

## PARTIE 4 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

*Conformément à l'article R122-2 du Code de l'Urbanisme, le Rapport de Présentation du SCoT explique les choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de Développement Durable et le Document d'Orientations Générales.*

<b>1. Préambule</b> .....	<b>200</b>
<b>2. La méthode d'élaboration du projet de SCoT : des choix réalistes et raisonnés</b> .....	<b>202</b>
La question foncière : des capacités d'accueil déterminées en cohérence avec le SDRIF de 1994 .....	202
Un développement modéré des communes de la Brie Boisée .....	203
Le scénario retenu : une croissance nécessaire mais maîtrisée .....	207
Les besoins induits en équipements .....	211
<b>3. Le projet de développement du SCoT de la Brie Boisée</b> .....	<b>211</b>
Préserver l'écrin naturel environnemental et paysager qui fait l'unité du territoire .....	211
Accompagner l'évolution démographique et urbaine en conservant l'identité à dominante naturelle et rurale du territoire.	213
Adapter les flux de circulation à l'échelle du territoire .....	215
Assurer un développement économique mesuré et en adéquation avec les capacités, les ressources et les spécificités de la Brie Boisée .....	217

## 1. PREAMBULE

La Brie Boisée présente les caractéristiques d'un territoire aux franges de phénomènes d'urbanisation à grande échelle dans le cadre de l'évolution et des aménagements prévus sur l'ensemble de la Région Île-de-France. La croissance des pôles limitrophes de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée ou de Gretz-Armainvilliers et la tension immobilière mettent le territoire sous pression, celui-ci bénéficiant de capacités restreintes pour l'urbanisation. En effet, il est largement couvert par diverses protections des espaces naturels forestiers ou de site classé, protections par ailleurs porteuses d'identité et d'attractivité pour la Brie Boisée.

Ce constat implique de raisonner l'utilisation et la consommation des espaces disponibles.

Constituant un préalable, le diagnostic a permis l'identification des besoins du territoire de la Brie Boisée :

- **la préservation de la ressource environnementale** par la valorisation des espaces naturels (ressource en eau, gestion des risques, biodiversité, énergies renouvelables,...) ;
  - d'une part de préserver les richesses naturelles des pollutions existantes ou potentielles de tous types ;
  - d'autre part de mettre en oeuvre les moyens d'assumer la pérennité de certains espaces, agricoles ou naturels, parfois fragiles, soit en raison de leur appartenance à des gestionnaires privés (c'est le cas de forêts et boisements) qui se soucient peu de leur entretien, soit en raison de leur situation stratégique, proches des grands axes de circulation routière aux franges du territoire de la Brie Boisée, et ne bénéficiant pas de protection définitive

- **l'accompagnement et le renforcement des dynamiques démographiques** (cadre de vie, renouvellement urbain, mixité urbaine, création de logements, services...) ;
- **le développement très mesuré d'une certaine économie** (agriculture, tourisme vert...) permettant de mettre en valeur les potentialités du territoire.

Afin d'offrir une réponse à l'expression de ces besoins, le territoire peut compter sur des atouts qui constitueront les ingrédients de son projet de développement à moyen et à long terme.

L'exploitation et le dosage de ces atouts ont permis de concevoir des scénarii de croissance, préalables à la formalisation du projet de territoire :

- **Scénario 1 : une croissance infléchie – Un ralentissement de la croissance sur le long terme et un rééquilibrage du territoire.** Ce scénario envisage les conséquences d'un ralentissement de la croissance démographique sur le long terme, avec un taux de croissance annuel de 1,5% par an, proche de celui observé sur le territoire entre 1982 et 1999.
- **Scénario 2 : "au fil de l'eau" – Poursuite des tendances récentes héritées.** Ce scénario poursuit la tendance récente, observée sur la période 1999-2006, soit un **taux de croissance annuel de 1,8%**.
- **Scénario 3 : une croissance maîtrisée.** Il se base sur l'hypothèse d'une croissance assez forte, légèrement supérieure à celle observée sur la période 1990-2006, soit un **taux de croissance annuel de 2,2%**, tout en tenant compte des disponibilités foncières des communes et de leur volonté d'ouvrir, à plus ou moins long terme, certaines zones à l'urbanisation. **C'est ce scénario qui a été retenu pour le SCoT de la Brie Boisée.**

Ce scénario est en adéquation avec les quatre grands thèmes d'actions du PADD, lesquels font écho aux enjeux et problématiques recensés dans le diagnostic.

Rappel des quatre grands objectifs du PADD :

- **Assurer la protection et la préservation de l'environnement qui est aussi une garantie de l'attractivité du territoire.**
- **Gérer la croissance démographique en fonction des capacités d'accueil d'un territoire à dominante rurale, en profitant des opportunités de renouvellement urbain.**
- **Adapter les flux de circulation à l'échelle du territoire et trouver une offre en transports en adéquation avec les besoins intrinsèques.**
- **Définir les moyens d'un renforcement de la richesse économique adapté aux fonctions du territoire.**

Sur la base de ces objectifs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été élaboré de manière concertée.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) donne à ce projet une portée prescriptive et juridique.

Le présent chapitre a pour objet d'expliquer les liens entre ces deux documents et les choix qui ont été retenus dans l'élaboration du SCoT de la Brie Boisée.

## 2. LA METHODE D'ELABORATION DU PROJET DE SCOT : DES CHOIX REALISTES ET RAISONNES

La méthode d'élaboration du projet du SCoT a été d'établir de permanents allers-retours **entre les choix à déterminer à l'échelle du territoire et les capacités réelles de chacune des communes**. En effet, si la cohérence du périmètre du SCoT repose essentiellement sur l'intérêt commun des cinq communes à préserver leurs atouts naturels, l'étendue de ce même périmètre impose de prendre en compte assez précisément les possibilités relativement modestes d'évolution de chacun des villages. Cette logique est d'autant plus forte que le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France dicte *un développement modéré des "bourgs et hameaux"* (voir aussi pages 196-197).

C'est pourquoi un travail sur les disponibilités foncières en 2006 en fonction des documents d'urbanisme a été réalisé pour chacune des communes, puis les totaux à l'échelle du territoire ont permis de valider la pertinence du scénario retenu (voir tableau page 204 et carte page 205).

### 2.1. La question foncière : des capacités d'accueil déterminées en cohérence avec le SDRIF de 1994

Les données utilisées sont issues de plusieurs sources qui permettent d'avoir une bonne connaissance de **l'évolution de la construction dans chaque commune entre 1990 et 2006, ainsi que de leurs capacités d'accueil pour les années à venir** :

- Les **données relatives à la construction neuve** (permis de construire délivrés et nombre de logements mis en chantier) entre 1990 et 2005 sont extraites de la **base de données SITADEL** disponible sur le site du Ministère de l'Équipement,

des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer ([www.sitadel.application.equipement.gouv.fr](http://www.sitadel.application.equipement.gouv.fr)) ;

- Le **nombre de permis de construire délivrés et de logements mis en chantier entre le 1<sup>er</sup> janvier et début novembre 2006** a été fourni par les **5 communes** de la Brie Boisée ;
- La **capacité d'accueil dans les tissus urbains et dans les zones d'urbanisation future** a été définie par analyse conjointe des **photos aériennes**, des **Plans d'Occupation des Sols (POS)** ou des **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** des communes. Ces données ont ensuite été vérifiées lors d'**entretiens dans chaque commune**.
- Il a été pris en compte que selon le SDRIF de 1994, des **capacités d'ouverture à l'urbanisation importantes étaient possibles sur Ferrières-en-Brie et Villeneuve-le-Comte, mais que les autres communes entraient dans la catégorie des "bourgs et hameaux" dont le développement doit être modéré.**

**Le village de Favières et le hameau de la Route des Grès** disposent de capacités relativement limitées au sein des enveloppes urbaines existantes, ou à proximité immédiate de celles-ci, sur de petits espaces agricoles enclavés dont la pérennité sera à terme remise en cause.

Concernant la commune de Ferrières-en-Brie, le SDRIF définit :

- **182 ha** totalement urbanisables à l'horizon 2015 ;
- **11 ha** partiellement urbanisables (60% = 6,6 ha).

Ces espaces sont utilisés par différentes opérations de ZAC. Celle des Hauts de Ferrières entre le nord-ouest du bourg et l'autoroute A4 a été réalisée récemment et est achevée ; elle inclut des zones

d'habitat ainsi qu'un centre regroupant des commerces et services, et enfin une part a été consacrée à l'accueil d'activités ; la ZAC du Bel-Air au nord-est, entre le château et l'autoroute, est en cours de réalisation et accueillera de l'habitat dans sa partie proche du site classé du château, tout en préservant des vergers, et des activités dans sa partie nord, plus proche de l'autoroute.

Une fois ces espaces organisés et occupés, il ne restera plus à la commune que des capacités foncières à l'intérieur de son enveloppe urbanisée, par des opérations de renouvellement urbain.

**Sur Pontcarré**, les capacités encore disponibles sont essentiellement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, y compris à la sortie ouest du bourg sur un petit secteur en partie urbanisé, le bourg étant par ailleurs ceinturé par la forêt régionale de Ferrières.

**Sur Villeneuve-le-Comte**, il est assez probable d'envisager une extension future du bourg vers l'Est, dans des proportions comparables, hors des boulevards, à la morphologie du village sur sa partie ouest.

Il s'agirait donc surtout d'un **rééquilibrage**, permettant de répondre à la **demande en logements**, mais aussi de prévoir de **futurs équipements** en rapport avec les besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants.

Le SDRIF délimite par ailleurs, sur le territoire communal de Villeneuve-le-Comte, **49 ha partiellement urbanisables** à l'horizon 2015 (P.I.G. de 1987), dont **40% devant rester en espaces naturels et 60% (29,4 ha) devant être urbanisés**.

**Sur Villeneuve-Saint-Denis**, des disponibilités existent, dans la mesure des prescriptions de développement modéré du SDRIF :

- pour de l'habitat dans le village et au Gibet ;
- pour de l'activité à proximité immédiate du village ;
- en mixte (habitat et activités).

## 2.2. Un développement modéré des communes de la Brie Boisée

Le document d'orientations générales, en adéquation avec le projet d'accueil de population exprimé par le PADD, envisage l'évolution des bourgs et villages de la Brie Boisée dans une optique de consommation réaliste des espaces encore disponibles d'une part, et des possibilités raisonnées d'extension potentielle d'autre part. C'est pourquoi des différences sont explicitées selon les communes, car, malgré certaines similitudes, leurs capacités respectives d'accueil ne peuvent être décrites de façon unilatérale.

**Le village de Favières**, comme le hameau de La Route des Grès, est à vocation essentiellement résidentielle, accompagnée des équipements nécessaires à la vie quotidienne des habitants. Ces deux secteurs urbanisés de la commune de Favières ne connaîtront que peu de développement urbain ; les capacités potentielles concernent les dents creuses encore disponibles et quelques parcelles agricoles en partie enclavées entre des habitations existantes et donc peu faciles d'accès et d'exploitation. Favières et son hameau sont entourés de vastes espaces cultivés qui doivent être préservés ; au sud du territoire, le village est limité par la vallée de la Marsange, secteur de richesse écologique et paysagère et garant de la ressource en eau, qui doit par conséquent être maintenue et protégée de tout risque de pollution ou de mitage.

En dehors du village, à l'image de l'ancienne ferme de Villemigeon qui a été récemment transformée en logements, des capacités sont également à prendre en compte sur d'autres sites : l'ancienne ferme de Puits-Carré, la ferme de Launaie, la ferme d'Hermières, ainsi que l'ensemble des bâtiments présents à Saint-Ouen.

**La commune de Ferrières-en-Brie** connaît d'importants développements sur le nord de son territoire, par l'aménagement des ZAC évoquées ci-avant.

Au-delà de ces projets, l'extension urbaine de la commune est limitée par la vallée de la Brosse au nord-ouest, la forêt de Ferrières au sud, et le parc du château à l'Est. L'évolution du village se fera donc essentiellement par des opérations de renouvellement urbain, de réorganisation ou de réaffectation du bâti existant.

**Pontcarré**, grand village clairière fortement contraint par l'omniprésence de la forêt régionale ainsi que par la bande de 50m de protection des lisières instaurée par le SDRIF, dispose encore de capacités en terrains disponibles à l'intérieur de son enveloppe urbaine ; un certain nombre de projets sont envisagés, tant pour la réinstallation des services techniques municipaux que pour des équipements scolaires. La zone d'activités, peu facile d'accès et entièrement occupée, ne dispose pas de potentiel d'extension, sauf vers le nord-ouest mais à proximité de secteurs d'habitat et avec des difficultés d'accès qui seraient à résoudre.

À la sortie ouest du village, entre la RD 21 et le ru du Morbras, un secteur peu urbanisé mais équipé par les réseaux d'assainissement présente encore des espaces disponibles ; il pourrait faire l'objet de futurs projets d'aménagement, essentiellement pour répondre aux besoins en logement de la population.

**Villeneuve-le-Comte** est essentiellement située au sein d'espaces agricoles, bien qu'au sud et à l'ouest une demi couronne boisée leur succède à une distance assez proche. Le village a débordé ses boulevards extérieurs agencés en carré sur les emplacements des anciennes douves. La partie ouest est d'ailleurs plus structurée que le secteur Est, où se côtoient des activités agricoles, artisanales, ainsi que des habitations.

Le bourg dispose de capacités foncières internes encore importantes, voire de quelques disponibilités en dehors du village. A terme néanmoins, de nouveaux développements pourraient s'organiser vers l'Est, selon des proportions comparables à la morphologie des quartiers ouest, dans l'optique d'augmenter l'offre en logements pour les populations nouvelles comme celles résidentes, tout en accompagnant cette évolution par les équipements nécessaires.

**Villeneuve-Saint-Denis** est également un village entouré de zones agricoles ; fort de ses activités liées au domaine de la santé, la commune a fait le choix d'un certain développement urbain, sans pour autant bouleverser fondamentalement sa physionomie. L'objectif est à la fois de répondre aux besoins d'extension des activités présentes comme à la variété de la demande en logements. Néanmoins, les extensions des superficies urbanisées se font en continuité directe de l'existant et dans des proportions mesurées.

Hors du village, les hameaux de la Dénicherie, du Gibet et de la Guette peuvent encore accueillir quelques constructions, en respectant les périmètres urbanisés existants.

---

**RECAPITULATIF DES CAPACITES FONCIERES POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA BRIE BOISEE**

---

	<b>LOGEMENTS/ SUPERFICIES</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<b>Logements mis en chantier</b> depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2006	<b>360 logements</b>	
Capacité foncière en milieu urbain pour <b>l'habitat</b>	<b>328 à 463 logements</b>	
Zones à urbaniser à vocation <b>d'habitat</b>	<b>620 à 660 logements</b>	16,6 ha sur Ferrières, près de 4,5 ha sur Villeneuve-le-Comte, près de 5 ha à Pontcarré (mixte) et 7,05 ha sur Villeneuve-Saint-Denis (habitat et mixte)
<b>Zones à urbaniser à créer</b> lors d'une révision éventuelle du document d'urbanisme	<b>144 à 174 logements</b>	14 logements sur Favières, et 130 à 160 logements sur Villeneuve-le-Comte, sur des espaces actuellement agricoles.
<b>TOTAL</b>	<b>1 452 à 1 657 logements</b>	<b>1 308 à 1 483</b> logements possibles avec les <b>documents d'urbanisme actuels</b>
Capacité foncière en milieu urbain pour les <b>activités</b>	<b>4,5 ha</b>	Uniquement sur Villeneuve-le-Comte
Zones à urbaniser à vocation <b>d'activités</b>	<b>55,6 ha</b>	52 ha sur Ferrières et 3,56 ha sur Villeneuve- Saint-Denis
Zones à urbaniser pour de <b>nouveaux équipements</b>	<b>2,95 ha</b>	Uniquement sur Villeneuve-Saint-Denis

**Ferrières-en-Brie**

**Capacité en zones urbanisées :**  
45 logements

**Capacité d'urbanisation future :**  
- 16,6 ha pour de l'habitat,  
soit **environ 400 logements**  
- 52 ha d'activité (ZAC du Bel-Air)

**Villeneuve-Saint-Denis**

**Capacité en zones urbanisées :**  
10 à 15 logements

**Capacité d'urbanisation future :**  
- 4,4 ha pour de l'habitat,  
- 2,65 ha à vocation mixte,  
soit **environ 120 logements.**  
- 3,56 ha pour de l'activité

**Villeneuve-le-Comte**

**Capacité en zones urbanisées :**  
- **Habitat : 50 à 120 logements**  
- **Activités :**

1 ha pouvant encore accueillir des entreprises sur les 6,76ha de zones consacrées à des activités  
3,5 ha de la ZAC de La Garenne

**Capacité d'urbanisation future :**  
4,44 ha à long terme pour de l'habitat, soit **50 à 70 logements**  
+ une capacité potentielle dans le prolongement Est du bourg, de 130 à 160 logements sur des terrains encore agricoles (non constructibles pour de l'habitat au POS de 2001 ).

**Pontcarré**

**Capacité en zones urbanisées :**  
150 à 200 logements

**Capacité d'urbanisation future :**  
4,78 ha à vocation mixte (commerces, équipements, activités, habitat) répartis sur 4 sites différents, soit **50 à 70 logements**

**Favières (et La Route des Grès)**

**Capacité résiduelle** dans l'enveloppe du bourg et des fermes pouvant changer d'affectation : **73 à 83 constructions**, + environ 14 logements à proximité immédiate des zones urbanisées mais dans des secteurs encore non constructibles pour de l'habitat, soit un total de 87 à 97 logements.

**Capacité d'urbanisation future au POS de 2000 : 0 h**

**Légende**

- Espace urbanisé
- Noyaux urbains
- Zone d'activité (en projet)
- Réseaux viaire et ferroviaire
- A4
- RN
- RD
- Voie ferrée



### 2.3. Le scénario retenu : une croissance nécessaire mais maîtrisée

Le scénario retenu repose sur une analyse précise du contexte local. Il se base sur l'hypothèse d'une croissance assez forte, légèrement supérieure à celle observée sur la période 1990-2006, soit un **taux de croissance annuel de 2,2%**, tout en tenant compte des disponibilités foncières des communes et de leur volonté d'ouvrir, à plus ou moins long terme, certaines zones à l'urbanisation.

*Les données chiffrées sur cette projection de l'évolution de la population et le scénario présenté ne signifient pas pour autant que la Communauté de Communes conçoit comme un impératif ou un objectif d'atteindre le seuil d'habitants calculé en 2025 ; il s'agit avant tout d'un ordre de grandeur servant de base à la réflexion, ainsi que d'un souhait des élus de demeurer en deçà de ce seuil.*

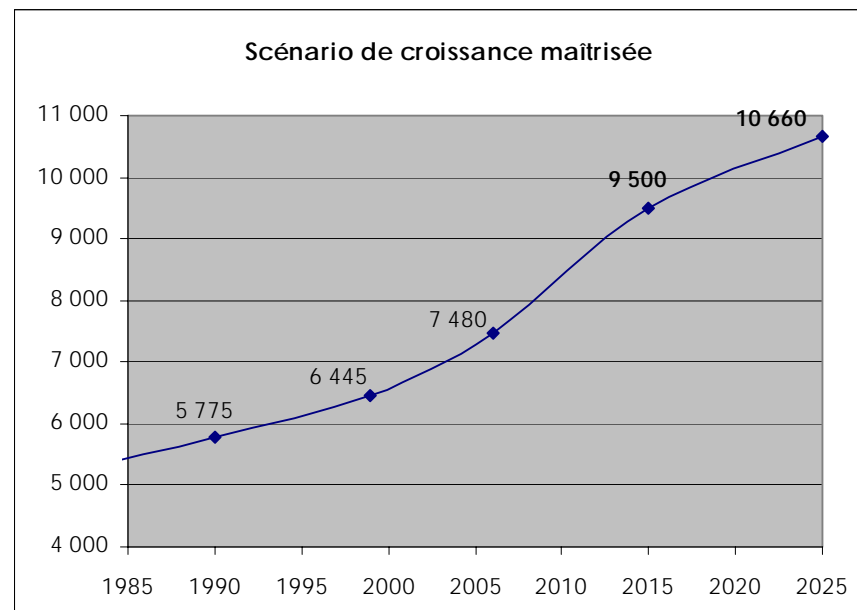
La **croissance démographique** envisagée, qui permettrait d'approcher **10 660 habitants en 2025**, pourrait se faire en **deux temps** :

- ⇒ **entre 2006 et 2015**, le **taux de croissance démographique augmenterait** par rapport à la période 1999-2006, passant de 1,8% par an à **3%**, en raison de l'ouverture à l'urbanisation des zones NA et AU des communes de Ferrières-en-Brie, Pontcarré et Villeneuve-Saint-Denis ;
- ⇒ **entre 2015 et 2025**, le **taux de croissance ralentit**, passant de 3% à **1,4% par an**, tout en restant élevé. L'essentiel des réserves foncières actuelles pouvant avoir été consommées au cours de la période précédente, la croissance démographique serait absorbée par **l'urbanisation des dernières dents creuses** comprises dans les tissus villageois existants, par la **réalisation d'opérations de renouvellement**

**urbain**, et enfin par l'ouverture à l'urbanisation de quelques nouvelles superficies, pour les villages où ce type d'extension est encore possible.

Ce scénario se traduirait par :

- une population de **9 500 habitants en 2015**, soit une augmentation de 2 020 habitants entre 2006 et 2015 ;
- une population de **10 660 habitants en 2025**, soit une augmentation de 1160 habitants entre 2015 et 2025 ;
- une **augmentation totale de la population de 3 180 habitants** entre 2006 et 2025.



## La production de logements

La construction de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de la population.

Il a été nécessaire de **calculer le "point mort"**, c'est-à-dire **le nombre de logements nécessaire au maintien de la population (en dehors des besoins suscités par la croissance démographique)**, pour calculer, dans un deuxième temps, le rythme de construction permettant d'atteindre un certain niveau de population à l'horizon du SCoT sur le territoire de la Brie Boisée.

*Cette approche ne prétend pas à l'exactitude précise et scientifique, mais elle vise à établir un cadre théorique de référence montrant l'ampleur des mouvements possibles au sein des parcs de logements.*

Le calcul du "point mort" prend en compte les 4 grands phénomènes de consommation du logement, à savoir :

- **le renouvellement du parc** : certains logements peuvent être démolis ou, au contraire, certains locaux à usage d'activités peuvent être transformés en logement au cours d'une même période ;
- **le desserrement des ménages** : les progrès de la médecine ont permis un allongement de la durée de vie, ce qui a pour

conséquence un vieillissement de la population. Ce phénomène, combiné à l'évolution des comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles) entraînent une diminution de la taille des ménages français ;

- **la variation du taux de vacance** ;
- **la variation de la part des résidences secondaires.**

<i>Calcul du point mort</i>	2006-2015	2015-2025	2006-2025
Renouvellement du parc	7	22	29
Desserrement des ménages	155	14	169
Variation de la vacance	17	31	48
Variation du nombre de résidences secondaires	5	14	19
<i>Point mort</i>	<i>185</i>	<i>82</i>	<i>267</i>
Point mort annuel	21	8	14

Sur la période 2006-2025, la **construction de 267 logements constitue donc un ordre de grandeur pour maintenir la population au niveau qu'elle avait en 2006**, à savoir 7 480 habitants.

En additionnant les chiffres ci-dessus au nombre de logements qui permettraient effectivement une augmentation de la population, on obtient le rythme de construction envisageable pour accueillir de la population tout en restant en-deça des 10 660 habitants en 2025.

	2006-2015	2015-2025	2006-2025
Constructions ayant permis/ permettant une augmentation de la population	808	483	1 291
"Point mort"	185	82	267
<b>Rythme de construction</b>	<b>993</b>	<b>565</b>	<b>1558</b>
<i>Rythme de construction annuel</i>	<b>110</b>	<b>57</b>	<b>82</b>

### La consommation de l'espace

Il a été établi qu'un nombre de l'ordre de **1558 logements** devait être construits d'ici 2025 pour obtenir une cohérence par rapport au scénario choisi. Or ces 1558 logements ne correspondent pas aux besoins d'extension urbaine ; doivent en être déduits d'une part les **360** logements commencés en 2006, ainsi que les capacités à l'intérieur des zones urbanisées des villages, par renouvellement urbain, lesquelles ont été estimées entre **328 à 463 logements**.

Il resterait donc à construire entre 735 et 870 logements dans des zones d'urbanisation future, existantes dans les documents d'urbanisme actuels, ou à prévoir lors des révisions ultérieures de ces documents.

Avec une **densité moyenne, de l'ordre de 20 logements par hectare**, constatée dans des opérations mixtes (maisons de ville, petits collectifs, pavillons) avec une majorité de logements individuels, telles que celles réalisées à Ferrières-en-Brie au cours des 5 dernières années, on obtient une superficie d'espaces à ouvrir à l'urbanisation de l'ordre de **37 à 43 ha d'ici 2025** sur l'ensemble des 5 communes.

### Conclusion :

Sachant que le total actuel des zones d'urbanisation future dans les documents d'urbanisme actuels est d'un peu plus de 33 ha, il faudrait prévoir quelques extensions supplémentaires des villages qui en ont encore la possibilité, mais sans bouleversement fondamental par rapport à leur morphologie actuelle.

La carte page suivante illustre à titre d'exemple la répartition possible de la croissance démographique entre les 5 communes de la Brie Boisée pour la période 2006-2025 en tenant compte :

- du **taux de croissance démographique** observé dans chaque commune au cours de la période précédente ;
- des **disponibilités foncières en zones d'urbanisation future** ainsi que **dans les zones urbaines**, dans la mesure du possible ;
- des **objectifs démographiques exprimés par les communes** ;
- des **enjeux identifiés dans le diagnostic**.

*NB : la légende de cette carte précise bien **que les superficies, indiquées à titre indicatif, ne concernent pas que des espaces situés dans des zones à urbaniser existantes à proximité des villages, mais incluent également les disponibilités foncières à l'intérieur des espaces urbanisés des communes** ; par ailleurs la carte indique des superficies en faisant varier la densité (nombre de logements/ha) selon les communes, en fonction de leur morphologies.*

*Ceci explique donc doublement que le total calculé à partir de la carte (30+11,5+7,5+8,3+15), soit 72,3ha, soit différent des 37 à 43ha calculés ci-avant et dont avaient été retirées les capacités d'accueil intra-urbaines.*

# Une croissance maîtrisée - Période 2006-2025 (10 660 habitants en 2025)

Carte illustrative du raisonnement, NON OPPOSABLE

**3 500 habitants**  
**+1 540 habitants**  
**+4,1%**  
**750 logts**  
**30 ha (25 logts/ha)**

**1 000 habitants**  
**+370 habitants**  
**+3,1%**  
**155 logts**  
**7,5 ha (20 logts/ha)**

**2 440 habitants**  
**+680 habitants**  
**+2,03%**  
**302 logts**  
**15 ha (20 logts/ha)**

**2 400 habitants**  
**+366 habitants**  
**+0,95%**  
**230 logts**  
**11,5 ha (20 logts/ha)**

**1 320 habitants**  
**+225 habitants**  
**+1%**  
**110 logts**  
**8,3 ha (13 logts/ha)**



## Légende

**1 200 habitants** : population totale en 2025.

**+225 habitants** : population supplémentaire entre 2006 et 2025.

**+0,5%** : taux de variation annuel projeté.

**+ 12 logts** : nombre de logements à réaliser (point mort compris).

**4-5 ha** : consommation d'espace nécessaire, incluant les disponibilités intra-urbaines et les projets commencés en 2006

Sources : INSEE, RGP 2004-2005, estimations Citadia

Echelle :

0 1km 2km

## 2.4. Les besoins induits en équipements

En matière d'équipements collectifs, ne sont programmés dans un SCoT que les équipements dont la desserte dépasse le niveau strictement communal tels qu'un lycée, un hôpital ou un centre de secours contre l'incendie.

La courbe moyenne du taux d'élève par logement dépend de l'âge des logements ; plus ceux-ci sont anciens, moins ce taux est élevé. Les taux moyens observés sont de 0,047 élève par logement pour un logement neuf à 0,073 par logement entre la onzième et la seizième année de l'âge du logement, ce qui équivaldrait donc, au niveau des 1558 logements à construire envisagés pour la Brie Boisée, à un apport d'élèves en lycée de l'ordre de 73 à 113 élèves.

Au stade d'un SCoT, ne sont pas pris en compte les équipements de niveau strictement communal tels que groupes scolaires, collèges, équipements sportifs scolaires ou communaux, centres culturels ou centres commerciaux d'intérêt purement local.

## 3. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DU SCOT DE LA BRIE BOISEE

Le SCoT apporte des changements à la manière d'appréhender et d'aménager le territoire et cherche à anticiper des évolutions inéluctables pour asseoir un développement économique et social plus durable.

Le projet de développement pour le territoire du SCoT de la Brie Boisée énoncé au travers du PADD, pièce maîtresse du SCoT, traduit un modèle de développement urbain, économique et social respectueux de l'environnement, plus équitable et plus durable.

## 3.1. Préserver l'écrin naturel environnemental et paysager qui fait l'unité du territoire :

Les espaces forestiers et ruraux recouvrent environ 6550 ha, soit 92% du territoire de la Brie Boisée.

Le patrimoine naturel et paysager de la Brie Boisée est ainsi le ferment de l'identité du territoire et de son attractivité. Il doit ainsi faire l'objet d'une stratégie unissant préservation et valorisation des richesses dans le cadre de l'exploitation de ses ressources et atténuation des impacts liés à la pression de l'urbanisation.

C'est pourquoi les orientations générales du SCoT concernant les sites naturels à protéger sont particulièrement développées.

*Elles sont détaillées dans les points 1.3 (La valorisation du capital environnemental), 2 (Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger), 3.2. (Des transitions paysagères à ménager) et 3.3 (La prise en compte des projets urbains sur l'environnement), ainsi que 7 (Les objectifs relatifs à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville) du document d'orientations générales.*

Les moyens et mesures les plus forts s'appuient sur :

- ▮ **La carte des protections** qui met en évidence les grands ensembles à dominante boisée ou agricole du territoire et qu'il convient de préserver, et dont la lecture est détaillée dans le point 2.3. du document d'orientations générales ;
- ▮ La proposition d'extension du périmètre d'intervention foncière de l'Agence des Espaces Verts (AEV) : cet outil va permettre d'instaurer une veille foncière sur le périmètre concerné, essentiellement des espaces boisés ou agricoles, ce qui aura pour conséquence de permettre aux instances publiques d'intervenir, notamment par le biais de l'outil "espaces naturels sensibles" qui pourrait être mis en œuvre en partenariat avec le Département, au cas où des mutations engendreraient un risque sur la pérennité de ces espaces. La carte présente dans le document d'orientations générales est indicative, il est possible que des modifications de ce périmètre aient lieu ultérieurement.
- ▮ La prise en compte de la bande de 50m de lisière autour des massifs boisés de plus de 100ha, conformément aux préconisations du SDRIF de 1994 ;
- ▮ Le souci d'inclure dans le SCoT une volonté d'insérer les nouveaux projets dans l'environnement, avec une prise en compte des transitions paysagères nécessaires pour accompagner ces projets et respecter la silhouette des villages ;
- ▮ Les orientations relatives à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villages ;
- ▮ Toutes les préconisations relatives à la préservation de la ressource en eau (point 2.1 des orientations), de la mise en valeur de la "trame bleue"\* qui marque le territoire même si elle apparaît peu dans le paysage.

---

\* *trame bleue* : tous les éléments liés à la présence de l'eau, qu'ils soient naturels (rus, zones humides, mares,...) ou bâtis (lavoirs, ponts, moulins...)

### 3.2. Accompagner l'évolution démographique et urbaine en conservant l'identité à dominante naturelle et rurale du territoire

Le territoire du SCoT a connu une forte croissance démographique ces dernières années, laquelle, au regard de la pression foncière et immobilière enregistrée sur l'ensemble de la région Île-de-France, risque de se poursuivre à court et moyen termes. Un des objectifs majeurs du SCoT est d'accompagner ce phénomène en assurant un développement urbain néanmoins modéré et respectueux des capacités d'accueil du territoire.

*Cet objectif est détaillé dans les points 3.1 (Une gestion économe et équilibrée des espaces, 3.4 (La prise en compte des projets sur les besoins en équipements), 4 (Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux), ainsi que 8 (La prévention des risques et nuisances) du document d'orientations générales.*

#### a-La maîtrise de l'urbanisation des villages dans des proportions mesurées, sans rupture significative d'échelle

La gestion économe de l'espace est la condition première du développement durable. La lutte contre l'étalement urbain est un pilier de la loi SRU et constitue l'un des principaux objectifs des SCoT. Le SCoT s'attache donc à rechercher la définition d'un mode d'urbanisation adapté au territoire et offrant une réponse à ses besoins en croissance démographique, au maintien de l'économie locale, tout en limitant la consommation de l'espace.

Plusieurs axes ont donc été définis pour organiser l'évolution des communes de la Brie Boisée :

- Conserver à la Brie Boisée une dimension de territoire peu urbanisé et limiter l'extension spatiale des périmètres actuels des villages ;
- Éviter la densification des écarts.

Ces axes sont détaillés dans le point 3.1.3. sur le développement des villages ainsi que dans le point précédent sur le choix du scénario d'évolution.

#### b- La préservation de l'aspect des villages et leurs qualités architecturales

Les villages de la Brie Boisée ont subi de réelles transformations depuis quelques années, résultat de la pression forte qu'ils subissent sur leur potentiel foncier en raison de leurs atouts de situation et de la conjoncture régionale.

Si tous n'ont pas eu à absorber les mêmes volumes de constructions pour le logement de nouveaux habitants ou l'implantation d'activités, cette pression n'en demeure pas moins forte aux portes de la région parisienne. C'est pourquoi le PADD affiche une volonté de :

- Valoriser le patrimoine local,
- Limiter la banalisation du patrimoine bâti et paysager.

Le document d'orientations générales reprend ces objectifs aux points 2.3 et 7 en incitant les communes à mettre en valeur le patrimoine local bâti, à réhabiliter et mettre en valeur les bâtiments présentant un intérêt architectural reflet des spécificités locales, et à réfléchir aux nouvelles implantations des projets afin de conserver les silhouettes des villages au sein des clairières agricoles ou des espaces boisés.

### **c- La limitation des impacts en anticipant la capacité des équipements et infrastructures nécessaires**

La réalisation de la plupart des grands équipements d'infrastructures tels que les aménagements de routes départementales ou nationales, de services tels que les transports en commun, ou de superstructure tels que les hôpitaux ou les collèges relève de plans ou de programmes de compétence supra-communale.

Le SCoT rappelle néanmoins que le souci qu'a le territoire de la Brie Boisée de participer à un effort collectif pour répondre à la demande en logements doit être accompagné des mesures indispensables de prévision et de mise en œuvre des équipements nécessaires pré cités.

Le PADD cite ainsi les objectifs suivants :

- Prévoir les équipements en services publics nécessaires (administratifs, sportifs, scolaires, de santé...),
- Accentuer une politique de modernisation pour une gestion durable des déchets et de la ressource en eau,
- Insuffler une dynamique autour des énergies renouvelables (éolien terrestre, filière bois, solaire, ...)

Ces points sont repris dans le paragraphe 3.3 du document d'orientations générales ; la dynamique autour des énergies renouvelables notamment est un des axes pivots à développer étant donné le potentiel et les ressources du territoire du SCoT en bois.

### **d- assurer une offre en logements diversifiée et équilibrée**

Le diagnostic a mis en évidence une certaine dichotomie entre le parc de logements et les mutations démographiques observées. Le logement des ménages à faibles revenus, des personnes âgées ou encore des jeunes actifs n'est pas assuré de façon totalement satisfaisante.

Le territoire de la Brie Boisée, à dominante rurale et globalement desservi par des transports en commun intermittents ayant pour conséquence un usage important des voitures particulières, n'a pas vocation à accueillir uniformément des logements en faveur des plus défavorisés. Cependant des initiatives communales ont déjà été mises en œuvre pour améliorer l'offre en service et pour diversifier celle en logement, notamment à destination des jeunes actifs.

Le PADD du SCoT de la Brie Boisée s'articule sur ce point autour de trois axes :

- Promouvoir de nouveaux types d'habitat qui permettent d'optimiser les espaces encore disponibles dans les villages,
- Réhabiliter le parc ancien, lequel présente encore des potentialités importantes,
- Mettre en œuvre des moyens de maîtrise du foncier.

Ces axes sont repris dans le point 4 du document d'orientations générales qui incite les communes à mettre en œuvre une urbanisation de formes diversifiées, économisant davantage l'espace, et qui réponde aux besoins des ménages et des populations spécifiques. Les initiatives locales sont encouragées dans le cadre du SCoT et les secteurs les plus proches des gares RER incités à accueillir un habitat diversifié.

### **e- intégrer les risques naturels et technologiques**

Ce point n'est pas le plus développé du projet de SCoT car les risques présents sur le territoire demeurent relativement faibles. Néanmoins, la nécessaire imperméabilisation des sols qu'implique une extension des surfaces urbanisées doit être prise en compte de façon à prévoir des mesures compensatoires relatives au ruissellement des eaux, comme au traitement des eaux usées avant rejet dans le milieu naturel, ceci afin justement de ne pas aggraver des risques existants ou d'en créer dans des secteurs qui n'étaient pas concernés.



### 3.3. Adapter les flux de circulation à l'échelle du territoire

La Brie Boisée demeure un territoire à dominante rurale où l'automobile joue un rôle prépondérant et quasi incontournable compte tenu des distances à parcourir pour effectuer les déplacements entre le lieu de résidence, de travail, d'études, de loisirs, les commerces ou services. Seule une offre en transports collectifs performante et adaptée à la demande des habitants pourra constituer une véritable alternative à l'automobile et permettra la mise en œuvre d'une politique de déplacements durable.

Dans cette optique, le SCoT de la Brie Boisée met en avant la nécessité de rendre les transports collectifs existants sur le territoire plus attractifs afin d'entraîner un report modal de l'automobile vers les déplacements collectifs. Il s'agit ici d'atteindre un des objectifs principaux du Plan Local des Déplacements des Secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée et des communes environnantes et du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), renforcé par la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU).

Le développement des modes de transports alternatifs à l'automobile (vélo, marche à pied, rollers, covoiturage), encore peu répandus sur le territoire, constitue également un enjeu important pour l'avenir.

*Cet objectif est détaillé dans tout le point 5 (Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs) du document d'orientations générales.*

#### **a- développer le maillage des liaisons douces entre les villages et à l'intérieur de ceux-ci**

Le territoire de la Brie Boisée dispose d'un réseau de chemins et d'allées forestières important ; néanmoins, hors des circuits de grande randonnée, il manque des liaisons entre les chemins existants qui pourraient permettre de multiplier les itinéraires de promenade et de découverte.

Le département est en train d'élaborer un Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables (SDIC) dont la sortie est prévue pour le deuxième semestre 2007. Il comprendra des incitations à la réalisation d'aménagements sur route départementale, en agglomération et en forêt.

Le SCoT de la Brie Boisée adopte ce type d'orientations car l'établissement de liaisons instaurant une continuité entre les villages du département constitue un objectif essentiel du schéma.

#### **b- favoriser des transports adaptés à la demande des habitants**

Les transports en commun présentent le double avantage d'être accessibles à l'ensemble des couches de population et de contribuer à la réduction des polluants dans l'air.

C'est pourquoi le PADD du SCoT évoque les axes suivants :

- Adapter l'offre existante de transports en commun,
- Proposer des transports à la demande.

Les orientations du SCoT s'inscrivent en fait dans une politique de déplacements plus globale, définie dans le Plan Local des Déplacements des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée et des communes environnantes.

Les mesures actuellement connues pour améliorer l'offre et la desserte existantes sont reprises dans le point 5.1. du document d'orientations générales, et toutes celles qui ne sont pas mentionnées mais pourraient un jour être mises en œuvre vont forcément dans le sens de la volonté de la Communauté de Communes de la Brie Boisée. Cette dernière n'est d'ailleurs pas en reste puisqu'elle a fait sienne la compétence des transports à la demande sur son territoire.

### **c- limiter l'impact des nuisances des axes de circulation les plus fréquentés**

Au vu de la fréquentation croissante des routes sillonnant la Brie Boisée du fait notamment de leur utilisation comme voies alternatives aux grands axes extérieurs surchargés (RN4, RN36, autoroute A4), le PADD met l'accent sur la nécessité de :

- ▮ Répondre aux problèmes de sécurité routière,
- ▮ Isoler les secteurs urbains ou d'urbanisation future des nuisances.

Si un certain nombre d'actions dépendent de programmes et de schémas d'échelle plus étendue que le seul territoire de la Brie Boisée, le document d'orientations générales du SCoT affirme néanmoins (point 8) la volonté de la Communauté de Communes de mettre en œuvre des mesures diversifiées de lutte contre le bruit au voisinage des axes provoquant des nuisances, qu'ils soient identifiés comme "à grande circulation" ou non.



### **3.4. Assurer un développement économique mesuré et en adéquation avec les capacités, les ressources et les spécificités de la Brie Boisée**

*Cet objectif est détaillé dans le point 6 (Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques) du document d'orientations générales.*

#### **a- Maintenir l'activité agricole**

Cette dernière est garante d'une certaine identité de la Brie Boisée. La SAU de la Brie Boisée représente 1 654 ha soit 23,3% de la superficie totale du territoire. Si son importance économique est très relative par rapport à celle des secteurs secondaire et surtout tertiaire, son maintien signifie aussi la protection des paysages, la préservation de terres de l'imperméabilisation, donc une meilleure gestion du ruissellement et de l'érosion à l'échelle d'un territoire.

C'est pourquoi le PADD insiste sur les objectifs suivants :

-  Éviter les conflits d'usage de l'espace entre les agriculteurs et les autres "utilisateurs",
-  Maintenir des espaces agricoles viables.

Ceux-ci sont repris dans le document d'orientations générales au niveau des orientations générales d'organisation de l'espace d'une part, ainsi que dans le point 3.1.2. sur les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et espaces naturels et agricoles ou forestiers.

#### **b- promouvoir le "tourisme vert", offrant de petites unités d'accueil et de services dispersées sur le territoire**

La préservation du patrimoine naturel et paysager n'exclut pas sa valorisation dans le cadre du développement touristique.



La Brie Boisée doit s'engager sur un modèle de tourisme respectueux des espaces, dit "tourisme vert", promouvant en particulier

Cet axe du PADD est repris au point 6.4 du document d'orientations générales, lequel insiste sur la nécessité pour les communes de développer un certain mode de structures d'accueil du public, telles que gîtes ruraux ou chambres d'hôtes, ponctuellement des hôtels, de façon à proposer une offre de découverte des milieux naturels qui s'appuie aussi sur des capacités d'hébergement. En effet, les forêts régionale et domaniales étant ouvertes au public et faisant partie d'itinéraires de grande randonnée, il serait valorisant pour la Brie Boisée de s'inscrire davantage dans une dynamique qui s'appuie sur l'attractivité de son territoire.

#### **c- maintenir les activités garantes de l'économie locale et de l'attractivité du territoire**

Si les villages de la Brie Boisée n'ont pas vocation à accueillir des activités fortement consommatrices d'espaces, excepté sur le nord de Ferrières-en-Brie, il est nécessaire au territoire du SCoT de ne pas s'installer dans une fonction essentiellement résidentielle, avec pour corollaire l'augmentation des flux journaliers en direction des pôles d'emplois.

Le PADD met donc en exergue le besoin d'une certaine activité économique locale, qui passe par :

-  Le maintien des commerces et les activités dans les bourgs,
-  L'accueil des entreprises de services et d'artisanat dans des lieux adaptés à leurs besoins et aux flux qu'elles peuvent générer.

Ces thèmes font partie intégrante du point 6 du document d'orientations générales relatif aux activités économiques, lequel insiste :

- ✚ d'une part sur l'utilité de maintenir l'attractivité des centres bourgs et de mettre en œuvre des moyens pour y maintenir les commerces et autres activités compatibles avec l'habitat,
- ✚ et d'autre part de conforter le développement économique dans des sites d'accueil appropriés et équipés, dans la mesure où certains existent déjà et où d'autres sont en voie d'aménagement.