

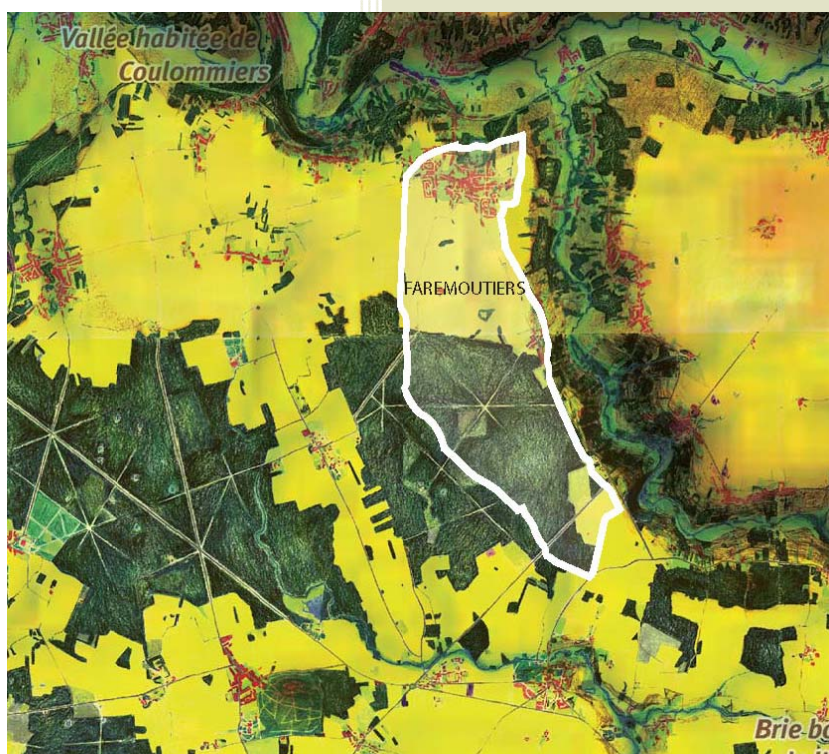


COMMUNE DE FAREMOUTIERS

Avenue VICTOR MASSOUL
77515 FAREMOUTIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1- RAPPORT DE PRESENTATION



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

Le Maire,



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com

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

INTRODUCTION

LE PLU - ASPECTS GENERAUX

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les prescriptions nationales ou particulières des lois d'aménagement et d'urbanisme, avec les orientations des schémas directeurs et prendre en considération les orientations définies par les chartes intercommunales.

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ cinq à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE FAREMOUTIERS

Par délibération en date du **27 mars 2008**, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols approuvé en date du **24 janvier 2002**.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, conformément à l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'État. Ont été associés à cette révision et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Par lettre en date du 19 septembre 2008, la Direction Départementale de l'Équipement de SEINE-ET-MARNE a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.



CONTENU DU DOCUMENT

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de FAREMOUTIERS, lequel couvre entièrement le territoire communal.

(Illustration : Les limites communales)

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les documents graphiques avec les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- le règlement,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
- les réseaux publics (eau, assainissement),
- les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

A cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC

DEUXIEME PARTIE : LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES

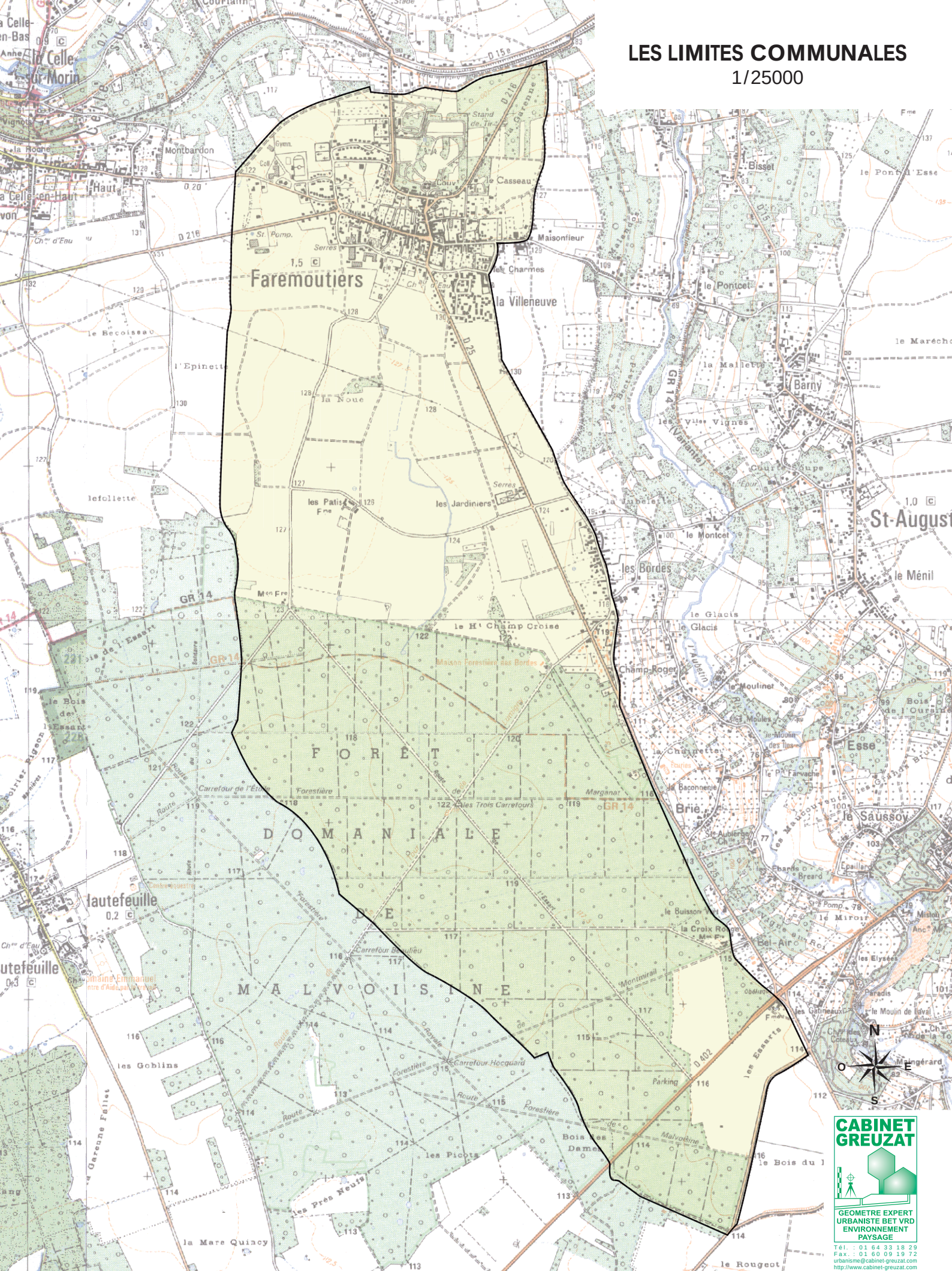
TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- la délimitation :
 - o des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
 - o des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
 - o des zones protégées en raison de leur qualité particulière.
- les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,
- les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,
- les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: INSEE, DDT, DDAF, Chambre d'Agriculture, BRGM, Mairie de FAREMOUTIERS.

1/25000





INTRODUCTION	2
LE PLU - ASPECTS GENERAUX	2
LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE FAREMOUTIERS.....	2
CONTENU DU DOCUMENT	3
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC.....	10
I. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	11
I.1 LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF.....	11
I.1.1 Par rapport à la région et au département.....	11
I.1.2 Par rapport à la Communauté de Communes.....	11
I.2 LA PRESENTATION DU SOL ET DU SOUS-SOL.....	13
I.2.1 La topographie.....	13
I.2.2 La géologie	16
I.2.4 L'hydrographie	16
I.2.4.1 Le bassin versant de l'« Yerres ».....	19
I.2.4.2 Le bassin versant du « Grand Morin ».....	19
I.2.4.3 Le bassin versant de l'« Aubetin ».....	20
I.3 LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL	20
I.3.1 Les grandes entités paysagères	20
I.3.1.1 La vallée du « Grand Morin ».....	20
I.3.1.2 La vallée de l'« Aubetin »	20
I.3.2 Les entités paysagères du territoire.....	23
I.3.2.1 Le plateau haut urbanisé.....	23
I.3.2.2 Le plateau central cultivé.....	23
I.3.2.3 Le plateau bas boisé	23
I.4 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	25
II. L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN	28
II.1 LA NAISSANCE D'UN VILLAGE AUTOUR DE LA VIE RELIGIEUSE	28
II.1.1 Du 7 ^{ème} au 12 ^{ème} siècle	28
II.1.2 Du 13 ^{ème} au 18 ^{ème} siècle	28
II.1.3 A partir du 19 ^{ème} siècle	29
II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN ACTUEL	29
II.2.1 La forme urbaine	29
II.2.1.1 Le centre ancien	29
II.2.1.2 Les faubourgs	31
II.2.1.3 Les quartiers résidentiels	32
II.2.1.4 Le hameau des « Bordes ».....	33
II.2.1.3 La zone d'activités	33
II.2.2 Les entrées de ville	34
II.3 L'OCCUPATION DU SOL.....	36
II.3.1 L'évolution de l'occupation du sol de 1982 à 2003	36
II.3.2 L'occupation actuelle du sol (2008)	36
II.4 LA MORPHOLOGIE DU BATI.....	40
II.4.1 Le bâti ancien	40
II.4.2 Le bâti récent.....	41
II.4.3 Le bâti à vocation agricole	42
II.4.4 Le bâti à vocation d'activité	43
II.5 LA RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN	43
II.6 LA STRUCTURE ET LA NATURE DES EQUIPEMENTS.....	45



II.6.1 LA STRUCTURE ROUTIERE	45
II.6.1.1 La Route Départementale 25.....	45
II.6.1.2 La Route Départementale 216.....	47
II.6.1.3 La sécurité routière	47
II.6.1.4 Les nuisances sonores	47
II.6.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	47
II.6.2.1 La voie ferrée.....	48
II.6.2.2 Les bus	48
II.6.3 LES RESEAUX D'ALIMENTATION	48
II.6.3.1 Réseau d'eau potable.....	48
II.6.3.2 Réseau d'assainissement.....	48
II.6.3.3 Station d'épuration	50
II.6.4 LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE.....	50
II.6.4.1 Equipements scolaires	50
II.6.4.2 Equipements sportifs.....	52
II.6.4.3 Equipements socio-éducatifs	53
II.6.4.4 Equipements administratifs	53
II.6.4.5 Equipements culturels	53
II.6.4.6 Equipements de secours	54
II.6.5 LES SERVICES COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX	54
II.6.5.1 Les ordures	54
II.6.5.2 Les déchetteries.....	54
II.7 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN.....	55
III. L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE.....	56
III.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	56
III.2 LES CONTRAINTES NATURELLES ET LES RISQUES.....	58
III.2.1 LES BOISEMENTS.....	58
III.2.2 LES SITES ARCHEOLOGIQUES.....	58
III.2.3 L'EXPLOITATION DES MINES D'HYDROCARBURES	58
III.2.4 LES MOUVEMENTS DE TERRAIN.....	58
III.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE.....	60
IV. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	61
IV.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION	61
IV.2 LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE.....	62
IV.2.1 Le solde naturel.....	62
IV.2.2 Le solde migratoire	63
IV.3 LA STRUCTURE DE LA POPULATION.....	63
IV.4 L'EVOLUTION DU NOMBRE DES MENAGES.....	64
IV.5 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	64
V. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES.....	65
V.1 LES ACTIFS OCCUPES.....	65
V.2 LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES.....	65
V.3 LE CHOMAGE	65
V.4 LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE	66
V.5 LES REVENUS DES MENAGES.....	66
V.6 LES ACTIVITES PRESENTENT SUR LE TERRITOIRE DE FAREMOUTIERS	67
V.7 LES ACTIVITES PRESENTENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.....	67



V.8 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES.....	68
VI. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT	69
VI.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS.....	69
VI.2 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES	70
VI.2.1 L'EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS.....	70
VI.2.2 LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	71
VI.2.3 LE STATUT DES RESIDENCES PRINCIPALES	73
VI.2.4 LE TAUX MOYEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS.....	73
VI.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT	73
VII. LES HYPOTHESES DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI L'AN 2020.....	75
VII.1 L'ETUDE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE	75
VII.1.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT	75
VII.1.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT	75
VII.1.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS	76
VII.1.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES.....	77
VII.1.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTER CENSITAIRES	77
VII.2 LE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI L'AN 2020	78
VII.2.1 Les besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population	78
VII.2.2 Les besoins minimums en logements pour assurer une croissance de 16% de la population	80
VII. LES LOIS NATIONALES QUI S'IMPOSENT.....	81
VII.1 EN MATIERE D'HABITAT	81
VII.2 EN MATIERE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	81
VII.3 EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN LE LONG DES GRANDES INFRASTRURES ROUTIERES	82
VIII. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT	84
VIII.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE.....	84
VIII.2 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE DE FRANCE.....	85
VIII.3 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE	85
VIII.4 LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU DES BASSINS VERSANTS	87
VIII.4.1 Le SAGE de l'«Yerres ».....	88
VIII.4.2 Le SAGE du « Petit » et « Grand Morin ».....	88
VIII.5 LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT.....	90
VIII.6 LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES.....	90
IX. LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	91
X. LES BESOINS REPERTORIES	94
DEUXIEME PARTIE : LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES	97
I. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT	98
I.1 LES OBJECTIFS GENERAUX	98
I.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	98
I.3 LES ACTIONS MENEES AU SEIN DU PLAN LOCAL D'URBANISME	100
I.3.1 Préserver l'environnement et valoriser les paysages et le patrimoine	100
I.3.2 Soutenir les activités agricoles.....	100



I.3.3 Assurer le développement modéré de la commune	101
I.3.4 Améliorer la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.....	101
I.3.5 Améliorer l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement	101
I.3.6 Développer les équipements	102
II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES	103
II.1 AU TRAVERS DU PLAN DE ZONAGE	103
II.1.1 Les zones urbaines	103
II.1.2 Les zones naturelles	105
II.1.3 La zone agricole	105
II.1.4 Les zones à urbaniser	106
II.1.5 Les espaces boisés classés.....	107
II.1.6 Les emplacements réservés.....	107
II.1.7 Le périmètre d'attente de projet d'aménagement.....	108
II.2 AU TRAVERS DU REGLEMENT	108
II.2.1 LES ZONES URBAINES.....	108
II.2.1.1 Les dispositions de la zone UA	108
II.2.1.2 Les dispositions de la zone UB.....	109
II.2.1.3 Les dispositions de la zone UH	110
II.2.1.4 Les dispositions de la zone UX.....	111
II.2.2 LES ZONES NATURELLES.....	111
II.2.3 LA ZONE AGRICOLE.....	112
II.2.4 LES ZONES A URBANISER.....	112
II.2.4.1 Les dispositions de la zone AUx	112
II.2.4.2 Les dispositions de la zone AU	113
II.2.4.3 Les dispositions de la zone 2AU	113
TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT	114
I. INTRODUCTION	115
II. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	116
II.1 TOPOGRAPHIQUES	116
II.2 LES INCIDENCES GEO-HYDRO MORPHOLOGIQUES.....	116
II.3 LES INCIDENCES HYDRO-MORPHOLOGIQUES	116
II.4 LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITE DES MILIEUX	117
II.5 LES INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LES NUISANCES	117
II.6 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE.....	117
III. INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE URBAIN	119
III.1 LES INCIDENCES SUR LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN.....	119
III.2 LES INCIDENCES DU CHOIX DE CROISSANCE DE LA POPULATION	119



Figure 1: Les limites communales	4
Figure 2 : La situation de la commune dans le département	12
Figure 3 : Communauté de Communes de la Brie des Moulins	14
Figure 4 : La situation de la commune	15
Figure 5 : La topographie	17
Figure 6 : La Géologie	18
Figure 7 : La situation hydrographique complexe	21
Figure 8 : Les grandes entités paysagères	22
Figure 9: Les entités paysagères	24
Figure 10 : Les espaces boisés	26
Figure 11 : Les espaces boisés – Perceptions visuelles	27
Figure 12 : La structure urbaine de l'agglomération	30
Figure 13 : Les perceptions visuelles depuis les voies et entrées de ville	35
Figure 14 : Evolution de l'occupation du sol de 1982 à 2003	37
Figure 15 : L'occupation du sol actuelle : 2008 au 1/25 000	38
Figure 16 : L'occupation du sol actuelle : 2008 au 1/12 500	39
Figure 17 : Localisation des espaces libres	44
Figure 18 : La structure routière	46
Figure 19 : Les transports en commun	49
Figure 20 : Localisation des équipements	51
Figure 21 : Synthèse des servitudes d'utilité publique	57
Figure 22: Les risques et contraintes	59
Figure 23 : Classement sonore des voies	83
Figure 24 : Le schéma directeur de la région Ile de France actuel	86
Figure 25 : Les SAGE	89



PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC



I. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

I.1 LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF

I.1.1 Par rapport à la région et au département

La commune de FAREMOUTIERS se situe dans la région ILE-DE-FRANCE, dans le département de la SEINE-ET-MARNE, au cœur de la Brie, à 30 km de MEAUX, à 45 km de MELUN et à 55 km de PARIS.

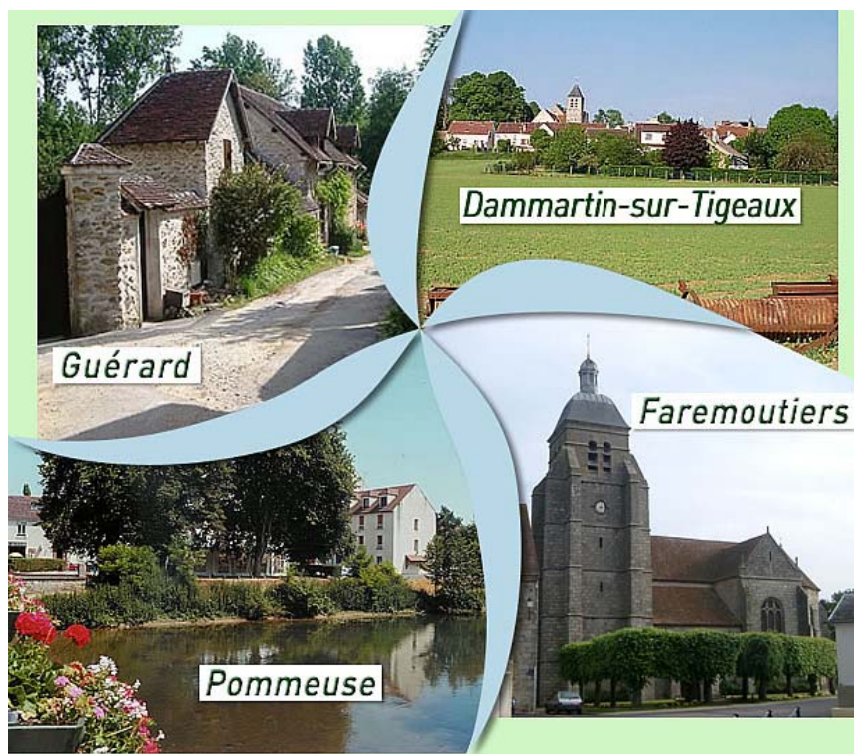
La commune est située sur le plateau non loin de la vallée du Grand Morin, au confluent de l'AUBETIN.

Le territoire communal couvre une superficie de 1093 hectares dont 488 ha sont occupés par la forêt de MALVOISINE (soit 44.6% du territoire).

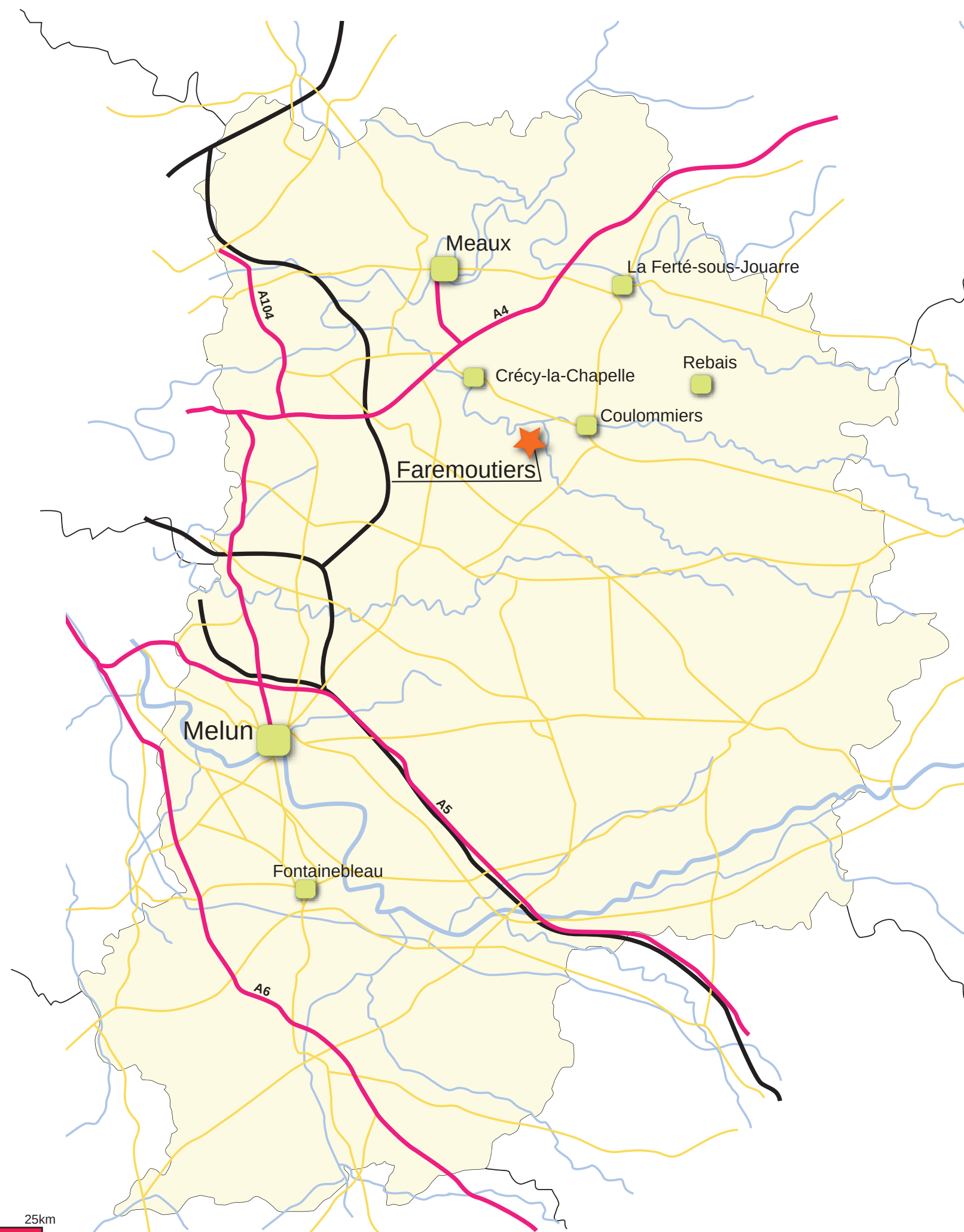
(Illustration : La situation de la commune dans le département)

I.1.2 Par rapport à la Communauté de Communes

La commune de FAREMOUTIERS appartient, depuis sa création en 1997, à la Communauté de Communes de « la Brie des Moulins » comme trois autres communes (POMMEUSE, GUERARD, DAMMARTIN-SUR-TIGEAUX).



SITUATION DE LA COMMUNE DANS LE DÉPARTEMENT



0 25km





La Communauté de Communes de « la BRIE DES MOULINS » regroupe les compétences suivantes en matière :

- d'aménagement de l'espace
- de développement économique
- de protection et de mise en valeur de l'environnement
- de politique de logement et du cadre de vie
- de construction, d'entretien, de fonctionnement d'équipement sportif, d'enseignement, culturel, socio-éducatif.

(Illustration : Communauté de Communes de la Brie des Moulins)

Le territoire communal est bordé :

- au Nord-Est, par la commune de POMMEUSE
- à l'Ouest, par les communes de LA CELLE-SUR-MORIN, HAUTEFEUILLE, PEZARCHES
- à l'Est, par la commune de SAINT-AUGUSTIN, dont le hameau « les Bordes » est en commun avec FAREMOUTIERS
- au Sud par les communes de SAINTS et TOUQUIN.

(Illustration : La situation de la commune)

I.2 LA PRESENTATION DU SOL ET DU SOUS-SOL

FAREMOUTIERS appartient au plateau Briard du centre de la SEINE ET MARNE, entaillé par les vallées de la « Marne », du « Petit Morin » et du « Grand Morin » et quelques petites rivières comme l' « Yères » et ses affluents (l' « Aubetin »). La richesse agricole de la région est due à la couverture limoneuse importante qui s'étend sur la quasi-totalité du plateau.

La formation de Brie forme l'ossature du plateau briard où elle est généralement masquée par une épaisse couverture de limons. Sur les flancs des vallées, les argiles fluent, entraînant les débris meuliers, pour former d'importantes formations colluviales.

La mise en culture du plateau n'est possible que grâce à la couverture limoneuse, lorsque celle-ci est trop mince ou absente, la formation de Brie ne supporte que des bois et taillis humides.

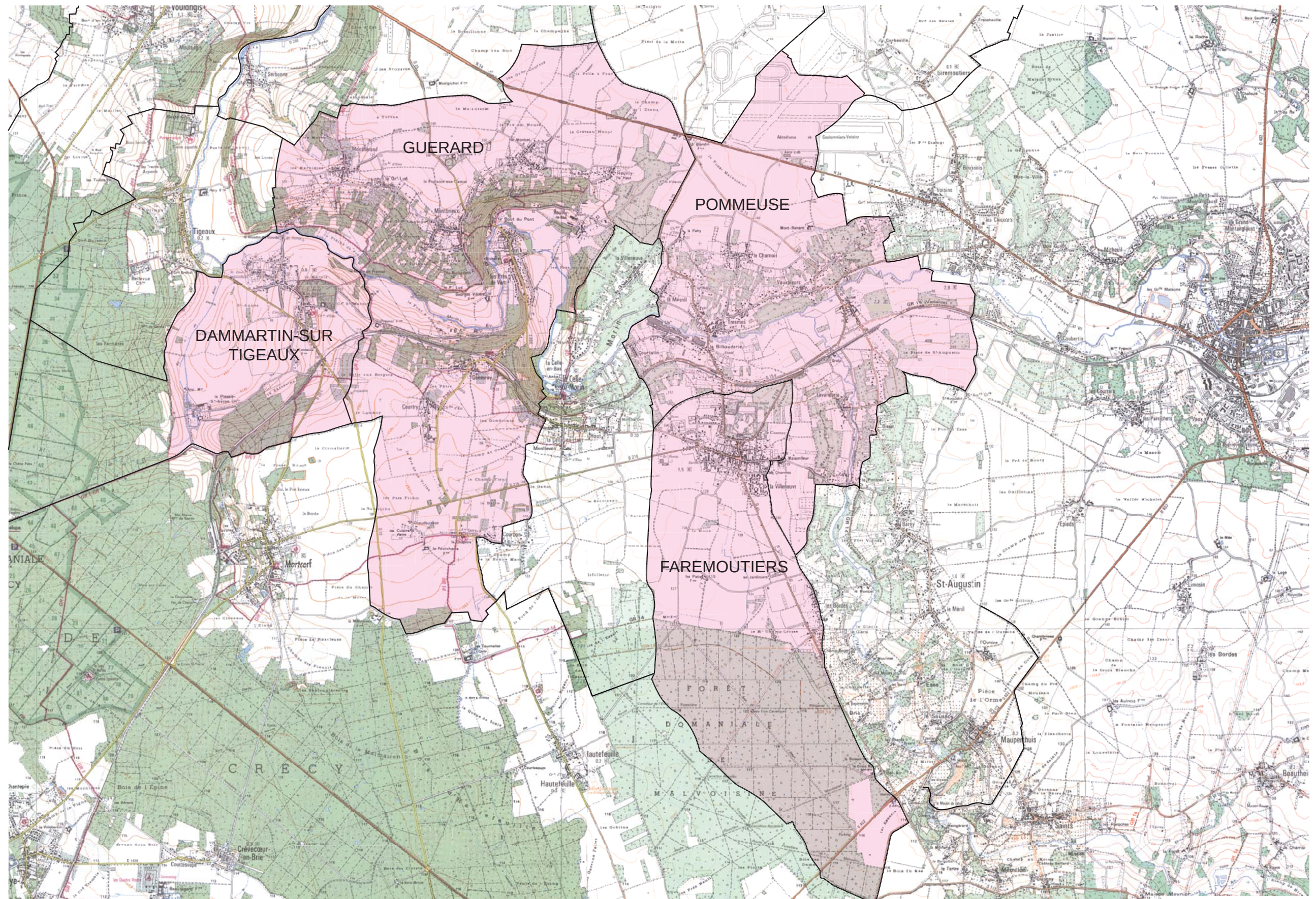
I.2.1 La topographie

Le territoire communal très allongé de FAREMOUTIERS s'étend sur plus de 6.5 kilomètres sur un axe Nord-Sud. Sa topographie marquée rappelle qu'il est implanté à la croisée de deux vallées (« Grand Morin » et « Aubetin »).

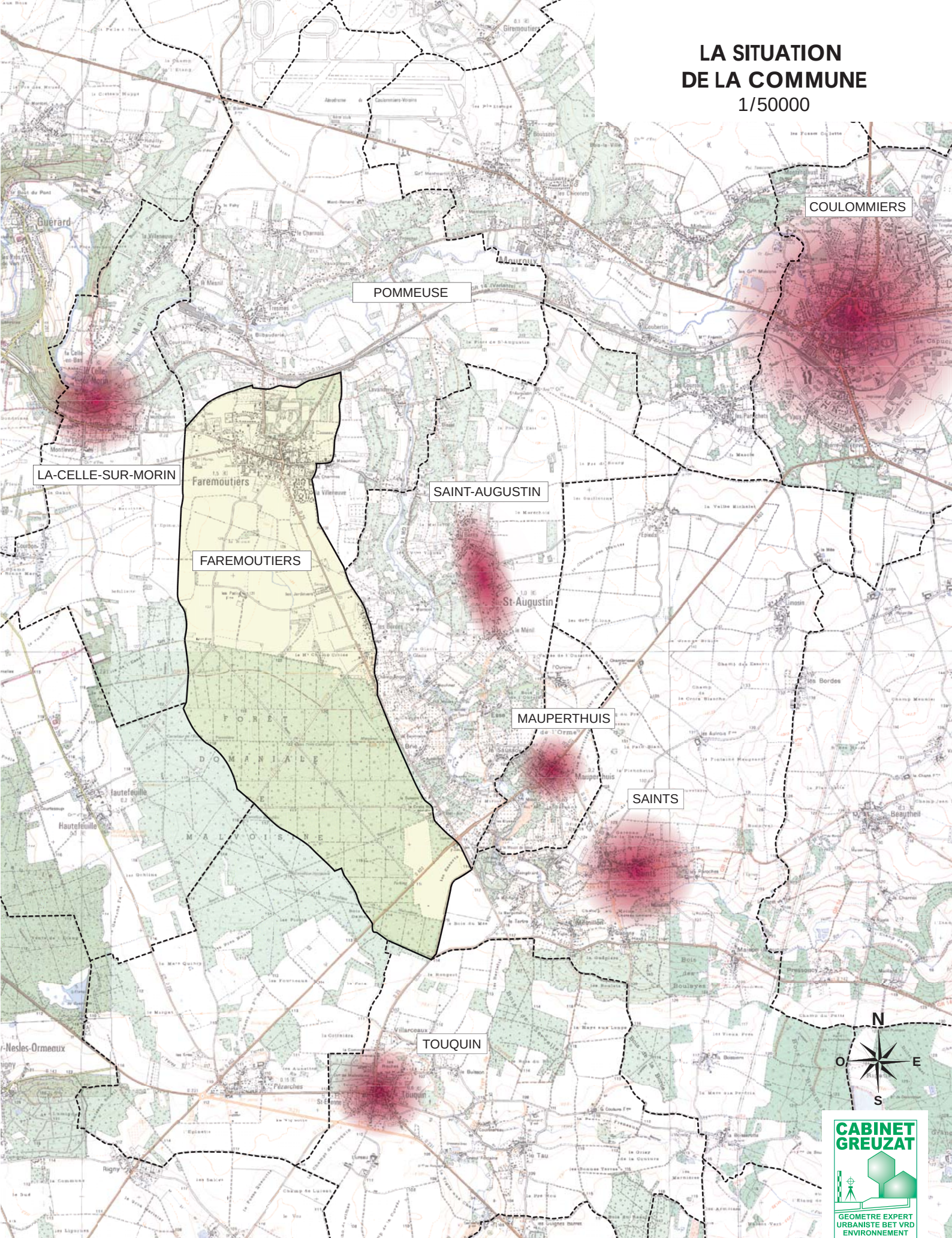
Le Nord du territoire s'inscrit dans la vallée du « Grand Morin » qui amorce sa déclivité avec des pentes à plus de 6% depuis l'ancienne abbaye jusqu'aux limites communales.

Le tissu urbain de FAREMOUTIERS s'est développé sur le haut du plateau à une altitude comprise entre 125 et 130 mètres NGF.

Le Sud du plateau, de l'agglomération aux limites boisées de la forêt domaniale, a été préservé pour l'exploitation agricole.



LA SITUATION DE LA COMMUNE 1/50000





La forêt domaniale de « Malvoisine » est située dans la vallée de l'« Aubetin ». Elle amorce sa descente à partir de 125 mètres NGF en haut du plateau pour arriver au point bas de 110 mètres NGF sur les limites communales Sud.

(Illustration : La topographie)

I.2.2 La géologie

Le territoire de FAREMOUTIERS s'inscrit sur deux cartes géologiques du BRGM : « **COULOMMIERS n°185** » et « **ROSAY-EN-BRIE n°221** ».

La moitié Sud du territoire est couverte par du « **Stampien inférieur** » (**g1b**) correspondant à du calcaire, de la Meulière de Brie et des Argiles vertes. Les Argiles vertes s'observent dans la vallée de l'« Aubetin », où elles forment le premier talus supérieur, entre le plateau et la vallée. Ce sont des argiles compactes, vertes, avec des lits et des nodules calcareux. Elles ont donné lieu autrefois à de nombreuses exploitations qui sont aujourd'hui pratiquement toutes remblayées ou en voie de remblaiement.

La moitié Nord du territoire est couverte par des « **Limons des plateaux** » (**LP**). Ils recouvrent la surface structurale de Brie et peuvent atteindre 10 m d'épaisseur. Ils sont le plus souvent argileux, brun à brun foncé ou brun jaunâtre. Au Nord du territoire, à l'amorce de la vallée du « Grand Morin », le limon laisse percer des blocs de grès stampien (**LP/g1b**).

La limite Nord du territoire de FAREMOUTIERS borde la vallée du « Grand Morin ». Cette dernière est principalement composée de « **Bartonien supérieur** » (**e7a**) formé par du gypse et du calcaire de CHAMPIGNY et de « **Marnes supragyneuses** » (**e7b**) formées par l'alternance de niveaux blancs, jaunes, gris-bleu ou verts et parfois de petits bancs de calcaire blanc sur une épaisseur de 10 mètres environ.

(Illustration : La Géologie)

I.2.4 L'hydrographie

La situation hydrographique complexe est liée à la position du territoire communal à la confluence de l'« Aubetin » et du « Grand Morin » et appartenant pour une grande partie au bassin versant de l'« Yerres ».

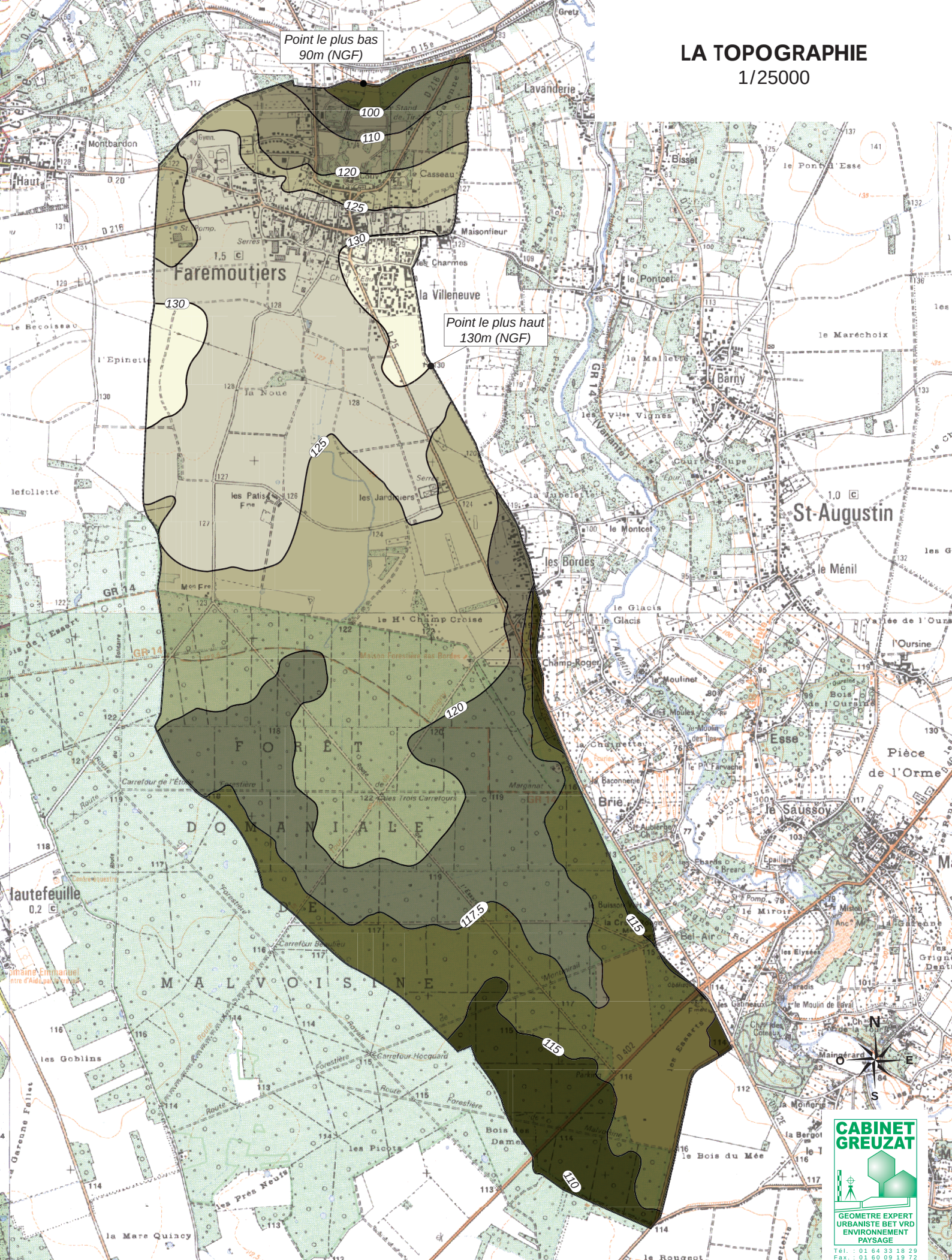
Le territoire de FAREMOUTIERS ne comporte pas de rivière ou de cours d'eau sur son territoire. Seuls deux rus et des fossés drainent le territoire :

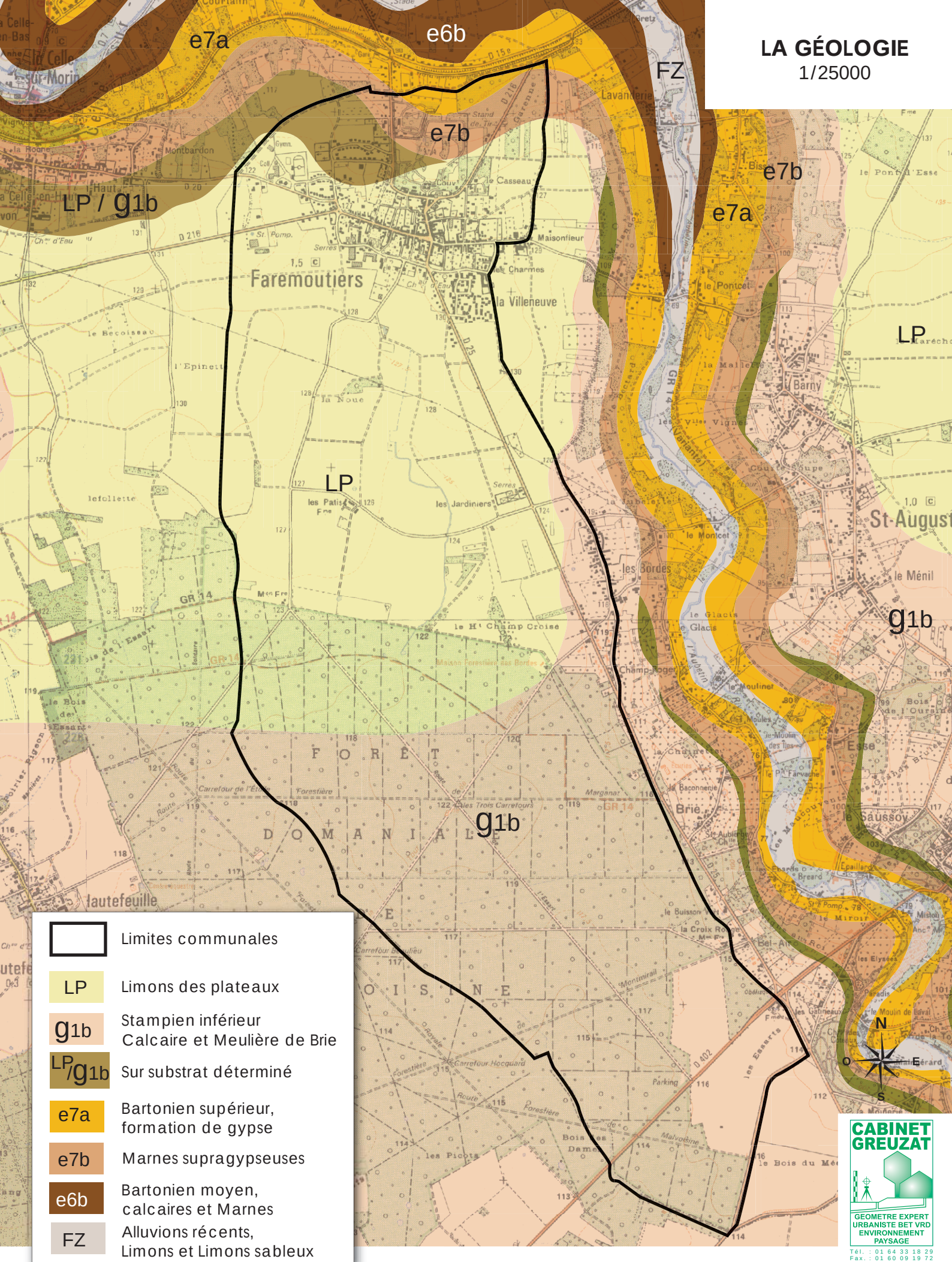
- le ru de la « Presle » draine la partie Sud du bourg en dirigeant les eaux vers la forêt de « Malvoisine »
- le ru de la « Maladrerie », en partie canalisé et busé, situé à l'ouest de la zone industrielle et qui draine une partie du territoire de la CELLE-SUR-MORIN.

Les eaux de ruissellement du territoire sont dirigées vers les trois principaux bassins versants : de l'« **Yerres** », du « **Grand Morin** » et de l'« **Aubetin** ».

Le bassin versant de l'« Yerres » est délimité de celui de l'« Aubetin » par un axe Nord-Sud qui traverse la majeure partie du territoire de FAREMOUTIERS.

1/25000







Les eaux de ruissellement de la zone agglomérée de FAREMOUTIERS sont principalement dirigées dans bassin versant du « Grand Morin » au Nord du territoire. Les eaux de ruissellement du hameau « Les Bordes » sont, quant à elles, déversées dans la vallée de l'« Aubetin ».

I.2.4.1 Le bassin versant de l'« Yerres »

Le bassin versant de l'« Yerres » couvre environ 1030 km² dans trois départements : la SEINE-ET-MARNE, l'ESSONNE et le VAL-DE-MARNE. Il intéresse 121 communes et environ 160 000 habitants. Pour 85 % de sa surface, ce bassin est couvert de cultures et de forêts, essentiellement en SEINE-ET-MARNE.

Le territoire de FAREMOUTIERS comporte deux principales lignes de crête qui suivent un axe Nord-Sud et partagent les ruissellements potentiels. Sur le flanc Ouest de ces crêtes les eaux de ruissellement se dirigent vers le bassin versant de l'« Yerres », via le Ru de la « Presle » et le Ru des « Tournelles » et les nombreux fossés de la forêt « Malvoisine ».



Ru de la « Presles »



*Fossé drainant dans la
forêt « Malvoisine »*

I.2.4.2 Le bassin versant du « Grand Morin »

Le bassin versant du « Grand Morin », d'une superficie d'environ 1 200 km², s'étend sur les départements de la MARNE et de LA SEINE-ET-MARNE. Celui du petit « Morin » s'étend sur une superficie de 600 km².

Le mode d'occupation des sols des deux Morins est composé de 17% d'espaces boisés et de 75 % de surfaces consacrées à l'agriculture intensive. Les parties en aval des cours d'eau ont subi une augmentation de la pression urbaine ces dernières décennies. Les industries (essentiellement de type agroalimentaire) se répartissent le long des cours d'eau, à l'exception des environs de COULOMMIERS, qui constituent une véritable zone industrielle.



Le territoire de FAREMOUTIERS est marqué par une ligne de crête au Sud de l'agglomération qui suit un axe Ouest-Est. Sur le flanc Nord de cette ligne de crête, les eaux de ruissellement se dirigent vers le bassin versant du « Grand Morin », via le Ru de la « Maladrerie » et les fossés drainants le long de la RD25 et de la RD216.

(Illustration : La situation hydrographique complexe)

I.2.4.3 Le bassin versant de l' « Aubetin »

L'« **Aubetin** » est une petite rivière française qui coule dans les départements de la MARNE et de SEINE-ET-MARNE. C'est un affluent du « Grand Morin », lui-même affluent de la « Marne ». Long de 62 kilomètres, il prend sa source dans le département de la MARNE, pour se jeter dans le « Grand Morin », à POMMEUSE. Le bassin versant de l'« Aubetin » est composé à plus de 80% par des cultures.

I.3 LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL

I.3.1 Les grandes entités paysagères

Le territoire de Faremoutiers s'inscrit dans la Vallée du « Grand Morin », dans le secteur habité de la Vallée de COULOMMIERS.

Le territoire communal s'inscrit au croisement de deux vallées : la vallée du « Grand Morin » et de la vallée de l'« Aubetin »

I.3.1.1 La vallée du « Grand Morin »

Le « **Grand Morin** » est une rivière française qui coule dans les départements de la MARNE et de la SEINE-ET-MARNE. Il prend sa source à LACHY (département de la MARNE), pour se jeter 120 kilomètres plus loin dans la rivière « Marne » à CONDE-SAINTE-LIBIAIRE (en SEINE-ET-MARNE) ; c'est la plus grande rivière de la région naturelle de la Brie, avec son jumeau septentrional le « Petit Morin » (débit moyen moitié moindre de celui du « Grand Morin »).

La vallée du « Grand Morin » relie deux importants bassins de vie et d'activité de SEINE-ET-MARNE, celui de COULOMMIERS et celui de MARNE-LA-VALLEE.

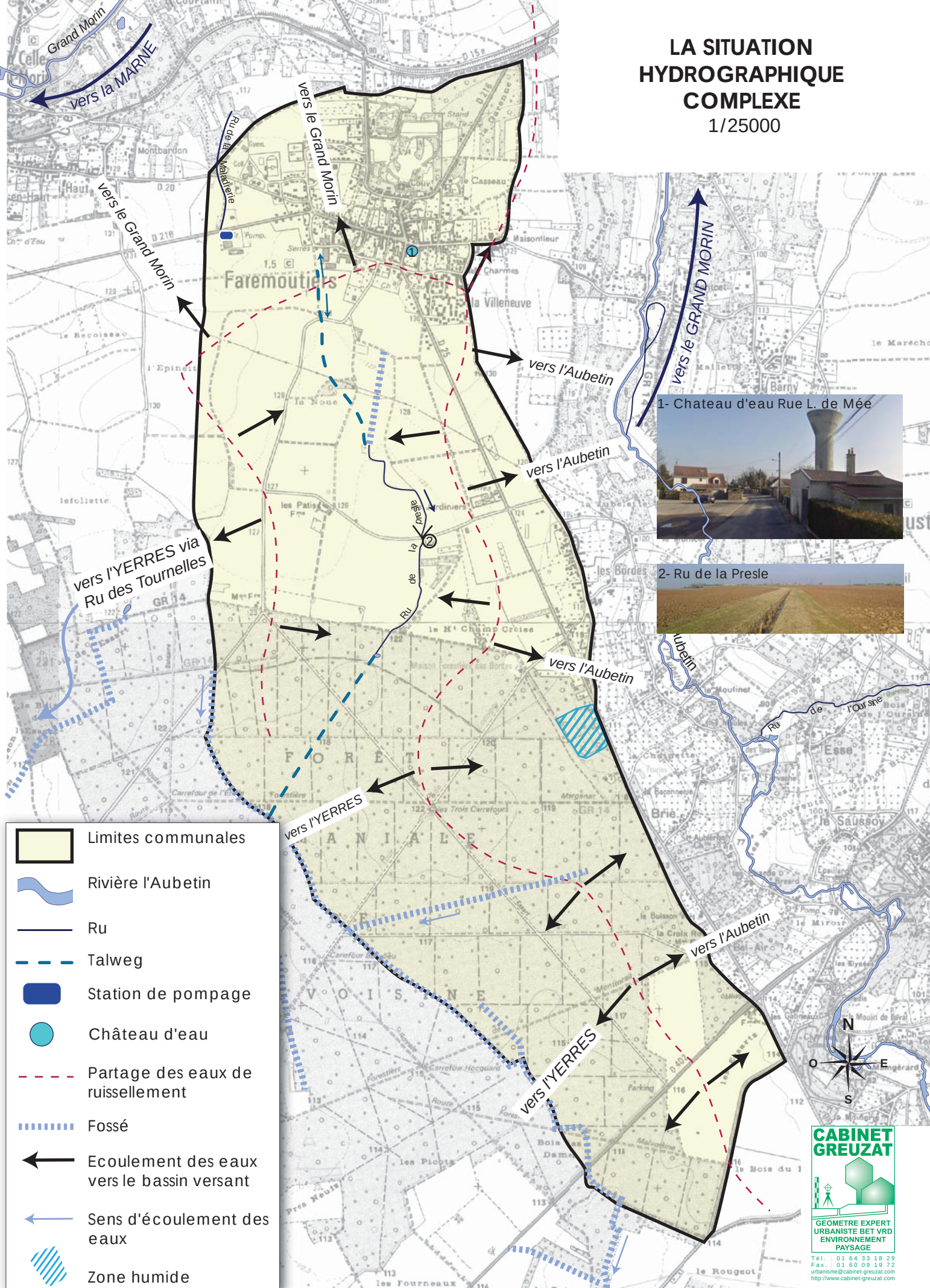
I.3.1.2 La vallée de l'« Aubetin »

Au Moyen Âge, la **vallée de l' « Aubetin »** était surtout connue depuis le 7^{ème} siècle pour le rayonnement de l'abbaye de FAREMOUTIERS, abbaye royale possédant au spirituel des reliques de saintes, et puissamment possessionnée en biens temporels dans la région. A l'Époque Moderne, sous l'Ancien Régime dans cette "brie des Moulins" que constitue l'aval de l'« Aubetin » et du « Grand Morin », cinq moulins fonctionnaient sur l'« Aubetin » (ne reste aujourd'hui que le moulin du Gué Plat, sur la commune de POMMEUSE, ancienne propriété de l'abbaye de FAREMOUTIERS, aujourd'hui restauré avec l'ensemble de ses mécanismes).

(Illustration : Les grandes entités paysagères)

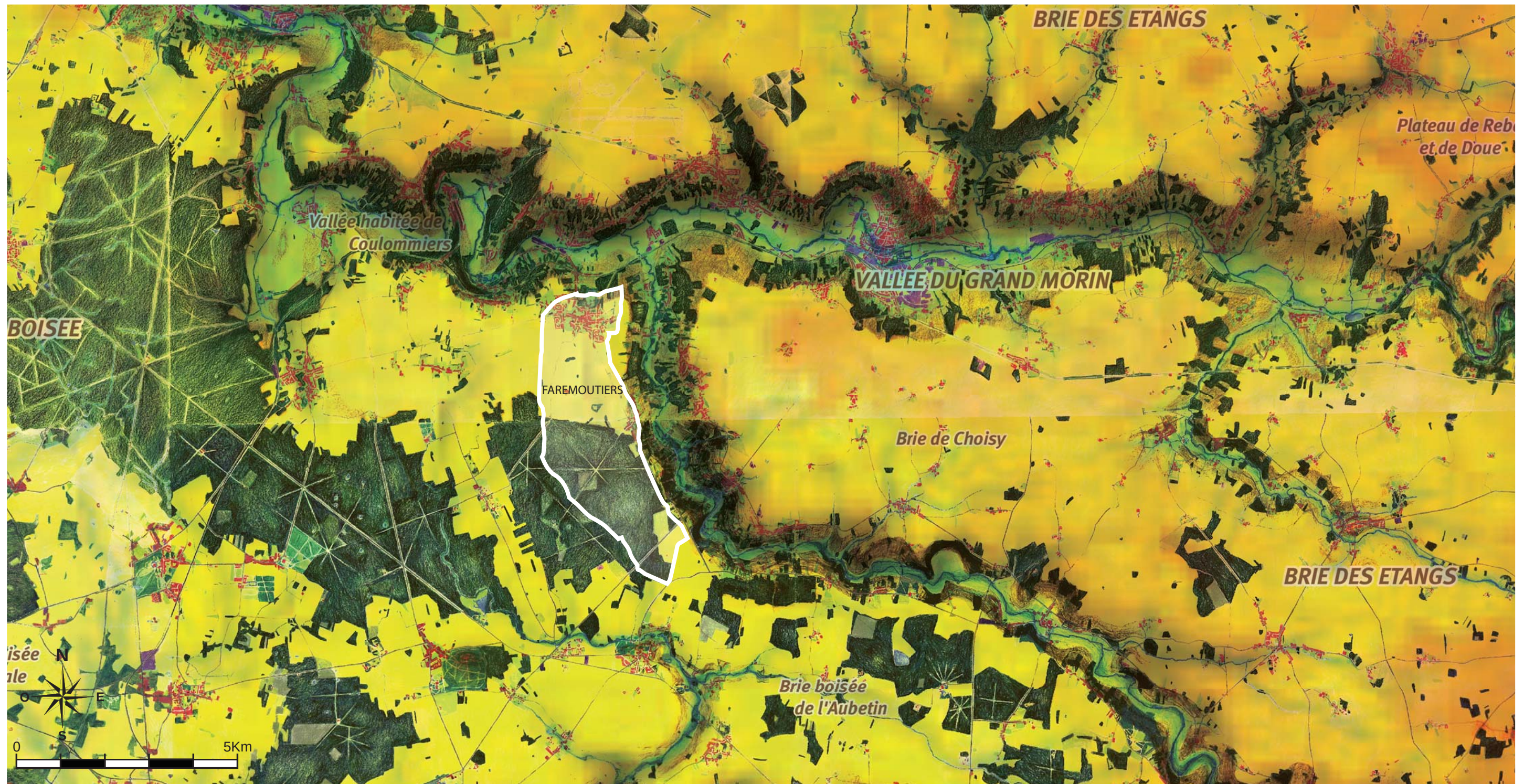
LA SITUATION HYDROGRAPHIQUE COMPLEXE

1/25000



LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

(Extrait de l'Atlas des paysages de SEINE ET MARNE)





I.3.2 Les entités paysagères du territoire

A l'échelle du territoire, trois entités paysagères peuvent être distinguées :

- le plateau haut urbanisé
- le plateau central cultivé
- le plateau bas boisé

(Illustration : Les entités paysagères)

I.3.2.1 Le plateau haut urbanisé

Le tissu urbain de FAREMOUTIERS est implanté sur le plateau au Nord du territoire. Au cours des années, la vie religieuse, fondatrice de FAREMOUTIERS, s'est développée autour de l'actuelle place du Général DE GAULLE, via la rue des MOUTIERS, l'Avenue VICTOR MASSOUL, la rue des CHARMES et la rue des ORMES.

Au cours des 19^{ème} et 20^{ème} siècles, le tissu urbain s'est développé vers l'Ouest et vers l'Est jusqu'aux limites urbaines avec la commune de SAINT AUGUSTIN. L'Ouest du territoire se développe dans une vocation d'activité avec un tissu urbain moins dense et un réseau viaire adapté.

I.3.2.2 Le plateau central cultivé

Le plateau central de la commune a été préservé de l'urbanisation au profit de l'activité agricole. Quelques fermes isolées telles que « les Patis » et « les Jardiniers » encore en activités, témoignent du riche passé agricole du site.

L'altimétrie haute de ce plateau offre de grandes ouvertures visuelles sur le paysage lointain et la vallée de l'« Aubetin ».



Vue sur le plateau agricole en direction de la Vallée boisée

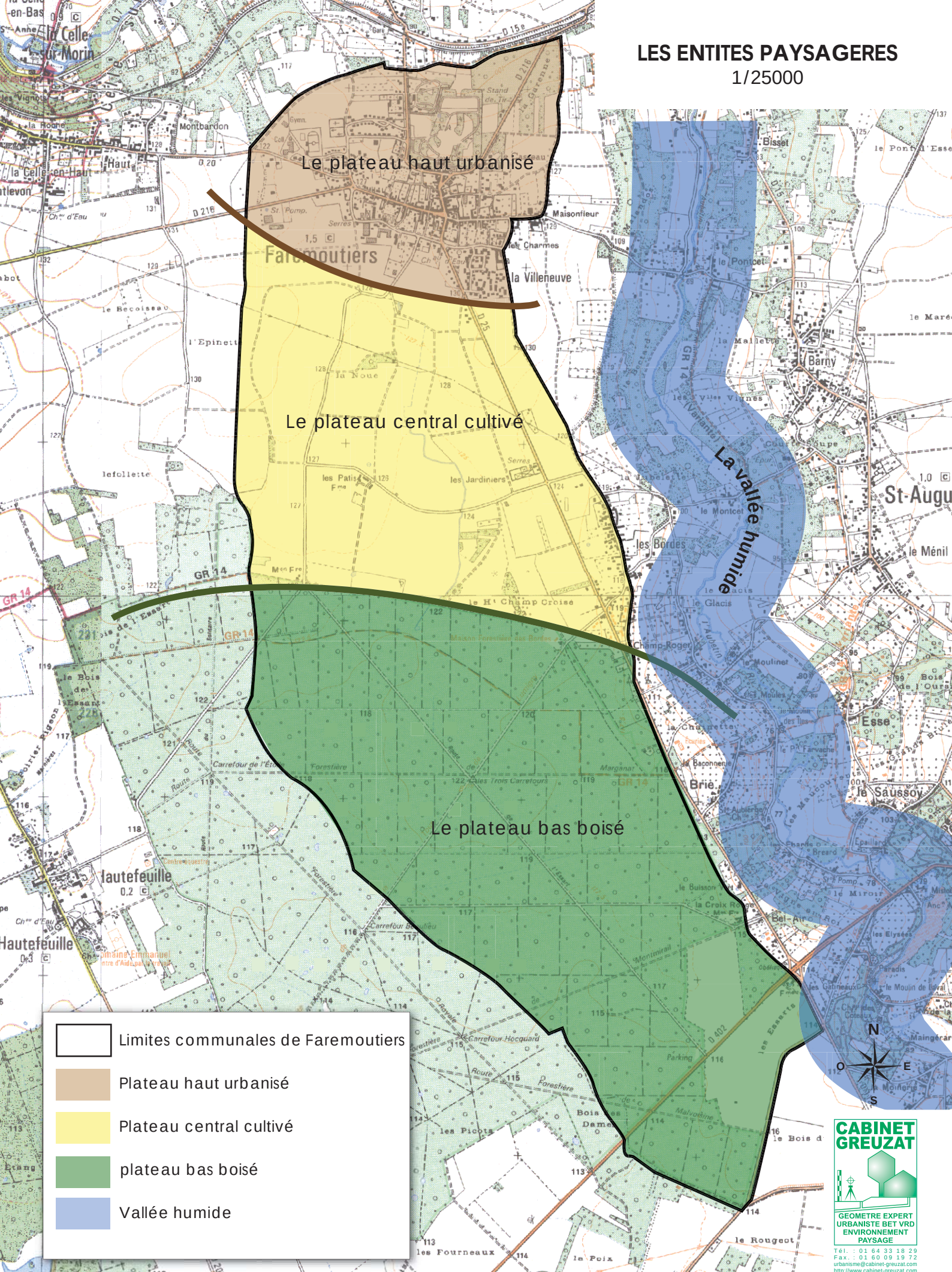
I.3.2.3 Le plateau bas boisé

Au niveau régional, aux abords du territoire de FAREMOUTIERS sont recensés :

- un site classé de la Vallée du « Grand Morin » au Nord (hors territoire)
- une ZNIEFF de type I : Bocage de SAINT AUGUSTIN au Sud-Est,
- une ZNIEFF de type II : Basse Vallée de l'« Aubetin »

LES ENTITES PAYSAGERES

1/25000



Le plateau haut urbanisé

Faremoutiers

Le plateau central cultivé

La vallée humide

Le plateau bas boisé

- Limites communales de Faremoutiers
- Plateau haut urbanisé
- Plateau central cultivé
- plateau bas boisé
- Vallée humide

CABINET GREUZAT

GEOMETRE EXPERT
URBANISTE BET VRD
ENVIRONNEMENT

Tél : 01 64 33 18 29
Fax : 01 60 09 19 72
urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>



Le territoire de FAREMOUTIERS est concerné par :

- une ZNIEFF de type II : Forêt domaniale de « Malvoisine de 992 ha. Les milieux déterminants sont composés de Chenais, de Charmaies, de lacs, d'étangs et de mares d'eau douce.
- Le massif boisé de la forêt domaniale de « Malvoisine » couvre presque la moitié du territoire communal. Il couvre le plateau bas du territoire avec une forêt dense et compacte à l'intérieur de laquelle aucune urbanisation ou occupation du sol n'est possible.

D'une surface de 975 hectares, la forêt de « Malvoisine » comporte une faune et une flore très variées qui ont incité son recensement en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

- Faune : renards, sangliers, chevreuils, faisans, perdreaux, lièvres et... oiseaux rares comme l'Engoulevent chassant les insectes la nuit.
- Flore : chênes, hêtres et résineux.

(Illustration : Les espaces boisés)

(Illustration : Les espaces boisés – Perceptions visuelles)

Cette forêt appartient également à un massif boisé de plus de 100 ha qui impose la protection des lisières en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués.

Cette bande de protection sera reportée graphiquement sur les plans de zonage.

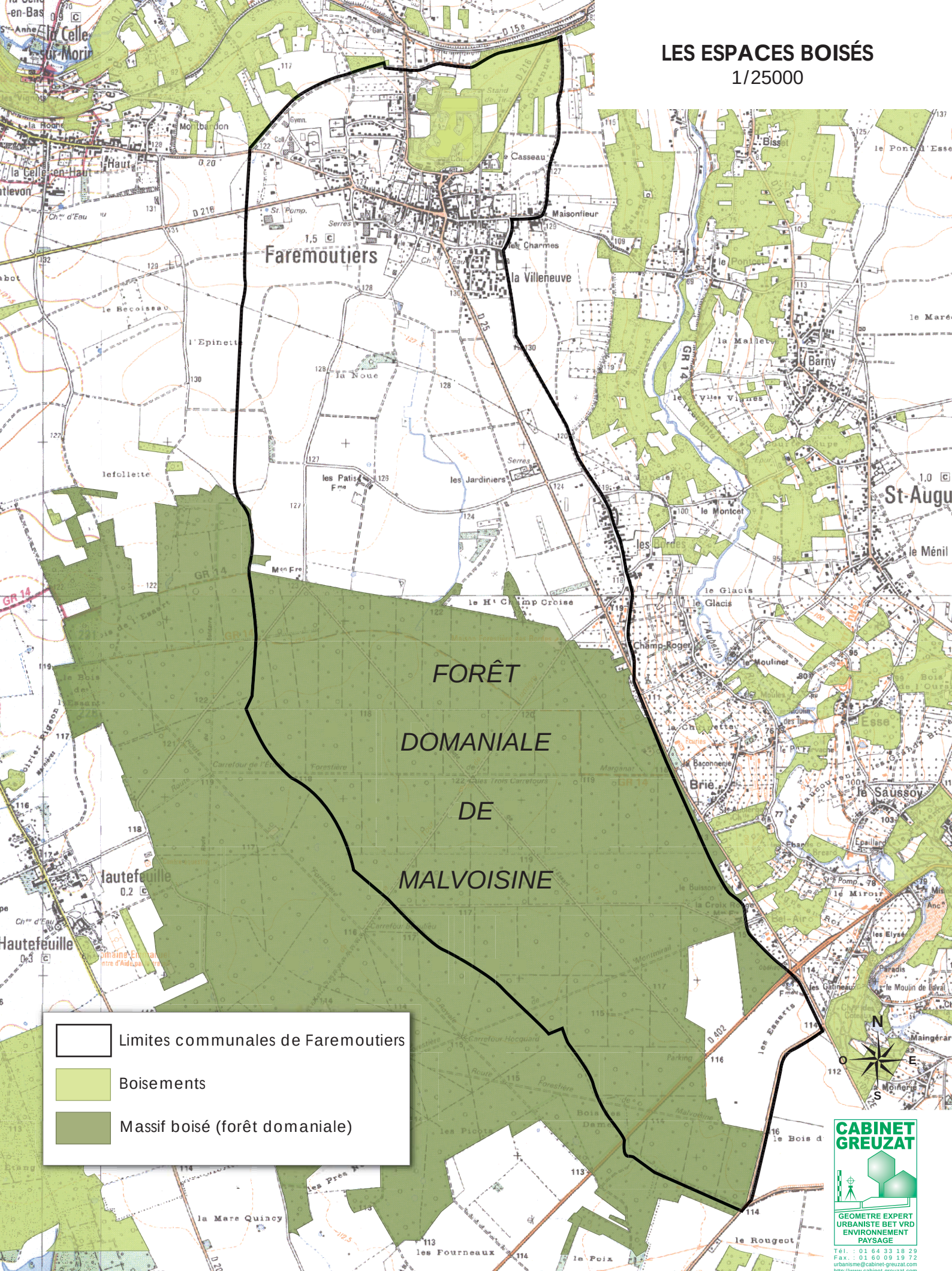
I.4 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le territoire de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- une implantation au cœur de la BRIE dans la Vallée du GRAND MORIN,
- un vaste territoire de 1093 hectares dont 488 hectares de forêt domaniale,
- une topographie marquée par une implantation du territoire à la croisée des deux vallées,
- un plateau haut occupé par le tissu urbain, un plateau central cultivé et un plateau bas boisé par la forêt « Malvoisine »,
- une géologie composée de limons des plateaux sous la partie agglomérée et cultivée du territoire, reposant sur les calcaires et les argiles à Meulière de Brie,
- des eaux de ruissellement dirigées vers trois bassins versants différents : l'« Yerres », le « Grand Morin » et l'« Aubetin »,
- un réseau hydrographique complexe régulé par des rus et des fossés,
- une forte identité paysagère composée de trois unités : le plateau haut urbanisé, le plateau central cultivé et le plateau bas boisé,
- une forêt domaniale présentant une valeur écologique ayant conduit à son recensement en ZNIEFF.

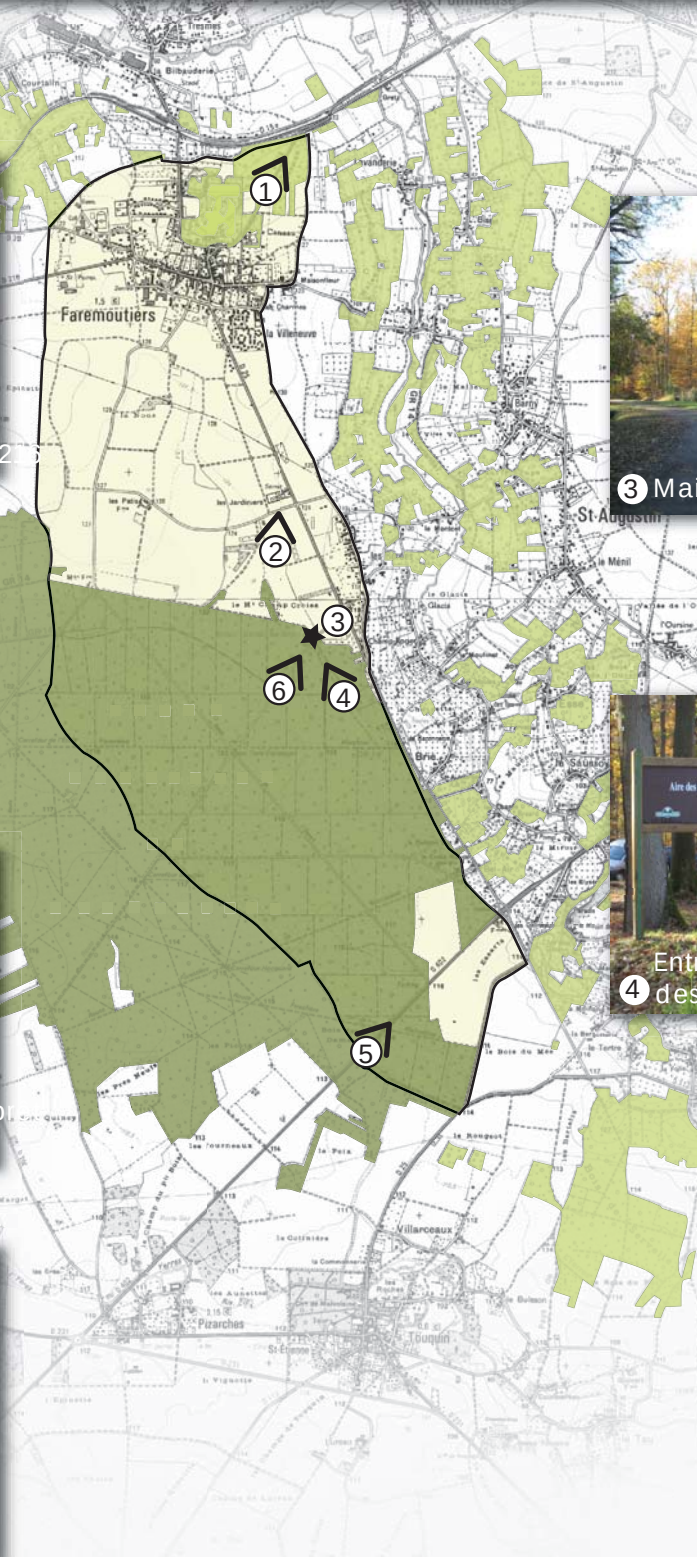
LES ESPACES BOISÉS

1/25000



LES ESPACES BOISÉS

Perceptions visuelles





II. L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

II.1 LA NAISSANCE D'UN VILLAGE AUTOUR DE LA VIE RELIGIEUSE

II.1.1 Du 7^{ème} au 12^{ème} siècle

Dès l'époque gallo-romaine, le territoire de FAREMOUTIERS semble avoir été occupé par l'homme, comme en témoignent des fouilles menées sur le site de l'ancienne abbaye. La voie gallo-romaine qui relie SENS à BOULOGNE-SUR-MER passe non loin du site.

La commune de FAREMOUTIERS prend une existence historique avec la création de l'abbaye, fondée par SAINTE FARE (615-630), et dénommé à cette époque EBORACUM. Monastère double, d'hommes et de femmes, il se soumet d'abord à la règle de SAINT-COLOMBAN, puis à celle de SAINT-BENOIT.

Dès 1137, la réputation de FAREMOUTIERS était établie, mais le monastère dut faire front à la querelle d'obédience.

Vers 1140, un incendie le détruisit complètement. Pour trouver des fonds, les religieuses firent pérégriner les reliques de SAINTE FARE et le chef de SAINTE AGNES qu'elles avaient sauvés de l'incendie. Dès 1145, l'église dédiée à NOTRE-DAME et à SAINT-PIERRE, était reconstruite.

Vers le milieu du 11^{ème} siècle, une administration autonome est mise en place : les habitants se libèrent de la tutelle de l'abbaye et instaurent un gouvernement de la ville avec, à sa tête, un maire

FAREMOUTIERS est entouré de cinq croix. Ces croix furent dressées au temps où les pèlerinages étaient nombreux, surtout aux 12^{ème} et 13^{ème} siècles, et servaient de haltes aux processions.

II.1.2 Du 13^{ème} au 18^{ème} siècle

Grâce au zèle des abbesses successives, plusieurs rois de FRANCE montrèrent une attention bienveillante à FAREMOUTIERS.

Lors de la guerre de Cent Ans, l'abbaye échappa aux ravages de la première partie mais ne peut se soustraire à sa prise et à son pillage, vers 1445.

La reconstitution de la vie monastique fut longue et difficile. FAREMOUTIERS était considérée comme une "sainte maison" contribuant à exalter la ferveur des religieuses par des visites nombreuses et des sermons ou des lettres appropriées.

Au Moyen Âge, les religieux ont droit de justice sur le village. Des juges, des officiers, des procureurs, des tabellions sont désignés parmi les habitants afin de faire appliquer les règles et usages. Ce système, remis en cause à plusieurs reprises, au 17^{ème} et au 18^{ème} siècle, est définitivement abandonné en 1771 : les fonctions de maire, lieutenant du maire et de procureur deviennent des charges qui sont achetées par les hommes les plus riches. Cette organisation est abandonnée pendant la Révolution, et les institutions contemporaines sont progressivement mises en place.

Les biens de l'abbaye furent inventoriés en septembre 1790, vendus en 1791 et les religieuses dispersées à la fin de 1792.



Les bâtiments claustraux et l'abbatiale, reconstruits par Mansart au 18^{ème} siècle, ayant servi de casernement à des détachements de cavalerie, n'offraient plus que des ruines dès 1796, servant de carrières de pierres jusqu'à vers 1830.

Un siècle plus tard, grâce à beaucoup de persévérance et de foi, des bénédictines résidant à AMILLIS se réinstallèrent sur les lieux mêmes de la fondation de STE FARE.

II.1.3 A partir du 19^{ème} siècle

En 1860, une mairie-école est installée dans le bâtiment qui sert encore de mairie. En 1908, une école est construite avenue Foch.

À la fin du 20^{ème} siècle, si FAREMOUTIERS reste une commune agricole où des céréales et des fleurs sont produites, d'autres activités économiques se développent, avec la création d'une zone d'activités commerciales et artisanales. Le tissu urbain à vocation d'activités s'est largement étendu à l'entrée Ouest du territoire entre la RD 20 et la RD 216.

Des nouvelles opérations urbaines sous la forme de lotissement ont permis dans un même temps de pouvoir implanter de nouvelles constructions à vocation de logement individuel (au lieu-dit « La Pitancerie », « le Gué de la Villeneuve » et aux abords du cimetière).

II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN ACTUEL

II.2.1 La forme urbaine

Le tissu urbain de l'agglomération de FAREMOUTIERS s'est développé autour d'un noyau central occupé par l'Abbaye NOTRE DAME, l'église SAINT SULPICE et la Place du Général DE GAULLE.

Au début du 19^{ème} siècle, les faubourgs se sont étendus autour de ce centre ancien et dense pour permettre l'implantation d'une population bourgeoise au sein de maisons individuelles. Ces faubourgs apparaissent autour du noyau central et au Nord du territoire le long de l'axe de liaison principal (RD25) avec POMMEUSE.

Au début du 20^{ème} siècle, l'agglomération double sa superficie au sol par le biais d'opérations d'ensembles accueillant des maisons individuelles. Seule une opération d'habitat social sous la forme d'immeubles collectifs voit le jour à l'Ouest du territoire à la sortie de ville. L'habitat individuel ainsi organisé, est un grand consommateur d'espace et de voiries qui constituent soit des nouvelles boucles de circulation soit des impasses.

(Illustration : La structure urbaine de l'agglomération)

II.2.1.1 Le centre ancien

Le parcellaire du centre ancien est très morcelé avec des formes très variées, en lanière, en drapeau ou encore enclavé, avec des largeurs sur rue variant de 3.5 mètres à 14.5 mètres environ.

LA STRUCTURE URBAINE DE L'AGGLOMERATION

1/10000



-  Centre ancien
-  Faubourg
-  Quartier résidentiel
-  Zone d'équipements communaux
-  Zone d'activités
-  Place urbaine
-  Abbaye - Eglise





Commune de FAREMOUTIERS

Plan Local d'Urbanisme

Ce parcellaire est issu d'une urbanisation spontanée qui provient de droits coutumiers. Le bâti, implanté à l'alignement de la voie, comporte généralement un rez-de-chaussée et un étage.

Au cours du 20^{ème} siècle, le centre ancien a connu des mutations avec la densification des « dents creuses » et les constructions en second front. Les cours communes se multiplient avec un réseau complexe de passages sous porche et de ruelles niétonnes



Rue des Ormes



Rue des Charmes

Le centre ancien a su préserver son rôle fédérateur d'animation, d'échange et de rencontre grâce à la présence de nombreux commerces de service, d'alimentation et de proximité.

La place du Général DE GAULLE est aujourd'hui largement occupée par des places de stationnement, mais ce lieu de convivialité retrouve son rôle de commerce et d'échange lors des manifestations locales (braderie des commerçants, brocantes...).



Les commerces de la Place du Général DE GAULLE



Les places de stationnement de la Place du Général DE GAULLE



II.2.1.2 Les faubourgs

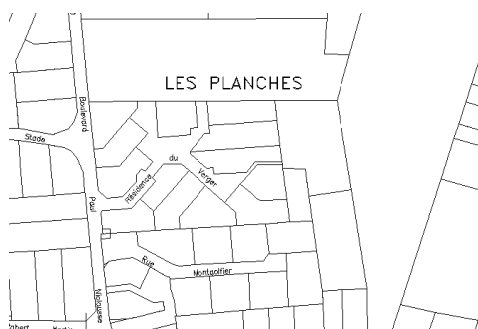
Les faubourgs correspondent aux extensions du centre ancien. Ils s'étirent le long des axes de communication existants (rue des ORMES, avenue Victor MASSOUL, rue des CHARMES et avenue Commandant ARNAUD).

Le parcellaire plus lâche que celui du centre ancien, offre des façades sur rue de 20 mètres de large en moyenne. Ces parcelles accueillent soit de grosses maisons bourgeoises implantées en retrait de l'alignement des voies, soit des petites maisons de ville en bordure de voie.

II.2.1.3 Les quartiers résidentiels

Les quartiers résidentiels correspondent aux grandes opérations d'aménagement d'ensemble du 20^{ème} siècle. La forme urbaine de chaque opération est conçue de manière à rationaliser un nouveau découpage parcellaire qui offre des surfaces constructibles égales.

La maison individuelle est la construction privilégiée de ces nouveaux quartiers avec parfois des variantes dans la taille des lots et dans les contraintes d'implantation (pour les maisons collées deux à deux).



Exemples d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat



Seule une opération de logements collectifs sous la forme de 4 immeubles de 3 étages s'est distinguée des autres opérations dans les années 80. Située à l'Ouest de l'agglomération, à proximité des équipements sportifs et d'enseignement, cet ensemble représente les seuls logements sociaux du parc communal.



Les quartiers résidentiels créés au cours du 20^{ème} siècle, sont monofonctionnels. Ils ont pour seule vocation, la fonction d'habiter. La population résidente dans ces quartiers doit parcourir entre 700 mètres et 1 km pour atteindre la place du Général de GAULLE et accéder aux commerces et services.

II.2.1.4 Le hameau des « Bordes »

Situé à 2.5 km environ du centre ville de l'agglomération, le hameau des « Bordes » est mitoyen avec le territoire de SAINT AUGUSTIN.

Ce hameau est accessible par la RD 25 depuis FAREMOUTIERS et par des petites voies communales sinueuses depuis SAINT AUGUSTIN. Implanté dans la vallée humide de l'« Aubetin », ce hameau s'est progressivement développé autour des activités maraîchères, de vergers et d'élevage.

Si le hameau des « Bordes » a su préserver son caractère rural avec des petites maisons de villes et des fermes organisées autour de cours communes, quelques maisons individuelles récentes sont venues densifier le parcellaire morcelé.



Bâti ancien et restauré, chemin communal n°4 des « Bordes » à l'Obélisque.



Habitat récent, chemin communal n°7 des « Bordes » à la forêt « Malvoisine »

II.2.1.3 La zone d'activités

La zone d'activités s'est développée depuis les années 80 à l'Ouest de l'agglomération entre la rue ROBERT MARTIN et la RD216. Elle bénéficie d'une bonne desserte routière permettant de faciliter son développement.

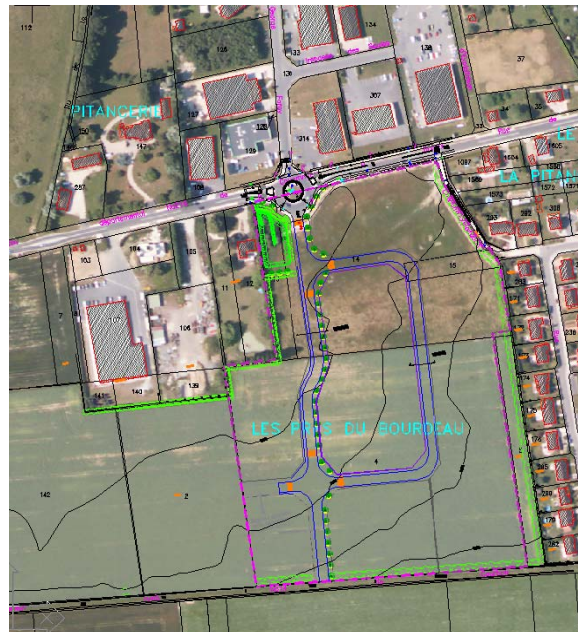


Dans les années 2000, la zone d'activités s'étend plus au Sud au lieu-dit du « Pré Bourdeau » afin de pouvoir répondre aux besoins des entreprises.

Grâce à la RD216 dite de COULOMMIERS à BRUNOY et dénommée Avenue de PARIS, la zone d'activités bénéficie d'une bonne desserte routière qui permet de rejoindre rapidement la RD 231 par MORCERF, assurant la liaison PROVINS / LAGNY qui se connecte sur l'autoroute A4 et la RN 36 (liaison MEAUX / MELUN).

Le parti d'urbanisme choisi, en créant ce village d'activités permet :

- d'assurer une cohérence avec les espaces riverains,
- de traiter l'entrée de ville en implantant les constructions avec un recul de 10 mètres permettant d'aménager des espaces plantés,
- d'assurer un traitement qualitatif des bâtiments créés et des espaces extérieurs et notamment des clôtures,
- d'assurer une gestion des eaux pluviales par un dispositif de régulation aménagé près du giratoire.



II.2.2 Les entrées de ville

Le territoire de FAREMOUTIERS est principalement marqué par trois entrées de ville.

L'entrée de ville Nord depuis POMMEUSE via la RD 216 est marquée par un alignement de Tilleuls qui bordent la voie. A l'approche du centre ancien, un haut mur d'enceinte et des constructions à l'alignement de la voie annoncent l'approche de l'agglomération.

L'entrée de ville Ouest depuis LA CELLE-SUR-MORIN via la RD216 est marquée par un aménagement urbain incitant la réduction des vitesses automobiles et annonçant l'agglomération. L'alignement de candélabres de type « lanterne » annonce l'entrée dans une agglomération à caractère historique au patrimoine préservé. Cette entrée de ville à dominante végétale constitue une transition entre l'espace naturel et l'agglomération. Elle permet également un accès rapide à la zone d'activités.

L'entrée de ville Sud depuis le hameau des « Bordes » via la RD25 est marquée par un aménagement urbain incitant la réduction des vitesses par une « chicane » et des matériaux de sol différents. Cette entrée marque brutalement la présence des quartiers résidentiels et l'approche du centre ville.

(Illustration : Les perceptions visuelles depuis les voies et entrées de ville)

LES PERCEPTIONS VISUELLES DEPUIS LES VOIES ET ENTRÉES DE VILLE



① Entrée de ville depuis la RD 216



② Sortie de ville depuis la RD 216 vers la Celle-sur-Morin



③ Entrée de ville depuis la RD 25



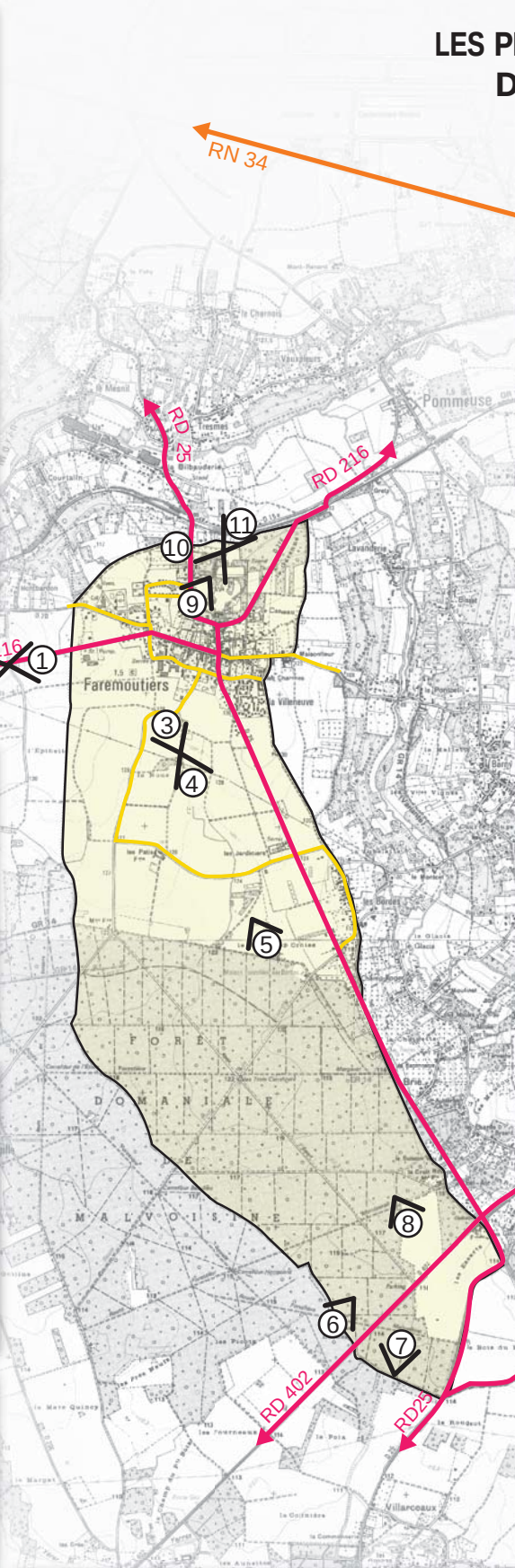
④ Sortie de ville en direction du hameau des "Bordes"



⑤ Entrée du hameau des "Bordes"



⑥ Traversée de la forêt domaniale depuis la RD 402



⑪ Sortie de ville depuis la RD 216



⑩ Vue depuis la RD 216 vers le centre ville



⑨ Entrée de ville depuis la RD 216 en venant de Pommeuse



⑦ Vue sur l'Obélisque depuis la RD 25



⑧ Vue sur le carrefour de l'Obélisque



II.3 L'OCCUPATION DU SOL

II.3.1 L'évolution de l'occupation du sol de 1982 à 2003

De 1982 à 2003, le tissu urbain de l'agglomération de FAREMOUTIERS s'est largement étendu sous la forme d'opérations d'ensembles à vocation d'habitat et à vocation d'activités.

Le centre ville préserve son rôle de « noyau » grâce à la diversité de ses commerces, mais les quartiers qui se sont développés aux abords des faubourgs affichent désormais des mono-fonctionnalités : habitats, équipements, activités juxtaposées les unes à côté des autres.

Au cours des 20 dernières années, c'est le secteur Ouest de l'agglomération qui s'est le plus développé avec des opérations de lotissements et l'extension de la zone d'activités. Le centre ancien a connu une forte densification avec des divisions parcellaires permettant les constructions en second front de rue.

Les limites du hameau des « Bordes » ont été préservées, mais de nombreuses densifications dans les dents creuses, ont permis l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitat.

(Illustration : Evolution de l'occupation du sol de 1982 à 2003)

II.3.2 L'occupation actuelle du sol (2008)

L'agglomération de Faremoutiers se caractérise par un noyau ancien dense et compact avec de nombreuses constructions en second front organisées autour de cours communes.

La place du Général de GAULLE est un lieu central de vie sociale et commerçante. Les équipements municipaux de sports, de loisirs et d'enseignement ont été implantés en périphérie du noyau central car ils sont des grands consommateurs d'espace.

Les nombreux quartiers résidentiels qui gravitent autour du centre imposent l'usage de la voiture pour toutes les liaisons inter-quartiers et commerciales.

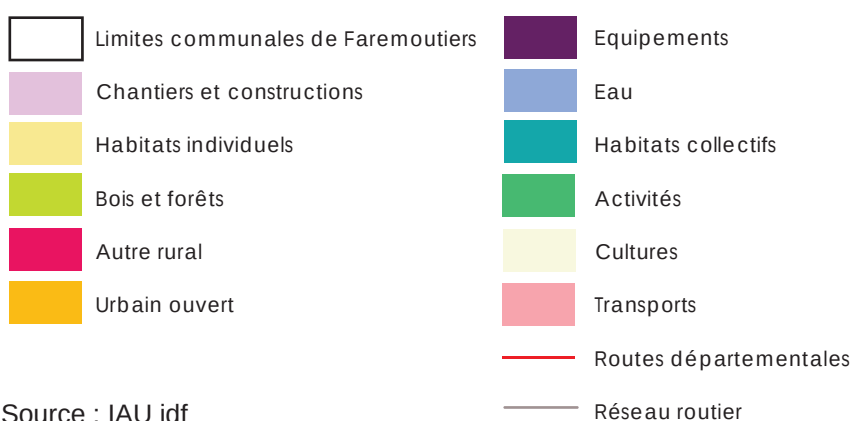
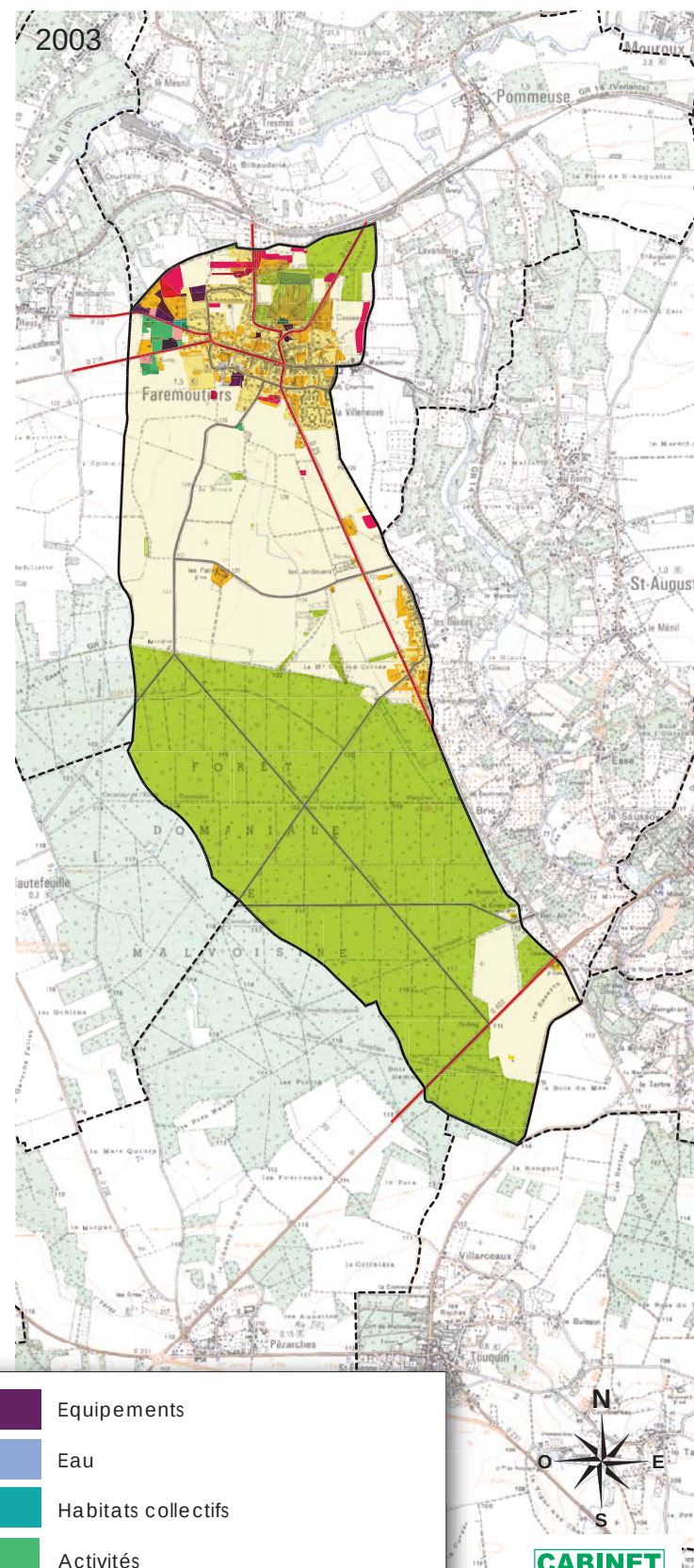
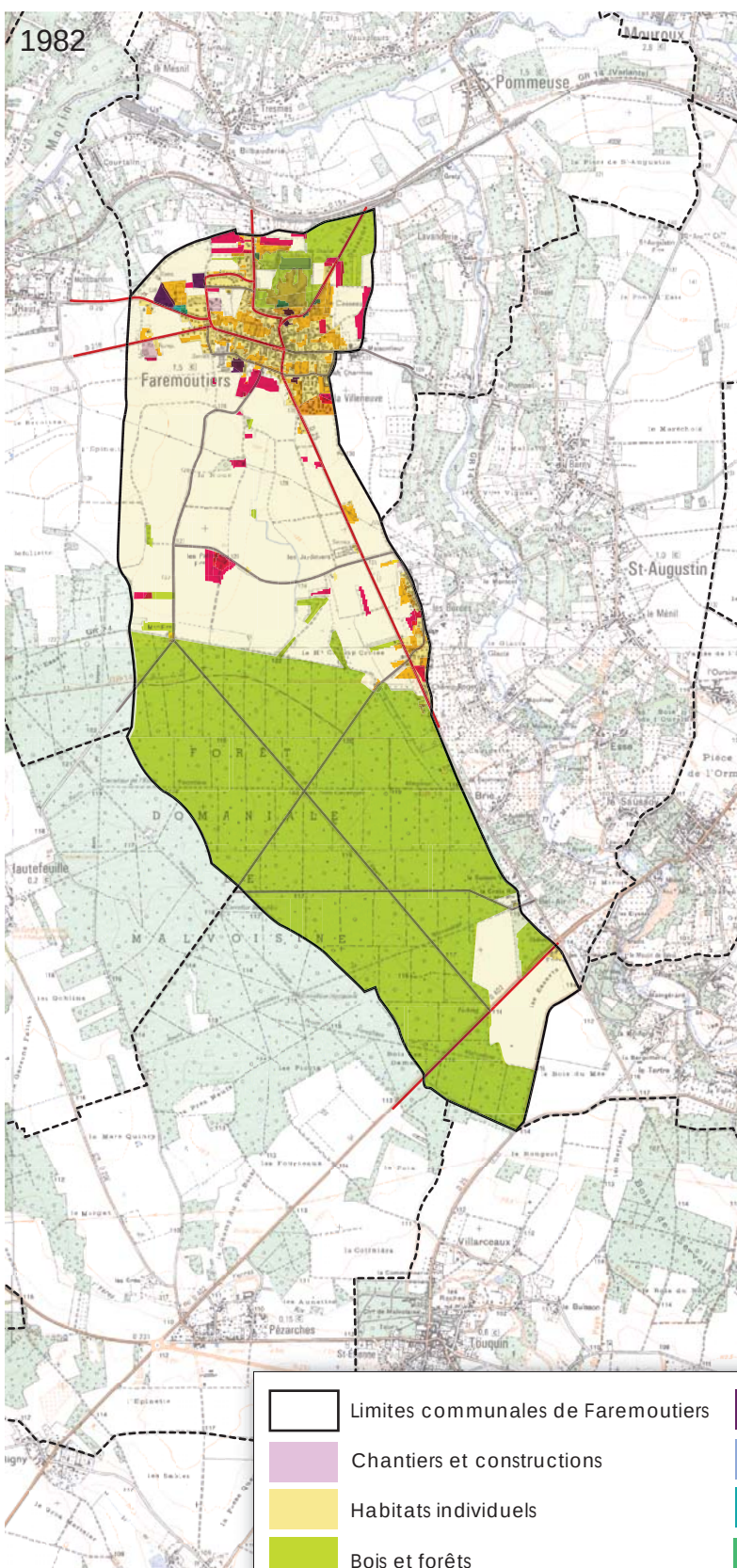
Le développement de la zone d'activités à l'Ouest de l'agglomération permet d'obtenir un rééquilibrage entre l'habitat et l'emploi sur le territoire. L'accès à cette zone depuis COULOMMIERS et les communes de l'Est, impose la traversée des poids lourds et des véhicules encombrants de toute l'agglomération.

Les parcelles libres et les dents creuses sont rares au sein de l'agglomération. Elles se situent principalement au Nord-Ouest du territoire aux lieux-dits : « les planches » et « Pièce de l'Assaut ».

(Illustration : L'occupation du sol actuelle : 2008 au 1/25 000)

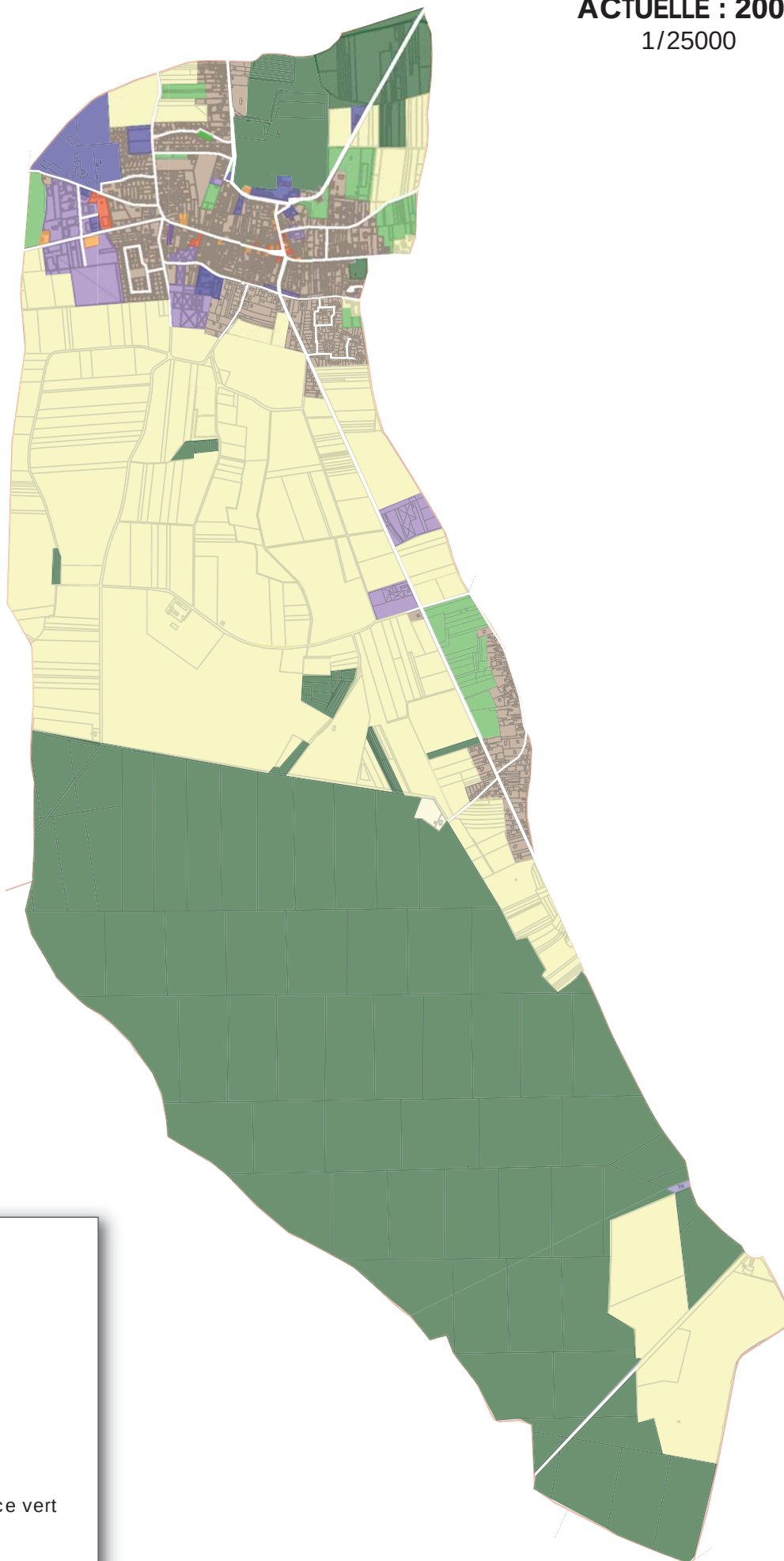
L'EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL DE 1982 À 2003

1/50000



Source : IAU idf





- Habitat
- Commerce
- Service
- Activité
- Equipement
- Agriculture
- Pâture et espace vert
- Boisement

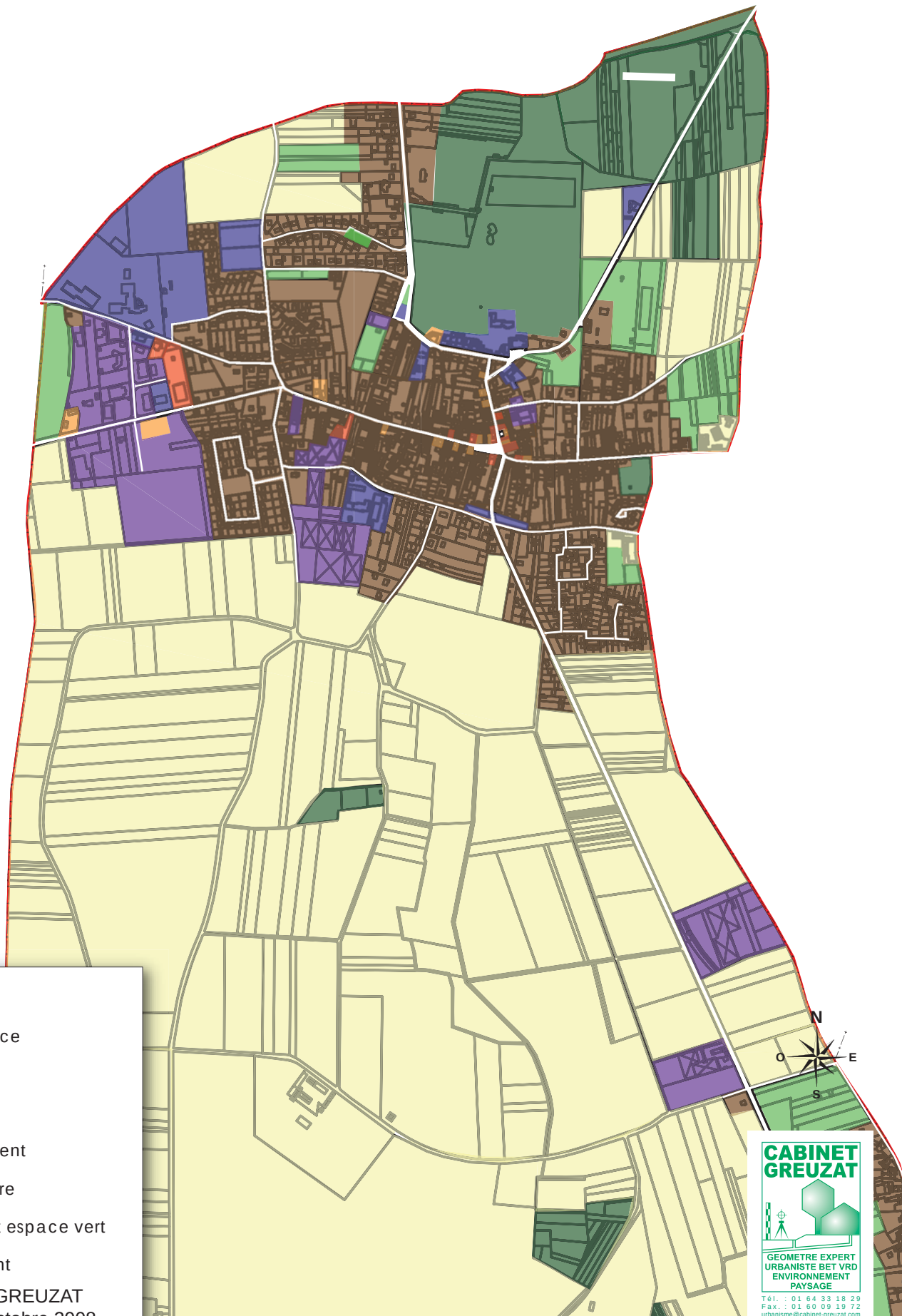
Source : Cabinet GREUZAT
Analyse in situ : octobre 2008



L'OCCUPATION DU SOL

ACTUELLE : 2008

Zoom sur la partie urbanisée
1/12500



- Habitat
- Commerce
- Service
- Activité
- Equipement
- Agriculture
- Pâture et espace vert
- Boisement

Source : Cabinet GREUZAT
Analyse in situ : octobre 2008





II.4 LA MORPHOLOGIE DU BATI

II.4.1 Le bâti ancien

Le centre ancien de FAREMOUTIERS comporte du bâti ancien de type maison de ville autour de la place du Général de GAULLE et le long des quatre principales rues qui y accèdent (rue des MOUTIERS, rue des ORMES, rue du 27 Août et rue des CHARMES)

Ce bâti très ancien représente plus de 38% des logements construits avant 1970. Il ne représente pas un patrimoine architectural de grande qualité mais permet à une grande partie de la population de se loger à proximité des commerces. Ces logements sont majoritairement individuels et de petites tailles.



Rue des MOUTIERS



Place du Général de GAULLE

Le centre ville de FAREMOUTIERS témoigne également d'un riche passé architectural avec de nombreuses maisons bourgeoises datant du début du 19^{ème} siècle. Certaines d'entre elles sont masquées par des hauts murs de clôtures cernant des vastes parcs forestiers, d'autres situées plus près du centre sont soit implantées avec un recul soit implantées à l'alignement des voies.



Rue DA COSTA



Avenue VICTOR MASSOUL

Ces belles demeures sont principalement localisées dans les faubourgs. Elles sont constituées d'un rez-de-chaussée avec un étage plein et de nombreuses fenêtres hautes alignées verticalement les unes aux autres. Les façades sont souvent animées



d'un appareillage en pierre de taille ou en brique avec des linteaux, des moulures et des encadrements de fenêtres.

Les toits, à deux ou quatre pentes sont recouverts d'ardoise ou de tuiles plates.



Rue des MOUTIERS



Rue des MOUTIERS



Chemin des Bordes



Avenue du Commandant ARNAUD

II.4.2 Le bâti récent

Il est composé essentiellement de constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. C'est une forme d'habitat qui entoure les faubourgs, au Sud et à l'Ouest du centre ancien.

Dans son implantation, le bâti récent accentue l'impression de diffusion des volumes dans l'espace. Les constructions sont très souvent en retrait de plusieurs mètres de l'alignement et des limites séparatives, implantées au centre de la parcelle.

L'observation de ces règles particulières contribue à la formation d'un tissu urbain moins dense. Les espaces libres deviennent alors très visibles et structurent la rue.

Ces constructions sont, dans leur aspect architectural, très différentes du bâti recensé dans le centre ancien. La pierre et la brique disparaissent au profit des surfaces enduites aux tonalités plus claires.



Si les toitures conservent majoritairement les deux versants avec une pente de 45°, la tuile mécanique devient le principal matériau de couverture. Les ouvertures sont souvent plus hautes que larges mais dans des proportions différentes.



Rue du Stade



Boulevard PAUL NICLAUSSE



Hameau des « Bordes »



Rue des « Primevères »

II.4.3 Le bâti à vocation agricole

Le bâti à vocation agricole est peu présent dans l'agglomération de FAREMOUTIERS. Les deux principales fermes encore en exploitation sont recensées à l'Est du territoire en limite communale avec POMMEUSE.



Rue des Charmes



« Les Pâtis »



En dehors de l'agglomération, la ferme au lieu-dit « Les Pâtis » marque le paysage du plateau agricole. Cette ferme constitue un ensemble de constructions à vocation d'habitat, de stockage et de garage de véhicules agricoles.

II.4.4 Le bâti à vocation d'activité

Le bâti à vocation d'activité est principalement localisé dans la zone d'activité à l'Ouest de l'agglomération. Les activités implantées sur le territoire sont de type tertiaire (bureau, service...) ou artisanale.

Le bâti est hétéroclite avec des constructions, soit en bardage tôle horizontal ou vertical, soit en maçonnerie traditionnelle, soit en bois. La hauteur maximale de ces constructions ne dépasse pas un rez-de-chaussée et un étage, soit 7 mètres environ.



Zone d'activités des « Prés du Bourdeau »



Rue GEORGE FAROY

La seule activité importante recensée au centre de l'agglomération est « les jardins de FAREMOUTIERS ». Cette activité a la particularité d'être composée de longues serres de cultures et de quelques constructions en béton. Au sein du tissu urbain, ces serres sont peu visibles, en revanche, elles marquent fortement le paysage d'entrée de ville en venant du Hameau des « Bordes ». Elles constituent une véritable barrière physique et visuelle entre le tissu aggloméré et l'espace agricole.



Vue depuis la voie communale n°8 de HAUTEFEUILLE à FAREMOUTIERS

II.5 LA RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur du périmètre aggloméré. Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux.

LOCALISATION DES ESPACES NON CONSTRUITS AU SEIN DU TISSU URBAIN

1/12500



Vue aérienne de l'espace libre
Echelle 1/25000
4.9 ha environ



0.31 ha environ

Vue aérienne de l'espace libre
Echelle 1/25000
3.7 ha environ





L'analyse de l'occupation du sol effectuée en novembre 2008 révèle deux principaux espaces libres, permettant l'implantation de nouvelles constructions.

(Illustration : Localisation des espaces libres)

Le premier espace urbanisable se situe au lieu-dit « les planches » entre deux lotissements résidentiels. Cet espace, anciennement occupé par des terres cultivées, des pâtures et un hangar de stockage fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec des constructions à destination de logements. Ce secteur cerné à l'Ouest et au Nord par le boulevard PAUL NICLAUSSE et la place de la Victoire à l'Est représente une surface de 3.0 hectares sur laquelle est programmée 100 logements sous la forme de lots individuels, de petites et moyennes superficies et trois petits collectifs.

Le second espace libre, encore plus au Nord se situe au lieu-dit « Pièce de l'Assaut » en bordure de la limite communale avec POMMEUSE. Cet espace est accessible depuis le chemin rural n°13 de FAREMOUTIERS à COURTAINE. Il est actuellement occupé par des terres cultivées, des pâtures et du petit boisement. Ce site représente une surface de 4.9 hectares environ.

Au sein de l'ancien Plan d'Occupation des Sols, ce secteur avait pour vocation l'accueil de constructions individuelles à vocation d'habitat.

II.6 LA STRUCTURE ET LA NATURE DES EQUIPEMENTS

II.6.1 LA STRUCTURE ROUTIERE

Sur le territoire de FAREMOUTIERS, on peut distinguer 3 types de voie :

1/ Les voies structurantes locales telles que la RD 402, la RD 25 et la RD 216. Elles permettent de relier l'agglomération et le hameau des « Bordes » aux autres communes limitrophes.

2/ Les voies secondaires qui permettent les liaisons inter-quartiers au sein de l'agglomération telles que la voie communale n°6 « des petites Charonnes aux Charmes », la rue des « Charmes », la rue « ROBERT MARTIN » (...)

3/ Les voies tertiaires, dont le rôle est beaucoup plus limité, puisqu'elles desservent les constructions internes au sein d'un lotissement telles que la rue MONTGOLFIER, rue l'Abbé FOURMENT, rue princesse de CLEVES, la rue des Jonquilles (...)

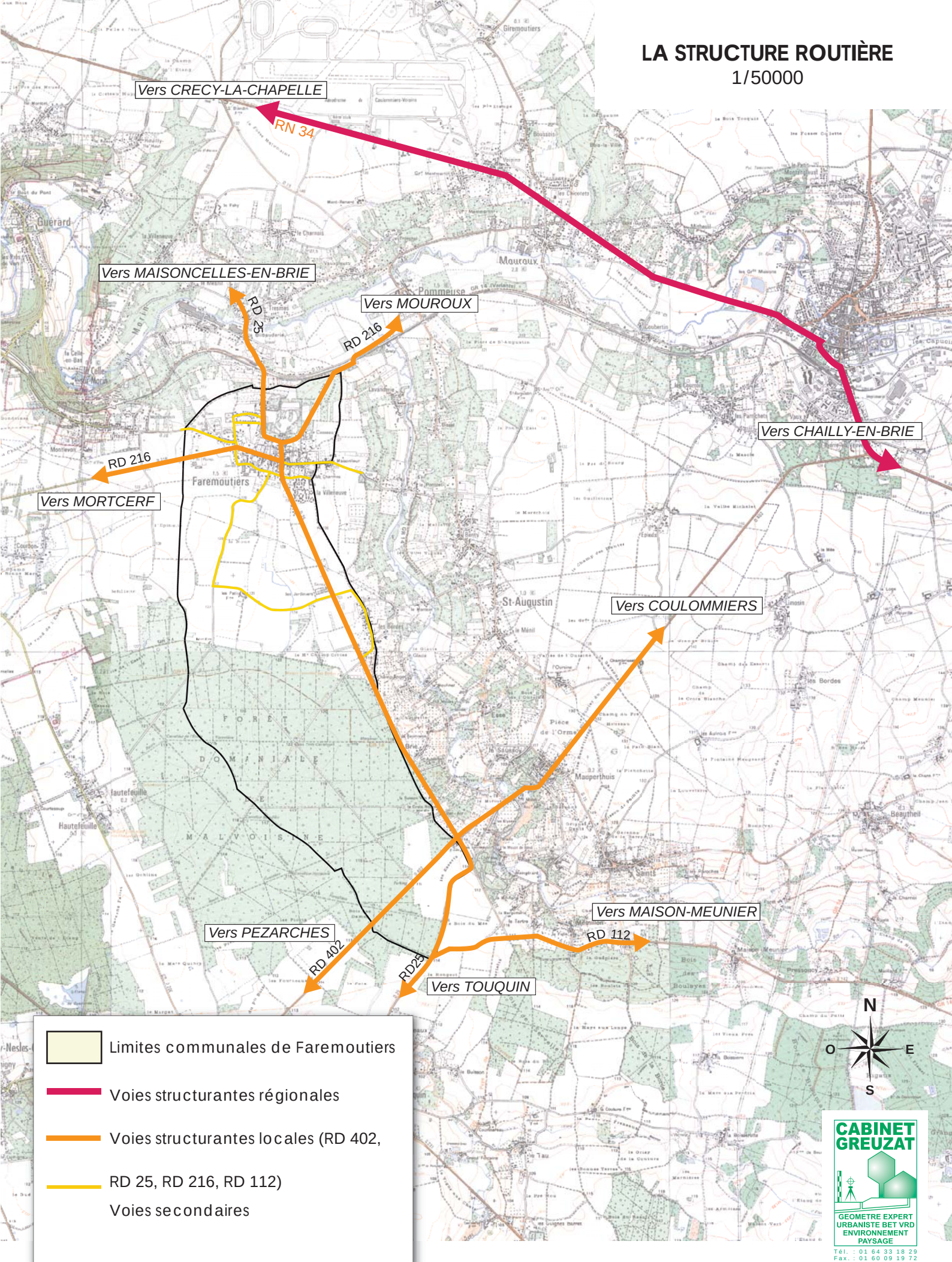
(Illustration : La structure routière)

II.6.1.1 La Route Départementale 25

La route départementale n°25 (RD 25) traverse le territoire communal et le centre aggloméré selon un axe Nord-Sud. Cet axe structurant permet de relier le centre ville au Nord en direction de MAISONCELLES-EN-BRIE et le hameau des « Bordes » en direction du Sud.

LA STRUCTURE ROUTIÈRE

1/50000





II.6.1.2 La Route Départementale 216

La route départementale n°216 (RD 216) traverse le territoire communal et le centre aggloméré selon un axe Nord-Est / Ouest. Cette voie constitue la principale liaison vers la zone d'activités. La RD 25 et la RD 216 se croisent sur la place du Général de GAULLE, constituant ainsi un nœud d'échange important.

II.6.1.3 La sécurité routière

Le positionnement de la zone d'activités en entrée de ville Ouest pose des difficultés d'accès pour les poids lourds venant de l'Est et de COULOMMIERS. Ces derniers doivent traverser le centre aggloméré et commerçant afin d'accéder à cette zone d'activités. A certaines heures de la journée, le trafic du centre ville peut rapidement être paralysé en raison des stationnements liés aux riverains, aux commerçants, des livraisons, des traversées piétonnes, du transit des poids lourds et de certains engins agricoles.



De 2002 à 2006, 10 accidents corporels ont été recensés sur le territoire de Faremoutiers. Ils ont fait 17 victimes, dont 1 personne tuée. Parmi ces victimes, 3 sont des usagers de deux roues motorisées et 14 automobilistes.

La RD 216 supporte chaque jour un trafic moyen de 6 000 véhicules par jour en traversée d'agglomération. La sécurité routière est un enjeu important à l'échelle locale pour les usagers vulnérables, les jeunes et les deux roues. Les choix effectués au sein du PLU devront permettre d'harmoniser et sécuriser les déplacements en fonction de la localisation des zones d'habitat, d'équipements, d'activités et des déplacements qu'ils génèrent.

II.6.1.4 Les nuisances sonores

La **RD 402** et la **RD 216** font l'objet d'un classement sonore sur les bases de l'arrêté préfectoral en date du 19 mai 1999.

La **RD 402**, qui traverse l'extrémité Sud du territoire est classée en voie de type 3.

La **RD 216**, qui traverse le bourg de FAREMOUTIERS est classée en voie de type 5.

Les secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures sont reportés sur les plans des servitudes à titre d'information. Les constructions nouvelles implantées dans ces secteurs devront justifier de prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores.

II.6.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les transports en commun, sur le territoire de FAREMOUTIERS, sont gérés par le STIF (Syndicat des Transports d'ILE-DE-FRANCE).



II.6.2.1 La voie ferrée

Le territoire de FAREMOUTIERS est desservi par la gare de FAREMOUTIERS-POMMEUSE qui est située sur la ligne de GRETZ-ARMAINVILLIERS à SEZANNE. Cette gare est située sur le territoire de la commune de POMMEUSE, au nord de FAREMOUTIERS. Elle est desservie par les trains du réseau TRANSILIEEN PARIS-EST (LIGNE P).

La proximité de ce réseau offre une forte capacité de mobilité des habitants de FAREMOUTIERS vers les pôles d'emplois tels que COULOMMIERS et PARIS.

II.6.2.2 Les bus

Le territoire de FAREMOUTIERS est desservi par 4 lignes de bus, gérées par TRANSDEV :

- Ligne 2, permet de relier FAREMOUTIERS à COULOMMIERS en 20 min et VILLENEUVE LE COMTE en 50 min,
- Ligne 31, permet de relier FAREMOUTIERS à TIGEAUX en 30 min,
- Ligne 38, permet de relier FAREMOUTIERS à MARNE LA VALLEE CHESY (connexion avec le RER) en 50 min,
- Ligne 39, permet de relier FAREMOUTIERS à ROZAY-EN-BRIE en 20 min.

Les lignes 2, 31 et 39 sont essentiellement à vocation scolaire, tandis que la ligne 38 permet le rabattement des actifs vers la gare RER de CHESY.

(Illustration : Les transports en commun)

II.6.3 LES RESEAUX D'ALIMENTATION

II.6.3.1 Réseau d'eau potable

L'eau potable distribuée sur le territoire communal de FAREMOUTIERS provient du captage de quatre forages situés à AMILLIS et BEAUTHEIL qui captent les nappes des calcaires de CHAMPIGNY et de SAINT-OUEN. Ce captage en eau souterraine ne bénéficie pas de Déclaration d'Utilité Publique, ni de périmètre de protection.

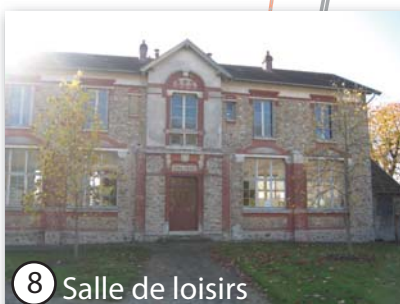
L'eau potable est distribuée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAP) de REBAIS.

II.6.3.2 Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement du territoire de FAREMOUTIERS est géré par le SMAPE : Syndicat Intercommunal d'Assainissement de LA CELLE SUR MORIN, FAREMOUTIERS, POMMEUSE ET ST AUGUSTIN.

Le Syndicat a pour compétences dans les 4 communes adhérentes :

- la réalisation et la gestion des équipements de traitement des eaux usées,
- la réalisation et la gestion des réseaux d'eaux usées et des réseaux unitaires,
- le contrôle des installations d'assainissement individuel.





L'entretien des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration ainsi que la facturation de la redevance assainissement collectif ont été confiés au Syndicat Mixte d'Assainissement de Pommeuse et ses Environs. Le SMAPE a renégocié en 2010 son contrat d'affermage pour la gestion du service public d'assainissement collectif et non collectif sur les communes de POMMEUSE, FAREMOUTIERS, LA CELLE-SUR-MORIN ET SAINT-AUGUSTIN.

II.6.3.3 Station d'épuration

La station d'épuration a une capacité actuelle de 8 500 équivalents habitants. Le hameau des « Bordes » est relié à une station d'épuration plus ancienne de 500 équivalents habitants, largement suffisante pour une population de 350 résidents.

II.6.4 LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

(Illustration : Localisation des équipements)

II.6.4.1 Equipements scolaires

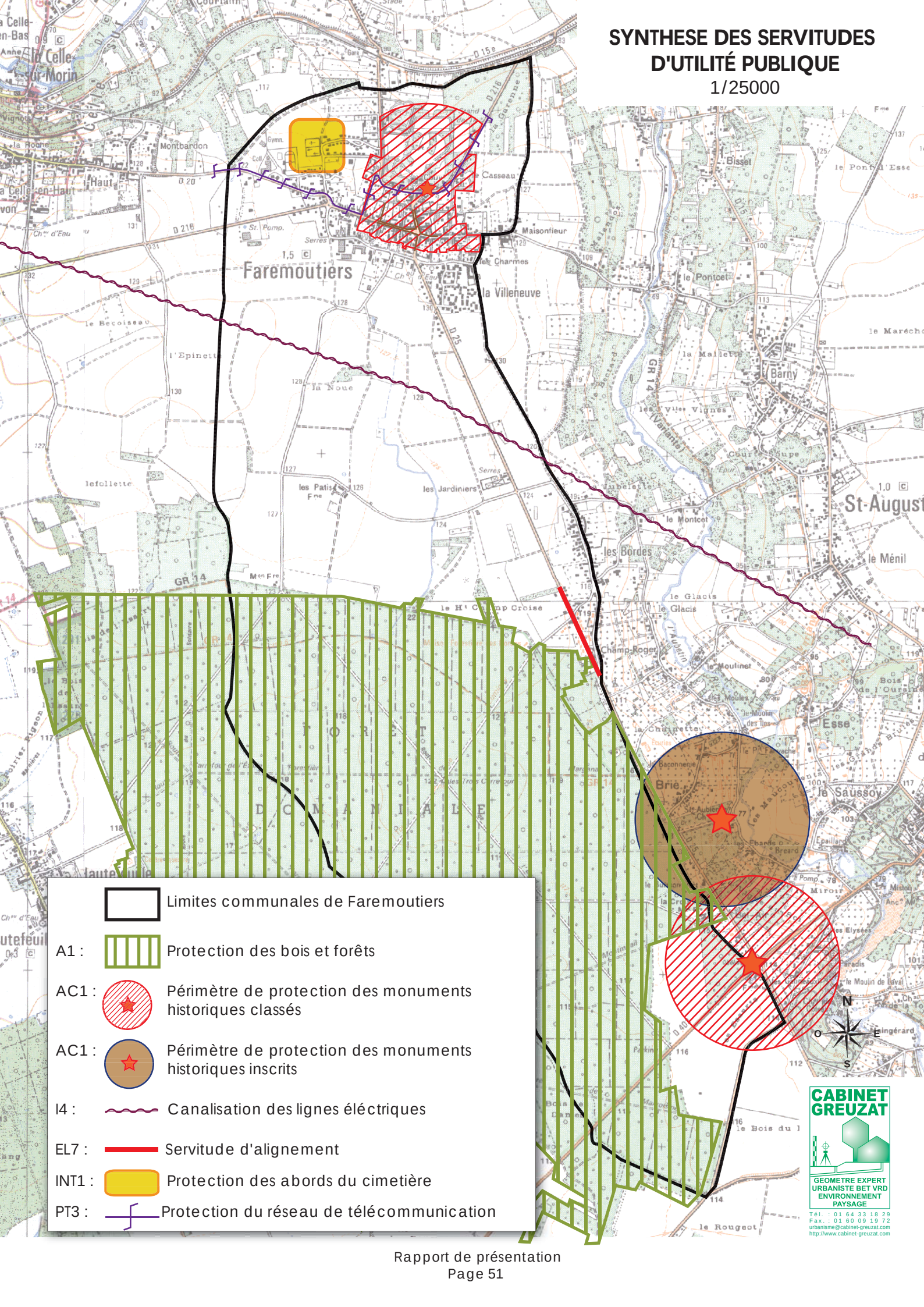
La commune de FAREMOUTIERS dispose :

- d'une **école maternelle et primaire** dans le centre ville. Cet équipement comporte également les locaux des services techniques et de la cantine scolaire. L'école maternelle compte 4 classes avec 104 élèves en 2009 et l'école primaire totalise 7 classes avec 174 élèves. Deux classes de primaire restent disponibles au sein de l'établissement.
- d'un **collège** au Nord-Ouest de son territoire : **le Collège LOUISE MICHEL**. Cet établissement a une capacité d'accueil de 600 à 650 élèves venant de FAREMOUTIERS, de MORTCERF, LA CELLE SUR MORIN, GUERARD, POMMEUSE, DAMMARTIN-SUR-TIGEAUX et SAINT-AUGUSTIN.



Rue ROBERT MARTIN

SYNTHESE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 1/25000



Limites communales de Faremoutiers

A1 :



Protection des bois et forêts

AC1 :



Périmètre de protection des monuments historiques classés

AC1 :



Périmètre de protection des monuments historiques inscrits

I4 :



Canalisation des lignes électriques

EL7 :



Servitude d'alignement

INT1 :



Protection des abords du cimetière

PT3 :



Protection du réseau de télécommunication

CABINET
GREUZAT



GEOMETRE EXPERT
URBANISTE BET VRD
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE

Tél. : 01 64 33 18 29
Fax : 01 60 09 19 72
urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>



II.6.4.2 Equipements sportifs

La commune de FAREMOUTIERS dispose de nombreux équipements sportifs au Nord-Ouest du territoire à proximité du collège :

- deux terrains de football,
- deux terrains de basket,
- un terrain de tennis couverts et trois extérieurs,
- un gymnase,
- une aire de jeux pour enfants.



Terrain de football derrière le collège



Terrain de basket



Tennis couverts derrière le collège



Stand de tir le long de la RD216

Un stand de tir est également recensé en entrée de ville Est le long de la RD216, loin du centre ville et des habitations.



Gymnase



Aire de jeux pour enfants



II.6.4.3 Equipements socio-éducatifs

L'ancienne école de fille est utilisée comme salle d'activités artistiques de loisirs par les différentes associations communales.



Rue FOCH

II.6.4.4 Equipements administratifs

La commune dispose d'une Mairie dans le centre ancien et d'un centre de tri postal délocalisé en entrée de ville Ouest depuis les années 1990.



Avenue VICTOR MASSOUL



Rue ROBERT MARTIN

II.6.4.5 Equipements culturels

La commune dispose de nombreux équipements culturels qui témoignent du riche passé religieux de ce territoire :

- l'église SAINT-SULPICE,
- l'Abbaye NOTRE DAME et SAINT PIERRE,
- le cimetière communal.



La date exacte de la construction de l'église est inconnue. Une première chapelle SAINT-SULPICE existe en 660 à l'emplacement de l'église paroissiale. À l'intérieur de l'édifice, divers éléments permettent de reconnaître deux campagnes de travaux.





II.6.4.6 Equipements de secours

Le territoire de FAREMOUTIERS comporte un Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) (61 au total en SEINE-ET-MARNE), situé à l'Ouest de l'agglomération dans la zone d'activités le long de la RD 216.

II.6.5 LES SERVICES COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

II.6.5.1 Les ordures

Sur le territoire de FAREMOUTIERS, la collecte et le traitement des ordures ménagères sont gérés par le Syndicat Mixte de la région de COULOMMIERS. Ce dernier a été créé en 1968 à la demande de communes dans un but d'optimisation économique.

La commune de FAREMOUTIERS adhère au S.M.I.C.T.O.M. du Nord de la SEINE ET MARNE comme 54 autres.

La collecte des ordures ménagères

Sur le territoire de FAREMOUTIERS, la collecte est effectuée une fois par semaine. Les ordures ménagères sont vidées sur l'ancienne usine de COULOMMIERS.

La collecte des emballages ménagers

Sur le territoire de FAREMOUTIERS, la collecte est effectuée une fois tous les quinze jours. Les emballages sont vidés directement au CIT de MONTHYON où ils sont contrôlés. En cas de mauvaise qualité, ils sont refusés sur la chaîne de tri et envoyés à l'incinération.

La collecte du verre

La commune de FAREMOUTIERS possède, comme les autres communes du SMICTOM des bornes d'apport volontaire pour le verre qui distingue selon le cas, le verre blanc du verre de couleur. Ces derniers sont vidés au CIT de MONTHYON.

La collecte des déchets verts

Sur le territoire de FAREMOUTIERS, la collecte est effectuée en conteneurs bleus provenant du renouvellement des conteneurs sélectifs et en sac en carton recyclable limité à 240 litres. Les collectes de végétaux sont évacuées sur la plateforme privée des déchets verts de COULOMMIERS en accord avec le SMITOM de MONTHYON.

II.6.5.2 Les déchetteries

Les deux déchetteries de COULOMMIERS et JOUY SUR MORIN répondent aux besoins des administrés pour la collecte des déchets refusés en porte à porte, tels que les « végétaux, gravats, encombrants, ferrailles, pots de peinture, néons... »

Elles sont gérées par le SMITOM de MONTHYON. A titre expérimentale celle de JOUY SUR MORIN collecte et recycle les déchets.



II.7 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

Le territoire urbain de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- un centre aggloméré implanté sur le plateau Nord et un hameau « Les Bordes » implantés en limites communales Est avec SAINT AUGUSTIN,
- un centre ancien dense au parcellaire morcelé et étroit, organisé d'une place commerçante,
- une densification du bâti au cours du 20^{ème} siècle, en second front urbain autour de cours communes,
- des faubourgs témoignant d'un patrimoine architectural de qualité,
- des quartiers résidentiels composés de maisons individuelles réalisées sous la forme d'opération d'ensemble au cours du 20^{ème} siècle et d'un petit ensemble de collectifs,
- un hameau rural mitoyen avec SAINT AUGUSTIN densifié par des maisons individuelles récentes,
- une entrée de ville Nord marquée par des boisements et du bâti ancien,
- une entrée de ville Ouest marquée par des aménagements urbains et la zone d'activité,
- une entrée de ville Sud marquée par un aménagement urbain et des quartiers résidentiels,
- un développement urbain s'étalant vers l'Ouest depuis ces 25 dernières années,
- une zone d'activités en cours de développement et de nombreux équipements implantés à l'Ouest du territoire imposant au centre ville la traversée des poids lourds et d'une circulation dense,
- un important bâti ancien construit avant 1970 constituant des petits logements en centre ville,
- un bâti ancien de qualité dans les faubourgs,
- un bâti pavillonnaire récent classique
- un bâti agricole peut présent au sein du tissu urbain, mais perceptible dans le grand paysage agricole,
- un bâti à vocation d'activités hétéroclite de faible hauteur,
- plus de 8 hectares d'espaces disponibles non construits au sein de l'agglomération
- un territoire structuré par 3 routes départementales, dont la RD25 sur un axe Nord-Sud et la RD216 sur un axe Nord-Est,
- un réseau routier comportant des risques accident logiques en fonction des pics de trafic et des conflits d'usage,
- un réseau d'eau potable distribuée par le SIAP de REBAIS,
- un réseau d'assainissement géré par le SMAPE de la CELLE-SUR-MORIN, FAREMOUTIERS, POMMEUSE et St Augustin,
- des équipements scolaires, sportifs et socio-éducatifs suffisants,
- des équipements culturels de qualité à valoriser,
- des services communaux et intercommunaux suffisants.



III. L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE

III.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de FAREMOUTIERS ont été répertoriées dans le Porter à Connaissance transmis par la Direction Départementale de l'Equipement de SEINE-ET-MARNE.

L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans un document annexe intitulé "Recueil des servitudes". Les plans et fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Le territoire de FAREMOUTIERS est concerné par les 7 servitudes d'utilité publique suivantes :

Fiche	Intitulé de la servitude	Objet
A1	Servitude relative à la protection des bois et forêt soumis au régime forestier	Forêt domaniale « Malvoisine »
AC1	Servitude de protection des Monuments Historiques	- Eglise de FAREMOUTIERS : classée - Chapelle et fontaine de Ste AUBIEGE à SAINT AUGUSTIN : inscrits - Obélisque de SAINT AUGUSTIN : classé.
EL7	Servitude d'alignement	Rue Sainte FARE : Hameau des BORDES
INT1	Servitude de protection des cimetières	Voisinage du cimetière de FAREMOUTIERS
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques	Ligne : FOSSES-VILLEVAUDE 225 KV
PT3	Servitude aux réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques	Faisceau Hertzien : câble n°295
T1	Servitude de protection des voies ferrées	Ligne de GRETZ-ARMAINVILLIERS à SEZANNE

(Illustration : Synthèse des servitudes d'utilité publique)

■ Périmètre de Protection Modifié

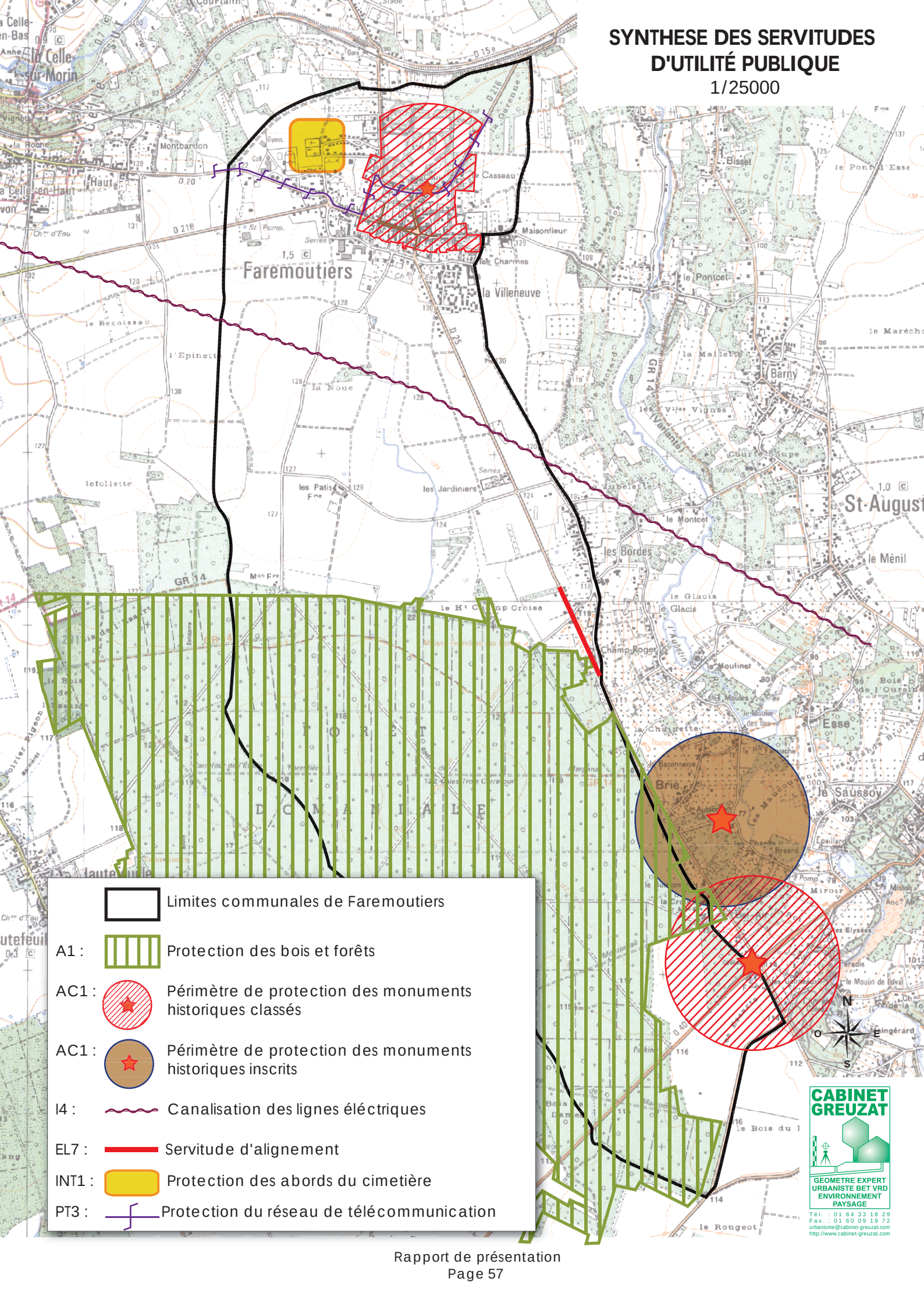
Conformément à la l'article 40 de la Loi SRU, la commune a souhaité faire modifier le périmètre de protection de 500 mètres tracé autour de l'Eglise de FAREMOUTIERS.

Le service des Architectes des Bâtiments de FRANCE de SEINE ET MARNE a donc proposé un nouveau périmètre, visant à réserver l'action de le l'ABF aux lieux les plus sensibles au regard de la préservation de ces monuments et à exclure de son champ d'intervention obligatoire ceux qui sont dénués d'intérêt patrimonial et paysager.

Le Périmètre de Protection Modifié (PPM) figure donc dans l'illustration ci-après ainsi que dans les annexes du présent PLU.

Les autres périmètres (Chapelle et fontaine de Ste AUBIEGE et l'Obélisque) ne font pas l'objet de modification.

SYNTHESE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 1/25000



Limites communales de Faremoutiers

A1 :

Protection des bois et forêts

AC1 :

Périmètre de protection des monuments historiques classés

AC1 :

Périmètre de protection des monuments historiques inscrits

I4 :

Canalisation des lignes électriques

EL7 :

Servitude d'alignement

INT1 :

Protection des abords du cimetière

PT3 :

Protection du réseau de télécommunication

CABINET GREUZAT

GEOMETRE EXPERT
URBANISTE BET VRD
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE

Tél. : 01 64 33 18 29

Fax : 01 60 09 19 72

urbanisme@cabinet-greuzat.com

http://www.cabinet-greuzat.com



III.2 LES CONTRAINTES NATURELLES ET LES RISQUES

III.2.1 LES BOISEMENTS

Le territoire communal de FAREMOUTIERS comporte une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 correspondant à la forêt de « Malvoisine ». Cette dernière s'étend sur les communes de HAUTEFEUILLE, PEZARCHES, LA CELLE-SUR-MORIN et TOUQUIN. Cette ZNIEFF s'étend sur une surface de 991.355 hectares. Cette forêt appartenant à un massif boisé de plus de 100 ha, est soumis à la protection des lisières qui interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués.

III.2.2 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

En 1989, des fouilles ont permis de mettre au jour des vestiges de l'ancien couvent. Plusieurs structures d'époques différentes sont apparues dans la cave du couvent actuel. Sous les arcades médiévales, des tombeaux de moniales et des restes des premiers bâtiments de l'abbaye sont découverts.

L'ensemble du territoire de Faremoutiers est soumis aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, relatifs à la découverte fortuite à caractère archéologique.

III.2.3 L'EXPLOITATION DES MINES D'HYDROCARBURES

La commune de FAREMOUTIERS est concernée par la recherche et l'exploitation pétrolière des concessions de :

- PEZARCHES, attribué par décret du 30 avril 1998 et muté au profit de la société GEOPETROL par arrêté ministériel du 28 février 2001 jusqu'au 7 mai 2023.
- CHAMPROSE, attribué par arrêté du 10 septembre 2010 accordant un permis exclusif de recherches de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux, dit «Permis CHAMPROSE », à la société POROS SAS.

Les périmètres miniers sont reportés sur les plans des servitudes à titre d'information afin que les constructions nouvelles ne compromettent pas la mise en valeur de la substance minière (hydrocarbures).

III.2.4 LES MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de FAREMOUTIERS est concernée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Une partie du territoire est couvert par un aléa pouvant aller de faible à fort.

Les mesures constructives particulières relatives à ce risque doivent être mises en œuvre pour toute nouvelle construction.

(Illustration : Les risques et contraintes)



III.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE

Le territoire de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- des servitudes d'utilité publique peu contraignantes, mis à part le périmètre de protection de l'Eglise et du voisinage du cimetière,
- des contraintes naturelles fortes et moyennes liées aux mouvements de terrain au Nord et à l'Est du territoire,
- des secteurs archéologiques couvrant le centre ville.



IV. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la population de FAREMOUTIERS est fondée sur les données du recensement fournies par l'INSEE, ainsi que l'enquête annuelle partielle de 2008.

IV.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION

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

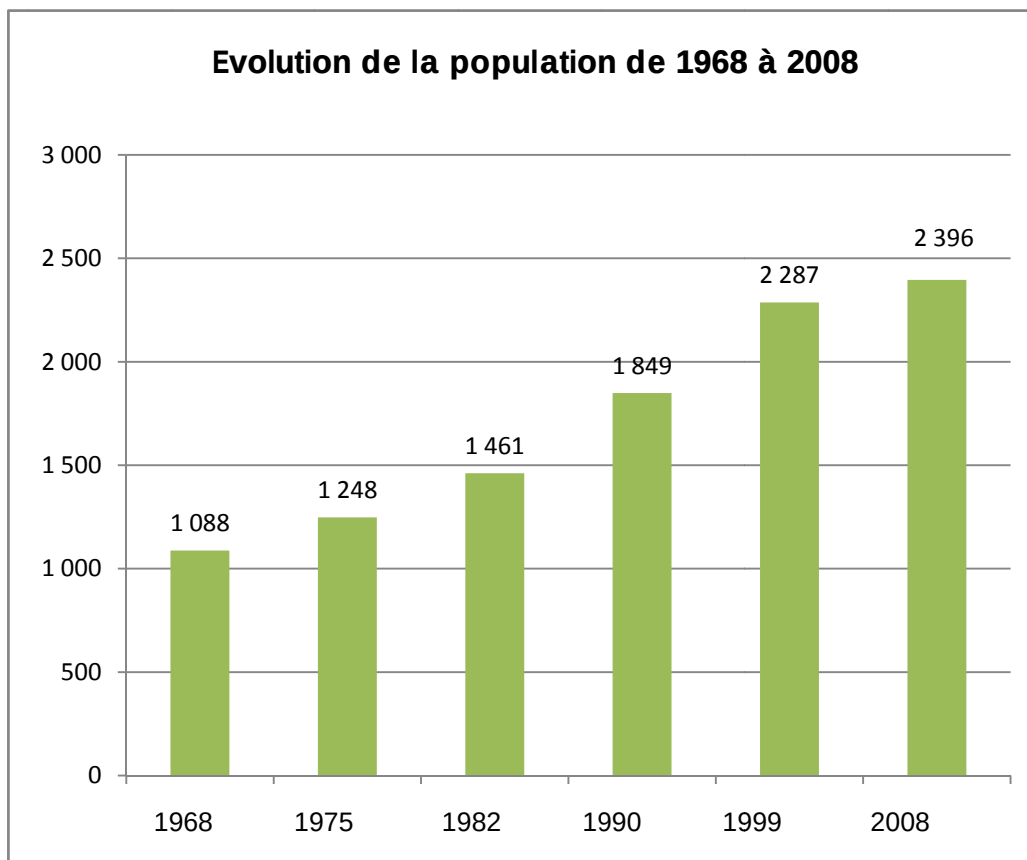
ANNEE DU RECENSEMENT	POPULATION	AUGMENTATION ABSOLUE PAR RAPPORT AU RECENSEMENT PRECEDENT	AUGMENTATION RELATIVE PAR RAPPORT AU RECENSEMENT PRECEDENT
1968	1 088	-	-
1975	1 248	+ 160	+ 14,7 %
1982	1 461	+ 213	+17.0 %
1990	1 849	+ 388	+ 26.5 %
1999	2 287	+ 438	+ 23.6 %
2008	2 396	+ 109	+ 5.0 %

D'une façon générale, le tableau ci-avant met en évidence une augmentation constante et affirmée de la population communale depuis 1968 : elle a plus que doublé en 39 ans. Toutefois, on peut clairement identifier des cycles de variations dans ce contexte démographique positif.

De 1968 et 1982 : La population affiche une croissance autour de 14 et 17%. En l'espace de 14 ans la commune a enregistré une hausse de 373 habitants, soit une moyenne de plus de 26 résidents supplémentaires par an.

De 1982 et 1999 : le rythme de croissance de la population s'accélère avec des taux de plus de 23%. En seulement 17 ans, la population a augmenté de 826 habitants, soit une moyenne de plus de 48 résidents supplémentaires par an. Le seuil des 2 000 habitants fut dépassé en 1999 avec 2 287 habitants.

De 1999 à 2008 : la croissance se poursuit avec cependant un très net ralentissement. En 9 ans, la commune n'enregistre qu'une hausse de 5% avec 109 habitants supplémentaires, soit une moyenne de 12 résidents supplémentaires par an.



IV.2 LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE

L'évolution de la population résulte de deux facteurs démographiques principaux : le solde naturel (la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés sur le territoire) et le solde migratoire (la différence entre le nombre de personnes qui quittent le territoire et le nombre de personnes qui s'y installent).

IV.2.1 Le solde naturel

Le solde naturel de FAREMOUTIERS connaît une augmentation entre 1990 et 1999 avec une forte hausse de la natalité, franchissant le seuil des 250 naissances. Le nombre de décès augmente également mais reste plus stable.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Solde naturel	-0.1 %	+0.4 %	+ 0.7 %	+ 0.5 %
Taux de natalité	9.9 ‰	13.8 ‰	14.6 ‰	11.0 ‰
Taux de mortalité	10.8 ‰	10.1 ‰	7.7 ‰	6.2 ‰

Le taux de natalité baisse sensiblement depuis 1999, revenant à un seuil inférieur à celui de 1980 avec 11.0 ‰ en 2008.



IV.2.2 Le solde migratoire

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Solde migratoire	2.4 %	2.6 %	1.7 %	0.0 %
Variation annuelle moyenne de la population	2.3 %	3.0 %	2.4 %	0.5 %

La variation totale de la population poursuit sa hausse de 1975 à 1999. De 1990 à 1999, la hausse de la population est en partie due à la hausse du solde naturel. Le solde migratoire connaît en revanche une baisse au cours de cette période.

IV.3 LA STRUCTURE DE LA POPULATION

	FAREMOUTIERS % EN 1999	FAREMOUTIERS % EN 2007	SEINE ET MARNE % EN 1999
Moins de 20 ans	29.7	27.5	28.8
20 à 39 ans	28.6	25	29.3
40 à 59 ans	25.6	30.5	27.3
60 à 74 ans	11.5	17	14.6
75 ans ou plus			
Indice de jeunesse	1.85	1.62	1.98

De 1999 à 2007, on observe un vieillissement de la population en grande partie due à la hausse du nombre de personnes âgées de plus de 40 ans.
La tranche d'âge des moins de 20 ans ne représente plus que 27.5 % en 2007 contre 29.7% en 1999.



L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans. Cet indice est révélateur du net vieillissement de la population depuis ces 8 dernières années. Celui-ci est passé respectivement de 1.29 en 1982, à 1.76 en 1990, à 1.85 en 1999 pour chuter à 1.62 en 2007.

IV.4 L'EVOLUTION DU NOMBRE DES MENAGES

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

Le tableau ci-dessous montre que depuis 1999, la commune compte 82 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 10%.

Les ménages de plus d'une personne sont en hausse et passent de 23.7% à 24.6% du parc total. De ce fait, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse également passant de 2.7 à 2.6 habitants par foyer.

	1999	2007
Nb de ménages	824	906
% des ménages d'1 personne	23.7	24.6
Nb moyen de personnes par ménage	2.7	2.6

IV.5 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

La population de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- une forte croissance de la population de 1982 à 2008, correspondant au cumul d'un solde naturel positif et d'un solde migratoire,
- un ralentissement de la croissance depuis 1999,
- un vieillissement de la population avec une hausse des plus de 40 ans,
- une diminution du nombre d'habitants par ménage dénotant la décohabitation des foyers.



V. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de FAREMOUTIERS est fondée sur les données de recensement de 1982, 1990, 1999, de l'enquête annuelle partielle de 2008 fournis par l'INSEE, ainsi que les données communales.

V.1 LES ACTIFS OCCUPES

La notion d'actifs ayant un emploi, correspond au nombre de personnes habitant FAREMOUTIERS et exerçant une activité salariée ou non.

	Actifs	Actifs ayant un emploi
1999	1 471	66.9 %
2008	1 601	70.9 %

Sur les 2 396 habitants comptabilisés lors du recensement de 2008, 1 601 personnes sont déclarées actives ayant un emploi. **En 2008, 70.9 % de ces actifs ont un emploi.** Ce taux est en progression car les actifs occupés ne représentaient que 66.9% de la population en 1999.

81.8% des actifs occupés sont des salariés. La part de non salarié ne représente que 18.2 % des actifs.

V.2 LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES

En 1999, le territoire de FAREMOUTIERS offrait 553 emplois pour 1 083 actifs, soit 1 emploi pour 2 actifs. **En réalité sur les 985 actifs occupés de la commune, seuls 167 d'entre eux travaillent à FAREMOUTIERS, soit 16.9% des actifs.** 817 personnes sont donc susceptibles de quitter quotidiennement le territoire communal pour se rendre sur leur lieu de travail.

L'importance des déplacements liés aux migrations alternées domicile-travail est donc réelle. Il convient de rappeler à ce propos que la commune de FAREMOUTIERS s'inscrit dans l'aire d'influence du bassin d'emplois de COULOMMIERS, MEAUX et MARNE-LA-VALLEE.

296 actifs travaillent en dehors de la SEINE-ET-MARNE, mais dans la région ILE-DE-FRANCE, soit seulement 30% des actifs occupés de FAREMOUTIERS.

V.3 LE CHOMAGE

Le taux de chômage de la commune de FAREMOUTIERS connaît une baisse importante en 2008, suivant la tendance nationale.

	1999	2008
Taux de chômage	9.0%	7.6%



Cependant, son taux de chômage reste élevé avec 7.6 % en 2008, quand celui de la FRANCE est de 7.5%, celui de la région ILE-DE-FRANCE est de 6.9% et celui de la SEINE-ET-MARNE est de 5.6%.

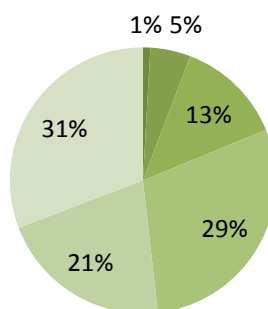
V.4 LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE

Le tableau ci-après indique que plus de la moitié des emplois disponibles sur le territoire en 2008 est composée d'ouvriers et d'employés. Les artisans, commerçants et les professions libérales sont le moins représentés.

CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES EMPLOIS EN 2008		
Catégories	Nombre	%
Employés	351	30.8 %
Ouvriers	239	21.0 %
Professions intermédiaires	335	29.4 %
Cadres moyens et supérieurs	148	13.0 %
Artisans, commerçants, professions libérales	56	4.9 %
Agriculteurs	8	0.9 %

Les employés sont les actifs les plus représentés avec 30.8%, tandis que les artisans et les agriculteurs ne représentent que 5.8%.

Catégories professionnelles des actifs ayant un emploi



V.5 LES REVENUS DES MENAGES

En 2005, d'après DGI/FILICOM, 76.1 % des ménages Faremontais disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM. La commune est donc marquée par un grand nombre de propriétaires occupants modestes.



V.6 LES ACTIVITES PRESENTENT SUR LE TERRITOIRE DE FAREMOUTIERS

En 2005, FAREMOUTIERS comptabilise **143 établissements** sur son territoire. Les activités liées aux commerces et à la construction sont bien représentées et représentent chacune environ 17% des entreprises sur le territoire.

39% des établissements n'emploient pas de salarié en 2005 et seulement 8% d'entre elles comptent plus de 10 salariés.

Activités recensées sur le territoire en 2005	
Constructions	24
Commerces	28
Services à la personne	17
Services aux entreprises	17
Activités industrielles	10
Activités agricoles	9
Transports	2
Autres activités	36
TOTAL	143

Nombre et % d'emplois sur le territoire communal selon l'activité économique en 1999		
Agriculture	30	5.4%
Industrie	73	13.2%
Construction	66	11.9%
Tertiaire	280	50.6%
Commerce	104	18.9%
TOTAL	553	100%

V.7 LES ACTIVITES PRESENTENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

A l'échelle de la Communauté de Communes de « la Brie des Moulins », le territoire de FAREMOUTIERS regroupe à lui seul 1/3 des établissements de la Communauté de Communes.

A l'échelle de la Communauté de Communes, FAREMOUTIERS est la ville qui accueille le plus de commerces sur son territoire.



V.8 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'économie de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- un pourcentage important d'actifs occupés par des emplois salariés en hausse en 2008,
- une faible offre d'emploi sur le territoire imposant des déplacements domicile travail pour 83.1% des actifs occupés,
- un faible taux de chômage en 2008,
- une offre d'emploi sur le territoire à l'attention des employés, des ouvriers et des techniciens,
- une grande majorité (76.1%) des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds « HLM »,
- de nombreux établissements recensés sur le territoire à vocation de constructions et de commerces.



VI. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

L'analyse des données générales sur les logements de FAREMOUTIERS est fondée sur les données de recensement de 1982, 1990, 1999, de l'enquête annuelle partielle de 2008 fournis par l'INSEE, ainsi que les données Filocom 2005.

VI.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

PERIODES	1990	1999	2008
Total du parc de logements	747	925	1026
Croissance du parc	+178 logts +23.8%	+101 logts +10.7%	
Résidences principales	624	824	908
Résidences secondaires	55	42	35
Logements vacants	68	59	83
Nb moyen d'occupants par résidence principale	2.9	2.7	2.6

Le parc de logements total de la commune de FAREMOUTIERS a augmenté de 279 logements en 18 ans, soit une hausse de 37% depuis 1990.

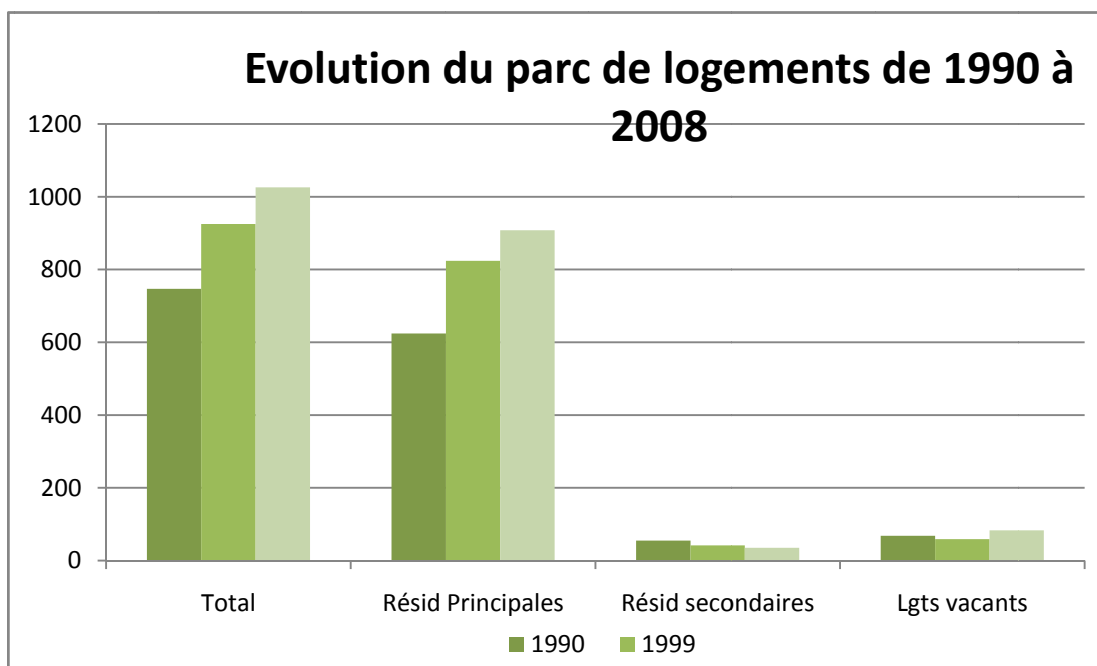
Après avoir connu une forte hausse entre 1990 et 1999 avec une progression du parc de logements de 23.8%, un ralentissement de la croissance du parc est observé entre 1999 et 2008 avec seulement +10.7% du parc.

Les résidences principales ont continuellement augmentées au sein du parc, suivant la grande tendance du parc total. En 2008, le territoire de FAREMOUTIERS compte 908 résidences principales, soit 88.5% du parc total. Entre 1999 et 2008, une hausse des résidences principales de près de 10% a été observée en 9 ans.

A l'inverse des résidences principales, **les résidences secondaires** connaissent une régression constante depuis 1990, passant de 55 logements à seulement 35 logements en 2007. Les résidences secondaires se transforment en résidences principales. Leur changement de statut montre la tension qui caractérise le marché de l'immobilier à FAREMOUTIERS.



Le nombre **des logements vacants** connaît une hausse en 2008, passant de 59 à 83 logements. Cette augmentation de 24 logements fait apparaître un parc de logements inadapté aux besoins et à la demande. En effet, les logements vacants correspondent à plus de 8% du parc total alors que le taux normal permettant une bonne rotation du parc est de 5%.

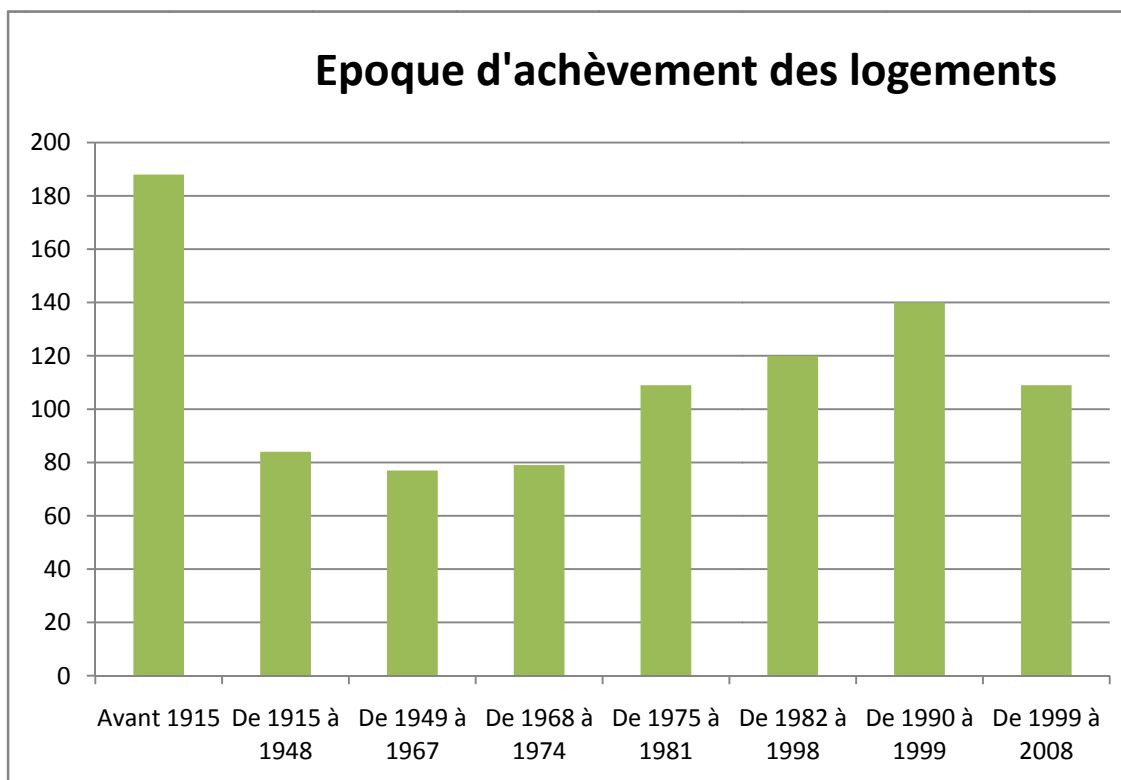


VI.2 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

VI.2.1 L'EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS

A partir de 1975, l'essor de la construction devient irrésistible puisque plus de la moitié du parc a été construite après cette période (52.9 %). Depuis 1975, chaque période inter censitaire a mis en évidence un plus grand nombre de nouvelles constructions.

PERIODE	NOMBRE	POURCENTAGE
Avant 1915	188	20.7%
De 1915 à 1948	84	9.2%
De 1949 à 1967	77	8.5%
De 1968 à 1974	79	8.7%
De 1975 à 1981	109	12.1%
De 1982 à 1989	120	13.2%
De 1990 à 1999	140	15.4%
De 1999 à 2008	109	12.2%
Total du parc en 2008	908	100%



C'est à partir de 1999 que la tendance s'inverse avec un net ralentissement des constructions. On observe 13.6 constructions par an entre 1999 et 2008 contre 15.5 entre 1990 et 1999.

VI.2.2 LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2007, les logements individuels représentent plus de 83% des résidences principales. En 2005, les logements collectifs ne représentent que 18.1% des résidences principales, avec un taux bien inférieur à la moyenne départementale (39.4%).

Résidences principales				
	Individuelles		Collectives	
1999	694	84.3%	129	13.2%
2005	731	81.9%	162	18.1%
2007	757	83.6%	149	15.5%

Les logements collectifs n'ont représentés que 1.9% des constructions récentes (entre 1999 et 2007 selon la base de données Sitadel 2007).

Une densification de l'habitat collectif et la reconquête des vides urbains doivent être recherchés afin de lutter contre l'étalement urbain et permettre un développement durable de la commune.

Le nombre de pièces par résidences principales révèle que le parc de logements est doté d'habitations de taille moyenne permettant l'accueil de familles avec des



enfants. La croissance du nombre moyen de pièces par maison correspond aux constructions récentes plus grandes que les constructions anciennes.

	1999	2008
Nb moyen de pièces par résidences principales	4.2	4.3
Nb moyen de pièces par maison	4.5	4.7
Nb moyen de pièces par appartement	2.4	2.5

Entre 1999 et 2005, on observe une augmentation des logements de petite taille (1-2 pièces) au détriment des logements de plus de 5 pièces. Cette progression ne semble cependant pas suffisante pour répondre aux besoins liés à la décohabitation des jeunes Faremontais. A titre d'indication les logements de 1 à 2 pièces représentent 18.5% du parc à l'échelle de la SEINE-ET-MARNE.

	Nb	1-2 pièces		3-4 pièces		5 pièces et +	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
1999	824	108	13.1%	362	43.9%	354	42.9
2008	908	115	12.6%	363	40.1%	430	47.3%

La typologie des résidences principales se caractérise par une majorité de maisons individuelles de 5 pièces et plus.

2005	Taille des logements	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et +
		16.2%	45.8%	38.0%
	Taille des ménages	1-2 personnes	3-4 personnes	5 personnes et +
		52.9%	33.9%	13.2%
	Ratio nb de ménages/logements adaptés	3.2	0.7	0.3

On observe une inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages, puisque les ménages d'une à deux personnes représentent 52.9% des familles et que les petits logements de 1 à 2 pièces ne totalisent que 16.2% du parc. Les familles de petite taille sont donc logées dans des logements de grandes tailles trop coûteux pour leurs revenus.

Résidences principales				
	Baignoire ou douche	Chauffage collectif	Chauffage individuel	Chauffage électrique
1999	97.0 %	5.1 %	38.2 %	36.8 %
2008	97.3 %	4.3 %	39.9 %	40.5 %

97.3 % des logements ont une baignoire ou une douche et 39.9% un chauffage individuel.



VI.2.3 LE STATUT DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2008, la part des logements « HLM » ne représente que 2.0 % des résidences principales. Ce petit parc « HLM » est principalement composé de collectifs de moyenne et grande taille.

	1999	2005	2008
Total des résidences principales	824	817	908
Part des propriétaires	73.9%	74.7%	78.4%
Part des locataires	22.6%	23.0%	19.6%
Part des logements locatifs sociaux	3.8%	3.2%	2.0 %

La commune ne dispose d'aucune place d'hébergement temporaire, toutes structures confondues. Un développement de petits logements en location devrait permettre le logement des jeunes salariés sur le territoire.

En 2003, 39.7% des ménages Faremontais bénéficient des prestations sociales de la « CAF », cependant, 37.3% d'entre eux sont propriétaires d'une maison individuelle. En 2006, 8 demandes de logements sociaux étaient formulées aux services sociaux de la préfecture pour les ménages résidents déjà sur le territoire. Les demandeurs souhaitent majoritairement des petits logements (T1 et T2) et des moyens logements (T3 et T4) alors que 48.4% des logements « HLM » de Faremoutiers sont des F3 et 48.4% des F4.

VI.2.4 LE TAUX MOYEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le taux moyen d'habitant par logement a diminué de 1999 à 2007 suivant la tendance du département et passant de 2.9 habitants par logement à seulement 2.6. Ce taux en diminution témoigne de l'augmentation des ménages de petites tailles sur le territoire.

	1990	1999	2005	2007
FAREMOUTIERS	2.9	2.7	2.7	2.6
SEINE-ET-MARNE	2.9	2.7	2.7	-

En 2007 la densité au km² était de 226 habitants, ce chiffre doit être rapproché de la superficie du territoire communal de 1061 ha.

VI.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

Le parc de logements de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- une forte hausse du parc de logements depuis 1990 (+37%),
- une poursuite plus modérée de la hausse du parc en 2008,
- une diminution des résidences secondaires,
- une augmentation des logements vacants,
- une majorité (près de 52.9%) de logements récents construits après 1975,



- **une grande majorité (78.4%) de propriétaires de maisons individuelles de plus de 5 pièces en moyenne,**
- **une faible part de logements collectifs,**
- **un grand nombre de grands logements ne répondant pas aux besoins des petits ménages croissants,**
- **un faible taux de logements sociaux (2.0% en 2008),**
- **un important taux de ménages bénéficiant de prestations sociales (39.7% en 2003),**
- **une diminution du nombre d'habitants par logements (2.6 en 2007).**



VII. LES HYPOTHESES DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI L'AN 2020

VII.1 L'ETUDE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE

La croissance démographique enregistrée durant les différentes périodes intercensitaires 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.

VII.1.1 LE PHENOMENE 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 1990 et 1999 :

Le parc de logement s'accroît de 178 logements alors que 140 logements ont été construits.

$140 - 178 \text{ logements} = \mathbf{38 \text{ logement ont été récupérés par le renouvellement urbain}}$, soit 5.08% du parc de 1990, soit un taux de renouvellement annuel de -1.56% par an sur neuf ans.

Entre 1999 et 2007 :

Le parc de logement s'accroît de 99 logements alors que 109 logements ont été construits.

$109 - 99 \text{ logements} = \mathbf{10 \text{ logements ont été consommés par le renouvellement urbain}}$, soit 1.08% du parc de 1999, soit un taux de renouvellement annuel de 1.16% par an sur huit ans.

VII.1.2 LE PHENOMENE 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 1990 et 2007, dans la commune de FAREMOUTIERS, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a baissé de 0.3 habitant par logement en 17 ans. (passage de 2.9 à 2.6 habitants par logement)

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

Entre 1990 et 1999 :

Passage de 2.9 à 2.7 personnes par résidence principale.

1 849 (population des résidences principales en 1990) / 2.7 = 684

684 – 624 (résidences principales en 1990) = 60 résidences principales consommées pour compenser le desserrement.

Entre 1999 et 2007 :

Passage de 2.7 à 2.6 personnes par résidence principale.

2 287 (population des résidences principales en 1999) / 2.6 = 879

879 – 824 (résidences principales en 1999) = 55 résidences principales consommées pour compenser le desserrement.

VII.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 FAREMOUTIERS, le parc de logements vacants représente :

- 9.1% du parc en 1990
- 6.3% du parc en 1999
- 8.1% du parc en 2007

En 2007, dans la commune de FAREMOUTIERS, 8.1% du parc de logements correspond à des logements vacants, soit 83 logements. Ce pourcentage important a augmenté depuis 1999 démontrant une inadéquation entre l'offre et la demande.



VII.1.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

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

Dans la commune de FAREMOUTIERS, les résidences secondaires représentent :

- 7.3% du parc en 1990
- 4.5% du parc en 1999
- 3.4% du parc en 2007

La commune de FAREMOUTIERS n'a pas la vocation spécifique d'une commune touristique. C'est pourquoi, son taux de résidences secondaires est faible et en baisse depuis 1990. Cependant la forte baisse enregistrée depuis 1999, démontre une pression immobilière sur le parc de logement.

VII.1.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTER CENSITAIRES

L'analyse des périodes inter censitaires précédentes a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcément 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.

<u>Entre 1990 et 1999 :</u>			
Phénomène de renouvellement du parc		- 38	
Desserrement : passage de 2.9 à 2.7		60	
Logements vacants : diminution des lgts vacants : 68 à 59		9	
Parc de résidences secondaires : diminution des résid. second. : 55 à 42			-13
			<u> </u>
TOTAL			18

Entre 1990 et 1999, 18 logements ont été consommés au sein du parc existant. Les 140 nouveaux logements qui ont été construits pendant cette période ont permis une croissance réelle de la population de $140-18 \times 2.7$ (nombre d'habitants par logement en 1999), soit 330 habitants.

La population des résidences principales a d'ailleurs augmenté de 388 habitants durant cette période.

<u>Entre 1999 et 2007 :</u>			
Phénomène de renouvellement du parc		10	
Desserrement : passage de 2.7 à 2.6		55	
Logements vacants : augmentation des lgts vacants : 59 à 83		- 24	
Parc de résidences secondaires : diminution des résid. second. : 42 à 35			- 7
			<u> </u>
TOTAL			34

Entre 1999 et 2007, 34 logements ont été consommés au sein du parc existant. Les



109 nouveaux logements qui ont été construits pendant cette période ont permis une croissance réelle de la population de 109×2.6 (nombre d'habitants par logement en 2007), soit 195 habitants.

La population des résidences principales a d'ailleurs augmenté de 115 habitants durant cette période.

VII.2 LE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI L'AN 2020

VII.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 FAREMOUTIERS, 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.

a) En tenant compte de la poursuite du phénomène de renouvellement entre 2007 et 2020 :

Le renouvellement du parc (abandon, démolition....) représentait 1.08% du parc en 2007. Ce dernier devrait se poursuivre tout en diminuant en raison d'un parc important de logements récents, avec un taux moyen estimé à de 1.04% du parc en 2020.

$1\,024$ (parc total de logements en 2007) $\times 1.04 = 1\,064$

$1\,064 - 1\,024 =$ **40 logements renouvelés, abandonnés ou détruits ou ayant changé d'affectation.**

b) En tenant compte de la poursuite du phénomène de desserrement entre 2007 et 2020 :

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement du parc se poursuivra. Le nombre d'habitants par logement est passé de 2.9 à 2.6 en 17 ans (de 1990 à 2007). La poursuite de cette décohabitation est calculée selon les deux hypothèses suivantes :

- **Hyp 1 : 2,55 habitants par résidence principale en l'an 2020. Cette hypothèse retient une baisse selon la tendance générale de la population française mais tient compte du parc de logement de la commune dont la proportion de logements de 4 pièces et plus est élevée.**

$2\,402$ (population des résidences principales en 2007) / 2,55 = 941 résidences principales.

$941 - 906$ (résidences principales en 2007) = **35 résidences principales nécessaires.**

- **Hyp 2 : 2,50 habitants par résidence principale en l'an 2020. Cette hypothèse prend en compte la tendance générale au desserrement en se rapprochant de la moyenne nationale**



2 402 (population des résidences principales en 2007) / 2,50 = 960 résidences principales.

960 – 906 (résidences principales en 2007) = **54 résidences principales nécessaires.**

c) En tenant compte du maintien des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est faible dans le parc de logement. L'hypothèse du maintien des 35 logements secondaires existants en 2007 est retenue.

d) En tenant compte d'une baisse des logements vacants

En 2007, le pourcentage de logements vacants est de 8.1%. Ce taux est trop important à l'échelle de la commune et c'est pourquoi on tentera de le diminuer à un taux suffisant de 6%.

Deux hypothèses sont à envisager en fonction des taux de desserrement et des résidences secondaires vues ci-dessus :

- Hyp 1 : 2,55 habitants par résidence principale en l'an 2020.

Calcul du nombre de résidences principales en 2020 :

1 024 (résid. princ. de 2007) + 35 (desserrement) = 1 059 résid. princ. en 2020

Cumul des résidences principales et secondaires : 1059 + 35 = 1 094 logements

Ces 1 094 logements représentent 94 % du parc total, donc le parc total est :

1 094 / 0.94 = 1 163 logements

Le nombre des logements vacants en 2020 atteindra 6% du parc total, soit :

1 163 x 0.06 = 69 logements vacants

Le nombre de logements vacants supplémentaires est de 69 – 35 (nombre de logements vacants de 2007) soit : **34 logements vacants supplémentaires**

- Hyp 2 : 2,50 habitants par résidence principale en l'an 2020.

Calcul du nombre de résidences principales en 2020 :

1 024 (résid. princ. de 2005) + 54 (desserrement) = 1 078 résid. princ. en 2020

Cumul des résidences principales et secondaires : 1 078 + 35 = 1113 logements

Ces 1113 logements représentent 94 % du parc total, donc le parc total est :

1 113 / 0.94 = 1 184 logements

Le nombre des logements vacants en 2020 atteindra 6% du parc total, soit :

1 184 x 0.06 = 71 logements vacants

Le nombre de logements vacants supplémentaire est de 71 – 35 (nombre de logements vacants de 2007) soit : **36 logements vacants supplémentaires**

Récapitulatif des besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2020			
Hypothèse 1		Hypothèse 2	
Renouvellement	40	Renouvellement	40
Desserrement à 2.55	35	Desserrement à 2.50	54
Résidences secondaires	35	Résidences secondaires	35
Logements vacants	34	Logements vacants	36
TOTAL	144	TOTAL	165
11 logements par an de 2007 à 2020		12 logements par an de 2007 à 2020	



D'après les hypothèses ci-dessus, 144 à 165 logements supplémentaires doivent être construits d'ici l'an 2020 pour permettre le maintien du niveau de la population de 2007.

VII.2.2 Les besoins minimums en logements pour assurer une croissance de 16% de la population

Dans l'objectif d'une hausse de la population de + 400 habitants en 2020, soit 16.6% de la population de 2007 le territoire de FAREMOUTIERS devra pouvoir accueillir :

Récapitulatif des besoins minimums en logements pour atteindre 2800 habitants d'ici l'an 2020			
Hypothèse 1		Hypothèse 2	
Renouvellement	40	Renouvellement	40
Desserrement à 2.55	35	Desserrement à 2.50	54
Lgts nécessaires à la croissance	156	Lgts nécessaires à la croissance	160
Résidences secondaires	35	Résidences secondaires	35
Logements vacants	34	Logements vacants	36
TOTAL	300	TOTAL	325
23 logements par an de 2007 à 2020		25 logements par an de 2007 à 2020	

L'objectif de 320 logements supplémentaires de 2007 à 2020 permettrait d'atteindre une population moyenne de 3 000 habitants.

A cet objectif, peuvent déjà être déduits les logements construits ou en cours de construction depuis 2007 jusqu'à 2011, soit 167 logements, ce qui porte à 133 le nombre de logements à construire d'ici l'an 2020.

Années	Nb de logements
2007	10
2008	7
2009	4
2010	8
2011	138
Total	167



VII. LES LOIS NATIONALES QUI S'IMPOSENT

VII.1 EN MATIERE D'HABITAT

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme assigne aux documents d'urbanisme d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Ces dispositions issues de **la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains** s'inscrivent dans la continuité de :

- **la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991**, qui a affirmé le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers, équilibre assuré par la diversité du logement et la mixité sociale,
- **la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995** qui a mis en place un dispositif d'incitation à la diversité de l'habitat et facilite la construction de logements locatifs sociaux en autorisant le dépassement de coefficient d'occupation des sols de 20% et en l'exonérant de toutes taxes,
- **la loi d'orientation n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et le décret n°99-266 du 1^{er} avril 1999** qui renforcent les dispositions en faveur du logement social en modifiant les règles en vigueur jusqu'ici en matière de réalisation d'aires de stationnement et en matière de taxes d'urbanisme pour les logements sociaux.

Ce dispositif est complété par :

- **la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 relative à l'orientation et la programmation pour la ville et la rénovation urbaine**,
- **la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux responsabilités locales**,
- **la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale**, dont le volet logement a pour objectif de résoudre la crise du logement par un rattrapage des retards en matière de logement locatif social, la poursuite à un rythme soutenu du programme national de rénovation urbaine, la mobilisation du parc privé et le renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence,
- **la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement**,
- **la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable**.

VII.2 EN MATIERE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Ce schéma a été approuvé le 7 février 2003 par arrêté préfectoral.



La commune d'ESBLY a été retenue pour l'aire du Schéma Départemental de la Vallée du GRAND MORIN pour une capacité d'accueil de 30 places.

Les communes de moins de 5 000 habitants et donc FAREMOUTIERS ne sont pas concernées par cette mesure. En revanche la commune de FAREMOUTIERS a participé financièrement à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage de COULOMMIERS et participe chaque année aux frais de fonctionnement liés à cet équipement intercommunal.

VII.3 EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN LE LONG DES GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

La **RD 402** est l'axe de circulation structurante du territoire de FAREMOUTIERS.

La **RD 216**, la **RD 112** et la **RD 25** sont des axes secondaires qui supportent toutefois un trafic journalier important au sein du tissu urbain.

La **loi n°92-1444 du 31 décembre 1992** relative à la lutte contre le bruit et le décret relatif au classement des infrastructures de transports terrestres ont classés par arrêté préfectoral du 19 mai 1999, la RD 216 et la RD 402 en voies bruyantes.

Le tronçon d'entrée de ville Nord de la **RD 216** est concerné par un secteur de bruit de 100 mètres imposant aux constructions implantées dans ce secteur, le respect des normes de construction et d'isolation acoustique et phonique en vigueur.

La **RD 402** au Sud du territoire est classée en catégorie de type 2 imposant les mêmes contraintes dans un secteur de bruit de 250 mètres depuis l'axe de la voie. Cette contrainte importante n'a pas de réel impact sur le territoire puisque cette voie est située dans une zone naturelle loin des habitations et constructions possibles.

(Illustration : Classement sonore des voies)

1/25000





VIII. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT

VIII.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE

Le territoire communal de FAREMOUTIERS est couvert par le schéma directeur régional de L'ILE-DE-FRANCE approuvé le 26 avril 1994, est un document de planification élaboré par les services de l'Etat, sous l'autorité du préfet de la région ILE-DE-FRANCE et en concertation avec les collectivités territoriales, les organismes socioprofessionnels et associatifs. Il s'agit d'un document d'aménagement du territoire régional francilien à long terme, et un document d'urbanisme de portée régionale opposable aux documents locaux (PLU et SCOT).

Éléments à prendre en compte

D'après la carte de « destination générale des sols » le territoire de FAREMOUTIERS comporte :

- des **espaces boisés** de plus de 100 ha (forêt « Malvoisine ») dont les lisières devront être protégées par une bande inconstructible de 50 mètres en dehors des sites urbains constitués.
- des **espaces paysagers** qui devront conserver un caractère naturel au sein du Plan Local d'Urbanisme tout en permettant les golfs, les aménagements d'accueil touristique, de terrains de campings et des équipements publics.
- des **espaces agricoles** qui devront être maintenus au sein du Plan Local d'Urbanisme.

(Cf : Illustration : « Le schéma directeur de la région Ile de France actuel »)

Ce schéma souligne le caractère rural dominant du territoire de FAREMOUTIERS, ainsi que la protection de la forêt de MALVOISINES.

Quand au bourg de FAREMOUTIERS, identifié comme espace urbanisé, il voit ses possibilités de développement confirmées par une zone hachurée (espace partiellement urbanisable) au Sud et à l'Ouest en direction de la CELLE SUR MORIN.

La commune de FAREMOUTIERS, comme celle de la CELLE SUR MORIN et POMMEUSE sont identifiées comme pôle urbain complémentaire de COULOMMIERS. « *Desservies par la voie ferrée, elles bénéficient de diverses entreprises industrielles existantes. Sur le plateau, entre FAREMOUTIERS et la CELLE SUR MORIN, un grand nombre d'emplois pourra être créé par l'extension en intercommunalité de la ZAE existante desservie par la RD 216. Les habitations nouvelles s'implanteront principalement dans et autour de FAREMOUTIERS* »

En attendant l'approbation d'un nouveau SDRIF, l'utilisation de la déclinaison du SDRIF 2008 est autorisée, sous certaines conditions par la loi n°2011-665 du 15 juin 2011 dite « loi Bricq » visant à faciliter la mise en chantier des projets de collectivités locales D'ILE-DE-FRANCE.



VIII.2 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE DE FRANCE

Le Plan Local d'Urbanisme de FAREMOUTIERS doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'ILE DE FRANCE arrêté le 15 décembre 2000.

Le présent rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devront analyser les différents modes de déplacements à l'échelle communale et intercommunale afin d'optimiser les usages des infrastructures existantes en privilégiant les modes de transport les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie, dans la perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

VIII.3 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau est un groupement de sous-bassins ou un sous-bassin correspondant à une unité hydrographique ou à un système aquifère, un schéma d'aménagement et de gestion des eaux fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides. » (Article L212-3 du Code de l'Environnement).

Le territoire de FAREMOUTIERS est couvert par le **SDAGE SEINE-NORMANDIE approuvé le 20 septembre 1996**.

La commune appartient au sous-bassin de la « **Vallée de la Marne** ». Le bassin de la MARNE s'étire comme un long croissant à l'est du Bassin parisien, des contreforts du plateau de Langres jusqu'à MEAUX. Il couvre une superficie de 12 730 km² très inégalement occupée : la HAUTE-MARNE et la MEUSE sont peu peuplées (densité de 35 habitants/km²) et l'essentiel de ses deux millions d'habitants est concentré en aval du bassin, dans l'agglomération parisienne (densité de 20 000 habitants/km²). Le bassin est irrigué par 7 500 km de rivières, qui composent le vaste réseau hydrographique de la MARNE, la confluence avec la SEINE se trouve à l'entrée de PARIS.

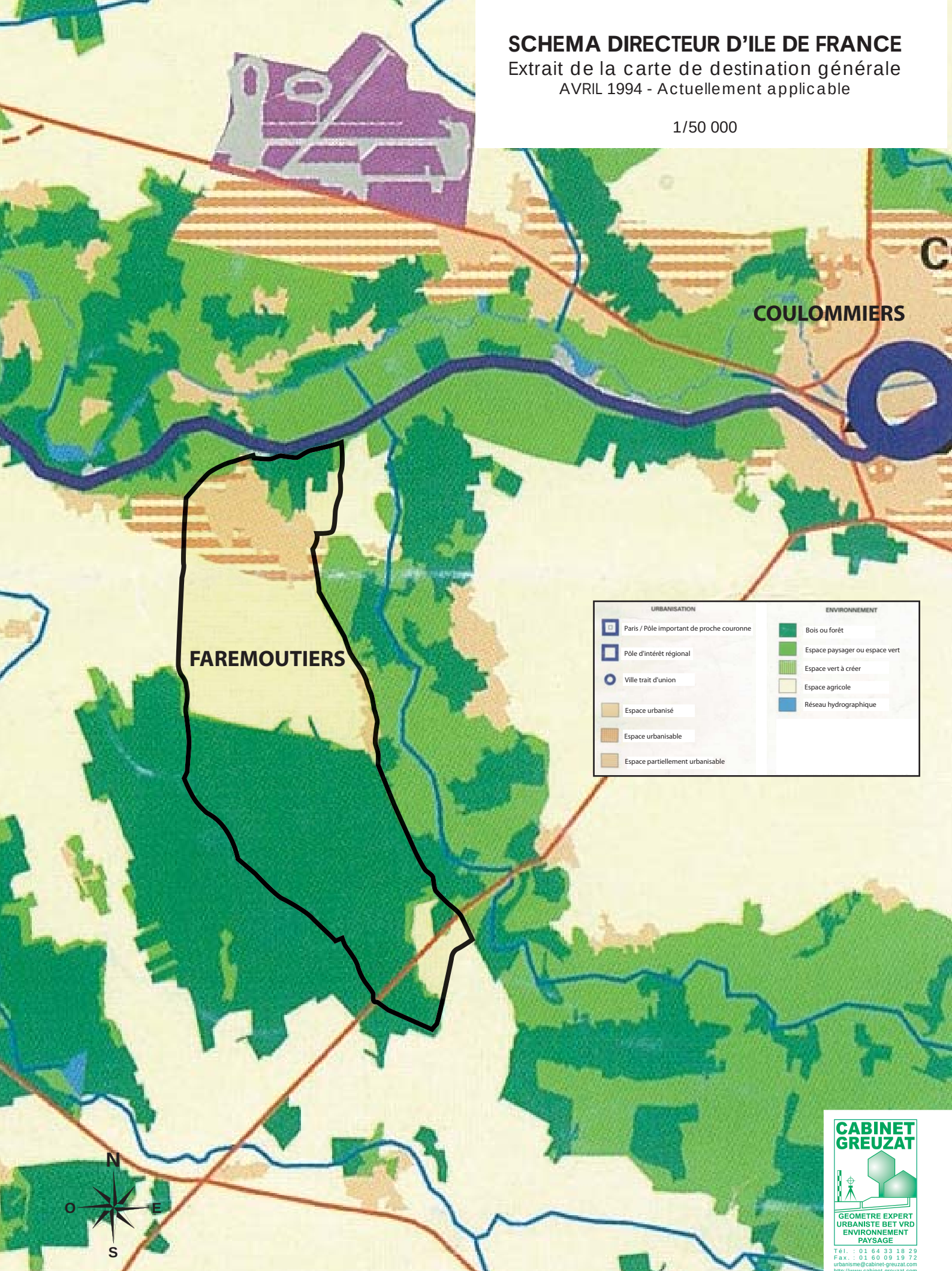
Terres de culture, d'élevage et de vignoble, favorables à l'implantation d'industries, notamment agro-alimentaires, les vallées de la MARNE sont malheureusement souvent exposées aux pollutions.

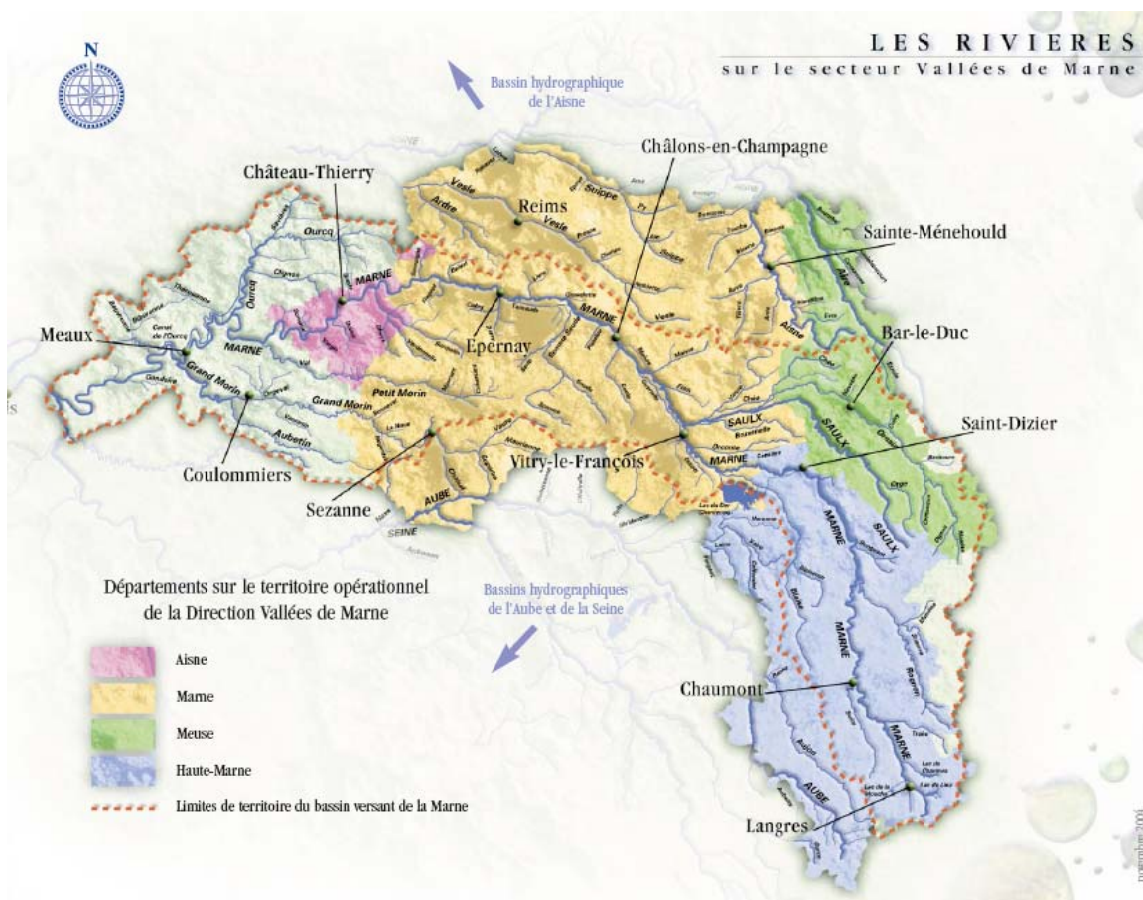
Or, en tant que tête de bassin, les Vallées de MARNE ont une responsabilité particulière ! Ainsi, les flux de substances polluantes drainés par la MARNE contribuent, à l'instar des autres rivières alimentant la Seine, à des problèmes d'eutrophisation ou d'accumulation sur tout le bassin aval.

SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE

Extrait de la carte de destination générale
AVRIL 1994 - Actuellement applicable

1/50 000





Sur la base de l'état des lieux dressé en Vallées de MARNE, plusieurs défis ont été identifiés par la commission géographique pour le bassin versant de la MARNE, d'ici à 2015 :

- protéger la santé et l'environnement en limitant les pollutions et en réduisant le rejet de substances dangereuses ;
- préserver la qualité biologique et la richesse des rivières, des vallées alluviales et des zones humides ;
- mieux gérer les inondations et les sécheresses avec les outils adaptés de prévision, prévention et protection.

VIII.4 LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU DES BASSINS VERSANTS

Le territoire de FAREMOUTIERS, marqué par deux bassins versants distincts, est à cheval sur deux « SAGE » (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) :

- **SAGE de l'«Yerres»**
- **SAGE du « Petit» et « Grand Morin».**

(Cf : Illustration : « Les SAGE»)



VIII.4.1 Le SAGE de l'«Yerres »

Le **SAGE de l'«Yerres »** est en cours d'élaboration. Le périmètre d'étude a été arrêté le 27/03/2002 et son diagnostic a été validé en janvier 2007.

Les principaux enjeux définis sont :

- L'enjeu « protection qualitative de la ressource en eau » implique notamment de réduire le ruissellement et les pollutions urbaines de temps de pluie, d'assainir les eaux usées, mais également de lutter contre les pollutions diffuses (agricoles, urbaines) ;
- L'enjeu « incidence des prélèvements en nappe sur les débits d'étiage et la qualité des rivières » implique notamment de préserver la nappe du calcaire de CHAMPIGNY, d'importance régionale, pour la production d'eau potable ;
- L'enjeu « inondations en basse vallée de l'Yerres » implique notamment de maîtriser l'urbanisation, mais aussi de mettre en place des zones d'expansion des eaux.

VIII.4.2 Le SAGE du « Petit » et « Grand Morin »

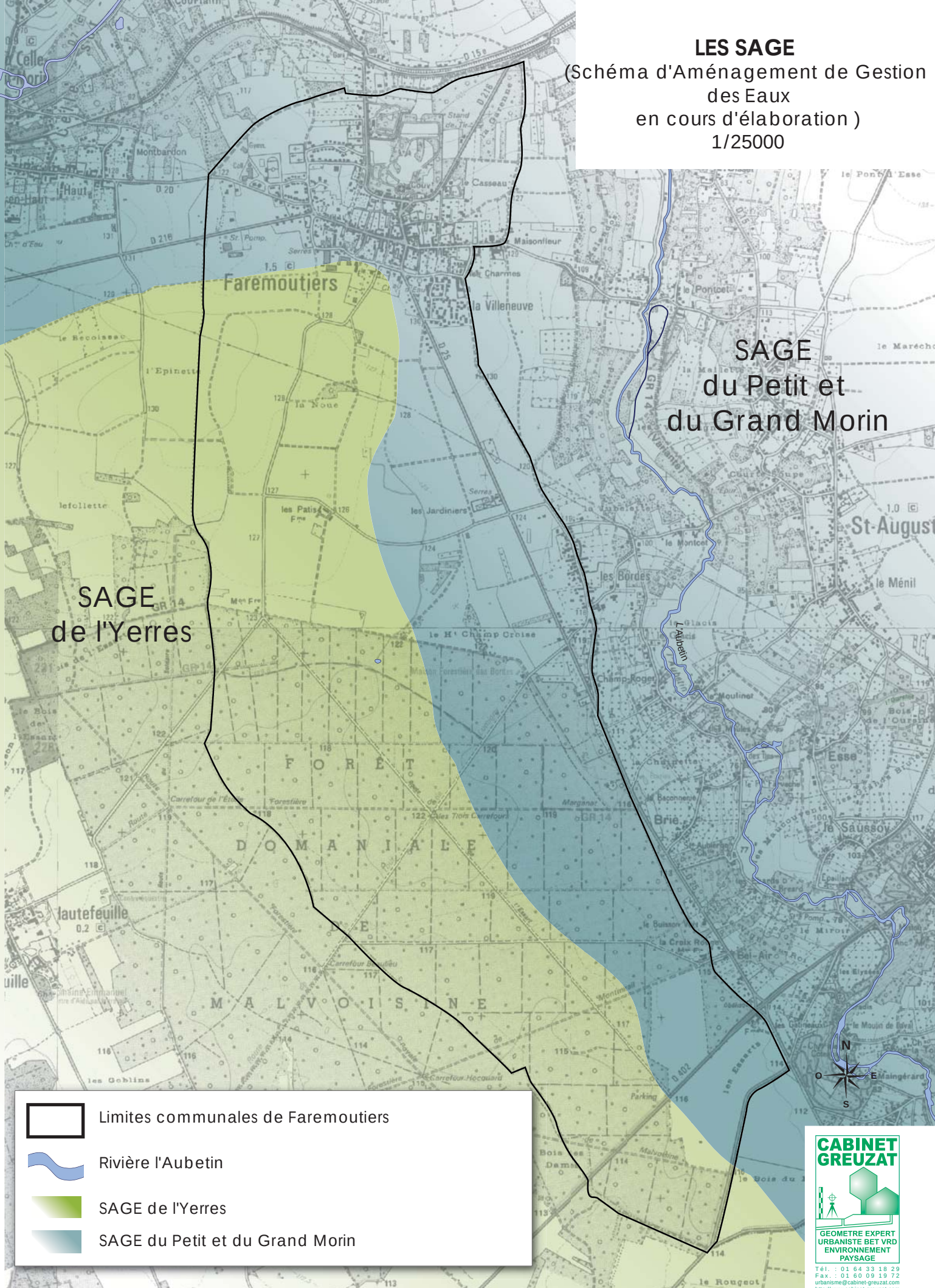
Le **SAGE du « Petit » et « Grand Morin »** est en cours d'élaboration. Le périmètre d'étude a été arrêté le 14/09/2004.

Les principaux enjeux définis sont :

- La lutte contre les inondations
- L'amélioration de l'alimentation en eau potable
- L'assainissement en milieu rural
- La réduction de l'impact agricole
- La préservation des marais

LES SAGE

(Schéma d'Aménagement de Gestion
des Eaux
en cours d'élaboration)
1/25000





VIII.5 LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le territoire de FAREMOUTIERS est couvert par un schéma directeur d'assainissement réalisé sur le Syndicat Intercommunal d'Assainissement, approuvé en janvier 2007. Ce document couvre également les communes de LA CELLE-SUR-MORIN et POMMEUSE. Il a permis de définir les recommandations et moyens à mettre en œuvre pour assainir de manière optimale les eaux usées des communes au moindre coût, dans les respects des contraintes du milieu.

Le zonage d'assainissement définit des **secteurs non assainis collectivement** tels que :

- La ferme « des Pâtis » au cœur des terres agricoles,
- Etablissement VIONS et habitations, route de l'obélisque,
- Maison forestière, rue de la Forêt.

Sur le reste du territoire la majorité des secteurs urbanisés de FAREMOUTIERS bénéficie d'un réseau public de collecte des eaux usées.

VIII.6 LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

La **loi du 13 juillet 1993**, relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, prévoit que chaque département doit faire l'objet d'un Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Le **plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés** est un document de planification élaboré à l'échelle d'un ou plusieurs départements dont l'objectif est de :

- prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets,
- organiser et limiter le transport des déchets en distance et en volume,
- valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des matériaux réutilisables ou de l'énergie,
- assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

Il doit permettre une adéquation entre les capacités de traitement des déchets ménagers et assimilés et les besoins d'élimination.

A proximité de FAREMOUTIERS, les installations suivantes sont répertoriées :

- Une unité de compostage de déchets verts à SAINTS et une autre en projet à COULOMMIERS.
- un projet de station de transit à COULOMMIERS.



IX. LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le contexte environnemental du territoire de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- une implantation au cœur de la BRIE sur le rebord de l'AUBETIN dans la Vallée du GRAND MORIN,
- un vaste territoire de 1093 hectares dont 488 hectares de forêt domaniale,
- une topographie marquée par une implantation du territoire à la croisée des deux vallées,
- un plateau haut occupé par le tissu urbain, un plateau central cultivé et un plateau bas boisé par la forêt « MALVOISINE ».
- une géologie composée de limons des plateaux sous la partie agglomérée et cultivée du territoire, reposant sur les calcaires et les argiles à Meulières de Brie,
- des eaux de ruissellement dirigées vers trois bassins versants différents : l'« YERRES » le « GRAND MORIN » et l'« AUBETIN »,
- un réseau hydrographique complexe régulé par des rus et des fossés,
- une forte identité paysagère composée de trois unités : le plateau haut urbanisé, le plateau central cultivé et le plateau bas boisé,
- une forêt domaniale présentant une valeur écologique ayant conduit à son recensement en ZNIEFF.

Le territoire urbain de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- un centre aggloméré au caractère rural traditionnel des villages Briards, implanté sur le plateau Nord et un hameau « Les Bordes » implanté en limites communales Est avec SAINT AUGUSTIN,
- un centre ancien dense au parcellaire morcelé et étroit, organisé autour d'une place commerçante, constitué de maisons rurales anciennes et de corps de fermes importants,
- une densification du bâti au cours du 20^{ème} siècle, en second front urbain autour de cours communes,
- des faubourgs témoignant d'un patrimoine architectural de qualité,
- des quartiers résidentiels composés de maisons individuelles réalisées sous la forme d'opération d'ensemble au cours du 20^{ème} siècle et d'un petit ensemble de collectifs,
- un hameau rural mitoyen avec SAINT AUGUSTIN densifié par des maisons individuelles récentes,
- une entrée de ville Nord marquée par des boisements et du bâti ancien,
- une entrée de ville Ouest marquée par des aménagements urbains et la zone d'activité,
- une entrée de ville Sud marquée par un aménagement urbain et des quartiers résidentiels,
- un développement urbain s'étalant vers l'Ouest depuis ces 25 dernières années,
- un trafic de poids lourds important sous l'influence de la proximité de MARNE-LA-VALLEE et du bassin de vie de COULOMMIERS/CRECY-LA-CHAPELLE,



- un important bâti ancien construit avant 1970 constituant des petits logements en centre ville,
- un bâti ancien de qualité dans les faubourgs,
- un bâti pavillonnaire récent classique,
- un bâti agricole peut présent au sein du tissu urbain, mais perceptible dans le grand paysage agricole,
- un bâti à vocation d'activités hétéroclite de faible hauteur,
- plusieurs hectares d'espaces disponibles non construits au sein de l'agglomération,
- un territoire structuré par 3 routes départementales, dont la RD25 sur un axe Nord-Sud et la RD216 sur un axe Nord-Est,
- un réseau routier comportant des risques accident logiques en fonction des pics de trafic et des conflits d'usage,
- un réseau d'eau potable distribuée par le SIAP de REBAIS,
- un réseau d'assainissement géré par le SMAPE de la CELLE-SUR-MORIN, FAREMOUTIERS, POMMEUSE et ST AUGUSTIN,
- des équipements scolaires, sportifs et socio-éducatifs suffisants,
- des équipements culturels de qualité à valoriser,
- des services communaux et intercommunaux suffisants.

Le territoire de FAREMOUTIERS comporte :

- des servitudes d'utilité publique peu contraignantes, mis à part le périmètre de protection de l'Eglise et du voisinage du cimetière,
- des contraintes naturelles fortes et moyennes liées aux mouvements de terrain au Nord et à l'Est du territoire,
- des secteurs archéologiques couvrant le centre ville.

La population de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- une forte croissance de la population de 1982 à 2008, correspondant au cumul d'un solde naturel positif et d'un solde migratoire,
- un ralentissement de la croissance depuis 1999,
- un vieillissement de la population avec une hausse des plus de 40 ans,
- une diminution du nombre d'habitants par ménage dénotant la décohabitation des foyers.

L'économie de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- un pourcentage important d'actifs occupés par des emplois salariés en hausse en 2008,
- une faible offre d'emploi sur le territoire imposant des déplacements domicile travail pour 83.1% des actifs occupés,
- un faible taux de chômage en 2008,
- une offre d'emplois sur le territoire à l'attention des employés, des ouvriers et des techniciens,



- une grande majorité (76.1%) des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds « HLM »,
- de nombreux établissements recensés sur le territoire à vocation de constructions et de commerces.

Le parc de logements de FAREMOUTIERS se caractérise par :

- une forte hausse du parc de logements depuis 1990 (+37%),
- une poursuite plus modérée de la hausse du parc en 2008,
- une diminution des résidences secondaires,
- une augmentation des logements vacants,
- une majorité (près de 52.9%) de logements récents construits après 1975,
- une grande majorité (78.4%) de propriétaires de maisons individuelles de plus de 5 pièces en moyenne,
- une faible part de logements collectifs,
- un grand nombre de grands logements ne répondant pas aux besoins des petits ménages croissants,
- un faible taux de logements sociaux (2.0% en 2008),
- un important taux de ménages bénéficiant de prestations sociales (39.7% en 2003),
- une diminution du nombre d'habitants par logements (2.6 en 2007).



X. LES BESOINS REPERTORIES

	CONSTAT	BESOINS
EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	Le territoire de FAREMOUTIERS bénéficie d'un vaste territoire au cœur de la BRIE dans la Vallée du GRAND MORIN, avec 488 hectares de forêt domaniale dans la partie Sud. Le haut du plateau est occupé par le tissu urbain, tandis que le plateau central est cultivé et le plateau bas occupé par la forêt « Malvoisine ». Les eaux de ruissellement sont dirigées vers trois bassins versants différents : l' « Yerres » le « Grand Morin » et l' « Aubetin », suivant un réseau hydrographique complexe régulé par des rus et des fossés.	- Besoin de préserver l'identité paysagère du territoire composée de trois unités : le plateau haut urbanisé, le plateau central cultivé et le plateau bas boisé. - Besoin de protéger les boisements existant et la forêt domaniale. - Besoin de conforter les limites urbaines et naturelles actuelles.
EN MATIERE DE TISSU URBAIN	Le tissu urbain de FAREMOUTIERS est composé d'un centre aggloméré implanté sur le plateau Nord et un hameau « Les Bordes » en limites communales Est avec SAINT AUGUSTIN. Le centre ancien est dense avec un parcellaire morcelé et étroit, organisé autour d'édifices religieux et d'une place commerçante, tandis que les quartiers périphériques sont composés de maisons individuelles récentes sous la forme d'opérations d'ensembles. Le tissu urbain actuel comporte plus de 8 hectares d'espaces	- Besoin de préserver les limites urbaines du centre aggloméré et du hameau « Les Bordes ». - Besoin de limiter la densification du hameau « Les Bordes ». - Besoin de valoriser l'architecture du centre ancien. - Besoin de densifier le tissu urbain existant dans les espaces disponibles encore non construits. - Besoin de conforter la zone d'activités existante.



EN MATIERE DE TISSU URBAIN	disponibles non construits au sein de l'agglomération. L'entrée de ville Nord est marquée par des boisements et du bâti ancien, tandis que l'entrée de ville Ouest est marquée par des aménagements urbains et la zone d'activité. Le territoire comporte à l'Ouest une zone d'activités en cours de développement.	
EN MATIERE D'EQUIPEMENTS	L'agglomération est traversée par la RD 216 sur un axe Nord-Est qui supporte un fort trafic quotidien accroissant les risques et les accidents pour la population riveraine. Le territoire comporte des équipements scolaires, sportifs, socio-éducatifs et des services communaux et intercommunaux.	- Besoin de fluidifier et de sécuriser le trafic de la RD 216 en incitant les contournements et en limitant les vitesses de circulation. -Besoin d'un équipement sportif supplémentaire sur le territoire de type salle multisports couverte pour les activités scolaires et le centre de loisirs.
EN MATIERE DE CONTRAINTES ET DE RISQUES	Le centre aggloméré comporte des servitudes d'utilité publique peu contraignantes, mis à part le périmètre de protection de l'Eglise et du voisinage du cimetière ; ainsi que des secteurs archéologiques.	- Besoin de prendre en compte les servitudes d'utilité publique. - Besoin de prendre en compte les risques liés à la présence des secteurs archéologiques.
EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE	La population de FAREMOUTIERS a connu une forte croissance de la population de 1982 à 1999, grâce au cumul du solde naturel positif et du solde migratoire élevé. Depuis 1999, un ralentissement de la croissance est observé avec un vieillissement de la population.	- Besoin de poursuivre une croissance modérée de la population avec + 400 habitants d'ici l'an 2020 comme prévu au Schéma Directeur d'Ile de France (approuvé en 1994) - Besoin de maintenir les jeunes populations sur le territoire.



	La diminution du nombre d'habitants par ménage dénonce la décohabitation des foyers.	
EN MATIERE D'ECONOMIE	La population de FAREMOUTIERS comporte un pourcentage important d'actifs occupés avec des emplois stables malgré une faible offre d'emploi sur le territoire. 83.1% des actifs occupés, travaillent en dehors de la commune, imposant des déplacements domicile travail importants. Malgré un faible taux de chômage en 2007, la grande majorité (76.1%) des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds « HLM ».	- Besoin de renforcer la création d'emplois sur le territoire en poursuivant la réalisation de la zone d'activités.
EN MATIERE DE LOGEMENTS	Le territoire de FAREMOUTIERS a connu une forte hausse du parc de logements depuis 1990 qui se poursuit par une hausse plus modérée en 2007. La majorité des logements ont été construits après 1975, sous la forme de maisons individuelles de 4 pièces occupées par des propriétaires. La part des logements collectifs et sociaux est faible malgré un important taux de ménages bénéficiant de prestations sociales.	- Besoin d'accueillir 133 logements nouveaux de 2011 à 2020 pour atteindre une population moyenne de 3 000 habitants en 2020. - Besoin de développer des petits logements en location pour répondre à la décohabitation des jeunes. - Besoins de développer les logements de taille moyenne pour attirer de jeunes ménages avec enfants et soutenir le rajeunissement de la population. - Besoin de produire des logements collectifs dans le parc privé, accessibles aux ménages modestes. - Besoin d'améliorer le confort du parc de logement avec une aide de l'ANAH.



**DEUXIEME PARTIE : LES OBJECTIFS DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES REGLES
ADOPTÉES**



I. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

I.1 LES OBJECTIFS GENERAUX

Les besoins répertoriés sur le territoire de FAREMOUTIERS dans le chapitre IX de la « première partie » ont permis à la municipalité de définir les **objectifs** suivants, afin d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune :

- 1. Préserver l'environnement et valoriser les paysages et le patrimoine**
- 2. Soutenir les activités agricoles**
- 3. Assurer le développement modéré de la commune**
- 4. Améliorer la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements**
- 5. Améliorer l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement**
- 6. Développer les équipements**

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit une exigence croissante de qualité du cadre de vie, de l'environnement et un souci d'équilibre dans la répartition des lieux habités, des commerces, services et équipements. Le territoire de FAREMOUTIERS présente une richesse des paysages bâtis et naturels, atout majeur et source d'attractivité qu'il convient de préserver et mettre en valeur.

I.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ces objectifs et ces orientations sont synthétisés ci-après dans un tableau, mais sont plus largement développés au sein de la pièce 2 du présent PLU intitulée : PADD

LES OBJECTIFS	
I PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE	Préserver l'identité du territoire composée de trois unités : le plateau haut urbanisé, le plateau central cultivé et le rebord du coteau boisé ;
	Protéger les boisements existants et la forêt domaniale ;
	Conforter les limites urbaines et naturelles actuelles ;
	Prendre en compte les servitudes d'utilité publique ;
	Prendre en compte les risques liés à la présence des secteurs archéologiques.
	Ne pas enclaver les corps d'exploitations agricoles dans des projets d'urbanisation ;



II SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLLES	Limiter les nouvelles constructions à destination d'habitat à une seule exploitation agricole ; Permettre la reconversion des bâtiments agricoles à destination d'habitat en dehors des zones urbanisées ou d'extension urbaine.
III ASSURER LE DEVELOPPEMENT MODERE DE LA COMMUNE	Poursuivre une croissance de la population pour atteindre l'objectif de 3000 habitants environ en 2020 ; Maintenir les jeunes populations sur le territoire ; Créer de nouveaux secteurs d'urbanisation future ; Contenir la croissance du hameau « Les Bordes » ; Valoriser le caractère rural du centre ancien ; Densifier le tissu urbain existant dans les espaces disponibles encore non construits ; Conforter la zone d'activités existante.
IV AMELIORER LA REPARTITION EQUILIBREE ET DIVERSIFIEE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS	Accueillir des logements pour permettre la croissance modérée de la population ; Développer des petits logements en location pour répondre à la décohabitation des jeunes ; Développer les logements de taille moyenne pour attirer de jeunes ménages avec enfants et soutenir le rajeunissement de la population ; Produire des logements collectifs dans le parc privé, accessible aux ménages modestes ; Améliorer le confort du parc de logement avec une aide de l'ANAH ; Concentrer des plus fortes densités urbaines à proximités de la gare et des transports en commun.
V	Fluidifier et sécuriser le trafic de la RD 216 en limitant les vitesses de circulation ;



AMELIORER L'ORGANISATION DES TRANSPORTS DE PERSONNES, DE LA CIRCULATION ET DU STATIONNEMENT	Exploiter davantage la présence des transports en communs ; Créer une voie douce entre le bourg et le hameau (LES BORDES)
VI DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS	Etendre le groupe scolaire ; Créer une maison des associations ; Créer une maison médicale en partenariat avec la Communauté de Communes de la BRIE DES MOULINS ; Moderniser la salle des fêtes.

I.3 LES ACTIONS MENEES AU SEIN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement définis au sein du PADD trouvent leur traduction au sein du présent PLU de la manière suivante :

I.3.1 Préserver l'environnement et valoriser les paysages et le patrimoine

Le Plan d'Occupation des Sols comportait des protections du patrimoine paysager et environnemental par le biais des plans de zonage et du règlement. Ce document ayant permis la préservation de l'identité paysagère du territoire, les grandes zones naturelles et agricoles existantes dans le POS ont été reconduites dans le PLU, soutenues par un règlement approprié.

La protection des boisements existants est rendue possible par la reconduction des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les plans de zonage. Ces derniers ont été ajustés à la réalité des sols d'après la photo aérienne de 2008, dans le Parc de l'Abbaye notamment. La forêt domaniale reste également protégée avec une lisière de 50 mètres d'in constructibilité autour de ses franges.

Les limites urbaines et naturelles sont confortées dans les plans de zonage par le maintien des limites de la zone d'activités à l'Ouest et du lotissement de la Villeneuve.

Les servitudes d'utilité publique définies dans le Porter à Connaissance du Préfet sont prises en compte et reconduites dans le PLU. Le périmètre de protection de l'église classée Monument Historique a été ajusté par l'Architecte des Bâtiments de France à la demande de la municipalité.

La présence des risques liés aux secteurs archéologiques a été prise en compte dans la localisation des zones d'urbanisation future.

I.3.2 Soutenir les activités agricoles



Les exploitations agricoles porteuses de l'identité du centre bourg, sont indiquées sur les plans de zonage et de sont pas enclaver dans les zones d'urbanisation future. L'habitat lié aux exploitations agricoles est conditionné au travers du règlement du PLU, ainsi que la reconversion des bâtiments agricoles à destination d'habitat.

I.3.3 Assurer le développement modéré de la commune

La poursuite d'une croissance modérée de la population est rendue possible par la mise en place de deux nouvelles zones d'urbanisation future au sein des plans de zonage. L'ouverture de ces zones est maîtrisée par la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement sur la zone AU et le classement en zone 2AU de la seconde zone au sud du bourg.

La réalisation du dernier lotissement en zone UBa, permet d'offrir à la population jeune une nouvelle typologie de logement avec des constructions plus petites.

Les limites urbaines du centre aggloméré et du hameau « Les Bordes » ont été préservées et légèrement ajustées en prenant en compte les constructions nouvelles et la mise à jour du fond de plan cadastral.

Le règlement spécifique du hameau « Les Bordes » permet de contenir sa croissance. La valorisation du caractère rural du centre ancien, tout en permettant une densification du tissu urbain existant est rendu possible par la nouvelle rédaction du règlement des zones urbaines et de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions.

Les limites et le règlement de la zone d'activités existante sont reconduits au sein du PLU afin de conforter la dynamique économique locale.

I.3.4 Améliorer la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements

Les dispositions prises sur les plans de zonage, avec la délimitation de deux nouvelles zones d'urbanisation future, et dans le règlement, permettent de pouvoir accueillir de nouveaux logements et permettre une croissance modérée de la population.

La délimitation d'une nouvelle zone d'urbanisation future au Nord du territoire au plus près de la gare de Pommeuse, permet de concentrer des plus fortes densités urbaines à proximités des transports en communs.

Les zones d'urbanisation futures pourront développer des logements de taille moyenne pour attirer de jeunes ménages avec enfants et soutenir le rajeunissement de la population ;

I.3.5 Améliorer l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement

La localisation des zones d'urbanisation future prennent en compte la présence des transports en communs.

Afin de relier les habitants du hameau (LES BORDES) au centre bourg, les plans de zonage mentionnent un emplacement réservé pour permettre à la commune d'acquérir le foncier et réaliser une voie douce.

Les plans de zonage comportent des emplacements réservés permettant à la commune de réaliser des aires de stationnement en centre bourg et l'élargissement de la rue des petites CHARANNES AUX CHARMES.



I.3.6 Développer les équipements

Les plans de zonage étendent la zone UH au Nord-est afin que le groupe scolaire puisse s'étendre.



II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES

II.1 AU TRAVERS DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage du PLU couvre tout le territoire de FAREMOUTIERS. Il est représenté à trois échelles :

- 1/2 500^{ème}, couvrant le centre bourg
- 1/5 000^{ème}, couvrant l'ensemble du tissu urbain,
- 1/10 000^{ème}, couvrant l'ensemble du territoire.

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

- les zones urbaines dites zones « U »,
- les zones naturelles dites zones « N »,
- la zone agricole dite zone « A »,
- la zone à urbaniser dite zone « AU ».

II.1.1 Les zones urbaines

D'une manière générale, la délimitation des zones U a été faite en prenant en compte :

- les limites urbaines définies dans le Plan d'Occupation des Sols,
- les principes de maintien des grandes entités paysagères définies dans le diagnostic,
- la morphologie urbaine du bâti et les constructions existantes mises à jour sur le fond de plan cadastral.

Le territoire de FAREMOUTIERS comporte quatre zones urbaines différentes. La délimitation des zones UA, UB, UH et UX a été faite de manière à prendre en compte les occupations existantes tout en répondant aux besoins présents et futurs dans les domaines de l'habitat et des commerces et des équipements implantés en tissu urbain.

■ La zone UA :

La zone « UA » correspond au centre ancien le plus dense du bourg de FAREMOUTIERS. Cette zone comporte principalement des constructions implantées à l'alignement des voies, à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements publics.

La zone « UA » comporte un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une aire de stationnement.

Les limites de la zone « UA » inscrites au POS ont majoritairement été reprises. Seules une légère extension au Sud, de part et d'autre de la Rue du 27 Août, permet l'urbanisation de parcelles non construites et desservies par les réseaux.

La zone UA totalise 12.3 hectares, contre 12.0 hectares dans le POS.



■ **La zone UB :**

La zone « UB » correspond à du tissu urbain moins dense que le centre ancien, implanté en ordre discontinu ou groupé. Cette zone comporte principalement des constructions à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements publics. Elle couvre l'ensemble du territoire urbain périphérique à la zone « UA », l'ancienne zone « UC » du POS (à l'Est du territoire), l'ancienne zone « NCa » du POS et le hameau des « Bordes ».

La zone « UB » comporte un secteur « UBa » destiné à recevoir des constructions à destination d'habitat implantée avec une densité plus forte que dans le reste de la zone. Ce secteur est situé au centre de la zone « UB » et cerné par des lotissements d'habitat.

La zone UB totalise 78.7 hectares, contre 68.0 hectares dans le POS.

■ **La zone UH :**

La zone « UH » correspond à des terrains communaux situés en entrée de ville Ouest, où sont implantés des équipements scolaires et sportifs. Cette zone, existante dans le POS est maintenue dans le PLU et étendue au Nord-est au lieu-dit « le Champ de la Justice » afin que la commune puisse étendre ces équipements.

La zone UH totalise 13.1 hectares, contre 9.0 hectares dans le POS.

■ **La zone UX :**

La zone « UX » correspond à la zone d'activités de la commune située en entrée de ville Ouest de part et d'autre de la RD216. Les limites de cette zone, existante au POS, ont été reconduites dans les plans de zonage.

La zone « UX » comporte un secteur « UXa » qui correspond un secteur artisanal mixte pouvant accueillir des constructions à destination d'habitat si ces dernières sont liées à l'activité. Ce secteur de transition avec la zone d'habitat « UB » comporte un espace paysager de transition de 10 mètres de large pour préserver les fonds de jardin de la zone « UB ». Ce secteur, anciennement classé en zone « 1NAXB » au POS, comporte désormais les équipements nécessaires à son urbanisation immédiate.

La zone UX totalise 13.8 hectares, contre 8.5 hectares dans le POS.

Les zones U totalisent 117.9 hectares, contre 107.0 hectares dans le POS initial. L'augmentation de 10.9 hectares de zone urbaine résulte :

- **de l'agrandissement de la zone « UH » pour permettre le développement des équipements,**
- **de l'intégration de l'ancienne zone « 1NAXB » en zone « UXa » urbanisée**
- **de l'intégration de l'ancienne zone « 2NA » en secteur « UBa » urbanisé,**
- **de la disparition de la zone UY spécifique pour l'emprise ferroviaire.**



II.1.2 Les zones naturelles

■ La zone N :

La zone « N » est une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Cette zone comporte des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et des lisières de protection des massifs de plus de 100 ha. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Elle couvre la moitié Sud du territoire correspondant à la forêt domaniale et la ZNIEFF de type 2.

La zone « N » comporte deux secteurs : le secteur « Na » et le secteur « Nb ».

Le **secteur « Na »** correspond au site du Parc de l'Abbaye. Anciennement couvert dans le POS par la zone « NDa » ce nouveau secteur conforte le site spécifique du Parc et permet des mutations du bâti à destination d'hôtellerie et d'hébergement.

Le **secteur « Nb »** correspondant à une petite zone d'équipement située en entrée de ville Nord-est le long de la RD216.

La zone N totalise 582.6 hectares, contre 550.0 hectares dans le POS.

II.1.3 La zone agricole

La zone « A » est une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles de culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Elle comporte des « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

La zone A comporte également un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une liaison douce le long de la RD25 entre le hameau des « Bordes » et le centre bourg.

La zone « A » couvre l'ancienne zone « NC » du POS.

La zone A totalise 377.9 hectares, contre 425.0 hectares dans le POS.

Les zones N et A totalisent 960.5 hectares, contre 974.0 hectares dans le POS initial. La diminution de 24.0 hectares de zones naturelle et agricole résulte de la diminution de la zone agricole au profit :

- de la nouvelle zone 2AU créée au lieu-dit « le Champ du Vivier »**
- de l'extension de la zone AUx le long de la RD216,**
- de l'extension de la zone UH au lieu-dit « le Champ de la Justice »**



II.1.4 Les zones à urbaniser

Les possibilités d'extension urbaine sur la commune sont limitées compte tenu des contraintes qui pèsent sur ce territoire. Les zones d'urbanisation futures inscrites dans le PLU correspondent principalement aux zones « NA » du POS qui n'ont pas été urbanisées. Ces zones représentaient des réserves foncières importantes que le POS a su préserver. Afin de répondre aux besoins en logements des habitants et aux ambitions de développement modéré de la municipalité, le PLU permet l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à court terme.

■ La zone AUx :

La zone « AUx » correspond à la zone d'extension future de la zone « UX » à vocation économique, non équipée. Située est entrée de ville Ouest, le long de la RD216, elle s'inscrit dans le prolongement de la zone « UX » existante sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité nécessaires. La zone « AUx » comporte une orientation d'aménagement spécifique qui conditionne son ouverture à l'urbanisation.

La zone AUx totalise 4.1 hectares, contre 9.0 hectares dans le POS initial.

■ La zone AU :

La zone « AU » correspond à la zone d'extension future du tissu urbain actuellement non équipée destinée principalement à l'habitat et pouvant comporter des commerces et des équipements. Il s'agit d'une zone permettant l'extension de l'agglomération à long terme, sous forme d'opération d'ensemble et avec la réalisation des équipements nécessaires.

Elle est localisée au Nord du territoire au lieu-dit la « Pièce de l'Assaut » à proximité de la gare de POMMEUSE.

Elle est couverte par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement par délibération du Conseil Municipal.

La zone AU totalise 4.9 hectares.

■ La zone 2AU :

La zone « 2AU » correspond à une zone actuellement non équipée au lieu-dit le « Champ du Vivier », destinée à l'extension future à long terme du tissu urbain après modification du PLU.

La zone 2AU totalise 3 hectares tout comme dans le POS ou la zone 2NA du lieu-dit « les Planches » totalisait aussi 3 hectares.

Les zones AU, AUx et 2AU totalisent 12.0 hectares, tout comme dans le POS initial (total des zones 1NAx et 2NA).



II.1.5 Les espaces boisés classés

Le plan de zonage comporte des « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

La trame couvre les massifs dont la protection a été édictée par le SDRIF, comme appartenant à des massifs de plus de 100 hectares à savoir la forêt de « Malvoisine » couverte par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2. Des lisières de protection de 50 mètres, inscrites sur les plans de zonage, préservent les franges boisées de toute nouvelle urbanisation en dehors des sites urbains constitués.

La protection des autres boisements est motivée non seulement par l'intérêt paysager qu'ils présentent dans le cadre du développement de la commune, mais également par l'intérêt écologique, et surtout hydraulique, de part leur rôle de temporisation des eaux de ruissellement. Ils ont été mis à jour sur un support de photo aérienne de l'IGN datée de 2008.

Au Nord du territoire, le Parc de l'Abbaye constitue un ensemble boisé de qualité protégé au sein des plans de zonage. La trame de l'Espace Boisé Classée a été adaptée aux abords des constructions existantes de manière à permettre la mutation de ces dernières.

II.1.6 Les emplacements réservés

Afin de répondre au 5^{ème} objectif du PADD « Améliorer l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement » le plan de zonage comporte 5 emplacements réservés au titre de l'article L.123-2 et en application du R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Ces emplacements réservés permettront de :

- Créer une liaison douce entre le hameau des « Bordes » et le centre bourg,
- Répondre aux besoins de stationnement en aménagement des nouveaux parkings publics,
- Améliorer la sécurité de la rue communale de la CELLES-SUR-MORIN à COULOMMIERS, en élargissant cette voie.

N°	Bénéficiaire	Surface	Destination
1	Commune	5 582 m ²	Liaison douce
2	Commune	312 m ²	Stationnements
3	Commune	756 m ²	Stationnements
4	Commune	4 661 m ²	Stationnements
5	Commune	1 472 m ²	Elargissement de la voie rurale n°1 de CELLES-SUR-MORIN à COULOMMIERS

Les emplacements réservés au bénéfice de la commune totalisent 12 783 m².



II.1.7 Le périmètre d'attente de projet d'aménagement

La zone située au lieu-dit « Pièce de l'Assaut », classée en zone AU au PLU est couverte par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement inscrit graphiquement aux plans de zonage.

La commune envisage, au sein de ce périmètre, l'implantation de constructions à destination d'habitat. L'aménagement de ce secteur est complexe compte tenu des enjeux paysagers mais également du fait d'un parcellaire enclavé. Pour réaliser une opération d'ensemble respectueuse du site et des enjeux de développement durable territoire, la commune souhaite menée sur ce secteur des études plus précises.

Ce périmètre appelé aussi : P.A.P.A. consiste à interdire pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global toutes constructions de nature en contrarier les projets d'aménagement futur. Au sein du règlement, les constructions et installations d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites. Ces limitations sont motivées par la volonté de préserver le site de toutes constructions risquant de compromettre les projets d'urbanisation future en cours de réflexion par la municipalité.

Ce périmètre peut être enlevé par le biais d'une délibération justifiant d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec les souhaits et la politique urbaine des élus.

II.2 AU TRAVERS DU REGLEMENT

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.2.1 LES ZONES URBAINES

Les limites des zones urbaines ont été définies de manière à intégrer, conformément à l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des terrains constitutifs d'une zone urbaine (de part le nombre, le rapprochement et la densité des constructions). Ont donc été considérés comme appartenant à la zone urbaine, les terrains enserrés dans le tissu et desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic automobile.

II.2.1.1 Les dispositions de la zone UA

Dans l'ensemble de la zone UA, les dispositions relatives aux occupations du sol visent à maintenir les caractéristiques de centralité de la zone ainsi que sa diversité fonctionnelle dans la limite de la compatibilité avec l'habitat, la densité du bâti, ...



Le règlement de la zone UA interdit toutes les destinations qui risquent de nuire à la vocation du centre ancien tels que les activités industrielles, les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière, les commerces et l'artisanat de plus de 300 m² de surface de plancher, les entrepôts de plus de 500 m² de surface de plancher, les installations classées de plus de 150 m² de surface de plancher, les terrains de camping et les affouillements et exhaussements du sol.

Afin de préserver la densité du centre bourg, le règlement impose l'implantation des constructions à l'alignement de la voie existante ou à créer, ainsi que sur les limites séparatives latérales. Une implantation en retrait des limites latérales reste possible avec un recul de 2.5 m ou 4 m en cas de baie.

Une tolérance est acceptée pour l'implantation d'une construction en retrait mitoyenne à un bâti existant déjà implantée en retrait.

La densité des constructions n'est pas limitée afin de favoriser la densification.

Afin que la morphologie urbaine du centre bourg soit conservée, le règlement limite la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout du toit.

Les constructions relevant d'une démarche de la Haute Qualité Environnementale et d'énergie renouvelable, sont admises ainsi que le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction.

Les besoins en stationnement et les contraintes urbaines qui y sont liées sont pris en compte dans le règlement qui impose la réalisation d'une place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour l'habitat avec un minimum de 2 places par logement. Une règle plus stricte pour les bureaux et les commerces est distingué pour répondre au besoin de ces activités.

II.2.1.2 Les dispositions de la zone UB

Cette zone correspond à l'ensemble des espaces urbains d'extension du tissu urbain ancien de la zone UA. Elle comporte un secteur UBa destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble avec une densité urbaine plus importante.

La zone UB couvre un tissu parcellaire varié qui encercle la zone UA. Elle comporte majoritairement des constructions à destination d'habitat individuel implantées en retrait des voies et de certaines limites latérales. Les dernières extensions de ce tissu urbain se sont faites sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Si le règlement de la zone UB autorise principalement l'habitat, il en limite la surface des bureaux (200 m²) des commerces (150 m²) des entrepôts (300 m²) et de l'artisanat (300 m²). Le règlement de la zone UBa est plus strict que la zone UB, car il n'autorise que les constructions à destination d'habitat et interdit toutes les autres.

Afin de maintenir une morphologie aérée du tissu urbain, le règlement impose une implantation avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la voie. Cette distance est nécessaire à la gestion du stationnement en façade sur rue.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différenciées selon la longueur de la façade du terrain de manière à préserver des proportions de densifications selon la morphologie de l'unité foncière.

Afin de rendre constructible le maximum de terrains et de dents creuses, les parcelles de moins de 8 mètres peuvent supporter une construction sur les deux limites séparatives latérales ; alors qu'une marge de 2.5 m ou 8 m en cas de baie est imposée sur au moins l'une des deux limites pour les terrains de plus de 8 m de large.



Les règles d'implantation des constructions de la zone UB sont suffisamment contraignantes pour ne pas supporter en plus une limite d'emprise au sol. En revanche dans le secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière car les terrains sont plus petits que la moyenne des terrains de l'ensemble de la zone UB.

Afin que la morphologie urbaine des quartiers résidentiels soit conservée, le règlement limite la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée+1 étage + 1 comble. Dans le secteur UBa, cette hauteur est limitée à 8.5 m à l'égout du toit.

Comme dans ma zone UA, les constructions relevant d'une démarche de la Haute Qualité Environnementale et d'énergie renouvelable, sont admises ainsi que le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction.

L'aspect extérieur des constructions permet des constructions variées avec des pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise ou des toits terrasses.

Pour que l'espace public soit distingué de l'espace privé, les clôtures sont réglementées et limitées à 2 m, composées d'un mur maçonné ou d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un grillage rigide, d'un barreaudage verticale doublé ou non d'une haie vive.

Un règlement spécifique se différencie légèrement dans le secteur UBa de manière à créer un ensemble homogène sans clôture sur rue.

Les besoins en stationnement sont pris en compte dans le règlement qui impose la réalisation d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour l'habitat avec un minimum de 2 places par logement. Une règle plus stricte pour les bureaux, l'hôtellerie, les commerces et l'artisanat est distinguée pour répondre au besoin de ces activités.

Afin de préserver un caractère végétal aux quartiers d'habitats, le règlement impose le traitement en espace vert d'au moins 30% de l'unité foncière avec la plantation d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m².

Le règlement limite la constructibilité du sol par un Coefficient d'Occupation des Sols de 0.30 par unité foncière en zone UB et 0.35 dans le secteur UBa.

II.2.1.3 Les dispositions de la zone UH

La zone UH correspond à une zone spécifique pour l'implantation des équipements publics scolaires, périscolaires et sportifs au sein d'un parc planté communal ouvert au public. Elle comporte principalement le Collège LOUISE MICHEL et les équipements de sports qui l'accompagnent.

Ainsi, le règlement interdit toutes constructions qui risqueraient de nuire au fonctionnement de l'établissement. En revanche, si les constructions à destination d'habitat, de bureaux et d'entrepôts sont autorisées, elles doivent être liées et nécessaires à son fonctionnement.

Les règles d'implantation par rapport aux voies sont peu strictes car le règlement permet un retrait ou un alignement, seuls 2.5 m de recul des limites séparatives sont imposés et 8 m en cas de mur avec des baies.

Afin de ne pas contraindre cette zone vouée aux équipements publics et aux besoins du développement du collège, le règlement ne fixe pas de distance minimale entre deux constructions ni de règle d'emprise au sol ou de hauteur.



Les places de stationnement doivent être en nombre suffisant pour répondre aux besoins des équipements ; seul un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement est imposé.

II.2.1.4 Les dispositions de la zone UX

La zone UX correspond à la zone économique de la commune. Elle comporte un secteur UXa situé en bordure des habitations existantes, destiné à créer une liaison entre habitations individuelles et zone d'activités.

Le règlement de cette zone, spécifiquement vouée à l'activité, interdit donc l'habitat, l'activité agricole, les carrières et décharges, ainsi que les campings.

Le secteur UXa est un espace de transition entre la zone d'activité et le quartier résidentiel. Seul l'habitat lié au gardiennage et à la sécurité des activités implantées est autorisé dans le secteur UXa.

Afin de maintenir une qualité d'entrée de ville depuis l'Ouest de la commune, le règlement impose une implantation avec un retrait de 10 m minimum de l'alignement de la RD216. Cet espace permettra de recevoir principalement des plantations. Le retrait par rapport aux autres voies internes est diminué et ramené à 5 m.

Le retrait de 4 m des limites séparatives est imposé aussi bien dans la zone UX que dans le secteur UXa. Un retrait de 10 m des limites séparatives avec la zone UB est imposé de limiter l'impact des constructions nouvelles sur le lotissement situé à l'Est de la zone d'activités.

Afin de répondre aux besoins des activités, la hauteur des constructions est permise jusqu'à 12 m au faitage dans la zone UX, mais seulement 10 m dans le secteur UXa.

Afin que la morphologie urbaine des quartiers résidentiels soit conservée, le règlement limite la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble. Dans le secteur UBa, cette hauteur est limitée à 8.5 m à l'égout du toit.

Comme dans la zone UA, les constructions relevant d'une démarche de la Haute Qualité Environnementale et d'énergie renouvelable, sont admises ainsi que le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction.

Les constructions à destination d'hôtellerie ont un Coefficient d'Occupation des Sols limité à 1 afin de préserver le caractère de la zone UX majoritairement à vocation d'activités, tandis que les autres constructions ne sont pas limitées.

II.2.2 LES ZONES NATURELLES

Le règlement de la zone N distingue deux secteurs afin que les caractéristiques paysagères propres à chaque site soient préservées.

Le secteur Na correspondant au site du Parc de l'Abbaye et Nb correspondant à une petite zone d'équipement située en entrée de ville Nord-Est le long de la RD216.

De manière générale, le règlement s'est attaché à interdire toutes les constructions. Sont seules autorisées les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement dans le secteur Na afin de permettre une mutation du bâti existant de l'Abbaye ; Les constructions et installations nécessaires aux services publics et intérêt collectif dans le secteur Nb.



Afin de préserver le caractère naturel de la zone, les extensions des constructions existantes sont limitées à 20% et les constructions nouvelles ont une hauteur limitée à 10 m au faitage.

II.2.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone A étant très restrictive, celle-ci couvre le plateau agricole situé entre les limites du tissu urbain et la forêt domaniale.

Le règlement de la zone A s'attache à préserver les terres naturelles affectées aux exploitations agricoles de culture tout en valorisant les terres qui assurent la pérennité des exploitations.

C'est ainsi que le règlement interdit toute utilisation du sol de nature à faire obstacle au fonctionnement des terres agricoles à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

Les seules constructions autorisées à destination d'habitat, d'entrepôt, d'artisanat et de commerce doivent être situées à moins de 50 mètres d'une installation agricole existante et nécessaire au fonctionnement et au gardiennage de cette dernière. Afin de permettre la mutation du bâti agricole, le règlement permet des aménagements et des extensions dans la limite de 20% de la surface existante.

Afin de répondre aux besoins techniques des activités agricoles, le règlement autorise des constructions jusqu'à 15 m au faitage. Les constructions non destinées à l'activité agricole sont en revanche limitée à 10 m.

II.2.4 LES ZONES A URBANISER

Le règlement du PLU distingue trois types de zone à urbaniser :

- La zone AUx qui correspond à la zone d'extension future d'activités industrielles, artisanales et commerciales de la commune,
- La zone AU qui correspond à la zone d'extension future du tissu urbain actuellement non équipée destinée principalement à l'habitat et pouvant comporter des commerces et des équipements,
- La zone 2AU qui correspond à une zone d'urbanisation future à long terme, après modification du règlement.

II.2.4.1 Les dispositions de la zone AUx

Le règlement de la zone AUx s'attache à préserver cette zone de toutes autres constructions que sa vocation de zone d'activités économique de la commune. Le règlement de la zone UX est majoritairement repris par le règlement de la zone AUx afin que son urbanisation se fasse dans la poursuite de la zone d'activités existante.

Le règlement de la zone UX s'attache à interdire toutes les constructions qui risquent de perturber le bon fonctionnement de la zone d'activités tel que l'habitat non liées au gardiennage et à la sécurité des activités implantées et les installations classées de plus de 500 m² de surface de plancher.



De même que pour la zone UX, le règlement impose une implantation en retrait de 10 m minimum de la RD216 et 5 m des autres voies.

La hauteur des constructions est limitée à 12 m et un coefficient d'occupation des sols est limité à 1 uniquement pour les constructions à destination d'hôtellerie, tout comme dans la zone UX.

II.2.4.2 Les dispositions de la zone AU

Le règlement de la zone d'urbanisation future AU privilégie principalement l'implantation des constructions à destination d'habitat, tout en permettant l'implantation des commerces de moins de 300 m² de surface de plancher.

Afin de ne pas trop contraindre l'urbanisation et les aménagements de cette zone, le règlement impose une implantation à l'alignement de la voie ou avec un retrait minimum de 1 m. Sur les limites séparatives, cette implantation peut également se faire à l'alignement ou avec un retrait de 2.5 m et 4 m en cas de façade avec des baies.

Afin de maintenir une densité urbaine cohérente avec la zone UB qui la jouxte, l'emprise au sol des constructions a été limitée à 30% de l'unité foncière.

La hauteur des constructions est la même que celle imposée dans la zone UB et les règles d'aspect extérieur favorisent l'homogénéité de la zone AU avec la zone UB résidentielle.

En matière d'espace vert, un minimum de 30% est exigé par le règlement sur chaque unité foncière avec un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain. Afin de préserver un caractère végétal dans les espaces publics, le règlement impose 10% d'espaces verts pour toutes opérations de plus de 5 constructions.

II.2.4.3 Les dispositions de la zone 2AU

Le règlement de la zone d'urbanisation future 2AU ne permet pas une ouverture à l'urbanisation à court terme. La zone AU devra donc être urbanisée dans un premier temps avant de permettre une modification du PLU et rendre constructible cette zone.

Le règlement de la zone 2AU s'attache à la préserver de toutes constructions en interdisant toutes les destinations.



TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT



I. INTRODUCTION

Le présent chapitre du rapport de présentation a pour objectif d'évaluer les incidences générées par le PLU sur l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend principalement les mêmes limites urbaines déjà inscrites dans le POS. La recherche de densité urbaine et de renouvellement urbain s'est effectuée au sein du PLU selon les limites urbaines existantes en limitant la consommation de nouveaux espaces naturels.

Ainsi, le PLU n'entraînera pas de modifications substantielles des paysages construits. Les dispositions prises visent à maintenir et si possible à améliorer la qualité du bâti existant.

Le plateau agricole garde sa vocation ainsi que les vastes espaces forestiers de manière à limiter les incidences du PLU sur l'environnement.

Les surfaces des zones d'urbanisation futures inscrites au POS et non urbanisées sont maintenues dans le PLU. Seules leurs localisations et leurs conditions d'urbanisation ont changées de manière à répondre aux besoins de croissance modérée de la population.

Bien que le document d'urbanisme soit un document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement.



II. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

II.1 TOPOGRAPHIQUES

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de modification de la structure topographique du territoire de FAREMOUTIERS avec un plateau haut occupé par le tissu urbain, un plateau central cultivé et un plateau bas boisé par la forêt « Malvoisine ».

Cependant l'urbanisation des parcelles libres du secteur UBa et l'aménagement de la zone AU au lieu-dit la « Pièce de l'Assaut », risque de modifier le terrassement de ces espaces et perturber le libre écoulement des eaux pluviales. C'est pour cela que le règlement précise que les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle à ces écoulements et que des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

II.2 LES INCIDENCES GEO-HYDRO MORPHOLOGIQUES

Le Plan Local d'Urbanisme vise à préserver les richesses du sous-sol des Limons des plateaux sous la partie agglomérée et cultivée du territoire, reposant sur les calcaires et les argiles à Meulière de Brie.

Le Plan Local d'Urbanisme ne modifie pas la morphologie hydraulique des trois bassins versants différents : l'« Yerres » le « Grand Morin » et l'« Aubetin ». Le réseau hydrographique complexe régulé par des rus et des fossés dans les espaces agricoles n'est pas modifié ni perturbé par quelque projet urbain que ce soit.

Le PLU prend en compte les contraintes naturelles moyennes liées aux mouvements de terrain, en localisant les zones d'urbanisation future en dehors des secteurs à risques de retrait gonflement des argiles.

II.3 LES INCIDENCES HYDRO-MORPHOLOGIQUES

Le principal impact en matière hydro morphologique est lié à l'imperméabilisation qui accompagne le développement urbain.

Le PLU s'attache à prendre en compte la gestion de l'eau sous toutes ses formes à travers des dispositions réglementaires visant à limiter les incidences sur l'émissaire naturel (quantité et qualité).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

Les habitations éloignées du hameau des « Bordes » sont toutefois raccordées aux réseaux d'assainissement.



La préservation des espaces naturels situés entre le centre bourg et le hameau est assurée par le zonage du PLU, permettant à ces espaces d'assurer le rôle régulateur et tampon dans la gestion des eaux de ruissellement des eaux pluviales.

II.4 LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITE DES MILIEUX

La protection de l'environnement telle qu'elle a été affichée dans le PADD et traduite dans le zonage et le règlement passe ainsi par différentes mesures :

La protection stricte du massif forestier « Malvoisine » est ainsi assurée par :

- le classement en zone N où toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions nécessaires aux exploitations forestières,
- le classement au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme des boisements existants,
- la lisière de protection du massif boisé de plus de 100 hectares correspondant à la Forêt Domaniale « Malvoisine ».

D'autre part, la diversité des milieux naturels est préservée sur le territoire par :

- Une volonté de contenir les espaces déjà urbanisés actuels en particuliers dans le hameau des « Bordes » et traduit dans le PADD, le zonage et le règlement,
- Une volonté de maintenir les mêmes superficies d'extensions de l'urbanisation que ceux inscrits dans le POS,
- La création de nouveaux secteurs naturels permettant de préciser la vocation et la destination des sites tout en préservant leur caractère naturel (avec la création de deux nouveaux secteurs Na et Nb).

II.5 LES INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LES NUISANCES

Le territoire communal étant traversé par 3 routes départementales, les principales mesures de protection concernant la sécurité ont trait aux conditions d'accès et aux règles d'implantation le long de ces voies. Le règlement impose un recul des constructions nouvelles de 10 mètres depuis l'emprise de la RD216.

La commune souhaite améliorer la sécurité des circulations du centre bourg en inscrivant au PLU des emplacements réservés permettant la réalisation d'aires de stationnements (rue des ORMES, ruelle de la COULERAY et rue des petites CHARANNES AUX CHARMES). Ces aires de stationnements sont situées à proximité des équipements scolaires et des commerces afin de répondre aux besoins futurs du développement de ces équipements.

II.6 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme préserve les paysages naturels en maintenant les grandes entités urbaines existantes inscrites au Plan d'Occupation des Sols.



Seule la zone 2AU située au Sud du centre bourg au lieu-dit « Le Champ du Vivier » est délimitée sur des terrains classés en zone agricole au POS.

Mais cette zone d'urbanisation future à long terme est en fait une réserve foncière pour les 20 ans à venir, qui continuera à être cultivée de la même manière jusqu'à l'urbanisation de la zone AU (au Nord) puis la modification du PLU permettant l'urbanisation de la 2AU.



III. INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE URBAIN

III.1 LES INCIDENCES SUR LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN

Le Plan Local d'Urbanisme préserve la structure urbaine du tissu urbain et la morphologie du réseau viaire. Le secteur UBa en cours de densification par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, permet de conforter le secteur d'habitat et d'amorcer une logique de densification vers le Nord du territoire en direction de la Gare de POMMEUSE et des dessertes en transport en commun.

Le paysage urbain existant est préservé par le règlement qui limite la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout du toit en centre ancien dans le respect de la morphologie architecturale existante.

Les limites urbaines du hameau « des Bordes » ont été maintenues au sein du plan de zonage afin de préserver le paysage du plateau agricole.

La zone d'activités, située à l'Ouest du territoire est confortée dans le PLU et la zone AUx restant à construire a été ajustée jusqu'à la RD216 d'entrée de ville.

Le bâti à destination agricole situé en périphérie du tissu urbain a été classé en zone « A » (agricole) afin de préserver la vocation des fermes. Les fermes en activités font d'ailleurs l'objet d'un pastillage sur le plan de zonage afin de pouvoir les identifier.

La structure en équipement est renforcée au sein du tissu urbain au travers du PLU par le biais d'emplacements réservés en zone UA et UB pour la réalisation de stationnements à proximité des écoles et d'élargissement de voies.

III.2 LES INCIDENCES DU CHOIX DE CROISSANCE DE LA POPULATION

Avec un objectif de 400 habitants supplémentaires de 2020 à 2027, la commune souhaite obtenir une hausse de la population de 16.6% par rapport à 2007. Pour atteindre une population moyenne de 3 000 habitants, le territoire de FAREMOUTIERS devra pouvoir accueillir 320 logements.

Depuis 2007 jusqu'à 2010, la commune a enregistré 29 nouveaux logements sur le territoire communal. Ces logements, en plus de ceux en cours de réalisation au sein du lotissement « les Planches » en plein centre du tissu urbain (138 logements) viennent en déduction des besoins estimés.

A partir de 2012, ce sont donc environ 133 logements qui restent à construire sur le territoire d'ici 2020 pour atteindre l'objectif de hausse de population souhaité par la commune. Ces logements pourront être implantés en densification dans le tissu urbain existant par le biais du règlement des zones UA et UB et dans la zone AU située au Nord d'une superficie de 4.9 hectares.



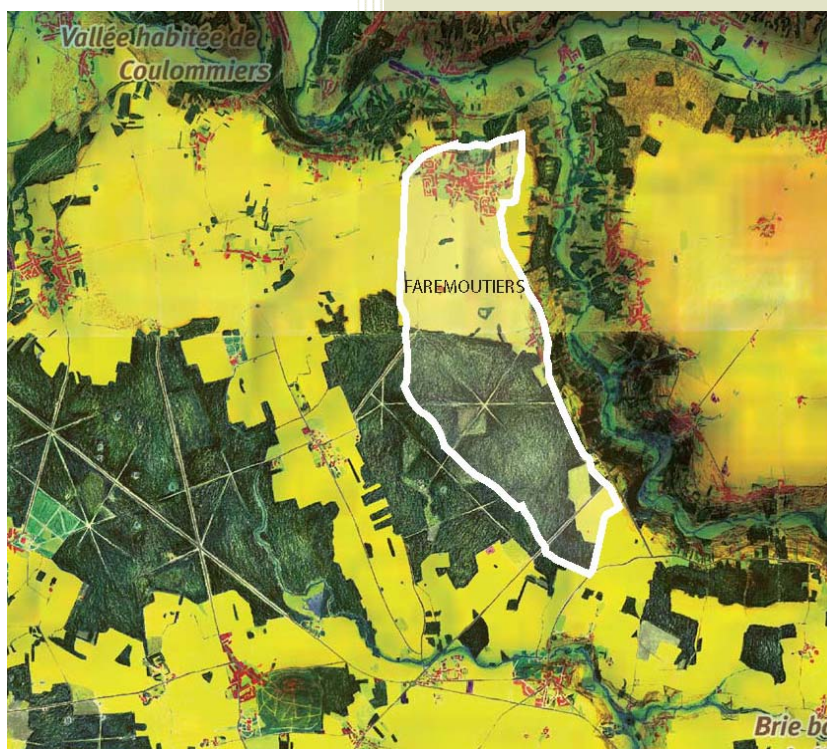
Mairie de FAREMOUTIERS
Avenue Victor Massoul
77515 FAREMOUTIERS
01 64 04 20 04

FAREMOUTIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DU PLU

1- NOTICE EXPLICATIVE



40, rue Moreau Duchesne
BP 12
77910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29

Fax : 01.60.09.19.72

Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com

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

Vu pour être annexé à
l'approbation du Conseil
Municipal, en date du :

_____/_____/2015

Le Maire



Sommaire

I. Preambule	3
I.1 L'historique du PLU	3
I.2 L'objectif de la modification.....	3
II. La présentation de la procédure de modification et de son champ d'application	4
II.1 La procédure de modification du PLU	4
II.2 Le déroulement de la présente modification du PLU.....	4
III. La présentation de la modification du plu	6
III.1 Le contenu du dossier de modification	6
III.1.1 Notice explicative	6
III.1.2 Plan de zonage	6
III.1.3 Le règlement	7



I. PREAMBULE

I.1 L'historique du PLU

La commune de FAREMOUTIERS en SEINE-ET-MARNE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07/03/2013.

I.2 L'objectif de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme souhaitée par les élus consiste à :

- la suppression des emplacements réservés n°2 et n°4, qui étaient destinés à la commune pour la réalisation de stationnements ;
- la définition d'une emprise au sol spécifique par zone, en cohérence avec les anciens Coefficients d'Occupation des Sols, devenus non applicables depuis la Loi ALUR.



II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

II.1 La procédure de modification du PLU

Les objectifs de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme doivent respecter le champ d'application défini à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130 (dite Loi ALUR)

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée:

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- ne réduise pas un espace boisé, une zone agricole naturelle ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

II.2 Le déroulement de la présente modification du PLU

La procédure de modification nécessite désormais une délibération du Conseil Municipal. Cette dernière a été prise le 11/12/2014 et reçu en Sous-préfecture de MEAUX le 16/12/2014.

L'objectif de cette délibération « *est la suppression des coefficients d'occupation des sols par la Loi ALUR, et nécessite de mettre en place une réflexion sur la densité par la définition d'une emprise au sol spécifique par zone, en cohérence avec les anciens coefficients d'occupation des sols, devenus non applicables depuis la loi ALUR* ». (Extrait délibération du CM)

Le projet de modification a été établi par les élus et le bureau d'études (choisi par la commune) au cours de réunions de travail.

La commune a notifié le présent dossier de modification du PLU **au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4,** avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le tribunal administratif de MELUN a désigné :

- Monsieur TRINQUET en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- Monsieur DE PHILY en tant que commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique s'est déroulée pour une durée de 31 jours, du lundi 18 mai et vendredi 19 juin 2015, pendant lesquels le public a pu consulter le dossier complet de modification du PLU. Le commissaire enquêteur (titulaire ou suppléant) s'est tenu à disposition du public au cours des permanences du : mardi 19 mai matin, samedi 13 juin matin et vendredi 19 juin après midi.



Commune de FAREMOUTIERS — Modification du Plan Local d'Urbanisme

Le dossier de modification comporte les 3 pièces suivantes :

- 1- Notice explicative
- 2- Plan de zonage
- 3- Règlement.

A la suite de la fermeture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis son rapport le 07/05/2015.

Aucun courrier des Personnes Publiques Associées n'a été reçu. Aucune remarque n'a été émise sur le dossier présenté, nécessitant un ajustement du dossier modification.

Le dossier de modification du PLU fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Municipal en date du ____/____/2015.



III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

III.1 Le contenu du dossier de modification

Le dossier de modification comporte les 3 pièces suivantes :

- 1- Notice explicative
- 2- Plan de zonage
- 3- Règlement.

III.1.1 Notice explicative

La présente notice explicative a pour objectif de présenter de :

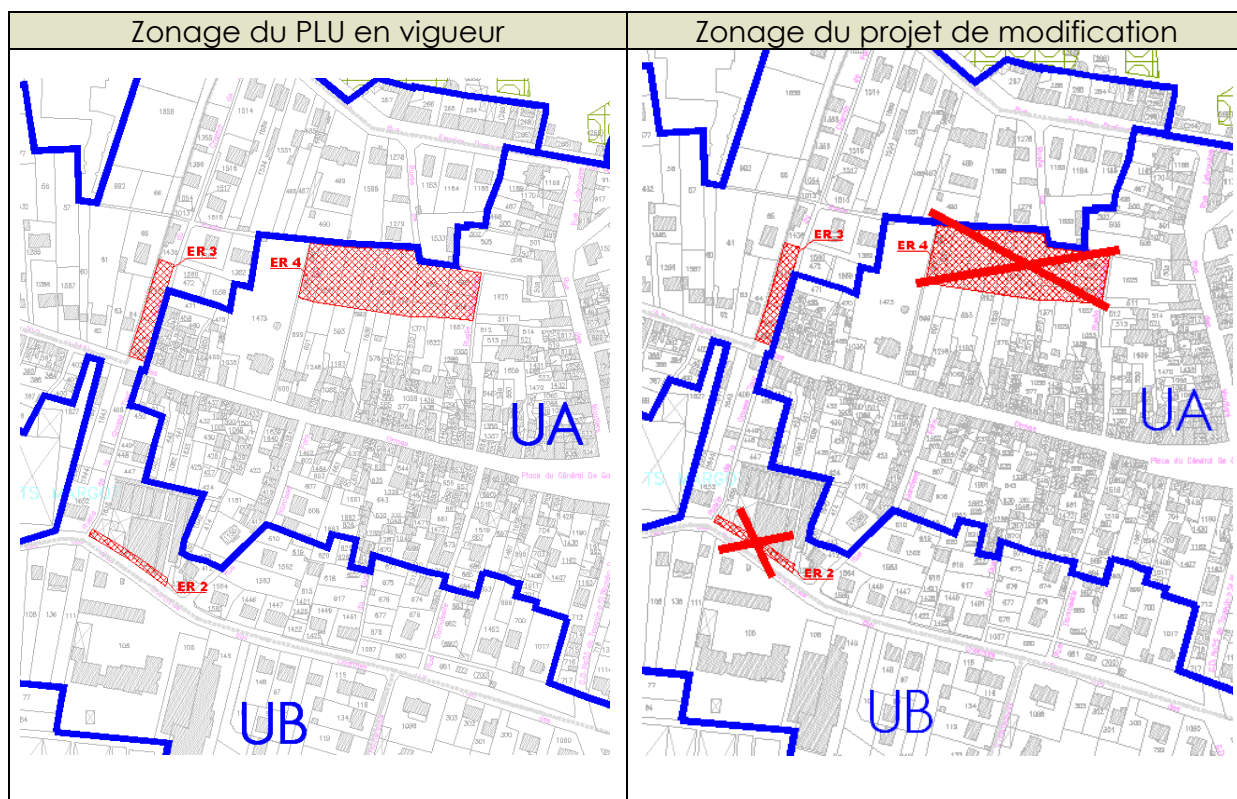
- manière comparative les modifications opérées sur le zonage et le règlement du PLU de FAREMOUTIERS,
- justifier les modifications opérées.

III.1.2 Plan de zonage

Les Emplacements Réservés n°2 et n°4, inscrits au plan de zonage, avaient :

- pour bénéficiaire : la commune ;
- pour destination : la réalisation de places de stationnement.

La présente modification du plan de zonage consiste à supprimer les Emplacements Réservés n°2 et n°4.





La municipalité a souhaité supprimer l'Emplacement Réservé n° 4 qui est surdimensionné pour répondre aux besoins en stationnement en centre ville. De plus, les parcelles réservées situées en fond de jardin, sont très difficiles d'accès. La municipalité préfère les maintenir en espaces verts perméables.

L'Emplacement Réservé n°2 avait pour but la création de places de stationnement le long du Boulevard Louis Durand en face de l'école. Ce type de stationnement longitudinal s'avère peu fonctionnel et consommateur d'espace. La municipalité a pour projet la démolition de la maison de gardien, située à l'entrée de l'école, afin d'agrandir l'aire de stationnement existante dans l'enceinte de l'école.

III.1.3 Le règlement

Les articles du règlement modifiés concernés par la procédure de modification du PLU apparaissent principalement dans le tableau suivant surlignés en jaune pour les ajouts de texte et rayés pour les parties supprimées.

Si le tableau ci-dessous synthétise de manière comparative les modifications apportées au règlement, la pièce n°3 du dossier présente l'intégralité des règles modifiées.

Dans la zone UA :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit réglementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

L'article 11 a été modifié de manière à n'imposer des ouvertures plus hautes que larges uniquement sur les façades sur rue.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas réglementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
UA	UA
UA 6 : 1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie existante ou à créer. Toutefois, une implantation en retrait pourra être autorisée à condition que la nouvelle construction s'aligne sur une construction existante à la date d'approbation du présent PLU. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont	UA 6 : 1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie existante ou à créer. Toutefois, une implantation en retrait pourra être autorisée à condition que la nouvelle construction s'aligne sur une construction existante à la date d'approbation du présent PLU. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont



applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. 4. Les annexes peuvent être implantées sur toute la profondeur du terrain.	applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées soit : - à l'alignement de la voie existante ou à créer, - avec un retrait minimum de 1 mètre de la voie existante ou à créer. 4. Les annexes peuvent être implantées sur toute la profondeur du terrain.
UA 7 : 1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit : - sur les limites séparatives - avec un retrait d'au moins 4 mètres en cas de baie ou d'au moins 2.5 en cas de mur aveugle. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.	UA 7 : 1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit : - sur les limites séparatives - avec un retrait d'au moins 4 mètres en cas de baie ou d'au moins 2.5 en cas de mur aveugle. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les équipements constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées soit : - sur les limites séparatives - avec un retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.
UA11 : 3. Ouvertures : En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit. Les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.	UA11 : 3. Ouvertures : En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit. En façade sur rue les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus



Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.	hautes que larges. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.
	UA15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	UA16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone UB :

La vocation de la zone précise que la zone UB couvre le hameau des Bordes et que ce dernier comporte des servitudes d'alignements.

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soient règlementées, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

A l'article 9, une règle a été ajoutée pour le secteur UBa, de manière à ce que l'emprise au sol des constructions soit limitée à 40% de l'unité foncière. Ce nouvel article a pour but de maintenir un niveau de densité moyen qui était régie par le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14).

L'article 11 a été modifié de manière à n'imposer des ouvertures plus hautes que larges uniquement sur les façades sur rue.

A l'article 14, les coefficients d'occupation du sol définis dans la zone UB et le secteur UBa ont été supprimés puisqu'ils ne sont plus conformes à la réglementation de la Loi ALUR.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
UB	UB
VOCATION DE LA ZONE UB : La zone UB correspond au tissu urbain périphérique du centre ancien de la zone UA. Elle comporte majoritairement des constructions à destination d'habitat individuel implantées en retrait des voies et de certaines limites latérales. Les	VOCATION DE LA ZONE UB : La zone UB correspond au tissu urbain périphérique moins dense que celui de du centre ancien de la zone UA et couvre le hameau des BORDES. Elle comporte majoritairement des constructions à destination d'habitat



dernières extensions de ce tissu urbain se sont faites sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble. La zone UB comporte un secteur UBa correspondant à une opération d'aménagement d'ensemble ou la densification du bâti est plus importante que dans le reste de la zone. La zone UB comporte des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements publics.	individuel implantées en retrait des voies et de certaines limites latérales. Les dernières extensions de ce tissu urbain se sont faites sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble. La zone UB comporte un secteur UBa correspondant à une opération d'aménagement d'ensemble ou la densification du bâti est plus importante que dans le reste de la zone. La zone UB comporte des servitudes d'alignements et des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements publics
UB 6 : 1. Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte. Toutefois, un retrait moins important pourra être autorisé si la construction prévue s'inscrit entre deux bâtiments existants afin de respecter la continuité bâtie définie par les façades. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.	UB 6 : 1. Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte. Toutefois, un retrait moins important pourra être autorisé si la construction prévue s'inscrit entre deux bâtiments existants afin de respecter la continuité bâtie définie par les façades. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées soit : - à l'alignement de la voie existante ou à créer, - avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.
UB7 : <u>Dans la zone UB :</u> 1. Pour toutes les constructions : - Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 8 mètres, les	UB7 : <u>Dans la zone UB :</u> 1. Pour toutes les constructions : - Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 8 mètres, les



constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites séparatives, il sera respecté un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et un recul d'au moins 8 mètres dans le cas contraire. - Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 8 mètres, les constructions devront respecter une marge de recul par rapport à l'une au moins des deux limites séparatives latérales. La marge de recul de toutes les limites séparatives sera d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et d'au moins 8 mètres dans le cas contraire. 2. Les annexes de moins de 25 m² peuvent s'implanter soit sur toutes les limites séparatives, soit avec un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle ou d'au moins 8 mètres dans le cas contraire. 3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.	constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites séparatives, il sera respecté un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et un recul d'au moins 8 mètres dans le cas contraire. - Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 8 mètres, les constructions devront respecter une marge de recul par rapport à l'une au moins des deux limites séparatives latérales. La marge de recul de toutes les limites séparatives sera d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et d'au moins 8 mètres dans le cas contraire. 2. Les annexes de moins de 25 m² peuvent s'implanter soit sur toutes les limites séparatives, soit avec un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle ou d'au moins 8 mètres dans le cas contraire. 3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les équipements constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées soit : - sur les limites séparatives latérales, - avec un retrait d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle ou d'au moins 6 mètres dans le cas contraire.
---	--



UB9 : <u>Dans la zone UB :</u> Il n'est pas fixé de règle. <u>Dans le secteur UBa :</u> Les constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 30 % de l'unité foncière.	UB9 : <u>Dans la zone UB :</u> Il n'est pas fixé de règle. Les constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 40 % de l'unité foncière. <u>Dans le secteur UBa :</u> Les constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 30 % de l'unité foncière.
UB11 : 3. Ouvertures : En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit. Les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.	UB11 : 3. Ouvertures : En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit. <u>En façade sur rue,</u> les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.
UB14 : <u>Dans la zone UB :</u> Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.30 par unité foncière. <u>Dans le secteur UBa :</u> Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière.	UB14 : <u>Dans la zone UB :</u> Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.30 par unité foncière. <u>Dans le secteur UBa :</u> Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière. Il n'est pas fixé de règle.
	UB15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	UB16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.



Dans la zone UH :

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
UH	UH
	UH15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	UH16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone UX :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

A l'article 9, une règle a été ajoutée, de manière à ce que l'emprise au sol des constructions soit limitée à 70% de l'unité foncière. Ce nouvel article a pour but de maintenir un niveau de densité élevé qui était régie par le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14).

A l'article 14, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé puisqu'il n'est plus conforme à la réglementation de la Loi ALUR.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
UX	UX
UX6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216. 2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de	UX6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216. 2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de



l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer. 3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.	l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer. 3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter soit : - avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216, - avec un retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.
UX7 : <u>Dans la zone UX et le secteur UXa :</u> 1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif <u>Dans le secteur UXa :</u> Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la limite séparative avec la zone UB.	UX7 : <u>Dans la zone UX et le secteur UXa :</u> 1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives. <u>Dans le secteur UXa :</u> Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la limite séparative avec la zone UB.
UX9 : Il n'est pas fixé de règle.	UX9 : Il n'est pas fixé de règle. Les constructions ne doivent pas



	dépasser une emprise au sol supérieure à 80 % de l'unité foncière.
UX14 : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les autres constructions.	UX14 : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les autres constructions. Il n'est pas fixé de règle.
	UX15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	UX16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone AUx :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

A l'article 9, une règle a été ajoutée, de manière à ce que l'emprise au sol des constructions soit limitée à 80% de l'unité foncière. Ce nouvel article a pour but de maintenir un niveau de densité élevé qui était régie par le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14).

A l'article 14, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé puisqu'il n'est plus conforme à la réglementation de la Loi ALUR.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
AUx	AUx
AUx6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216. 2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de	AUx6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216. 2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de



l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer. 3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.	l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer. 3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter soit : - avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216, - avec un retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.
AUx7 : 1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.	AUx7 : 1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives.
AUx9 : Il n'est pas fixé de règle.	AUx9 : Il n'est pas fixé de règle. Les constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 80 % de l'unité foncière.
AUx14 : 1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie. 2. Il n'est pas fixé de coefficient	AUx14 : 1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie. 2. Il n'est pas fixé de coefficient



d'occupation des sols pour les autres constructions.	d'occupation des sols pour les autres constructions. Il n'est pas fixé de règle.
	AUX15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	AUX16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone AU :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

A l'article 14, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé puisqu'il n'est plus conforme à la réglementation de la Loi ALUR et que l'article 9 sur l'emprise au sol, est déjà règlementé.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
AU	AU
AU6 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.	AU6 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée. 3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



AU7 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle. 2. Les annexes de moins de 25 m² de surface de plancher doivent être implantées avec un retrait minimum de 1.5 mètres de toutes les limites séparatives. 3. Les piscines enterrées doivent être implantées avec un retrait minimum de 2.5 mètres de toutes les limites séparatives. 4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements.	AU7 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle. 2. Les annexes de moins de 25 m² de surface de plancher doivent être implantées avec un retrait minimum de 1.5 mètres de toutes les limites séparatives. 3. Les piscines enterrées doivent être implantées avec un retrait minimum de 2.5 mètres de toutes les limites séparatives. 4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements.
AU14 : Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière.	AU14 : Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière. Il n'est pas fixé de règle.
	AU15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	AU16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone 2AU :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.



Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
2AU	2AU
2AU6 : Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer. 2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.	2AU6 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer. 2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
2AU7 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle. 2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.	2AU7 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle. 2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.
	2AU15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	2AU16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone A :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger, mis à part pour les constructions et installations d'intérêt général liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tensions.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.



Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
A	A
A6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait égal à la demi-hauteur des constructions avec un minimum de 2 mètres ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies. 2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.	A6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait égal à la demi-hauteur des constructions avec un minimum de 2 mètres ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies. 2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.
A7 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait égal à la demi-hauteur des constructions avec un minimum de 2 mètres ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies. 2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tensions.	A7 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait égal à la demi-hauteur des constructions avec un minimum de 2 mètres ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies. 2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tensions.
	A15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	A16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone N :

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas réglementés.



Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
N	N
	N15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	N16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.