Mairie de NEUFMOUTIERS EN BRIE

9 rue du Général de Gaulle

77610 NEUFMOUTIERS EN BRIE

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1-Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du :

……

Le Maire

40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
http//www.cabinet-greuzat.com

I. Données sur la population et l'habitat 5
I.1 Présentation du contexte général 5
I.2 Données démographiques 7
I.2.1 Analyse des données 7
I.2.2 Tendances de 2007 10
I.3 Données logements 10
I.3.1 Analyse des données 10
I.3.2 Tendances de 2007 11
II. Données économiques 13
II.1 Composition socioprofessionnelle 13
II.2 Bassin d'emplois 14
II.3 Activité rurale 16
III. Les équipements 17
III.1 Les équipements aux habitants 17
III.2 Les équipements liés aux logements 17
IV. Analyse de l'état initial de l'environnement 19
IV.1 Les données géomorphologiques 19
IV.2 Le paysage et l'occupation du territoire communal 22
IV.2.1 La repartition des occupations du sol 22
IV.2.2 L'agriculture 23
IV.2.3 Les boisements 23
IV.3 Les données écologiques 25
IV.3.1 La portee de l'étude 25
IV.3.2 L'ensemble du territoire naturel 26
IV.3.2.1 Enjeux floristiques et phytoécologiques 26
IV.3.2.2 Enjeux faunistiques 27
IV.3.2.3 Synthèse des enjeux écologiques 29
IV.3.3 Synthèse des enjeux écologiques sur les secteurs entre Neufmoutiers et les trois maisons 29
IV.3.3.1 Enjeux floristiques et phytoécologiques 29
IV.3.3.2 Enjeux faunistiques 30
IV.3.3.3 Synthèse des enjeux écologiques 31
IV.3.4 Les milieux écologiques et/ou fragiles 31
IV.4 Le milieu bâti 31
IV.4.1 Le developpement urbain ancestral 31
IV.4.2 Les developpements et evolutions recentes 33
IV.4.3 L'évolution de l'organisation urbaine 33
IV.5 La qualité de l'environnement 34
IV.5.1 La qualite de l'air et les nuisances sonores et olfactives 34
IV.5.2 La qualité de l'eau et du sol 35
V. Exposé et justifications des dispositions du plu 36
V.1 Le PADD 36
V.1.1 Les objectifs démographiques 36
V.1.1.1 L'étude du mécanisme de consommation des logements dans la commune 37
V.1.1.1.1 Le phénomène de renouvellement 37
V.1.1.1.2 Le phénomène de desserrement 37
V.1.1.1.3 La variation des logements vacants 38

V.1.1.1.4 La variation des résidences secondaires..... 38
V.1.1.1.5 Le récapitulatif 39
V.1.1.2 Le calcul des besoins en logements d'ici l'an 2020..... 39
V.1.1.2.1 Les besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population..... 39
V.1.2.Les objectifs économiques 41
V.1.3.Les objectifs de préservation du cadre de vie 41
V.2 La délimitation des zones et secteurs..... 42
V.2.1 Les delimitations thematiques..... 43
V.2.2 Les espaces boisés classés et les espaces forestiers 43
V.2.3 Les parcs boisés au titre du paysage 45
V.2.4 Le secteur de protection des lisières de l'article R.123.11)..... 45
V.2.5 Les milieux humides à conserver 47
V.2.6 Les édifices remarquables..... 47
V.2.7 Les emplacements réservés 47
V.2.8 Les delimitations des zones..... 47
V.2.8.1 Les limites des zones Urbaines 48
V.2.8.2 Les limites des zones A Urbaniser 48
V.3 Les dispositions réglementaires 49
V.3.1 Generalites 49
V.3.2 Les dispositions de la zone U..... 50
V.3.3 La zone UE 50
V.3.4 La zone UT..... 51
V.3.5 Les dispositions reglementaires de zone AU 51
V.4 Les dispositions réglementaires des zones A et N 52
V.4.1 Présentation de la répartition des zones 52
V.4.2 Présentation des dispositions des zones A..... 52
V.4.3 Présentation des dispositions des zones N..... 53
VI. LES INCIDENCES - MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT..... 55
VI.1 Les incidences géo-et Hydro morphologiques..... 55
VI.2 Les incidences sur la diversité des milieux..... 56
VI.3 Les incidences sur la sécurité et les nuisances et sur la pollution 56
VI.3.1 Les incidences en matière de pollution atmosphérique 56
VI.3.2 Les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre 57
VI.4 Les incidences de l'urbanisation 57

Il est précisé que l'analyse du site a été effectuée à partir d'une prise de connaissance de l'ensemble des études et documents accessibles au public ainsi que d'une reconnaissance du terrain établie essentiellement à partir des espaces publics et ouverts au public.

Dans la mesure où il n'est pas autorisé d'investir les espaces privés, il subsiste une part d'incertitude, voire d'inconnu sur ce que peuvent receler ces terrains, notamment du point de vue de l'environnement, du patrimoine écologique ou encore du paysage

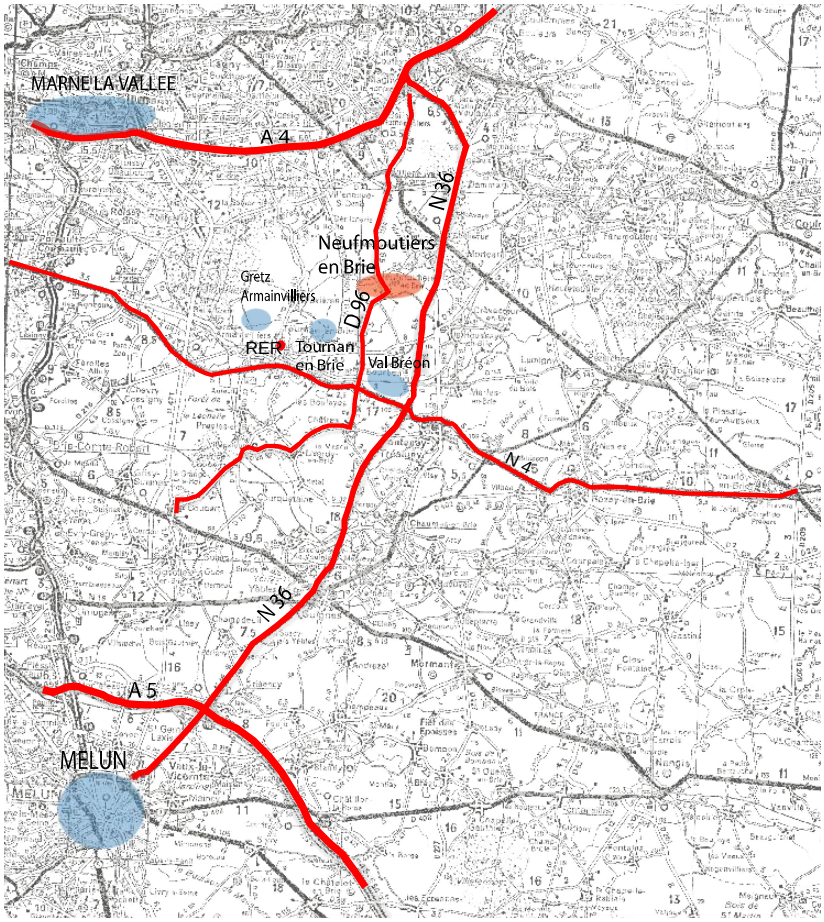
I. DONNEES SUR LA POPULATION ET L'HABITAT

L'étude sur la population et l'habitat est établie à partir des données INSEE du recensement de 2007. Le diagnostic s'attache à exposer des tendances telles qu'elles peuvent être appréciées en fonction de la situation locale.

I.1 PRESENTATION DU CONTEXTE GENERAL

La commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE se situe à une quarantaine de kilomètres de PARIS dans le département de la SEINE ET MARNE, entre MELUN et MEAUX. Elle appartient à l'arrondissement de MELUN et au canton de ROSAY-EN BRIE.

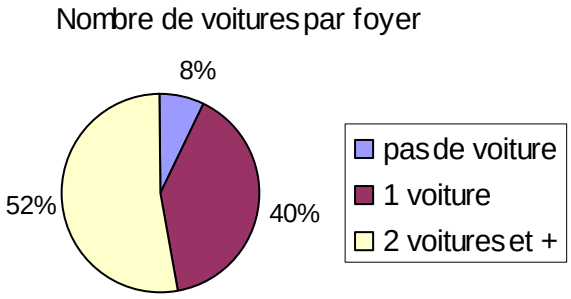
Le territoire communal s'étend sur 1590 hectares, dont la presque totalité est occupée par des terres agricoles et des massifs forestiers. Les espaces urbanisés occupent seulement 23,2 hectares, soit 1,5% de la superficie totale de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE. Ils se situent principalement sur le bourg et les Trois Maisons. D'autres petits écarts parsèment le territoire (LA BOURBELLE, LES MASSELINS, LA PETITE FORTELLE, LE BOIS BRETON, LES BOUTILLIERS) ainsi que des fermes (BELLEVUE, LES EGREFINS, LES (GRANDES) PIGEONNIERES).



La RD 96 traverse le territoire communal dans le sens Nord/Sud en passant par le bourg. Elle rejoint MARNE LA VALLEE au Nord et MELUN (préfecture) au Sud. Mais surtout, NEUFMOUTIERS-EN-BRIE se trouve à proximité de la RN 36 axe régional majeur qui relie l'autoroute A4 au Nord et l'autoroute A5 au Sud, toutes deux reliant Paris.
La commune est donc particulièrement bien desservie.
Une ligne interconnexion TGV traverse le territoire à l'Ouest, mais la commune n'est pas desservie par le réseau ferré. Néanmoins la gare la plus proche des trains à grande vitesse est à MARNE LA VALLEE, à une dizaine de kilomètres. La gare du réseau ferré régional est à MARLES EN BRIE commune limitrophe. Le RER E s'arrête à TOURNAN-EN-BRIE et GRETZ-ARMAINVILLIERS soit à 7 ou 8 kilomètres. Le RER A s'arrête à CHESSY. Ils permettent de rejoindre Paris en une trentaine de minutes.
La commune est donc particulièrement bien desservie par les transports collectifs ferrés, même si la voiture particulière reste le moyen de rabattage le plus utilisé.

En effet, le réseau de bus local exploité par les cars BIZIERE ne dessert pas la commune. Les arrêts les plus proches se trouvent à TOURNAN-EN-BRIE. Un arrêt desservira très prochainement le pôle d'emplois de VAL BREON.

Le réseau de transport en commun n'étant pas directement accessible, 92% des habitants de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE ont au moins une voiture.



NEUFMOUTIERS-EN-BRIE fait partie de la communauté de communes du VAL BREON créée en 1995 et qui regroupe 9 communes (LES CHAPELLES-BOURBON, CHATRES, CREVECOEUR-EN-BRIE, FONTENAY-TRESIGNY, LA HOUSSAYE-EN-BRIE, LIVERDY-EN-BRIE, MARLES-EN-BRIE, NEUFMOUTIERS-EN-BRIE, PRESLES-EN-BRIE). L'intercommunalité a pour compétences déléguées les études et les documents d'urbanisme, les zones d'activités économiques intercommunales, les voies de circulation non automobiles, études, missions ou gestion de services pour l'aménagement et l'entretien d'une portion de voirie communale à la demande des communes.

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE appartient à l'association pour l'Aménagement et le Développement de la BRIE CENTRALE (association A.D.B.C.) créée en 2004. Cette association regroupe aujourd'hui 4 intercommunalités (Communautés de Communes du VAL BREON, DE LA VISANDRE, DE LA BRIE BOISEE, DES SOURCES DE L'YERRES), soit un total de 28 communes, qui ont élaboré un projet de développement qui s'est traduit par la signature d'un Contrat Local d'Aménagement Intercommunal Rural (C.L.A.I.R.) avec le Conseil Général de SEINE ET MARNE sur la base de ce projet de territoire qui définit un programme d'actions commun pour les 5 années à venir.

La commune, longtemps à caractère rural briard a connu depuis un quart de siècle une profonde mutation de son contexte géographique.
A la jonction entre la couronne agricole de L'ILE DE FRANCE et la périurbanisation parisienne, NEUFOUTIERS EN BRIE est une commune qui a, du fait de sa situation à l'écart des nuisances, au sein de clairière boisée et à proximité des grands axes, connu une forte demande en logements d'une population captée par l'attractivité économique de l'Ile de France et à la recherche d'un cadre de vie de qualité.

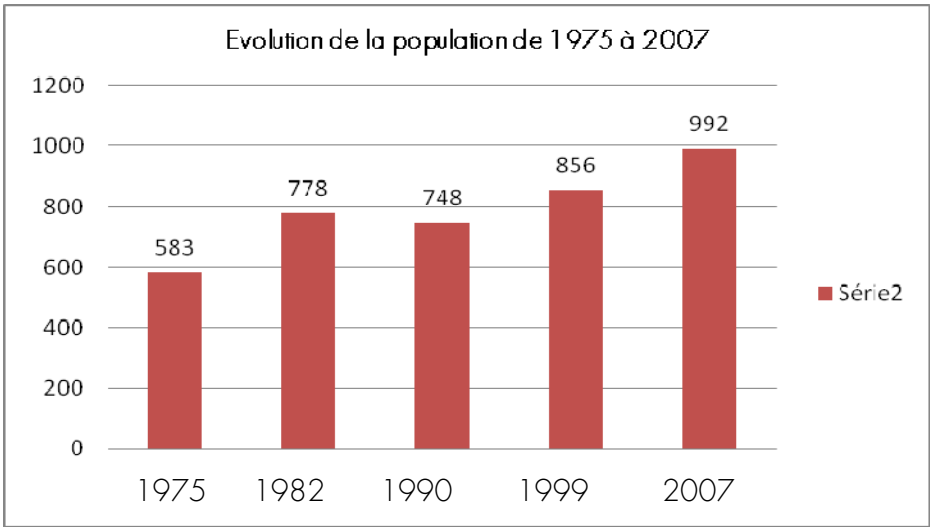
Ce contexte intercommunal évolue aujourd'hui de plus en plus vite, avec l'arrivée des transports en commun à quelques kilomètres seulement de la commune et la création d'un important pôle d'activités économiques pourvoyeur d'emplois à ses portes.

I.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES

I.2.1 ANALYSE DES DONNEES

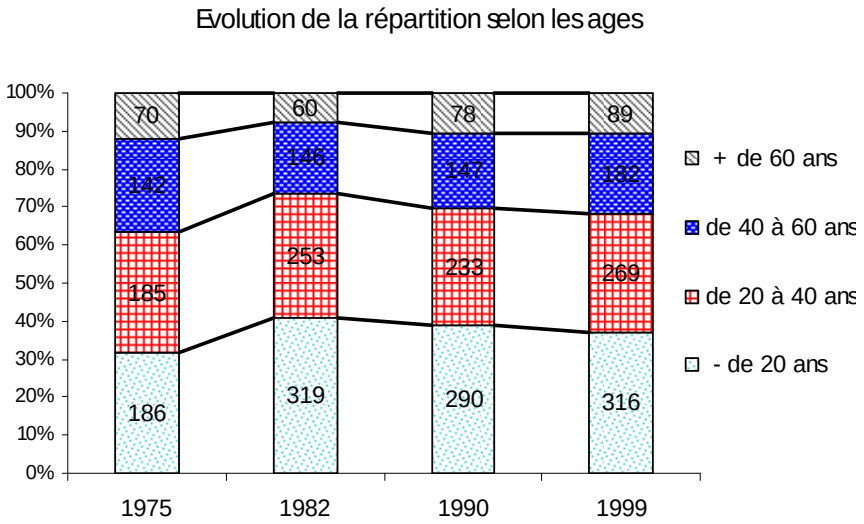
Lors du dernier recensement en 1999, NEUFMOUTIERS-EN-BRIE compte 856 habitants. De 1968 à 1999 l'évolution démographique peut se diviser en trois périodes :

- De 1968 à 1982, la population augmente. La croissance est plus significative à partir de 1975 avec un rythme de plus de 4% par an.
- De 1982 à 1990, cette période est marquée par un très fort ralentissement de la croissance et la perte d'habitants.
- De 1990 à 1999, la croissance repart raisonnablement, le nombre d'habitants augmente à nouveau avec un taux de croissance de 1,5.
- De 1999 à 2007, la population a connu une de ses plus fortes croissances avec 136 habitants supplémentaires en 8 ans.



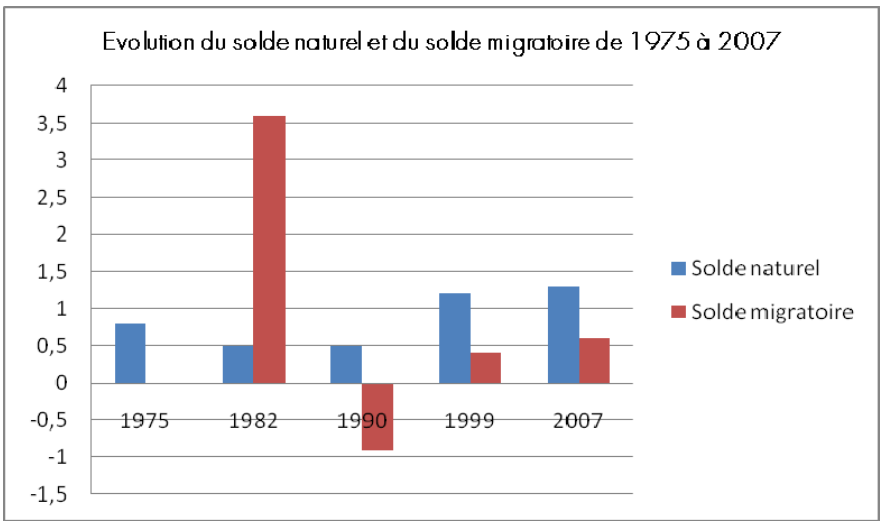
On constate que les évolutions du taux de croissance sont parfaitement calées sur les évolutions du solde migratoire.

En 1982 l'augmentation du nombre d'habitants est liée à l'arrivée de nouveaux habitants. Par ailleurs le renouvellement des habitants cette année là est très faible ; peu d'habitants ont quitté la commune.



La baisse démographique en 1990 s'accompagne d'un renouvellement du tiers des habitants marquant une évolution périurbaine de la commune.

En 1999, la reprise de la croissance démographique est assise sur la réalisation de trois lotissements LES BELLES vues en 1990, La Couture en 1994 et le CLOS DE LA MARE en 1995, sur le territoire communal.
Parallèlement le renouvellement des habitants s'accélère à plus de 50% ce qui permet de constater une forte croissance de la population en 2007.



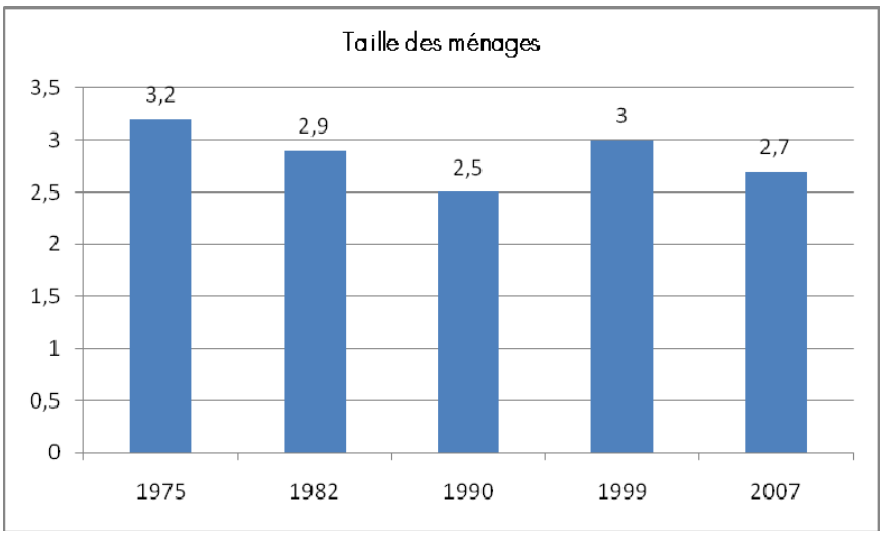
En ce qui concerne l'âge des habitants, on note que l'augmentation du nombre d'habitants en 1982 a entraîné un fort accroissement des moins de 40 ans, témoignant de l'arrivée d'une population nouvelle en accession à la propriété. Jusqu'en 1999, les différentes opérations qui se sont réalisées progressivement ont conduit à un maintien de la

configuration de la population en âge, liée à une offre constante et quasi exclusive d'une offre de logement en habitation individuelle en accession à la propriété.

On remarquera toutefois l'importance des jeunes de moins de 20 ans jusqu'en 1999, témoignant du maintien d'une structure familiale probablement due au fort taux de renouvellement des ménages.

En 2007, ce sont les jeunes de 15-29 ans qui ont le plus progressés avec les 45-59 ans représentant à eux tous plus de 40% de la population.

Si en 1990 avec la baisse démographique les foyers de 1 et 2 personnes ont augmenté respectivement de 60% et de 36,6%, en 1999 le rajeunissement de la population corrobore avec la forte augmentation des foyers de 3, 4 et 5 personnes. Les foyers de 3 personnes ont été multipliés par 1,5 fois, les foyers de 4 personnes ont presque doublé et les foyers de 5 personnes ont été multipliés par 2,5 fois.



En 1999, deux tiers des foyers de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE sont composés de 3 à 5 personnes. Les foyers de 1 et 2 personnes représentent chacun 19% de l'ensemble des foyers.
En 1999, les foyers de la commune sont donc marqués par une forte composante familiale traditionnelle.
En 2007, on observe une diminution du nombre de personnes par ménage passant de 3 habitants en 1999 à 2.7 habitants.

Cette donnée s'explique probablement par :

- le fait que la commune a de façon permanente et constante poursuivi une offre de logements pavillonnaires permettant au fur et à mesure du vieillissement des habitants d'accueillir en parallèle des foyers familiaux.
- un renouvellement de la population qui s'est fait de façon soutenue et donc avant un vieillissement prononcé des habitants en place.

I.2.2 TENDANCES DE 2007

La hausse de population observée en 2007 est principalement due à un solde naturel positif (+1.3%) et un solde migratoire également positif de +0.6%. Le taux de natalité enregistré en 2007 n'a jamais été aussi fort avec 17‰, malgré un léger taux de mortalité en hausse.
En 39 ans la densité de population à quasiment doublé passant de 34.9 hab/km² en 1968 à 62.4 hab/km² en 2007.

Les couples mariés ne représentent plus de 49.8% de la population en 2007. La hausse des célibataires (41.0%) et des divorcés (6.1%) explique la baisse des personnes par foyer à 2.7 habitants par logements en 2007 contre 3 en 1999.
Malgré la baisse du nombre d'habitants par foyer, le territoire de Neufmoutiers-en-Brie a cependant réussit à accueillir 136 habitants supplémentaires entre 1999 et 2007. Ces habitants ont principalement pu se loger dans les 70 résidences principales supplémentaires constatées entre 1999 et 2007 et dans les 52 logements vacants en 1999 désormais occupés en 2007.
Les nombreux employés du centre médico-social ne sont plus logés dans l'enceinte de l'établissement. Ces derniers cherchent donc à se loger sur le territoire. La municipalité souhaite que le tissu urbain de la commune soit en mesure de répondre aux futurs besoins en logements liés à l'implantation du village nature à VILLENEUVE LE COMTE en 2015.

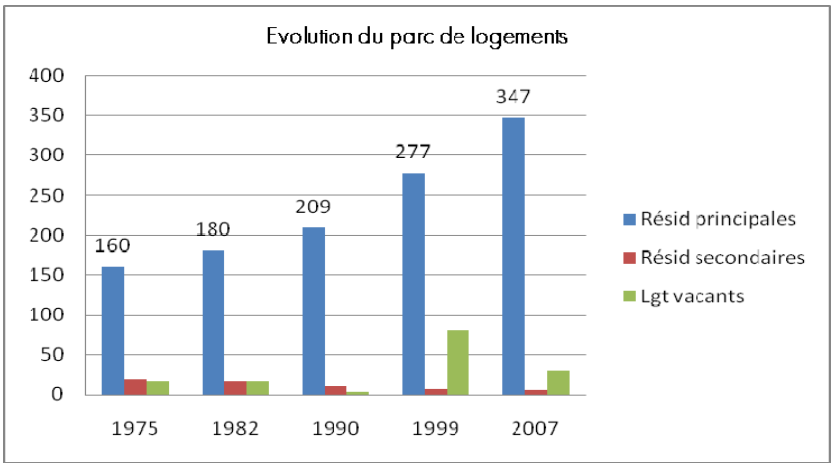
En conclusion, la population relativement homogène caractérisée par une structure familiale jeune (entre 30 et 40 ans) et mobile observée en 1999 a peu évoluée. En 2007, l'âge de la population est encore plus homogène et les personnes âgées de plus de 60 ans sont en diminution. Si le taux de chômage a légèrement augmenté, la population active ayant un emploi se concentre davantage dans le département de résidence.

I.3 DONNEES LOGEMENTS

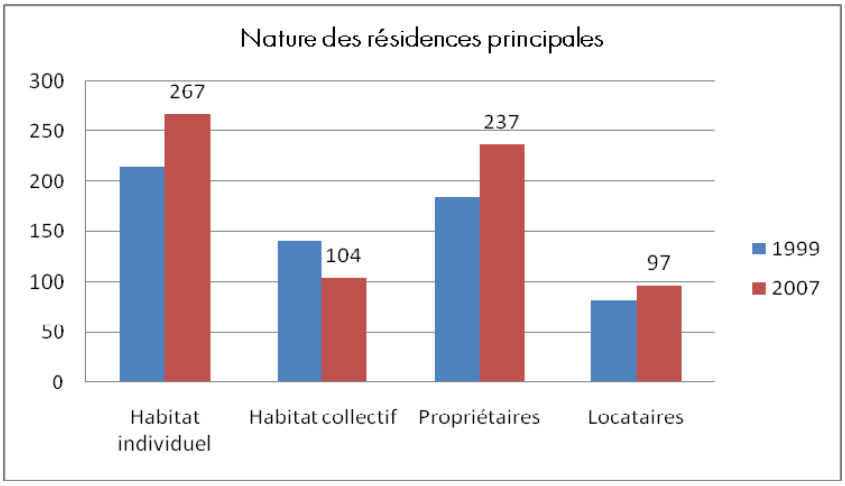
I.3.1 ANALYSE DES DONNEES

Selon les dernières données de l'INSEE, le parc de logements a doublé sur le territoire de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE en 32 ans, passant de 195 logements en 1975 à 381 logements en 2007. Les résidences principales sont ainsi passées de 160 à 347 au cours de cette même période.

Au sein des résidences principales, l'habitat individuel a davantage progressé entre 1999 et 2007 que l'habitat collectif : +52 logements individuels en 2007 et +37 logements collectifs en 2007. De la même manière, le nombre de propriétaires à augmenté, atteignant 237 en 2007.



Selon le dernier recensement, ce sont les logements de 5 pièces et plus qui ont le plus été construits sur le territoire entre 1999 et 2007. Le pourcentage de logements de 5 pièces et plus n'était que de 41.9% en 1999 alors qu'il est passé à 47.3% en 2007. Ce phénomène est paradoxal quand on observe une diminution du nombre de personnes par foyer (2.7 en 2007).



De manière générale le parc de logement de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE est très récent avec près de la moitié des constructions qui ont été réalisées depuis 1990.

I.3.2 TENDANCES DE 2007

Les nombreux logements individuels construits depuis 1999 sur le territoire sont le fruit des opérations de lotissement mises en œuvre au cours des années 2003-2004. Ces constructions nouvelles ainsi que la récupération de nombreux logements vacants (notamment dans le centre médical) ont permis l'accueil de nouveaux résidents accroissant la population de 136 habitants en 8 ans.

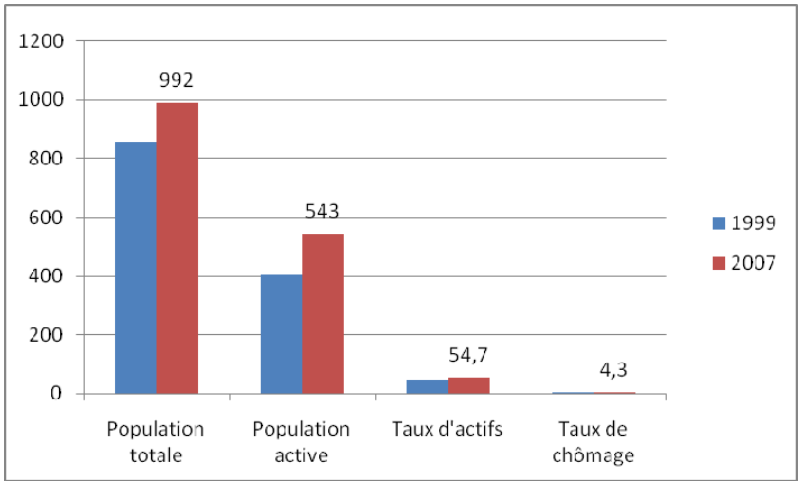
La demande de logements de petites tailles enregistrées en 1999 ne s'est pas concrétisée dans le parc de logements de 2007 avec des logements de 2 pièces qui ne représentent que 12.2 % du parc (12.6% en 1999).

Les résidences principales restent majoritairement des grandes constructions individuelles de plus de 5 pièces, occupées par des propriétaires
Les zones d'urbanisations futures inscrites au Plan d'Occupation des Sols initial ont été urbanisées.

II. DONNEES ECONOMIQUES

II.1 COMPOSITION SOCIOPROFESSIONNELLE

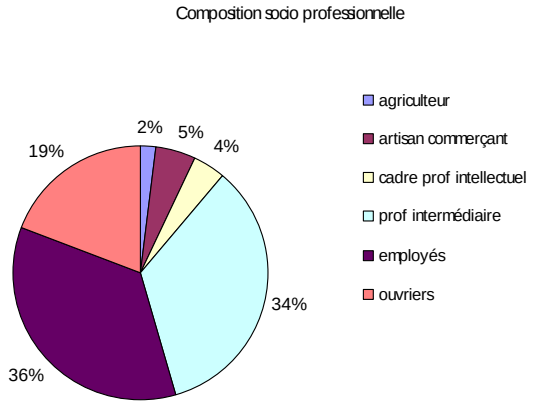
En 2007 comme en 1999, le nombre d'actifs sur la commune suit l'évolution du nombre d'habitants. Le taux d'actifs des 25/54 ans est assez élevé. Il était assez stable dans les années 80 et 90 autour des 80%. Il a encore augmenté au recensement de 2007 pour atteindre plus de 95.9% attestant du renforcement de la structure d'âge « active » de la population.



En 2010, parmi la population active le taux de chômage a augmenté depuis 1975 suivant les tendances nationales. Néanmoins il reste faible et largement en deçà des moyennes nationales à 4,3% en 2007. La grande majorité les actifs ayant un emploi sont salariés à 95.6% et à temps plein à 88.5%.

Au niveau des migrations domicile travail, en 1999,

- un quart des habitants travaillait à NEUFMOUTIERS,
- un tiers se rendait sur PARIS ou la proche couronne
- les autres travaillant sur le département essentiellement sur les pôles d'emplois de MARNE-LA- VALLEE, MELUN et SENART, FONTENAY TRESIGNY et ROSAY-EN-BRIE



La population de NEUFMOUTIERS se compose principalement d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires. Parmi les habitants non scolarisés de plus de 15 ans, 18% ont un diplôme de niveau BAC+ 2 ou plus.

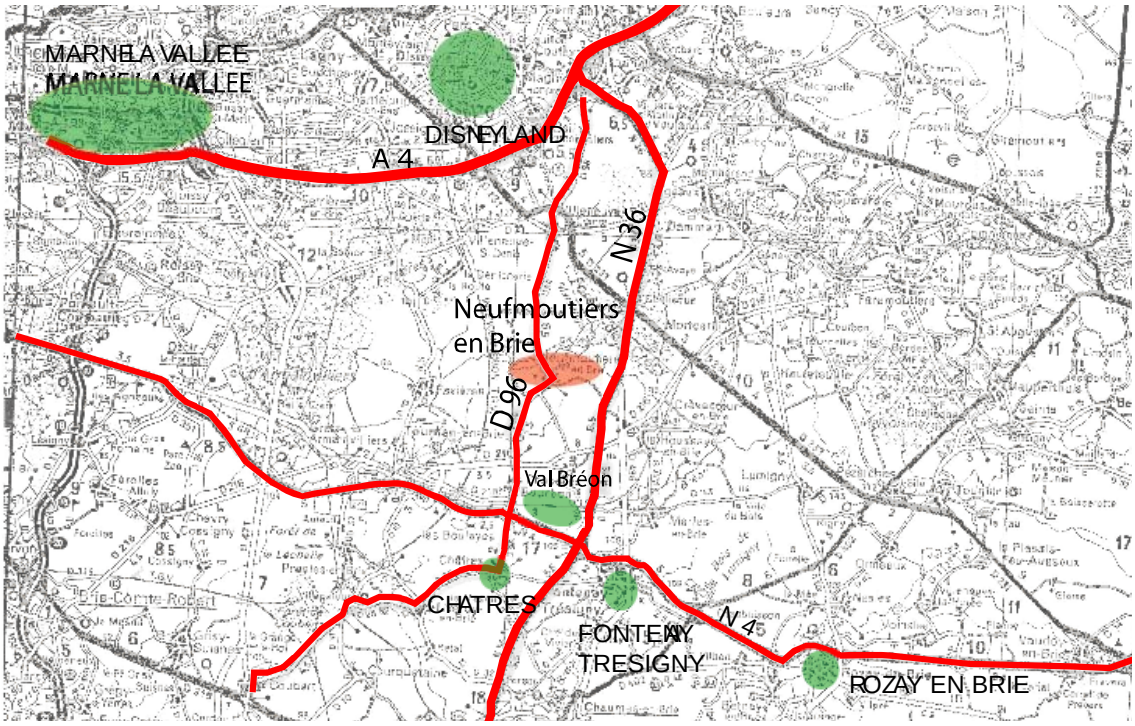
Toutefois ces données ont probablement notablement évolué ces dernières années avec deux facteurs majeurs nouveaux :

- la création d'une ligne RER « E- éole » à TOURNAN EN BRIE, qui permet de relier PARIS rapidement et avec une fréquence de trains importante, notamment aux heures de pointe, et qui captent les actifs du tertiaire se dirigeant sur les grands sièges sociaux parisiens
- le développement en pleine expansion du pôle d'emplois de VAL BREON à environ 5 kilomètres (de plus d'un millier d'emplois) qui offrent les emplois du secondaire (logistiques essentiellement)

II.2 BASSIN D'EMPLOIS

La commune est entourée de plusieurs pôles d'activités majeurs:

- au Nord, MARNE LA VALLEE avec d'une part toutes les activités du secondaire et tertiaire des zones d'activités classiques mais aussi de toutes les activités engendrées par l'implantation du parc de loisirs Disneyland et de son hôtellerie.
- au Sud, FONTENAY TRESIGNY dont le pôle d'emplois est de nouveau en cours d'extension, ROSAY EN BRIE
- Paris et les communes de la première couronne, dont l'accessibilité a été facilitée avec l'arrivée d'Eole à TOURNAN EN BRIE.
- et très récemment et encore en cours de développement, la ZAC intercommunale du VAL BREON



La ZAC du VAL BREON a été créée à l'initiative de la communauté de communes du VAL BREON pour développer l'activité économique localement, en profitant d'une excellente desserte multimodale (fer, route) Le groupement intercommunal est composé de :

- CHATRES
- CREVECOEUR EN BRIE
- FONTENAY-TRESIGNY
- LA HOUSSAYE EN BRIE
- LES CHAPELLES BOURBON
- LIVERDY EN BRIE
- MARLES EN BRIE
- NEUFMOUTIERS EN BRIE
- PRESLES EN BRIE.

La zone, couvrant environ 140 hectares, se situe sur la commune de CHATRES. Elle accueille des entreprises de logistique employant d'ores et déjà environ 720 personnes.
Ainsi sur le territoire communal il n'y a pas de zone d'activités. On trouve quelques artisans dans le bourg ou le hameau.

Le principal employeur sur la commune est le centre médico-pédagogique des Adolescents (CMPA) qui emploie 280 à 290 personnes et qui comprend un centre d'accueil d'adolescents, une école d'infirmières et un centre de formation en psychiatrie pédiatrie.
Même si cette activité (administrée par une fondation sur un immobilier d'état) ne rapporte pas de revenus fiscaux à la commune elle offre non seulement des emplois qualifiés sur le secteur, mais aussi satisfait un besoin d'intérêt général.

La commune compte aussi un centre d'accueil touristique en développement. Il s'agit d'un ensemble s'articulant sur une ancienne ferme de caractère réaménagée et d'un ensemble de petites constructions de qualité destinées à l'hébergement touristique accompagné d'activités de détente et de loisir. Cet ensemble est localisé en limite Est du village.

La municipalité compte une douzaine d'employés.

La commune n'a plus ni commerce, ni café.

Pendant de longues années la commune a supporté l'activité du forage et de mise en bouteille de la Source Laurier, engendrant dans le centre bourg et la rue de l'Obélisque une circulation de poids lourds nuisante et source d'insécurité majeure. En effet, la rue de l'Obélisque, bordée de constructions, et en impasse ne présente pas les caractéristiques pour desservir une telle activité économique. Les bâtiments ayant accueilli cette activité sont désormais désaffectés.

La commune supporte aussi une friche industrielle délicate. Une entreprise a exercé dans un hangar et sur les terrains à l'air libre et a cessé son activité en laissant l'immobilier en l'état. Le bâtiment très dégradé, les engins et les produits laissés sur place sont sources de risques et de pollution. Leur localisation en cœur de village et à proximité du pôle d'équipement sportif, empêche toute réaffectation à un usage industriel.

La commune est donc localisée au cœur d'une aire géographique particulièrement dynamique du point de vue économique et au sein d'un formidable gisement d'emplois s'étendant depuis les limites même du village jusqu'à la couronne parisienne.

II.3 ACTIVITE RURALE

Le village est originellement fondé sur une activité rurale essentiellement agriculture céréalière et exploitation forestière. Même si aujourd'hui ces activités ne sont plus les principaux moteurs économiques en termes d'emploi, elles restent les gestionnaires d'un vaste territoire et les garants du paysage.

En effet l'économie rurale (agricole et forestière) est spatialement la plus développée assurant la gestion et l'entretien de la plus grande part du territoire communal. 11 exploitations, dont 6 ont leur siège sur la commune, se partagent l'exploitation agricole du territoire.

Parmi les autres activités agricoles, la commune compte quelques activités équestres de petites tailles, toutes à l'écart des agglomérations

L'activité touristique est un complément de l'activité rurale de la commune. La présence du chemin de randonnée GR14 permet à l'activité touristique de se développer avec 13 chambres d'hôtes aux lieux-dits BELLEVUE, BOIS BRETON, ET LA BOURBELLE.

A l'Est du bourg, l'activité de gîte se développe. Si la vocation agricole des bâtiments est définitivement perdue, cette activité permet la conservation du patrimoine bâti de grande qualité.
De plus cette activité se développe en possibilité d'accueil et diversifie son offre touristique, par la réalisation de nouvelles formes d'accueil et d'équipements d'accompagnement.

III. LES EQUIPEMENTS

III.1 LES EQUIPEMENTS AUX HABITANTS

Les équipements de la commune sont répartis sur le bourg.

- L'église est en entrée de village Sud et est le premier édifice public perceptible depuis les principaux axes de circulation.
- Le cimetière est localisé à l'extérieur de la commune, au sein de terres agricoles.
- La mairie est au milieu de la rue du GENERAL DE GAULLE. Elle est spacieuse et bien aménagée.
- Le stade est lui aussi rue du GENERAL DU GAULLE. Il n'est accompagné que de petits locaux exigus. La commune ne dispose pas de locaux sportifs. Sans envisager un gymnase qui serait probablement disproportionné par rapport aux besoins communaux, un petit bâtiment permettant l'exercice de quelques sports ou activités de salle serait bien venu.
- La salle des fêtes, très utilisée par les associations sur la commune est un peu désuète, mais bénéficie d'une aire de jeux extérieure attenante.
- La salle polyvalente récente et attenante à l'école est utilisée par le groupe scolaire et les associations communales.
  La cohabitation de la salle des fêtes et du stade à proximité du centre bourg pose des problèmes de nuisances sonores et de stationnement auprès des riverains.
- La commune possède également un groupe scolaire moderne que la municipalité a souhaité au sein des quartiers récents, l'école Balavoine. L'école compte un total de 8 classes dont seules 5 sont occupées à la rentrée 2006 avec 116 enfants. Une fermeture de classe en 2004/2005 a obligé 7 enfants à se rendre à l'école à VILLENEUVE-LE-COMTE et 3 autres à OZOIR-LA-FERRIERE pour l'année scolaire 2006/2007. Le maintien des effectifs scolaires est donc primordial pour la commune.

Au niveau secondaire, les élèves sont scolarisés aux collèges de TOURNAN-EN-BRIE et d'OZOIR-LA-FERRIERE, pour le lycée d'enseignement général à ROISSY-EN-BRIE et pour le lycée d'enseignement professionnel à TOURNAN-EN-BRIE.

III.2 LES EQUIPEMENTS LIES AUX LOGEMENTS

La RD 96 traverse le territoire communal dans le sens Nord/Sud en passant par le bourg. Cette route est ramifiée par des voies irriguant les différentes agglomérations de la commune. Cette voie a été récemment accompagnée d'un cheminement cycles et piétons permettant une liaison sécurisée entre NEUFMOUTIERS et les TROIS MAISONS, les deux agglomérations de la commune.

Un chemin de randonnée, le GR 14, traverse la partie Nord du territoire communal.

Le forage situé à NEUFMOUTIERS EN BRIE captant la nappe des calcaires du CHAMPIGNY à 56 mètres de profondeur **ne permet plus d'alimenter la commune**. 6 666 m³ avaient été prélevés en 2007, mais depuis 2008, **son exploitation a été abandonnée.**

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat de la BRIE BOISEE qui puise l'eau dans la nappe des calcaires du CHAMPIGNY, à partir d'un forage situé à TOURNAN-EN-BRIE.

L'ancien captage d'eau de NEUFMOUTIERS EN BRIE et de la Source du LAURIER faisait l'objet de trois périmètres de protection de captage. Ces derniers n'avaient pas fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique et ne sont plus aujourd'hui d'actualité du fait de l'abandon du captage communal et de l'arrêt de l'exploitation du captage de la Source du LAURIER.

La commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE s'est dotée en avril 2006 d'un zonage d'Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.
Sur le territoire de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE, environ 85% des logements, localisés au niveau du bourg et du hameau des Trois Maisons, sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.
Le système d'assainissement de NEUFMOUTIERS EN BRIE est composé d'un système de collecte séparatif et d'un poste de relèvement. Dans un tel système, les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées et transportées dans des réseaux bien distincts.

Les eaux usées sont acheminées jusqu'à la station d'épuration de NEUFMOUTIERS EN BRIE d'une capacité de 1800 Equivalents habitant (Eh).
Les eaux traitées sont ensuite rejetées dans le ru de la MARSANGE.
Les eaux pluviales ont pour exutoire le ru des BOISSIERES.
La station d'épuration reconstruite en 1998 a une capacité de 1800 équivalent habitant. Elle est actuellement en sous-charge et reçoit des eaux de pluie en quantité importante. Le système de traitement de la station d 'épuration comporte 2 filières : la filière de traitement des eaux et la filière de traitement des boues.
Les secteurs actuellement non desservis par le réseau d'assainissement collectif correspondent à l'ensemble des autres sites urbanisés de la commune (lieux-dits et hameaux, hors hameau des Trois Maisons)
La perméabilité est très faible sur l'ensemble des terrains : entre 0.3 et 2.3 mm/h (tests de perméabilité réalisés en 1996 ; cela induit une contrainte majeure pour le bon fonctionnement de l'assainissement non collectif.
Des infrastructures d'assainissement autonome peuvent être utilisées sous réserve de mise en place de filières adaptées aux caractéristiques du sol et à l'emplacement disponible.

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE fait partie du SIETOM (Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères) qui s'occupe de la collecte et du traitement des ordures ménagères sur la région de TOURNAN-EN-BRIE en concordance avec le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de SEINE ET MARNE de janvier 2004.

IV. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

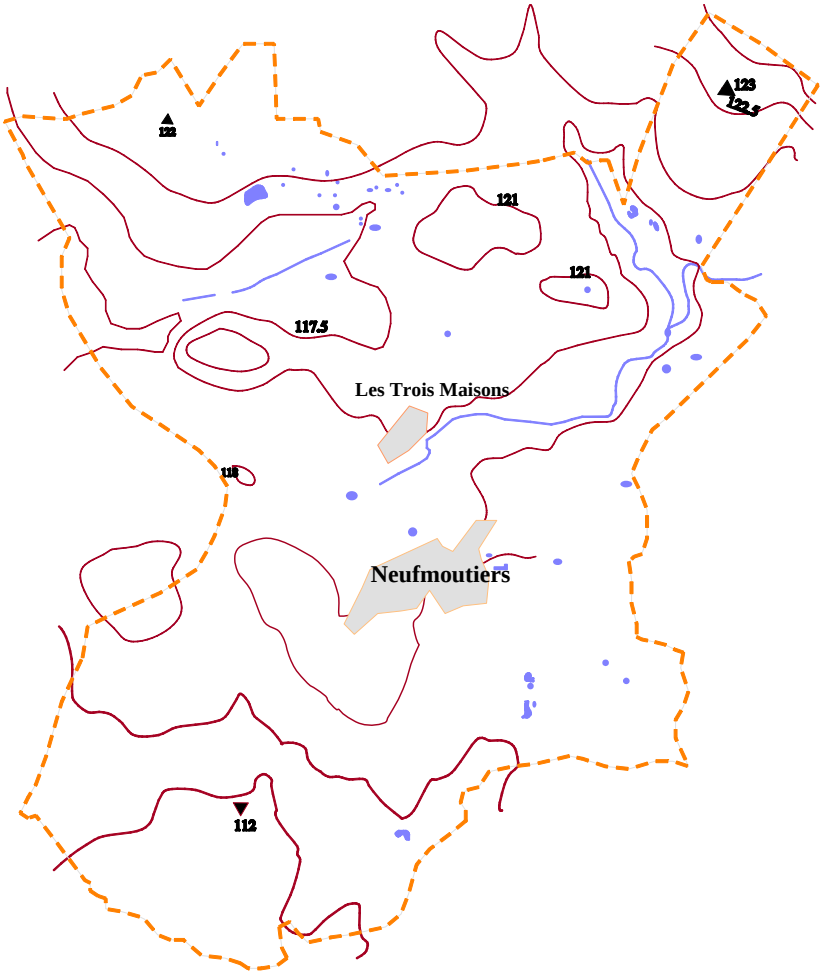
IV.1 LES DONNEES GEOMORPHOLOGIQUES

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE se situe dans la Brie Française, sur le bassin versant Nord de l'Yerres.
Le territoire communal se caractérise par une quasi absence de relief, l'altitude variant entre 125 mètres à l'extrémité Nord-est du territoire et 111 mètres à l'extrémité Sud-ouest.

L'hydrologie de la commune s'articule autour du :

- ru du Grand Etang au Nord
- ru Noir qui traverse NEUFMOUTIERS-EN-BRIE du Nord-est à l'Ouest. Il prend sa source sur le territoire de Villeneuve-le-Comte et rejoint FAVIERES sous le nom de ruisseau la MARSANGE
- ru du Certon en limite communale Sud-Est

Ces rus n'entaillent que faiblement le plateau, les dénivelés constatés n'étant que de 2, voire 1 mètre.
La commune est concernée par la servitude de passage sur les berges de la rivière de la MARSANGE et ses affluents.



La platitude du terrain est renforcée par un important couvert forestier qui dissimule les quelques ondulations du terrain.

Le territoire communal est sur l'assise structurelle du calcaire de BRIE. Cette formation peu profonde, bien que le plus souvent elle se présente en bancs discontinus, est partiellement transformée en meulière, voire en argile brun.

C'est cette assise peu perméable qui justifie le drainage des terres agricoles que l'on dit « battantes ». Cette structure explique également la forte représentation des boisements sur la commune.

Les dalles de meulières dont la partie supérieure se transforme en argile au contact de l'eau, créent des « lentilles » parfaitement étanches qui génèrent de petites mares. Ces plans d'eau, situés donc sur le plateau ou dans le couvert forestier ne sont pas directement en relation avec la nappe phréatique. Elles sont de plus très variables en surface et même en localisation, fluctuant en fonction de l'impluvium et de la perméabilité de la dalle qui elle-même évolue.

Gêne à l'exploitation, ils ont été au sein des terres cultivées, pour une grande part comblés, réduisant ainsi notablement la diversité écologique de ces grandes étendues culturales. Restent sur le territoire les plans d'eau en milieu forestier.

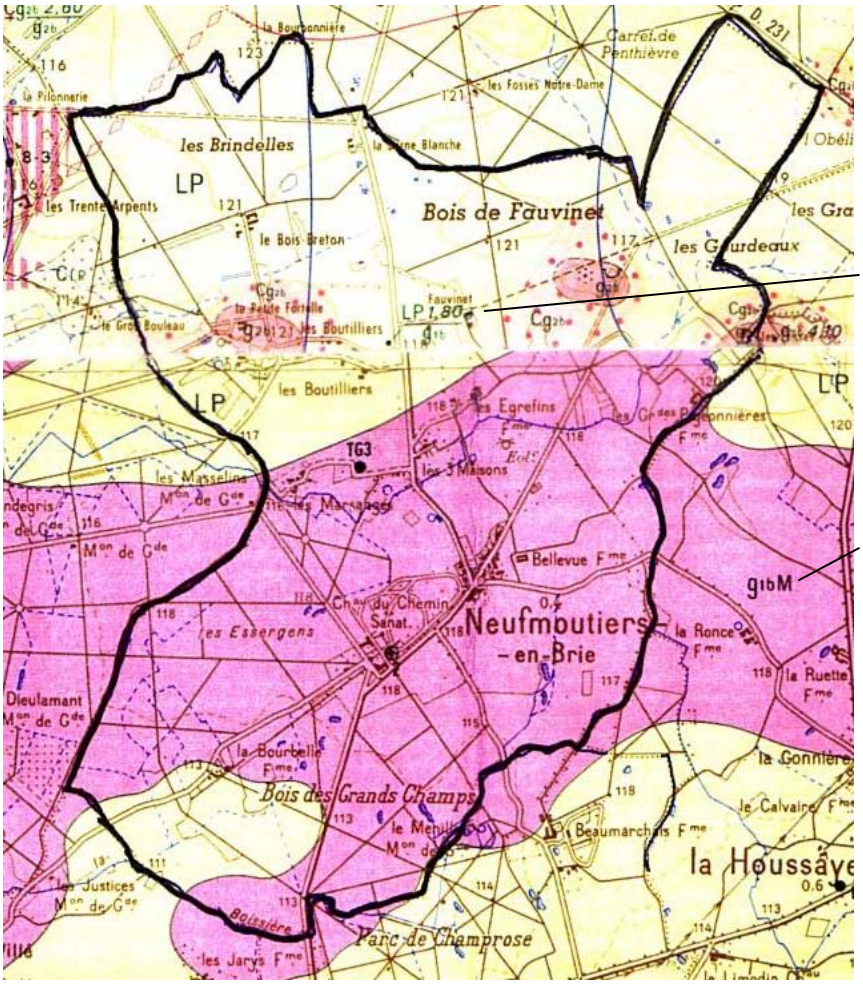
L'assise géologique est surmontée d'une couche de limon qui lorsqu'elle atteint une épaisseur d'environ 1m est propice à l'exploitation agricole.

Il existe une butte témoin de sables et grés de Fontainebleau affleurant au niveau des lieux dits la petite FORTELLE et les sablières. Lorsqu'elles sont facilement accessibles et suffisamment importantes ces poches de sables sont prisées pour les travaux publics de voirie.

Les rus n'entaillent pas suffisamment le plateau pour induire l'affleurement des couches sur les versants.

Deux habitations situées au hameau des Trois Maisons ont connu des désordres dus à la nature argileuse du sol (phénomène de retrait – gonflement d'argile en période de sécheresse alternant avec de fortes pluies). Mais ce phénomène est à tempérer. Aucune autre construction n'a connu de désordre et aucun arrêté de catastrophe naturelle n'a été pris sur le territoire communal.
Plus en profondeur se retrouve le calcaire de CHAMPIGNY qui constitue, avec le calcaire de Brie la deuxième assise structurelle.

Encore plus en profondeur, le sous-sol est susceptible de réaliser des poches d'hydrocarbures. Mais aucun permis de recherche n'est actuellement en cours.



Source : Carte géologique « Brie Comte Robert » n°220

Deux nappes phréatiques sont présentes sur le territoire communal : la nappe des calcaires de BRIE située à quelques mètres sous le sol et la nappe des Calcaires de CHAMPIGNY protégée par les niveaux de marnes vertes et supra gypseuses.

Les terrains de la commune sont caractérisés par de nombreux milieux humides dus à la présence d'anciennes marnières. Un pré inventaire sur le territoire communal indique la présence d'une carrière de marne souterraine abandonnée au lieu dit L'ORME ANDRE. Toutefois ce recensement, qui a été réalisé essentiellement à partir d'archives pouvant être incomplètes, n'est vraisemblablement pas exhaustif et ne permet pas de mesurer les effets potentiels. Les terrains sont très peu perméables. Les eaux de ruissellement sont retenues par les couches argileuses imperméables générant de nombreux mares ou plans d'eau entourés de bosquets. Les fossés et les mares constituent des milieux de vie indispensables à de nombreuses espèces et notamment au gibier. De plus ces sols sont globalement peu aptes à l'assainissement non collectif du fait d'une perméabilité du sol très insuffisante.

La nappe phréatique des calcaires de CHAMPIGNY permet la desserte en eau potable de la commune. Le captage, situé à proximité du terrain de sport dans le bourg, ne fait pas l'objet d'un périmètre de protection. La bonne qualité de l'eau puisée est due à la couche argileuse qui fait barrage aux pollutions de la nappe phréatique. Seule une mise en communication artificielle de la nappe avec les eaux superficielles pourrait induire une pollution.

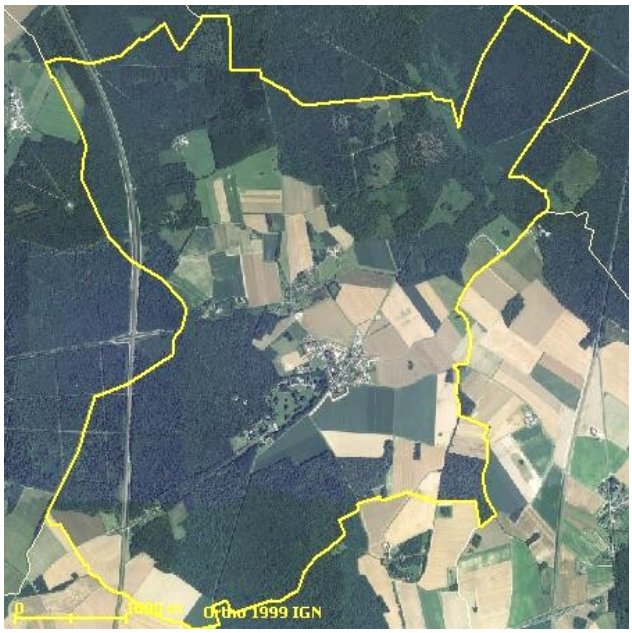
La carte de ressources naturelles en matériaux annexée au Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral du 12 décembre 2000 mentionne l'existence de deux secteurs sur la commune comportant un gisement de sables et graviers.
Le premier est localisé sur le secteur de la PETITE FORTELLE, à la lisière du bois et à proximité de la ferme
Le second est en pleine forêt de CRECY au lieu-dit la SABLIERE.

L'intérêt de ces gisements n'est pas à écarter même s'ils ne figurent pas explicitement dans les zones les plus favorables mentionnées dans le schéma.
Toutefois il entre directement en conflit avec les fortes protections intercommunales instituées sur les boisements et les lisières de forêts.

Le territoire communal est intégralement concerné par le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Champrose » accordé à Poros SAS jusqu'au 21 octobre 2015 (arrêté ministériel du 10 septembre 2010)

IV.2 LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

IV.2.1 LA REPARTITION DES OCCUPATIONS DU SOL



Le territoire communal a une superficie de 1590 hectares. Des massifs boisés s'étendent sur près des 2/3. Le reste du territoire est principalement occupé par des terres agricoles, les espaces urbanisés sont implantés sur seulement une vingtaine d'hectares.

Les constructions sont principalement regroupées au centre du territoire communal sur :
- le village,
- le hameau des Trois Maisons situé au Nord du bourg, séparé de ce dernier par le ru Noir qui crée une coupure verte entre les deux espaces urbanisés,

- le Centre Médico-pédagogique pour Adolescents, grand ensemble de constructions du XXème siècle en appui du « château » datant du XIXème.

De plus, de petits écarts parsèment le territoire (LA BOURBELLE, LES MASSELINS, LA PETITE FORTELLE, LE BOIS BRETON, LES BOUTILLIERS) ainsi que des fermes (BELLEVUE, LES EGREFINS, LES PIGEONNIERES).

Globalement, le relief peu marqué, associé à l'importance des boisements, bosquets ou autres haies, limite fortement les phénomènes de co-visibilité et induit au contraire une découverte progressive des paysages découverts.

La localisation des écarts le plus souvent non loin des massifs boisés en limite la perception, laissant toute leur force aux franges d'agglomérations et aux bosquets qui ponctuent la plaine.

En entrée Sud où le bourg ne se dévoile qu'au dernier moment une fois passée le CMPA.

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE est une commune dont la qualité paysagère est due à la préservation du milieu naturel tel que les nombreux espaces boisés entretenus et protégés et les terres agricoles qui ont marqué le développement du territoire. Les extensions urbaines se sont greffées en appui des urbanisations existantes, grignotant certes la terre agricole, mais préservant son entité et la centralité du bourg et la composition paysagère globale.

La partie Nord du territoire communal est traversée par un chemin de randonnée, le GR14, suivant un axe Est-Ouest. Ce chemin souligne la qualité paysagère du territoire communal.

IV.2.2 L'AGRICULTURE

Les espaces agricoles entourent le bourg et le hameau des Trois Maisons au Nord-Ouest et au Sud-est. Ils sont ponctués par quelques écarts d'habitations.

Les espaces agricoles sont essentiellement occupés par des cultures céréalières et dans une moindre mesure de prairies. On note également la présence d'un maraîcher, d'un pépiniériste et prochainement d'un producteur de fruits et de confitures.

Les fermes en activité sont les fermes du Bois BRETON, DES EGREFINS, DES PIGEONNIERES et de BELLEVUES : Elles sont localisées en plaine.
Le pépiniériste est situé en frange Nord du village de NEUFMOUTIERS et le maraîcher en limite du hameau des Trois Maisons.
Une exploitation est, en frange du hameau des Trois Maisons, fondée sur la production fruitière et la fabrication sur place de confitures.

Il n'y a quasiment pas d'élevage sur la commune. Seuls quelques boxes à chevaux viennent de façon ponctuelle compléter certaines activités agricoles.

IV.2.3 LES BOISEMENTS

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE est entourée par la forêt régionale de Ferrières et par la forêt domaniale de CRECY. Les espaces boisés marquent fortement le paysage communal. Ils occupent environ 980 hectares.

Les principaux massifs sont le bois de FLAVINE et le bois du MENILLET auxquels s'ajoutent les bois du HAUT, DE LA PLANÇONNIERE, LARDE, DES PLIS, DU CLOS AUX GARDES, DE L'ECHELLE, DE NANETTE, DE LA MARE BAZINE. Ces bois entraînent une activité de sylviculture importante qui induit parfois une forte dégradation des chemins du fait de la circulation des engins.

Ces massifs ont une importance majeure non seulement au titre de la sylviculture (dont l'importance s'accroît dans le cadre de la production d'énergie renouvelable), mais aussi pour le cadre de vie et la diversité des milieux qu'ils recèlent (voir ci-après).

De plus, une partie des espaces boisés situés au Nord-est du territoire communal appartient à la forêt domaniale de CRECY, entité boisée de plus de 100 hectares. Ces derniers espaces sont concernés par une servitude d'utilité publique de protection des bois et forêts soumis au régime forestier. De plus la protection de ces espaces boisés est assurée au Schéma Directeur de la Région Ile de France et au Schéma Directeur D'ARMAINVILLIERS.

Le parc du CMPA, situé à l'une des entrées principales du bourg, constitue un élément de paysage remarquable. Cet ensemble est cerné d'une composition végétale d'arbres, en majeure partie en bosquet ou en alignement et de haies.

Cette frange boisée est particulièrement marquante en pourtour du parc et sensible :

- en frange Sud-est, car elle compose le paysage d'approche du village très qualitatif,
- en limite Nord, car assurant la transition paysagère avec le massif boisé. Une clôture réduit par contre la continuité écologique avec les boisements limitrophes,
- En limite Ouest, car marquant l'entrée du CMPA et accompagnant les édifices les plus significatifs architecturalement.

Par ailleurs, l'entrée du parc est soulignée par deux alignements d'arbres situés de part et d'autre de l'entrée du château et qui renforce sa monumentalité. Par contre les deux conifères au milieu des parterres en perturbent la perspective.

Enfin en entrée Sud–est du village, la frange végétale, fait le pendant à la ceinture boisée du CMPA, donnant toute sa force à l'église et à l'entrée dans l'agglomération.

IV.3 LES DONNEES ECOLOGIQUES

IV.3.1 LA PORTEE DE L'ETUDE

Une étude écologique a été confiée au bureau d'études Ecosphère. Cette étude figure dans les annexes du PLU. Elle concerne l'ensemble du territoire communal, soit une superficie totale d'environ 1.590 ha. Les espaces urbanisés, peu étendus, ont toutefois été exclus du périmètre de prospection. Il en est de même des grands ensembles boisés, dont l'intérêt écologique est connu et dont la vocation d'espace naturel non constructible ne peut être remise en cause. Au final, l'expertise écologique porte donc sur une surface totale de 530 ha.

Cette expertise est importante car :

- une part non négligeable du territoire communal est occupée par des boisements dont l'intérêt écologique a été reconnu au travers d'un classement en ZNIEFF de type II (ZNIEFF 77508021 dite « Forêt de CRECY »). Ces boisements accueillent ainsi un ensemble de dépressions humides et de mares accueillant un cortège floristique et faunistique caractéristique;
- la plaine agricole est ponctuée par plusieurs mares, potentiellement attractives pour la flore, les amphibiens et les libellules ;
- des prairies et des friches prairiales, favorables aux papillons, aux criquets, grillons, sauterelles mais aussi à la flore, persistent en périphérie des secteurs urbanisés ;
- la mosaïque de milieux présente sur le territoire communal (boisements plus ou moins âgés, lisières forestières, zones humides, haies, milieux prairiaux…) est globalement favorable aux chauves-souris et aux oiseaux.

Une étude écologique plus fine, a concerné des secteurs à fort enjeu car situés entre deux agglomérations proches l'une de l'autre et donc à forte pression d'urbanisation.

- le secteur cultivé au Nord du bourg de NEUFMOUTIERS ;
- le secteur des Trois Maisons.

Une première expertise de terrain a été réalisée le 08 juin 2007. Elle a permis de prospecter les principaux types de milieux présents sur le territoire communal (à l'exception des milieux forestiers) et de recenser les espèces floristiques printanières et pré-estivales. Elle a permis notamment d'apprécier l'intérêt floristique et phytoécologique des milieux forestiers de la forêt de CRECY.

Les inventaires faunistiques se sont déroulés entre la mi-mai et le 21 juin 2007. Ils ont été réalisés de jour mais aussi de nuit afin de rechercher certains amphibiens et oiseaux aux mœurs nocturnes. L'ensemble des habitats non forestiers (prairies, cultures, friches, mares…) ont été prospectés ainsi que les bois épars et les lisières du massif de CRECY. Diverses enquêtes ont été menées auprès de la Fédération départementale des chasseurs de SEINE-ET-Marne et auprès de certains habitants (fermes, centre équestre…) l'ensemble du territoire naturel

IV.3.2 L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATUREL

IV.3.2.1 Enjeux floristiques et phytoécologiques

Les boisements.

Il s'agit principalement des vastes espaces forestiers situés en périphérie du territoire communal et classés en ZNIEFF de type II. La plupart de ces milieux sont à associer aux boisements de la chênaie-charmaie acidophile. Quelques secteurs plus hygrophiles sont toutefois occupés par de l'aulnaie-frênaie. Il convient également de noter la présence plus localisée de bosquets, de haies, voire de vieux arbres isolés au sein des espaces agricoles. Ces milieux, situés sur des substrats plus basiques, peuvent être rattachés aux boisements de la chênaie-charmaie neutrophile à calcicline ;

Les prairies et les friches.

Ces milieux sont principalement localisés au Nord du territoire communal. Il s'agit de prairies pâturées de façon relativement extensive, de prairies de fauche, de friches prairiales ou de jeunes friches post-culturales. Il convient également de noter la présence de vieux vergers relativement bien conservés et présentant une strate herbacée gérée par fauche ou pâturage. La plupart de ces espaces herbacés correspondent à des prairies ou des friches mésophiles neutrophiles. Néanmoins la présence de quelques prairies mésophiles à tendance calcicline, notamment dans le secteur des Trois Maisons et quelques friches mésohygrophiles ont également été observées au Nord du bourg de NEUFMOUTIERS.

Les espaces cultivés.

Ces milieux occupent une part prépondérante sur le territoire d'étude. Il s'agit principalement de cultures céréalières (blé) et plus localement de cultures de maïs, de pois ou de fèverole.

Les milieux humides et aquatiques.

Ce type de milieu correspond principalement aux mares et aux clairières humides localisées au sein des massifs forestiers périphériques. Il s'agit alors essentiellement de milieux aquatiques oligotrophes, de formations pionnières amphibies ou de roselières. Quelques mares, isolées au sein des espaces cultivés ou de prairies mésophiles, ont également été mises en évidence (principalement au Nord-est du territoire communal). Leur végétation s'apparente alors à des groupements aquatiques mésotrophes à eutrophes. Il convient enfin de signaler la présence localisée de groupements hélophytiques (principalement des roselières ou des cariçaies), en bordure des mares ou au niveau de fossés régulièrement exondés (notamment au Nord du bourg de NEUFMOUTIERS) ;

D'un point de vue floristique, la synthèse des données bibliographiques et la première expertise de terrain ont permis de recenser 333 espèces végétales dont :

- 5 espèces protégées au niveau régional :
  - la Laîche allongée, observée en 2001 dans les boisements situés au Nord du lieu-dit « les Gourdeaux » ;
  - l'Utriculaire citrine, observée en 1998 dans une mare forestière située au Sud du lieu-dit « les Gourdeaux » ;
  - le Polystic à aiguillons, observé en 1991 dans le boisement des Neuf Arpents ;
  - la Lobélie brûlante et la Wahlenbergie à feuilles de lierre, observées en 1995 à proximité du lieu-dit « la petite Fortelle ». Ces deux espèces n'ont toutefois pas été observées depuis et pourraient avoir disparues suite à la construction de la ligne TGV.
- 5 espèces rares :
  - la Centenille et le Dryopteris écailleux, observés en 2005 dans le bois du MENILLET ;
  - le Polypode intermédiaire, observé en 2005 dans le bois des Brindelles ;
  - le Potamot capillaire, observé en 2001 dans une mare forestière située au Nord du lieu-dit « les Gourdeaux »
  - la Spergulaire des moissons, anciennement observée (avant 1922) dans les espaces cultivés du territoire communal ;
- 4 espèces assez rares : la Glycérie dentée, la Renoncule peltée…
- 29 espèces assez communes.

Au final, dans l'état actuel des connaissances, les enjeux floristiques et phytoécologiques du territoire communal se concentrent essentiellement sur les boisements et surtout sur les dépressions humides et les milieux aquatiques qui les ponctuent (bois du MENILLET, bois des Neuf-Arpents, bois des Brindelles, lieu-dit « les Gourdeaux »…).
Les milieux humides et aquatiques localisés au sein des espaces agricoles et des prairies semblent également présenter un intérêt floristique assez fort, avec la présence d'une espèce assez rare (Renoncule peltée dans une mare située au niveau du lieu-dit « les petites Pigeonnières ») et d'un cortège relativement diversifié d'espèces assez communes (Cératophylle épineux, Potamot nageant, Lenticule d'eau à trois lobes, Jonc des chaisiers…, tous observés dans les mares isolées situées au Nord-est du bourg de NEUFMOUTIER).

Enfin, les milieux prairiaux et les vieux vergers, qui sont pour la plupart gérés de façon relativement extensive, présentent un intérêt phytoécologique moyen à assez fort.

IV.3.2.2 Enjeux faunistiques

Avifaune

79 espèces d'oiseaux ont été recensées dont 72 nicheuses au sein du territoire communal parmi lesquelles 16 sont peu fréquentes en ÎLE-DE-FRANCE : Faucon hobereau (rare), BONDREE APIVORE, BUSE VARIABLE, CHOUETTE CHEVECHE ET CHOUETTE effraie (assez rares), etc. On retiendra également le stationnement et la tentative de nidification infructueuse

du Râle des genêts dans la friche herbacée située en bordure Nord du bourg. Cette espèce est rarissime en Île-de-France et menacée sur les plans mondial, européen et national.

Mammifères

16 espèces ont été recensées (hors chauves-souris et micromammifères) dont 5 peu fréquentes : la Martre (rare), l'Hermine (assez rare), le Blaireau et le Putois (assez commun). Un potentiel assez élevé existe vis-à-vis des Chiroptères (chauves-souris) grâce à la conjugaison des habitats présents au sein de la commune (vieux bâtis, forêt, prairies, vergers, zones humides…), notamment au niveau des lisières forestières (« les Pigeonnières », « Bois Breton », « les Egrefins »…).

Amphibiens

4 espèces fréquentes ont été recensées dans les différentes mares, dont le Triton palmé, le Crapaud commun et la Grenouille verte. Il est vraisemblable que la Grenouille rousse (assez commune) soit également reproductrice ainsi que la Salamandre tachetée (assez rare).

Reptiles

3 espèces fréquentes ont été inventoriées : le Lézard des murailles, la Couleuvre à collier et l'Orvet fragile. Deux autres espèces pourraient être rencontrées : le Lézard des souches (ou Lézard agile) et éventuellement le Lézard vivipare (assez rare).

Odonates

11 espèces de libellules ont été inventoriées dans les diverses mares du site d'étude dont une espèce peu fréquente, la Cordulie bronzée présente dans 3 mares : celle à l'Est de la ferme de « Bellevue », celle au Nord du bois des « Plançonnières » et celle au Nord des « Pigeonnières ». Aucune espèce n'est spécialement inféodée au ruisseau « la Marsange ». Au final, le peuplement est relativement peu diversifié. Les mares accueillent en effet un cortège assez semblable composé de 5 à 7 espèces.

Lépidoptères Rhopalocères

16 espèces de papillons diurnes ont été recensées. 2 espèces sont peu communes bien qu'encore assez bien représentées en Ile de France : la Petite Tortue et le Petit Sylvain. Compte tenu des habitats prairiaux et du massif forestier présent, il existe un assez fort potentiel pour que le peuplement lépidoptérologique soit proche de la trentaine d'espèces.

Orthoptères (grillons, criquets, sauterelles)

9 orthoptères ont été recensés au sein de ce groupe dont les espèces connaissent un développement plutôt estival. Parmi celles-ci, 3 sont peu fréquentes : le Grillon bordelais, le Grillon champêtre et la Decticelle bariolée (sauterelle).

En conclusion, les enjeux faunistiques sont avant tout caractérisés par une assez forte diversité ornithologique et, dans une moindre mesure, mammalogique. Cette diversité comprend une proportion assez élevée d'espèces peu fréquentes (17 oiseaux nicheurs, 5 mammifères…), étroitement liée à l'existence d'habitats diversifiés. On notera en particulier la présence des prairies, des haies, des vergers et des lisières forestières, attractifs notamment pour 9 espèces de rapaces.

Au final, l'intérêt faunistique du site d'étude varie de faible pour les cultures à moyen pour les prairies, friches, vergers, mares et à assez fort pour les lisières et les boisements mais également pour les vieux bâtis des fermes qui abritent par endroits les CHOUETTES CHEVECHE et effraie : fermes des PIGEONNIERES, des EGREFINS et de Bois BRETON.

Enfin, la présence d'un nombre important de mares est également intéressante d'un point de vue faunistique. Cela favorise en effet divers groupes d'espèces tels que les oiseaux nicheurs, les amphibiens ou les odonates.

IV.3.2.3 Synthèse des enjeux écologiques

En conclusion, ce sont les milieux forestiers et les lisières de la forêt de CRECY qui présentent le plus fort intérêt écologique.

Les mares mises en évidence sur l'ensemble du territoire communal ont également un attrait écologique significatif. Elles présentent par ailleurs un intérêt pédagogique réel et constituent un vestige de pratiques agricoles ancestrales (mares abreuvoirs aménagées au sein des prairies pâturées).

Enfin, les milieux prairiaux et les vieux vergers présentent un intérêt écologique moindre mais constituent également un élément essentiel du patrimoine de la commune de NEUFMOUTIERS.

IV.3.3 SYNTHESE DES ENJEUX ECOLOGIQUES SUR LES SECTEURS ENTRE NEUFMOUTIERS ET LES TROIS MAISONS

IV.3.3.1 Enjeux floristiques et phytoécologiques

Secteur cultivé au Nord du bourg de NEUFMOUTIERS

Les premières observations de terrain réalisées sur le secteur cultivé au Nord du bourg de NEUFMOUTIERS ont permis d'identifier 7 formations végétales, qui peuvent être rassemblées en 4 grandes catégories :

- Les groupements herbacés mésophiles à mésohygrophiles. Il s'agit principalement de friches prairiales mésophiles à mésohygrophiles localisées sur la moitié Sud du secteur. Notons également la présence plus ponctuelle :
    - de végétations prairiales rudéralisées des bermes de chemins. Ce type de formation végétale n'a été observé qu'au niveau d'un chemin agricole menant au secteur des Trois Maisons ;
    - de jeunes friches mésophiles présentes en bordure Nord et Ouest des espaces cultivés.
    - Les espaces cultivés. Ils occupent quasiment toute la moitié Nord du secteur expertisé et apparaissent plus ponctuellement sur sa limite Est. Dans les deux cas, il s'agit de cultures de blé.
    - Les groupements herbacés mésohygrophiles à hygrophiles. Ces milieux, présents de façon très ponctuelle sur le secteur étudié, se développent aux abords de fossés présentant de faibles hauteurs d'eau. Ils correspondent soit

à une cariçaie en bordure du chemin d'exploitation, soit à des végétations amphibies associées à un fossé traversant la moitié Sud du site.

- Les groupements arbustifs. Il s'agit de ronciers et de jeunes friches arbustives basses présents de façon très ponctuelle à l'angle Sud-est du secteur cultivé.

D'un point de vue floristique, la première expertise de terrain a permis de recenser 114 espèces végétales dont 2 espèces classées seulement assez communes en Ile de France (Centaurée noire et Linaire élatine). Par conséquent, les enjeux floristiques du secteur cultivé sont très modérés. Les formations végétales identifiées, qui présentent toutes un fort degré d'artificialisation, sont également de faible intérêt phyto-écologique.

Secteur des Trois Maisons

Les premières observations de terrain ont permis d'identifier les 3 formations végétales suivantes :

- une prairie mésophile neutrophile à calcicline gérée par fauche extensive. Ce type de milieu a été observé au niveau d'une parcelle située en bordure est du secteur expertisé ;
- un verger relativement ancien et géré de façon extensive. Sa strate herbacée, entretenue par fauche, s'apparente à de la prairie mésophile ;
- une prairie mésophile calcicline, entretenue par un pâturage ovin relativement extensif.

D'un point de vue floristique, la première expertise de terrain a permis de recenser 83 espèces végétales dont 1 espèce assez commune en Ile de France (Centaurée noire). Par conséquent, les enjeux floristiques de ce secteur sont très modérés. En revanche, les milieux prairiaux et le verger, gérés de façon relativement extensive, présentent un intérêt phytoécologique en raison de la raréfaction de ce type d'habitat.

IV.3.3.2 Enjeux faunistiques

Secteur cultivé au Nord du bourg de NEUFMOUTIERS

Compte tenu de la superficie limitée et de la faible diversité des habitats, l'avifaune est peu diversifiée et se compose de 9 espèces d'oiseaux nicheurs dans la friche et la culture, dont 2 couples de Pipit farlouse (assez commun).

Concernant les autres groupes faunistiques, la diversité est, pour les mêmes raisons, assez limitée. On notera cependant la présence dans la friche de 2 orthoptères peu communs (Grillon champêtre et Decticelle bariolée).

Au final, la friche située sur la moitié Nord du secteur expertisé est d'intérêt faunistique moyen, avec la présence du Pipit farlouse nicheur, de 2 orthoptères peu communs et de potentialités pour les papillons diurnes. En revanche, la présence temporaire et accidentelle du Râle des genêts relève davantage de l'anecdote. La parcelle cultivée est, quant à elle, de faible intérêt faunistique.

Secteur des Trois Maisons

22 espèces d'oiseaux communs nichent dans la végétation des jardins et vergers du secteur des Trois Maisons et au contact des habitations. Parmi les autres groupes, les quelques espèces découvertes sont également fréquentes.
Le secteur de Trois Maisons est donc de faible intérêt faunistique malgré la présence de petits vergers et prairies. Les espèces recensées sont toutes fréquentes et largement réparties dans la région.

IV.3.3.3 Synthèse des enjeux écologiques

En conclusion, dans l'état actuel des connaissances, les deux secteurs expertisés présentent un intérêt écologique relativement limité, de niveau globalement faible à moyen.

Deux types de milieux ont néanmoins une valeur écologique légèrement plus élevée. Il s'agit des milieux prairiaux et du verger mis en évidence sur le secteur des Trois Maisons. Notons toutefois que leur intérêt écologique n'est pas suffisamment élevé pour empêcher l'urbanisation.

IV.3.4 LES MILIEUX ECOLOGIQUES ET/OU FRAGILES

Les massifs boisés de la commune sont intégrés à la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II n°77508021 Forêt de Crécy. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. La ZNIEFF Forêt de Crécy est un vaste ensemble forestier dont les connaissances restent très fragmentaires non seulement dans les secteurs privés mais aussi dans les parties domaniales.

IV.4 LE MILIEU BATI

IV.4.1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN ANCESTRAL

L'occupation humaine de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE est très ancienne comme en témoigne les vestiges archéologiques localisés aux lieux dits :

- LES BOSSUS
- LES EGREFINS
- LE GRAND ETANG
- LES TROIS MAISONS
- LA BORNE BLANCHE
- LA PETITE FORTELLE
- LA PETITE PIGEONNIERE.

Il est rappelé que toute découverte fortuite doit être signalée à la mairie qui préviendra le service régional de l'archéologie. La commune n'est toutefois pas couverte d'un arrêté préfectoral localisant un secteur archéologique dans lequel les constructions et mouvements de terre seraient soumis à autorisation.

Le village est très ancien comme en témoigne l'église SAINT LEU et SAINT GILLES située au centre du bourg. Cette église implantée au XIIIème siècle a été reconstruite en meulière au XVIème siècle et en partie démolie et restaurée au XIXème siècle. Il subsiste aujourd'hui des vitraux datant du XVIème siècle. Elle n'est pas protégée au titre des monuments.

Ferme des EGREFINS

Les autres édifices anciens sont essentiellement ruraux. Il s'agit des fermes ou anciennes fermes. La plupart des bâtiments agricoles ont conservé les caractères du patrimoine architectural traditionnel rural de la Brie :

- bois Breton
- les Egrefins
- les pigeonnières
- l'ancienne ferme de Bellevue

Les autres édifices anciens et méritant une attention, datent essentiellement du XIXeme siècle. A cette période, c'est l'ensemble du secteur qui a été prisée pour la réalisation de demeures, maisons de chasse… de la grande bourgeoisie parisienne :

- la BOURBELLE dont la demeure, mais aussi les anciens bâtiments agricoles attenant sont des habitations
- la petite FORTELLE, aujourd'hui accueillant une congrégation religieuse
- le château accompagné de ses communs et entouré d'un parc est actuellement occupé par le CMPA. Ce château a été transformé en sanatorium par une association d'anciens combattants et en 1955 un nouvel édifice a été construit dans le parc pour accueillir un lycée permettant aux adolescents de se soigner en continuant leurs études. Puis de logements de fonctions du nombreux personnel a été réalisé dans la deuxième moitié du XXème siècle dans l'emprise du parc, mais aussi en limite Sud-est de celui-ci, en emprise sur les boisements. Les bâtiments anciens, sont malheureusement assez dégradés, même s'ils conservent tout de même leur intérêt architectural. Il s'agit du château en lui-même et de ces deux pavillons d'accueil, les communs qui sont à l'Est de l'édifice principal et le pavillon de l'intendant à l'Ouest du château.

- Aucun de ces édifices ne fait l'objet d'une servitude particulière au titre de la protection des monuments. Ils présentent toutefois indéniablement un intérêt au niveau local tant du point de vue du patrimoine culturel communal que du point de vue paysager.

Par contre une petite partie au Sud du territoire communal est concernée par une servitude de protection de monuments historiques situés en dehors de la commune. En effet la porte

fortifiée et les douves du château du MENILLET situées sur la commune des CHAPELLES-BOURBON sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques.
A l'origine, les noyaux urbains étaient essentiellement liés aux logements et aux diverses constructions de l'économie rurale, ainsi qu'à l'activité artisanale. Les édifices se sont implantés le long des rues de l'Obélisque et de l'Eglise pour NEUFMOUTIERS et le long de la rue des Trois Maisons pour le hameau.
Souvent relativement bas (tout au plus R+1, mais le plus souvent R+ ½) , ils étaient implantés face à la voie, ou en desserte sur une cour commune et présentent une diversité de recul pouvant aller de l'alignement jusqu'à une dizaine de mètres en recul de la voie.

IV.4.2 LES DEVELOPPEMENTS ET EVOLUTIONS RECENTES

A partir du XXème siècle, le bourg s'est transformé. La réduction constante de l'économie rurale, l'attraction grandissante du bassin francilien ont conduit à une évolution sous diverses formes.

- tout d'abord par des constructions plus récentes datant essentiellement du XXème siècle, édifiées en appui des voies existantes. Elles ont reflété un caractère architectural de l'époque (formes, matériaux, volumes, implantation…) qui se libérait des contraintes de modes de construction et esthétiques traditionnelles. Elles présentent aujourd'hui d'une grande diversité. Seule la hauteur limitée à R+1+C assure une relative homogénéité.

- ensuite le bâti traditionnel a connu des évolutions et des constructions originellement de facture rurale ou artisanale ont connu des transformations vers une forme plus résidentielle
- puis la forme urbaine elle-même a évolué pour permettre au village d'offrir de nouvelles possibilités de construire principalement sous la forme d'opérations d'ensemble autour des rues de l'Obélisque et CHARLES DE GAULLE dans les années 90 et une plus récente en 2003.

Le tissu urbain est donc presque exclusivement composé d'habitat individuel présentant une très grande diversité de forme architecturale et urbaine.

IV.4.3 L'EVOLUTION DE L'ORGANISATION URBAINE

Originellement le tissu urbain est composé d'une agglomération unique, le village de NEUFMOUTIERS EN BRIE s'articulant sur la croisée de deux voies, la rue de l'Obélisque et la rue CHARLES DE GAULLE.

La vie collective est alors seulement fondée sur les bâtiments publics que sont l'église d'une part et la mairie-école de l'autre. Le village est caractérisé par l'absence de place publique.

Au fur et à mesure de l'étoffement du village jusque dans les années 80, les constructions qui se sont greffées le long des voies existantes ont non seulement pas permis la création d'espaces publics, mais ont aussi rempli le tissu sans ménager de terrain pour les usages collectifs.
Par ailleurs le petit écart dit « des Trois Maisons » s'est dans cette même période renforcé, créant l'amorce d'un noyau urbain nouveau à seulement 400 m environ du village

Aussi lorsque les premiers documents d'urbanisme ont conduit à organiser les modalités d'extension urbaine, le village s'est développé sur les bases d'opérations d'ensembles qui se sont structurées sur des voies nouvelles maillées au réseau viaire existant, mais aussi qui se sont attachées à la création d'un large espace public et de terrains recevant l'école et la salle polyvalente. Cet ensemble est aujourd'hui le centre village et un lieu de vie et d'animation du village.

Ces urbanisations nouvelles ont permis un développement cohérent du village en ce que :

- d'une part elles ont permis la création d'espaces publics à l'échelle du village.
- d'autre part elles se sont (sauf l'une d'entre elles en entrée Nord-ouest du village) greffées sur les voies existantes permettant une bonne liaison inter quartier.
- enfin elles ont préservé des possibilités de maillages ultérieurs.

IV.5 LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

IV.5.1 LA QUALITE DE L'AIR ET LES NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES

La commune ne subit que peu de nuisances. Du fait de son éloignement des grands axes routiers qui sont souvent la principale source de pollution atmosphérique et générant des nuisances sonores. La RD 96, principale voie traversant le territoire communal, ne supporte pas un trafic routier important. Elle permet essentiellement la desserte de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE en reliant TOURNAN-EN-BRIE à VILLENEUVE-LE-COMTE. La commune est en effet entourée de voies de circulation plus importantes telles que la RN36 à l'Est et la RD231 au Nord qui assurent le contournement de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE et éloignent les sources de pollution directe

La RD231 est classée comme infrastructure terrestre bruyante de catégorie 3 engendrant de fortes nuisances sonores dans une bande d'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de cette voie. Une petite partie de cette zone affectée par la RD231 se trouve au Nord du territoire communal dans la forêt domaniale de CRECY. Elle est donc très éloignée des habitations et n'a aucune incidence sur ces dernières. De plus, la voie ferrée traversant la commune à l'Ouest dans un axe Nord-Sud est classée comme infrastructure terrestre bruyante de catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit est délimité dans une bande de 250 mètres de largeur de part et d'autre de l'infrastructure. Là encore les agglomérations sont éloignées. Seules les quelques habitations de LA BOURBELLE sont concernées et doivent donc intégrer

des mesures d'isolation acoustique imposées par le code de la construction et de l'habitation.

Une petite partie au Sud du territoire communal est intégrée au périmètre de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques lié à une station hertzienne située à TOURNAN-EN-BRIE. Cette servitude ne concerne aucune habitation sur la commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE.

IV.5.2 LA QUALITE DE L'EAU ET DU SOL

L'objectif de qualité défini pour le ru Noir n'est pas respecté du fait de l'apport de pollution par les rejets de stations d'épuration et d'eaux pluviales en amont de la commune et d'un très faible débit en période d'étiage. Les communes de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE, FAVIERES, TOURNAN-NE-BRIE et PRESLES-EN-BRIE se situent de l'amont à l'aval de LA MARSANGE. Des pertes (par infiltration) ont lieu entre FAVIERES et TOURNAN-EN-BRIE : il y a un risque élevé de pollution des nappes phréatiques.

La station d'épuration reconstruite en 1998 a une capacité de 1800 équivalent habitant. Elle est actuellement en sous-charge et reçoit des eaux de pluie en quantité importante.

L'activité agricole, très présente sur le territoire communal ainsi que l'entretien des jardins d'agrément sont source de pollution du sol. Toutefois les analyses de l'eau potable ne montrent pas de quantité de nitrate ou d'atrazine au dessus des seuils autorisés.

De plus, l'activité agricole est primordiale pour la commune, celle-ci doit perdurer. Les progrès en matière de composition chimique des produits d'amendement conduisent à une diminution progressive de l'atteinte au milieu naturel. Enfin, l'absence d'élevage intensif sur la commune évite d'accentuer ce type de pollution.
Si la nappe phréatique des calcaires de BRIE située à quelques mètres sous le sol est soumise à des risques de pollution, la nappe des Calcaires de CHAMPIGNY alimentant en eau potable, est protégée par les niveaux de marnes vertes et supragypseuses.

Enfin, le lessivage des terres conduit à une accumulation des nitrates dans les eaux superficielles et une eutrophisation des milieux aquatiques.

Les véhicules motorisés déposent en très faible quantité, mais de façon constante, des hydrocarbures sur les voies. A chaque épisode pluvieux, les eaux de ruissellement lessivent les voies et entraînent les hydrocarbures dans les systèmes de collecte des eaux de ruissellement et notamment aux émissaires naturels. Aucune des voiries sur la commune n'est pourvue de système de rétention et de séparateur d'hydrocarbure.

Les terrains appartenant à l'exploitation ferroviaire sont des sites constituant des lieux le plus souvent pollués. En effet les nécessités du fonctionnement du service public ferroviaire imposent l'utilisation de produits polluants largement répandus sur le sol (désherbant, produit d'entretien des voies…) et génèrent des dépôts divers et stockage de produits polluants.

Aucun terrain pollué, ni aucune décharge ne sont répertoriés sur la commune.

V. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

Sur les bases d'un diagnostic le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestières dans un souci de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable.

Ce PADD est le fondement des choix et prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal.
Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations.

Bien qu'étant la clé de voûte du PLU, il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

V.1 LE PADD

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur une volonté communale de s'inscrire dans un contexte francilien en profonde mutation.

V.1.1 LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

Du fait de sa localisation géographique et de document d'urbanisme organisant le développement communal NEUFMOUTIERS-EN-BRIE a connu un développement démographique notable a partir des années 80 avec la réalisation des principales opérations d'ensemble poursuivi par la toute récente du CHAMP AU BLE de 2003, se traduisant par un taux de croissance annuel de 1,5% en 1999. La croissance observée s'est poursuivie en 2007 atteignant 992 habitants.

Devant un contexte communal où l'attractivité se renforce, la commune doit assurer une part des besoins en logements qui en découle sur l'ensemble du secteur du VAL BREON et pour répondre aux nouveaux besoins des employés du centre médico social ne se logeant plus au sein de l'établissement.
Toutefois cette croissance doit se poursuivre à un rythme régulier et modéré pour que les équipements publics existants restent performants, assurer l'intégration des nouveaux arrivants et que le cadre de vie soit préservé en limitant la consommation des terres et espaces naturels.

La commune s'oriente vers une perspective démographique de 1 300 à 1 400 habitants d'ici à l'an 2020.

Conformément à l'article L.121-1, 2° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de répondre aux besoins en logements, en prévoyants des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Ainsi, le diagnostic présenté, précise les besoins en logements sur la commune selon la méthode d'analyse et le mode de calcul suivants :

V.1.1.1 L'étude du mécanisme de consommation des logements dans la commune

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

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

V.1.1.1.1 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux…). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.
Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1999 et 2007 :
Le nombre de résidences principales s'accroît de 70 logements alors que 35[1] logements ont été construits durant cette période.
35– 70 logements = **35 logements ont été récupérés par le renouvellement urbain**, soit 9.61% du parc de 1999, soit un taux de renouvellement annuel de 1.20% par an sur huit ans.

V.1.1.1.2 Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à 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….

Entre 1999 et 2007 dans la commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a baissé de 0.3 habitant passant de 3 habitants à 2.7 habitants par logements.

[1] *Source communale : permis déposé entre 1999 et 2007.*

Le phénomène de desserrement a contribué à la consommation de logements pouvant être évaluée selon les calculs suivants :

Entre 1999 et 2007 :
Passage de 3.0 à 2.7 personnes par résidence principale.
831 (population des résidences principales en 1999) / 2.7 = 307
307– 277 (résidences principales en 1999) = 30 résidences principales consommées pour compenser le desserrement.

V.1.1.1.3 La variation des logements vacants

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 6 % 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.*

Dans la commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE, le parc de logements vacants représente :
- 22.2 % du parc en 1999 (81 logements)
- 7.6 % du parc en 2007 (29 logements)

En 2007, dans la commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE, 7.6 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 29 logements. Ce pourcentage en baisse depuis 1999, est induit par un fort taux de propriétaires. En 2007, il devient suffisant pour assurer une bonne rotation du parc de logements sur le territoire.

V.1.1.1.4 La variation des résidences secondaires

La proportion des résidences secondaires peut représenter de nombreux logements en fonction de la situation géographique de la commune.

Dans la commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE, les résidences secondaires représentent :
- 1.6 % du parc en 1999 (6 logements)
- 1.3 % du parc en 2007 (5 logements)

La commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE est cernée de projets touristiques à long terme qui peuvent être porteur du développement du tourisme vert local. Le taux de résidences secondaires de 1.3 % en 2007 est faible. Un taux de 3% environ permettrait de répondre aux besoins futurs.

V.1.1.1.5 Le récapitulatif

L'analyse des périodes ci-dessus a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcement l'accroissement du parc de logement. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1999 et 2007 :

Phénomène de renouvellement du parc	35
Desserrement : passage à 3.0 à 2.7	-30
Logements vacants : perte de logement vacants : 81 à 29	52
Parc de résidences secondaires : diminution des résid. second. : 6 à 5	1
TOTAL	58

Entre 1999 et 2007, 58 logements ont été récupérés au sein du parc existant (par le renouvellement, les logements vacants et les résidences principales). Ce sont donc :
35 nouveaux logements construits + 58 logements récupérés au sein du parc = 93 logements qui ont permis la croissance de la population au cours de cette période (136 habitants de 1999 à 2007)

V.1.1.2 Le calcul des besoins en logements d'ici l'an 2020

V.1.1.2.1 Les besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à NEUFMOUTIERS-EN-BRIE, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la FRANCE, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

En tenant compte de la poursuite du phénomène de renouvellement entre 2007 et 2020 :
Le renouvellement du parc représentait 9.61% du parc de 1999. Si on tient compte du fait que plus de la moitié du parc de logements à moins de 35 ans, le phénomène de renouvellement principalement lié à la rénovation et la réhabilitation de bâti ancien, devrait diminuer au cours des prochaines années pour tendre vers un taux de 0.5% par an (contre 1.20% par an en 2007)
381 (parc total de logements en 2007) x 6.5% (0.5% par an sur 13 ans) = 24 logements récupérés, rénovés avec une nouvelle affectation.

En tenant compte de la poursuite du phénomène de desserrement entre 2007 et 2020 :
Le phénomène de desserrement contribue à consommer des logements à NEUFMOUTIERS-EN-BRIE. L'hypothèse émise est donc une poursuite de la baisse du nombre d'habitants par logement à 2.6 pour 2020.
937 (population des résidences principales en 2007) / 2,6 = 360 résidences principales.

360-347 (résidences principales en 2007) = 13 résidences principales consommées.

En tenant compte de la hausse des résidences secondaires :
Le nombre de résidences secondaires est très faible dans le parc de logement. L'hypothèse d'une légère hausse atteignant 3% du parc, permettrait de répondre aux besoins futurs.
Calcul du nombre de résidences principales en 2020 :
347 (résid. princ. de 2007) - 13 (desserrement) = 334 résid. princ. en 2020
Avec 334 résidences principales estimées en 2020, les résidences secondaires seront de 10 logements pour représenter 3% du parc total (augmentation de 5 résidences secondaires par rapport à 2007)

En tenant compte de la stabilité des logements vacants
En 2007, le pourcentage de logements vacants est de 7.65 %. Ce taux est suffisant pour assurer une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.
On peut envisager un maintien de ce taux en 2020 soit 29 logements vacants (stabilité des logements par rapport à 2007)

Récapitulatif des besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2020	
Renouvellement	24
Desserrement à 2.65	-13
Hausse des résidences secondaires	-5
Stabilité des logements vacants	0
TOTAL	6

D'après l'hypothèse de calcul ci-dessus, et grâce à un fort taux de renouvellement dans la commune, seuls 6 logements doivent être construits d'ici l'an 2020 pour permettre le maintien du niveau de la population de 2007.
Toute croissance de population supplémentaire nécessitera autant de logements supplémentaires.

Pour atteindre une population souhaitée de 1 300 à 1 400 habitants en 2020, le territoire devra pouvoir accueillir l'implantation de :
358 (nd d'habitants supplémentaires en 2020) / 2.6 (nb d'hab/lgt) = 137 lgts, soit :
137 lgts (pour augmenter la population) + 6 lgts (pour maintien de population) = 143 logements.

Pour répondre à ces objectifs, le PADD affiche des modes d'accueil de nouveaux habitants conformément aux lois sur la diversité de l'habitat. Les objectifs de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat du CMPA notamment, sont conduits dans un souci de maintien des capacités de logements collectifs et locatifs dont l'analyse montre l'insuffisance pour satisfaire la diversité des besoins.

La zone AU inscrite au plan de zonage couvre 3.66 ha répartis sur deux sites : le hameau des Trois Maisons et le centre bourg. Elle permet de répondre aux besoins en logements

pour accueillir sur le territoire les employés du centre médico social, de VAL BREON et de Village Nature.
Avec une densité moyenne de 20 logements par hectare la zone AU du centre bourg a une capacité d'accueil d'environ 55 logements.
En revanche, la zone AU du hameau des Trois Maisons, située en zone d'assainissement non collectif est destinée à accueillir que 6 à 7 logements. La perméabilité est très faible sur l'ensemble de ces terrains : entre 0.3 et 2.3 mm/h, ce qui nécessite la mise en œuvre d'infrastructures d'assainissement autonome consommatrices de surface. C'est pourquoi le règlement du PLU impose une superficie de terrain constructible de 500 m² minimum dans la zone AU du hameau des Trois Maisons.

Le déplacement du stade de sport et de la salle des fêtes permettra de libérer du foncier en centre bourg, desservit par les réseaux et immédiatement urbanisable sur une superficie de 2 ha. Avec une densité souhaitée de 40 logements à l'hectare, elle a une capacité d'accueil d'environ 80 logements.

Avec une capacité de 1800 Equivalents habitant (Eh), la station d'épuration de NEUFMOUTIERS EN BRIE est suffisante pour répondre aux ambitions de croissance de la commune.
De même les nouvelles conditions de desserte en eau potable permettent d'assurer une desserte en eau adaptée à ces objectifs.

V.1.2.LES OBJECTIFS ECONOMIQUES

La commune souhaite s'appuyer sur l'existence du CMPA pour accueillir des activités de services susceptibles de créer localement une synergie autour du centre médico-social, sanitaire et éducative. En effet, l'existence du centre d'une part donne une image à la commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE qui fait qu'elle est connue sur ce domaine et d'autre part qu'il y a déjà sur place du personnel qualifié.

Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune affiche une volonté d'accueillir de nouveaux services dans le secteur médico-social qui peuvent être attirés par le potentiel de personnel qualifié et par un cadre de vie de grande qualité propice au repos tout en étant à proximité des dessertes routières et RER.

L'autre volet du développement économique s'assoit sur la richesse du patrimoine naturel mis en évidence dans l'analyse et à l'existence d'activité touristique existante. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable veille donc à bien évidemment conforter le pôle touristique existant, mais aussi à permettre le développement des structures qui restent compatibles avec la préservation de l'entité du milieu naturel.

V.1.3.LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DU CADRE DE VIE

Effectivement, les orientations du PADD iront dans le sens d'une préservation des zones naturelles et agricoles qui sont les garants du cadre de vie et qui aussi, dans le cadre des énergies renouvelables sont le gisement des productions indispensables à l'économie nationale.
Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à mettre en œuvre un subtil équilibre entre le développement urbain et touristique, le maintien des logements et activités existants et la préservation des espaces agricoles, naturels et écologiques, ainsi que du paysage.

La qualité de vie sur la commune passe aussi par l'assurance d'un développement urbain à la fois protecteur de son patrimoine et qui s'ancre dans son terroir et donc :

- assure la préservation des édifices et paysages remarquables
- insère l'urbanisation sur un espace paysager de qualité ; c'est le sens du développement de la coulée verte centrale qui de plus permettra de relier les massifs forestiers de part et d'autres des agglomérations
- la mise en place des liaisons et des maillages de voie poursuivant des modalités de développement urbain qui ont permis jusqu'alors d'avoir un développement harmonieux et instaurant progressivement les liaisons inter quartiers.
- organise la poursuite de l'urbanisation à très long terme en préservant bien delà du présent PLU les modalités d'un développement cohérent qui semble engagé entre NEUFMOUTIERS et les Trois Maisons.

En conclusion le PADD organise
- une utilisation économe et équilibrée des espaces en veillant à prendre en compte tous les potentiels et atouts révélés au diagnostic
- la préservation de la qualité des écosystèmes et des espaces de production rurale
- la sauvegarde des bâtiments remarquables et des éléments de paysage
- une structure urbaine préservant la qualité de vie et de service pour les habitants

V.2 LA DELIMITATION DES ZONES ET SECTEURS

Le règlement du PLU comprend :
- des plans de zonage présentant les éléments réglementaires à des échelles différentes (au 1/7500 et au 1/2000),
- Un règlement.

Le règlement se décompose en :
- Une délimitation graphique des zones U, AU, A et N et d'un règlement attaché à chacune des zones et des éventuellement de secteurs, conformément à l'article R.123.9 du code de l'urbanisme.
- Une délimitation graphique avec quelques prescriptions attachées aux différents espaces, secteurs et périmètres énumérés à l'article R.123.11, dénommés au document "dispositions thématiques".

Le titre 1 du document rédactionnel rappelle, la structure du document et les dispositions législatives et réglementaires qui se superposent au PLU. Pour éviter toute confusion entre la réglementation thématique et celle par zone, et tout risque d'interprétation contradictoire, il est précisé que les réglementations thématiques qui font, semble-t-il d'après l'énumération de l'article R.123.11, référence à des intérêts généraux majeurs qui de surcroît sont susceptibles d'intéresser une grande partie du territoire, priment sur la réglementation par zone.

Enfin, les modalités d'application ont pour unique objet de lever des ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle. Elles définissent de plus ce que sous-tendent ces termes :

- les baies doivent permettre au sens du PLU, de voir l'extérieur et notamment les fonds voisins ou les espaces collectifs. c'est la raison pour laquelle en dessous d'une pente à 50°, l'ouverture n'offrant plus qu'une vue sur le ciel ou la cime des arbres, elle ne sera pas comprise comme une baie.
- Les parties enterrées qui ne participent pas à l'organisation du tissu urbain ne sont donc pas soumises aux dispositions des articles 6, 7 et 8.

Ce titre 1 précise par ailleurs explicitement les modalités d'application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.
La plus grande part du tissu urbain étant et devant rester de l'habitat individuel, il est préférable pour l'unité de la forme urbaine que les règles s'appliquent à chaque parcelle qui sera issue du projet et non au projet dans son ensemble. Ceci permettra de plus une évolution homogène du tissu urbain sans distinction entre les parcelles qui se sont construites par détachement d'une propriété, de celles provenant d'une opération d'ensemble.

La notable évolution dans la partition spatiale et le contenu réglementaire qu'entraîne le passage du Plan d'Occupation du Sol au Plan Local d'Urbanisme et les nombreuses lois (portant sur l'eau, l'air, le paysage, l'environnement, la mixité urbaine, la diversité de l'habitat, …) rendent très difficile l'exposé de l'évolution de la réglementation mise en place au travers du présent PLU. En effet le contenu règlementaire de chaque zone et des articles du PLU, définis par le code de l'urbanisme fait que sous une même appellation entre POS et PLU, les droits peuvent être différents.

V.2.1 LES DELIMITATIONS THEMATIQUES

Les dispositions thématiques sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques explicites.
Les dispositions thématiques sont issues des alinéas a) à i) de l'article R.123.11 du code de l'urbanisme.

V.2.2 LES ESPACES BOISES CLASSES ET LES ESPACES FORESTIERS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Il convient donc de conserver ou de protéger les boisements.

La trame couvre :

- les massifs de plus de 4 hectares pour lesquels le défrichement est interdit ainsi que quelques bosquets qu'il convient de conserver pour des raisons écologiques ou paysagères. Ces boisements qui cernent sur ¾ de cercle la commune et qui appartiennent à d'importants massifs dont le diagnostic a mis en évidence le rôle paysager et écologique important, et pour lesquels il convient donc d'assurer la pérennité
- les petits bosquets qui ponctuent la plaine et qui participent à la qualité paysagère et écologique du territoire communal et notamment ceux qui accompagnent les mares.

Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de boisements à créer et que donc ces boisements n'ont pas vocation à s'étendre, (même à l'intérieur de la partie couverte par la trame) et surtout pas sur les clairières ou sur les milieux humides.
La trame d'espace boisé classé a donc été supprimée (par rapport au POS) sur ces espaces :

- sur les chemins et croisées des chemins
- sur la mare du bois DES PLIS
- sur les mares des NEUF ARPENTS
- sur les mares de SAINT LEU
- sur les mares froidures.

Toutefois, la multiplicité de ces dernières et la possibilité d'en voir émerger ou disparaître certains au gré de la fluctuation de l'impluvium ou de la perméabilité des sols, rend impossible leur identification et localisation cartographique exhaustives. De plus, ces petits espaces non boisés sont très difficiles à localiser sur des propriétés privées et au sein de très grandes entités boisées. Pourtant ces trouées sont indispensables à l'équilibre écologique du milieu et doivent être conservées. L'article L.130.1 n'a donc pas pour objet de favoriser la création de boisements sur ces milieux. La trame n'implique donc pas d'espaces boisés à créer mais uniquement la protection des boisements existants.

La trame a par ailleurs été adaptée pour prendre en compte la réalité et elle a été supprimée sur des parties qui ne sont pas boisées :

- la pointe du bosquet de l'EURTEBISE
- une pièce au lieu-dit « LE PARC AUX BŒUFS »
- la clairière le long du chemin vicinal 7 en face du CMPA
- le triangle face aux communs du château
- le talutage voie ferrée et CV 7
- la frange Sud du grand clos MOTTEUX.

De plus, les parties boisées mais qui ne présentent ni intérêt écologique, ni intérêt paysager ont été sorties de la protection au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Ces espaces ont par contre été inventoriés au titre de la richesse sylvicole (préservation des ressources naturelles) et sont essentiellement localisés aux lieux-dits :

- LE GRAND ETANG
- LE BOIS BRETON
- LA HUPIERE
- LA PETITE FORTELLE

- LES MASSELINS
- LES MARSANGES
- Ainsi que quelques pièces en frange du massif.

Un secteur d'espace forestier assure leur pérennité sylvicole. Les aménagements (allées, coupes, défrichage…) sont autorisés s'ils concourent à l'exploitation du bois.

En sens inverse ont été protégés les petits bosquets qui jouent un rôle dans le paysage ou la circulation de la faune :

- le bosquet de clos de CHAMPROSE
- la ceinture boisée de LA MARE DES JONCS.

Sont aussi protégés les alignements d'arbres de l'entrée du CMPA dans la mesure où ils participent à la structure paysagère du château. Des aménagements entre les arbres peuvent être autorisés du moment que ceux-ci n'induisent pas la suppression d'arbres et que cet aménagement n'est pas de nature à remettre en cause la pérennité de ce boisement dans son essence même d'alignement.

Les haies que l'étude écologique a révélé comme présentant un intérêt ont, elles aussi, été classées de façon à assurer leur pérennité. Celle qui longe le CMPA a été protégée, quant à elle pour des raisons paysagères.

V.2.3 LES PARCS BOISES AU TITRE DU PAYSAGE

Les boisements de centre médico-pédagogique des adolescents ne doivent pas nuire à une bonne gestion du parc arboré et doivent être conservés dans leur ensemble. En effet leur présence participe à la qualité paysagère du territoire communal et il convient donc de laisser se mettre en place une gestion de parc qui peut donc induire des évolutions ne nuisant à l'entité de parc. Ils sont donc protégés au titre du paysage et peuvent ponctuellement être défrichés si tant est qu'il s'agit d'y valoriser les aménagements paysagers.

En conséquence la trame d'espace boisé classé y a été supprimée car sa rigidité ne permet pas une évolution du parc qui est pourtant nécessaire.
De plus ces éléments de paysage ont été inscrits en pourtour, là où ils sont majeurs pour la qualité paysagère et donc perceptibles. Les espaces boisés classés internes au parc ont été supprimés pour permettre une évolution du bâti qui peut être nécessaire à la modernisation et à l'adaptation du centre médico-pédagogique. Pour ces mêmes raisons la lisière de protection des ces boisements ne s'applique pas sur cet espace urbain constitué.

V.2.4 LE SECTEUR DE PROTECTION DES LISIERES DE L'ARTICLE R.123.11)

Les lisières sont des sites majeurs d'échanges écologiques du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent.
Ces lisières des massifs de plus de 100 hectares sont protégées par une disposition spécifique représentée par une trame. Y sont interdites toutes nouvelles urbanisations. Seules sont autorisées celles qui sont liées à la fréquentation du public, considérant que la plus

grande part de ces massifs sont publics et les constructions qui sont dépendantes de celles existantes pour que les extensions et annexes de nombreuses constructions qui ont ancestralemant bordées la lisière n'accentuent pas la fragilisation de cet espace de transition.
Cette disposition s'applique quelle que soit la zone.

La lisière forestière repérée sur le plan, correspond aux limites définies par recoupement entre les documents cartographiques et les photos aériennes et lorsqu'il y avait distorsion ou imprécision sur les documents et que le site était abordable matériellement par une reconnaissance de terrain. C'est la limite extérieure d'un ensemble d'arbres qui comprend les coupes rases et les secteurs en régénération entrant dans le cadre d'une gestion normale des bois et forêts. Les fonds de jardins et les parcs des constructions bourgeoises ou des châteaux qui constituent des espaces extrêmement domestiqués n'y sont pas rattachés.

Le PLU s'est attaché à préciser la lisière des massifs figurée par la limite de la trame d'espace boisé.
Compte tenu des dispositions du SDRIF, les lisières de ces massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués, doivent être protégées par un dispositif se traduisant par l'application d'une bande de protection d'au moins 50 mètres d'épaisseur.

La mise en œuvre d'une telle disposition nécessite que l'on définisse, au préalable, les trois éléments physiques qui la concernent :

- les massifs boisés de plus de 100 hectares
- le site urbain constitué,
- les lisières.

La délimitation des massifs de plus de 100 hectares ne présente pas ici de difficulté puisque la quasi-totalité des massifs appartient à une entité de plus de 100 hectares. Seul le bois de LA PLANÇONNIERE couvrant une quinzaine d'hectares n'est pas concerné et a été considéré comme entrant dans le massif, les espaces boisés classés mais aussi les espaces sylvicoles. Bien que présentant un effet lisière de moindre qualité, ceux-ci participent toutefois à la notion de massif telle qu'elle est définie par le SDRIF.

La protection des lisières n'a pas été instaurée sur les espaces suivants :

- Sur l'emprise des grandes infrastructures, voies ferrées qui sont des espaces déjà fortement aménagés et sur lesquels il convient, pour assurer le service public ou collectif, de permettre la destruction des arbustes de lisières.
- Sur les plans d'eau, ou bien évidemment aucune construction n'est possible
- Les parties du centre médico-pédagogique qui constituent un site très urbanisé et artificialisé et comprenant déjà de nombreuses constructions implantées à une cinquantaine de mètres de la limite.

La bande de protection des lisières couvre donc certains bâtiments dont des fermes. En conséquence, bien évidemment, leurs extensions et annexes y restent autorisées afin que leur usage persiste dans la mesure où ces quelques constructions ponctuelles, accompagnant l'existant, ne sont pas de nature à fragiliser la lisière dans son ensemble et ne constitue pas une urbanisation, mais une gestion du milieu naturel.

V.2.5 LES MILIEUX HUMIDES A CONSERVER

Les richesses écologiques de la commune sont fondées sur la multiplicité et la diversité des milieux et notamment sur les milieux humides. Ceux-ci sont composés :

- De nombreuses mares que permet le faciès géologique argileux.
- Des ruisseaux
- Des rives et berges de ces ruisseaux qui s'ils ne sont pas « humides » à proprement parlé, participent grandement à la richesse de ce milieu du fait de sa proximité et des échanges amphibiotiques.

V.2.6 LES EDIFICES REMARQUABLES

Ces bâtiments doivent être conservés, leur évolution ne doit pas nuire à l'homogénéité du bâtiment. Il s'agit des édifices mis en évidence dans l'analyse.

La majeure partie de ces bâtiments est localisée dans le centre médico-pédagogique et les autres sont dans le massif.
Cette protection concerne les bâtiments autres qu'agricoles, les règles d'évolution de ces derniers étant régies au règlement de la zone agricole (A).

V.2.7 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés restent d'emprise très modeste et à l'échelle des moyens financiers de la commune.

Les emplacements réservés sont au nombre de 2 et au bénéfice de la commune :

1. Le premier emplacement réservé a été supprimé suite à l'enquête publique et à l'opposition de certains riverains. Cet emplacement avait pour but de créer une voirie de liaison reliant la rue SAINT GILLES et la rue des SAULES.
2. Le deuxième emplacement réservé au bénéfice de la commune, a pour destination la création d'une voirie de liaison permettant l'élargissement de la voie principale du hameau des Trois Maisons.
3. Le troisième emplacement réservé au bénéfice de la commune, a pour destination la création d'équipements publics tels que le stade de sport et la salle polyvalente, qui font l'objet d'une délocalisation du centre bourg.

V.2.8 LES DELIMITATIONS DES ZONES

Le POS partitionnait le territoire en un zonage complexe et de nombreux secteurs. Cette situation était sous-tendue par deux circonstances :

- D'une part, un objectif qui prévalait alors ; le maintien de situations existantes engendrant une multiplication des secteurs actant de cette diversité constatée par des règles visant à faire perdurer l'état de fait,

- D'autre part, la nécessité de prendre en compte le statut spécifique des emprises ferrées….

La notable évolution dans la partition spatiale et le contenu réglementaire qu'entraîne le passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme, et la prise en compte d'un nécessaire renouvellement urbain et une mixité urbaine dans la grande majorité du milieu bâti tend à une simplification du zonage par :

- Une volonté affichée au PADD de faire évoluer le village et donc son bâti. Dés lors le découpage en zone s'attache aux capacités d'évolution plus qu'au constat de la situation existante.
- La réglementation thématique décrite précédemment, qui transcende la réglementation par zone évite la multiplication des zones et secteurs.

De plus la disparition des zones NB du POS fait que celles d'entre-elles qui présentent une densité et un caractère apparenté au milieu urbain ont été classées en zone U.

V.2.8.1 Les limites des zones Urbaines

Elles ont été redéfinies pour :

- Intégrer conformément R.123.5, tous les terrains constitutifs de la zone urbaine. Ont été considérés comme appartenant à une zone urbaine, des terrains enserrés dans le tissu, desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic, ainsi que les parcelles qui leur sont dépendantes et qui ne sont manifestement ni de la zone agricole, ni de la zone naturelle.
- Incorporer des zones qui étaient urbanisables au POS et dont l'urbanisation est désormais effective.

Dans le POS initial, les zones urbaines totalisaient 72.33 hectares (zones U + NB), contre 61.97 hectares dans le PLU.

Les limites de la zone U ont été profondément modifiées :

- Le secteur UY qui au POS était affecté au domaine ferroviaire est intégré à la zone naturelle dans laquelle il s'insère.
- Les secteurs UA et UB du POS ainsi que leur division en secteur a et b, visaient à entériner la répartition de l'espace entre habitat ancien et récent et à délimiter les opérations distinctes. L'analyse a mis en évidence la grande diversité du tissu bâti y compris en centre dit « ancien ». De ce fait et dans le cadre des objectifs de mixité et de diversité du tissu urbain cette distinction ne parait pas fondée. Il est donc retenu de ne laisser subsister qu'un seul secteur qui évoluera de façon homogène.

V.2.8.2 Les limites des zones A Urbaniser

Les limites de la zone AU ont été définies pour :

- Répondre aux objectifs de croissance de population souhaitée par la commune
- Répondre aux besoins en logements variés de petites tailles manquant sur le territoire
- Poursuivre le développement urbain de la commune dans une logique de cohérence territoriale et de préservation de l'environnement.

Dans le POS initial, les zones à urbaniser totalisaient 3.32 hectares contre 3.66 hectares dans le PLU.
Les zones INAb et INAa ont été urbanisées. Seule la zone IINA est restée inoccupée. Le PLU reconduit donc en partie ces surfaces mais sur des sites différents davantage recentrés près du bourg.

Appellation des zones	Surfaces
UA	27.06 ha
UE	33.39 ha
UT	1.52 ha
NA	25.91 ha
AU	3.66 ha

Les zones d'urbanisation future dites AU sont au nombre de deux : une dans le hameau des Trois Maisons avec une superficie de 0.94 ha et une autre en périphérie du centre bourg avec une superficie de 2.72 ha.
Avec une densité moyenne de 20 logements par hectare, la zone AU du centre bourg a une capacité d'accueil d'environ 55 logements.
En raison de contraintes techniques d'assainissement individuel, la superficie des terrains de la zone AU du hameau des Trois Maisons est limitée à 500 m².

V.3 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

V.3.1 GENERALITES

Tout d'abord le règlement vise à simplifier les règles du POS de façon à les rendre compréhensibles et à homogénéiser les droits à construire sur la commune.
Les définitions au titre B permettent d'alléger le corps de la réglementation.

Sur l'ensemble du territoire, des dispositions visent à prendre en compte les capacités d'évolution du bâti existant quelle que soit sa localisation ou sa vocation, et des mesures de bonne gestion de voisinage. Ainsi sur la plupart des zones :

- Les aménagements sont autorisés y compris avec changement de destination compatible avec la réglementation de la zone afin de favoriser la diversité des usages du bâti, même si la partie existante ne respecte pas la règle de la zone.
- Dans le même esprit, les extensions modérées sont autorisées parfois en exception à la règle générale pour faciliter l'évolution du bâti
- Les règles d'aspect des constructions permettent une exonération à la règle générale pour notamment favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et mode de gestion durable du bâtiment.
- Des règles de desserte des terrains par les réseaux visent à rentrer dans une démarche d'aménagement durable. Ainsi Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

- Il est rappelé que depuis la loi SRU il n'est plus possible de fixer une taille minimale de terrain constructible sauf impératif d'assainissement, de protection paysagère spécifique ou de prise en compte d'un patrimoine. C'est ainsi que l'article 5 précise qu'en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 500 m² de manière à pouvoir y implanter des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation.

V.3.2 LES DISPOSITIONS DE LA ZONE U

On constatera que les règles de la zone U sont essentiellement destinées à gérer l'évolution du tissu urbain et non à organiser un tissu urbain nouveau.
Elles sont donc attachées à prendre en compte la situation existante et à favoriser la nécessaire évolution du bâti qui permet à celui-ci d'être bien entretenu et adapté aux nouveaux modes de vie.

Les dispositions spécifiques à la zone U concernent :

- Quelques limitations d'usage pour préserver la tranquillité des habitants. Sont ainsi interdits (les industries ; le PADD et l'analyse ayant montré que celles-ci devaient trouver place dans le cadre des opérations intercommunales.)
- Toujours pour prendre en compte la diversité du bâti l'obligation d'implantation sur une des limites séparatives de propriété est supprimée laissant à chacun en fonction des besoins d'évolution de s'implanter ou non sur la limite. Le recul minimal de 3m (au lieu de 2,50 m au POS) facilite l'extension ultérieure du bâtiment en ménageant la largeur nécessaire à une pièce de vie ou un garage.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 500 m² de manière à pouvoir y implanter des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation.
- Le retrait minimal des constructions par rapport aux emprises publiques est 6 m et 3 m des limites séparatives. En cas de bais, le recul imposé des constructions des de 6 m des limites séparatives.
- Les règles de hauteur et, d'aspect visent à favoriser le maintien des caractères traditionnels. La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout du toit.
- Enfin, les règles de stationnement visent à assurer l'organisation et l'aménagement des places de stationnement nécessaires et suffisantes à la destination des constructions au sein de l'unité foncière. Pour l'habitat, ceux sont deux places de stationnement qui sont imposées pour la première tranche de 60 m² de SHON, puis une place par tranche de 50 m² de SHON supplémentaire.
- Une part doit être réservée aux espaces verts et plantés c'est-à-dire ni couverte de constructions (constructions, terrasse et piscine…), ni accessible aux véhicules pour préserver un minimum de plantation, notamment dans le cas des petits terrains.
- L'édiction de règles de hauteur, de volumétrie, les minima d'espaces verts, les règles de stationnement, ont rendu inutiles des restrictions en COS et coefficient d'emprise au sol.

V.3.3 LA ZONE UE

Elle couvre le CMPA et les habitations en dépendant.

Les principales évolutions de la règle sont :

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 500 m² de manière à pouvoir y implanter des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation.
- Un recul minimal quantifié de 10 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives, visant à correspondre à la bande de protection paysagère et à l'implantation effective des constructions et à éviter que les constructions en se rapprochant des pourtours ne soient particulièrement prégnantes dans le paysage.
- Par contre à l'intérieur du centre les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres permettant une adaptation aux besoins fonctionnels de l'équipement.
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 16 500 m² sur l'ensemble de la zone UE ce qui permet une augmentation des surfaces construites existantes de 20 % environ.

V.3.4 LA ZONE UT

Elle couvre le site d'hébergement touristique et les activités de loisirs en dépendant.

Les principales évolutions de la règle sont :

- L'interdiction de tout mode d'occupation hormis les équipements publics et l'habitat et commerce qui sont soumis à conditions.
- Compte tenu du caractère spécifique de la zone, les reculs d'implantation ont été réduits à 1 mètre des voies et des limites séparatives. Seul un recul de 6 mètres est exigé en cas de constructions avec des baies.

V.3.5 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE ZONE AU

La zone AU est affectée à l'habitat et à la mixité urbaine et est destinée à terme à devenir de la zone U.
En application de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, les zones qui ont à leur périphérie immédiate les réseaux avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter doivent être immédiatement urbanisables.
C'est le cas de la zone AU qui possèdent de nombreuses possibilités de raccordement aux réseaux et voiries existantes.

Les modalités d'urbanisation de la zone AU sont définies aux règlements proches de celui de la zone U.

Le règlement de la zone AU comprend, outre la similitude avec le règlement de la zone U, l'obligation de se réaliser par opération d'aménagement d'ensemble qui fort probablement prendra la forme d'un lotissement et/ou construction groupée….

Seuls les équipements collectifs peuvent être autorisés en dehors de cette procédure d'ensemble de façon à satisfaire des besoins d'intérêt général et notamment en desserte réseau, même si l'opération d'ensemble n'a pas encore abouti.

V.4 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A ET N

V.4.1 PRESENTATION DE LA REPARTITION DES ZONES

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R123.7 et 8 du code de l'urbanisme.

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf sur les espaces présentant un intérêt écologique.
Le règlement de zone N est une stricte protection.

Les principales évolutions sont liées à :

- l'extension de zone N aux EGREFINS pour que la zone N y couvre la totalité du boisement
- l'intégration en zone N de la clairière derrière LA BOURBELLE très liée au milieu naturelle.
- Une réduction de zone N en frange du GRAND CLOS MOTTEUX, pour se caler sur la limite arborée et le domaine agricole

Ont par ailleurs été classés en zone N le ru et ses abords. Cet espace qui assure la continuité pour la faune entre les deux massifs doit être préservé de toute construction.

V.4.2 PRESENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES A

Le règlement vise à conforter la vocation dominante agricole de cette zone.
Cependant cette activité agricole peut devoir se diversifier pour assurer sa viabilité économique et notamment pour rentabiliser certains bâtiments anciens devenus inadaptés aux modes d'exploitation actuelle.

Ces bâtiments quand ils présentent une qualité, doivent pouvoir recevoir une vocation autre que purement liée à l'exploitation ; ces bâtiments sont repérés au document graphique. Ils ne pourront toutefois connaître une diversification que pour des usages ne nécessitant pas un renforcement des équipements et qui sont par ailleurs compatibles avec le milieu. Le stationnement des caravanes et véhicules n'est donc autorisé que dans ces bâtiments et n'est pas admis en extérieur. En autorisant les salles de manifestations dans ces édifices, on satisfait une demande tout en protégeant les milieux urbains des nuisances (bruit essentiellement) liés à cet usage.

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul de 10 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives dans la mesure où, en dehors des zones urbaines et donc sans rapport avec les implantations traditionnelles ce recul permet d'assurer la sécurité à l'accès du bâtiment et une bonne visibilité depuis la voie et les limites de terrain. En imposant 5 m le POS autorisait les constructions agricoles proches de la voie et ne permettait donc pas aux engins agricoles de stopper entre le bâtiment et la voie.

Le recul par rapport aux limites séparatives vise à de plus assurer de bonnes conditions d'exploitation aux riverains en limitant les contraintes d'un bâtiment à ras de la culture et les effets d'ombre portée qui réduisent la productivité.

Le PLU réduit les possibilités de hauteur des bâtiments agricoles. Le diagnostic a mis en évidence la grande qualité paysagère liée à l'effet de clairière. Il convient donc que l'ensemble des édifices règne à peu près. Or actuellement les bâtiments sont à environ une douzaine de mètres. Un bâtiment à 17 mètres (hauteur autorisée au POS) pourrait dénaturer l'ensemble.

Les règles d'aspect visent à prendre en compte d'une part la protection du patrimoine par la conservation des éléments traditionnels et les contraintes économiques qui induisent la production de bâtiment fonctionnel de type hangar. Toutefois ceux-ci doivent avoir des couleurs qui favorisent leur intégration dans un environnement où dominent les tons vert des végétaux, marron de la terre et gris du ciel.

Au sein de cette zone A, un secteur AA prend acte de la nécessité d'interdire toute construction, même agricole tout en affichant le caractère agricole de l'espace. Cette situation est liée :

- Soit à la nécessité de préserver les possibilités à terme de l'extension urbaine (à la Couture),
- Soit à la richesse écologique du site, mise en évidence au diagnostic et notamment sur les prairies et vergers :
  - LE GRAND ETANG
  - LES GRANDES PIGEONNIERES
  - LES PETITES PIGEONNIERES

Ces limites de zone AA ont été écartées des actuels bâtiments agricoles afin de leur permettre d'évoluer et de laisser la possibilité de développer l'outil d'exploitation.

V.4.3 PRESENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES N

La zone N est répartie entre la zone dénommée « N » de stricte protection. N'y sont autorisés que les ouvrages de petites dimensions pouvant s'intégrer aisément dans un ensemble qu'il convient de protéger, en considérant que la plupart de cette zone étant couverte pas la protection d'espace boisé classé, elle est de fait inconstructible, même pour ce type d'ouvrage sur la très grande majorité de la zone N.

La zone NA prend en compte l'existence de petits noyaux bâtis qu'il ne convient pas de laisser évoluer vers un milieu urbain proprement dit, mais sur lequel les constructions doivent pouvoir évoluer et se densifier dans une enveloppe circonscrite à proximité d'une entité naturelle identifiée.

Dans cette zone les articles R 123-8 et R 123-9 du code de l'urbanisme imposent de règlementer l'implantation et à prendre en compte le bâti existant.

VI. LES INCIDENCES - MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La plupart des effets et incidences du PLU ont été exposés par le biais de leur justification. Ils ne sont donc qu'éventuellement rappelés dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'un exposé par ailleurs.

VI.1 LES INCIDENCES GEO-ET HYDRO MORPHOLOGIQUES

Le PLU n'a quasiment pas d'incidence en matière géo morphologique. Il n'autorise aucune occupation ou utilisation du sol qui serait de nature à induire un bouleversement du sous-sol. Le PLU ne prévoit aucun mouvement de terre notable (carrière, centre d'enfouissement) qui serait de nature à perturber notablement la structure géomorphologique.

Les deux petites poches de sables et grès de FONTAINEBLEAU ne sont pas exploitables au travers du présent PLU. En effet, même s'ils ont répertoriés au schéma départemental des carrières, ils sont localisés au sein de massif boisé ou en lisière de ceux-ci. Or ces espaces doivent être protégés au titre des documents d'urbanisme supra communaux et notamment les schémas directeurs. La nécessité de protéger le boisement dont la richesse est révélée par l'étude présentée au diagnostic, a primé sur celle d'exploiter des poches de taille réduite.

On remarquera par ailleurs que leur classement en zone N en assure la parfaite préservation et que dans le cadre d'un développement durable, le PLU n'hypothèque pas pour l'avenir le gisement.

Le PLU qui n'autorise aucun bâtiment d'ampleur sur son territoire, ni établissement susceptible d'agir sur la température ou l'hydrométrie n'est pas susceptible de perturber la climatologie.

Sinon le principal impact en matière géo et hydro morphologique est lié à l'imperméabilisation qui accompagne le développement urbain. Les urbanisations prévues au PLU sont d'emprise modeste au regard de la superficie naturelle. Mais quand bien même le PLU prescrit des dispositifs non seulement visant à limiter les incidences sur l'émissaire naturel (quantité et qualité) dés que les surfaces sont susceptibles de concentrer des polluants (hydrocarbures surtout), mais aussi préconise la collecte des eaux de ruissellement avec puisard et donc retour à la nappe phréatique de l'impluvium collecté.
Cette mesure réduira de plus les apports d'eau claire à la station d'épuration ce qui en améliorera le fonctionnement. Paradoxalement l'urbanisation nouvelle en augmentant les apports d'eau chargée et donc en diminuant la proportion d'eau claire sera aussi un facteur d'amélioration de la station dont la capacité nominale est suffisante pour traiter l'ensemble des eaux des urbanisations.

Cette disposition nouvelle du PLU est un élément favorable à prendre en compte dans le cadre d'une démarche d'aménagement durable.

VI.2 LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITE DES MILIEUX

L'ensemble des milieux significatifs est classé en zone N ou en secteur AA bénéficiant d'une grande protection.

La très grande majorité du territoire reste en espace naturel et est donc amenée à conserver son état actuel. Ce principe affirmé au PADD trouve sa traduction par des dispositifs réglementaires de protection des massifs et de leurs zones humides, par l'inscription d'une zone N.

Le PLU instaure une bande de protection des rives des cours d'eau qui d'une part exclut tout usage de nature à induire une pollution directe des eaux de surface, qui d'autre part facilite le passage des engins d'entretien du cours d'eau et enfin favorise la circulation de faune entre les massifs.
La protection stricte du massif forestier et de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) est assurée par une double mesure :

- le classement en zone N où toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions présentant un caractère d'intérêt général
- le classement au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme de la couverture boisée.

Le plan de zonage du PLU comporte 1015.45 hectares d'espaces naturels protégés contre 975.65 dans le POS initial. Les 1015.45 hectares se décomposent en 907.21 hectares d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et de108.24 hectares d'espaces forestiers.

L'analyse a mis en évidence la richesse des lisères du massif, notamment en ce qui concerne la flore à la frange immédiate du boisement. C'est pourquoi la réglementation protège les bandes de lisières, en y interdisant les constructions.

Enfin l'urbanisation est inscrite sur des terres agricoles pour lesquelles le diagnostic écologique a montré le relativement faible potentiel.

La commune n'est pas concernée par un site natura 2000, ni sur son territoire, ni sur une commune voisine.

VI.3 LES INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LES NUISANCES ET SUR LA POLLUTION

La commune ne comprend pas d'installations classées et plan de prévention des risques technologiques. Le PLU ne prévoit pas ce type d'installation.

VI.3.1 LES INCIDENCES EN MATIERE DE POLLUTION ATMOSPHERIQUE

Même si les dispositions de maillage et la répartition des équipements prévues par le PLU ne peuvent être considérées comme ayant à elles seules des effets significatifs en matière de réduction de pollution atmosphérique, le PLU en adhérant à la réflexion visant à un

aménagement cohérent et global participe à un mouvement national. De plus, le parti d'aménagement visant à privilégier les aménagements urbains et les circulations douces plutôt que du développement urbain linéaire, va aussi dans le sens des réductions, certes minimes, des pollutions par les engins routiers.

VI.3.2 LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

La voie ferrée est classée en axe bruyant par arrêté préfectoral. Les emprises susceptibles d'être soumises aux nuisances sonores sont figurées aux documents graphiques "annexes".
Les obligations d'isolation phonique qui en découlent sont de la responsabilité des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui doivent appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996. Elles concernent les bâtiments de LA BOURBELLE.

VI.4 LES INCIDENCES DE L'URBANISATION

L'urbanisation va se faire d'une part en renouvellement urbain et aura donc un impact réduit en terme paysager et quasiment nul écologiquement, d'autre part, l'extension urbaine se fait sur deux secteurs que l'étude écologique a confirmé comme présentant une valeur écologique faible ou moyenne voire de moyenne à assez forte, et qui ne sont pas de nature à légitimer une protection.
Du point de vue paysager, ces secteurs qui sont non seulement en continuité directe de l'urbanisation mais de plus enserrés dans un creux auront un impact très réduit.
Ainsi l'urbanisation future est localisée sur des secteurs où l'impact paysager et écologique est moindre.

Les surfaces d'urbanisation future consommatrices d'espace agricole restent quasiment les mêmes que celles inscrites dans le POS initial 3.32 hectares contre 3.66 hectares dans le PLU.
En revanche les surfaces urbaines ont largement été réduites et adaptées à la réalité du terrain et du parcellaire avec 72.33 hectares de zones U + NB dans le POS initial contre 61.97 hectares de zones U dans le PLU.