



Mairie de NEUFMOUTIERS EN BRIE
9 rue du Général de Gaulle
77610 NEUFMOUTIERS EN BRIE

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE PLAN LOCAL D'URBANISME 2- PADD



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

.....



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes
urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

Le Maire



| | |
|--|---|
| I. Les enjeux pour un développement durable de Neufmoutiers | 3 |
| II. Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme..... | 4 |
| II.1 Un développement harmonieux du bourg | 4 |
| II.1.1 Poursuivre une croissance démographique modérée..... | 4 |
| II.1.2 Diversifier les offres de logement | 4 |
| II.2 Conforter l'économie locale et le service | 4 |
| II.3 Mettre en valeur un cadre naturel de qualité | 5 |
| III. Orientations spatiales du développement de neufmoutiers | 8 |



I. LES ENJEUX POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DE NEUFMOUTIERS

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE est une commune rurale qui s'étend dans le département de la SEINE ET MARNE, dans un secteur en constante évolution.

En effet, la commune dispose d'une situation géographique stratégique de nature à la soumettre à de très fortes pressions foncières :

- Au centre d'une aire délimitée par de grands axes routiers majeurs que sont :
 - L'Autoroute A4 au Nord,
 - La Route Nationale 4 au Sud,
 - La Route Nationale 36 à l'Est,
 - La Francilienne à l'Ouest.

- A proximité
 - de la desserte ferroviaire assurée par le RER A (BUSSY-SAINT-GEORGES, CHESSY), le RER E (GRETZ-ARMAINVILLIERS ET TOURNAN) ou encore la SNCF (gare de MARLES EN BRIE)
 - de grands pôles d'attraction tels que Marne-La-Vallée au Nord, Gretz-Armainvilliers à l'Ouest, Val bréon, Fontenay-Trésigny ou encore Melun au Sud.

Autant de considérations intercommunales (la commune appartenant entre autres à l'Association pour l'Aménagement et le Développement de la BRIE Centrale porteuse du Contrat Local d'Aménagement Intercommunal Rural-C.L.A.I.R.) qui ne peuvent être occultées dans le cadre de la réflexion sur le développement de NEUFMOUTIERS EN BRIE qui doit, au travers de son Plan Local d'urbanisme, œuvrer pour trois principaux objectifs :

- Un développement maîtrisé de son bourg,
- Confortant et développant les équipements en place,
- Dans le respect des éléments qui fondent son identité et son paysage.



II. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

II.1 Un développement harmonieux du bourg

II.1.1 POURSUIVRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE

La commune a connu un développement démographique notable à partir des années 80 avec la réalisation des principales opérations d'ensemble se traduisant par un taux de croissance annuel de 1,5%. L'objectif majeur de la commune est de poursuivre cette croissance de façon modérée et progressive.

Le contexte intercommunal et la localisation géographique NEUFMOUTIERS-EN-BRIE permet d'envisager une population communale d'environ 1300 à 1400 habitants à l'horizon 2020.

Au delà du principe d'une extension modérée, les éléments de cadrage portent sur :

- la volonté d'un développement cohérent et progressif du cadre urbain, tant au regard de la structure urbaine actuelle (voirie existante, raccordement aux extensions urbaines existantes) que du paysage global de la commune.
- un rajeunissement de la population communale.

II.1.2 DIVERSIFIER LES OFFRES DE LOGEMENT

La forte attractivité des pôles économiques du département a pour principale incidence d'induire une constante augmentation de la demande en logement sur bon nombre de communes du secteur dont NEUFMOUTIERS-EN-BRIE.

L'arrivée récente de nouveaux et jeunes foyers s'est immédiatement traduite sur NEUFMOUTIERS par un rajeunissement de la population et un parc de logements très majoritairement tourné vers des logements individuels, de grande taille en accession à la propriété. La commune entend conserver cette caractéristique.

Toutefois la hausse généralisée du coût du logement conduit, pour conserver la jeunesse de la composition démographique, à diversifier les types de logements proposés sur la commune (logements de plus petite taille, en location, en petits collectifs). Toutefois ceci ne doit pas remettre en cause le caractère architectural de la commune.

Le développement urbain devra donc, en restant essentiellement pavillonnaire, intégrer aussi des logements accessibles à des jeunes et aux primo-accédants.

II.2 Conforter l'économie locale et le service

Depuis la fermeture des Sources Laurier et de l'unique commerce de proximité, l'économie locale communale repose essentiellement les activités agricoles et sylvicoles et dans le



contexte intercommunal non des moindres, sur le pôle logistique de VAL BREON et du projet de « Village Nature ».

C'est en présence d'un tel pôle économique que l'ensemble des communes de la structure intercommunale s'est engagé à ne pas développer de nouvelles zones d'activités sur leur territoire communal. Le présent projet d'aménagement et de développement durable ne prévoit donc pas la création de pôle d'emploi et d'activité sur son territoire.

La commune a donc vocation à accueillir les quelques activités économiques compatibles avec le cadre essentiellement résidentiel dans lequel elles sont destinées à s'intégrer et qui ont vocation à s'insérer dans un tissu urbain mixte.

En ce sens, la commune doit permettre l'implantation de commerces de proximité, de bureaux, services, ou encore d'artisans sans que cela n'engendre de dysfonctionnement majeur notamment du point de vue de la circulation routière qui se révélerait incompatible avec la vie et la voirie locale.

Par ailleurs la commune doit déployer l'atout que constitue l'existence sur son territoire de l'équipement majeur socio-sanitaire qu'est le Centre Médico-pédagogique pour adolescent (CMPA).

Le projet d'aménagement et de développement durable doit donc veiller à assurer le maintien et le développement de l'équipement, non seulement en pérennisant son activité actuelle, mais aussi en lui offrant les possibilités des diversifications et restructuration indispensables à toute évolution. Ces potentiels d'évolution devront toutefois se faire en garantissant le maintien des édifices remarquables et en conservant le caractère sanitaire, éducatif ou social de l'établissement.

De plus, l'une des orientations fondamentales de la commune consiste dans le renforcement de ces structures d'équipements d'intérêt général. Des moyens se doivent donc d'être mis en œuvre afin de répondre à d'éventuels besoins qu'il faudrait satisfaire notamment dans le cadre intercommunal du contrat C.L.A.I.R.

Le développement économique autour de l'émergence de nouveaux équipements ou activités en relation avec les équipements existants ou avec ceux qui pourraient être utile à l'intercommunalité constitue donc un enjeu majeur pour la commune.

Toutefois, de tels besoins ne sauraient être satisfaits au détriment du cadre paysager (naturel et bâti) dans lequel cet équipement s'insère et qui se doit d'être protégé.

II.3 Mettre en valeur un cadre naturel de qualité

Fortes d'un patrimoine agricole, forestier et écologique, la commune doit aussi assurer la pérennité des activités agricoles et sylvicoles pour :

- Maintenir une économie rurale viable
- Assurer une gestion du paysage et du cadre de vie,
- Pérenniser les milieux propices au maintien d'une richesse écologique et à la diversité des milieux,



- Favoriser la pratique d'activités de loisirs et le développement du tourisme vert.
- Participer à la production des énergies renouvelables.

Le choix exprimé par la commune de préserver les qualités du cadre de vie des habitants conduit à la nécessaire protection des grandes entités paysagères ou écologiques structurantes du territoire communal.

■ Protéger les grands massifs boisés, leurs lisières et leurs clairières

La commune s'inscrit en effet dans un contexte boisé très important, entourée par la forêt régionale de Ferrières et la forêt domaniale de CRECY dont les protections sont instaurées au niveau supra communal.

La protection de l'ensemble de ces espaces est un gage de diversité biologique.

■ Pérenniser les espaces de culture

Ces grands espaces ceinturent le bourg et le hameau des Trois MAISONS au Nord-Ouest et au Sud-Est.

Ils sont ponctués par quelques écarts d'habitations dont l'enjeu consistera à stopper le développement afin d'éviter tout mitage supplémentaire du site naturel, contrevenant au bon exercice de l'activité agricole, mais sans pour autant exclure toute possibilité de reconversion particulièrement pour le développement du tourisme rural.

■ Préserver les milieux écologiques

Forte d'un important patrimoine de biodiversité, le PLU doit œuvrer pour sa préservation et notamment des milieux humides, réseaux de bois et de haies, prairies... quand cet ensemble présente une valeur écologique.

■ Préserver une coulée verte du ru de NEUFMOUTIERS

Parcourant le territoire communal d'Est en Ouest, le ru de NEUFMOUTIERS constitue un élément paysager de part la coupure verte qu'il crée entre le bourg et le hameau des Trois Maisons.

La préservation d'une telle coupure verte constitue l'un des enjeux dans le développement ultérieur de NEUFMOUTIERS, coulée verte qui pourrait à terme accueillir des espaces de loisirs, lieux de vie et de rencontre des habitants, mais aussi de futures liaisons entre ces deux entités bâties.

■ Protéger le grand parc du CMPA

Outre l'intérêt économique qu'elle représente, cette entité constitue un élément de paysage remarquable de part un certain nombre d'éléments bâtis (château, bâtiments de gardien) mais aussi végétal (alignement d'arbres, haies, arbres isolés,...) qu'il convient de protéger pour pérenniser le caractère paysager d'un lieu aussi significatif.

La particularité d'un tel secteur est d'autant plus importante qu'il se situe à l'une des entrées principales du bourg.

■ Protéger les édifices remarquables

Depuis plusieurs siècles la commune a sur son territoire des bâtiments remarquables, soit issus de l'activité rurale, soit fondés sur la villégiature. Ces constructions qui ponctuent tout le territoire communal sont des repères paysagers et patrimoniaux et des atouts au



développement touristique.

Enfin, le cadre naturel qu'offre NEUFMOUTIERS-EN-BRIE doit être le support à la pratique d'activités sportives et récréatives, de plein air de toute sorte, et devra conduire :

- Au maintien des chemins de randonnées pédestres, cyclistes, équestres...
- Au développement des activités équestres, notamment en appui des activités agricoles traditionnelles, en reconversion de bâtiments existants ...
- A l'hébergement (gîte rural et chambre d'hôte qui doivent pouvoir être développés en réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles dispersés dans le milieu naturel).
- A conforter le centre d'accueil touristique existant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit donc œuvrer pour permettre le développement de ces activités. Un tel développement se devra d'être encouragé en y autorisant certaines formes de diversification dans des conditions permettant toutefois de garder cette relation privilégiée avec le milieu naturel.

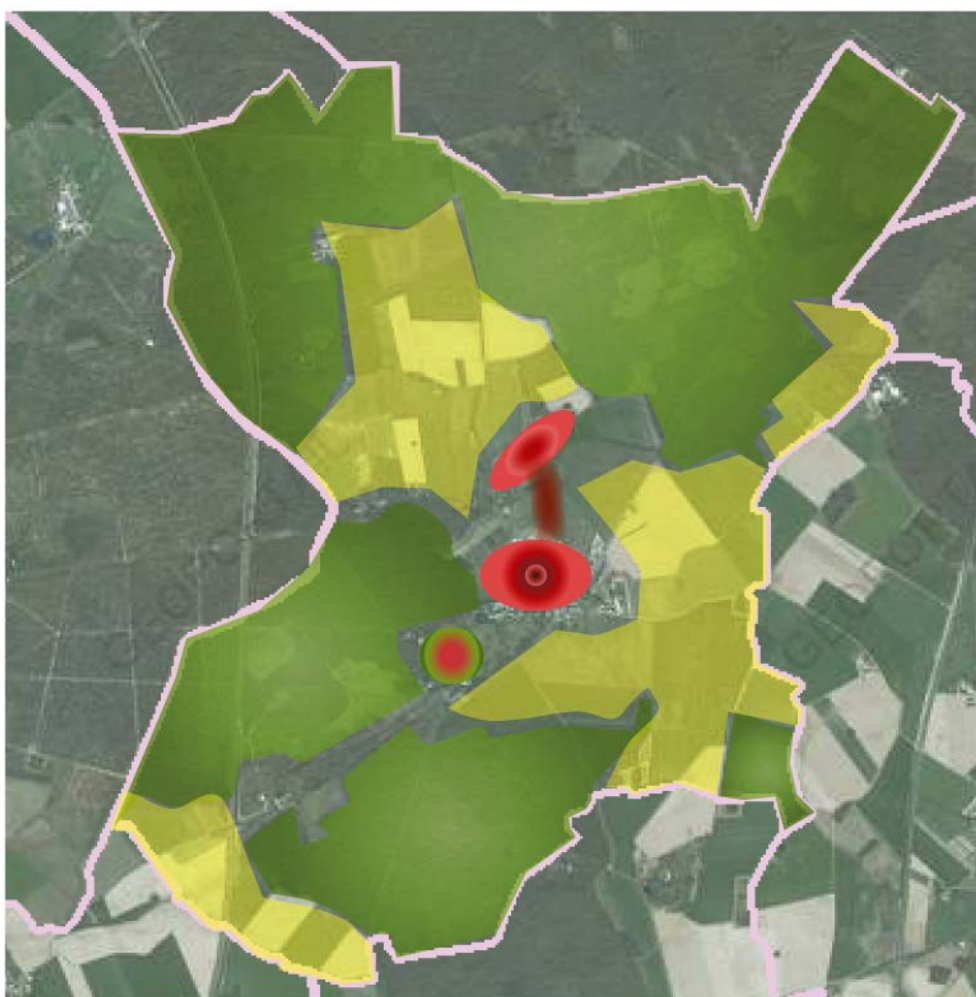


III. ORIENTATIONS SPATIALES DU DEVELOPPEMENT DE NEUFMOUTIERS

Le développement urbain de NEUFMOUTIERS devra être recherché :

Principalement en appui du bourg, entre la RD96 à l'Ouest et le CR dit de MONTE A PEINE à l'Ouest, et en direction du hameau des Trois Maisons.

Ce site présente un potentiel très important pour satisfaire la majorité des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.



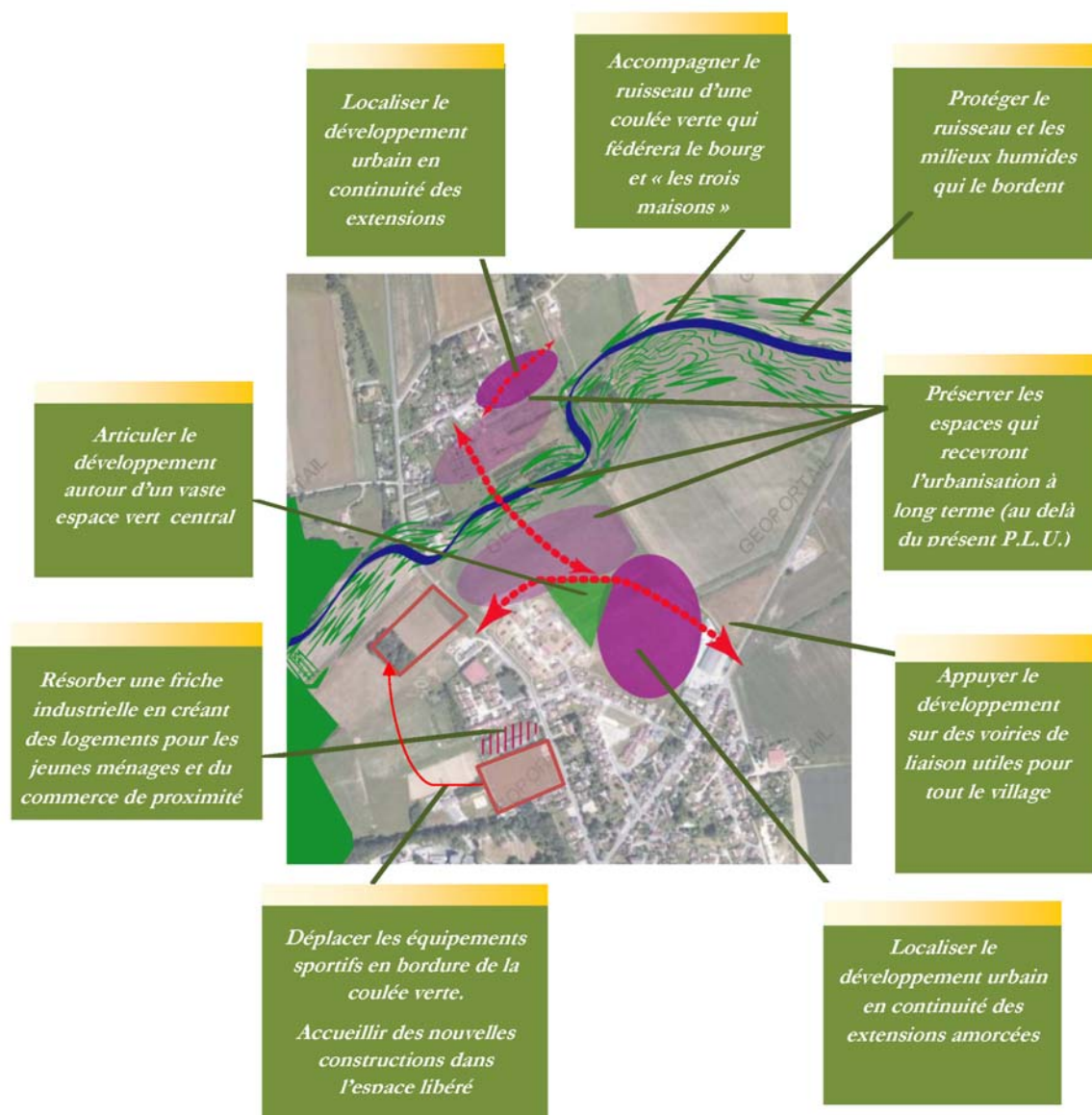
Et plus ponctuellement dans le bourg ou le hameau des Trois Maisons sur les quelques fonds de parcelles (renouvellement-densification) dont il conviendra d'assurer de bonnes conditions de desserte.

Les circonstances locales conduisent la municipalité à affirmer sa volonté de n'envisager un tel développement que de manière échelonnée dans le temps, permettant ainsi d'anticiper cette arrivée progressive des nouveaux habitants et de penser à un développement d'ensemble cohérent.



Les cartographies ci-après présentent une synthèse des principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable décrites précédemment :

- La préservation des éléments constitutifs de l'environnement et du cadre de vie de qualité et représentés principalement par les massifs boisés et leurs lisières, les terres agricoles et le parc et les bâtiments du C.M.P.A.
- La coulée verte en liaison entre les massifs et en appui du ruisseau qui permettra de fédérer à terme l'urbanisation sur un élément paysager



- Le Développement du bourg vers le Nord-Est en direction du hameau des Trois MAISONS, avec l'accueil de nouveaux logements et du nouvel équipement pour poursuivre le développement communal affiché,



- La poursuite à très long terme (au delà du présent PLU) du développement urbain qui doit d'ores et déjà être réfléchi dans la mesure où il aura comme effet majeur de rapprocher le bourg et le hameau,
- La création de voies structurantes assurant la liaison entre les deux agglomérations que sont NEUFMOUTIERS-EN-BRIE et les Trois Maisons se répartissant une liaison routière en partie centrale qui permettra un accès aisé sur le pôle d'équipement central (école, place...) qui pourrait être renforcé et des liaisons douces en pourtour.
- La recherche généralisée de maillage de voies pour d'une part greffer les nouvelles opérations sur les quartiers existants, mais aussi pour systématiquement préserver des possibilités de maillages ultérieurs dans toutes les directions et qui devront être reliées entre elles pour éviter les voies en impasse.