DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Neufmoutiers-en-Brie

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 18 octobre 2006	prescrite le :
arrêtée le : 12 janvier 2010	arrêtée le :
approuvée le : 19 octobre 2011	approuvée le :
modifiée le : 5 février 2014	modifiée le :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mis à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 00

NOTICE EXPLICATIVE

agence d'aménagement et d'urbanisme
EU-RÉAL
hôtel entreprises, rue Monchavart 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
12 février 2022

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

1 : Historique de l'élaboration du plan local d'urbanisme

L'étude du plan local d'urbanisme a été prescrite par délibération du 18 octobre 2006.

Face à chaque thème, la Municipalité a défini, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, plusieurs grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement (voir en pages 3 à 7 de la présente notice). Le plan local d'urbanisme a été arrêté le 12 janvier 2010 et approuvé le 19 octobre 2011.

• Une première modification du PLU a été approuvée le 5 février 2014. Cette modification portait sur des points mineurs, décrits ci-après, pour adapter le PLU afin de préciser les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement envisagée sur le secteur situé au lieu-dit « la Couture ».

La modification du PLU portait principalement sur la zone AU, située au lieu-dit « La Couture », et sur le règlement des zones AU et A.

La zone AU, située au Nord du centre bourg, constitue une zone à enjeux importants pour le développement futur du territoire.

La commune avait souhaité encadrer l'urbanisation de cette zone avec des dispositions contenues dans le plan de zonage et le règlement de la zone AU.

2 : Objectifs de la seconde modification du plan local d'urbanisme

La seconde modification du PLU répond aux objectifs suivants (délibération du 12 février 2022) :

2.1 - Programme à mettre en œuvre :

- réduire la zone UA et la zone AU des Trois Maisons, en raison de leur caractère inondable,
- cette réduction se justifie aussi par la consommation d'espace excessive vis-à-vis du SDRIF,
- maîtriser les possibilités de densification, à travers de nouvelles dispositions réglementaires,
- cet objectif se justifie vis-à-vis des règles de densification du SDRIF, satisfaites à ce jour.

2.2 - Justification du recours à la procédure de modification *de droit commun*.

Aux termes de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Au regard du fait qu'elle se donne pour objectifs :

- **de diminuer les possibilités de construire dans la zone UA,**
- **de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.**

la modification du PLU doit donc être conduite sous la procédure dite *de droit commun* (avec enquête publique).

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

• Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales. Il trouve son expression détaillée dans le zonage exposé en pages 47 à 48 du rapport de présentation du PLU initial.

Les principes du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

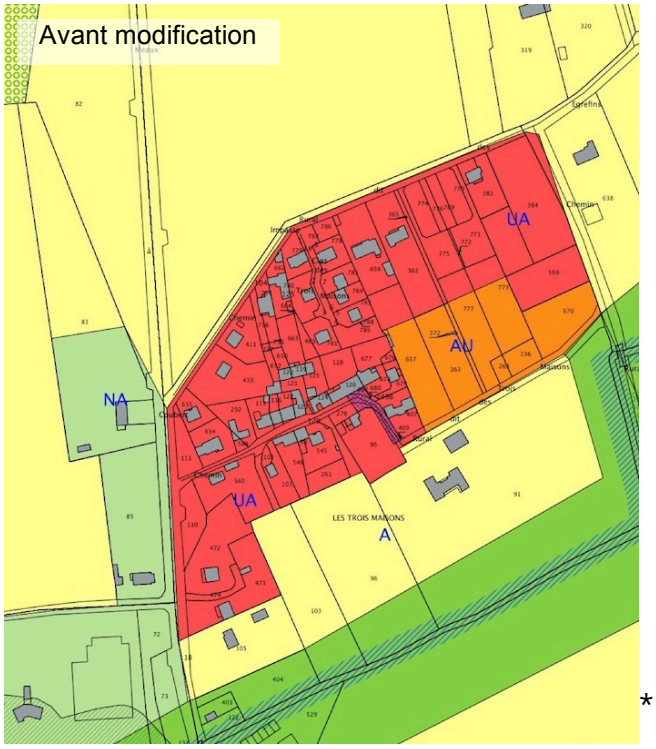
- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : développement urbain avec la zone UA, identification de secteurs densifiables, etc.

Zone UA : le centre ancien et les extensions récentes.
Zone UE : équipements collectifs (clinique de la Fondation Santé des Étudiants de France, ex CMPA).
Zone UT : équipements touristiques.
Zone AU : urbanisation future.
Zone A : espace agricole. Le secteur AA prend acte de la nécessité d'interdire toute construction.
Zone N : espaces naturels et boisés.
Le secteur NA prend en compte l'existence de petits noyaux bâtis.

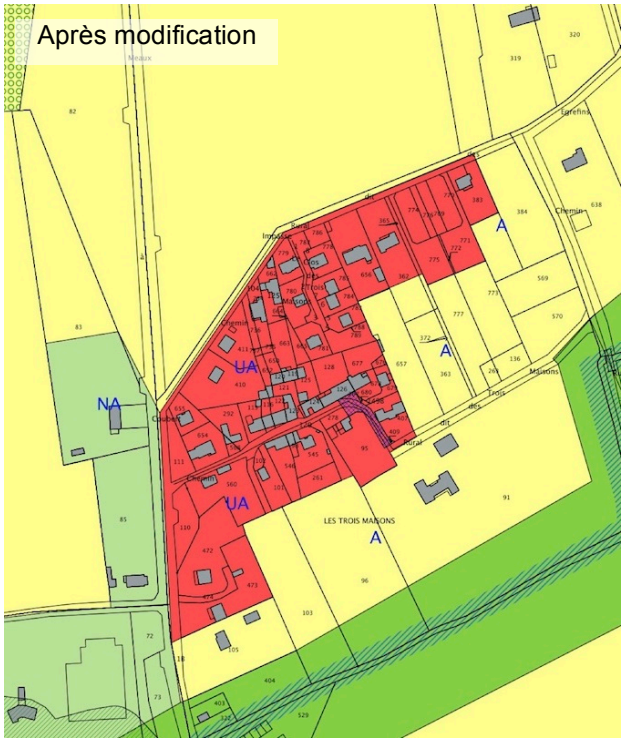
Appellation des zones	Surfaces
UA	27.06 ha
UE	33.39 ha
UT	1.52 ha
NA	25.91 ha
AU	3.66 ha

→ Changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U modifié le 5 février 2014 :

Réduction de la zone UA et suppression de la zone AU, au hameau des Trois Maisons.



*



* *

2 : Contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

2.1 – Projet d'aménagement et de développement durables

- Les orientations du P.A.D.D sont rappelées ci-après.

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 1.300 à 1.400 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.

Justification de la modification du PLU : avec 1.162 habitants en 2018 (INSEE), et 56 logements construits depuis 2018 (soit 140 habitants de plus), on peut considérer que la Commune a rempli ses objectifs démographiques. En outre, on observe un relatif rajeunissement, la tranche des 0 à 14 ans passant de 20,7 à 21,6 % de la population, et les 15 à 29 ans de 21,1 à 27,9 % de la population.

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-accédant.

Justification de la modification du PLU : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

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 révèlerait 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.

Justification de la modification du PLU : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

II.3 Mettre en valeur un cadre naturel de qualité

Forte 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.

Justification de la modification du PLU : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

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.

Justification de la modification du PLU : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

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.

Justification de la modification du PLU : la modification du PLU conforte cette orientation, en restituant aux espaces cultivables des surfaces de zones AU et UA qui s'avèrent difficilement constructibles au hameau des Trois Maisons.

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.

Justification de la modification du PLU : la modification du PLU conforte cette orientation, en restituant aux espaces cultivables des zones humides de classe B qui s'avèrent difficilement constructibles au hameau des Trois Maisons.

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 créé 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.

Justification de la modification du PLU : la modification du PLU conforte cette orientation, en restituant aux espaces cultivables des zones d'expansion des crues du ru, qui s'avèrent pour cette raison inconstructibles au hameau des Trois Maisons.

Protéger le grand parc du CMPA (clinique de la Fondation Santé des Étudiants de France).

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.

Justification de la modification du PLU : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

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.

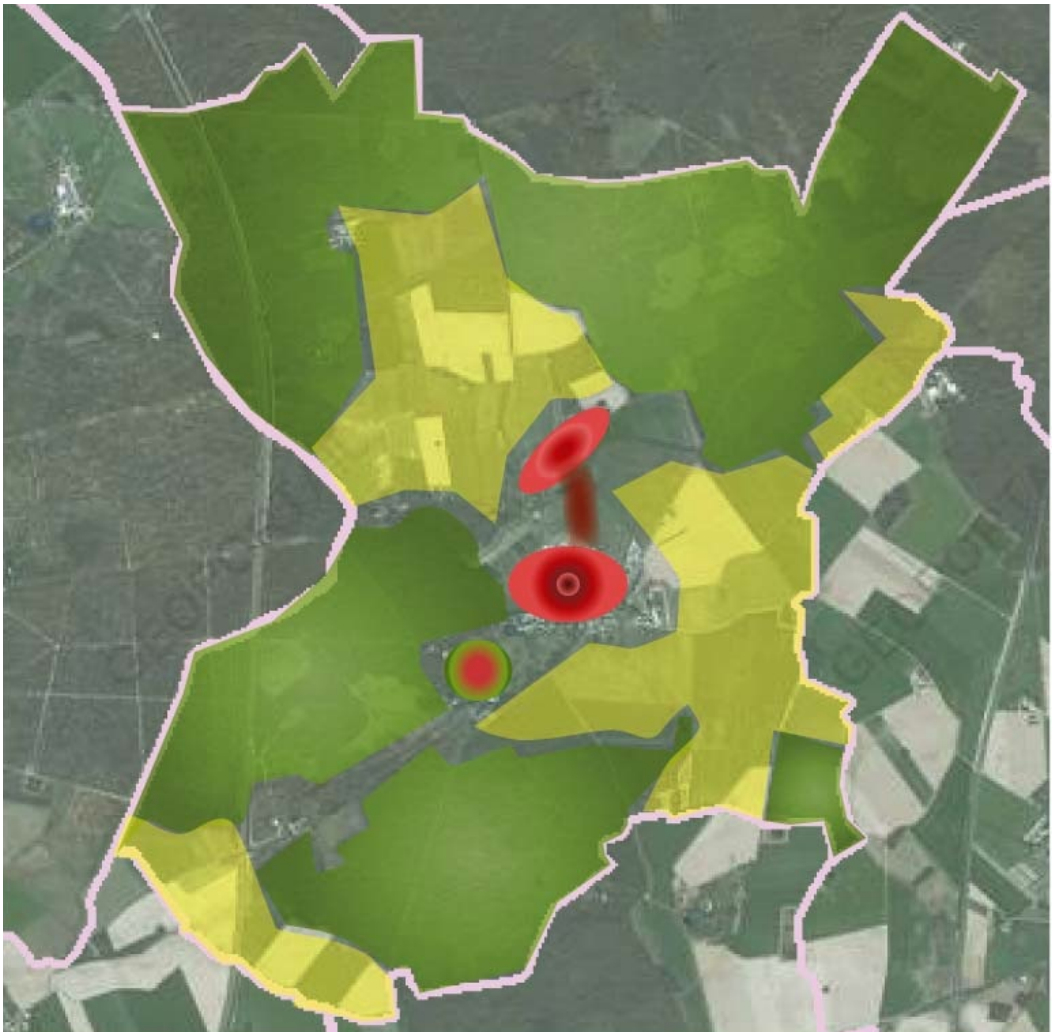
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit donc œuvrer pour permettre le développement de ces activités. Un tel développement se devra d'être encouragé en y autorisant certaines formes de diversification dans des conditions permettant toutefois de garder cette relation privilégiée avec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

Justification de la modification du PLU : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

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.

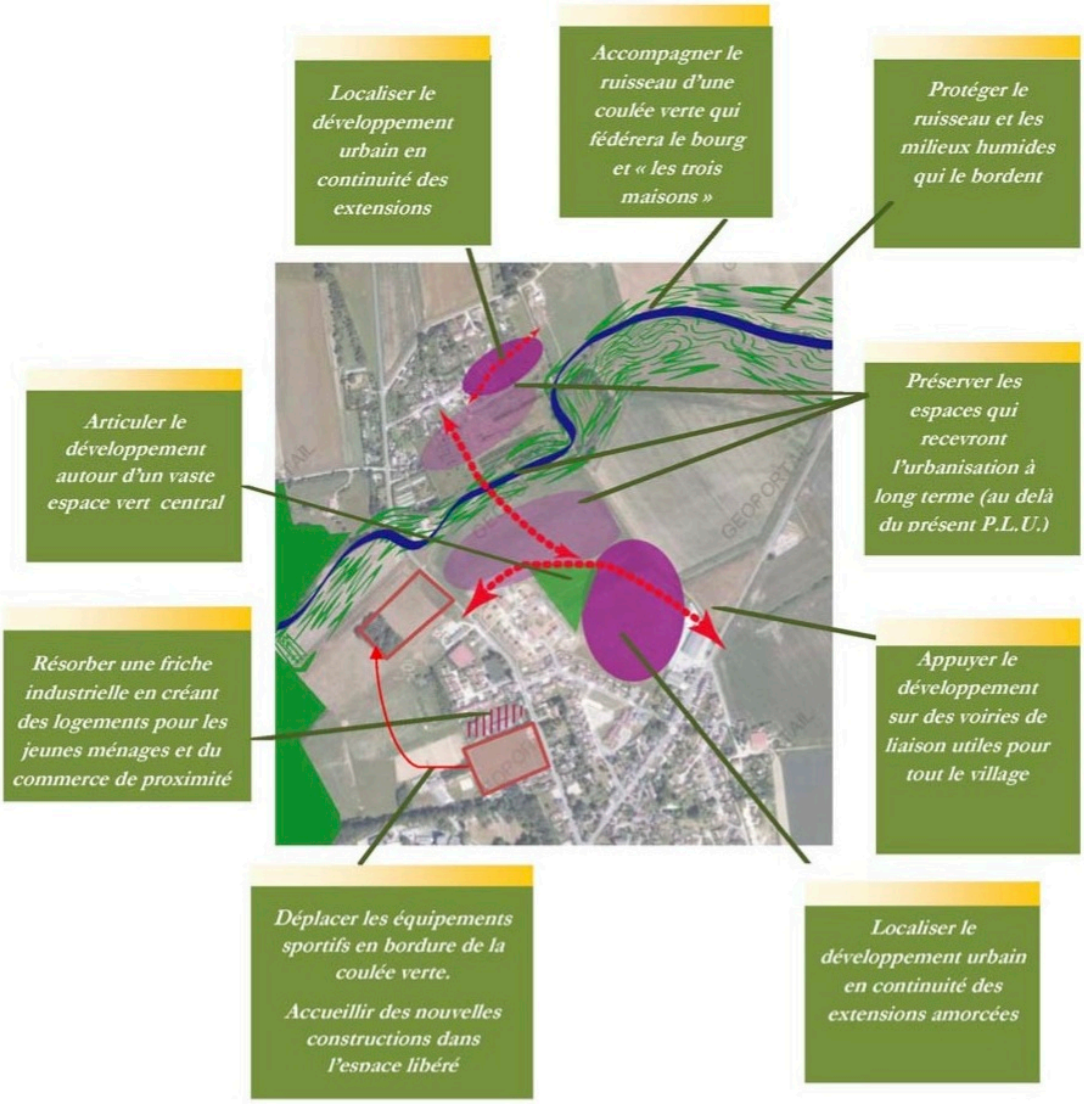
Justification de la modification du PLU : la modification du PLU conforte cette orientation, en restituant aux espaces cultivables des terrains mal desservis en voirie et non desservis en assainissement collectif, qui s'avèrent pour cette raison inconstructibles au hameau des Trois Maisons.

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 N-E 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.

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec les orientations spatiales développées ci-dessus, sauf en ce qui concerne la localisation d'une extension au hameau des Trois Maisons, mais celle-ci est déjà partiellement réalisée, le long de la rue des Egrefins ; et sauf en ce qui concerne « les équipements sportifs en bordure de la coulée verte », mais ceux-ci pourront être réalisés sous la forme d'un espace naturel sans constructions ni imperméabilisation du site.

- Conclusion : le projet de modification du PLU est compatible avec les dispositions du PADD du PLU approuvé le 9 juillet 2010.

2.2 – Rapport de présentation :

• Mis à jour partiellement, pour transcrire les modifications réglementaires et présenter les justifications requises, notamment au regard de la compatibilité de la modification du PLU avec le schéma directeur régional du 27 décembre 2013.

2.3 – Orientations d'aménagement et de programmation :

• La modification du plan local d'urbanisme a aussi pour objectif de définir des Orientations d'aménagement et de programmation.

L'objectif est de préciser, dans les secteurs qui présentent des enjeux urbains significatifs, les conditions de la densification retenues dans le Projet d'aménagement et de développement durables.

Les nouvelles OAP portent sur les secteurs délimités en pages 2 et 3 du cahier joint au présent dossier. Elles viennent compléter le plan local d'urbanisme sur ce point.

2.4 – Règlement :

• L'intégralité du règlement corrigé est joint au dossier.

La grille de lecture du projet de règlement est la suivante :

- En caractère normal, le texte actuel du règlement du plan local d'urbanisme.

- ~~En caractère barré, règles qu'il est proposé de supprimer (obsolètes ou contradictoires avec l'objectif poursuivi, ou considérées comme illégales).~~

- En mauve, tous les nouveaux textes, issus soit les nouveaux objectifs poursuivis, soit des lois et décrets, soit du PDU-IF ou du SDAGE, etc.

2.5 – Zonage :

• Réduction de la zone UA et suppression de la zone AU, au hameau des Trois Maisons.

2.6 – Annexes :

• Non concernées par la modification du plan local d'urbanisme.

*

* *

C - PROCÉDURES DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

1 : Modification du plan local d'urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L.153-26.

- Suivant les dispositions de l'article L.153-40, le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées) mentionnées ci-après : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil General, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture.

- Le projet de modification du P.L.U a donc été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, aux chambres consulaires, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT (la CC du Val-Briard), ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (Ile-de-France Mobilité).

Le projet de modification fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

*

* *

D - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS A LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Ce point ne pourra être renseigné qu'après l'enquête publique.

*

* *