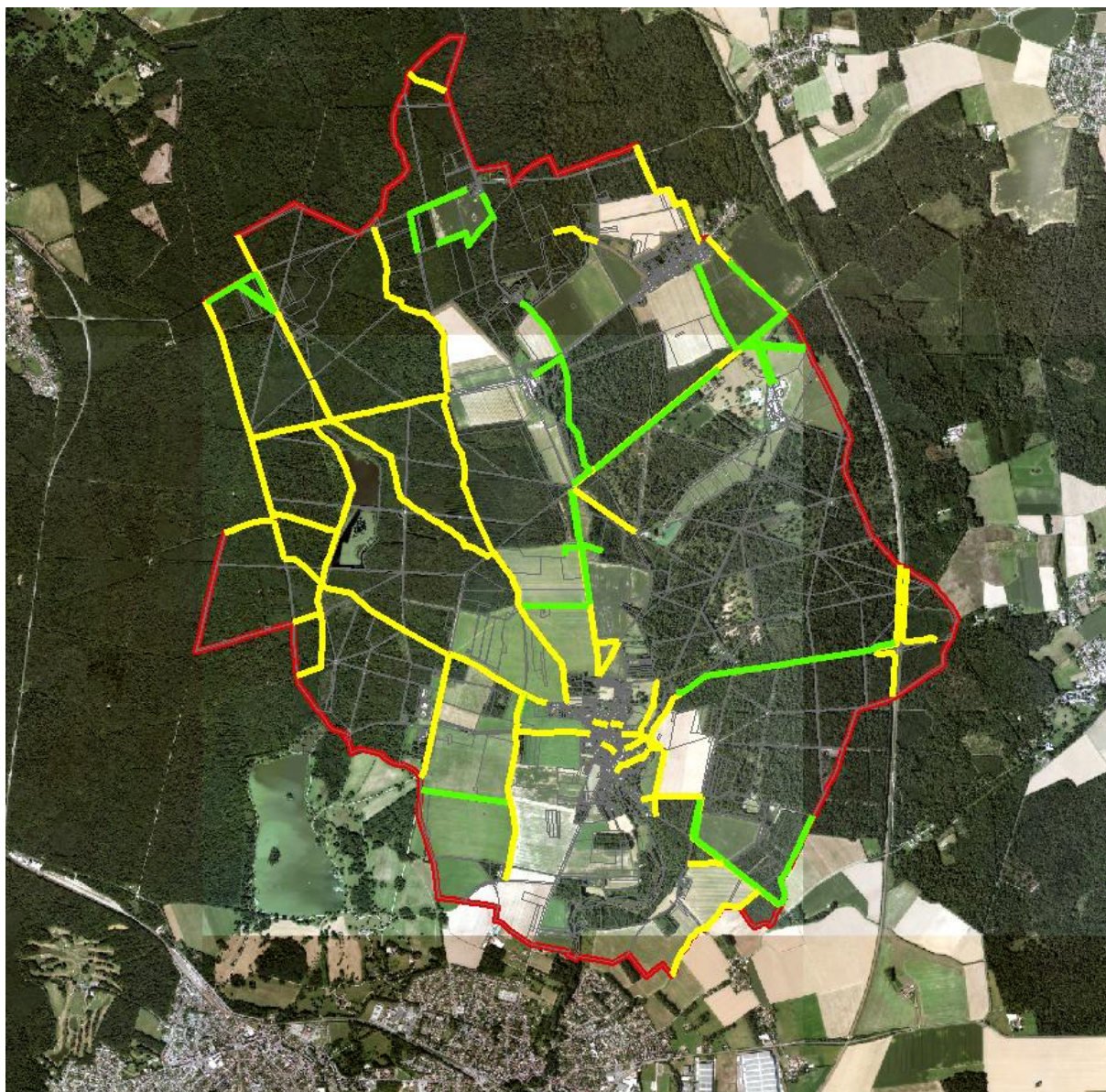
H.III.3. LES ESPACES DE PROTECTION PAYSAGERE

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et biologique ou patrimoine, notamment pour à assurer leur préservation et éviter leur destruction.

Sur le territoire Favières-en-Brie la commune a souhaité protéger les mares, les haies, les chemins, et des arbres isolés et certains bâtiments du patrimoine urbain.



Protection des mares sur le territoire selon l'article L.151-23 du CU



Protection des haies et des chemins selon l'article L.151-23 du CU

Le patrimoine à préserver selon l'article L.151-19 du CU

- 1 Source de l'ancien lavoir
- 2 Pavillon de la réserve
- 3 Bâtiments agricoles – Ferme d'Herrières
- 4 Pont
- 5 Croix Sainte Geneviève
- 6 Ruine de la maison de garde de Belle-Epine
- 7 Pont
- 8 Pont
- 9 Mandegrès
- 10 Pont de l'Aulnaie
- 11 Puits des 2 Saules
- 12 Pont
- 13 Lavoir
- 14 Abreuvoir
- 15 Pont de la butte
- 16 Pont du Manvet
- 17 Pont
- 18 Murs – continuité remarquable
- 19 Murs – continuité remarquable
- 20 Bâtiments agricoles – Saint-Ouen
- 21 Maison – ensemble architectural remarquable –
Puits-Carré



Exemple de protection sur le plan de zonage d'un bâtiment protégé au titre du patrimoine (L.151-19 du CU) et permettant son changement de destination.

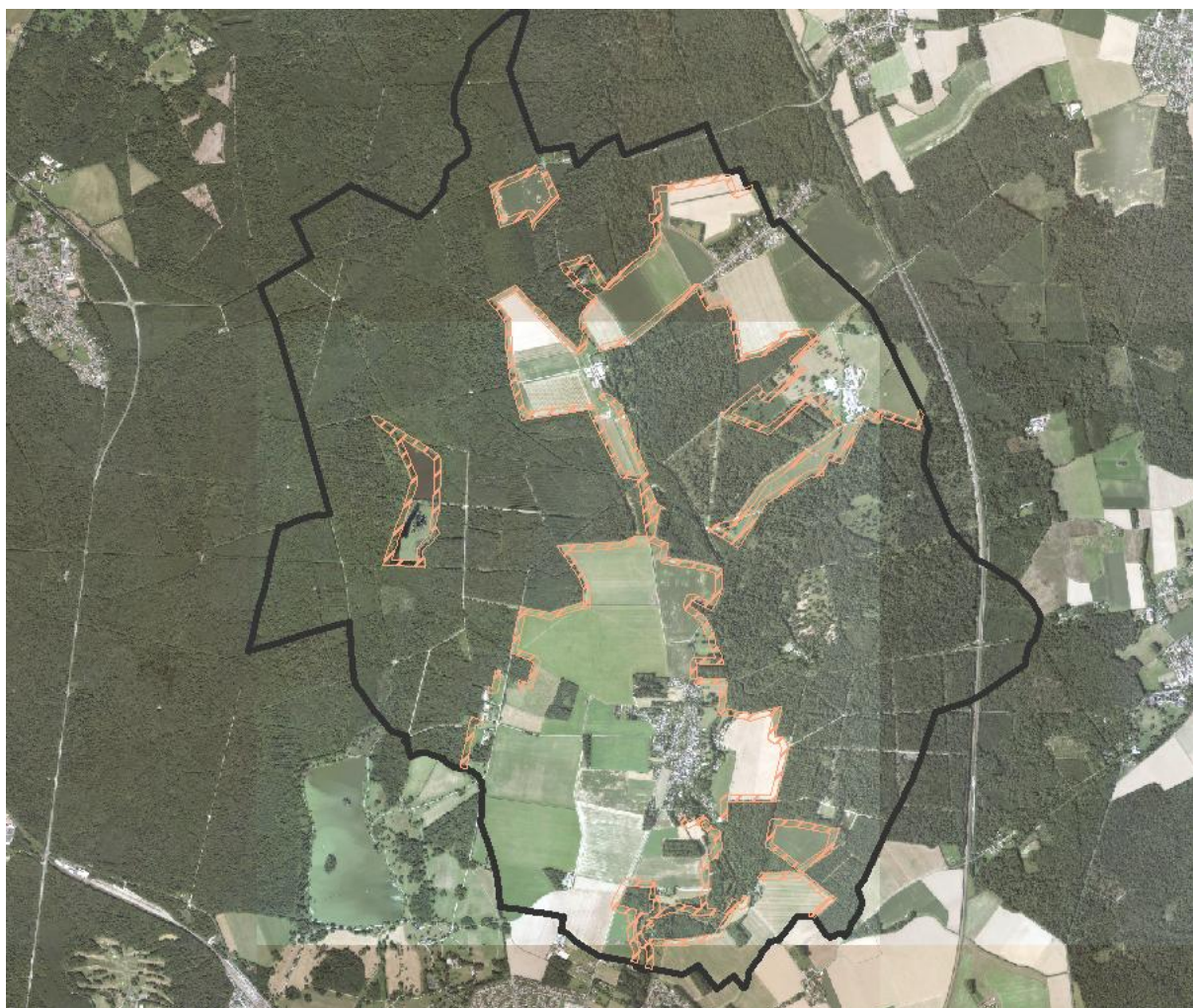
H.III.4.LA LISIERE DE PROTECTION DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES

En compatibilité avec le SDRIF 2030, le plan de zonage identifie une bande de lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.

La commune est concernée par la présence d'un massif boisé de plus de 100 hectares présents

Dans cette bande de 50 mètres, le règlement interdit toutes les nouvelles constructions.

La totalité des lisières de protection couvre une superficie de 176.24 hectares soit 6.2% du territoire.



H.III.5.LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le plan de zonage repère les orientations d'aménagement et de programmation sur le territoire.



Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE



H.III.6. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

La commune a repéré plusieurs corps de ferme pouvant faire l'objet de changement de destination afin de diversifier l'offre.





H.III.7. PROTECTION D'UNE ZONE SUBMERSIBLE

La commune a souhaité protéger une zone submersible au sein de son territoire afin d'éviter toute construction sur cette zone et la protéger selon l'article L.151-23 du CU.



I. HUITIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTÉES

I.1.1.LA METHODOLOGIE

La délibération de révision du PLU ayant été prise par le Conseil Municipal, le règlement est rédigé sous la forme prévue par le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la « Modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ».

Le règlement (pièce n°4 du présent PLU) est constitué des trois chapitres suivants :

- Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions,
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Chapitre 3 : Equipements et réseaux.

Le règlement du PLU contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le règlement est complété par différentes plaquettes :

- Les listes des végétaux recommandés,
- Une palette chromatique.

L'article R151.21 alinéa 3

Le règlement des zones urbaines du PLU impose que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.

La dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » se justifie par la préservation d'un parcellaire rural ancien, en adéquation avec les spécificités urbaines (bourg) et paysagères et morphologiques (coteau boisé, cours d'eau).

Ainsi, les règles édictées au chapitre 2 du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue par exemple d'une simple division ou d'un permis d'aménager groupé ou encore d'un groupe d'habitation.

De ce fait il n'y aura pas d'écart entre les secteurs aménagés au coup par coup ou sous forme de permis de construire individuel sur les parcelles de petite taille et ceux réalisant l'aménagement sous forme de constructions ou de permis d'aménager ou de permis groupé réalisés sur des parcelles de grande taille ou des groupes de parcelles. Ces dispositions permettront donc de garder les spécificités urbaines par exemple d'implantation des constructions dans les rapports aux limites foncières et à la voie, de rapport encore les espaces bâtis et les espaces ouverts... quel que soit la zone du futur PLU.

Si l'article R151.21 alinéa 3 restait applicable cela permettrait d'engendrer des formes bâties plus massives, disparates en fonction de la taille des parcelles à aménager en rupture avec les espaces riverains qui ne constituerait pas un projet urbain cohérent à l'échelle du village et de ses caractéristiques urbaines et paysagères en faisant émerger une typologie non cohérente du coup par coup. En effet dans ce cas les règles inscrites dans le zonage s'apprécieraient seulement sur l'ensemble du projet (par exemple sur les limites du périmètre de la parcelle à aménager et pas sur les lots ou les subdivisions créées).

Ceci ne serait pas compatible avec la cohérence urbaine souhaitée dans chaque secteur du zonage qui renforce l'identité du village.

I.1.2. LES REGLES ADOPTEES DANS LES ZONES URBAINES

LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES UA, UB, UH

DEROGATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 ALINEA 3 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement des zones urbaines impose que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.

La dérogation aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme permet que les règles d'implantation édictées au règlement du PLU soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue d'une simple division, d'un permis d'aménager ou d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En conséquence, la dérogation aux dispositions de l'article R151-21 permet d'assurer une cohérence architecturale et de préserver l'identité du tissu urbain, en adéquation avec les orientations du PADD.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts déchets, les dépôts de matériaux, les terrains de camping, le stationnement ou garage collectif de caravanes, les habitations légères de loisirs ne s'inscrivent pas dans le cadre du projet d'aménagement défini et sont de fait interdit dans les zones UA, UB, UH, principalement destinées à l'habitat.

Les dispositions sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manoeuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toute nouvelle construction et interdit l'évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales.

I.2.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UA

La zone UA concerne le **centre ancien urbanisé**, doté de réseaux publics suffisants. Elle vise à préserver son **patrimoine architectural** tout en permettant une urbanisation modérée, encadrée par des orientations d'aménagement.

Interdictions

Sont interdits :

Les **activités industrielles**, hôtels, campings, carrières, pylônes, stockages hors containers,
Toute construction à moins de **20 m** des berges de la Marsange et travaux à **5 m** des cours d'eau,
Les exhaussements non liés aux ouvrages autorisés.

Usages autorisés

Extensions limitées à 20 % de l'unité foncière, annexes jusqu'à 20 m²,

Reconstruction à l'identique possible pendant 10 ans,

Activités **artisanales, commerciales, culturelles** jusqu'à 250 m² si elles n'augmentent pas les besoins en voirie/réseaux ni les nuisances,

Entrepôts autorisés s'ils sont liés à une activité existante.

Mixité fonctionnelle

Les activités professionnelles, de loisirs, sportives ou culturelles sont autorisées si elles ne nuisent pas à la tranquillité, sécurité ou caractère du quartier.

Volumétrie

Emprise au sol : **50 %**, portée à **60 %** pour bureaux, commerces, etc.

Hauteur max : **9 m au faitage, 5,5 m à l'égout**, dérogation à 6,5 m pour **toitures terrasses végétalisées**.

Abris : **max 4,5 m au faitage, 3 m à l'égout, 8 m²**.

Implantation

Implantation en bande de **25 m** depuis la voie.

Retrait de **6 m** des voies, **3,5 m à 6 m** en limite séparative selon la présence d'ouvertures.

Extensions autorisées dans l'alignement du bâti existant.

Qualité architecturale

Respect du **style local** : enduits talochés, moellons, meulière, bardages bois.

Couleurs selon la **palette CAUE** ; imitation métal interdite.

Lucarnes autorisées, chiens assis interdits, toitures à **2 pans entre 30° et 45°** (exceptions possibles).

Clôtures

Hauteur : **1,2 à 2,5 m**, murs maçonnés ou haies vives autorisés.

En limite séparative : mur plein (max 2 m), grillage doublé d'une haie.

Performances énergétiques

Encouragement aux **matériaux biosourcés**, bâtiments **passifs ou à énergie positive**.

Récupération d'eau, énergies renouvelables autorisées si intégrées discrètement.

Confort thermique et acoustique exigé (isolation, orientation, brise-soleil...).

Paysage et environnement

Traitement paysager obligatoire des espaces libres.

15 % à 30 % de pleine terre requis.

Plantation : 1 arbre haute tige/400 m², 1/50 m² pour stationnements > 4 places.

Haies avec **au moins 3 essences végétales**.

Stationnement

2 places/logement, +1 visiteur/2 logements,

1 place/logement social ou résidence spécifique,

2 places vélo/logement, 1 place/55 m² pour bureaux ou hébergements.

Adaptations possibles si stationnements réalisés dans un rayon de **200 m**.

Obligation si ≥ 15 places de 2 bornes électriques minimum

Accès et réseaux

Accès de **3,5 m min** requis ; garages sous voirie interdits s'ils sont en contrebas.

Voiries de **6 m de large**, accessibles aux secours, adaptées au site.

Réseaux (eau, assainissement, électricité, télécoms) **enterrés obligatoirement**.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle, rejet dans le réseau interdit.

I.2.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UB

La zone UB s'applique au **tissu urbain récent** du territoire, disposant de réseaux publics capables d'accueillir de nouvelles constructions. Elle intègre des enjeux de **patrimoine, d'environnement** (zones humides DRIEAT), et des **orientations d'aménagement**.

Interdictions

Sont interdits :

Hôtels, constructions industrielles, campings, pylônes, entreposages hors containers, exhaussements inutiles,

Constructions à moins de **20 m** de la Marsange ou à **5 m** des cours d'eau,

Remblaiement de zones humides ou travaux modifiant leur régime hydraulique.

Usages autorisés

Extensions jusqu'à **30 %** de l'emprise au sol,

Annexes isolées jusqu'à 40 m² (hors logement),

Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sous 10 ans,

Activités **artisanales, commerciales, de bureaux** dans la limite de **250 m²** si non nuisibles,

Entrepôts liés à une activité déjà présente.

Mixité autorisée

Activités professionnelles, culturelles ou sportives autorisées si compatibles avec l'environnement, les infrastructures et la tranquillité publique.

Gabarit et hauteur

Emprise au sol : **30 %**, **50 %** pour bureaux, commerces ou équipements publics,

Hauteur max : **8 m au faîtage**, **5,5 m à l'égout** (dérogation possible pour toitures terrasses végétalisées),

Abris de jardin : max **4,5 m au faîtage**, **3 m à l'égout**, **8 m²**.

Implantation

Recul de **6 m** depuis la voie, implantation dans une bande de **25 m**,

Marges latérales : **3,5 m (façade aveugle)**, **6 m (façade ouverte)**,

Distance entre constructions : **8 m avec baie**, **4 m sinon**.

Qualité architecturale

Matériaux traditionnels : enduits talochés, meulière, bardages bois, etc.

Toitures à **2 pans entre 35° et 45°**, sauf exceptions réglementées.

Lucarnes autorisées, chiens assis interdits.

Clôtures

Hauteur : **1,2 à 2,5 m**, murs ou haies vives,

En limite séparative : mur plein ou grillage doublé d'une haie (max 2 m),

Portails peints ou lasurés, imitation métal interdite.

Performance énergétique

Favoriser les matériaux **biosourcés**, constructions **passives ou à énergie positive**,

Recours aux énergies renouvelables, récupération d'eau de pluie et brise-soleil autorisés,

Confort thermique et acoustique exigé, sans altérer la façade visible.

Paysagement

40 % de pleine terre exigée,

1 **arbre haute tige/400 m²** + 1 pour chaque **50 m² de stationnement en surface**,

Haies de **3 essences végétales**, éviter les espèces allergènes.

Stationnement

2 places/logement (+1 visiteur/2 logements),

2 emplacements vélo/logement,

1 place/55 m² pour bureaux, commerces, hébergements,

Stationnements possibles sur un autre terrain à **moins de 200 m**, si justifié.

Obligation si ≥ 15 places de 2 bornes électriques minimum

Voirie et réseaux

Accès constructible $\geq 3,5$ m, voirie ≥ 6 m, retournement obligatoire si impasse > 20 m,

Tous les réseaux (**eau, assainissement, électricité, télécom**) doivent être **enterrés**,

Gestion **à la parcelle des eaux pluviales** ; rejet au réseau interdit.

I.2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UH

La **zone UH** correspond au tissu **pavillonnaire peu dense**, en périphérie des centres bourgs. Elle vise à préserver la **qualité paysagère** et limiter la densification. Elle est encadrée par des orientations d'aménagement, des exigences patrimoniales et environnementales (zones humides DRIEAT).

Activités interdites

Sont interdits :

Installations industrielles, hôtels, campings, pylônes, exhaussements non justifiés,

Stockages en plein air, garages collectifs de caravanes,

Constructions à moins de **20 m** de la Marsange ou **5 m** des cours d'eau,

Travaux perturbant les **zones humides** ou le régime hydraulique naturel.

Activités autorisées

Extensions limitées à **10 %** de l'emprise au sol de l'unité foncière,

Annexes isolées jusqu'à 20 m²,

Activités **artisanales, commerciales ou de bureau** autorisées si < 250 m² et peu impactantes,

Entrepôts permis s'ils sont liés à une activité déjà autorisée,

Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit dans les 10 ans.

Volumétrie

Emprise au sol max : **20 %**,

Hauteur : **8 m au faitage, 5,5 m à l'égout** (ou plus si existant),

Abris de jardin : **max 15 m²**, 3 m à l'égout, 4,5 m au faitage,

Dérogation possible pour toitures terrasses végétalisées (conditions strictes).

Implantation

Recul de **6 m** des voies publiques,

4 m à 6 m des limites séparatives selon la façade,

Distance entre bâtiments : **8 m avec baies, 4 m sinon**,

Piscines à au moins **3 m** des limites,

Abris de jardin à l'arrière, non visibles depuis l'espace public.

Esthétique et architecture

Matériaux nobles (enduits talochés, meulière, bois), couleurs selon la **palette CAUE**,

Ouvertures encadrées (15–20 cm), pastiches interdits,

Toitures à **2 pans** (35–45°), lucarnes autorisées, **chiens assis interdits**,

Toitures végétalisées encouragées pour le bioclimatisme.

Clôtures

Hauteur : **1,2 à 2,5 m** côté rue, **max 2 m** en limites séparatives,

Murs maçonnés, barreaudages, haies vives autorisés, pas d'imitation métal.

Énergie et environnement

Constructions **passives ou à énergie positive** encouragées,
Priorité aux **matériaux biosourcés**, énergies renouvelables (solaire, bois, pompe à chaleur),
Isolation thermique et acoustique soignée, confort été/hiver optimisé,
Dispositifs d'économie d'énergie recommandés sans altérer l'esthétique.

Espaces verts

50 % de pleine terre obligatoire,
1 arbre haute tige / 400 m², 1 / 50 m² de stationnement,
Haies à 3 essences minimum, traitement paysager requis pour les surfaces non bâties.

Stationnement

2 places/logement + 1 visiteur/2 logements,
2 emplacements vélo/logement,
1 place / 55 m² pour bureaux, commerces, hébergements,
Possibilité de stationnement déporté <200 m avec justificatif.

Voirie et réseaux

Accès **≥ 3,5 m**, voirie **≥ 6 m**, retournement en impasse > 20 m,
Raccordement aux **réseaux publics obligatoires** (eau, assainissement, électricité, télécoms),
Gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet sur domaine public.

I.1.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone naturelle réservée à l'exploitation agricole. Toute activité incompatible avec l'équilibre économique et écologique de la zone est interdite. Elle comprend :

Du **patrimoine bâti à protéger**,

Des zones humides identifiées,

Deux secteurs : **Azh** et **A1** (terrain de cross équestre).

Interdictions principales

Nouvelles constructions à moins de **20 m** des berges de la Marsange.

Travaux ou aménagements imperméabilisants à moins de **5 m** des cours d'eau.

Constructions dans la bande de **50 m** autour des massifs boisés >100 ha.

Remblaiement des zones humides, mares, fossés, etc.

Activités autorisées sous conditions

Bâtiments agricoles autorisés s'ils sont proches d'un bâtiment existant ou siège d'exploitation, et à 500 m des zones urbanisées.

Installations agroalimentaires autorisées si elles sont liées à une activité agricole existante.

Habitations agricoles autorisées si nécessaires à l'exploitation.

Exhaussements limités à 50 cm (pas de limite de hauteur dans A1) s'ils sont liés à des ouvrages autorisés.

Changements de destination autorisés pour bâtiments agricoles existants, dans une limite de surface (300 m², 3 logements ou 5 hébergements).

Équipements collectifs à vocation **environnementale/pédagogique** autorisés à proximité de la Marsange ou des boisements protégés.

Règles de construction et d'implantation

Hauteur maximale : **10 m pour habitations, 15 m** pour autres constructions.

Reculs imposés : **10 m** des voies/limites séparatives, **50 m** des zones urbaines, **6 m** des cours d'eau.

Matériaux et teintes doivent s'intégrer à l'environnement (enduits talochés, teintes naturelles, toitures à 2 pans entre 20° et 45°).

Aménagements paysagers et environnement

Haies : au moins 3 essences, protégées, replantées si détruites.

Éléments paysagers remarquables : conservés, replantés à l'identique si coupés.

Interdiction de planter des espèces **invasives**.

Équipements et réseaux

Raccordement obligatoire à l'eau potable et à l'électricité.

Gestion **autonome** ou raccordée des eaux usées selon les réseaux existants.

Les **eaux pluviales** doivent être traitées à la parcelle (pas de rejet sur le domaine public).

Réseaux **électriques et télécoms** à enterrer obligatoirement.

I.1.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE NATURELLE

La **zone N** est une zone naturelle non urbanisée destinée à préserver la qualité paysagère et écologique des espaces, notamment les espaces boisés. Le secteur **Nh** regroupe les constructions isolées existantes avec possibilité d'évolution mesurée, le secteur **Ne** reprend une zone naturelle pour des équipements publics et la zone **Nzh** pour les zones humides avérées.

Interdictions principales

Constructions interdites à moins de **20 m** des berges de la Marsange et **50 m** des lisières boisées (>100 ha).

Travaux ou aménagements imperméabilisants interdits à **5 m** des cours d'eau.

Remblaiements et travaux impactant les zones humides ou le régime hydraulique interdits.

Autorisations encadrées

Constructions pour **équipements publics ou collectifs** acceptées si elles respectent le cadre paysager.

Constructions liées à l'**exploitation forestière** autorisées sous conditions.

Affouillements et **exhaussements** autorisés dans des limites précises (hauteur max 50 cm).

En **Nh**, annexes et aménagements possibles sans augmentation notable des besoins en réseaux.

Implantation et volumétrie

Hauteur maximale : **6 m** (hors équipements publics).

Retraits obligatoires : **10 m** des voies, limites et berges (sauf dispositions assouplies en **Nh**).

Qualité architecturale et paysagère

Constructions à l'aspect **traditionnel** (matériaux naturels, enduits talochés, toitures à 2 pans entre 20° et 45°).

Lucarnes et ouvertures limitées en taille et nombre ; chiens assis interdits.

Réseaux **enterrés obligatoires** (électricité, télécom).

Clôtures en **matériaux traditionnels** ou haies végétales ; imitation métal interdite.

Performance environnementale

Autorisation des **énergies renouvelables**, matériaux **biosourcés**, récupération des eaux de pluie.

Plantation d'**espèces invasives interdite** ; haies à préserver et reconstituer si nécessaire.

Éléments paysagers remarquables doivent être protégés.

Stationnement et réseaux

Stationnement hors voirie obligatoire.

Toute construction doit avoir un **accès à une voie** publique ou privée conforme.

Raccordement à l'eau potable et assainissement obligatoire ou en attente de réseau collectif.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle ; aucun rejet autorisé sur le domaine public.

Le secteur **Nh** correspond à un sous-secteur de la zone N destiné à encadrer la présence de constructions existantes à vocation principalement d'habitat, situées en milieu naturel ou agricole.

L'objectif de ce secteur n'est pas de permettre une urbanisation nouvelle, mais de :

- **prendre en compte l'existant**,
- permettre son évolution mesurée,
- éviter la dégradation du bâti,

- tout en préservant les caractéristiques naturelles et paysagères du site.

Ainsi, en complément des dispositions applicables à la zone N, sont autorisés :

■ Les aménagements des constructions existantes

Les travaux d'aménagement ou d'adaptation des constructions existantes sont admis à condition qu'ils n'entraînent pas une augmentation significative des besoins en voirie et en réseaux divers.

Cette règle vise à :

- limiter l'impact sur les infrastructures publiques,
- éviter toute intensification de l'occupation du sol incompatible avec le caractère naturel de la zone,
- maintenir un équilibre entre usage du bâti existant et préservation des espaces naturels.

Il s'agit donc d'autoriser une évolution qualitative du bâti (amélioration du confort, mise aux normes, adaptation aux besoins des occupants), sans générer de pression nouvelle sur les équipements publics.

■ Les constructions annexes

Les constructions à usage d'annexe (garage, abri de jardin, local technique, etc.) sont autorisées sous réserve du respect des dispositions réglementaires.

Ces annexes :

- demeurent accessoires à une construction principale existante,
- ne créent pas de nouvelle unité d'habitation,
- présentent une emprise et un impact limités.

Cette possibilité permet d'assurer un usage fonctionnel normal des habitations existantes, sans remettre en cause la vocation naturelle dominante du secteur.

Le secteur Nh constitue un dispositif de gestion encadrée du bâti existant en zone naturelle. Il permet :

- d'éviter le mitage diffus par la création de nouvelles constructions principales,
- de contenir l'extension de l'urbanisation,
- de préserver les continuités écologiques et les paysages,
- tout en garantissant les droits et les conditions de vie des occupants existants.

Il s'inscrit ainsi dans une logique de modération de la consommation d'espace et de protection des espaces naturels, conformément aux objectifs du Code de l'urbanisme.

I.1.5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE D'URBANISATION A COURT TERME 1AU

La zone 1AU concerne des terrains naturels voués à **l'urbanisation future**, desservis par les réseaux. Deux orientations d'aménagement y sont prévues. Dans les projets de lotissements ou de constructions multiples, les règles sont évaluées par parcelle.

Interdictions

Sont interdits :

Les **industries**, hôtels, campings, carrières, pylônes, entrepôts de déchets,
Les constructions à moins de **20 m** des berges de la Marsange,
Les travaux dans une bande de **5 m** de part et d'autre des cours d'eau,
Les remblaiements de zones humides.

Usages autorisés

Extensions limitées à 20 % de l'unité foncière.

Annexes isolées jusqu'à 20 m² (hors logement).

Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit dans les 10 ans.

Activités artisanales, culturelles, sportives et de loisirs autorisés sous conditions.

Caractéristiques de construction

Emprise au sol limitée à 40 %, portée à 50 % pour les bureaux, commerces, services ou tourisme.

Hauteur maximale : 8 m au faîtage, 5,5 m à l'égout du toit ; 6,5 m pour toitures terrasses végétalisées (avec exigences thermiques et écologiques).

Annexes : max 5 m au faîtage, abris de jardin limités à 3 m à l'égout et 8 m².

Implantation

Recul de **6 m minimum** des voies ; implantation dans une **bande de 25 m** depuis la voie de desserte.

Marges latérales : **3,5 m (façade aveugle)** ou **6 m (façade avec ouverture)**.

Distance entre bâtiments : **8 m avec baies, 4 m sinon**.

Les abris de jardin doivent être situés à l'arrière, non visibles de la voie.

Qualité architecturale

Respect des **teintes locales (palette CAUE)**, enduits talochés, bardages bois, briques de parement.

Toitures à **2 pans de 35° à 45°** (20–40° pour annexes), avec exceptions pour toitures terrasses végétalisées.

Lucarnes autorisées ; chiens assis interdits.

Clôtures

En bord de voie : mur de 1,2 à 2,5 m ou haie vive avec soubassement/bahut.

En limite séparative : mur plein ou grillage doublé de haie (max 2 m).

Portails assortis à la clôture, sans imitation métal (sauf vérandas).

Performances énergétiques

Favoriser les **matériaux biosourcés**, isolation renforcée, orientation bioclimatique.

Encouragement aux bâtiments passifs ou **à énergie positive**.

Systèmes solaires, géothermie, récupération des eaux de pluie autorisés si intégrés discrètement.

Traitement paysager

40 % de pleine terre par unité foncière (incluant toitures végétalisées).

1 **arbre de haute tige par 400 m²**, 1 pour 50 m² d'aire de stationnement.

Haies à **3 essences végétales** minimum ; végétation sans allergènes à privilégier.

Stationnement

2 places par logement, +1 place visiteur par 2 logements en opération d'ensemble.

1 place par logement locatif ou spécifique, + 2 pour vélos.

Pour bureaux/commerces : **1 place/55 m²**.

Respect des normes PMR, emplacements hors voirie publique.

Obligation si ≥ 15 places de 2 bornes électriques minimum

1.1.6. TABLEAU COMPARATIF DES ZONES

Critères	UA	UB	UH	1AU	N	A
<i>Type de zone</i>	Centre ancien	Tissu urbain récent	Zone pavillonnaire périphérique	Zone à urbaniser	Zone naturelle à préserver	Zone agricole
<i>Emprise au sol maximale</i>	50% (60% pour certains usages)	30% (50% pour certains usages)	20%	40% (50% pour certains usages)	Très limitée	Très limitée
<i>Hauteur maximale (faîçage)</i>	9 m	8 m	8 m	8 m	6 m	10 m hab., 15 m autres
<i>Implantation / Recul minimal voies</i>	6 m	6 m	6 m	6 m	10 m	10 m
<i>Implantation / Recul limites séparatives</i>	3,5 m / 6 m (selon ouvertures)	3,5 m / 6 m	4 m / 6 m	3,5 m / 6 m	10 m (5 m en Nh)	10 m
<i>Taille max annexes isolées</i>	20 m ²	40 m ²	20 m ²	20 m ²	20 m ² (dans Nh)	300 m ² pour héberg/habitat (selon conditions)
<i>Surface pleine terre minimale</i>	15-30%	40%	50%	40%	Obligatoire selon haies et végétation	Obligatoire selon haies
<i>Activités commerciales / artisanales</i>	Oui, sous conditions	Oui, sous conditions	Oui, très limité	Oui, sous conditions	Non sauf équipement collectif	Oui (liées à l'activité agricole)
<i>Toitures autorisées</i>	2 pans 30–45°, végétalisée autorisée	2 pans 35–45°, végétalisée autorisée	2 pans 35–45°, végétalisée autorisée	2 pans 35–45°, végétalisée autorisée	2 pans ou végétalisée si discret	2 pans 20–45°, végétalisée autorisée
<i>Espèces végétales / arbres requis</i>	1 arbre/400m ² , 1/50m ² parking	1 arbre/400m ² , 1/50m ² parking	1 arbre/400m ² , 1/50m ² parking	1 arbre/400m ² , 1/50m ² parking	Préservation des haies/arbres	Préservation des haies/arbres
<i>Performances énergétiques attendues</i>	Passif ou énergie positive souhaité	Passif ou énergie positive souhaité	Passif ou énergie positive souhaité	Passif ou énergie positive souhaité	Énergies renouvelables autorisées	Énergies renouvelables autorisées
<i>Type de matériaux recommandé</i>	Biosourcés, enduits, moellons, bois	Biosourcés, bois, meulière, etc.	Biosourcés, enduits, bois, zinc	Biosourcés, enduits, bois	Bois, biosourcés	Bois, matériaux agricoles
<i>Stationnement logement (min)</i>	2 places/logement	2 places/logement	2 places/logement	2 places/logement	Hors voirie uniquement	Hors voirie uniquement
<i>Distance min cours d'eau</i>	20 m / 5 m bande	20 m / 5 m bande	20 m / 5 m bande	20 m / 5 m bande	20 m / 5 m bande	20 m / 5 m bande
<i>Caractère patrimonial</i>	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

J. NEUVIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La commune de Favières n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale, par conséquent la commune doit être compatible et prendre en compte des programmes.

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme version en vigueur depuis le 28 novembre 2025

Le Plan Local d'Urbanisme de FAVIERES-EN-BRIE doit être compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.



J.I. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX (L.131-4, L.131-5, L.131-1 DU CU)

J.I.1.LE PROJET COMMUNAL

Le projet communal souhaite atteindre environ 1440 habitants à l'horizon 2040 soit une croissance annuelle de 0,8% par an à partir de 2021. (PADD)

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1239	1249	1258	1268	1278	1288	1298	1308	1318	1329

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1339	1350	1360	1371	1381	1392	1403	1414	1425	1440

Nombre d'habitants supplémentaires entre 2021 et 2040 à 0.8% de croissance annuelle	201	habitants supplémentaires
Taille des ménages estimée en 2040	2.31	personne par résidence principale
Nombre de construction supplémentaires pour une croissance annuelle de 0.8%	87	Nouveaux logements (201/2.31) = 87

Points morts entre 2021 et 2040	30	Logements pour maintenir la population à 1239 habitants en 2040
Constructions réalisées depuis le 1 ^{er} janvier 2021	11	Nouvelles constructions sur le territoire depuis 2021
Total construction pour une croissance de 0.80% (point mort + croissance)	117	Constructions à réaliser pour prendre en compte le point mort + une croissance de 0,80% annuelle (87 +30)
Total construction pour une croissance de 0.8% (point mort + croissance) – Constructions déjà réalisées	106	Constructions à réaliser une fois les 11 logements retirés car déjà réalisés dans le tissu urbain

Afin d'atteindre une population d'environ 1440 habitants à l'horizon 2040 et donc maintenir une croissance annuelle de 0,8% la commune de Favières-en-brie doit pouvoir prévoir la construction de 106 nouveaux logements.

Potentiel des dents creuses dans le tissu Urbain à 15 log/ha	2,58 hectares	39 logements
Potentiel extension à 20 log / ha (Zone 1AU)	1 hectare	20 logements
Potentiel de renouvellement	Site de la Folie	25 logements
	Site de l'Aunaie	22 logements
Potentiel restant du développement		106 logements

Développement déjà réalisé depuis 2021

Constructions réalisées depuis 2021 en dents creuses		≈ 11 logements
Développement réalisé depuis 2021		11 logements

Afin de respecter l'objectif d'une croissance annuelle de 0,8% permettant d'atteindre 1440 habitants à l'horizon 2040, le PLU doit ouvrir une zone en extension sur son territoire (1ha). Les dents creuses ainsi que les corps de ferme ne permettent pas de répondre au projet démographique envisagé.

J.1.2. ARGUMENTAIRE RELATIF AU PROJET COMMUNAL DE FAVIERES-EN-BRIE

I.2.1. UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE MAITRISE ET COHERENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe un objectif de 1 440 habitants à l'horizon 2040, soit une croissance annuelle moyenne de 0,8 % par an à partir de 2021.

Cette évolution représente :

- + 201 habitants entre 2021 (1 239 habitants) et 2040 (1 440 habitants)
- Une croissance progressive et régulière, compatible avec l'échelle et l'identité communale

Cet objectif traduit une volonté :

- de maintenir le dynamisme démographique,
- d'assurer le renouvellement générationnel,
- de préserver la vitalité des équipements, services et commerces.

Il ne s'agit pas d'une croissance rapide ou expansive, mais d'une évolution modérée et maîtrisée, adaptée à la capacité d'accueil de la commune.

I.2.2. TRADUCTION EN BESOINS DE LOGEMENTS

a) Besoins liés à la croissance démographique

Avec une taille moyenne des ménages estimée à 2,31 personnes par résidence principale en 2040, l'accueil de 201 habitants supplémentaires implique :

$$201 \div 2,31 = 87 \text{logements nouveaux}$$

Soit 87 logements nécessaires pour absorber la croissance démographique seule.

b) Les « points morts »

Entre 2021 et 2040, environ 30 logements sont nécessaires pour :

- compenser la diminution de la taille des ménages,
- répondre aux phénomènes de décohabitation,
- maintenir la population actuelle à 1 239 habitants en 2040.

Ces logements ne génèrent pas de croissance, mais permettent de stabiliser la population.

c) Besoin total en logements

- Croissance démographique : 87 logements
- Points morts : 30 logements

→ 117 logements nécessaires au total

En tenant compte des 11 logements déjà réalisés depuis le 1er janvier 2021, il reste :

$$117 - 11 = 106 \text{ logements à produire d'ici 2040}$$

La commune doit donc planifier 106 logements supplémentaires pour respecter l'objectif de 0,8 % de croissance annuelle.

I.2.3. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER COMMUNAL

a) Potentiel dans le tissu urbain existant

- Dents creuses (15 log/ha) :
2,58 ha → 39 logements
- Renouvellement urbain :
 - Site de la Folie : 25 logements
 - Site de l'Aunaie : 22 logements
→ 47 logements

Soit un total mobilisable dans l'enveloppe urbaine existante de :

$$39 + 47 = 86 \text{ logements}$$

b) Extension envisagée

- Zone 1AU (1 ha à 20 log/ha) → 20 logements

I.2.4. POURQUOI UNE EXTENSION EST NECESSAIRE

Même en mobilisant l'intégralité :

- des dents creuses,
- des opérations de renouvellement,

- des projets déjà engagés,

le potentiel interne ne permet pas, à lui seul, de garantir l'atteinte des 106 logements nécessaires.

En effet :

- Le développement déjà réalisé depuis 2021 (11 logements) a principalement concerné les dents creuses.
- Le potentiel résiduel dans le tissu existant est limité, fragmenté et dépend de maîtrises foncières parfois incertaines.
- Les corps de ferme ou parcelles mutables ne constituent pas une ressource suffisante ni totalement mobilisable à court ou moyen terme.

Ainsi, sans ouverture d'une zone en extension (1 ha en 1AU), la commune ne disposerait pas des capacités foncières nécessaires pour atteindre :

- l'objectif démographique fixé par le PADD,
- la trajectoire de croissance annuelle de 0,8 %,
- le maintien des équilibres communaux.

I.2.5. UNE EXTENSION RAISONNÉE ET PROPORTIONNÉE

L'extension envisagée :

- représente seulement 1 hectare,
- est calibrée à 20 logements/ha, soit une densité maîtrisée,
- complète les efforts déjà réalisés en densification et renouvellement.

Elle s'inscrit dans une logique :

- de sobriété foncière,
- de mobilisation prioritaire du tissu existant,
- de développement mesuré et compatible avec les capacités des réseaux et équipements.

Il ne s'agit pas d'un étalement urbain, mais d'un ajustement nécessaire et proportionné pour garantir la cohérence entre projet démographique et capacité d'accueil réelle.

I.2.6. CONCLUSION

Pour atteindre environ 1 440 habitants en 2040, conformément au PADD, la commune doit prévoir la production de 106 logements supplémentaires d'ici 2040.

Les seules dents creuses et opérations de renouvellement ne permettent pas de sécuriser cet objectif.

Par conséquent, l'ouverture d'une zone d'extension de 1 hectare en 1AU apparaît :

- justifiée au regard des besoins démographiques,
- proportionnée aux objectifs de croissance,
- compatible avec une gestion économe de l'espace,

- indispensable à la mise en œuvre du projet communal.

Le PLU doit donc intégrer cette ouverture afin d'assurer la faisabilité du projet démographique communal dans des conditions maîtrisées et cohérentes.

J.I.3. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF ILE DE FRANCE

La présente démonstration permet de démontrer la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de FAVIERES EN BRIE avec le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE (SDRIF), approuvé le 27/12/2013 au regard des principaux les piliers suivants :

- 2-Polariser et équilibrer,
- 3-Préserver et valoriser.

I.3.1. POLARISER ET EQUILIBRER

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de Favières-en-Brie	
Valoriser le potentiel de mutation et de densification Développer l'accueil de logements	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
<p>Dans le cadre d'un aménagement durable, pour favoriser l'accessibilité aux équipements et maintenir la structure de commerces et services du centre-bourg, l'accueil de population doit être privilégié dans le centre-bourg.</p> <p>Les extensions urbaines seront localisées principalement dans le bourg de FAVIERES-EN-BRIE Elles seront destinées notamment au développement de logements</p>	<p>Le projet prévoit la densification du centre-bourg, par le comblement des « dents creuses » et renouvellement de corps de ferme. Une étude a repéré environ 2,58 hectares de potentialité de développement en densification.</p> <p>Le règlement de la zone urbaine autorise différents types de constructions, commerces, équipements, habitats, entreprises. Le règlement est spécifique à chaque zone urbaine, avec des modes d'implantation différentes en fonction du tissu dense, ou moins dense.</p> <p>Le règlement permet la densification du tissu urbain existant dans les zones UA, UB et en zone UH avec une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>La commune a souhaité également réaliser 7 orientations d'aménagements et de programmation dont 4 pour la création d'habitat et 2 pour des équipements publics et une environnementale.</p> <p>Deux corps de ferme sont couverts par des OAP afin de cadrer l'aménagement de ces secteurs en renouvellement urbain et permettront la réalisation de 47 nouveaux logements par renouvellement urbain en utilisant les bâtiments existants.</p> <p>Dans le cadre de cette révision du PLU, une nouvelle extension est prévue du tissu urbain pour permettre la réalisation d'une zone d'habitat sur 1,00 hectare et 0,5 hectare pour la création d'équipements publiques (délocalisation de la mairie, salle de mariage et parking).</p>

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de Favières-en-Brie	
Développer l'emploi	
Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
<p>Permettre l'implantation d'activités dans le tissu urbain, compatibles avec la proximité des habitations.</p> <p>Pérenniser les activités existantes et permettre le renouvellement urbain des activités agricoles terminées.</p> <p>Orienter l'activité agricole vers des conditions durables d'exploitation et d'évolution, tout en veillant à sa compatibilité avec la proximité des habitations.</p>	<p>Le règlement des zones urbaines permet le maintien et le développement des commerces et activités existantes.</p> <p>La commune renforce par l'intermédiaire de son règlement le maintien des commerces de proximité ainsi que la création. Le règlement a prévu de la souplesse pour les questions de stationnement pour les commerces en zone UA, UB, en n'imposant pas de places de stationnement pour les commerces, l'artisanat.</p> <p>Certains corps de fermes ont fait l'objet de changement de destination à vocation d'habitat ou hébergement dans la limite de 300 m² de Superficie de Plancher.</p>

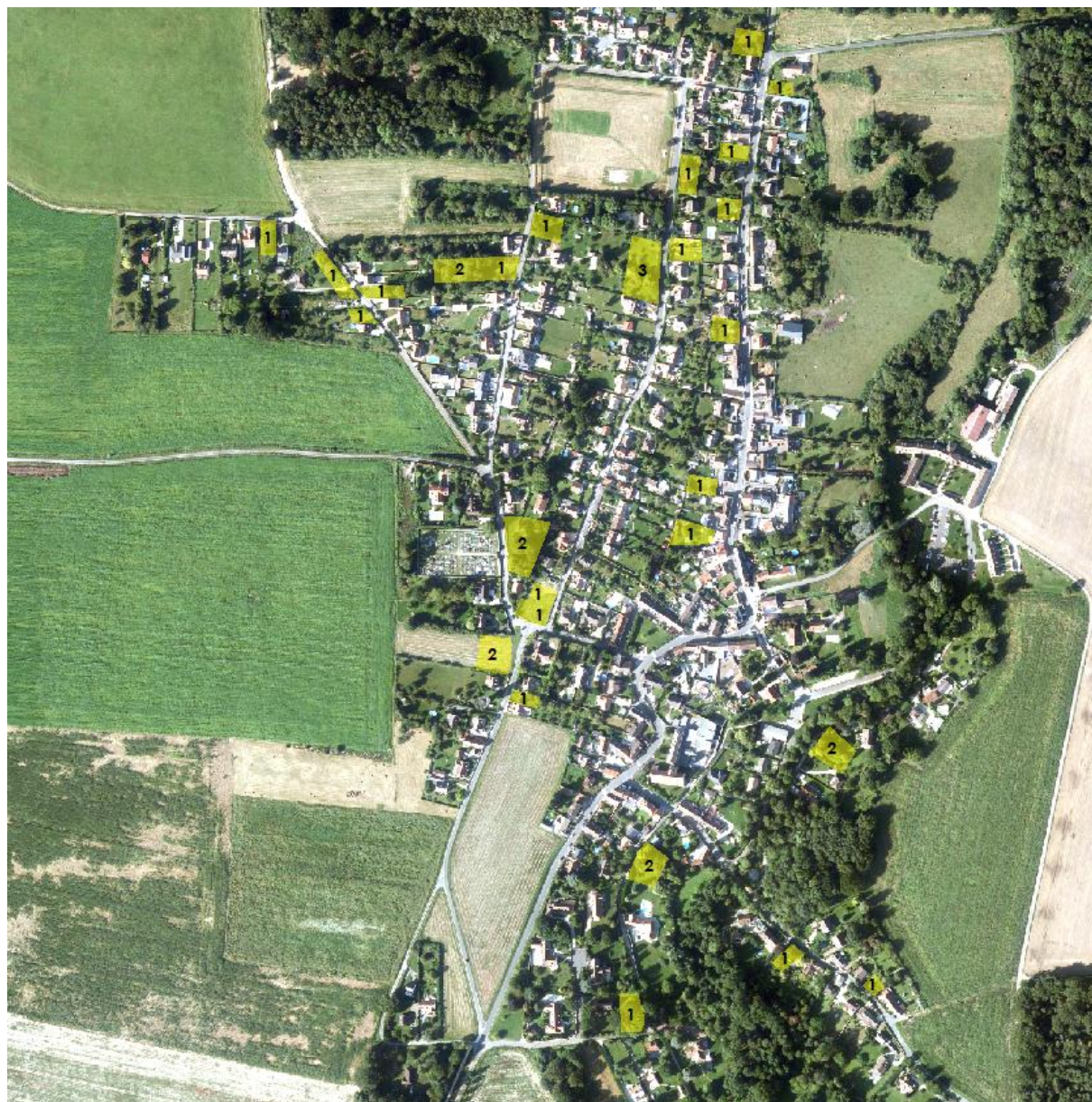
Orientations générales du SDRIF pour le territoire de Favières-en-Brie	
Implanter en priorité des équipements, services et services publics de rayonnement intercommunal	
Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
<p>Permettre la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs au centre du village.</p> <p>Prévoir dans le futur la délocalisation de la salle des fêtes en dehors du tissu urbain.</p> <p>Prévoir la délocalisation de la mairie.</p> <p>Favoriser l'installation d'équipements de recharge et de sources d'énergie alternatives à disposition du public (SDIRVE).</p>	<p>Le plan de zonage comporte plusieurs emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la création d'espace de stationnement, liaisons douces, afin de permettre aux randonneurs d'avoir accès à la nature.</p> <p>La commune souhaite également prévoir la future délocalisation de la Mairie et souhaite également l'implantation d'un petit centre médical sur une parcelle en extension couverte par une OAP.</p> <p>Le terrain communal classé en Ne, est prévu pour que la commune puisse le maintenir en tant que terrain de loisir avec la possibilité de construire des petits équipements collectifs typique de la zone afin de compléter l'offre pour les administrés.</p> <p>Actuellement la commune est dans l'obligation d'étendre ses infrastructures, elle a donc prévu deux orientations d'aménagement et de programmation sur des parcelles proches de l'école actuelle et de la mairie pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.</p>

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de Favières-en-Brie	
Conforter les transports collectifs.	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
<p>Veiller aux conditions de stationnement dans le village et aménager de nouvelles aires de stationnement.</p> <p>Préserver et développer les chemins ruraux afin de maintenir les possibilités de promenade et randonnées.</p> <p>Promouvoir et développer les liaisons douces entre Tournan et Favières et entre le bourg et le hameau.</p> <p>Améliorer la sécurité et fluidifier le trafic rue du Marronnier.</p>	<p>La commune a pour projet la création d'espace de stationnement afin d'éviter le stationnement sauvage et peut être permettre de mutualiser les véhicules lors des trajets domicile travail.</p> <p>La commune et le département sont en réflexion pour faire ralentir la vitesse de circulation sur la rue du Marronnier par l'aménagement de la voie afin de casser les vitesses parfois excessives.</p> <p>La commune privilégie la densification du territoire par le comblement des dents creuses, par le renouvellement de deux corps de ferme et par une petite zone en extension au sein du village. De plus les zones d'extension d'équipement communaux sont à proximité des dessertes en transport en commun.</p> <p>La commune mène une réflexion pour permettre de rejoindre le centre du village au hameau de la Route au Nord du territoire en empruntant des chemins sécurisés.</p> <p>Des emplacements réservés sont créés afin de permettre de maintenir des sentes piétonnes au sein du hameau et du village.</p>
Orientations générales du SDRIF pour le territoire de Favières-en-Brie	
Augmenter de 10% la densité humaine, la densité d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser à l'horizon 2030 (123 habitants/employés, 52 logements au total pour Favières-en-Brie).	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
<p>Permettre l'augmentation minimale de la densité humaine et de la densité d'habitat de 10% minimum de 2013 à 2030 avec l'accueil de 123 personnes et 52 logements dans le tissu urbain existant.</p> <p>Comblement des dents creuses, des friches et renouvellement urbain.</p>	<p>Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU doit donc organiser l'accueil de 123 habitants, résidents ou emplois au minimum sur son territoire de 2013 à 2030 en densification.</p> <p>Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU doit donc permettre l'augmentation de la densité d'habitat de 10% correspondant à l'accueil de 52 logements supplémentaires à l'horizon 2030 en densification.</p> <p>La commune de Favières-en-Brie fait face à une pression foncière importante. Depuis l'approbation du SDRIF le 27 décembre 2013, le territoire a déjà accueilli plus de 52 logements en densification dans le tissu urbain. La commune a repéré encore 2,58 hectares de potentialité de dents creuses soit environ 39 logements à 15 log/ha potentiels. Deux corps de ferme sont concernés par des OAP pour la réalisation de 47 logements en densification. La commune d'ici 2030 répondra à l'objectif du SDRIF pour respecter l'augmentation de la densité d'habitat de</p>

	<p>10% minimum.</p> <p>La commune est compatible avec le SDRIF concernant l'augmentation minimale de 10% de la densité d'habitat sur son territoire.</p> <p>Concernant la densité humaine, avec la création de ces plus de 52 logements depuis 2013 le projet qui prévoit en renouvellement deux corps de ferme de 47 nouveaux logements, et le comblement à terme les 2,58 hectares de potentialités en densification la commune va accueillir plus de 123 habitants/emplois dans le tissu urbain.</p> <p>La répartition permet de répondre à l'augmentation de 10% de la densité humaine ainsi qu'au 10% de la densité d'habitat du SDRIF.</p> <p>Le PLU est compatible sur ce point.</p>
--	---

Concernant l'étude des potentialités de développement au sein du tissu urbain, l'étude recense 2.58 ha de terrain mobilisable pour la construction dite en « dents creuses ». Ces 2.58 ha correspondent à environ 39 logements en « dents creuses » à 15 logements par hectare en moyenne.

La commune compte deux corps de ferme qui pourront à terme changer de destination par des opérations de renouvellement urbain. Les bâtiments repérés en OAP pourront faire l'objet d'un changement de destination, il est prévu au total sur ces deux corps de ferme 47 logements dans les bâtiments existants.



Centre-ville de Favières (2,1 ha pour 34 potentialités)



Hameau de la Route (5 potentialités sur 4200 m²)



OAP des fermes en renouvellement urbain 47 logements de prévu

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de Favières-en-Brie	
Le SDRIF rend possible une extension de la superficie urbaine de référence de l'ordre de 5%, soit 3.55 hectares.	
Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
<p>Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 1.5 hectares à l'horizon 2040.</p>	<p>Le plan de zonage du PLU prévoit deux zones en extension sur son territoire.</p> <p>Une zone couverte par une orientation d'aménagement et de programmation pour de l'habitat sur une surface de 1,00 hectare (zone 1AU) nécessaire d'être réalisée pour pouvoir assurer le projet politique d'une croissance de 0,8 % de croissance annuelle et d'arriver à 1440 habitants à l'horizon 2040.</p> <p>Une deuxième zone (UB) dans le prolongement du tissu urbain pour permettre la réalisation de la délocalisation de la mairie, et la création d'équipement public. Cette zone est couverte par une OAP, et a pour but a terme de permettre à l'école existante de récupérer l'ancienne mairie.</p> <p>Sur les 3.55 hectares autorisés par le SDRIF seulement 1,5 ha seront consommé.</p> <p>Aucune autre consommation d'espace en extension ne se réalisera dans le cadre de ce PLU.</p> <p>Depuis le 27 décembre 2013 date de référence du SDRIF, la commune compte une consommation foncière en extension d'environ 2,00 ha.</p> <p>Le zonage du PLU utilise le potentiel de 5% d'extension permis par le SDRIF, 2,00 ha plus 1,5 ha soit 3,5 ha entre 2013 et 2030.</p>



En violet la consommation d'espace depuis l'approbation du SDRIF le 27 décembre 2013 (2,0 ha) au 1^{er} janvier 2021

I.3.2. PRESERVER ET VALORISER

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de FAVIERES-EN-BRIE	
Préserver les espaces agricoles.	
Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles	<p>Le plan de zonage délimite environ 870 hectares de zone agricole soit environ 31% du territoire. Le règlement de la zone agricole protège l'activité et n'autorise que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>Le règlement impose un usage du sol assez strict, avec une interdiction d'imperméabiliser le sol dans une bande de 20 mètres mesurée depuis la Marsange et 5 m les berges des autres cours d'eau, interdiction de modifier et ou détruire une zone humide avérée.</p>

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de FAVIERES-EN-BRIE	
Préserver les espaces boisés et des espaces naturels.	
Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
<p>Préserver l'intérêt écologique et paysager du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques ○ Préserver les massifs boisés ○ Préserver les lisières des boisements ○ Préserver les réservoirs de biodiversité ○ Protéger les zones humides avérées ○ Protéger les ZNIEFF 	<p>Le plan de zonage délimite 1885 hectares de zone naturelle dont 1715 hectares d'espaces boisés classés. La zone naturelle reprend le massif boisé du territoire.</p> <p>Le règlement de la zone naturelle prend en compte ces éléments, et permet une protection de ces milieux.</p> <p>Sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à la zone naturelle ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>Le règlement impose un usage du sol assez strict, avec une interdiction d'imperméabiliser le sol dans une bande de 20 mètres mesurée depuis la Marsange et 5 m depuis les berges des cours d'eau, interdiction de modifier et ou détruire une zone humide avérée.</p>

J.I.4.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF-E ILE DE FRANCE A L'HORIZON 2040

ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES : ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITÉ (OR1 à OR41)

OR 1 à OR 11 – Armature verte et continuités écologiques

OR	Contenu	Traduction dans le PLU
OR 1	Protection de la grande armature paysagère à conforter (espaces ouverts avec fonctions écologiques, agricoles, hydrologiques...).	La commune a protégé l'ensemble des boisements de son territoire par des EBC, permettant le maintien des corridors et une protection stricte de la biodiversité. Dans la zone à urbaniser, le maintien des espaces ouverts est prévu.
OR 2	Sanctuarisation des espaces naturels, agricoles et forestiers sous pression urbaine : urbanisation interdite sauf exceptions.	
OR 3	Maintien ou création de continuités d'espaces ouverts dans les zones à urbaniser.	
OR 4	Développement de liaisons vertes (corridors piétons, cyclables compatibles avec fonctions écologiques).	La commune a protégé une grande partie des cheminements piétons, cycles sur le territoire, à travers les boisements et dans la plaine agricole.
OR 5	Préservation des connexions écologiques d'intérêt régional : urbanisation exclue sauf exceptions strictes.	Les connexions écologiques sont maintenues et préserver par un classement en zone N de l'ensemble des boisements.
OR 6	Rétablissement de franchissements écologiques sur les infrastructures linéaires (routes, rails).	Sans objet.
OR 7	Intangibilité des fronts verts d'intérêt régional : limite stricte à l'urbanisation.	
OR 8	Création de lisières végétales de transition (5 m min.) en bordure des zones agricoles.	
OR 9	Mise en œuvre d'une trame noire pour limiter la pollution lumineuse.	Le règlement prévoit de limiter les pollutions lumineuses Le règlement du PLU impose un pourcentage d'espace de pleine terre afin de poursuivre le développement de la trame brune
OR 10	Possibilité de définir une trame blanche pour réduire les nuisances sonores.	
OR 11	Développement d'une trame brune : continuité des sols vivants, reconquête de la pleine terre.	

OR 12 à OR 16 – Espaces agricoles

OR	Contenu	Traduction dans le PLU
OR 12	Préservation stricte des espaces agricoles >5 ha ; urbanisation interdite sauf cas prévus.	La commune a protégé les espaces agricoles >5 ha par un classement en zone A et un règlement adapté.
OR 13	Exceptions autorisées : bâtiments agricoles, infrastructures indispensables, énergies renouvelables compatibles.	La zone A prévoit la réalisation de bâtiments agricoles afin de pérenniser les sièges d'exploitations présents.
OR 14	Éviter la fragmentation agricole ; rétablir les continuités.	La zone agricole de Favieres n'est pas fragmentée, et la commune a souhaité la protéger en reprenant les parcelles agricoles en zone A et les parcelles naturelles en zone N.

OR 15	Préservation des éléments écologiques dans les zones agricoles (haies, mares, prairies...).	La commune a protégé les haies structurantes du territoire selon l'article L.151-23 du CU, en les repérant sur le plan graphique et en apportant une réglementation dans le règlement. Les mares sont également protégées.
OR 16	Développement de l'agriculture urbaine en cohérence avec la trame verte.	Sans objet

OR 17 à OR 20 – Espaces boisés et naturels

OR	Contenu	Traduction dans le PLU
OR 17	Préservation stricte des forêts et milieux naturels ; urbanisation interdite sauf exceptions codifiées.	L'ensemble des boisements sont protégés par un classement en zone N et en EBC, représentant 1715 ha d'EBC.
OR 18	Réglementation des clôtures en milieux naturels (hauteur, transparence, matériaux).	Les clôtures en zone N devront être composés de haies végétales et ne devront pas être un frein à l'écoulement des eaux.
OR 19	Protection des lisières forestières (distance d'urbanisation >50 m hors site urbain constitué).	L'ensemble des boisements appartenant à un massif boisé de plus de 100 ha sont concernés par la mise en œuvre d'une lisière de protection de 50m, hors site urbain constitué ou habitation isolée.
OR 20	Amélioration de la qualité écologique des interfaces forêt/ville.	Par le classement des zones Agricoles et naturelles et la mise en œuvre de lisières de protection, la qualité écologique des interface ville/forêt sera augmentée.

OR 21 à OR 24 – Espaces en eau et zones humides

OR	Contenu	Traduction dans le PLU
OR 21	Préservation des berges naturelles, désimpermeabilisation des berges à favoriser.	L'ensemble des cours d'eau, fossé et la Marsange font l'objet d'une interdiction de construction à leurs abords, 5 m pour les fossé et cours d'eau et 20 m des berges de la Marsange.
OR 22	Réouverture des rivières urbaines busées, renaturation à prévoir.	Sans objet
OR 23	Rétablissement des continuités aquatiques (bras morts, prairies inondables...).	La commune a souhaité classer une parcelle agricole avec une prescription de zone submersible (L.151-23 du CU) afin d'éviter d'exposer la population à un risque d'inondation
OR 24	Protection des éléments hydrologiques : zones humides, berges, têtes de bassin, etc.	La commune a pris en compte les potentielle zone humide avérée par un règlement adapté interdisant tout assèchement ou destruction de zones humides. Le plan de zonage est complété par des zone Azh et Nzh permettant de prendre en compte ces zones humides.

OR 25 à OR 27 – Espaces verts et de loisirs

OR	Contenu	Traduction dans le PLU
OR 25	Pérennisation des espaces verts existants >5 ha ; adaptation possible à des fonctions publiques.	L'ensemble des espaces verts présents sur le territoire sont préservés et pérennisés.
OR 26	Création d'espaces verts d'intérêt régional (≥ 1 ha) dans les secteurs déficitaires.	Sans objet
OR 27	Objectif : accès à un espace vert ≥ 1 ha à moins de 10 minutes de marche ; viser 10 m ² /hab.	L'ensemble des espaces verts, l'accès à la nature se réalise à moins de 10 min du centre-ville de Favières-en-Brie

OR 28 à OR 29 – Espaces de pleine terre

OR	Contenu	Traduction dans le PLU
OR 28	Obligation d'augmenter les surfaces de pleine terre en ville (<30 % = seuil critique).	La commune dans le règlement de son PLU impose un minimum de 30 % en zone UA (tissu urbain ancien) 40% tissu urbain mixte et 50 % tissu urbain isolé
OR 29	Planifier des actions de renaturation : reconquête écologique, résorption des îlots de chaleur, etc.	La commune via les opérations d'aménagement souhaite renaturer le centre-ville en apportant des espaces verts.

OR 30 à OR 41 – Résilience climatique et hydrologique

OR	Contenu	Traduction dans le PLU
OR 30	Prise en compte de tous les types d'inondation (crues, ruissellement, remontée de nappe...).	L'ensemble des inondations, crue, ruissellement et remontée de nappes sont pris en compte dans le PLU, par des protections, mise en place d'une zone de submersion, protection des abords des fossés, cours d'eau et Marsange.
OR 31	Renforcer la protection dans les zones d'aléas forts à très forts.	La commune n'a pas souhaité exposer sa population aux risques, par conséquent les zones d'aléas fort à très forts ne sont pas concernées par le développement de la commune.
OR 32	Préserver et restaurer les zones naturelles d'expansion des crues.	La Marsange pouvant déborder, le règlement prévoit 20 mètres inconstructibles permettant de préserver ces abords et donc de protéger la zone naturelle.
OR 33	Maîtriser le ruissellement : désimperméabilisation, gestion locale des eaux pluviales.	Le règlement impose la gestion des eaux pluviales au sein de l'unité foncière, ce qui permet de limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales au sein du territoire.
OR 34	Prise en compte des risques de mouvements de terrain (RGA, cavités).	Les risques sont pris en compte et figurent dans le rapport de présentation et la population n'est pas exposé
OR 35	Lutte contre les îlots de chaleur : végétalisation, nature en ville,	La commune est concernée par des espaces verts au sein du centre-ville et

	bioclimatisme.	est majoritairement composé de boisements, elle lutte déjà contre les îlots de chaleur.
OR 36	Gestion durable de la ressource en eau face au changement climatique.	La commune souhaite gérer la ressource en eau sur le territoire, des actions de sensibilisations pourront être mise en œuvre, le règlement lui impose une gestion des eaux pluviales a la parcelle.
OR 37	Gestion économe des eaux grises et limitation des apports azotés.	Sans objet
OR 38	Protection des aires d'alimentation de captage d'eau potable.	Sans objet
OR 39	Limitation de l'imperméabilisation ; rationalisation du stationnement.	Le stationnement est obligatoire pour les nouvelles constructions, la commune recommande de perméabiliser les places de stationnement.
OR 40	Compensation obligatoire des nouvelles surfaces imperméabilisées.	Sans objet
OR 41	Favoriser la gestion à la source des eaux pluviales (infiltration, évaporation, etc.)	Le règlement impose la gestion à la source des eaux pluviales, par l'infiltration obligatoire sauf contrainte technique.

ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES : GESTION DES RESSOURCES : SOBRIETE, CIRCULARITE, PROXIMITE (OR42 A OR56)

OR 42 à OR 43 Activité agricole et forestière

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 42	Garantir les accès entre les exploitations agricoles et forestières, leurs parcelles et les équipements nécessaires (stockage, logistique, transformation). Les liaisons agricoles et forestières d'intérêt régional sont cartographiées.	La commune a réalisé un plan des circulations agricoles et protégée une grande partie des voies, chemins permettant d'accéder aux parcelles agricoles et forestières.
OR 43	Réserver des emplacements pour les équipements structurants agricoles et forestiers (silos, légumeries, scieries, etc.), idéalement à proximité des activités concernées, notamment dans les sites ou secteurs d'activités d'intérêt régional.	La commune a mis en place un règlement écrit permettant aux exploitations agricoles de réaliser ce genre de projets.

OR 44 à OR 47 Approvisionnement en matériaux, proximité et diversification

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 44	Préserver l'accès aux gisements franciliens de matériaux (carrières) dans les bassins stratégiques (gypse, calcaires, sables...). Certaines zones écologiquement sensibles imposent des restrictions.	Sans objet
OR	Organiser la remise en état et le	Sans objet

45	réaménagement des carrières selon une vision territoriale : usages compatibles (nature, agriculture, loisirs...).	
OR 46	Promouvoir la réversibilité des bâtiments, l'adaptation du bâti existant et l'utilisation d'écomatériaux.	Le règlement du PLU permet l'utilisation de matériaux biosourcés
OR 47	Déployer des infrastructures de proximité pour le tri et le recyclage des déchets du bâtiment, en limitant les nuisances et en favorisant la circularité.	Sans objet

OR 48 à OR 51 Maintenir et adapter les services urbains

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 48	Préserver les services urbains critiques : énergie, eau, déchets, télécom, recyclage, etc. Leur relocalisation n'est admise qu'à bénéfice environnemental et fonctionnel équivalent.	Sans objet
OR 49	Adapter/dimensionner les équipements de services urbains selon l'évolution démographique. Extensions possibles, notamment dans les sites d'activités stratégiques.	Sans objet
OR 50	Maintenir l'accessibilité (routes, rails, fleuves) aux services urbains et prévenir toute urbanisation incompatible autour.	Sans objet
OR 51	Assurer le bon fonctionnement des lignes THT (très haute tension) en encadrant les projets à proximité pour éviter toute mise en péril.	Sans objet

OR 52 à OR 53 Déchets et économie circulaire

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 52	Maintenir les installations de traitement des déchets et développer des équipements de valorisation bien répartis dans la région. Mutualisation encouragée.	Sans objet
OR 53	Compléter le maillage régional des équipements d'économie circulaire (déchèteries, recyclage...), notamment dans les zones carencées. Des espaces doivent être réservés, y compris en centralités urbaines.	Sans objet

OR 54 à OR 56 Énergies renouvelables et récupération

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 54	Réserver les espaces nécessaires à la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, méthanisation, géothermie...) en priorité sur sols déjà artificialisés, avec préservation des	Le territoire de Favières-en-Brie est couvert à près de 60% d'espaces boisés, et la mise en place de projets liés à la production d'énergie renouvelable n'est pas interdit mais compromis par le

	milieux naturels.	territoire.
OR 55	Développer le photovoltaïque sur bâti et sols artificialisés. Le photovoltaïque au sol en milieu agricole ou naturel est soumis aux conditions posées par les OR 13 et 17.	La commune n'interdit pas le photovoltaïque sur les bâtiments agricoles
OR 56	Étendre les réseaux de chaleur et de froid, mobiliser les gisements d'énergies renouvelables et réserver les emprises pour la géothermie profonde et la biomasse.	Sans objet

ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES : VIVRE ET HABITER : URBANISME ET QUALITE DE VIE (OR57 A OR77)

OR 57 à OR 65 Intensifier le renouvellement urbain

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 57	Objectif : 90 % des logements produits en renouvellement urbain d'ici 2040. Hors hypercentre, augmentation de 13 % des logements ; jusqu'à 17 % dans les polarités.	La commune prévoit dans son projet le comblement des dents creuses (2,58 ha soit 39 logements à 15log/ha) la commune prévoit deux projets de renouvellement urbain (47 logements total) et une petite zone d'extension pour la réalisation de 20 logements. Sur l'ensemble des constructions à réaliser, la commune va construire 85% des nouveaux logement en renouvellement et 15 % en extension. La densité moyenne des nouvelles opérations est de 20log/ha.
	<p>CALCUL DE LA DENSITE RESIDENTIELLE DE REFERENCE (SDRIF-E) 2021</p> <p>En prenant en compte la présence de 549 logements sur le territoire de Favières au recensement de 2021 dans une superficie urbanisée de référence de 65 hectares (MOS), la densité d'habitat de référence en 2021 est de 8.44 logements par hectare. <i>(549 logements) / 65 hectares = 8.44 logements par hectare.</i></p> <p><u>CALCUL D'UNE AUGMENTATION MINIMALE DE 13% DE LA DENSITE RESIDENTIELLE</u></p> <p>La densité d'habitat de référence plus 13% est de 9.53 logements par hectare. $8.44 + ((8.44 \text{ logements par hectare} \times 13) / 100)$</p> <p>Par conséquent, une augmentation de la densité résidentielle de 13% (8.44 lgt/ha) soit une augmentation de 1.09 lgt /ha sur 65 hectares soit 70 logements environ. Le PLU doit donc organiser l'accueil de 70 logements au minimum sur son territoire en densification.</p> <p>Le PLU de Favières permet l'augmentation de la densité résidentielle par le comblement des dents creuses (39 logements + 2 opérations de renouvellement urbain + 47 logements) soit un total en densification du territoire de 86 logements, répondant largement à l'augmentation de la densité résidentielle minimum de 13% (+70 logements)</p>	

OR 58	Diversifier l'offre de logements selon les besoins locaux (démographie, décohabitation, vieillissement, etc.).	La commune prévoit la réalisation de maisons individuelles et des logements de plus petites tailles dans les opérations de renouvellement urbain (T1 à T4). Une offre complémentaire permet de répondre à la décohabitation et au vieillissement.
OR 59	Produire 46 000 logements abordables/an (logement social, intermédiaire, BRS, etc.) ; priorité à la diversification dans les communes très dotées en logements sociaux.	Sans objet
OR 60	Remobiliser le parc existant, en limitant les logements touristiques dans les zones tendues.	Sans objet
OR 61	Réduire l'empreinte carbone du bâti neuf via matériaux biosourcés, organisation bioclimatique, ENR intégrées.	La commune a mis en place un règlement permettant l'utilisation de matériaux biosourcés.
OR 62	Favoriser le confort d'été par la nature en ville, les matériaux adaptés et la ventilation naturelle.	Les projets seront réfléchis dans ce sens
OR 63	Ne pas faire obstacle à la rénovation énergétique du bâti existant, notamment dans les quartiers précaires.	Sans objet
OR 64	Promouvoir la mixité fonctionnelle dans les projets urbains (logements, commerces, activités).	La commune souhaite apporter en plus de logements une offre en équipements collectifs, par la délocalisation de la mairie, la mise en œuvre d'une maison médical etc
OR 65	Renforcer les centralités : armature urbaine, densification, hiérarchisation des fonctions.	La commune a prévu de renforcer sa centralité, l'ensemble des projets se situant sur le centre-ville.

OR 66 à OR 77 Améliorer les cadres de vie

Équipements et espaces publics

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 66	Créer ou densifier les équipements et services en lien avec les nouveaux logements et les besoins locaux.	La commune dans son projet souhaite délocaliser sa mairie, ouvrir une salle de mariage, prévoir l'aménagement de parking, l'ancienne mairie se transformera en classe pour l'école déjà existante attenante. Le projet communal de 0,8% de croissance annuelle nécessite également la mise en œuvre d'équipements communaux.
OR 67	Localiser les équipements collectifs selon leur accessibilité (transports collectifs et modes actifs).	L'ensemble des équipements sont accessible à pied et à moins de 10 min de marche.
OR 68	Réduire l'impact environnemental des grands équipements (air, eau, bruit, énergie).	Sans objet
OR 69	Végétaliser les espaces publics, les	La commune souhaite végétaliser au

	rendre multifonctionnels et accessibles à tous.	mieux ses futurs équipements.
--	---	-------------------------------

Risques, nuisances, pollutions

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 70	Réduire l'exposition aux risques (bruit, pollution de l'air/sols...) dans les opérations urbaines.	Les nouvelles opérations urbaines devront être conçues en harmonie avec les constructions existantes et devront éviter d'augmenter les nuisances, sonores, et qualité de l'air.
OR 71	Créer des zones calmes (espaces verts, piétonnisation, circulation apaisée) pour limiter les nuisances.	Des voies douces sont prévues pour accéder aux espaces de respiration du territoire.

Patrimoine, paysage et qualité urbaine

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 72	Protéger les grands paysages structurants (vallées, plateaux, belvédères...).	Les grands paysages sont protégés par un classement en zone N ou A, avec la mise en place de prescriptions EBC pour les boisements.
OR 73	Requalifier les espaces dégradés (boulevards, zones commerciales, friches...).	Sans objet
OR 74	Améliorer l'accessibilité des sites paysagers et patrimoniaux via transports et mobilités actives.	Sans objet
OR 75	Requalifier les entrées de ville pour en améliorer la cohérence urbaine et paysagère.	La commune est en discussion avec le département pour sécuriser et améliorer les entrées de ville, surtout la rue du marronnier.
OR 76	Préserver et valoriser le patrimoine bâti vernaculaire (rénovation préférée à démolition).	La commune dans son PLU protège 21 monuments de patrimoine bâti afin de privilégier la rénovation à la démolition via l'article L.151-19 du CU.

Nature en ville et renaturation

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 77	Planifier des actions de renaturation dans les secteurs clés (biodiversité, santé, climat, etc.). Cette orientation est transversale et renvoie à plusieurs autres (trames vertes, OR 20, OR 26-29...).	Sans objet

ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES : MAITRISER LES DEVELOPPEMENTS URBAINS (OR78 A OR98) OR 78 à OR 98 Principales orientations

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 78	Donner la priorité à l'intensification urbaine dans les tissus existants.	La commune dans le cadre de son projet prévoit de densifier son centre-ville par le comblement des dents creuses en priorité et par le renouvellement de deux corps de fermes.

OR 79	Toute nouvelle urbanisation doit être en continuité du tissu urbain constitué.	Une zone de développement d'habitat est prévue en continuité du tissu urbain constitué sur 1ha.
OR 80	L'extension doit être suffisamment dense pour limiter l'étalement (≥ 20 logements/ha).	L'extension projeté ne permet pas d'atteindre 20 logements à l'hectare du fait de son positionnement dans le territoire et de la voie d'accès peu large. La commune a tout de même souhaité mettre en place un projet ou la moyenne des habitats sera de l'ordre de 20log/ha.
OR 81	L'urbanisation doit respecter les entités paysagères, morphologies locales et éviter les coupures écologiques.	L'urbanisation prévue sur le territoire ne vient pas impacter ou dénaturer une entité paysagère et évite toute coupure écologique.
OR 82	Calcul des consommations d'ENAF en "nette" (consommation – renaturation), selon les périodes 2021-2031 et post-2031.	Entre 2021 et 2025 (decembre) la commune n'a pas consommé un seul m ² en extension, seul le comblement de 11 dents creuses s'est réalisé. Le projet prévoit sur la période 2021 à 2040 la consommation de 1,5 ha, dont 1 ha pour de l'habitat et 0,5 ha pour des équipements publics. La commune dans le cadre de son projet d'atteindre 1440 habitants à l'horizon 2040 est dans la nécessité d'ouvrir une nouvelle zone en extension sur 1 hectare avec 20 logements supplémentaires, répondant aux directives du SDRIF-E.
OR 83	Définition de secteurs d'urbanisation préférentielle : bien desservis, à fort potentiel de densité et qualité.	Sans objet
OR 84	Respect des principes d'urbanisme durable pour les extensions : compacité, mixité, qualité urbaine.	L'extension urbaine projetée est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation qui fixe la mixité, la qualité urbaine et qui est de plus encadré par le règlement écrit du PLU.
OR 85	Détermination d'un volume maximal de capacités d'urbanisation cartographiées par secteur.	Sans objet
OR 86	Les capacités non cartographiées ne sont mobilisables que si le tissu urbain est saturé.	Sans objet
OR 87	Toute nouvelle urbanisation doit respecter une densité minimale de 20 logements/ha.	La commune prévoit une moyenne de 20log/ha sur l'ensemble de ses nouvelles constructions.
OR 88	Mutualisation possible des capacités d'urbanisation à l'échelle intercommunale (SCoT, PNR...).	Sans objet
OR 89	Dédier des capacités d'urbanisation aux projets d'intérêt régional (notamment transports).	Sans objet
OR 90	Urbanisation possible pour certains projets stratégiques hors périmètres	Sans objet

	urbains stricts.	
OR 91	Suivi et ajustement possible du nombre d'hectares mobilisables par phase de révision.	Sans objet
OR 92	Coordination obligatoire des capacités ouvertes avec la stratégie ZAN.	Sans objet
OR 93-97	Orientations spécifiques par typologie de commune (métropole, ville moyenne, rurale).	La commune peut dans le cadre de sa révision bénéficier de 2% d'extension de sa PAU actuelle, soit environ 1,5 ha entre 2021 et 2040(SDRIF-EXPLORER). Le projet communal sur cette période est une croissance de 0,8% par an contre 1,8% durant la période (2013 – 2021). Cette croissance projetée nécessite une extension de 1ha pour la création d'habitat. La commune décide d'utiliser le maximum autorisé par le SDRIF-E afin de répondre à son objectif démographique projeté et d'apporter une offre en équipements collectifs.
OR 98	Harmonisation des règles avec les autres volets réglementaires du SDRIF-E (environnement, économie...).	Sans objet

ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES : ECONOMIE : COMPETITIVITE ET TRANSITION (OR99 A OR127)

OR 99 à OR 105 Sites d'activité économique

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 99	Moderniser les sites économiques : rénovation énergétique, gestion durable de l'eau, énergies renouvelables, économie circulaire, qualité urbaine.	Sans objet
OR 100	Favoriser la densification et la compacité des zones d'activités : constructions élevées, limitation du stationnement au sol.	Sans objet
OR 101	Le développement se fait en priorité dans les tissus urbains existants (reconversion de friches). Les extensions sont strictement encadrées.	Sans objet
OR 102	Sanctuariser les sites d'activité d'intérêt régional pour accueillir les activités industrielles, logistiques, grands services urbains. Développement résidentiel très limité.	Sans objet
OR 103	Maintenir l'activité effective sur les autres sites, assurer leur accessibilité (rail, eau, route). Vigilance particulière dans le cœur d'agglomération.	Sans objet
OR 104	Protéger l'accessibilité routière des sites économiques.	Sans objet
OR 105	Stationnement : encourager la mutualisation et la gestion écologique des parkings pour véhicules utilitaires, légers et lourds.	Sans objet

OR 106 à OR 108 Immobilier de bureaux

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 106	Privilégier la rénovation et transformation des bureaux existants (notamment en logements), éviter la vacance.	Sans objet
OR 107	Développer une offre équilibrée dans les grandes polarités de bureaux : mixité fonctionnelle, logements, services.	La commune prévoit un règlement ou l'installation de bureau est autorisé mais encadré.
OR 108	Paris La Défense et le QCA (Quartier Central des Affaires) : rénovation exigée, encourager la mixité d'usages et l'adaptation aux enjeux climatiques.	Sans objet

OR 109 à OR 115 Commerce

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 109	Développer l'offre commerciale en cohérence avec l'armature urbaine et les bassins de vie.	La commune souhaite attirer de nouveaux petits commerces sur son territoire, le règlement est rédigé de façon à ne pas contraindre
OR	Maintenir les commerces de proximité	

110	dans les quartiers résidentiels et d'activité.	l'implantation de ce genre d'activité.
OR 111	Pas de nouveaux équipements commerciaux en extension urbaine sauf exception ; priorité à l'urbanisme constitué.	Sans objet
OR 112	Rénover et intensifier les sites commerciaux existants.	Sans objet
OR 113	Requalifier les zones commerciales : végétalisation, ENR, densité, économie circulaire.	Sans objet
OR 114	En cas de transformation mixte : logements denses, activités diversifiées, bonne qualité urbaine.	Sans objet
OR 115	Toute extension commerciale > 2 000 m ² doit être compensée par de la désartificialisation équivalente.	Sans objet

OR 116 à OR 125 Logistique

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 116	Maintenir les sites logistiques (ports, gares fret, plateformes multimodales) à leur usage actuel.	Sans objet
OR 117	Densifier les emprises logistiques pour limiter leur extension. Éviter les nouvelles zones exclusivement routières.	
OR 118	Préserver les sites multimodaux existants (cartographiés).	
OR 119	Prévoir de nouveaux sites multimodaux stratégiques, à l'intersection des grands axes (ferroviaires, fluviaux, routiers).	
OR 120	Assurer l'accessibilité des sites multimodaux (logistique, déchets, matériaux).	
OR 121	Intégrer les ports à leur environnement (paysage, écologie).	
OR 122	Créer de nouvelles emprises portuaires : accès routier, ferroviaire, sobriété foncière.	
OR 123	Préserver les capacités ferroviaires (grande ceinture, radiales fret, triages...).	
OR 124	Maintenir les installations terminales embranchées (ITE) en zone dense.	
OR 125	Développer la logistique urbaine : hubs de distribution, plateformes locales, optimisation foncière et environnementale.	

OR 126 à OR 127 Transition numérique

OR	Contenu principal	Traduction dans le PLU
OR 126	Les data centers doivent être implantés dans les sites d'activités existants, compacts, sobres (eau, énergie), bien intégrés, et valoriser leur chaleur fatale.	Sans objet
OR 127	Compléter le réseau numérique terrestre et mutualiser les équipements relais.	

ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES : MOBILITES : ROBUSTESSE, PROXIMITE, DECARBONATION (OR128 A OR150)

OR 128 à OR 131 Conforter le réseau des infrastructures de transports

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 128	Réserver les espaces nécessaires à la réalisation des projets de transports (tracés, gares, échangeurs, projets fluviaux) indiqués sur les cartes réglementaires.	Sans objet
OR 129	Favoriser l'interconnexion métro/GPE ; développer les transports collectifs de surface (tram, bus en site propre) dans les bassins de vie.	
OR 130	Réserver des espaces autour des gares pour des pôles multimodaux intégrant accessibilité PMR, stationnement vélo, covoiturage, bornes électriques.	
OR 131	Ne pas compromettre la création d'haltes fluviales pour le tourisme et le transport de passagers.	

OR 132 à OR 139 Réseau routier et maîtrise de ses impacts

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 132	Favoriser la multimodalité routière : voies réservées, pôles d'échanges, aires de covoiturage.	La commune souhaite réfléchir à la possibilité de mettre en œuvre une aire de covoiturage sur son territoire.
OR 133	Améliorer la capacité des axes congestionnés (rocares, radiales).	Sans objet
OR 134	Réserver l'espace pour bornes de recharge et avitaillement multi-énergies (électricité, H2, GNV).	La commune en lien avec le département travail à l'ajout de borne de recharge sur son territoire.
OR 135	Créer des franchissements pour résorber les coupures urbaines (infrastructures, cours d'eau).	Sans objet
OR 136	Éviter la fragmentation des espaces ouverts par les infrastructures nouvelles.	
OR 137	Rétablir des continuités écologiques dans les espaces ouverts existants fragmentés.	
OR 138	Limiter les nuisances des infrastructures nouvelles (bruit, pollution) ; éviter les implantations sensibles à proximité.	La commune sera vigilante dans les nouvelles opérations pour ne pas augmenter les nuisances.
OR	Repenser les projets proches des axes	Sans objet

139	polluants pour limiter exposition (zonage, tampons végétalisés).	
------------	--	--

OR 140 à OR 141 Rationnaliser le stationnement

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 140	Limiter la création de nouveaux parkings, les intégrer dans les bâtiments si possibles.	Le règlement du PLU oblige la création de place de stationnement et également les places de stationnement visiteurs dans le cadre d'opération groupées. Un emplacement réservé est prévu pour l'aménagement d'un parking à proximité de la Mairie.
OR 141	Requalifier les parkings : désimperméabilisation, végétalisation, ENR en ombrières, mutualisation, stationnement vélo.	La commune encourage à la végétalisation des parkings par un règlement adapté.

OR 142 à OR 144 Développer les mobilités actives

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 142	Créer des itinéraires cyclables structurants (régionaux, Eurovélo, schémas nationaux).	La commune a protégé une grande partie des chemins et voies structurant le territoire afin de ne pas créer d'obstacle à la circulation piétonne et cycle.
OR 143	Développer des liaisons actives entre habitat, services, gares, équipements publics.	Le projet prévoit des opérations de développement situé à moins de 10 min à pied des commodités.
OR 144	Assurer l'accessibilité des espaces publics aux PMR et personnes en situation de handicap.	Le règlement du PLU oblige à se conformer aux normes PMR

OR 145 à OR 150 Fonctionnalité des places aéroportuaires

OR	Objectif	Traduction dans le PLU
OR 145	Préserver les capacités des plateformes aéroportuaires (CDG, Orly, Le Bourget) pour les activités liées à l'aérien.	Sans objet
OR 146	Réaffecter les aérodromes désaffectés à des usages industriels, énergétiques ou agricoles.	
OR 147	Améliorer leur desserte en transports collectifs et TGV.	
OR 148	Réduire les nuisances (bruit, pollution), en particulier nocturnes.	
OR 149	Maîtriser la construction de logements dans les zones soumises aux nuisances aéroportuaires (plans d'exposition au bruit).	
OR 150	Préserver les sous-trames herbacées des plateformes pour leurs fonctions écologiques.	

Le PLU est compatible avec le SDRIF-E à l'horizon 2040

J.I.5. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

Le territoire de FAVIERES-EN-BRIE est couvert par un Plan de Déplacement Urbain D'ILE DE FRANCE (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014.

Afin de faire évoluer l'usage des modes des déplacements vers une mobilité plus durable, le PDUIF a fixé une stratégie d'actions articulées en neuf défis et déclinées en 34 actions.

Quatre actions ont un caractère prescriptif qui s'imposent aux documents d'urbanisme telles que :

- donner la priorité aux transports en commun,
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

La stratégie du PDUIF articulée en neuf défis

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver ; les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo

La manière dont la ville est organisée et structurée est un des déterminants majeurs des besoins et des pratiques de déplacement. Agir sur les formes urbaines et sur l'aménagement est la condition préalable pour permettre une mobilité durable.

Le PLU de Favières-en-Brie prend en compte ce défi n°1 en densifiant son territoire à proximité des arrêts de bus favorisant l'usage du transport collectif.

Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

L'usage des transports collectifs doit continuer à croître massivement dans les dix années à venir. Il est nécessaire de les conforter là où leur usage est déjà important et de les développer là où ils manquent. Rendre les transports collectifs plus attractifs, c'est aussi renforcer la qualité du service offert.

La commune est desservie par les transports collectifs, cependant le nombre de bus et les horaires ne permettent pas de pouvoir éviter l'usage de la voiture.

Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement

La marche est un chaînon de tous les déplacements ; pourtant, sa pratique n'est pas toujours aisée : cheminements difficilement praticables, coupures urbaines, cohabitation difficile avec la circulation générale découragent trop fréquemment le piéton. Bien souvent oubliée dans les politiques de déplacements, la marche est bien un mode de déplacement à part entière.

La commune dans le cadre de son PLU souhaite encourager l'usage de la marche. Le PLU a mis en place des emplacements réservés afin de créer des voies douces entre le centre-ville et les espaces naturels, et au niveau du hameau de la Route, permettant ainsi de sécuriser les déplacements piétons cycles. Également la mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'un espace de stationnement afin de faciliter l'accès le long de la Marsanges aux randonneurs. La commune protège également des chemins de son territoire pour éviter tout obstacles aux déplacements.

Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Sa pratique était tombée en désuétude en Île-de-France comme dans beaucoup d'autres villes françaises. Aujourd'hui, le vélo possède un fort potentiel de développement à condition de mettre en œuvre les conditions nécessaires à son essor.

Le PLU impose des dispositions concernant le stationnement cycle dans le cadre des nouvelles constructions, en respectant les dispositions du PDUIF. La commune est favorable à l'usage des cycles sur son territoire.

Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Pour réduire l'usage des modes individuels motorisés, voiture et deux-roues motorisés, l'amélioration des modes de déplacement alternatifs (transports collectifs, modes actifs) est un paramètre essentiel. En parallèle, il est également nécessaire d'utiliser les leviers possibles de régulation de l'usage des modes individuels motorisés, tels que le stationnement, et d'encourager les usages partagés de la voiture.

Le PLU de Favières-en-Brie à calculer le taux de motorisation afin d'imposer un nombre de place de stationnement cohérent au sein des nouvelles opérations.

Sur le territoire, l'équipement automobile des ménages représente :

Statistique INSEE 2021

Un ménage en 2021 est composé de 2,46 personnes (INSEE) par résidence principale.

1 voiture par ménage concerne 200 ménages,
(200 ménages X 1 voiture) = 200 voitures correspondent aux 200 ménages
(200 ménages X 2,46 personnes par ménage) = 492 personnes

Il y a donc 200 voitures pour 492 personnes.

2 voitures ou plus par ménage concernent 285 ménages. Afin de faciliter le calcul, prenons le nombre de voiture au plus faible soit 2 voitures.

(285 ménages X 2 voitures) = 570 voitures correspondent aux 285 ménages
(285 ménages X 2,46 personnes par ménage) = 701 personnes.

Il y a donc 570 voitures pour 701 personnes.

**Au total il y a donc 200 voitures + 570 voitures soit 770 voitures pour 1193 personnes
Soit un ratio de 0,64 voiture par personne**

**Un ménage étant composé de 2,46 personnes par résidence principale
(0,64 voiture par personne X 2,46 personnes) = 1,57 voiture par ménage en moyenne sur la commune de Favières-en-Brie.**

S'agissant du stationnement privé des véhicules motorisés dans les opérations de logements, il ne peut être exigé la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à **1,5 fois** le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

**Par conséquent le PLU peut inscrire un nombre de place de stationnement équivalent à :
1,57 voiture par ménage X 1,5 = 2,35 voitures par ménage soit 2,35 voitures par résidence principale.**

Le PLU ne doit pas excéder 2,35 places de stationnement par logement sur la commune.

Le règlement du PLU prévoit 2 places de stationnement par logement conformément aux dispositions du PDUIF.

Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

Pour que les personnes à mobilité réduite puissent participer à la vie sociale, c'est l'ensemble de la chaîne de déplacement qui doit être rendue accessible, voirie et transports collectifs.

La commune a depuis quelques années réalisées des travaux de voiries afin de les rendre accessibles à tous.

Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

L'usage de la voie d'eau et du fret ferroviaire doit être développé. Cependant, la route restera le mode de transport prépondérant dans les années à venir. Les mesures à prendre doivent permettre de limiter les nuisances environnementales qui lui sont liées et de faciliter le transport des marchandises.

Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF

La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du plan.

Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Chacun doit prendre conscience des conséquences de ses choix de déplacement sur l'environnement et sur le système de transport. L'objectif de ce défi est de favoriser cette prise de conscience par tous les Franciliens et d'éclairer leurs choix

La commune va dans le sens du PDUIF en urbanisant et en réfléchissant aux déplacements internes et externes.

Le PLU est compatible avec le PDUIF.

J.I.1. LE PLAN DE MOBILITE D'ÎLE-DE-FRANCE (PDMIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, devenu Plan de Mobilité d'Île-de-France (PDMIF), constitue le document cadre de la politique régionale des déplacements.

Il fixe, à l'échelle de l'Île-de-France, les orientations visant à organiser les mobilités de manière durable, cohérente et équilibrée entre les territoires urbains, périurbains et ruraux.

Le PDMIF a pour objectif principal de répondre aux besoins de mobilité tout en réduisant les impacts environnementaux des déplacements, notamment les émissions de gaz à effet de serre, la pollution atmosphérique et la consommation d'espace.

Il vise ainsi à limiter la dépendance à l'automobile individuelle au profit de modes de déplacement alternatifs, tels que les transports collectifs, la marche et le vélo.

Le document encourage une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en favorisant un développement urbain maîtrisé, la proximité entre l'habitat, les emplois, les services et les équipements, ainsi que la réduction des déplacements contraints.

Le PDMIF intègre également des objectifs en matière de sécurité des déplacements, de partage de l'espace public et d'accessibilité pour tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite.

Il prend en compte la diversité des territoires franciliens et prévoit des déclinaisons adaptées aux contextes locaux, notamment dans les secteurs ruraux, où la desserte et les usages diffèrent des zones denses.

Enfin, le PDMIF constitue un document de référence avec lequel les documents d'urbanisme locaux, dont les PLU, doivent être compatibles, afin d'assurer une cohérence globale des politiques de mobilité et d'aménagement du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été élaboré en prenant en compte les orientations du Plan de Mobilité d'Île-de-France (PDMIF), document supra-communal qui s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité.

Compte tenu du caractère rural de la commune et de son niveau de desserte, le projet communal décline de manière proportionnée les objectifs du PDMIF, notamment en matière de limitation des déplacements contraints et de maîtrise de l'usage de l'automobile.

Le PLU privilégie un développement urbain modéré, fondé sur la densification du tissu existant et la limitation de l'ouverture à l'urbanisation, contribuant ainsi à réduire les besoins de déplacements motorisés.

Les orientations du PADD visent à maintenir la proximité entre l'habitat, les équipements et les services communaux, favorisant les déplacements de courte distance et les mobilités actives.

Le document d'urbanisme prévoit également l'amélioration des conditions de circulation et de sécurité pour les piétons et les cycles, ainsi qu'une prise en compte des transports collectifs existants, en cohérence avec l'organisation des mobilités à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, les règles du PLU encadrent le stationnement de manière adaptée aux besoins locaux, sans encourager une surconsommation d'espace ou une dépendance accrue à l'automobile.

Ainsi, le PLU de Favières-en-Brie est compatible avec les orientations du PDMIF, dont il respecte les objectifs généraux tout en les adaptant aux spécificités et aux enjeux du territoire communal.

J.1.2.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le territoire de FAVIERES-EN-BRIE n'est pas concerné par un Plan Local de l'Habitat.

En l'absence d'un PLH exécutoire, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe des objectifs en matière de logements et d'hébergement. Le SRHH adopté le 20/12/2017. Les principaux enjeux du SRHH :

-Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages.

Le PLU prévoit dans son règlement la possibilité de développer une offre et une typologie différente des logements, permettant de répondre aux besoins des ménages.

-Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels

Un parcours résidentiel pourra être engagé sur la commune grâce à une typologie d'habitat différent. La commune est composée en majorité de logements T5 et + mais la densité de certain secteur pourra créer des logements de plus petites tailles sur son territoire, permettant le parcours résidentiel des ménages.

-Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues

Le SRHH préconise pour les communes hors champ d'application de la loi SRU de disposer à terme d'un parc de logements constitué à hauteur de 10% de logements locatifs sociaux.

La commune compte actuellement 2 logements sociaux sur son territoire soit 0.5% du parc de logements.

-Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants

Le PLU va concourir à l'amélioration du cadre de vie, le règlement permet la rénovation des habitations, les opérations d'aménagement situées en cœur de village ou en extension proche prévoient des espaces verts, des cheminements doux permettant de favoriser les déplacements piétons.

-Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

La commune fait face à une forte pression foncière, et a souhaité maîtriser son développement et son offre de logements avec une croissance modérée de 0,8% annuelle.

J.1.3.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

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'AERODROME DE COULOMMIERS.

J.1.4.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE

La loi sur l'eau de 1992 consacre l'eau comme "patrimoine commun de la nation". Elle instaure deux outils pour la gestion de l'eau : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et sa déclinaison locale, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

L'ensemble des SDAGE ont fait l'objet d'une première révision. Cette deuxième version élaborée pour la période 2016 - 2021 permet d'adopter les nouveaux projets d'orientation stratégique de gestion des eaux, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement.

SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé le 1^{er} décembre 2015. Ce document remplace le SDAGE approuvé en 2009 et fixe de nouveaux objectifs à atteindre pour la période 2016-2021. Toutefois, le tribunal administratif de Paris a annulé le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021. Entre temps le SDAGE 2010-2015 s'appliquait, mais depuis le 23 mars 2022, le comité de bassin, qui rassemble des représentants des usagers, des associations, des collectivités et de l'État, a adopté le SDAGE pour la période 2022-2027.

L'arrêté portant approbation du SDAGE 2022-2027 a été publié le 6 avril 2022 au journal officiel.

Après plus de deux ans de travaux participatifs et de concertation, le comité de bassin a adopté le SDAGE et donné un avis favorable à son programme de mesures. Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Retrouver des eaux de qualité, économiser la ressource et s'adapter aux changements climatiques est l'affaire de tous : collectivités, professionnels, associations, particuliers ... chacun peut y participer.

Il compte 5 orientations fondamentales 28 orientations et 123 dispositions, organisées autour des grands défis suivants :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Objectifs du SDAGE Seine Normandie 2022/2027	
<p>Orientation 1 – Milieux aquatiques et humides</p> <p>Objectif : Restaurer des rivières fonctionnelles et préserver les zones humides afin de garantir la biodiversité et le bon fonctionnement écologique des milieux.</p> <p>→ Restaurer la morphologie des cours d'eau → Rétablir la continuité écologique → Protéger et reconquérir les zones humides</p>	<p>Restaurer la morphologie des cours d'eau Le règlement protège les abords des cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interdiction de toute nouvelle construction à moins de 20 m des berges de la Marsange. • Interdiction d'imperméabilisation dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés <p>Ces dispositions contribuent à préserver la fonctionnalité hydraulique et écologique des cours d'eau.</p> <p>Rétablir la continuité écologique Le PADD prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La préservation des corridors écologiques • La protection des massifs boisés • Le maintien de la trame verte du territoire <p>Le rapport de présentation identifie la trame verte et bleue et les continuités écologiques dans l'état initial de l'environnement Le règlement protège également les éléments paysagers au titre de l'article L.151-23 du CU</p> <p>Protéger et reconquérir les zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement interdit les atteintes aux zones humides avérées et encadre strictement les interventions • Les enveloppes d'alerte zones humides DRIEAT sont mentionnées au règlement

<p>Orientation 4 – Gestion quantitative de la ressource</p> <p>Objectif : Assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau face aux tensions croissantes et au changement climatique.</p> <p>→ Encadrer les prélèvements → Développer les économies d'eau → Mettre en place une gestion collective et concertée</p> <p>Orientation 5 – Mer et littoral</p> <p>Objectif : Concilier activités économiques et préservation des milieux littoraux et marins.</p> <p>→ Réduire les apports nutritifs responsables de l'eutrophisation → Lutter contre les pollutions microbiologiques → Assurer la cohérence avec la stratégie pour le milieu marin</p>	<p>Le règlement interdit les installations incompatibles avec l'habitat et les ICPE non adaptées ☞ Orientation globalement prise en compte.</p> <p>Encadrer les prélèvements Le PLU limite l'étalement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension maximale de 1,5 ha à l'horizon 2040 • Densification par comblement des dents creuses <p>Développer les économies d'eau Le règlement autorise les dispositifs de récupération des eaux de pluie</p> <p>Gestion collective et concertée La compatibilité du PLU avec le SDAGE est explicitement traitée dans le rapport (partie compatibilité) ☞ Orientation compatible, dans le champ de compétence du document d'urbanisme.</p> <p>La commune de Favières est située en Seine-et-Marne, sans façade maritime. Cette orientation n'est pas applicable au territoire communal.</p>
---	---

Le PLU de Favières :

- ✓ Protège les zones humides et cours d'eau
- ✓ Intègre la trame verte et bleue
- ✓ Limite la consommation d'espace (1,5 ha max)
- ✓ Favorise la gestion des eaux pluviales et la pleine terre
- ✓ Encadre l'imperméabilisation
- ✓ Est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie (cf. rapport de présentation)

Il peut donc être considéré comme compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027, dans le cadre des compétences d'un PLU.

J.I.5.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SAGE

Rappel du cadre juridique

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Yerres, approuvé le 17 septembre 2025, constitue le document stratégique de planification de la politique locale de l'eau à l'échelle du bassin.

Conformément à l'article L.131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD),
- le règlement du SAGE.

Le principe de compatibilité implique l'absence de contradiction majeure et la prise en compte effective des objectifs du SAGE.

Présentation synthétique des objectifs du SAGE 2025

Le SAGE du bassin de l'Yerres fixe quatre grandes orientations :

1. Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides
2. Améliorer la gestion quantitative et qualitative de la ressource
3. Mieux gérer les ruissellements et les eaux pluviales
4. Adapter le territoire au changement climatique

Analyse de compatibilité du PLU avec le SAGE

Protection des milieux aquatiques et zones humides

Le PLU de Favières intègre la protection des zones humides, des cours d'eau et des corridors écologiques dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le règlement interdit les constructions à moins de 20 mètres des berges de la Marsange et encadre strictement les aménagements susceptibles d'imperméabiliser les sols en zone sensible.

→ Le PLU est compatible avec les exigences du SAGE relatives à la protection des milieux aquatiques.

Gestion quantitative et qualitative de la ressource

Le PLU favorise la gestion durable de la ressource en eau par :

La limitation de la consommation foncière (1,5 ha maximum d'extension d'ici 2040).

L'imposition d'un minimum de 30 % d'espaces de pleine terre en zone urbaine.

La promotion de la gestion à la source des eaux pluviales.

L'encouragement à la récupération des eaux de pluie.

→ Ces dispositions assurent la compatibilité avec les objectifs du SAGE en matière de préservation de la ressource.

Gestion des ruissellements et des eaux pluviales

Le PLU privilégie le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols et l'extension urbaine.

Les OAP intègrent des prescriptions environnementales relatives au stationnement, aux espaces verts et à l'infiltration des eaux pluviales.

→ Le PLU est compatible avec l'objectif du SAGE visant à limiter les ruissellements et les inondations.

Adaptation au changement climatique

Le PADD intègre explicitement la prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques.

Le règlement autorise et encadre les toitures végétalisées, favorise les énergies renouvelables et renforce la végétalisation des parcelles.

→ Le PLU contribue à la résilience territoriale conformément aux orientations du SAGE 2025.

Conclusion générale

Au regard de l'analyse des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Favières et des objectifs du SAGE du bassin versant de l'Yerres (2025), aucune contradiction n'a été identifiée.

Les orientations du PADD, les dispositions du règlement et les OAP assurent la protection des milieux aquatiques, la limitation de l'imperméabilisation, la gestion durable des eaux pluviales et l'adaptation au changement climatique.

En conséquence, le PLU de Favières est compatible avec le SAGE du bassin versant de l'Yerres approuvé en 2025.

J.1.6.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI LITTORAL, LOI MONTAGNE

La commune n'est pas concernée par ces lois.

J.1.7.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CHARTES PARCS NATURELS REGIONAUX, NATIONAUX.

La commune n'est pas concernée par ces chartes.

J.1.8.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

La commune prend en compte le paysage qui compose son territoire, par un règlement et un zonage adapté. Les nouvelles constructions devront s'intégrer parfaitement dans le paysage existant. Des mesures de protections des espaces boisés, des protections du patrimoine et écologiques sont mises en place afin de protéger et maintenir la qualité du paysage.

J.I.9.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle 2». La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

Les grands objectifs du PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation), tels qu'énoncés dans le PGRI 2022-2027 du bassin Seine-Normandie.

1. Contexte réglementaire

Conformément aux dispositions de l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs des Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). La présente note vise à analyser la compatibilité du PLU de Favières avec le PGRI 2022-2027 du bassin Seine-Normandie.

2. Analyse au regard des objectifs du PGRI

Objectif 1 – Aménager les territoires de manière résiliente

Le PLU de Favières privilégie le renouvellement urbain, le comblement des dents creuses et limite l'extension urbaine à environ 1,5 hectare à horizon 2040. Il intègre la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations dans ses orientations environnementales. Le règlement encadre strictement l'imperméabilisation des sols à proximité des cours d'eau et impose des surfaces minimales de pleine terre. Ces dispositions traduisent une prise en compte effective du risque d'inondation.

Objectif 2 – Agir sur l'aléa et réduire les dommages

Le PLU protège les massifs boisés, corridors écologiques, zones humides et espaces agricoles. Il impose un minimum de 30 % d'espaces de pleine terre et encadre les travaux susceptibles d'affecter les milieux humides. Bien que certaines extensions soient prévues, celles-ci demeurent limitées et encadrées, contribuant ainsi à limiter l'aggravation de l'aléa.

Objectif 3 – Améliorer la prévision et la gestion de crise

Le PLU rappelle l'application des dispositions relatives à la sécurité publique et prend en compte les aléas naturels identifiés (retrait-gonflement des argiles, zones humides). Il participe à la prévention des risques par l'encadrement réglementaire des constructions. La gestion opérationnelle de crise relève toutefois d'autres outils communaux.

Objectif 4 – Développer la connaissance et la culture du risque

Le document d'urbanisme intègre les enjeux environnementaux et hydrauliques dans le PADD et rend opposables des règles de protection des milieux naturels. En encadrant les constructions en zones sensibles, il contribue à diffuser une culture de prévention auprès des porteurs de projets et des habitants.

3. Conclusion générale

Au regard des éléments analysés, le Plan Local d'Urbanisme de Favières apparaît compatible avec les objectifs du PGRI 2022-2027 du bassin Seine-Normandie. Il traduit les principes de prévention, de limitation de l'exposition au risque et de protection des milieux naturels dans ses orientations stratégiques et dans son règlement opposable.

J.I.10. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE)

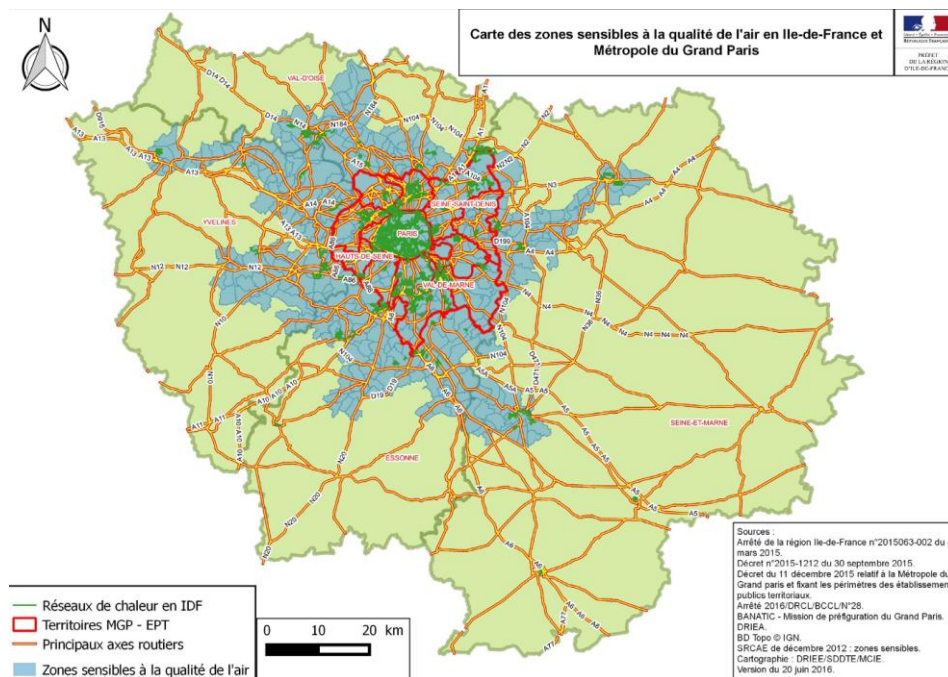
Le territoire de FAVIERES-EN-BRIE est concerné par le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012.**

Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.

Un des objectifs du SRCAE est de développer le territoire francilien de manière économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air, en privilégiant :

- Un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- Le développement d'une agriculture durable.

La commune de Favières-en-Brie n'appartient pas à la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France.



La réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre associées et l'amélioration de la qualité de l'air sont fortement déterminées par les politiques d'urbanisme et d'aménagement.

Le concept de ville durable repose sur une nouvelle organisation des territoires urbains. Celle-ci favorise des modes de déplacements moins polluants, et participe à la maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments et des transports, à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques. Elle vise un partage équilibré des

espaces publics et un accès facilité aux services. Enfin, cette ville durable, bien que dense, se préoccupe de la qualité du cadre de vie pour ses habitants.

Pour anticiper la transition énergétique, le Schéma directeur fixera des objectifs en matière de densification et de maîtrise de la consommation d'espace. Le Grand Paris poursuivra les mêmes objectifs avec la construction de la ville sur la ville.

Les politiques d'urbanisme et d'aménagement économes en énergie et respectueuses de la qualité de l'air se traduisent également à une échelle plus locale au travers des documents d'urbanisme et de programmation des collectivités. Au-delà de cet urbanisme prospectif, les efforts porteront aussi sur des approches plus concrètes et plus opérationnelles (aménagement de ZAC, Nouveaux Quartiers Urbains ou éco-quartiers).

Le SRCAE d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le projet d'élaboration du PLU de FAVIERES-EN-BRIE participe à l'atteinte de ces objectifs, à travers différentes orientations.

En effet, le PADD promet une mobilité durable qui contribue à limiter les émissions dans l'air liées au trafic routier (gaz à effet de serre et polluants atmosphériques), par :

- Le maintien d'une desserte en transports collectifs de qualité.
- La densification prioritaire, à proximité des transports collectifs.
- La promotion des alternatives à l'automobile.

La protection des espaces verts, des massifs boisés permettent de lutter contre l'érosion de la biodiversité (enjeu du SRCAE).

La disponibilité de la ressource en eau et la préservation de sa qualité contribuent au respect des enjeux du Schéma.

Orientations du SRCAE	
Un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,	
Traduction du PLU	Interactions avec le PLU
Favoriser la densification du tissu urbain existant en augmentant la densité humaine et d'habitat au sein des dents creuses en compatibilité avec le SDRIF. Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens Protéger les espaces boisés, Prendre en compte les espaces agricoles, Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre	Le PLU prévoit un développement du territoire économe en énergie par un règlement adapté aux nouvelles pratiques d'urbanisation et normes de constructions (BBC...) Le règlement du PLU autorise également les installations photovoltaïques. La prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme et la protection des boisements et abords des cours d'eau permet de maintenir une qualité paysagère qui permet une amélioration de la qualité de l'air.

Orientations du SRCAE	
Le développement d'une agriculture durable.	
Traduction du PLU	Interactions avec le PLU
Pérenniser les activités agricoles existantes sur le territoire.	Le PLU prend en compte le devenir des exploitants agricoles et souhaite pérenniser l'activité en place. Le règlement du PLU autorise l'exploitation agricole dans les zones A et N.

J.I.11.LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un document de stratégie et de planification qui définit des éléments de cadrage et d'action pour les secteurs qui structurent le territoire et sa forme urbaine. Il interagit nécessairement avec toutes les politiques publiques, et constitue un document intégrateur et charnière à l'interface avec les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Val Briard** a été adopté le **06/04/2023** par le Conseil Communautaire. Ce dernier *doit être pris en compte* dans les Plans Locaux d'Urbanisme des 21 communes du territoire à l'occasion de toute procédure de Révision de PLU.

Thème	Objectifs du PCAET	Actions détaillées (règlement, OAP, plan d'action)
Bâti - Aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Rénover 2 300 logements existants, soit un rythme annuel de 330 rénovations (représentant 3 % du parc) - Supprimer les 1 700 chauffages au fioul encore présents - Accompagner 380 ménages dans leur projet de rénovation via des dispositifs comme le SURE - Convertir 2 600 logements à une énergie décarbonée - Atteindre 70 % de foyers pratiquant les écogestes 	<p>Plan d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - *Fiche Action 1.1* : Mobiliser les habitants via SURE et les balades thermiques pour faire connaître les aides à la rénovation - *Fiche Action 3.1* : Audit énergétique des bâtiments publics par commune et priorisation des rénovations <p>Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientation bioclimatique : implantation, orientation, masques solaires - Encouragement à la mitoyenneté et habitat groupé pour limiter les déperditions - Utilisation de matériaux biosourcés (bois, chanvre, paille, etc.) - Isolation thermique par l'extérieur (ITE) permise via débords sur l'alignement public - Exigence de performance énergétique niveau BBC pour les rénovations lourdes et construction neuve

		<p>Règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none">- Délimitation de périmètres prioritaires pour la rénovation thermique du bâti ancien <p>OAP :</p> <ul style="list-style-type: none">- Imposition de pourcentages minimaux de pleine terre, d'aire végétalisée et de gestion passive du climat- Dérogations d'implantation pour installations solaires- Exposition différenciée des façades selon leur orientation
<p>Le présent Plan Local d'Urbanisme a été élaboré en cohérence avec les orientations et objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Val Briard, et notamment ceux relatifs à la rénovation énergétique, à l'adaptation du bâti au changement climatique et à l'amélioration de la performance environnementale du cadre bâti.</p> <p>Les orientations ont été traduites de manière réglementaire dans le PLU à travers les dispositions suivantes du règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none">• Intégration de principes de conception bioclimatique dans les règles d'implantation et d'orientation des constructions (prise en compte de l'ensoleillement, des masques solaires, etc.), le règlement du PLU permet à chaque constructeur de prévoir l'orientation des constructions afin de bénéficier au mieux du soleil.• Encouragement à la mitoyenneté et à la construction en habitat groupé pour réduire les déperditions thermiques ; Le règlement du PLU permet l'implantation sur une ou deux limites séparatives, permettant ainsi la mitoyenneté des constructions et la diminution des pertes de chaleur.• Autorisation explicite de l'usage de matériaux biosourcés (bois, chanvre, paille...) dans les systèmes constructifs ; Le règlement du PLU n'interdit pas ce type de matériaux, au contraire à l'article 7 le règlement encourage l'utilisation de nouveau matériaux durables et biosourcés.• Autorisation d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), y compris au moyen de débords sur l'alignement de la voie publique ; Le règlement du PLU permet l'isolation thermique sur 0,5 m au niveau des façades et pignons.• Exigence de performance énergétique élevée, équivalente au niveau « BBC rénovation » pour les projets de rénovation lourde, et exigences renforcées pour les constructions neuves dans les zones urbanisées. Le règlement n'interdit pas la haute performance énergétique, chaque porteur de projet pourra selon son vouloir construire selon les normes BBC. <p>Au niveau du règlement graphique, le PLU ne délimite pas de périmètres prioritaires sur certains quartiers ou rues du territoire, identifiés comme nécessitant des rénovations énergétiques ciblées, en cohérence avec les objectifs du PCAET, car sur le territoire de Favières il n'a pas été recensé de tel secteur.</p> <p>Enfin, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), plusieurs mesures concrètes viennent renforcer la traduction opérationnelle des enjeux climatiques :</p>		

- Imposition de pourcentages minimaux de pleine terre, de surfaces végétalisées et de solutions passives de régulation thermique (notamment pour lutter contre les îlots de chaleur urbains) ; il n'est pas explicitement écrit dans les OAP, mais le règlement des zones du PLU prend bien en compte les surfaces végétalisées qui sont cadrées tout comme l'emprise au sol.
- Dérogations d'implantation possibles pour permettre l'optimisation des installations solaires en toiture ; Le règlement du PLU n'interdit pas le photovoltaïque
- Différenciation des façades selon leur orientation afin de favoriser les matériaux, formes ou revêtements adaptés (murs pleins, vitrages, végétalisations, etc.). Le règlement du PLU n'impose pas l'orientation des façades.

L'ensemble de ces dispositions permet d'assurer une mise en cohérence forte du PLU avec les ambitions du Plan Climat du Val Briard dans le domaine du bâti et de l'aménagement durable.

<p>Mobilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de 8 % des déplacements des particuliers et 5 % du transport de marchandises d'ici 2030 - Augmentation de 35 % des véhicules propres pour le fret et de 30 % pour les déplacements quotidiens - Viser une moyenne de 2 personnes par voiture en 2030 - +5 points pour les modes actifs (vélo, marche) et les transports en commun 	<p>Plan d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - *Fiche Action 5.2* : Favoriser l'implantation d'activités proches des logements - *Fiche Action 6.1* : Développer l'offre de transport collectif (fréquence, réseau) - *Fiche Action 8.1* : Services vélos, sensibilisation à la mobilité douce - *Fiche Action 9.1* : Aires de covoiturage, autopartage <p>Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stationnement voiture extérieur sur surfaces perméables - Stationnement vélo obligatoire dans les logements collectifs, ERP et activités tertiaires - Covoiturage intégré dans les ZAC et opérations d'aménagement <p>Règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour aires de covoiturage, liaisons douces, arrêts de bus sécurisés - Zones mixtes favorisant proximité logement/emploi <p>OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Connexion aux réseaux TC existants ou en projet - Intégration des voies cyclables dans les projets urbains - Espaces publics mutualisés (aire de rencontre pour covoiturage)
------------------------	--	---

Le présent Plan Local d'Urbanisme intègre les objectifs et actions du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Val Briard en matière de mobilité durable, de réduction des émissions liées aux transports et de développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.

Ces ambitions ont été déclinées dans le règlement écrit du PLU, à travers des prescriptions concrètes :

- Imposition d'un stationnement des voitures en surface, sur des revêtements perméables, limitant l'artificialisation et favorisant la gestion des eaux pluviales ; Le règlement du PLU prévoit le stationnement de place de jour, mais n'impose pas la perméabilité des places privatives, mais l'encourage fortement
- Obligation d'aménager des espaces de stationnement vélos dans les logements collectifs, les établissements recevant du public et les zones d'activités tertiaires ; Le règlement impose des places de stationnement cycles pour les habitations et sera vigilante pour les opérations groupées de stationnement cycle également.
- Intégration d'aires de covoiturage dans les projets d'aménagement à vocation résidentielle ou mixte, en particulier dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). La commune prévoit un emplacement réservé pour la création d'un parking, pour une aire de covoiturage a la commune se rapprochera de la communauté de communes pour mettre en œuvre une aire de covoiturage.

Le règlement graphique identifie des zones stratégiques pour appuyer cette transition :

- Emplacements réservés pour des infrastructures de mobilité durable, notamment aires de covoiturage, arrêts de bus sécurisés et liaisons douces ; Le règlement graphique du PLU, prend en compte ces orientations par la création d'emplacements réservés pour la création de parking, de liaisons douces, sentes, et par la protection de cheminements piétons au sein du territoire.
- Création de zones mixtes habitat/activité, favorisant la réduction des mobilités contraintes. La commune n'a pas prévu de zone d'habitat/activité sur son territoire.

Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) renforcent la dimension opérationnelle de ces choix par :

- L'interconnexion des nouveaux quartiers aux réseaux de transports en commun existants, ou la préfiguration d'arrêts de transport à la demande ; La commune a mis en place des OAP a proximité immédiate des arrêts de transports en commun.
- L'intégration systématique de pistes cyclables dans les projets urbains, avec une réflexion sur le maillage interne et externe ; Les OAP prévu sont surtout liées a du renouvellement urbain par la transformation de deux corps de ferme, une OAP prévoit de l'habitat, la voie centrale prévu devra être accompagné d'un cheminement piéton sécurisé.
- La mise en place d'espaces publics mutualisés, conçus comme des points de rencontre facilitant le covoiturage ou l'intermodalité entre les modes actifs et motorisés. Les OAP n'ont pas prévu ce type d'espace publics mutualisés.

Par cette articulation fine entre diagnostic, stratégie, règles et programmation, le PLU garantit une cohérence forte avec les objectifs de mobilité soutenable, de sobriété énergétique et de qualité de vie, portés par le PCAET du Val Briard.

Agriculture Biodiversité	<p>- Accompagner 50 à 70 exploitations agricoles vers des pratiques durables</p> <p>- Réduire l'usage d'intrants chimiques et améliorer l'efficacité énergétique</p> <p>- Méthaniser les effluents d'élevage, augmenter les légumineuses, introduire les cultures intermédiaires et les bandes enherbées</p> <p>- Objectif : +100 tCO2e de stockage carbone, atteindre 45 % des GES séquestrés en 2030 (contre 33 % actuellement)</p>	<p>Plan d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - *Fiche Action 11.1* : Soutien aux techniques culturales innovantes (agroforesterie, non-labour...) - *Fiche Action 13.1* : Gestion intégrée des eaux pluviales agricoles, végétalisation - *Fiche Action 12.2* : Sensibilisation à la biodiversité <p>Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coefficient de pleine terre végétalisée et perméabilité imposée - Végétalisation obligatoire des clôtures et plantations diversifiées - Usage d'essences adaptées au changement climatique <p>Règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces verts protégés, alignements d'arbres remarquables - Zones réservées à l'agriculture uniquement, gestion hydraulique adaptée - Zones pour bassins d'infiltration / rétention <p>OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle - Végétalisation massive de l'espace public (zones de fraîcheur, biodiversité)
---------------------------------	---	--

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune intègre pleinement les orientations du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Val Briard en matière de préservation de la biodiversité, d'adaptation des pratiques agricoles au changement climatique et de gestion écologique de l'eau et des sols.

Ces orientations ont été traduits dans le règlement écrit du PLU au travers des mesures suivantes :

- Imposition de coefficients de pleine terre végétalisée et de taux de perméabilité minimale dans les secteurs urbanisés, visant à maintenir des surfaces infiltrantes et à lutter contre l'artificialisation excessive ; le règlement du PLU est rédigé de manière à imposer un coefficient de pleine terre pour augmenter la perméabilité des futures constructions sur leur unité foncière. Le règlement impose une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Obligation de végétalisation des clôtures et de recours à une diversité d'essences végétales favorables à la faune et aux cycles écologiques ; Le règlement du PLU impose 3 essences végétales dans la composition de la clôture, mais n'impose pas obligatoirement une clôture végétale obligatoire, le règlement reste permissif

sur la création des clôtures afin de laisser de la souplesse aux acquéreurs.

- Promotion d'essences végétales résilientes, peu consommatrices en eau et adaptées aux conditions climatiques futures, conformément aux recommandations régionales en matière de végétalisation durable. Le règlement du PLU impose une liste de végétaux à prendre en compte dans le choix des essences végétales, essences préconisées par le département de Seine et Marne.

Le règlement graphique du PLU complète ces dispositions en :

- Identifiant des espaces verts protégés, des alignements d'arbres à préserver, ainsi que des espaces boisés à caractère paysager ou écologique ; La commune dans son document graphique a protégé l'ensemble de ces boisements, par une protection stricte EBC, par la protection des mares L151-23 du CU, par la protection des abords des fossés et cours d'eau
- Délimitant des zones agricoles spécifiques, exclues de l'urbanisation, où l'usage des sols est réservé aux pratiques agricoles compatibles avec la résilience environnementale ; Le règlement graphique a classé l'ensemble des parcelles agricoles en zone A et mis en place un règlement adapté à la protection de la zone agricole.
- Localisant des emplacements pour l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, adaptés à la topographie et aux capacités hydrauliques locales. Il n'est pas prévu dans le règlement graphique la localisation de bassin d'infiltration.

Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent de façon opérationnelle ces engagements en :

- Imposant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment via des solutions fondées sur la nature : noues, fossés végétalisés, citernes de récupération pour arrosage et entretien ; Le règlement impose une infiltration à la parcelle, et lors de dépôt d'un permis d'aménager l'ensemble de ces thèmes devra être abordé.
- Favorisant la végétalisation massive des espaces publics, notamment par l'implantation de végétaux adaptés au changement climatique, créant ainsi des zones de fraîcheur, renforçant le confort thermique urbain et la biodiversité locale. Il est prévu au sein des OAP la végétalisation des parcelles par l'obligation d'arbre de haute tige et d'espace de pleine terre.

Par cette articulation entre stratégie climat, outils réglementaires et prescriptions d'aménagement, le PLU traduit de manière cohérente et concrète les ambitions du PCAET dans le domaine agro-environnemental et paysager.

<p>Économie locale Déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rénover 40 % des surfaces tertiaires existantes - Atteindre 50 % d'établissements (tertiaire et industrie) utilisant une source d'énergie décarbonée - Réduire les consommations énergétiques dans plus de 200 établissements - Améliorer la gestion des déchets et le respect des 	<p>Plan d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - *Fiche Action 17.1* : Mise en place d'un CPAUPE (Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) pour encadrer les futures ZAC <p>Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Référencement obligatoire au CPAUPE pour les secteurs à urbaniser - Création d'espaces de stockage non
---------------------------------------	---	---

	consignes tri/compostage	de	perméables pour les déchets, intégrés dans les unités foncières - Obligation d'un local technique adapté aux conteneurs pour les bâtiments collectifs Règlement graphique : - Délimitation des périmètres d'application du CPAUPE OAP : - Intégration des espaces de stockage déchets dans les schémas de clôture - Valorisation du tri et de la gestion raisonnée des déchets dans les projets urbains
--	--------------------------	----	---

Le présent Plan Local d'Urbanisme a intégré les objectifs et actions du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Val Briard visant à améliorer la gestion des déchets, limiter leur impact environnemental, et encadrer le développement urbain à travers des prescriptions qualitatives sur les futurs secteurs à urbaniser.

Cette action est traduite dans le règlement écrit du PLU, à travers les dispositions suivantes :

- Création obligatoire d'espaces de stockage des déchets sur des surfaces non perméables, intégrés dans l'emprise des unités foncières, afin de limiter l'impact sur le paysage et de prévenir les ruissellements polluants ; Le règlement du PLU n'impose pas d'espace de stockage des déchets, mais dans le cadre d'un permis d'aménager, il sera obligatoire d'en prévoir.
- Obligation de locaux techniques adaptés au dimensionnement des conteneurs de déchets, dans les projets de logements collectifs, permettant un tri efficace et sécurisé. Sur les projets d'OAP, la mairie sera vigilante lors des dépôts de permis qu'un local de stockage des déchets soit présent.

Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU viennent renforcer la cohérence avec le PCAET en :

- Intégrant les espaces de stockage des déchets dans les schémas de clôture des nouvelles opérations d'aménagement, pour une meilleure insertion dans le paysage urbain ; Les OAP ne prévoit pas les espaces de stockage des déchets mais ils devront figurer sur le plan de composition lors d'un permis d'aménager.
- Valorisant le tri sélectif et la gestion raisonnée des déchets dans la conception même des projets urbains, à travers des principes d'organisation spatiale et fonctionnelle en lien avec les objectifs de durabilité. La commune incite les administrés à faire le tri sélectif.

Ces différentes dispositions permettent d'assurer une cohérence forte entre le PLU et les ambitions du PCAET du Val Briard en matière de gestion des déchets, de qualité paysagère et de performance environnementale des zones d'activité.

<p>Énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Produire 125 GWh d'énergie renouvelable sur le territoire d'ici 2050 - Répartition : 50 GWh solaire, 45 GWh biomasse, 20 GWh géothermie/PAC, 10 GWh récupération de chaleur - Développer une filière locale pour les biocarburants - Optimiser l'implantation territoriale des infrastructures ENR 	<p>Plan d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - *Fiche Action 21.1* : Travail avec l'ABF pour faciliter l'intégration paysagère des panneaux solaires - *Fiche Action 21.2* : Recensement et plan d'investissement pour équiper les bâtiments publics - *Fiche Action 21.3* : Identification des potentiels solaires sur bâtiments privés, parkings, friches - *Fiche Action 22.1* : Soutien aux projets de méthanisation et insertion paysagère - *Fiche Action 22.3* : Encouragement au recours à la géothermie <p>Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dérogation aux formes de toiture pour installation solaire - Inclinaison des toitures jusqu'à 60° pour capter le rayonnement optimal - Autorisation des installations solaires thermiques pour ECS et chauffage - Autorisation des méthaniseurs et fermes photovoltaïques en zones agricoles et naturelles spécifiques - Création ou extension de réseaux de chaleur selon pertinence <p>Règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition de zones d'accélération des énergies renouvelables (solaire, géothermie, éolien) - Zones dédiées à la méthanisation, en lien avec les potentiels agricoles - Périmètres de protection des monuments historiques adaptés <p>OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prescription de couverture partielle en énergie primaire par ENR pour les nouvelles constructions - Préfiguration de raccordement à des réseaux de chaleur futurs
--------------------------------------	---	--

- Orientation vers les technologies spécifiques selon la vocation du bâti

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été conçu en pleine cohérence avec les ambitions portées par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Val Briard en matière de développement des énergies renouvelables (ENR) et d'adaptation des constructions aux enjeux énergétiques et climatiques du territoire.

Ces orientations ont été traduites dans le règlement écrit du PLU, qui prévoit :

- Des dérogations aux formes de toitures traditionnelles, autorisant des inclinaisons jusqu'à 60° pour optimiser la captation solaire ; La commune n'a pas souhaité déroger à cette disposition
- La possibilité d'installer des capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage ; La commune est favorable à la réalisation de ce type de capteur thermique et le règlement ne l'interdit pas.
- L'implantation autorisée de méthaniseurs et de fermes photovoltaïques dans des zones agricoles ou naturelles spécifiques, avec des prescriptions paysagères adaptées ; Le règlement du PLU n'interdit pas ces projets, mais au vu de la qualité du territoire de Favières-en-Brie, la réflexion devra être portée pour pas dénaturer la zone naturelle et agricole.
- La création ou extension de réseaux de chaleur permise dans les secteurs présentant une densité de besoins suffisante. Le règlement n'interdit pas ce genre de réseaux.

Le règlement graphique du PLU vient appuyer cette démarche à travers :

- La définition de zones d'accélération des énergies renouvelables, identifiées selon les potentiels spécifiques de la commune (solaire, géothermie, éolien) ; Il n'est pas prévu de zone pour permettre la zone d'accélération des énergies renouvelables.
- La délimitation de périmètres dédiés à la méthanisation, situés à proximité des gisements de biomasse agricole ; Il n'est pas prévu de zone pour permettre la méthanisation
- L'adaptation des périmètres de protection des monuments historiques, tenant compte de la covisibilité avec les dispositifs ENR envisagés. La commune n'est pas concernée

Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient des prescriptions complémentaires :

- Imposition d'une couverture minimale en énergie primaire par des ENR pour les constructions neuves (chauffage, ECS, rafraîchissement), adaptée à la vocation du bâtiment ;
- Préfiguration du raccordement à des réseaux de chaleur existants ou futurs, dans les secteurs à fort potentiel de densification ;
- Orientation technologique différenciée selon les caractéristiques des secteurs (biomasse en zone agricole, solaire sur grandes toitures, géothermie en centre urbain, etc.).

La commune ne prévoit pas d'imposition minimale en énergie primaire.

Par l'ensemble de ces mesures, le PLU assure une intégration complète et cohérente des enjeux énergétiques du PCAET, tout en permettant l'émergence de projets adaptés aux réalités locales, dans une logique de sobriété, d'efficacité et de résilience énergétique.

J.I.12. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Sur le territoire de FAVIERES-EN-BRIE la carte du SRCE définit comme objectif la préservation et restauration de corridors :

- Corridor de la sous-trame arborée
- Restaurer un corridor de la sous-trame arborée
- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Préserver les milieux humides
- Maintenir le réservoir de biodiversité
- Mettre en place des lisières de protection des boisements



Le projet urbain participe aux objectifs du SRCE en maintenant les espaces verts existants sur la commune, en améliorant la continuité entre les espaces verts.

Enfin, le projet protège les espaces boisés classés, les mares, éléments qui concourent aux trames vertes et bleues du territoire, protection des mares, protection de la ripisylves, des abords de la Marsange par une interdiction de construction dans une bande de 20 m et 5 m pour les cours d'eau et fossés. Les cours d'eau sont pris en compte dans le PLU, avec un règlement adapté, les mares sont protégées et les lisières agricoles des massifs boisés de plus de 100 hectares sont inconstructibles. Les zones humides avérées sont protégées par un règlement adapté.

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux multitrames

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

- ⓕ Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- ⓐ Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- ▲ Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- ▲ Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- ▲ Obstacles sur les cours d'eau
- ⊗ Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- ⊗ Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

J.II. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES (L.131-2 DU CU)

J.II.1.LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune n'est pas concernée par ces schémas.

J.II.2.LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE (SRDAM)

La commune de FAVIERES-EN-BRIE n'est pas concernée pas le Schéma régional de développement de l'aquaculture marine (SRDAM).

J.II.3.LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics contraignent les SCoT en termes de prise en compte, en vertu de l'article L. 122-1-12 du code de l'urbanisme (« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte : les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics »).

La commune n'est pas concernée par un schéma de cohérence territorial, par conséquent la commune n'est pas concernée par les programmes d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

J.II.4.LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES (SRC)

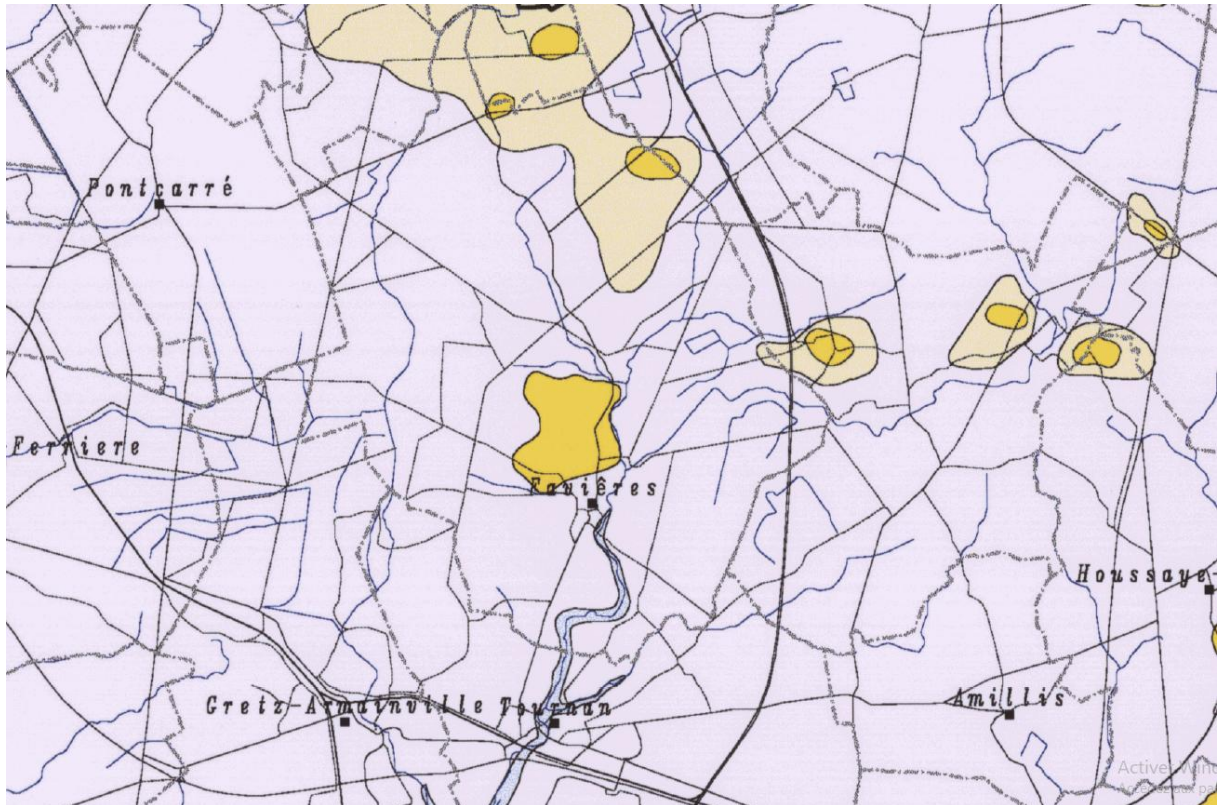
Conformément aux dispositions des articles L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme et des articles L.515-3 et R.515-4 du code de l'environnement, le schéma régional des carrières (SRC) constitue un document de planification avec lequel le plan local d'urbanisme doit être compatible.

Le SRC d'Île-de-France fixe, à l'échelle régionale, les orientations et objectifs relatifs à l'approvisionnement durable en matériaux de carrières, à la gestion économe des ressources minérales, à la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, ainsi qu'à l'optimisation des flux et des modes de transport associés. Il identifie notamment les besoins régionaux en matériaux, les gisements potentiellement exploitables et encadre les conditions d'implantation, d'exploitation et de remise en état des carrières.

Le PLU prend en compte ces orientations en veillant à ne pas compromettre les objectifs du SRC, notamment en matière de préservation des ressources minérales d'intérêt régional, de limitation des conflits d'usage avec les autres fonctions du territoire et de prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers liés aux activités extractives. Les choix de zonage et les orientations d'aménagement du PLU sont ainsi établis de manière à assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec le SRC, sans remettre en cause les conditions d'un approvisionnement équilibré et durable du territoire régional en matériaux de carrières.

Ainsi, le PLU est compatible avec les orientations et objectifs du schéma régional des carrières d'Île-de-France.

Dans le Schéma Départemental des Carrières révisé, la commune de Favières-en-Brie est concernée par la présence d'un gisement de Sables et grès de Fontainebleau affleurants. Favières-en-Brie ne compte pas de carrière sur son territoire.



J.II.5.LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE

Réaliser sous deux ans un état des lieux de l'application de l'article L. 153-8 du code forestier qui prévoit que les départements doivent élaborer chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière, de manière à déterminer les itinéraires routes départementales, communales ou intercommunales, permettant ainsi d'assurer le transport des grumes depuis les propriétés forestières jusqu'aux différents points de livraison.

La commune de FAVIERES-EN-BRIE a pris en compte les boisements sur son territoire, les accès agricoles et forestiers sont protégés par un classement en zone A ou N. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares sont reportées sur le plan de zonage. Les chemins sont protégés par un règlement adapté L.151-23 du CU, et les accès ne sont pas couverts par des EBC.

J.II.6.LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE PROJET D'INTERET GENERAL (PIG)

La commune de FAVIERES-EN-BRIE n'est pas concernée par un Plan d'Intérêt Général sur son territoire.

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

K. DIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

K.I. LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS

Afin d'apprécier la bonne évolution du territoire, selon les objectifs du PADD, il convient de mettre en place un suivi du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation du présent dossier (L.153-27 code de l'urbanisme).

Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis, par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Favières-en-Brie plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire.

Les thématiques de l'analyse s'appuient sur les thèmes propres de l'élaboration du PLU.

Ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de manière à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard des thématiques suivantes :

- Evolution de la densité urbaine,
- Evolution des logements réalisés dans les zones 1AU,
- Evolution des emplois et des activités,
- Consommation des zones d'extension,
- Préservation du patrimoine urbain,
- Préservation du patrimoine naturel.

K.II. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU (2031)
Augmentation de la population à l'échelle du territoire	1329 habitants	Habitants supplémentaires
Densification de l'habitat dans les zones urbaines	9 log/hectare	Nombre de nouveaux logements en densification en moyenne
Nouveaux logements sociaux réalisés dans les zones urbaines	0 logements	Nouveaux logements sociaux

K.III. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des emplois comptabilisés à l'échelle du territoire		Emplois
Nouveaux commerces, activités dans la zone Urbaine et à Urbaniser		Nouveaux établissements

K.IV. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des surfaces consommées en zone UA, UB UH, par le biais d'opérations AU d'aménagement d'ensemble	1.5 hectares	hectares

K.V. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Demandes d'autorisation d'abattage d'espaces boisés classés.		Demandes
Diminution des terres cultivées		Hectares