

Demande d'examen au cas par cas

Modification du plan local d'urbanisme de Neufmoutiers-en-Brie (77)

Ce document a été élaboré par la DRIEE Île-de-France, les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires. Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens. Il est recommandé de le remplir et de le joindre à la demande, accompagné des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier. Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire (voir la note d'information de juillet 2013). Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

1. Intitulé du dossier :

Modification du P.L.U. de Neufmoutiers-en-Brie, prescrite par la délibération en date du 12 février 2022.

2. Identification de la personne publique responsable :

Monsieur le Maire de Neufmoutiers-en-Brie
courriel : l.pouillot@mairie-neufmoutiers.fr

personne à contacter + courriel :

Monsieur le Maire-adjoint : [Pietro Guatieri](mailto:p.guatieri@mairie-neufmoutiers.fr) : p.guatieri@mairie-neufmoutiers.fr
ou Madame la Agathe Laurent : a.laurent@mairie-neufmoutiers.fr

Ou le bureau d'études : [Eric Henderycksen](mailto:eric.henderycksen@wanadoo.fr) - eu.creal@wanadoo.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure :

3.1. Caractéristiques générales du territoire

Nombre d'habitants concernés (au dernier RGP) : [1.196 habitants \(INSEE 2019\)](#).
Evolution démographique : [voir rapport de présentation, pages 7 à 12, et page 63](#).
Superficie du territoire : [1.623 hectares \(source : référentiel territorial IAU\)](#).

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?

- La modification du P.L.U est axée principalement sur les points suivants, comme précisé dans la délibération du 12 février 2022 :

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

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?

Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

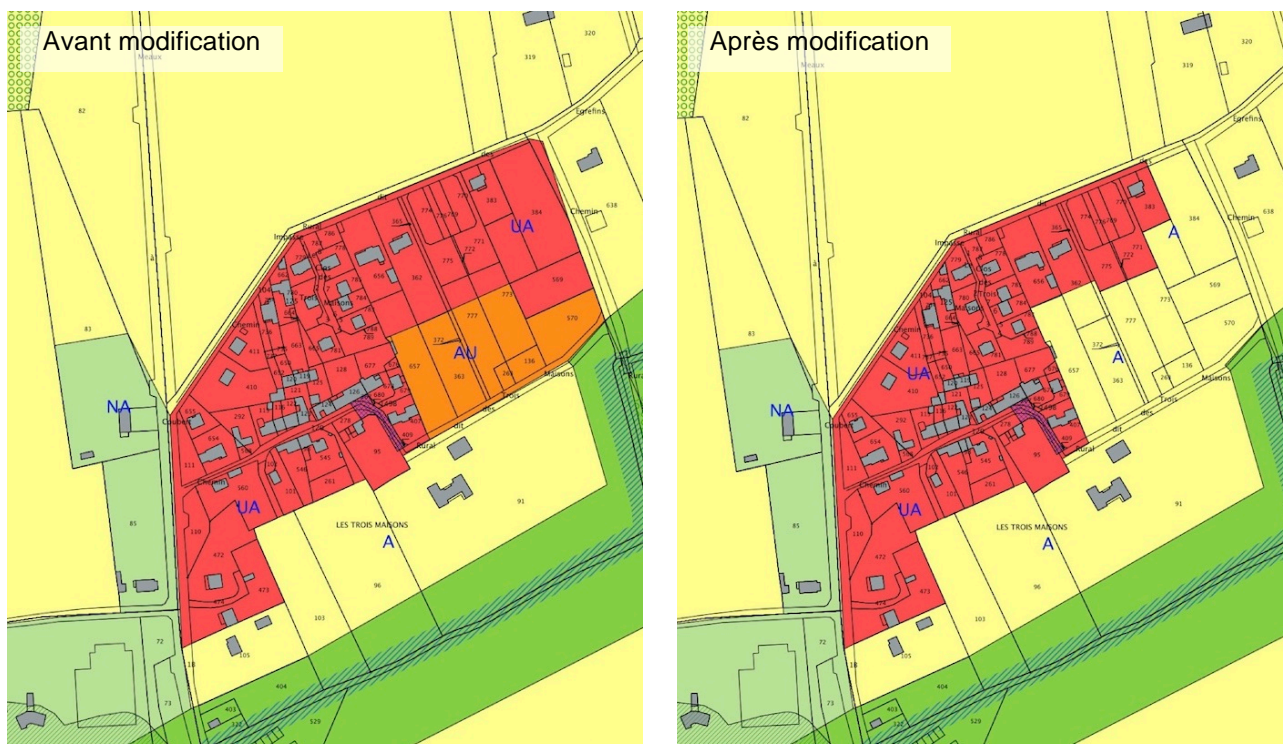
[Conservation des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables actuel.](#)
[Respect des dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme.](#)

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme.

- [Afin d'apprécier l'évolution du zonage, sont joints les plans de zonage du PLU actuel et du PLU modifié,](#)

- Les principaux sites à enjeux, au regard du contenu du PLU actuel, sont les suivants :

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



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

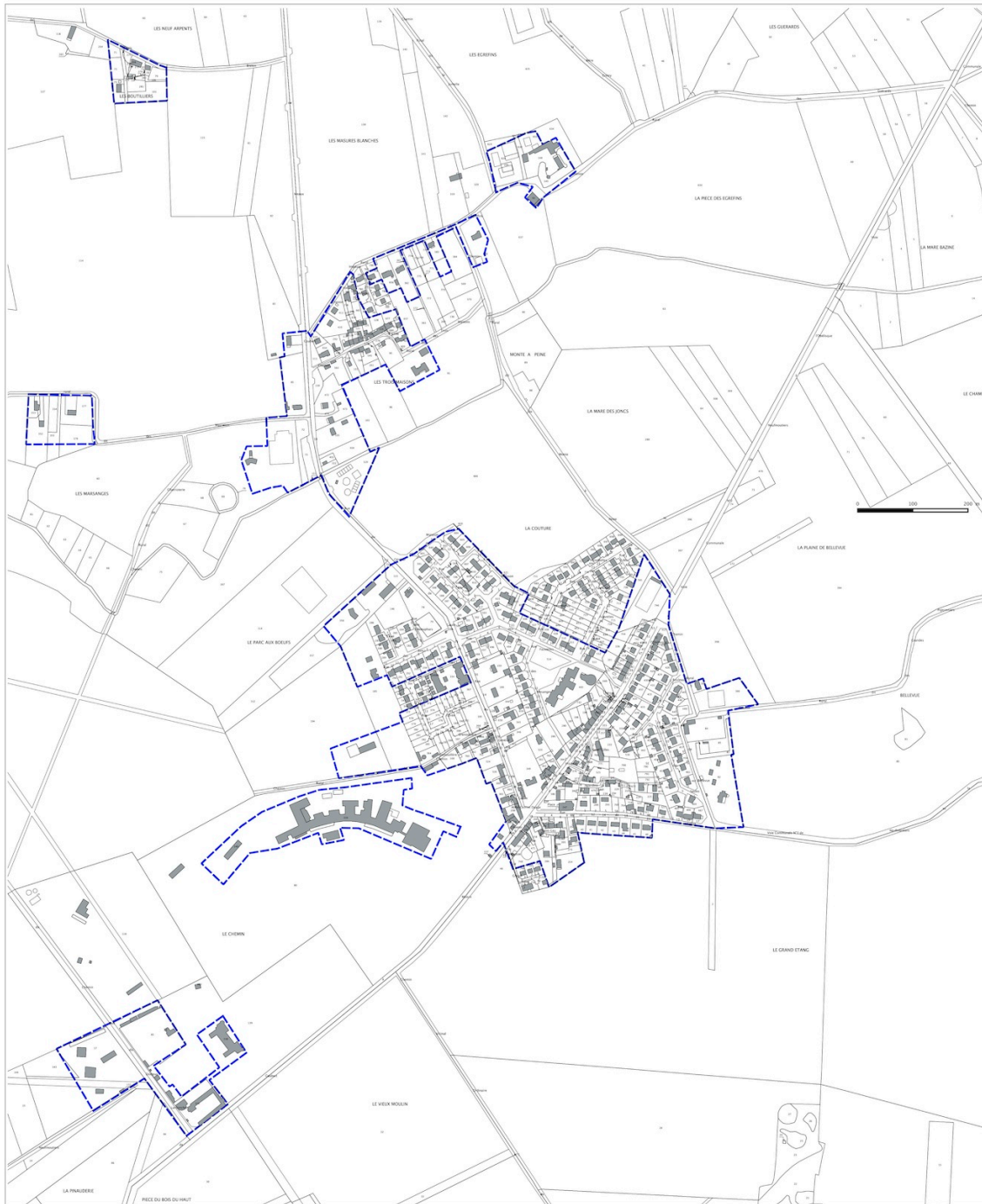
Par ailleurs, la modification du PLU n'interfère pas avec les orientations spatiales développées dans le PADD, sauf en ce qui concerne la localisation d'une extension au hameau des Trois Maisons, mais celle-ci est déjà partiellement réalisée, le long de la rue des Egrefins ; et sauf en ce qui concerne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

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

- Discussion autour de la consommation d'espaces du PLU :

Il a été procédé à une analyse du registre des permis de construire, et à une évaluation fine du contour du "périmètre urbanisé de référence" de 2014 (ci-dessous, carte en page suivante, pointillé bleu).

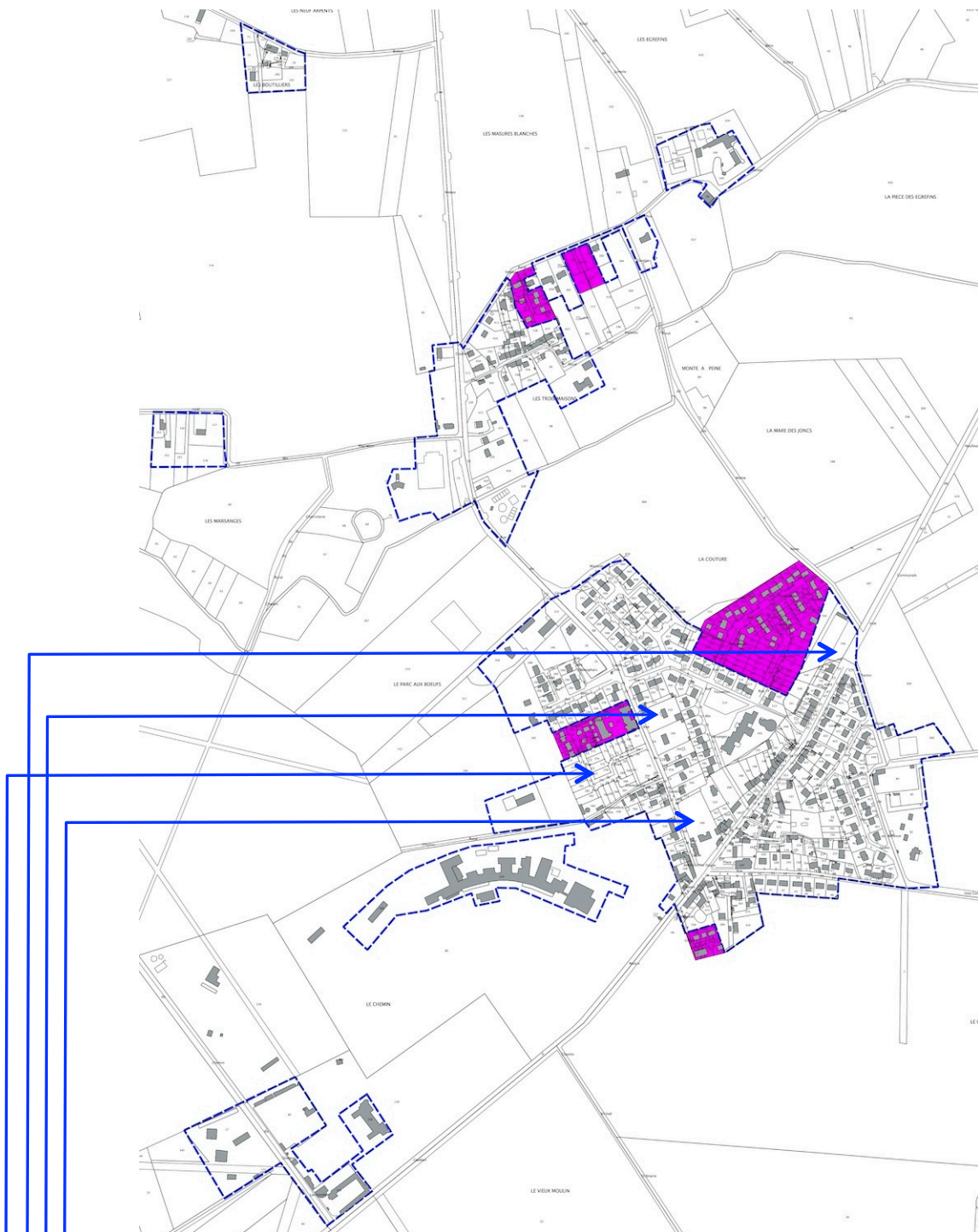
LIEU-DIT	SURFACES en ha
Village	26,11
Ouest Fondation Santé des Etudiants de France	3,60
Centre Médical et Pédagogique pour Adolescents	3,44
Les Grandes Pigeonniers	0,83
Les Marsanges	1,06
Les Masselins	1,58
Les Trois Maisons	6,52
Le Bois Breton	2,15
Les Boutilliers	0,86
La Bourbelles	1,85
Les Egrefins Ouest	1,03
Les Egrefins Est	1,27
TOTAL	50,32



- Les extensions engagées, achevées ou potentielles, depuis 2014 sont les suivantes :

SECTEUR	SURFACES
L'Orée du Parc 1 (hors terrain de foot)	6703
La Couture	27797
Le Clos des Trois Maisons	4103
Les Trois Maisons (non encore urbanisé)	18220
Lotissement impasse du Grand Etang	2445
Total	59268

Soit 5,93 hectares. Elles excèdent donc de plus de **trois hectares** les possibilités d'extensions définies par le SD-RIF du 27 décembre 2013. **En page suivante : les extensions réalisées depuis 2014 (en à-plat de couleur mauve).**



Par ailleurs, la densification, réalisée ou potentielle du PLU, est la suivante (non exhaustif) :

SECTEUR	SURFACES	Nombre logements
Rue du Gal de Gaulle S	4938	5
Rue des Mésanges	1438	1
Impasse des Jardins	3531	4
Rue du Gal de Gaulle N	4784	20
Rue de l'Obélisque	7662	9
L'Orée du Parc sud (ancien terrain de foot)	11677	28
TOTAL	34030	67

Elle est supérieure à celle prescrite par le SD-RIF : 35 logements. Il est donc envisageable de limiter la densification en dehors des secteurs à enjeux proposés, en compatibilité avec le SD-RIF de 2013.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la CDPENAF, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Aucun passage en CDPENAF n'est à prévoir.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par :

- un ScoT ? **Non.**
- un Contrat de Développement Territorial ? **Non.**
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2» ? **Non.**
- un (ou plusieurs) SAGE ? **Oui, le SAGE de l'Yerres.**
- un PNR ? **Non.**

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Non.**

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ? **Sans objet.**

*

*

*

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé.

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc.

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés.
Zone Natura 2000		Non	Aucun site dans le territoire communal. Le plus proche est celui de l'Yerres, de sa source à Chaume-en-Brie (à plus de 10 km au sud-est).
Réserve naturelle ou PNR ?		Non	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II.	Oui		Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II n°77508021 Forêt de Crécy. https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/110020158
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		Non	
Réservoirs et continuités écologiques repérées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	Oui		Les éléments les plus significatifs du SRCE dans la commune sont les suivants : - un réservoir de biodiversité représenté par la Forêt de Crécy et le Bois du Ménillet, - un secteur de concentration de mares et mouillères en limite Est de la commune, - des zones à dominante humide du SDAGE, présentes en milieu forestier, - et un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes.
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ?	Oui		Rapport de présentation, de la page 25 à la page 31.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	Oui		La commune comporte plusieurs zones humides de classe A et B, ainsi que des zones humides fonctionnelles prioritaires identifiées par le SyAGE, et des mares (<i>confer</i> annexes, pages 15 et 18). Ces zones humides seront identifiées en annexe du projet de règlement en cours d'étude, et associées à un règlement spécifique. La préservation des mares et zones humides se fera aussi via les dispositions définies en matière de gestion des eaux pluviales et d'assainissement (pour garantir la qualité des eaux).
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	Oui		Espace boisé classé : pour la plupart des boisements de la Commune.

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? : Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	Oui		Une petite partie au Sud du territoire communal est concernée par une servitude de protection de monuments historiques situés en dehors de la commune. En effet la porte fortifiée et les douves du château du MENILLET situées sur la commune des CHAPELLES-BOURBON sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		Non	

Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		Non	
ZPPAUP ou Aire de mise en valeur du patrimoine ?		Non	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		Non	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		Non	

4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? : Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)		Non	
Anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)	Oui		Sept sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS (voir ci-dessous).
Carrières et/ou projet de création ou extension de carrières ?		Non	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		Non	

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation du site
IDF7702725	PAULY	Remise en état de manèges forains	lieu dit Aux Trois Maisons	G45.21A	Activité terminée
IDF7702867	Source Laurier (SARL)	Brasserie des Vosges	49 route Obélisque (de l')	C20.16Z	En activité
IDF7708544	SEF (FONDATION)	Etablissement de cure	19 rue Lardanchet (du Docteur)	Q86	Activité terminée
IDF7708544	SEF (FONDATION)	Etablissement de cure	19 rue Lardanchet (du Docteur)	Q86	Activité terminée
IDF7710202	Station-service - Epicerie	Station-service - Epicerie	Grande Rue	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7710203	Ferme du Couvent	Station-service - Cultivateur		G47.30Z	Ne sait pas
IDF7710204	Ferme du Château	Station-service		G47.30Z	Ne sait pas

*

* *

4.4. Ressource en eau			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? : Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	Oui		L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat de la BRIE BOISEE qui puise l'eau dans la nappe des calcaires du CHAMPIGNY, à partir d'un forage situé à TOURNAN-EN- BRIE.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	Oui		Aire d'Alimentation de Captage de l'Yerres1
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		Non	

Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	Oui		Voir tableau ci-dessous.
Le projet est-il concerné par une ZRE ?	Oui		La Commune est située dans la ZRE de la nappe de Champigny.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	Oui		La plupart des bâtiments sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Source : <https://www.services.eaufrance.fr/donnees/commune/77336/2020/indicateurs#eau-potable>

Code	Indicateur	Valeur unité	Service
D101.0	Nombre d'habitants desservis	5 139 hab	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
D102.0	Prix du service au m³	2,20 €/m³	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
D151.0	Délai contractuel maximal de branchement des nouveaux abonnés	2 jours ouvrables	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P101.1	Conformité microbiologique de l'eau au robinet	100 %	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P102.1	Conformité physico-chimique de l'eau au robinet	100 %	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P103.2B	Connaissance et gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	105 points	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P104.3	Rendement du réseau de distribution	75,8 %	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P105.3	Volumes non comptés	3,9 m³/km/j	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P106.3	Pertes en réseau	3,8 m³/km/j	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P107.2	Renouvellement des réseaux d'eau potable	0,23 %	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P108.3	Protection de la ressource en eau	99,5 %	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P109.0	Montant des actions de solidarité	0,0007 €/m³	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat

Code	Indicateur	Valeur unité	Service
P151.1	Fréquence des interruptions de service non programmées	3,74 nb/1000ab	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P152.1	Respect du délai contractuel de branchement des nouveaux abonnés	100 %	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P153.2	Durée d'extinction de la dette de la collectivité	3,7 an	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P154.0	Taux d'impayés sur les factures d'eau	4,71 %	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat
P155.1	Taux de réclamations	43,27 nb/1000ab	SMAEP de la Brie Boisée - eau potable : syndicat

<https://www.services.eaufrance.fr/donnees/commune/77336/2020/indicateurs#assainissement-collectif>

Code	Indicateur	Valeur unité	Service
D201.0	Nombre d'habitants desservis	1 173 hab	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
D202.0	Nombre d'autorisations de déversement d'effluents d'établissements industriels	0 unité	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
D203.0	Quantité de boues issues des ouvrages d'épuration	6,3 tMS	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
D203.0	Quantité de boues issues des ouvrages d'épuration	606 tMS	Syndicat Mixte d'Assainissement des Boues (SMAB) - assainissement collectif : élimination des boues
D204.0	Prix TTC du service au m³	3,75 €/m ³	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P201.1	Taux de desserte par des réseaux de collecte des eaux usées	86,40 %	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P202.2B	Connaissance et gestion patrimoniale des réseaux de collecte des eaux usées	25 points	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P204.3	Conformité des équipements d'épuration	100 %	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P205.3	Conformité de la performance des ouvrages d'épuration au regard de la réglementation européenne	100 %	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P206.3	Boues évacuées selon des filières conformes	100 %	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P206.3	Boues évacuées selon des filières conformes	100 %	Syndicat Mixte d'Assainissement des Boues (SMAB) - assainissement collectif : élimination des boues
P207.0	Montant des actions de solidarité	0 €/m ³	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P251.1	Débordements d'effluents chez les usagers	0 nb/1000hab	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P252.2	Points de curage fréquent du réseau	0 nb/100 km	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P253.2	Renouvellement des réseaux de collecte des eaux usées	0 %	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P254.3	Conformité de la performance des ouvrages d'épuration au regard de la police de l'eau	100 %	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P255.3	Connaissance des rejets au milieu naturel	50 unité	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P257.0	Taux d'impayés sur les factures d'eau	0,38 %	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif
P258.1	Taux de réclamations	3,23 nb/1000ab	Neufmoutiers-en-Brie - assainissement collectif

*

*

*

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? : Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ? Incidences sur l'aléa :	Oui		Les enjeux du territoire vis-à-vis de l'indicateur d'aléa <u>des argiles</u> sont importants pour la totalité de l'espace construit. Des préconisations seront adoptées en tant que de besoin (jointes au règlement). La plupart des zones urbanisées de la commune sont dans des secteurs présentant un risque d'inondation lié aux remontées de nappes, ou aux inondations observées le long du ru de la Marsange.
PPR approuvés ou en cours d'élaboration ?	Oui		
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ? Incidences du projet sur la nuisance : Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :		Non	La circulation de transit sur la RD 96, traversant le village, constitue cependant une nuisance (bruit, sécurité routière ...) pour les riverains (pas de données de trafic). La RN 36 passe à l'écart du territoire communal (8700 véhicules/jour dont 147 poids lourds en 2015).
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore, arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures, plan de protection du bruit dans l'environnement ? Incidences du projet sur la nuisance : Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :	Oui		Arrêté préfectoral n° 99 DAI CV 019 du 15 février 1999. Ligne d'interconnexion des TGV : 250 mètres. (RD 231 : 100 mètres, en limite Nord du territoire).

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? : Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés		Non	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	Non		On peut noter : l'existence du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France et du Plan Climat Energie Territorial (PCAET) de Seine-et-Marne.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		Non	

*

*

*

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)	<p>- Le zonage avait été établi, sur la base du SD-RIF de 1994, en limitant la consommation d'espaces principalement aux abords immédiats du site construit et en continuité immédiate de celui-ci, le long de voies communales déjà bâties, mais aussi avec des zones AU, en extension.</p> <p>- L'objectif de la modification du PLU est de réduire les extensions envisagées au hameau des Trois Maisons, en raison principalement de leur caractère inondable. Réduction de 1,63 hectares de zones constructibles, dont 0,86 ha de zone AU.</p>
<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces (...) ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification / à l'urbanisation ?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?</p>	<p>Le projet modification du PLU a pour objectif, sur un « périmètre bâti de référence » de 50,3 hectares, de limiter <u>l'extension de urbanisation</u> à celle effectivement constatée à ce jour, soit environ 4,10 ha (5,93 ha, page 3, diminués de celle envisagée au hameau des Trois Maisons).</p> <p>La densification est représentée par un potentiel significatif de création de logements (environ 70), dans les zones UA, principalement par la réalisation d'opération dans les secteurs identifiés en page 4 (densification réalisée depuis 2014).</p> <p>- Les espaces agricoles sont préservés via le classement en zone A, les espaces naturels et forestiers sont préservés via le classement en zone N et Espaces Boisés Classés.</p> <p>- Les zones humides, bien que peu impactées ici par les programmes d'urbanisme, seront protégés à travers un règlement spécifique.</p>
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	<p>La population légale 2019 est de 1.185 habitants (population municipale), avec 11 habitants <i>comptés à part</i> et 1.196 habitants en <u>population totale</u>.</p> <p>Soit une augmentation de 29,5 % depuis 2014 (915 habitants).</p> <p>Mais, à cette population de 2019, il convient d'ajouter au moins 43 logements construits entre 2019 et 2020, soit au minimum 110 habitants de plus. La population de 2022 est par hypothèse de l'ordre de 1.300 habitants.</p>

*

*

*

<p>Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?</p>	<p><u>Démographie</u> : réguler l'apport de population, après l'augmentation constatée.</p> <p><u>Economie</u> : Sans objet pour la modification du PLU.</p> <p><u>Equipements</u> : Sans objet pour la modification du PLU ; en dehors du fait de limiter un afflux d'élèves en âge scolaire.</p>
<p>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire ? Si oui :</p>	<p>Non.</p>
<p>Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?</p>	<p>0 vis-à-vis de cette procédure de modification du PLU (et même – 1,63 ha).</p>
<p>Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu bâti existant (...) ont été préalablement examinées ?</p> <p>Comment le PLU traduit-il les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?</p>	<p>Le potentiel de densification est représenté par ce qui a été réalisé depuis 2014, exposé en bas de la page 4 de la présente note.</p> <p>Situation actuelle (2014) : (calculée sur 50,3 hectares d'espace urbanisé, dont 43 hectares d'habitat ; avec 352 logements)</p> <p>- (915 habitants + 344 emplois) / 50,3 ha = 1.259 / 50,3 ≈ 25,0 (habitants + emplois) / ha (densité humaine moyenne). - 352 logements / 43 ha d'habitat ≈ 8,2 logements /ha d'habitat (densité moyenne des espaces d'habitat).</p> <p>Situation à terme (2030) dans l'espace urbanisé ou d'habitat actuel (2014) : (50,3 hectares d'espace urbanisé, dont 43 hectares d'habitat). On suppose stabilisé le nombre d'emplois 2014 ...</p> <p>- 352 logements + 67 en densification ≈ 419 logements ; - 915 + (67 RP * 2,50 hab. / logement) ≈ 1.082 habitants des RP.</p> <p>- (1.082 habitants + 344 emplois) / 50,3 ha = 1.426 / 50,3 ≈ 28,3 (habitants + emplois) / ha (densité humaine moyenne) ;</p> <p>- (352 + 67) logements / 43 ha d'habitat = 419 / 43 ha ≈ 9,7 logements/ha d'habitat (densité moyenne des espaces d'habitat).</p> <ul style="list-style-type: none"> • On observe que le potentiel d'augmentation de la densité dans le tissu construit est de : <ul style="list-style-type: none"> - pour la densité humaine nette, de l'ordre de 13,2 % (> 10%) - pour la densité moyenne des espaces d'habitat, 18,3 % (> 10%) <p>En outre, ce potentiel est déjà réalisé en 2021.</p> <p>Les dispositions du plan local d'urbanisme de Neufmoutiers-en-Brie sont donc compatibles avec les orientations du schéma directeur de 2013, en ce qui concerne celles qui se rapportent à la densification.</p>

*

*

*

Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements ...).

NOTA BENE : il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation, mais d'une réduction de la zone UA et de la suppression de la zone AU, au hameau des Trois Maisons.

<p>1) Le hameau des Trois Maisons</p>	<p>Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - On est en présence d'une réduction globale des impacts en raison de la suppression de 0,87 ha de zone UA et de 0,86 ha de zone AU, au hameau des Trois Maisons.
--	--

<p>2) Autres Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>L'urbanisation de ces zones ne présente aucun impact supplémentaire, vis-à-vis de ceux déjà qualifiés dans le PLU initial, puisque les secteurs qui en font l'objet sont aujourd'hui constructibles, au sein du village.</p> <p>Les nouvelles OAP ont en effet pour objectif de maîtriser une densification <i>au fil de l'eau</i>, qui s'est révélée ces dernières années, mais dont la Commune n'a plus besoin pour répondre aux objectifs de densification du SD-RIF.</p> <p>De ce point de vue l'incidence de ces OAP sur les milieux naturels et humains ne peut être qualifiée que de façon positive. Ces OAP, pages 3 et 4, définissent en effet une réceptivité en logements, en fonction des caractéristiques du tissu bâti environnant.</p>
--	--

<p>Pensez-vous qu'une évaluation environnementale soit nécessaire ?</p>	<p>Non.</p> <p>Motivations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les évolutions prévues en matière d'habitat sont limitées à la densification du bourg, après une période d'intense construction, que ce soit en extension ou en densification. - il s'agit notamment d'arrêter l'extension dans le hameau des Trois Maisons et de maîtriser la densification du village lui-même.
---	---

5. Liste des pièces transmises en annexe

- les éléments du PLU modifié le 5 février 2014 (notice, zonage et règlement)
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (inchangé dans son contenu) ;
- la notice explicative et la délibération du conseil municipal en date du 12 février 2022,
- le projet de Rapport de Présentation et le projet de Règlement modifiés ;
- les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- le plan de zonage du PLU modifié : Plan_zonage_3.2.pdf.
- annexes cartographiques (en pages suivantes).

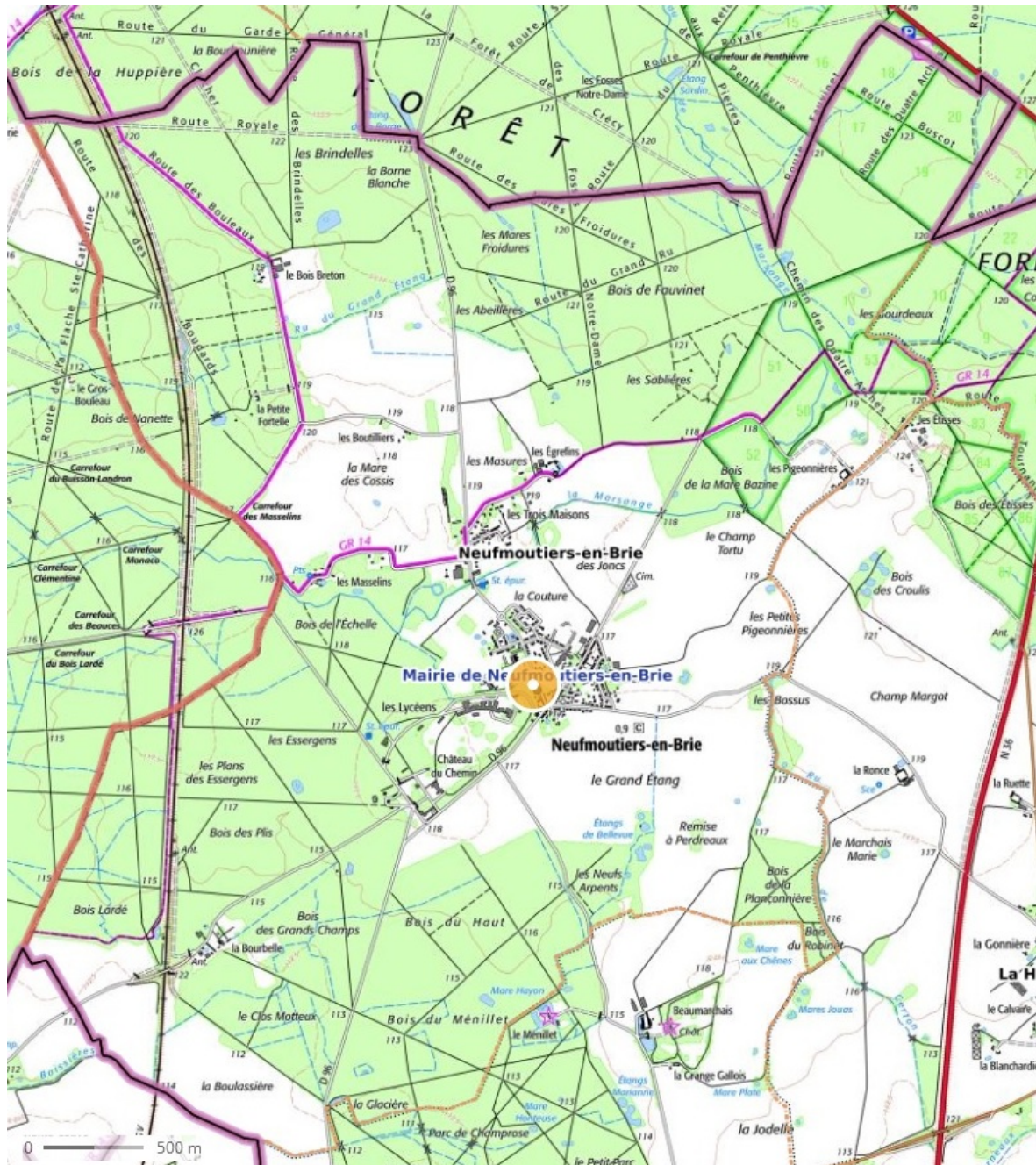
*

*

*

Annexes cartographiques

La topographie. Source : Géoportail de l'IGN. Echelle 1/ 25.000 è

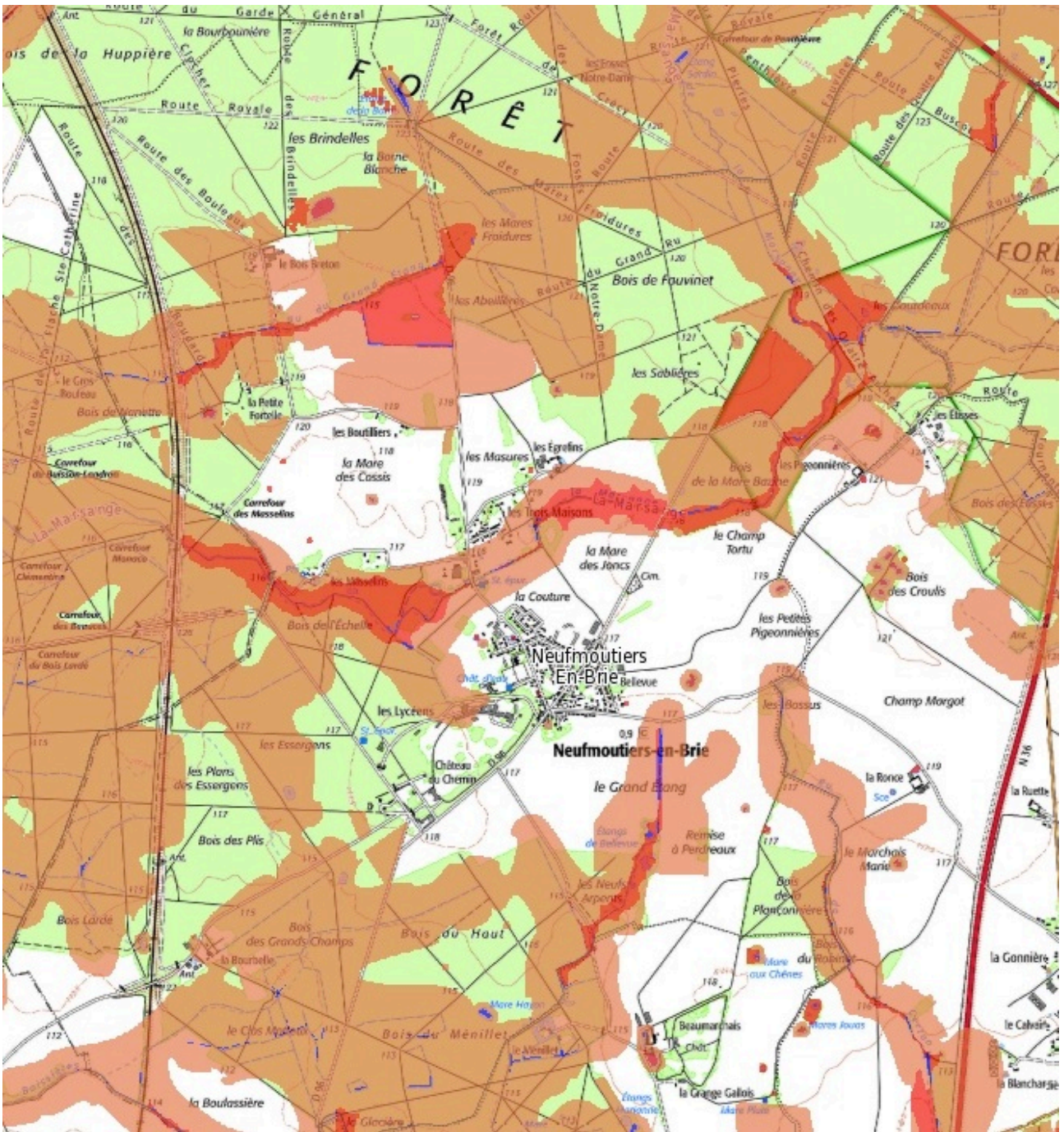


*

*

*

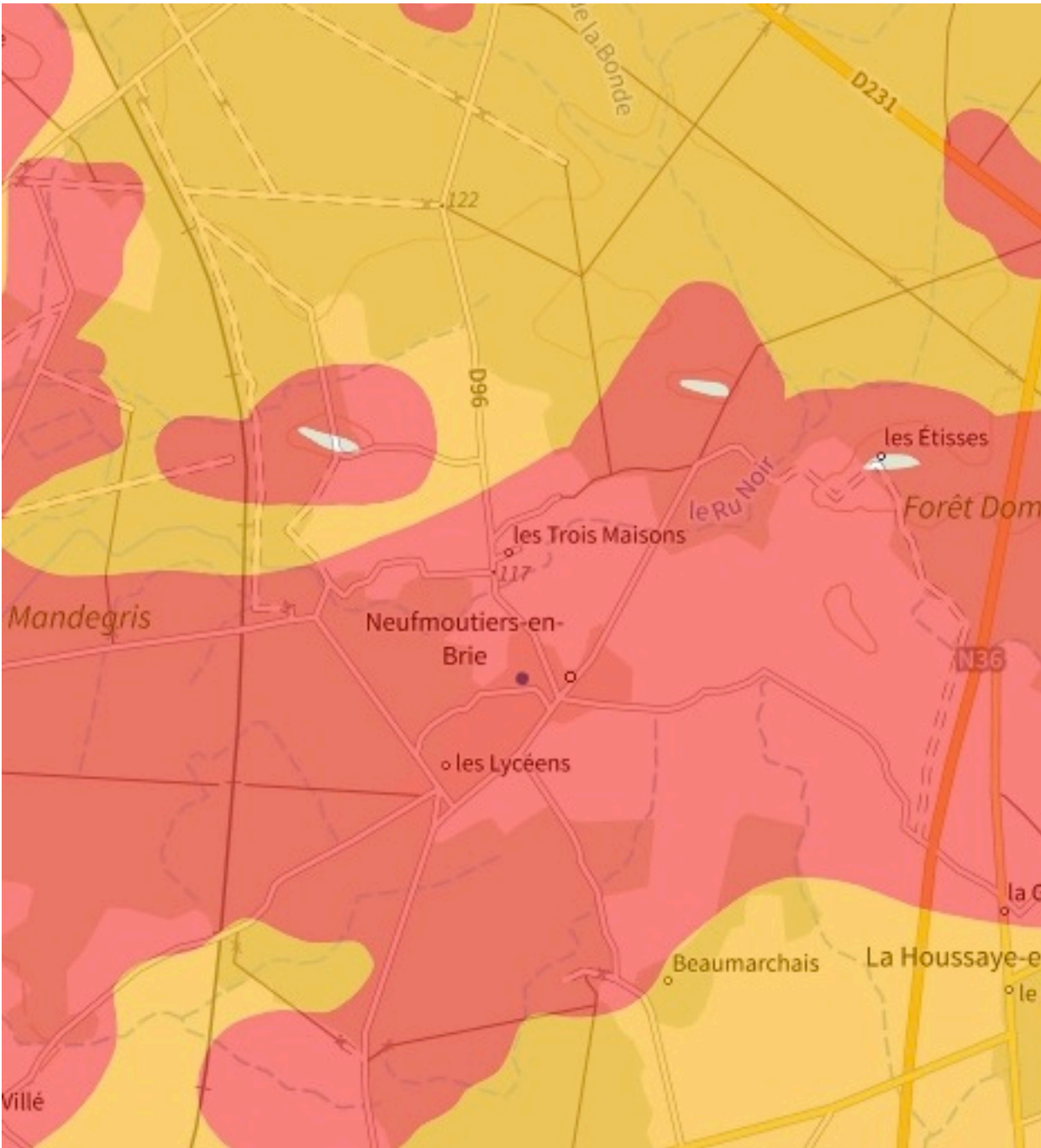
La carte des enveloppes d'alerte des zones humides. DRIEAT.
Echelle 1/ 25.000



Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

La carte des zones à risque de retrait – gonflement des argiles.



- Argiles**
- Alés fort
 - Alés moyen
 - Alés faible
 - Alés à priori nul

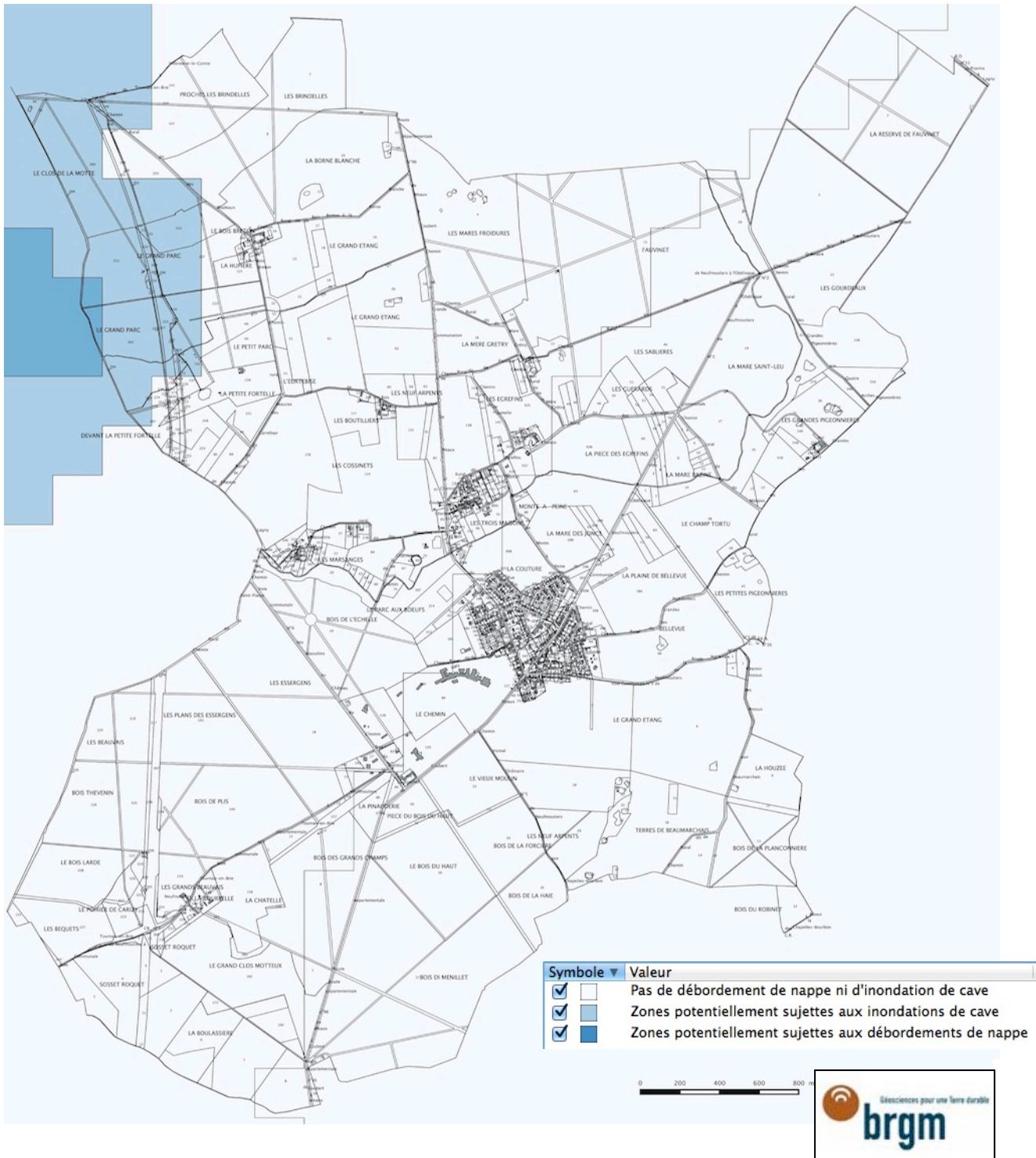


*

*

*

La carte des zones à risque de remontées de nappes.



Unités fonctionnelles des zones humides du SyAGE

