Pièce 3c

Prescription par délibération communautaire du :
23/03/22
Arrêt par délibérations communautaires du :
11/07/24 et du 12/11/2024
Approbation par délibération communautaire du :
10/07/2025
Projet de mise en compatibilité – juillet 2026

PLUiH
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT

1.3 Rapport de présentation
Justifications

TABLE DES MATIERES

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 5
Un projet en reponse aux enjeux nationaux et territoriaux 5
Rappel des enjeux principaux issus du diagnostic 7
Exposé du PADD et justifications 10
Présentation des scénarios démographie-habitat 20
Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 23

EXPOSE DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DU PADD 25
Le zonage réglementaire 25
Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation 32
Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD 51
Mode d'emploi du règlement 96
Justification de l'insertion de dispositions particulières 103
Étude « loi Barnier » - entrée de ville 110
Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis 116
Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers 119
Analyse de la compatibilité avec le SCOT 120
Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 127

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES D'URBANISME

1.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PLUiH comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement du territoire à l'horizon 2040 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLUiH (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation et programme d'orientations et d'actions).

1.1.1. UN PROJET EN REPONSE AUX ENJEUX NATIONAUX ET TERRITORIAUX

UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

L'équilibre entre :

- les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain,
- une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
- les besoins en matière de mobilité.

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et village ;

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :
En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

La sécurité et la salubrité publiques ;

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUiH Bassée-Montois.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement.

Ces principes ont directement guidé l'élaboration du PADD.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H), et donc le PADD, doivent être compatibles avec notamment les documents suivants en vigueur :

- Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF puis SDRIF-E)
- Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (SDAGE),
- Les SAGE
- Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Provinois

… et doivent notamment prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement du territoire Bassée-Montois sont développés dans le diagnostic, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet.

La révision du PLU s'est déroulée dans une période charnière, puisque plusieurs de ces documents étaient parallèlement en cours de révision (SDRIF devenant SDRIF-E, PDUIF devenant MOBIDF, SRCE). Pour limiter les besoins de mise en compatibilité ultérieurs, les lignes

directrices connues de ces projets ont été intégrées autant que possible à la réflexion du PLUiH, notamment en ce qui concerne le SDRIF-E récemment approuvé en Conseil d'Etat.

1.1.2. RAPPEL DES ENJEUX PRINCIPAUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH Bassée-Montois résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de territoire durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés, aux tendances ainsi qu'aux objectifs des documents de rang supérieur et en lien avec les options politiques retenues dans le cadre de la délibération de la Communauté de Communes prescrivant l'élaboration du PLUi.

Démographie :

- Adaptation du parc de logements aux évolutions récentes :
- développement d'une offre de petits logements
- développement d'une offre de logements adaptés au vieillissement
- Maintien la population sur le territoire et limiter les départs vers les territoires frontaliers (Yonne et Aube)
- Être un territoire attractif pour les familles
- Développement d'un parc de logements accessibles, en adéquation avec les ressources des ménages du territoire : logements locatifs sociaux, en nombre mesuré et à proximité des commerces et services
- Être un territoire où il fait bon vieillir : développement une offre de logements adapté et accessible

Habitat :

- Amélioration du parc locatif car l'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire se fait au 2/3 dans le parc locatif
- Résorption de la vacance à Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly
- Accompagnement de la rénovation énergétique du parc social et privé
- Accompagnement du vieillissement de la population :
- Le maintien à domicile : adaptation des logements à la perte d'autonomie des séniors qui vont augmenter, notamment à travers les aides de l'ANAH
- Le développement de produits neufs (exemple : logements sociaux dédiés aux séniors, résidences services, habitat inclusif, etc.)
- Accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage : Créer une offre de logements adaptés aux gens du voyage (terrains familiaux, etc.)

Activités économiques :

- Création d'emplois et mobilisation de foncier à vocation économique
- Pérennisation des activités extractives constituant le 1er gisement d'Ile-de-France.
- Bipolarisation complémentaire entre Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly : vocation industrielle pour la première et activités artisanales pour la seconde.
- Mise à Grand Gabarit de la Seine et développement d'un nouveau port à Bray-Sur-Seine

- Potentialité des locaux publics inutilisés : bâtiments relais, hôtels d'entreprises, coworking…

Commerce

- Maintien de l'offre commerciale actuelle pour garantir l'animation dans les communes rurales
- Développement, renforcement et diversification du réseau de vente en circuit court, produits du terroir
- Renforcement de la polarité qu'est Donnemarie-Dontilly pour éviter l'évasion commerciale : amélioration de l'offre, meilleure lisibilité, aménagement de l'espace public en centre-bourg, organisation du stationnement…

Agriculture et foresterie

- Maintien des filières agricoles et développement des agro-matériaux.
- Diversification des activités agricoles ou liées : circuits courts, EnR, agro-tourisme
- Maintien d'espaces de développement suffisants autour des exploitations.
- Valorisation de la ressource forestière et nouveaux débouchés

Tourisme

- Structuration d'une identité écotouristique.
- Développement des infrastructures touristiques (véloroute, maison de la Bassée, bases loisirs, sentiers …)
- Amélioration de la capacité d'accueil (hébergement, restauration)
- Des projets extérieurs offrant des opportunités de développement de l'activité touristique (Projet de PNR du Bocage Gâtinais)

Equipement du territoire :

- Maintien des écoles pour garantir animation et croissance démographique.
- Développement des pratiques sportives en lien avec les atouts du territoire (sport d'eau, pêche, randonnée pédestre, cycliste et équestre …).
- Accompagnement pour la création de lieux culturels et socio-éducatifs (maison de quartier, centres-sociaux …).
- Poursuite du rattrapage de l'offre médicale
- Finalisation du déploiement de la fibre et amélioration de la couverture de téléphonie mobile

Mobilité :

- Les cheminements doux et le projet de véloroute comme levier de l'économie touristique
- Limitation de l'exposition des populations aux nuisances routières
- Cohérence entre structuration de l'urbanisation et celle du réseau de transports en commun
- Réalisation du projet de Seine à grand Gabarit et d'un nouveau port à Bray-sur-Seine

Cadre de vie/Paysage :

- Préservation des singularités des grands paysages
- La Bassée : limitation de la banalisation des espaces, notamment aux marges de l'entité ; amélioration de l'accès au fleuve depuis les berges, mise en valeur touristique, de loisirs ou écologique des anciennes gravières.
- Le Montois : prise en compte de la variété des paysages du Montois, du relief et des couronnements boisés.

- La Vallée de la Voulzie : ouverture des paysages pour révéler le cours d'eau, préservation de la continuité de cette unité vis-à-vis de l'urbanisation.
- La Brie du Châtelet : maintien des ouvertures des clairières agricoles, gestion des lisières, conservation des prairies en fond de vallée
- Le Sennonais : préservation des éléments végétaux qui diversifie le paysage agricole de cette unité, recréation d'un paysage de bocage.
- Préservation de l'authenticité des villages et des bourgs
- Insertion des nouvelles constructions dans la silhouette des bourgs et dans le respect de l'identité de chaque unité de paysage
- Poursuite de la valorisation du patrimoine bâti

Cadre physique :

- Poursuite de l'exploitation des ressources du sous-sol
- Adaptation aux effets du réchauffement climatique
- Les grands projets dans la Bassée : mise à grand gabarit de la Seine et casier pilote

Gestion de l'eau :

- Préservation de la ressource en eau, notamment pour l'alimentation en eau potable, surtout concernant les captages de Jaulnes et de Noyen-sur-Seine
- Atteinte des objectifs du SDAGE concernant la qualité des masses d'eau
- Amélioration du taux de conformité des ouvrages d'assainissement non collectif
- Amélioration du rendement de son réseau de distribution d'eau potable de la STEP de Donnemarie-Dontilly
- Mise en compatibilité avec le SAGE Bassée-Voulzie lors de son approbation

Trame verte et bleue :

- Maintien de la qualité des espaces naturels et de leurs fonctionnalités écologiques
- Préservation de la biodiversité
- Restauration des corridors écologiques dans les espaces de grande culture.
- Préservation et renforcement des éléments ponctuels composant la trame verte et bleue locale
- Protection des zones humides en procédant à des prospections et l'identification des secteurs potentiellement humides des secteurs concernés par l'urbanisation
- Préservation la nature en ville, dans les bourgs et les hameaux

Qualité de l'air et énergie :

- Limitation des déplacements pour réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Développement de la production d'énergie renouvelable selon les potentialités locales
- Amélioration de la qualité énergétique des logements

Risques et nuisances :

- Évitement des zones soumises aux nuisances sonores pour le développement de l'urbanisation.
- Évaluation du niveau de pollution des sites potentiellement pollués si des projets d'aménagement les concernent.
- Prise en compte des deux sites pollués dans les projets d'aménagement du territoire.

Déchets :

- Réduction de la production de déchets ménagers produits par chaque habitant de la Bassée-Montois.
- Suppression des dépôts sauvages de déchets.

Consommation d'espaces :

- Consommation modérée de zones NAF pour l'urbanisation tout en permettant le développement de projets importants pour le territoire
- Poursuite de l'activité d'extraction de matériaux s'agissant d'un gisement d'intérêt régional tout en modérant la consommation de terres agricoles
- Diversification des reconversions de site d'extraction pour éviter l'accroissement trop rapide des plans d'eau

1.1.3. EXPOSE DU PADD ET JUSTIFICATIONS

Les éléments qui suivent présentent les grands éléments de diagnostic confrontés aux objectifs de la délibération du Conseil communautaire et les orientations retenues par le PADD pour répondre aux enjeux du diagnostic et aux objectifs de la délibération.

AXE 1 : RETROUVER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE EN LA RÉORIENTANT SELON SON ARMATURE URBAINE

Éléments de diagnostic sur lesquels s'appuient les orientations du PADD :

- *Conformément au SCoT l'armature urbaine du territoire s'organise autour de trois types de bourgs : les bourgs principaux (agglomération de Bray-sur-Seine – Bray-sur-Seine, Mousseaux-lès-Bray et Mouy-sur-Seine – et Donnemarie-Dontilly), les bourg relais (Gouaix et Montigny-Lencoup) et les communes rurales (toutes les autres communes au sein desquelles une sous-catégorisation est possible).*
- *A l'échelle de la Bassée Montois, le territoire perd des habitants sur la période 2013-2019, mais une tendance est/ouest est notable : les communes en périphérie de Montereau-Fault-Yonne (ouest) gagnent des habitants) tandis que les communes à l'est perdent des habitants.*
- *La perte démographique est le résultat simultané d'un déficit migratoire et d'un solde naturel désormais nul.*
- *Des capacités de densification importantes dans les communes*
- *Un parc de logement largement dominé par les maisons individuelles.*

Objectif 1.A. : permettre des croissances démographique et urbaine modérées

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé en 2024 fixe des objectifs de production de logements sur la Bassée Montois, correspondant à une hypothèse de développement démographique de l'ordre de +0.11%/an de la population des ménages, soit + 25 habitants/an.
En 2019, la population des ménages était de 22 821 habitants, elle a baissé depuis 2013 de l'ordre de -0.20%/an. Cette évolution démographique s'inscrit dans une période où environ 35 logements par an ont été commencés. Or, si les résultats démographiques de la période 2019 – 2024 ne sont pas encore connus, ils s'inscrivent sur une période où la construction était plus

faible : 22 logements commencés par an entre 2017 et 2020. Par conséquent, même si le territoire engage une nouvelle dynamique de développement dès à présent, les prochaines années de recensement traduiront la baisse de développement pré-covid. D'ailleurs, les chiffres de l'INSEE pour l'année 2021 (dernière référence en date au moment de l'approbation) font état d'une population des ménages de l'ordre de 22 577 habitants.

- Produire environ 50 logements par an entre 2025 et 2040, cette production annuelle se répartissant entre 5 % de logements créés par mutation ou changement d'usage de sites et bâtiments existants, 15 % de logements vacants remis sur le marché et 80 % de logements neufs produits. Notons qu'il s'agit d'un scénario modéré de cadrage et que le PLUi-H permet par ses règles de faire plus.
- Accueillir environ 25 nouveaux habitants par an permettant de compenser pour partie la perte démographique connue entre 2013 et 2019, et la perte probable entre 2019 et 2025, permettant d'atteindre une population des ménages de l'ordre de 22 725 habitants en 2040, soit une population totale d'environ 23 250 habitants en ajoutant la population hors ménage considérée comme constante. Au global, c'est donc une relative stabilité démographique de la population totale sur le long terme qui est attendue (très légère croissance de 0,03% entre 2021 et 2040).
- Répartir la production de logements selon l'armature urbaine retenue pour le territoire dans le but de renforcer les bourgs centres et les bourgs relais ; la production devra approcher la répartition suivante : 35 % dans les bourgs principaux, 15 % dans les bourgs relais et 50 % dans les communes rurales.
- Mutualiser les possibilités de construction au sein des communes rurales selon le souhait de développement ou de maintien démographique de chacune. La commune de Chalmaison présente la particularité d'être située à proximité immédiate de la gare ferroviaire de Longueville et elle sera donc privilégiée parmi les communes rurales pour l'accueil de nouveaux logements.

Défi 1.B. : promouvoir une production de logement cohérente avec la trame urbaine du territoire, favorisant la densification des espaces déjà bâtis plutôt que les extensions et respectant le caractère des silhouettes villageoises

Entre 2012 et 2017, la superficie moyenne consommée par les logements neufs était de 925 m² par logement. La densité moyenne des nouveaux espaces d'habitat s'élevait à 11 logements par hectare.

- Favoriser une densité moyenne de 15 logements par hectare pour les nouvelles constructions à l'horizon 2030, à l'échelle du territoire communautaire. Cette densité moyenne est différente selon la situation de la commune dans la structure urbaine du territoire. Ainsi, les densités moyennes à atteindre sont de :
    - 26 logements par hectare pour les bourgs principaux ;
    - 16 logements par hectare pour les bourgs relais et la commune rurbaine de Chalmaison ;
    - 11 logements par hectare pour les communes rurales en développement démographique ;
    - 11 logements par hectare pour les communes rurales en maintien démographique.
- Autoriser une consommation foncière en extension d'environ 35 hectares pour l'habitat à horizon 2040 sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- Privilégier les opérations en densification des espaces bâtis pour les communes rurales (dents creuses et bâtis vacants, renouvellement et changement d'usage des constructions existantes).
- Exclure le développement en extension des hameaux et limiter leurs capacités de densification ; cet objectif pourra exceptionnellement être ignoré pour les hameaux disposants d'au moins un commerce de proximité.

Défi 1.C : disposer d'une offre de logement complète permettant de satisfaire le parcours résidentiel de tous les habitants et de promouvoir un territoire durable

Le parc de logements du territoire intercommunal est peu diversifié à la fois en termes de typologie de logements (majorité de grands logements) et en termes de formes urbaines (majorité de maisons individuelles). L'attractivité résidentielle future du territoire nécessite de diversifier l'offre de logement.

- Accompagner le développement d'une offre adaptée aux populations spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite…) dans les bourgs principaux et dans les bourgs relais en lien avec la proximité des services et des commerces.
- Améliorer la qualité de l'offre locative existante, et développer l'offre locative dans les bourgs ruraux.
- Répondre, le cas échéant, aux besoins spécifiques des gens du voyage.
- Lutter contre l'habitat spontané et illégal.
- Favoriser la création de logements de petite et moyenne tailles (T2, T3) y compris dans les communes rurales ; cet objectif est inversé pour le centre-ville de Bray-sur-Seine (cf. ci-après).
- Assurer une offre en logements aidés adaptée aux besoins du territoire et favoriser le développement d'une offre dans les bourgs relais et dans la commune rurbaine de Chalmaison.
- Engager une démarche spécifique pour le centre-ville de Bray-sur-Seine afin :
    - de résorber l'insalubrité des logements ;
    - de réduire le nombre de logements vacants ;
    - de conserver une offre pour des logements familiaux ;
    - d'augmenter la part des propriétaires occupants dans ce quartier.

AXE 2 : ENGAGER LA DIVERSIFICATION DE l'ÉCONOMIE LOCALE EN LIEN AVEC LES ATOUTS ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

Éléments de diagnostic sur lesquels s'appuient les orientations du PADD :

- *Un territoire sous l'influence économique des pôles extérieurs de Provins, Melun et Montereau-Fault-Yonne.*
- *Une baisse du nombre d'emplois ces dernières années.*
- *Des pôles économiques principaux plutôt spécialisés : Bray-sur-Seine – pôle industriel et commercial, et Donnemarie-Dontilly – pôle artisanal dont l'activité commerciale est fortement concurrencée.*
- *Une économie essentiellement rurale pour le reste du territoire.*
- *Une activité agricole orientée vers les grandes cultures mais avec des actions de diversification.*
- *Une très faible activité sylvicole.*
- *Le plus important gisement de granulats d'Ile-de-France.*
- *Un tissu industriel bien présent pour un territoire plutôt rural.*
- *Une majorité de très petites espaces d'activités en dehors des bourgs principaux.*
- *Un potentiel de développement touristique important et sous exploité.*

Défi 2.A. : développer l'activité économique proportionnellement au développement démographique du territoire

Le territoire enregistre une baisse de son nombre d'emplois depuis 2013, l'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois pour 100 actifs résidant ayant un emploi) était de 45 % en 2013 contre 44,7 % en 2019. L'enjeu de rééquilibrage actifs/emplois constitue une priorité pour le territoire.

- Retrouver le rapport de 45 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire d'ici 2040. Il s'agit ainsi de créer 250 à 275 emplois supplémentaires à horizon 2040, en cohérence avec l'objectif démographique du territoire.
- et en lien avec leurs spécialisations actuelles : privilégier les activités industrielles dans l'agglomération de Bray-sur-Seine et les activités artisanales dans la commune de Donnemarie-Dontilly.
- Assurer le maintien des activités industrielles présentes dans les autres communes du territoire en permettant aux entreprises existantes d'évoluer au sein de leur site et/ou à proximité.
- Maintenir les capacités d'exploitation de la ressource en granulats en équilibre avec les objectifs de préservation des activités agricoles et des espaces naturels. Permettre une diversification dans la reconversion des sites après exploitation (agricole, écologique, développement d'EnR, tourisme et loisirs).
- Remobiliser les fonciers vacants à vocation économique pour recréer et diversifier l'emploi : notamment à Donnemarie-Dontilly, Bray-sur-Seine ou les Ormes-sur-Voulzie
- Disposer d'une offre foncière destinée aux activités économiques des pôles (hors activité d'extraction) en rapport avec les objectifs de localisation des activités et du nombre d'emplois à créer : sur la base d'un besoin foncier d'1 hectare pour 10 emplois (à titre de comparaison, la densité d'emploi sur la ZAE de Bray-Jaulnes est de 7 emplois par hectare), En complément de la ZA de Choyau à Jaulnes aménagée ces dernières années, l'enveloppe foncière nécessaire au développement de nouvelles zones d'activités est d'au minimum 30 hectares, incluant :
    - les disponibilités foncières présentes dans les zones existantes : ZAE Bray/Jaulnes, de Mouy-sur-Seine, Donnemarie-Dontilly, …
    - les espaces supplémentaires liés au développement de la Seine à grand gabarit et au nouveau port de Bray-sur-Seine.
- Localiser les capacités foncières pour le développement des activités économiques en priorité à proximité des bourgs principaux et en continuité des sites industriels existants sur le territoire.
- Conserver la vocation économique des locaux artisanaux existants dans les communes du territoire.
- Autoriser le développement d'une nouvelle offre de locaux artisanaux, industriels et de services aux entreprises par reconversion de bâtiments existants.
- Anticiper les nouveaux modes de travail en permettant notamment l'implantation d'espaces de coworking et de pépinières/hôtels d'entreprises.

Défi 2.B. : s'appuyer sur le projet de mise à grand gabarit de la Seine pour valoriser le territoire, diversifier l'économie et favoriser le report modal

Un projet de décret de déclaration d'utilité publique est en cours pour la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine (Aube). Il est prévu dans ce cadre l'aménagement d'un tronçon de 28,5 kilomètres qui pourra être emprunté par des bateaux au gabarit européen, avec la création d'un canal de 9,2 km entre Villiers-sur-Seine et Nogent-sur-Seine et le réaménagement de la Seine entre Bazoches-lès-Bray et Villiers-sur-Seine sur 19,25 km.

- Accompagner la création d'un nouveau port fluvial à Bray-sur-Seine/Jaulnes dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères locales et en veillant au maintien du tissu économique existant
- Créer une synergie d'activités économiques autour des activités portuaires en lien avec la mise à grand gabarit de la Seine et le nouveau port de Bray-sur-Seine
- Accompagner le projet de création de la Seine à grand gabarit et affirmer la nécessité de l'aménagement rapide du tronçon allant du barrage de la Grande Bosse au nouveau port de Bray-sur-Seine

- Inciter au report modal fret/fluvial à l'appui de la mise à grand gabarit de la Seine pour limiter les circulations de poids lourds sur les routes du territoire en créant une plateforme multimodal intégrée au fonctionnement urbain
- Faire de la mise à grand gabarit de la Seine un support du développement touristique par l'aménagement de nouvelles liaisons douces notamment.

Défi 2.C. : faire monter en puissance le territoire en termes d'hébergements touristiques et d'activités de tourisme et de loisirs

Le Bassée-Montois dispose d'atouts importants concernant son potentiel de développement touristique. Pour autant, ceux-ci sont peu valorisés alors que différents projets prennent place aux abords du territoire. Le potentiel touristique du territoire doit être révélé autour d'un projet fédérateur.

- Faire de la véloroute de la Seine le produit touristique phare du territoire : l'aménagement des abords du canal Bray-La Tombe, et au-delà, l'adaptation des voies existantes ou, le cas échéant, l'aménagement d'infrastructures en site propre doivent être programmés.
- Développer et diversifier l'offre en hébergements touristiques en permettant l'aménagement de produits atypiques plus susceptibles d'attirer des visiteurs sur le territoire.
- Conforter la vocation touristique des campings existants d'Hermé-Gouaix et la Tombe et assurer la sécurité des vacanciers face au risque d'inondation.

Défi 2.D. : préserver les activités et les espaces agricoles existants, compenser la perte d'espaces agricoles suite au développement des activités extractives et des grands projets, valoriser la ressource forestière

62 % du territoire intercommunal sont occupés par l'activité agricole ce qui en fait une activité économique importante en termes d'occupation de l'espace. Pourtant, les espaces agricoles sont soumis à une importante pression foncière ; ce sont ainsi près de 27 hectares qui ont disparu chaque année entre 2012 et 2021. Le PLUiH affirme donc la nécessité de pérenniser ces activités agricoles.

- Pérenniser les espaces agricoles en inscrivant une majorité du développement urbain du territoire dans les enveloppes bâties existantes (cf. défi 1.B.).
- Autoriser l'installation d'exploitations agricoles en périphérie des villages en tenant compte des spécificités de l'exploitant, mais aussi de la préservation du paysage et du cadre de vie des habitants de façon à faciliter l'urbanisme et la circulation.
- Prévoir des itinéraires adaptés en périphérie des bourgs et des villages qui soient conformes à la taille des engins agricoles pour améliorer la circulation.
- Autoriser le développement des exploitations existantes et la création de nouvelles exploitations en cohérence avec les objectifs de préservation des paysages et du cadre de vie des habitants.
- Favoriser la diversification des activités et des revenus des exploitations agricoles : installation d'ateliers de transformation des productions agricoles, développement des circuits courts via la vente directe des produits du terroir, accueil et hébergement du public, production d'énergie renouvelable (installation photovoltaïque sur le toit des exploitations, méthaniseur utilisant les sous-produits agricoles et/ou les effluents d'élevage).
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles inexploités, en priorité pour les bâtiments présentant un caractère architectural et patrimonial avéré, mais aussi pour les autres bâtiments agricoles lorsqu'ils peuvent être repris par une activité artisanale ou industrielle. Ces changements ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'activité agricole.
- Remettre en cultures ou en prairies certaines peupleraies dans les entités paysagères de la Bassée et de la vallée de la Voulzie dans le but de maintenir la

part des espaces agricoles sur le territoire intercommunal et en cohérence avec les objectifs paysagers (cf. défi 4.A.)

- Favoriser, lorsque c'est possible, les projets de réaffectation des sols exploités en sablière à un usage agricole par un réaménagement adapté pour les nouvelles carrières et celles en cours d'exploitation.
- Mieux valoriser la ressource forestière du territoire.

AXE 3 : MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE, DEVELOPPER LES SERVICES ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE BATI DU TERRITOIRE

Éléments de diagnostic sur lesquels s'appuient les orientations du PADD :

- *L'offre commerciale traditionnelle demeure peu présente en dehors des pôles de centralité.*
- *Une offre de soins faible entraînant une forte dépendance aux territoires voisins.*
- *Une offre insuffisante pour l'accueil de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse.*
- *La majorité du territoire fonctionne en regroupements pédagogiques pour les équipements scolaires maternel et primaire.*
- *Une couverture faible s'agissant de la téléphonie mobile.*
- *Une forte dépendance à l'automobile pour des déplacements souvent contraints malgré un réseau de transport en commun structuré.*
- *L'absence quasi-totale d'aménagements cyclables interurbains et d'infrastructures dédiées au covoiturage.*
- *Une part importante de trafic poids-lourds sur les principaux axes routiers du territoire.*
- *Une véritable identité paysagère des espaces bâtis anciens.*

Défi 3.A. : s'assurer du maintien de l'offre commerciale de proximité dans les bourgs ruraux et faciliter le développement de l'offre commerciale dans les bourgs principaux et dans les bourgs relais

L'offre commerciale demeure faible et fragile sur le territoire intercommunal et celui-ci est ainsi concurrencé par les pôles commerciaux extérieurs, notamment Provins et Montereau-Fault-Yonne, et dans une moindre mesure Nangis, Nogent-sur-Seine et Sens.

Seuls les deux pôles de proximité de l'agglomération de Bray-sur-Seine et de Donnemarie-Dontilly disposent d'une offre commerciale de proximité complète.

- Conserver l'opportunité, pour chaque commune, de développer une offre commerciale de proximité en permettant :
  - d'accueillir de nouveaux commerces dans les espaces de « centre-bourg » ;
  - de faire évoluer les commerces en place, quelle que soit leur localisation ;
  - de permettre l'implantation de distributeurs de baguettes ou produits issus de l'agriculture et du maraîchage, dans un objectif de valorisation des circuits courts et de service de proximité dans les secteurs dépourvus ;
  - exceptionnellement, de créer de nouveaux commerces à proximité des exploitations agricoles lorsqu'il s'agit de projet de vente directe des productions agricoles locales, et à proximité des équipements touristiques s'ils sont en rapport avec l'activité touristique considérée.

- Renforcer l'attractivité commerciale des bourgs principaux et des bourgs relais en autorisant des implantations de commerces, y compris des moyennes surfaces (400 m² à 2 500 m² de surface de vente environ), dans les espaces urbains stratégiques :
    - dans les centres-bourgs et à leur proximité ;
    - dans les zones commerciales ou d'activités existantes et dans le prolongement immédiat de celles-ci ;
    - à proximité de pôles d'échanges de transport (gares routières, aires de covoiturage, …).
- Engager une stratégie de maintien des locaux commerciaux dans les bourgs principaux et dans les bourgs relais en facilitant l'aménagement des locaux commerciaux et en conservant leur vocation actuelle lorsqu'ils sont situés dans les polarités commerciales.

Défi 3.B. : renforcer l'offre en équipements et en services pour maintenir leur diversité, en cohérence avec l'objectif de développement démographique du territoire

Malgré les fermetures régulières de classes dans l'enseignement maternel et primaire, le territoire conserve un bon niveau d'équipement grâce aux Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI). Le territoire présente en revanche un certain déficit en termes d'équipements d'enseignement secondaire tandis que des espaces de formations spécifiques destinées aux entreprises du territoire seraient nécessaires. Enfin, le territoire présente une réelle faiblesse s'agissant des équipements et des professionnels de santé.

- Maintenir le niveau d'équipement scolaire maternel et primaire du territoire et permettre les opérations de mutualisation dans l'objectif de limiter les déplacements des élèves.
- Soutenir tout projet de développement d'équipements d'enseignement secondaire sur l'intercommunalité et de formations spécifiques destinées aux entreprises du territoire.
- Encourager le maintien des professionnels de santé sur l'ensemble du territoire en favorisant la création de locaux adaptés et accessibles au sein des bourgs.
- Maintenir la qualité et la diversité des équipements sportifs et de loisirs sur tout le territoire intercommunal.
- Faciliter l'évolution des équipements existants : extension, surélévation, rénovation
- Renforcer les équipements de téléphonie mobile en cohérence avec les objectifs de préservation des paysages et du patrimoine communautaire.
- Finaliser l'équipement du territoire en fibre optique dans les secteurs isolés.

Défi 3.C. : modifier les habitudes de déplacement en développant les infrastructures dédiées aux mobilités actives et facilitant l'accès aux transports en commun

76 % des actifs ayant un emploi se déplacent en voiture pour se rendre sur leur lieu de travail en 2019, c'est 2 points de plus qu'en 2009. Le report modal vers des modes de déplacement collectifs, mutualisés ou actifs doit être encouragé grâce au développement des infrastructures existantes et à l'aménagement de nouveaux équipements.

- Limiter les besoins en déplacements en renforçant la proximité entre lieux de résidence, d'emploi et de services (cf. objectif 1.A.).
- Développer les infrastructures de covoiturage dans les bourgs principaux et les bourgs relais.
- Engager la création d'un réseau cohérent d'itinéraires cyclables s'appuyant sur le projet d'eurovéloroute, sur une future liaison entre les deux bourgs principaux, et sur la desserte de la gare ferroviaire de Longueville.
- Accroître les déplacements piétons vers les équipements et les services en assurant la perméabilité du tissu urbain et en améliorant la qualité des espaces publics pour ces déplacements.

- Limiter la consommation d'espace pour le stationnement automobile dans l'espace public.
- Œuvrer pour le développement de l'offre en transports en commun et pour une desserte intéressant tous les habitants du territoire.
- Affirmer l'intérêt du territoire intercommunal pour la réouverture des gares ferroviaires de Flambouin-Gouaix et de Leudon, ainsi que pour la création d'un échangeur A5/D976 (Yonne).

Défi 3.D. : maintenir la qualité paysagère des espaces bâtis, des silhouettes villageoises et des franges urbaines

Le bâti et la composition urbaine des espaces bâtis participent à la qualité paysagère d'un territoire. Jusqu'à présent le territoire Bassée-Montois a réussi à conserver la qualité de ses espaces bâtis et des franges urbaines de ses bourgs et de ses hameaux. Quelques opérations de logements, quelques constructions tendent récemment à rendre plus floue la qualité paysagère des villages du territoire. Le PLUi doit favoriser une évolution du paysage bâti respectueuse du patrimoine local.

- Définir des dispositions relatives aux nouvelles constructions favorisant leur implantation et leur insertion dans les paysages bâtis du territoire.
- Préserver le bâti remarquable des bourgs et des espaces ruraux lorsqu'il est emblématique de l'histoire du territoire.
- Porter une attention particulière aux fronts urbains en :
  - identifiant et en préservant ceux ayant une limite claire ;
  - anticipant les effets paysagers des extensions urbaines en prévoyant les dispositions adéquates destinées à assurer la qualité de l'espace (lisibilité, qualité des vues, intégration paysagère) et la qualité fonctionnelle (accessibilité, espace public à usages multiples, etc.) ;
  - évitant ou réduisant leur impact sur les activités agricoles situées à leur interface (maintien des espaces agricoles stratégiques autour des exploitations, des circulations agricoles vers les sièges d'exploitation et les équipements structurants – silos, bâtiment de stockage… –, etc.).
- Favoriser la préservation des cœurs d'ilots en fonction des spécificités paysagère et urbaine locales.

Défi 3.E. : réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et aux nuisances

Le territoire intercommunal est essentiellement soumis, dans sa partie centrale, au risque d'inondation qui doit être considéré lors de chaque opération d'aménagement malgré l'inexistante de Plan de Prévention des Risques d'inondation. D'autres risques sont également présents sur le territoire et sont aussi à prendre en compte. Enfin, plusieurs axes routiers supportent un trafic important de poids-lourds, source de nuisances importantes pour les riverains de ces voies.

- Promouvoir des aménagements résilients face aux risques auxquels le territoire est soumis, notamment pour le risque d'inondation.
- Conserver les capacités de stockage hydraulique du bassin majeur de la Seine afin d'atténuer les effets des crues à l'aval.
- Permettre la réalisation des casiers écrêteurs de crues dans une logique de solidarité avec les populations situées à l'aval, elles-mêmes soumises au risque.
- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en éloignant les futurs projets urbains des principaux axes routiers de transit.

AXE 4 : PRÉSERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET AMÉNAGER UN TERRITOIRE RÉSILIENT ET DURABLE FACE AUX EFFETS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Éléments de diagnostic sur lesquels s'appuient les orientations du PADD :

- *Le territoire possède d'importants réservoirs de biodiversité avec les vallées de la Bassée, de la Voulzie, de l'Auxence et de l'Orvin, ainsi qu'avec la forêt de Villefermoy.*
- *Les espaces naturels à la biodiversité reconnue sont protégés.*
- *Les corridors écologiques sont fonctionnels dans l'ensemble.*
- *Le territoire est concerné par une enveloppe d'alerte de zones humides avérées et potentielles relativement importante.*
- *Les espaces de grandes cultures, et notamment sur le secteur du Senonais, présentent une biodiversité plus faible rendant nécessaire la préservation des espaces naturels qui y sont présents.*
- *Le territoire est concerné par cinq entités paysagères aux typologies différentes et marquées avec une véritable identité des espaces urbains et villageois.*
- *Le territoire dispose d'une importante ressource en eau potable qui alimente une partie de l'Ile-de-France.*
- *Les réseaux de distribution d'eau potable ont en moyenne un bon rendement, seules 2 communes présentent une situation de non-conformité en 2021.*
- *Toutes les installations d'assainissement collectif sont conformes en équipement et en performance mais certaines d'entre elles sont au maximum de leur capacité de traitement.*
- *Seules 37% des installations d'assainissement non collectif sont conformes.*
- *La gestion des eaux de pluies pose des problèmes d'inondation dans certaines communes, du fait d'une quasi-absence d'ouvrages de gestion d'eaux pluviales.*
- *La région Ile-de-France porte des ambitions très importantes s'agissant de la qualité de l'air.*

Défi 4.A. : préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue et les paysages caractéristiques du territoire

Le territoire intercommunal est traversé par la vallée de la Seine et plusieurs affluents importants (la Voulzie, l'Auxence, etc.) dont le cours, les berges et leurs ripisylves constituent l'une des principales composantes de la trame verte et bleue du territoire. Les paysages du territoire présentent une large diversité au travers des vallées, des plateaux et de leurs rebords, des boisements, des prairies, des espaces en eau, etc. Chaque entité paysagère (la Bassée, le Montois, la Brie du Châtelet, la vallée de la Voulzie, le Sénonais) présente une véritable identité singulière dont les particularismes doivent être préservés.

- Préserver les vallées des principaux cours d'eau et de leurs affluents en protégeant leur ripisylve, en restaurant leur continuité lorsqu'elle est interrompue et en interdisant tout aménagement en leur sein et à leurs abords qui pourrait réduire leur fonctionnalité biologique.
- Préserver et restaurer les anciens méandres de la Seine qui constituent des milieux humides et en eau uniques avec une grande biodiversité.
- Renforcer la fonctionnalité écologique des berges et de la ripisylve des cours d'eau par la mise en place d'une bande préservée le long de ceux-ci.
- Préserver les éléments de la trame verte dans les espaces agricoles de grande culture, particulièrement dans le Sénonais, mais également dans le Montois.

- Mettre en place les mesures permettant d'assurer la conservation de la fonction des réservoirs de biodiversité (réserve de la Bassée, zones Natura 2000, ZNIEFF, etc.).
- Préserver et améliorer les trames noires présente sur le territoire dont celles dont la fonctionnalité est limitée notamment au niveau de la vallée de la Bassée, en réduisant l'impact de la lumière artificielle sur la biodiversité nocturne.
- Préserver des zones de silence à proximité des grands noyaux de biodiversité afin de constituer une trame blanche et ménager des espaces de tranquillité pour la faune.
- Protéger les éléments du patrimoine végétal identitaires du paysage local.
- Préserver de toute construction ou de tout aménagement impactant le paysage sur les rebords de la cuesta d'Ile-de-France et sur les zones de crête en général.
- Agir pour maintenir et valoriser l'identité particulière de chaque entité paysagère du territoire :
    - La Bassée : limiter la banalisation des espaces aux marges de l'entité ; créer des vues vers le fleuve depuis l'extérieur de l'entité ; mettre en valeur les anciennes gravières pour le loisir et le tourisme notamment ;
    - Le Montois : maintenir le caractère rural affirmé de cette entité dont la grande variété paysagère la rend tout particulièrement sensible aux aménagements ; préserver les rebords de plateau et les cônes de vue des nouvelles constructions, maintenir la trame végétale bocagère lorsqu'elle existe, la renforcer dans les espaces agricoles ouverts ;
    - La vallée de la Voulzie : ouvrir les paysages pour révéler la rivière ; préserver la continuité paysagère de cette entité vis-à-vis de l'urbanisation ;
    - La Brie du Châtelet : maintenir l'ouverture des clairières agricoles et des prairies en fond de vallée ; recréer progressivement un paysage de bocage et de vergers ;
    - Le Sénonais : préserver et renforcer les éléments de la trame verte présents de façon très isolés dans ce paysage de grande culture.

Défi 4.B. : préserver les zones humides du territoire

Le territoire est concerné par une grande superficie de zones humides avérées mais également de zones humides potentielles (et notamment au niveau des communes). La phase de diagnostic a permis de dégager un enjeu très fort autour de cette thématique zone humide pour le territoire. Le PLUiH en tant que document de planification, doit donc permettre d'identifier et préserver les zones humides.

- Conserver les zones humides en identifiant leur éventuelle présence lors de projets d'aménagement selon la carte de pré-localisation existante et en adaptant les aménagements prévus. Préserver les zones humides à travers les choix d'aménagement.
- Améliorer la connaissance sur les zones humides. Le PLUi-H doit prévoir la réalisation d'un diagnostic physique des zones humides pour les secteurs ouverts à urbanisation qui se situent au sein des enveloppes de localisation des zones humides avérée et potentielles.
- Appliquer la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) lors de la construction des pièces du PLUi-H au regard des résultats du diagnostic physique des zones humides de façon à anticiper et assurer une cohérence des projets au regard de la préservation des zones humides.

Défi 4.C. : préserver la trame verte villageoise

Au sein des espaces de grandes cultures du Montois ou du Sénonais, et des clairières agricoles de la Bassée et de la Brie du Châtelet, les espaces non bâtis des bourgs présentent une trame

végétale souvent diversifiée qui participe non seulement à l'identité paysagère du territoire, mais qui constitue également un élément important de la trame verte du territoire

- Définir une proportion d'espace de pleine-terre pour les nouvelles constructions sans pénaliser trop fortement les petites parcelles au cœur des bourgs et les opérations favorisant une densité conforme à celles prévues à l'objectif 1.B.
- Reconquérir des surfaces de perméabilité des sols dans l'espace public et des équipements publics au sein des bourgs, centres-bourgs ainsi que dans les espaces économiques.
- Favoriser le maintien des linéaires de végétaux de qualité ainsi que plantation de nouvelles haies dans les projets de constructions.
- Préserver les arbres remarquables et les alignements d'arbres et veiller à la continuité de ces linéaires lors des projets d'aménagement.
- Prévoir des espaces tampons paysagers entre les franges urbaines et les espaces agricoles lorsque cela ne remet pas en cause l'activité agricole existante.

Défi 4.D. : améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver cette ressource

- Préserver la ressource en eau potable en développant l'urbanisation selon la capacité des réseaux et la disponibilité de la ressource.
- Améliorer le traitement des eaux usées en développant l'urbanisation selon les capacités des systèmes d'assainissement collectif et en améliorant la performance des installations collectives et individuelles existantes.
- Engager une politique de gestion collective des eaux pluviales en favorisant la gestion à la parcelle, en incitant à l'usage de dispositifs de récupération des eaux pluviales et en limitant l'urbanisation dans les secteurs soumis aux inondations par ruissellement et coulées de boues.

Défi 4.E. : contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique en promouvant le développement des énergies renouvelables et la création de bâtiments économes en énergie

Comme tout territoire, la Bassée-Montois dispose de ressources naturelles, forestières et agricoles qui peuvent être valorisées pour la production d'énergies renouvelables. Celles-ci doivent être mobilisées afin que le territoire contribue, à sa mesure, à la lutte contre le réchauffement climatique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

- Favoriser les énergies produites à partir d'une ressource locale : photovoltaïque, solaire, hydraulique, méthanisation, etc. Les installations devront rechercher un impact minimal en termes de nuisances, notamment paysagères, afin de préserver le cadre de vie.
- Assurer l'insertion dans le bâti et dans les paysages des dispositifs de valorisation de l'énergie solaire pour minimiser leur impact dans les paysages du territoire.

1.1.4. PRESENTATION DES SCENARIOS DEMOGRAPHIE-HABITAT

L'analyse des besoins en logement permet d'approcher quantitativement le niveau de production en logement à atteindre pour répondre à divers besoins (les mêmes que ceux analysés rétrospectivement) :

- Le desserrement des ménages
- Le renouvellement du parc de logement
- L'alimentation des réserves de fluidité
- L'évolution démographique

} Composantes du point mort

Il permet à travers la définition de différents scénarios d'identifier d'un point de vue théorique la destination future du parc de logement créé, et constitue à ce titre une base de travail quant à la définition du projet de développement communal.

○ DEFINIR LE POINT MORT

Le point mort mesure la production de logements nécessaires pour répondre aux besoins actuels des ménages, en dehors de toute évolution démographique : c'est le nombre théorique minimum de logements à produire pour ne pas perdre d'habitants. Dans le calcul du point mort, seuls les besoins endogènes liés au **desserrement des ménages** et au **renouvellement du parc** sont pris en compte. Les taux de croissance démographique et de fluidité sont nuls.

Les besoins liés au desserrement
Les tendances générales en Ile-de-France sont à un tassement du rythme de desserrement des ménages. Ce constat s'observe également sur le territoire de la Bassée-Montois. On peut donc s'attendre à la poursuite de la baisse du rythme dans les prochaines années, notamment du fait du vieillissement de la population. Le taux de desserrement est ainsi fixé **à -0,37%**, soit **2,34 personnes par ménages** à horizon 2030.
Dans l'hypothèse du point mort, la **population des ménages** à horizon 2030 est la même qu'en 2014, soit **22 821 habitants.**
Dans l'hypothèse du point mort, **35 logements par an** sont nécessaires pour répondre aux besoins de desserrement des ménages.

Les besoins liés au renouvellement du parc
Du fait du caractère essentiellement rural du territoire, on considère un taux de renouvellement dans la fourchette basse, de l'ordre de **0,05%.** Ce sont ainsi 5 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

	Desserrement	Renouvellement	Fluidité	Croissance démographique	**total annuel**
Besoins en logement selon l'hypothèse du point mort	35	5	0	0	**40**

-

➘ **Alors, les besoins ressortent à 40 logements par an**

○ LE « FIL DE L'EAU DES INDICATEURS » 2013-2019

On considère que sur la période 2019-2030 :

- Les besoins de desserrement se maintiennent avec un rythme d'évolution de la taille des ménages de l'ordre de -0,37% par an,
- Le renouvellement est considéré de l'ordre de 0,05%,
- La réserve pour la fluidité (part des logements vacants et des résidences secondaires) est en légère diminution (on constate une diminution de la part des résidences secondaires sur le territoire, initialement très élevé : 11,5 % des logements)
- La démographie est toujours en diminution, de l'ordre de -0,20% par an.
-

Si les tendances se poursuivent, le desserrement génère un besoin de 69 logements par an, mais une partie de ces besoins en comblé par la libération des logements du fait du départ d'une partie des habitants (perte démographique au global : libération de 20 logements par an) et par le changement de destination des résidences secondaires et logements vacants qui deviennent des résidences principales (25 logements par an).

	Desserrement	Renouvellement	Fluidité	Croissance démographique	**total annuel**
Besoins en logement selon l'hypothèse du point mort	69	5	-25	-20	**29**

➘ **Alors, les besoins ressortent à 29 logements par an**

- CHOIX RETENU DANS LE CADRE DU PADD : RETROUVER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE EN LA REORIENTANT SELON SON ARMATURE URBAINE

Ce scénario considère que le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement fixe des objectifs de production de logements sur la Bassée Montois, correspondant à une hypothèse de retrouver un développement démographique de l'ordre de +0.10%/an de la population des ménages, soit + 25 habitants/an.

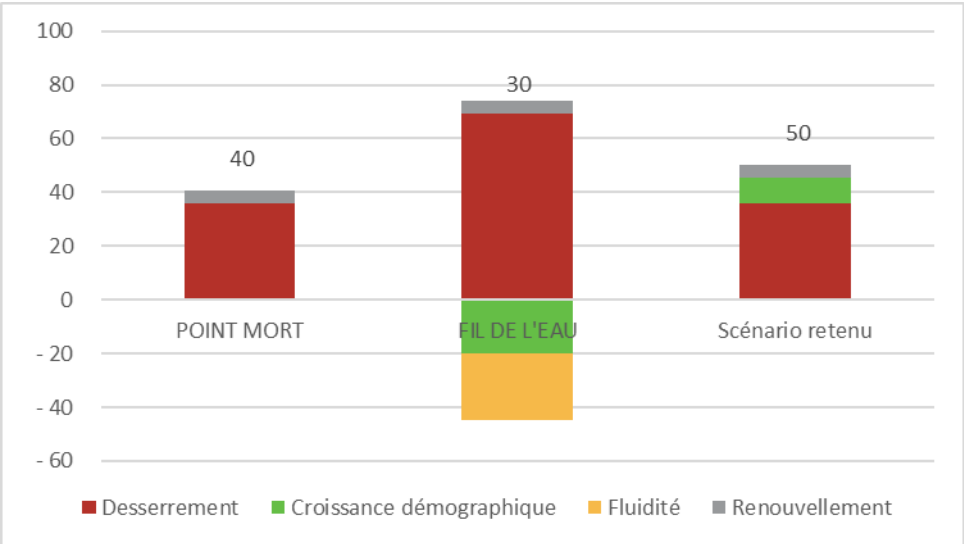
- Les besoins de desserrement seront légèrement inférieurs mais resteront importants, avec un rythme d'évolution de la taille des ménages de l'ordre de **-0,37%** par an,
- Le renouvellement est de l'ordre de **0,05%** par an
- La croissance démographique reprendrait légèrement, avec un taux de croissance annuel moyen de **0,10%.**

	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	**total annuel**	Total 2030
Ambition choisie	36	5	10	**50**	746

-

➘ **Alors, les besoins ressortent à 50 logements par an**

- SYNTHESE DES DIFFERENTS SCENARIOS D'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT



- REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS : APPLICATION DU SCOT

Le choix de favoriser un rééquilibrage en direction des pôles principaux et pôles secondaires a été opéré afin d'améliorer la cohérence globale entre développement de l'habitat, présence de services, d'équipements, de commerces, d'emploi et les possibilités de desserte en transport en commun. En ce sens, les orientations retenues favorisent amplement le développement durable du territoire.
Le principe de favoriser les proximités entre ces éléments fondateurs a ensuite guidé l'élaboration du plan de zonage.

1.1.5. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- POUR L'HABITAT :

- Entre 2012 et 2021 (9 années), la consommation foncière destinée à l'habitat a été de 20,3 hectares selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS 2008/2017) de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, soit une moyenne annuelle de 2,3 hectares.
- Notons que sur la période 2008-2012 (4 années) la consommation foncière destinée à l'habitat était d'en moyenne 4,18 hectares par an. S'agissant de la période 2012-2017 (5 années), cette consommation se réduisait à 2,07 hectares. Cette dernière période restait marquée par les effets des crises et présentait en conséquence une consommation d'espace extrêmement modérée au regard de la précédente période.
- À l'horizon 2040, l'objectif de la Communauté de communes Bassée-Montois, est d'atteindre une population des ménages d'environ 22 725 habitants, soit environ 23 250 habitants au total en incluant la population résidente hors ménages considérée comme stable). Il s'agira de prévoir pour la construction de nouveaux logements notamment la consommation de 35 hectares pour l'habitat au regard du MOS 2021.

- POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

- Entre 2012 et 2021 (9 années), la consommation foncière pour les activités économiques a été de 13,34 hectares selon le MOS.
- La communauté de communes se fixe comme objectif de renouer avec un ratio de 45 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur son territoire, comme c'était le cas en 2013. Avec l'augmentation de la population d'ici 2040, cela revient à prévoir la création d'au minimum 250 à 275 emplois à horizon 2040.
- La densité moyenne actuelle des zones d'activités du territoire étant de 7 emplois par hectares, la Communauté de communes souhaite favoriser une modération de la consommation foncière par les activités économiques (hors carrières) en augmentant la densité des futures zones d'activités à 10 emplois par hectare. Elle prévoit également un développement économique supplémentaire lié à la dynamique engendrée par la mise à grand gabarit de la Seine et à l'aménagement du nouveau port de Bray-sur-Seine. La consommation foncière nécessaire pour accueillir les nouveaux emplois à créer ainsi que les activités liées à la mise à grand gabarit de la Seine serait donc d'environ 30 hectares en complément de la ZA de Choyau déjà aménagée.

- POUR LES EQUIPEMENTS :

- D'après le MOS, la consommation foncière pour les équipements et les transports sur la période 2012/2021 a été de 5,22 hectares dont 2,58 pour les seuls équipements.
- Les objectifs de la Communauté de communes et des communes en matière d'équipements locaux étant de maintenir leur niveau en rapport avec les évolutions démographiques et économiques du territoire, une consommation foncière similaire d'environ 10 hectares est estimée à horizon 2040. Notons que des équipements d'intérêt supérieurs viennent aussi s'ajouter à ce potentiel (caserne du SDIS, centre de formation du SDIS et Maison de la Nature) occasionnant une consommation foncière supplémentaire d'environ 5 hectares.

- CONSOMMATION FONCIERE TOTALE DE ZONES NATURELLES, AGRICOLES OU FORESTIERES ENVISAGEE A HORIZON 2040 :

- 35 hectares pour l'habitat ;
- 30 hectares pour les activités économiques en complément de la ZA de Choyau déjà aménagée ;
- 15 hectares pour les équipements.

Soit un total de 80 hectares consommés pour la période 2025 à 2040.

1.2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DU PADD

Conformément à l'article R-151-2 du code l'urbanisme, le rapport de présentation doit justifier la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des dispositions édictées par le règlement (graphique et écrit) pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables. La justification doit également démontrer la complémentarité entre ces différentes dispositions règlementaires.

1.2.1. LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Présentation du plan de zonage

Le territoire communal est découpé en quatre types de zones :

- Les zones Urbaines (U) – 4,04 % du territoire
- Les zones à Urbaniser (AU) – 0,08% du territoire
- Les zones agricoles (A) – 62,03% du territoire
- Les zones naturelles et forestières (N) – 33,86%

La répartition des surfaces par zone s'établit de la façon suivante :

Nom	Vocation générale	Superficie (en hectare)	% du territoire
UP	Zone urbaine mixte centrale et patrimoniale des polarités du territoire	28,2	0,07%
UA	Zone urbaine mixte centrale et souvent historique des bourgs et villages	455,1	1,07%
UB	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle	658,61	1,55%
UC	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle d'habitat collectif	20,61	0,05%
UX	Zone urbaine dédiée aux activités économiques	157,19	0,37%

UF	Zone urbaine regroupant les principaux équipements d'intérêt collectif et services publics	89,54	0,21%
UJ	Zone urbaine de jardins	239,32	0,57%
UL	Zone urbaine de loisirs.	51,00	0,12%
UR	Zone urbaine de l'aire de service de l'autoroute A5	12,2	0,03%
1AUB	Zone à urbaniser à court ou moyen terme ou moyen terme, à vocation mixte mais à dominante résidentielle.	9,06	0,02%
1AUX	Zone à urbaniser à court ou moyen terme ou moyen terme, à vocation d'activités économiques	1,51	0,00%
2AU	Zone à urbaniser à long terme	4,36	0,01%
2AUX	Zone à urbaniser à long terme, à vocation d'activités économiques	18,3	0,04%
A	Zone agricole	21 376,42	50,45%
Ap	Zone agricole protégée – inconstructible, sauf exceptions	4 862,54	11,48%
N	Zone naturelle	12 787,73	30,18%
NL	Secteur naturel de loisirs	78,75	0,19%
Nca	Secteur naturel autorisant les activités liées à l'extraction de la ressource du sous-sol	1 521,28	3,59%
	TOTAL	**42 371,57**	**100 %**

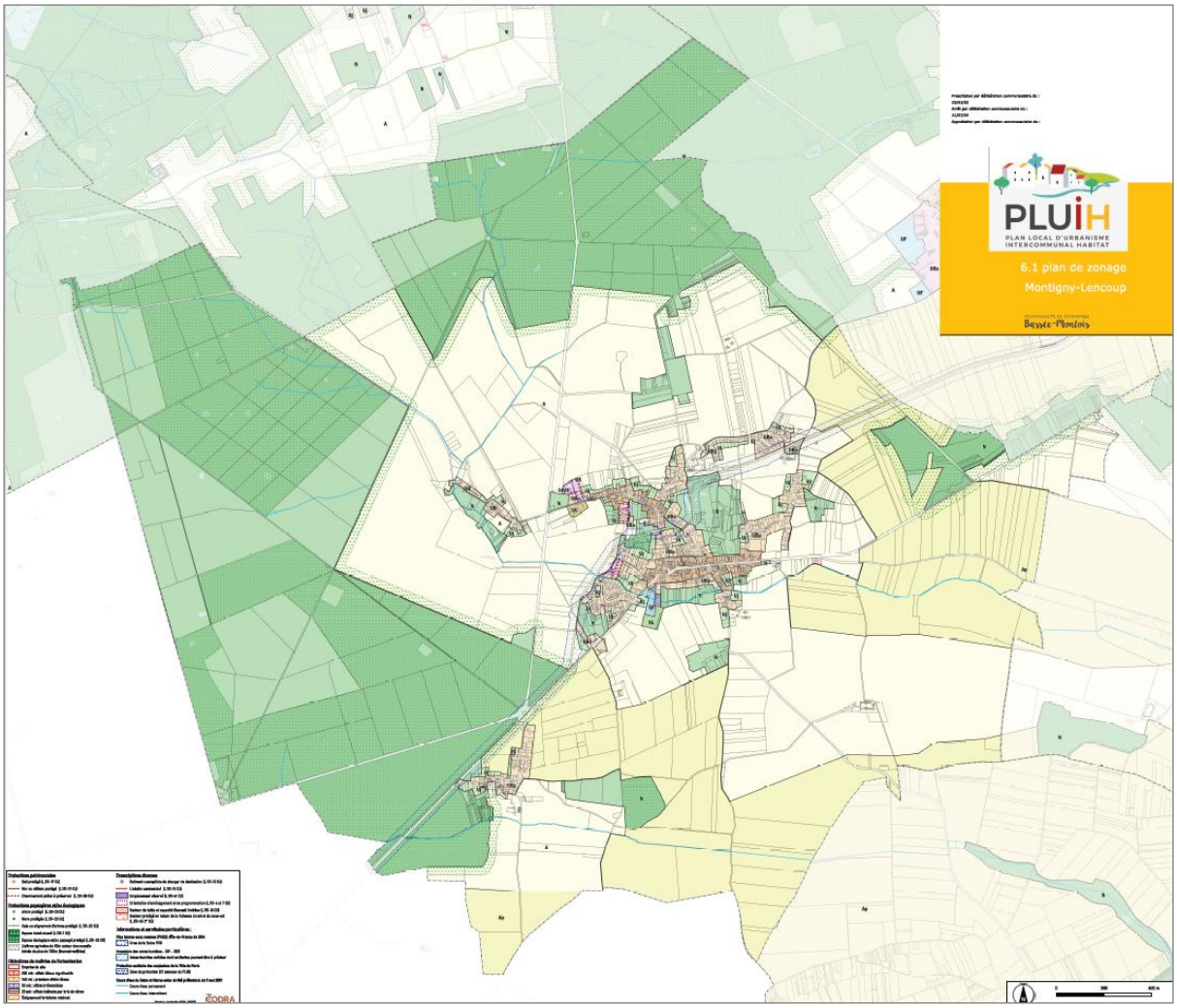
Le plan de zonage comprend en outre *:*

- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées **(STECAL)** au sein des zones A et N en application de l'article 151-13 du Code de l'urbanisme.

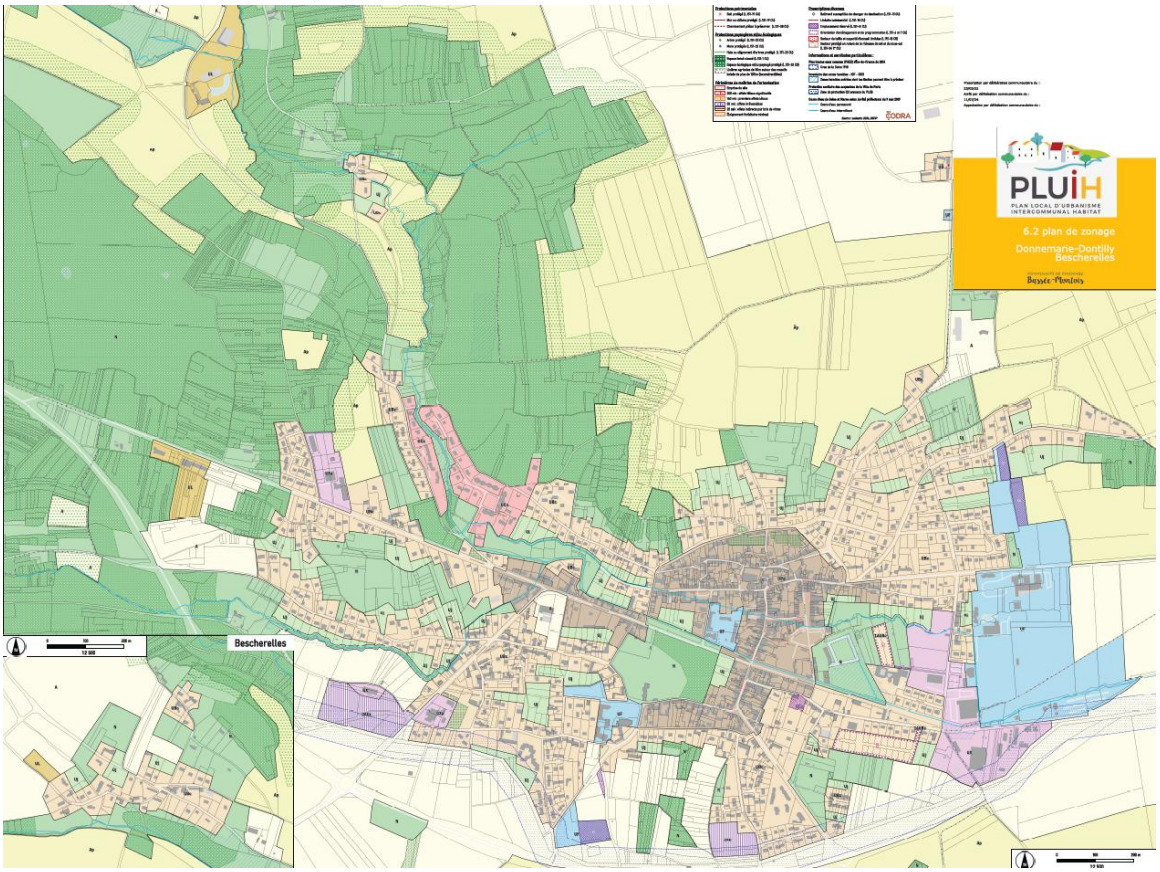
- Le tracé de ***linéaires de préservation du commerce*** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée dans certains centres. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.
- La délimitation des ***emplacements réservés*** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (…), au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'***espaces écologiques et/ou paysagers à protéger*** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La localisation de ***bâtiments et éléments remarquables protégés*** au titre des articles L.151-19, L. 151-38 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux de la commune, leur histoire, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les ***bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination***, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme.
- Les ***espaces boisés classés*** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Les lisières forestières** protégées des massifs boisés de plus de 100 hectares (au titre des orientations réglementaires du SDRIF-E)
- Les ***périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***.
- Les **secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**, en application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.
- Le **périmètre des plus hautes eaux connues** (PHEC) s'agissant de crues de la Seine (référence 1910).
- Le report sous forme de trames particulières des **zones humides avérées**.
- Le report de l'enveloppe de ***protection sanitaire des aqueducs de la Ville de Paris.***
- Le tracé indicatif des cours ***d'eau permanents et intermittents***
- Les ***périmètres de maitrise de l'urbanisation autour de certaines ICPE***

Deux plans par commune :

<u>1 plan de la commune</u>


PLUiH
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT
6.1 plan de zonage
Montigny-Lencoup
Bassée-Montois

1 zoom sur le bourg et/ou les hameaux



Légende du plan de zonage

Protections patrimoniales

- Bati protégé (L.151-19 CU)
- Mur ou clôture protégé (L.151-19 CU)
- Cheminement piéton à préserver (L.151-38 CU)

Protections paysagères et/ou écologiques

- Arbre protégé (L.151-23 CU)
- Mare protégée (L.151-23 CU)
- Haie ou alignement d'arbres protégé (L.151-23 CU)
- Espace boisé classé (L.113-1 CU)
- Espace écologique et/ou paysagé protégé (L.151-23 CU)
- Lisières agricoles de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha (inconstructibles)

Périmètres de maîtrise de l'urbanisation

- Emprise du site
- 200 mb : effets létaux significatifs
- 140 mb : premiers effets létaux
- 50 mb : effets irréversibles
- 20 mb : effets indirects par bris de vitres
- Éloignement forfaitaire minimal

Prescriptions diverses

- Batiment susceptible de changer de destination (L.151-13 CU)
- Linéaire commercial (L.151-16 CU)
- Emplacement réservé (L.151-41 CU)
- Orientation d'aménagement et de programmation (L.151-6 et 7 CU)
- Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (L.151-13 CU)
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (L.151-34 2° CU)

Informations et servitudes particulières :

Plus hautes eaux connues (PHEC) d'Île-de-France de 2014

- Crue de la Seine 1910

Inventaire des zones humides - IDF - 2021

- Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser

Protection sanitaire des acqueducs de la Ville de Paris

- Zone de protection (Cf annexes du PLUi)

Cours d'eau de Seine et Marne selon Arrêté préfectoral du 9 mai 2019

- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent

Source : cadastre 2024, DGFiP

CODRA

○ PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES ZONES

Le principe du zonage du PLUiH repose sur la mise en évidence des caractéristiques des grands principes de structure du tissu urbain et des espaces non urbanisés naturels ou agricoles du territoire intercommunal. Il a été établi en en cohérence avec, plus particulièrement :

- Les objectifs du PADD,
- L'analyse de la structuration des espaces urbanisés du chapitre 1.6. Analyse paysagère du diagnostic territorial ;
- De l'analyse du cadre physique, des habitats naturels et des continuités écologiques établie dans les chapitres 2.1. et 2.3. de l'état initial de l'environnement ;
- De l'analyse du contexte agricole établi dans le chapitre 1.3.2. du diagnostic
- Le zonage des PLU en vigueur au moment de l'élaboration du présent PLUiH (sous réserve des ajustements nécessaires pour la mise en œuvre du PADD).

Les zones urbaines

UP	Zones mixtes centrales et patrimoniales de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, principales polarités du territoire. Le secteur UPa est spécifique au centre de Donnemarie-Dontilly.
UA	Zone mixte centrale et souvent historique des principaux bourgs et villages présentant une densité assez élevée de bâti. Il existe des secteurs spécifiques pour les centres-bourgs des pôles secondaires du territoire : - UAa correspondant au centre-bourg de Montigny-Lencoup - UAb correspondant aux centre-bourg de Gouaix.
UB	Zone mixte à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat individuel dans lequel prennent place ponctuellement des activités diverses. Il existe 4 secteurs particuliers : - UBa à Montigny-Lencoup - UBb pour l'agglomération de Bray-sur-Seine - UBc à Donnemarie-Dontilly - UBd à Gouaix - UBe correspondant au domaine de la Goujonne à Saint-Sauveur-les-Bray.
UC	Zone mixte à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat collectif ou de faubourg dans lequel prennent place des activités diverses. Il existe 2 secteurs particuliers : - UCa à Donnemarie-Dontilly - UCb à Bray-sur-Seine correspondant au faubourg autour du centre-ville
UX	Zone dédiée aux activités économiques. Elle comprend deux secteurs particuliers : - UXa : secteur dédié aux activités tertiaires - UXc : secteur dédié aux activités commerciales
UF	Zone urbaine regroupant les principaux équipements d'intérêt collectif et services publics
UJ	Zone urbaine de jardins à constructibilité limitée

UL	Zone urbaine de loisirs. Il existe un secteur ULa correspondant à certaines installations à vocation touristique.
UR	Zone urbaine de l'aire de service de l'autoroute A5

Les zones à urbaniser

1AUB	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation mixte mais à dominante résidentielle. Il existe différents secteurs en référence aux zones urbaines correspondantes (1AUBb à Bray-sur-Seine par exemple)
1AUX	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques. Il existe un secteur 1AUXc à Bray-sur-Seine
2AU	Zone destinée à être urbanisée à plus long terme (inconstructible dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU). Le secteur 2AUX se destine à l'activité économique.

La zone agricole

A	Zone agricole qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres - comprend des habitations isolées ou groupes d'habitations isolées
AP	Secteur agricole protégé – inconstructible, sauf exceptions

La zone naturelle

N	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels – - comprend des habitations isolées ou groupes d'habitations isolées
NL	Secteur naturel de loisirs permettant l'aménagement et la construction de certains équipements d'intérêt collectif et services publics, à constructibilité limitée
Nca	Secteur de la zone naturelle autorisant les activités liées à l'extraction de la ressource du sous-sol : carrières et installations connexes

1.2.2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

○ CADRE DE DEFINITION DES OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLUiH comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

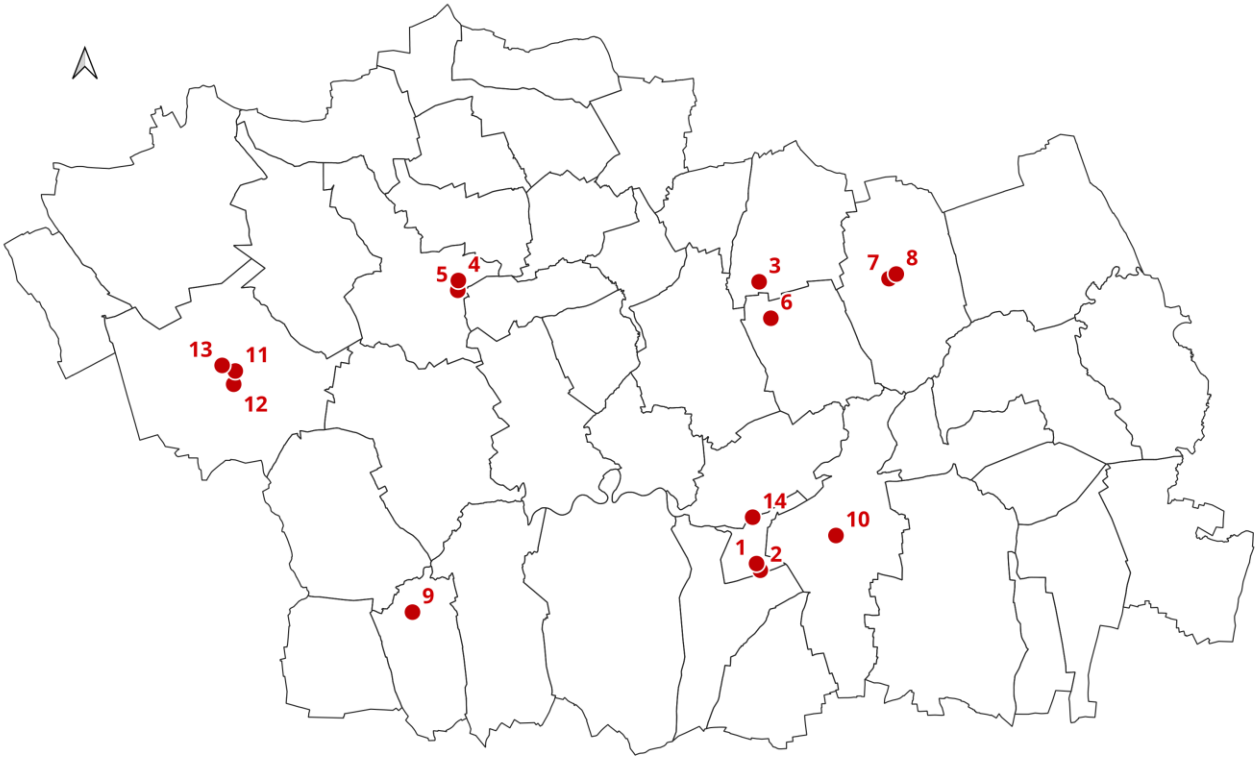
○ LE RECOURS AUX OAP POUR LE PLUIH BASSEE-MONTOIS

Le PLUiH de Bassée Montois inscrit des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des principaux secteurs d'urbanisation future (zones 1AU) :

- BRAY-SUR-SEINE – rue Hemsbach et D79 – zones 1AUBb et 1AUXc
- CHALMAISON – rue du Joie – zone 1AUB
- DONNEMARIE-DONTILLY – chemin du Filoir – zone 1 AUBc
- DONNEMARIE-DONTILLY – rue de Sigy - zone 1AUBc
- EVERLY – zone 1AUB
- GOUAIX – rue des Sports - zone 1AUBd
- GOUAIX – chemin des Corbérantes- zone 1AUBd et UBd
- GRAVON – zone 1AUb
- JAULNES– Chemin des Bois - zone 1AUB
- MONTIGNY-LENCOUP – rue Bataille – zone 1AUBa
- MONTIGNY-LENCOUP – rue du Moulin d'Ars – zone 1AUBa
- MONTIGNY LENCOUP – rue FONT GEOFFROY - zone 1AUX
- MOUY-SUR-SEINE – rue d'Henrien - zone 1AUB

Ces OAP traitent également des continuités écologiques locales. Une OAP plus générale traitant des grandes continuités écologiques à l'échelle du territoire a également été mise en place.

LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



LEGENDE COMMUNE AUX OAP

MOBILITES

- Principe d'accès
- Principe d'accès et de desserte de la zone
- Connexion complémentaire envisageable
- Principe de continuité piéton-vélo
- Accès existant à préserver
- Carrefour sécurisé à aménager

PAYSAGE/ENVIRONNEMENT

- Espace arboré non aedificandi
- Éléments végétaux pouvant être préservés
- Traitement végétal des lisières
- Préserver la trame verte et bleue
- Arbres et arbustes isolés à protéger
- Haie multistrate à créer
- Haie à conserver / regarnir

ARCHITECTURE/MORPHOLOGIE URBAINE

- Principe de pan coupé à l'angle des voies
- Principe d'orientation des faîtages
- Principe d'habitat individuel groupé
- Batiment à démolir

ECHEANCIER :

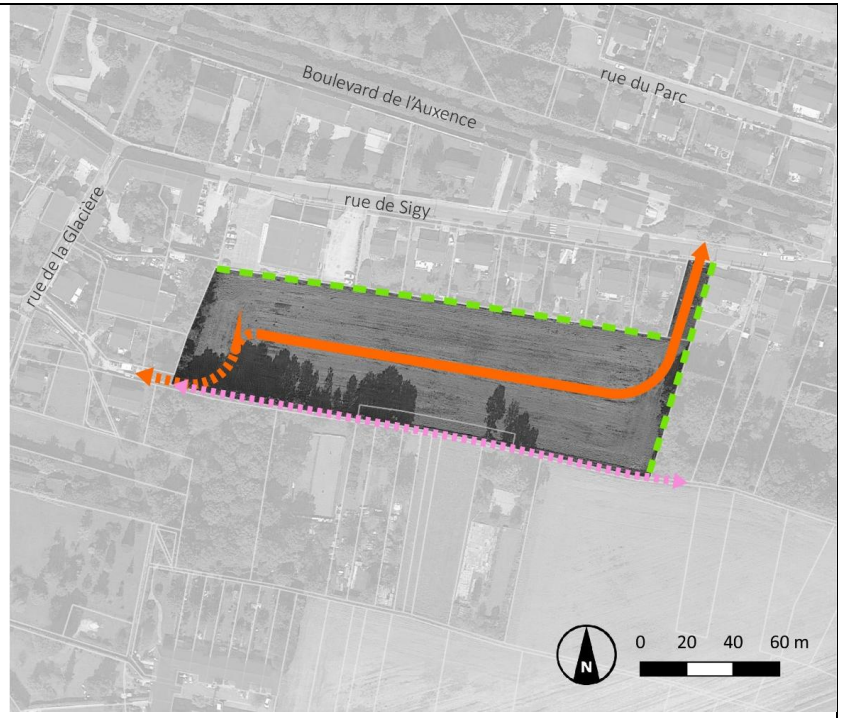
- ① Principe de phasage

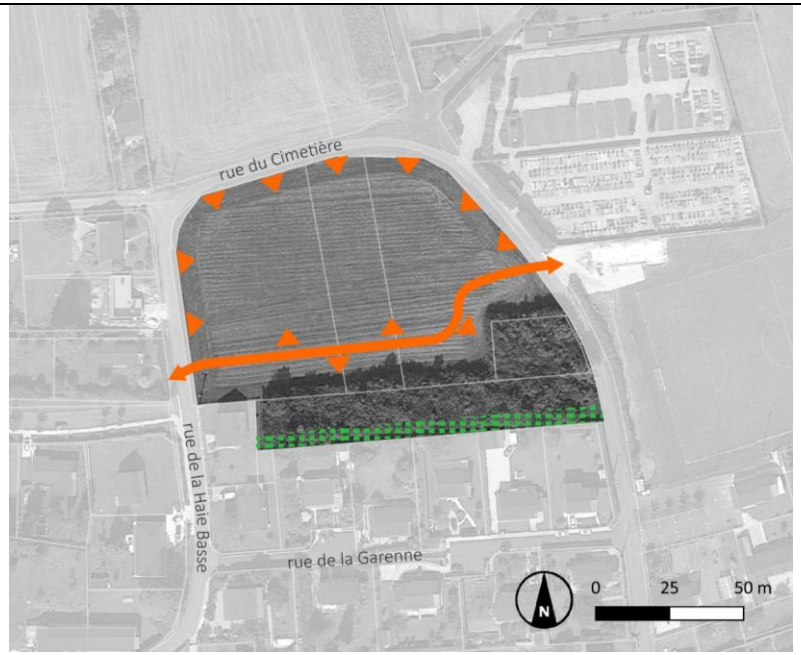
Nom de l'OAP	Commune	Zone	Surface	Description du site et justification de son inscription en secteur d'OAP	
Rue Hemsbach et D79 BRAY-SUR-SEINE		1AUBb	1, 3 ha	Cette zone est à vocation mixte à dominante résidentielle (1AUBb). Une extension à long terme (zone 2AU) de cette zone est à anticiper au sud. La densité attendue s'élève à 26 logements/hectare ; ce qui conduit à accueillir au minimum entre 30 et 35 logements. Ce futur secteur résidentiel s'inscrit dans la continuité du lotissement situé à l'ouest. Une amorce de la desserte est déjà existante depuis la rue Hemsbach.	

	1AUXc	1,0 ha	Cette zone a quant à elle pour vocation d'accueillir des activités commerciales ou associées, notamment un supermarché (1AUXc). Il s'agit de la continuité de la zone commerciale existante au nord et à l'est.	

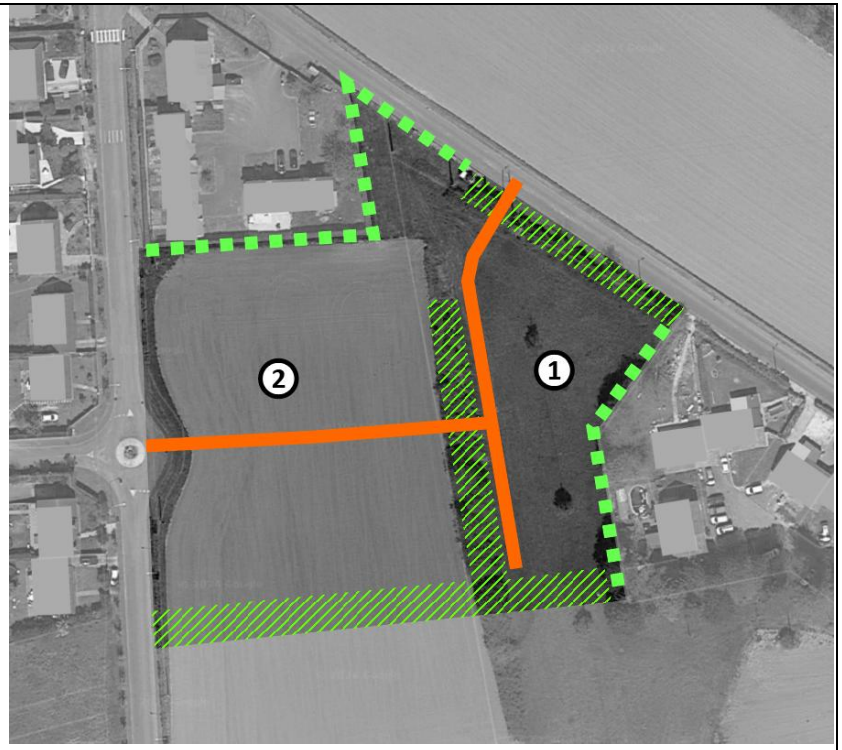
Rue du Joie CHALMAISON	1AUB	0,78 ha	Ce secteur est localisé à proximité du centre-bourg, au sud de la commune de Chalmaison. Il est situé dans une zone de jardins desservie par un chemin qui relie les rues du Joie et des Bas. Le paysage urbain environnant est marqué par des architectures anciennes en forme de longères. Plusieurs arbres anciens sont présents sur les parcelles concernées. La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 15 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 10 et 12 logements.	

Chemin du Filoir DONNEMARIE-DONTILLY	1AUBc	0,41 ha	Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre-bourg de la commune, dans une zone de jardins qui jouxte le ru de Laval. Il est desservit par un chemin passant interdit à la circulation (hormis celle des résidents) qui relie les deux zones secteurs commerçants de la commune (place du marché et rue du Montpensier). Il fait face à la maison de retraite du clos Fleuri. Actuellement occupé par deux parcelles de jardins, la vocation de cette zone 1AUBc est d'accueillir au minimum 7 à 8 logements.	

Rue de Sigy DONNEMARIE-DONTILLY	1AUBc	1,24 ha	Ce secteur est situé à proximité du centre ancien de la commune, à l'arrière des maisons de la rue de Sigy à laquelle il se connecte par une parcelle en dent creuse. Actuellement occupé par des parcelles cultivées, il est attenant à des jardins familiaux, des boisements, des prairies et des constructions pavillonaires. Son relief est marqué par une légère pente Sud-Nord qui décroît en direction de l'Auxence. La vocation de cette zone 1AUBc est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 26 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 30 et 32 logements, compte tenu des dimensions de la zone et des aménagements à réaliser.	

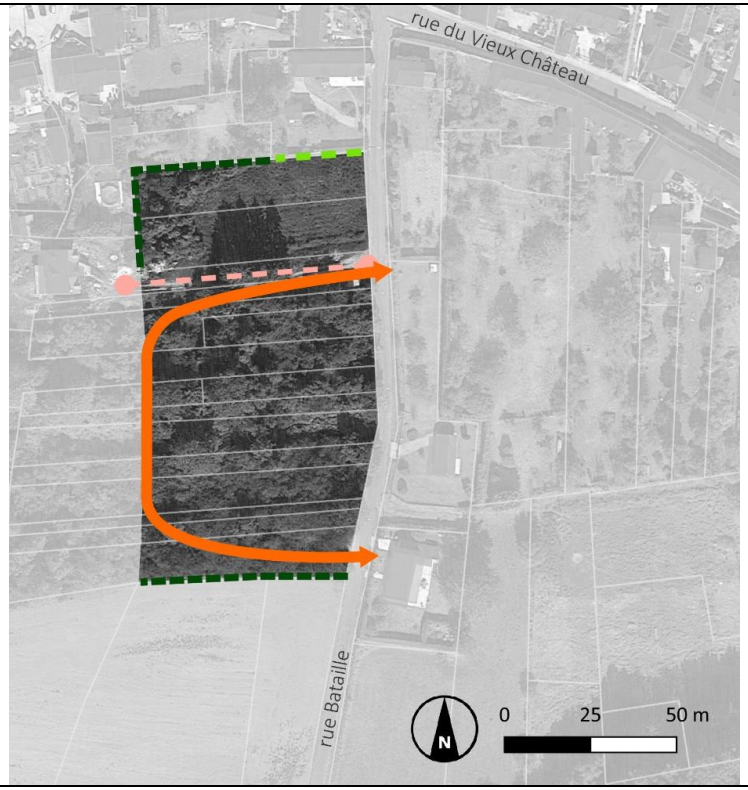
EVERLY	1AUB	1,08 ha	Ce secteur est situé au Nord de la commune d'Everly, à proximité immédiate du cimetière, du terrain des sports et de son parking agrémenté d'un « point propre » pour le tri des déchets, de la poste, et, à l'est, des constructions récentes de la rue de la Croix Marguerite. Actuellement occupé par des parcelles en culture et des boisements, il est inclus dans un ilôt dont la moitié sud a déjà été urbanisée et possède des vues dégagées, au nord, sur le village de Chalmaison. La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 11 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum 10 à 12 logements.	

Chemin de Montrame GOUAIX	1AUBd	0,65 ha	Ce secteur, en dent creuse, est situé au sud de la commune, entre la rue principale (avenue de la Gare) et la limite Ouest de l'enveloppe urbaine communale : le chemin de Montrame. La Partie Est est en cours de construction. Actuellement occupé par des parcelles cultivées, il bénéficie de possibilités de connexion au chemin de Montrame ainsi qu'à des chemins piétonniers menant à la rue d'everly ou à la rue des Gémeaux. La vocation de cette zone 1AUBd est d'accueillir au minimum entre 4 et 5 logements.	

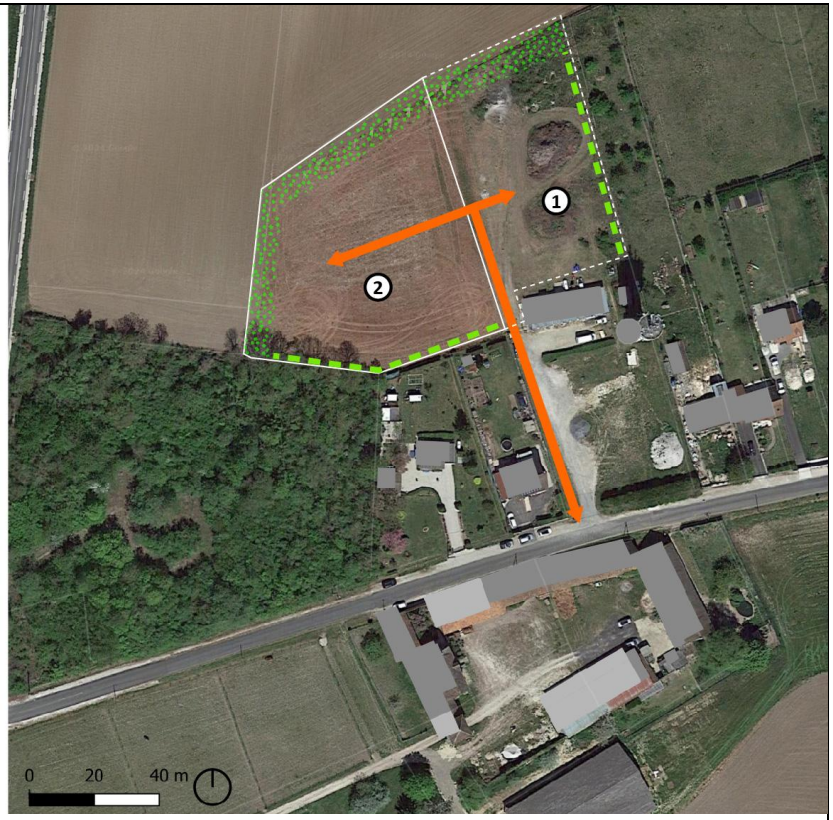
Chemin des Corbérantes GOUAIX	1AUBd et UBd	1,1 ha	Ce secteur, en dent creuse, est situé dans le prolongement du centre-bourg, à côté de la gendarmerie et à proximité de la mairie. Le secteur se situe sur un ensemble de vastes parcelles agricoles et enherbées. Le nord du secteur, est principalement enherbée avec la présence de plusieurs haies et bosquets. La haie principale délimite d'ailleurs la partie du terrain encore exploité de celui enherbé. Desservi par le chemin de Corbérantes et la rue de la gare. Le site est aujourd'hui bordé à l'ouest de la parcelle de la gendarmerie, qui accueille des logements à l'arrière de la parcelle, et à l'est d'un lotissement, la cité des Corbérantes. La vocation de cette zone 1AUBd et UBd est mixte à dominante résidentielle. Le site a vocation à accueillir une opération de petits logements collectifs. Une densité plus importante de l'ordre de 40 logements/hectare est attendue sur ce secteur. Le développement du secteur pourra se faire en 2 tranches, privilégiant une première tranche de développement sur la zone classée en UBd, et la deuxième tranche sur le secteur 1AUBd.	

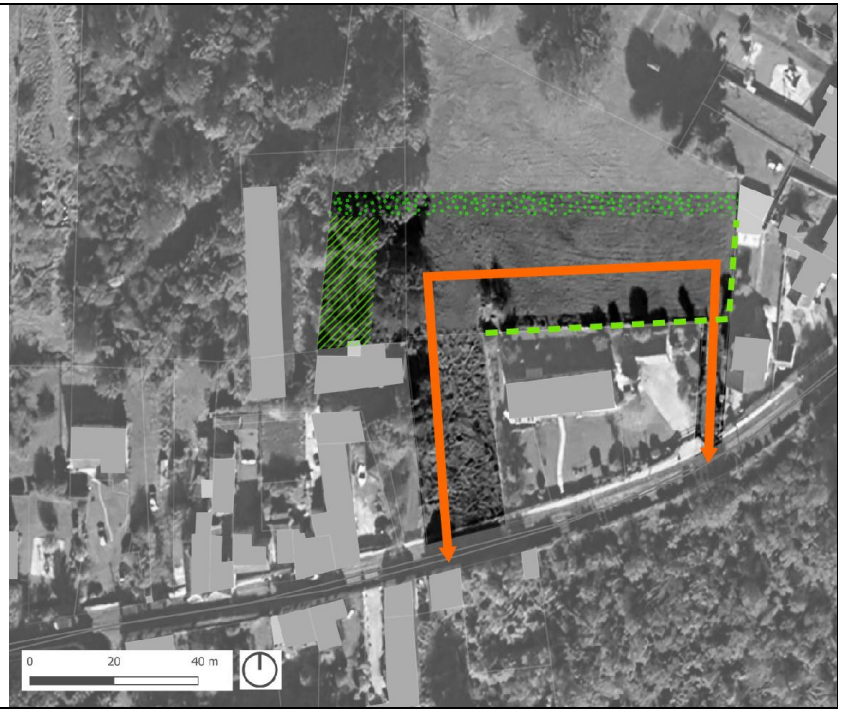
GRAVON	1AUb	0,63 ha	Ce secteur est situé sur la route de Vinneuf à proximité du centre ancien et de l'église de Gravon dont il jouxte le parvis. Il est actuellement occupé par des parcelles de jardins ruraux comprenant des arbres bas, des arbustes et des terres cultivées. Légèrement décaissé par rapport à la route, son relief est plat et son paysage marqué par la proximité de l'église, visible en tout point du secteur. La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 11 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 7 et 9 logements.	

Chemin des Bois JAULNES	1AUB	0,75 ha	Ce secteur est desservi par le chemin des Bois au nord-ouest et la rue Grande. Il est actuellement occupé par des parcelles de jardins ruraux comprenant des pettis boisements et des terres cultivées. Légèrement décaissé par rapport à la route, son relief est en léger contrabas par rapport à la rue Grande. La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 11 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 5 et 7 logements.	

rue Bataille MONTIGNY-LENCOUP	1AUBa	0,80 ha	Ce secteur est situé au nord-ouest de la commune, le long de la rue Bataille et à proximité immédite du quartier ancien dit du « vieux Château ». La zone est traversée d'est en ouest par un chemin d'accès à une habitation située en dehors de la zone. Elle est actuellement occupée par des jardins et des taillis. Un transformateur électrique a été installé en limite sud-est de la zone. La vocation de cette zone 1AUBa est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum 10 à 12 logements compte tenu des aménagements à réaliser.	

rue du Moulin d'Ars MONTIGNY-LENCOUP	1AUBa	0,46 ha	Ce secteur est situé à l'est de la commune, à la jonction entre le ru de Sucy et l'aqueduc des eaux de Paris, dans une zone de constructions récentes de type pavillonaire et de « maisons en bande ». Le secteur est bordé par la rue du moulin d'Ars. Elle est occupée par des parcelles en culture. La vocation de cette zone 1AUBa est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 6 et 8 logements.	

rue de la Font Geoffroy MONTIGNY-LENCOUP	UX et 1AUX	1,1 ha	Ce secteur est situé au nord-ouest de la commune, et est divisé en deux secteurs, un premier classé en UX et donnant directement sur la rue de la font Geoffroy et une deuxième en second rang de la rue de la Font Geoffroy, classé en 1AUX. La zone est aujourd'hui bordée au nord par des espaces agricoles et de part et d'autre par de l'habitat pavillonnaire. Un château d'eau est présent sur le site classé en UX. Le terrain est plat au nord mais est marqué d'un relative pente vers la rue de la Font Geoffroy à partir du milieu de la zone UX. La vocation de ces zones UX et 1AUX est à dominante économique. L'ensemble du site a vocation à accueillir de 3 à 5 entreprises. Le développement du secteur pourra se faire en 2 tranches, privilégiant une première tranche de développement sur la zone classée en UX, et la deuxième tranche sur le secteur 1AUX.	

Rue d'Henrien MOUY-SUR-SEINE	1AUB	0,33 ha	Ce secteur est situé au sud de la commune, en second rang de la rue d'Henrien, à proximité immédiate de la mairie/école et du terrain de tennis. Actuellement occupé par une prairie et des boisements, 2 accès donnent sur la rue d'Henrien. Le terrain est relativement plat. La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum 4 à 5 logements compte tenu des aménagements à réaliser.	

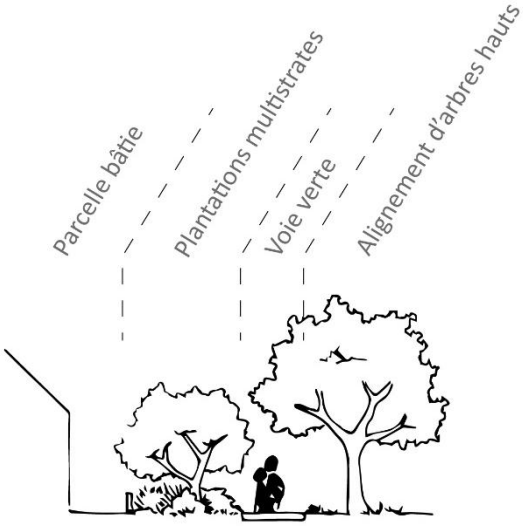
○ PRÉCISIONS SUR LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES DES OAP

Les haies « multi-strates » :
Plantées de végétaux locaux appartenant aux strates arborées, arbustives, et herbacées, en optant pour des essences locales, ce qui favorise la biodiversité. (-> liste de plantations en en annexe du règlement)

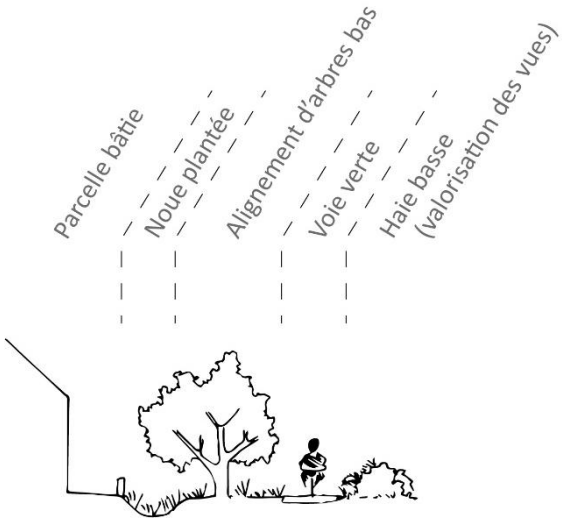
Le « traitement végétal des lisières » :
Il s'agit d'une épaisseur végétalisée qui permet l'insertion de constructions ou d'une zone, autant que leur préservation des éventuelles nuisances alentours (routes, activités, agriculture…).
Elles peuvent être des largeurs variables et intégrer les éléments suivants :

- haie multi-strates
- plantations d'arbres, vergers linéaires
- noues (gestion des eaux pluviales)
- cheminements piétons, pistes cyclables (voies vertes)… en tâchant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Quelques exemples :

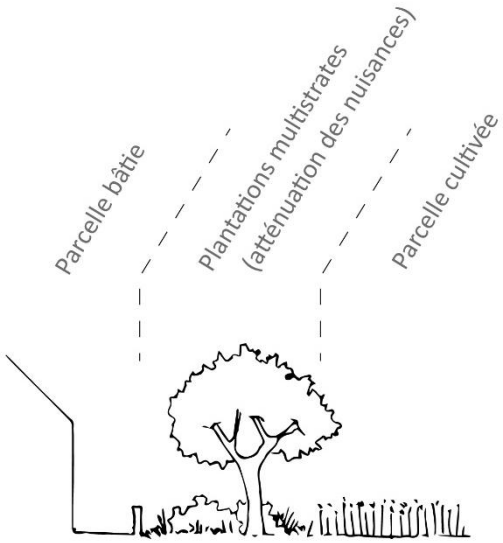


Traitement végétal composé de haies multi-strates + voie verte (piétons, cyclistes) + alignement d'arbres hauts. Les différences de hauteurs permettent d'isoler les parcelles bâties tout en proposant une promenade semi-ouverte sur les paysages par-delà des alignements d'arbres qui demeurent franchissables sur leur linéaire ou peuvent aussi s'accompagner de mobilier urbain intercalé entre les troncs.



Traitement végétal composé d'une noue plantée + alignement d'arbres bas + voie verte (piétons, cyclistes) + haie basse.

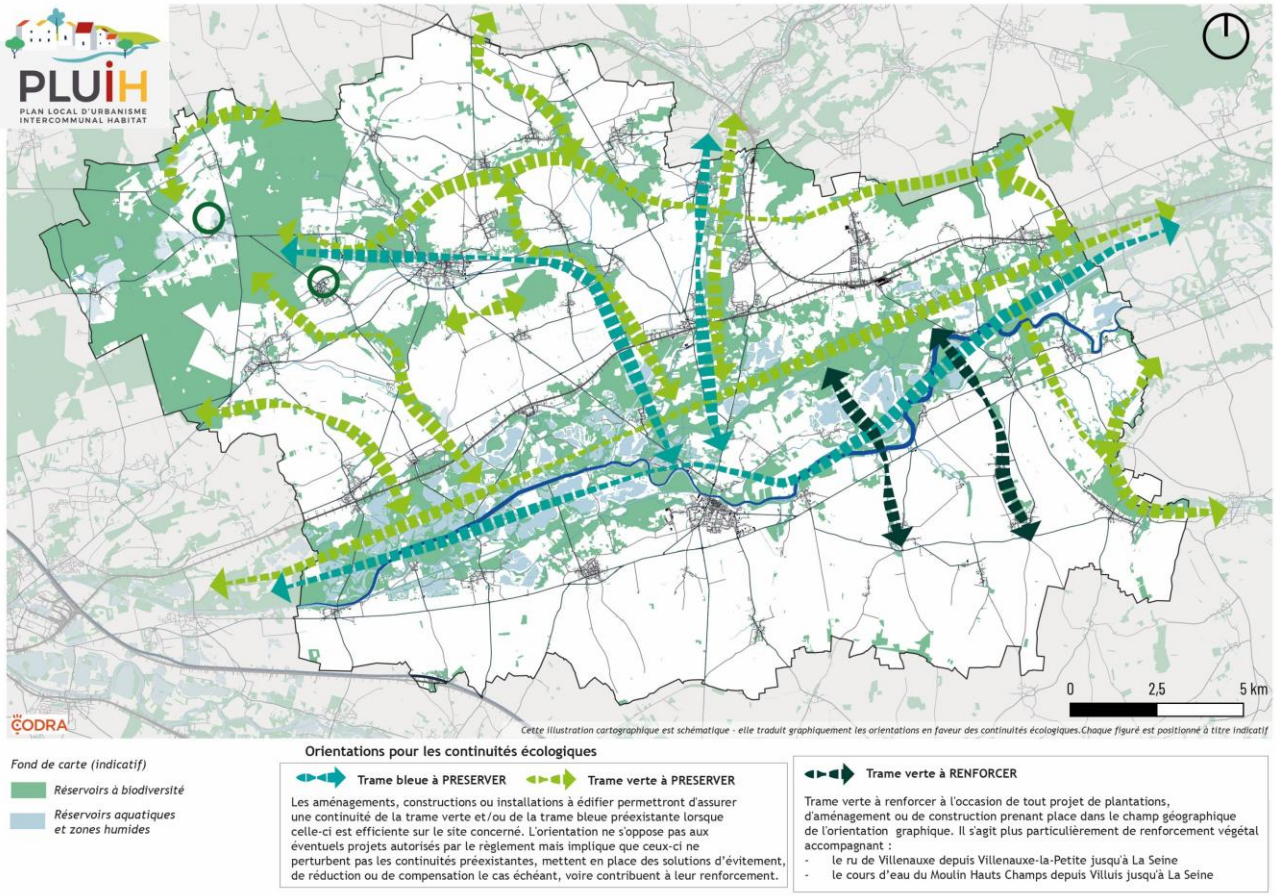
Ce type de traitement permet de recueillir les eaux pluviales des parcelles bâties tout en intégrant les constructions mais en laissant la vue dégagée sur les paysages perceptibles par-dessus la haie basse.



Traitement végétal composé d'une haie multi-strates épaisse créant une « zone tampon » entre les parcelles bâties et agricoles, ce qui permet d'atténuer les nuisances de l'activité agricole sur les riverains tout en apportant les bienfaits environnementaux d'une telle haie (fraicheur, humidité, biodiversité…)

- OAP THEMATIQUE CONTINUITES ECOLOGIQUES

Cette OAP thématique vise à garantir, en cohérence avec le PADD et en complémentarité avec le règlement graphique et littéral, la qualité des continuités écologiques existantes pour la trame verte et la trame bleue. Par ailleurs, le renforcement de la trame verte sur deux secteurs particuliers situés à l'Est du territoire et identifiés par l'état initial de l'environnement comme des secteurs pour lesquels le renforcement des continuités végétales est nécessaire, est également appuyé par cette OAP.



L'OAP vise à favoriser la prise en compte des continuités écologiques par les éventuels projets qui prendraient place en leur demandant de mettre en œuvre des solutions d'évitement, de réduction voire de compensation.

S'agissant de la trame verte à renforcer, l'OAP impose le renforcement végétal accompagnant les rus existants, dès lors qu'un projet prend place à proximité.

1.2.3. EXPOSE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRISES AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

Ce chapitre présente successivement la façon dont le dispositif réglementaire retenu répond aux orientations du PADD.

- AXE 1 : RETROUVER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE EN LA REORIENTANT SELON SON ARMATURE URBAINE

Défis 1.A. et 1B : permettre des croissances démographique et urbaine modérées et promouvoir une production de logement cohérente avec la trame urbaine du territoire, favorisant la densification des espaces déjà bâtis plutôt que les extensions et respectant le caractère des silhouettes villageoises

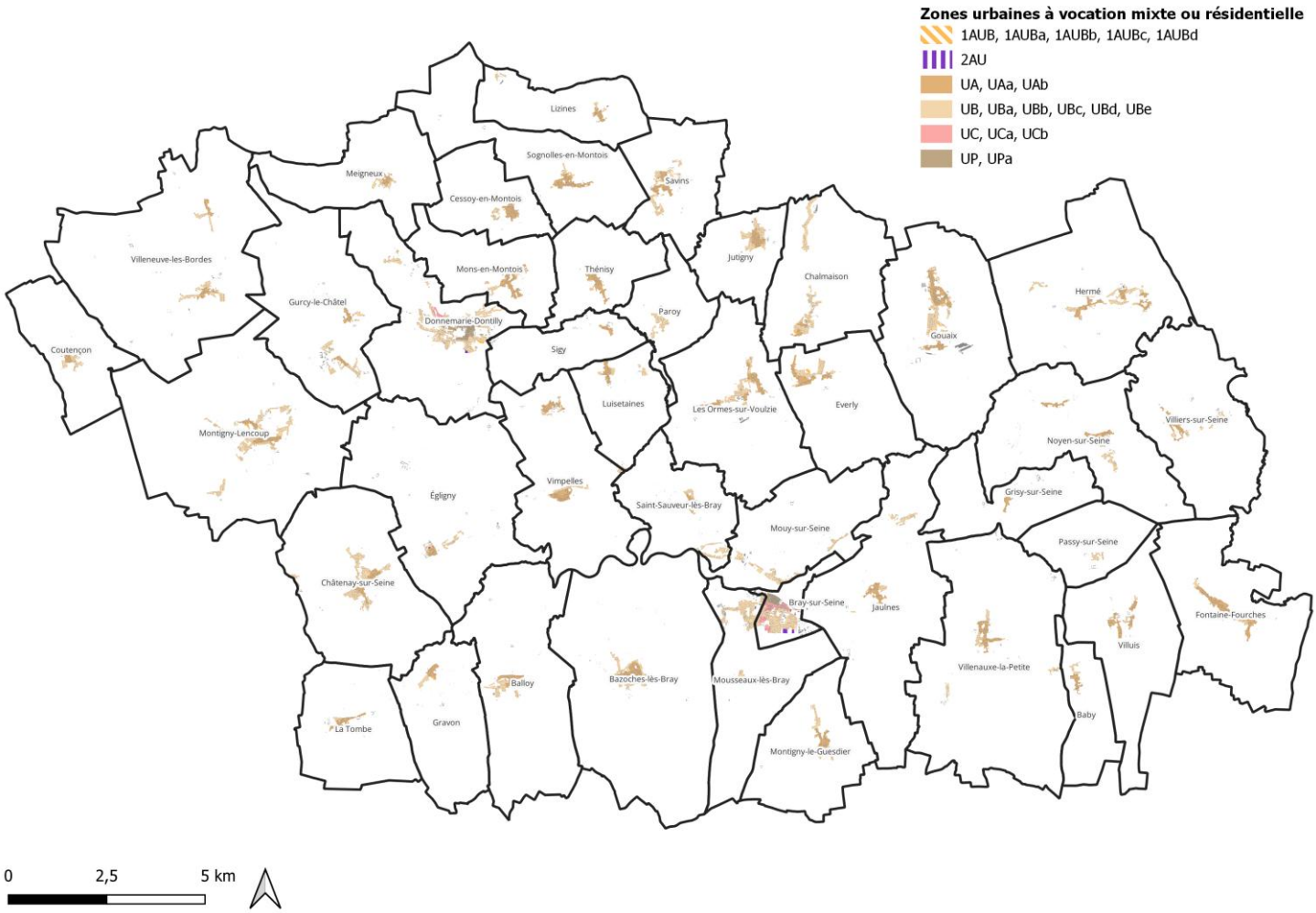
Le PADD prévoit pour le territoire des 42 communes d'accueillir 25 nouveaux habitants en moyenne chaque année et 50 logements nouveaux, soit 750 logements pour la période 2025 à 2040 (15 années). Ces nouveaux logements concerneront la construction neuve pour 85% d'entre-deux, le changement d'usage ou la mutation de sites pour 5 % d'entre-eux et la remise sur le marché de logements vacants pour 15%.

Le projet de PLUiH prévoit en cohérence avec le PADD une densité moyenne de 15 logements / hectares pour les nouveaux espaces d'habitat. Il autorise une consommation foncière de zones NAF de 35 hectares pour l'habitat et privilégie une urbanisation au sein des enveloppes urbaines de villes, bourgs et villages.

Pour répondre à ces objectifs, le zonage réglementaire délimite des zones urbaines mixtes (UA, UP) et à dominante résidentielle (UB, UC) ainsi que des zones à urbaniser à vocation mixte et résidentielle (1AUB et 2AU).

Les zones UP et UA qui correspondent aux cœurs historiques patrimoniaux ou anciens des bourgs des villages, à vocation souvent mixte, et dont le bâti présente une densité élevée représentent environ 483 hectares. Les zones UB et UC correspondent aux secteurs urbanisés à dominante résidentielle dont les tissus sont constitués d'habitat individuel en UB et d'habitat souvent collectif en UC, dans lequel prennent place ponctuellement des activités diverses. Ces zones représentent près de 679 hectares.
Les zones à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle (1AUB) et 2AU à vocation résidentielle future (hors 2AUx) représentent 13,5 hectares (9,1 + 4,4).

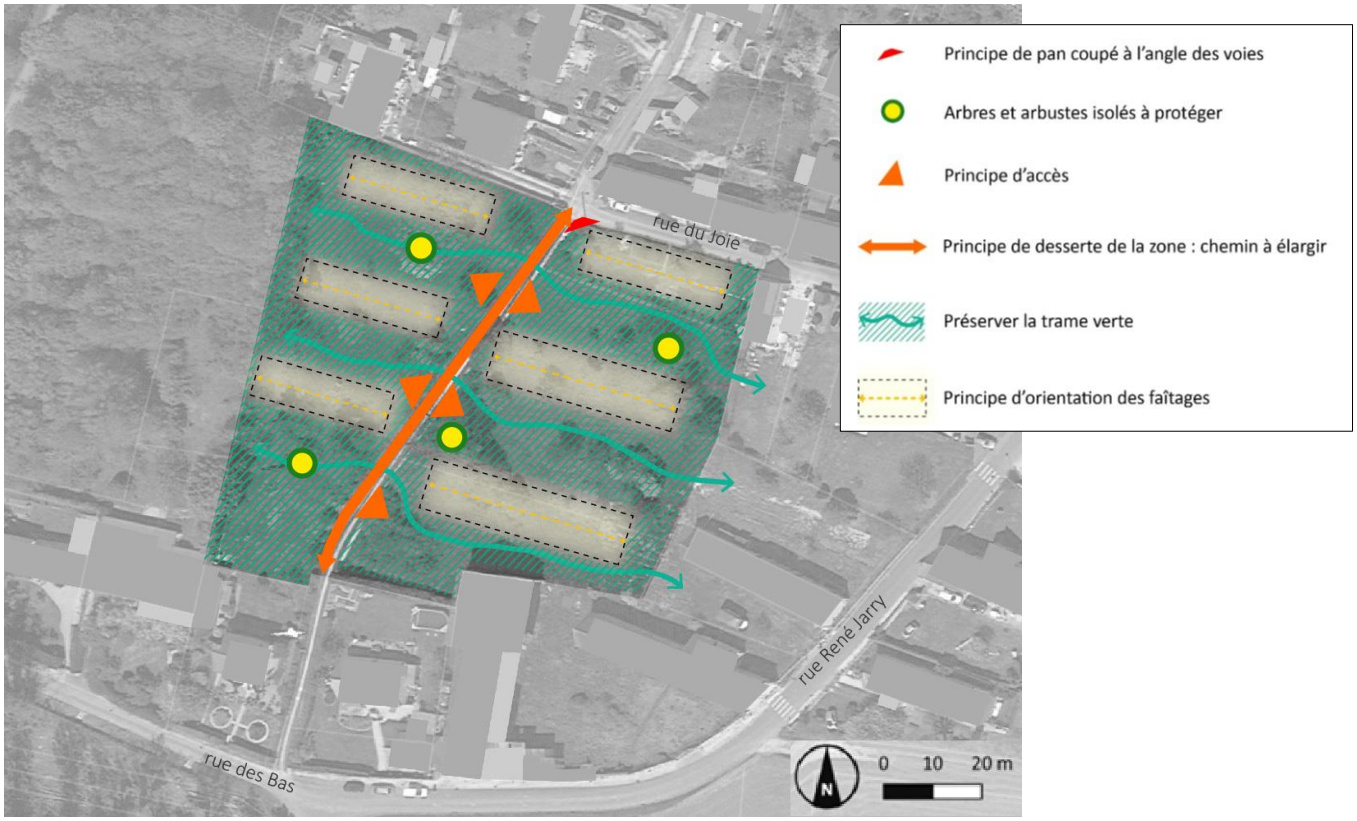
Principales zones urbaines à vocation mixte ou résidentielle du PLUiH



Le règlement graphique intègre environ 32,4 ha d'espaces potentiellement constructibles au sein de ces zones urbaines ou à urbaniser. Il s'agit de terrains repérés au titre du MOS21 comme des espaces non urbanisés.

Des **zones 1AUB**, destinées à être urbanisées à court terme ou moyen terme, à vocation mixte mais à dominante résidentielle ont été délimitées sur les espaces non bâtis supérieurs à 4 000 m² en général et nécessitant des aménagements (voirie, réseaux, sécurisation …). Elles représentent 9,1 hectares. Ces zones situées le plus souvent en extension des enveloppes urbaines (mais pas exclusivement) sont dotées d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de répondre aux enjeux d'aménagement et favorisant l'atteinte des objectifs de densité annoncés dans le PADD.

Exemple d'OAP - *Rue du Joie à Chalmaison*



Au global, **les OAP des zones 1AUB doivent permettre la réalisation d'environ 165 à 200 logements** répartis comme suit :

- 47 à 52 logements à Donnemarie-Dontilly, pôle principal
- 30 à 35 logements dans l'agglomération de Bray-sur-Seine, pôle principal
- 16 à 20 logements à Montigny-Lencoup, pôle secondaire
- 44 à 55 logements à Gouaix, pôle secondaire
- 28 à 35 logements au sein des communes rurales

Le règlement des zones UP, UA, UB, UC et 1AUB favorise la mise en œuvre des objectifs liés à la production de logements et la démographie associée :

- Des règles sont instaurées en faveur des réhabilitations et des extensions de bâtiments existants et donc de la remise sur le marché de logements vacants :
  - dispositions particulières permettant aux bâtiments existants de pouvoir évoluer même lorsqu'ils ne respectent pas les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - dispositions particulières permettant aux bâtiments existants de pouvoir évoluer même lorsqu'ils ne respectent pas les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ;
  - Absence de réglementation de l'emprise au sol.
  - Champs d'application des distances de recul ou retrait excluant les dispositifs d'isolation par l'extérieur pour les rénovations thermiques des logements anciens

- En faveur de l'édification de nouveaux logements :
  - dispositions générales avec dispositions alternatives permettant une souplesse dans l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (recul et/ou alignement conditionnel possible en UP, UA , UB, UC (sauf UCa) et 1AUB ;

  - Possibilités d'implantation sur toutes limites séparatives en UP, UA, UB, UC (sauf UCa) et 1AUB et des obligations sur au moins une limite en UP, UAa et UAb (centralités) ;
  - Emprise au sol de 60 % en UP, UB (sauf UBe) et 1AUB.
  - Absence d'emprise au sol en UA et UC.

- Enfin, le PADD exclut le développement en extension des hameaux, sauf si un commerce/service est présent au sien du hameau. D'une façon générale, le projet de PLUiH a délimité des zones urbaines sur les secteurs urbanisés comprenant au moins 4 bâtiments d'habitation agglomérés et en excluant toute possibilité de développement en extension de ces hameaux.

L'analyse des capacités de densification/mutation (cf. chapitre dédié) ajoutées au potentiel des zones à urbaniser permet d'accueillir environ 800 logements sur 15 ans, soit plus de 53 log/an. La différence de +50 logements sur 15 ans par rapport aux objectifs du PADD permet d'améliorer la compatibilité avec le SCoT d'une part. Par ailleurs, ces 53 logements serianet tous des logements nouveaux hors remise sur le marché des logements vacants; ce qui permet donc d'améliorer également la compatibilité avec les objectifs du SRHH.

Défi 1.C : disposer d'une offre de logement complète permettant de satisfaire le parcours résidentiel de tous les habitants et de promouvoir un territoire durable

Concernant le développement de l'habitat, le PADD prévoit notamment :

- Proposer une offre adaptée aux populations spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite…) dans les bourgs principaux et dans les bourgs relais en lien avec la proximité des services et des commerces,
- Développer et améliorer l'offre locative dans les bourgs ruraux,
- Répondre, le cas échéant, aux besoins spécifiques des gens du voyage,
- Lutter contre l'habitat spontané et illégal,
- Favoriser la création de logements de petite et moyenne tailles (T2, T3) y compris dans les communes rurales ; cet objectif est inversé pour le centre-ville de Bray-sur-Seine (cf. ci-après),
- Assurer une offre en logements aidés adaptée aux besoins du territoire et favoriser le développement d'une offre dans les bourgs relais et dans la commune rurbaine de Chalmaison,
- Engager une démarche spécifique pour le centre-ville de Bray-sur-Seine afin :
  - de résorber l'insalubrité des logements ;
  - de réduire le nombre de logements vacants ;
  - de conserver une offre pour des logements familiaux ;
  - d'augmenter la part des propriétaires occupants dans ce quartier.

De manière à permettre des formes urbaines variées permettant une diversification des produits et des tailles de logement, tout en conservant le caractère rural et agricole du territoire, les règles d'urbanisme sont différentes en fonction des secteurs.

Des règles de hauteur maximale des constructions différenciées permettent la réalisation de petits collectifs au sein des centres-villes, faubourgs de Bray-sur-Seine, au sein des bourgs, et sur des zones spécifiques du territoire (UC).

Zones/ secteurs	Hauteur maximale	Équivalent en niveaux

UPa	7 m égout 11 mètres au faîtage	R+1+C
UP	10 m égout 15 mètres au faîtage	R+2+C
UA-UB	6 m égout 10 mètres au faîtage	R+1+C*
UC	12 m égout 15 mètres au faîtage	R+3+C
UCa	9 m égout 12 mètres au faîtage	R+2+C

*Des dérogations à la hauteur, limitée 4 m à l'égout et 7 mètres au faîtage, soit à R+C, concernent les communes de Baby, Châtenay-sur-Seine, Coutençon, Montigny-le-Guesdier et Passy-sur-Seine pour préserver la silhouette villageoise, en réponse au défi 3.D du PADD.

Concernant les règles d'implantations, le choix a été de formuler des règles peu contraignantes et des règles alternatives, de manière à tenir compte de contextes variés. Toutefois, dans les centres-villes, centres-bourgs, l'alignement est favorisé, pour conserver le caractère des villages du territoire.

Zones/ secteurs	Implantation vis-à-vis des voies	Implantation sur limite séparative imposée	Possibilité de prise de mitoyenneté
UP	Alignement général Recul conditionnel	Oui – une limite au moins	Oui
UA	Alignement général Recul conditionnel	Non	Oui
UAa/UAb	Alignement général Recul conditionnel	Oui – une limite au moins	Oui
UB	Recul 5 m Alignement conditionnel	Non	Oui
UC	Alignement ou recul 3 m min	Non	Oui
UCa	Recul 5 m	Non	Non

Des règles différenciées ont été mises en place pour les bâtiments existants ne répondant pas aux dispositions règlementaires, sans aggravation du non-respect de la règle.

Afin de favoriser des formes urbaines variées, les OAP préconisent également des formes d'habitat plus ou moins denses. C'est le cas par exemple de l'OAP n°12 à Montigny-Lencoup.

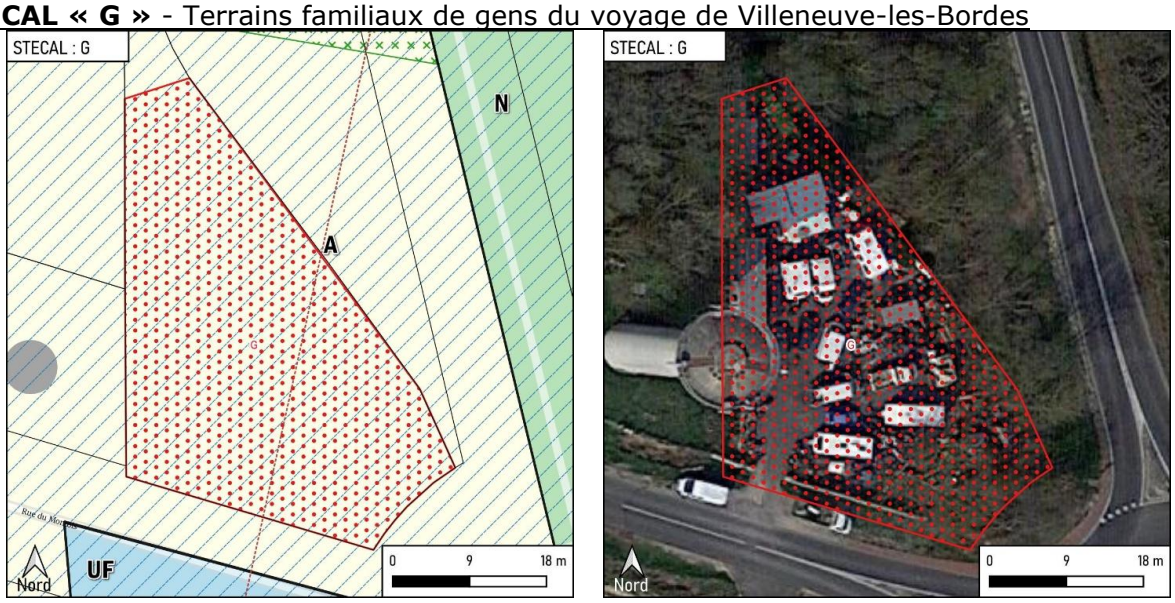
Pour permettre le changement de destination vers l'habitat de certains corps de ferme, sans préjudice pour l'agriculture, les communes ont identifié les bâtiments pouvant muter au sein des zones agricoles, en fonction de leur connaissance des projets et de l'utilisation actuelle de ces bâtiments (en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme). Le PLUi-H comprend ainsi 47 bâtiments repérés.

Identification de bâtiments pouvant muter au sein des zones agricoles ou naturelles (exemple de Montigny-Lencoup)

Extrait plan du plan de zonage – photographie aérienne (Géoportail)

Concernant les besoins spécifiques des gens du voyage, le PLUiH délimite au sein des zones naturelles et agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. (STECAL), au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. L'objectif est de permettre aux habitants du site de pouvoir maintenir leur lieu d'habitation mais de limiter leur développement et notamment la diminution des espaces naturels ou agricole et de pleine terre.

STECAL « G » - Terrains familiaux de gens du voyage de Villeneuve-les-Bordes



Extrait plan du plan de zonage – photographie aérienne (Géoportail)

Le site est situé en entrée de ville, à l'est, le long de la D213. Il accueille aujourd'hui 4 habitations démontables et le stationnement d'un certain nombre de caravanes et véhicules légers. Le site est bordé de boisement au nord.

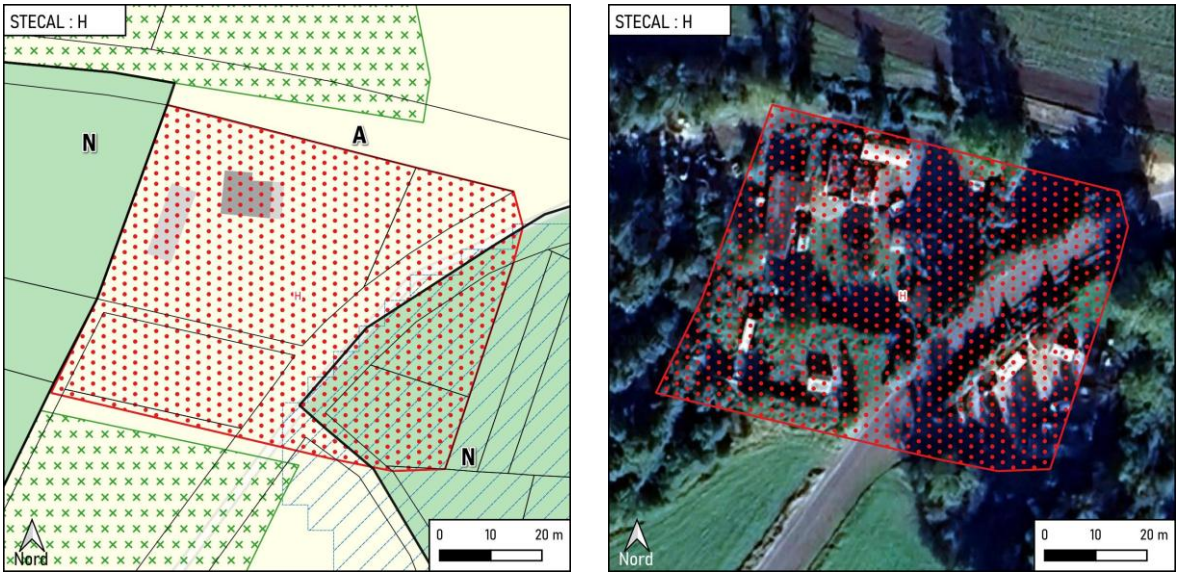
Le STECAL est délimité sur un périmètre de 0,13 hectares.

L'objectif est d'y accueillir et d'y permettre :

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 4 unités.
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

La hauteur y est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et l'emprise au sol à 80%. De plus afin de préserver le caractère paysager de la zone N, le maintien des arbres de haute tige existants est imposé.

STECAL « H » - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches



Extrait plan du plan de zonage – photographie aérienne (Géoportail)

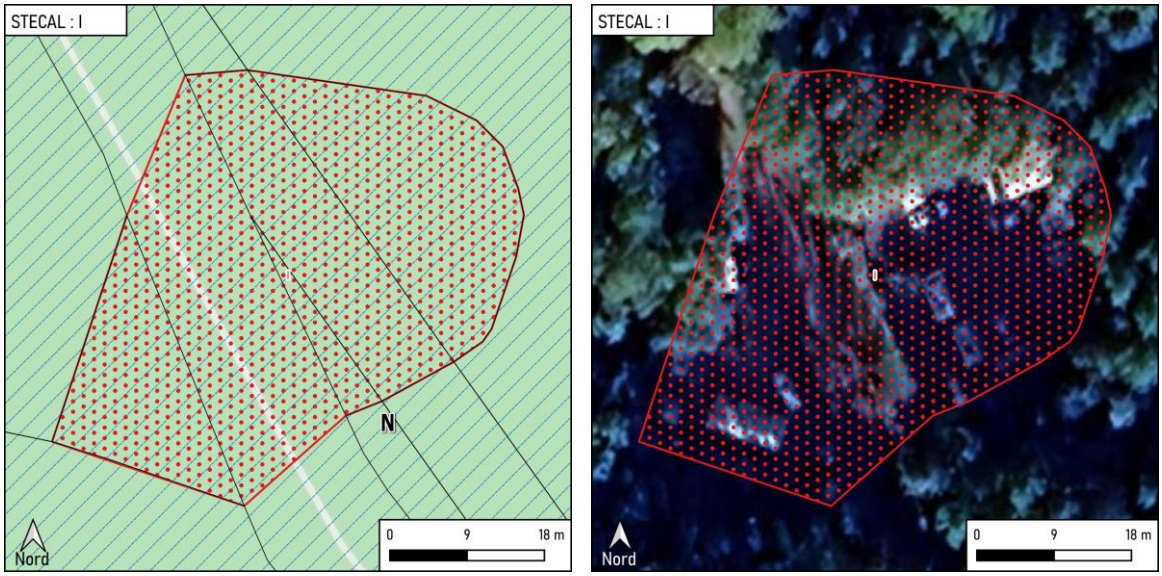
Le site est situé en entrée de village, le long de la RD49 à cheval sur la zone naturelle (N) et agricole (A). Deux constructions sont aujourd'hui présentes sur la partie ouest du STECAL, classé en A et 2 unités d'habitations démontables sont présentes sur le STECAL ainsi qu'un certain nombre de caravanes et de véhicules légers stationnés. Il est bordé de boisements de part et d'autre.
Le STECAL est délimité sur un périmètre de 0,44 hectares.

L'objectif est d'y accueillir et d'y permettre :

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 3 unités (2 en zone N et 1 en zone A).
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

La hauteur y est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et l'emprise au sol à 80%. De plus afin de préserver le caractère paysager de la zone N, le maintien des arbres de haute tige existants est imposé

STECAL « I » - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches
Le site est localisé en plein boisement au nord-est de la commune, le long de la RD49A1. On y recense 2 unités d'habitations démontables et le stationnement d'un certain nombre de caravanes et véhicules légers. Le caractère boisé des parcelles est encore présent.
Le STECAL est délimité sur un périmètre de 0,18 hectares.



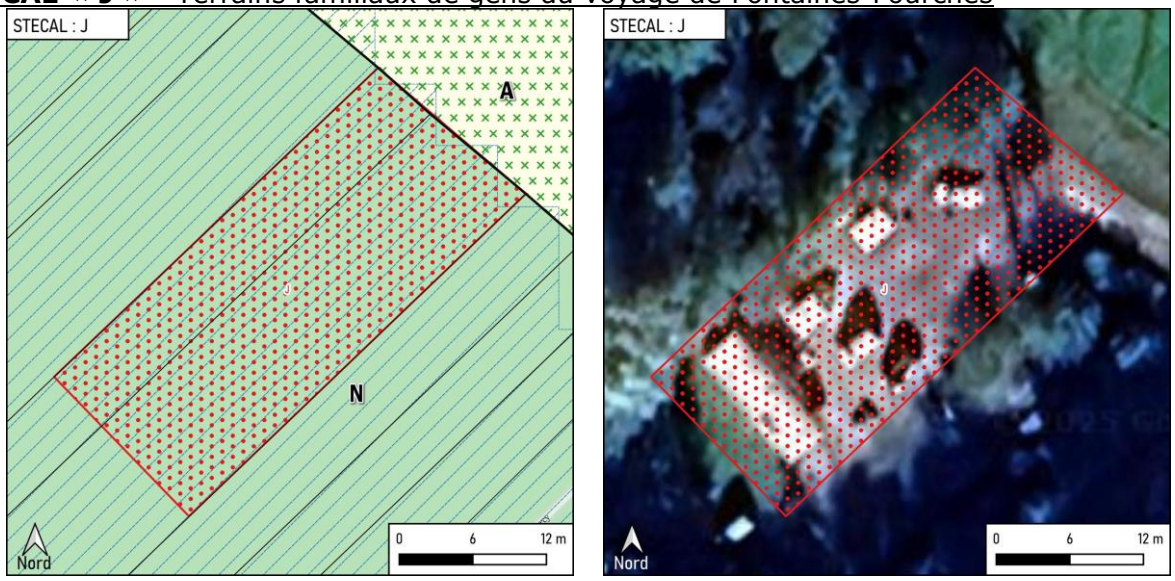
Extrait plan du plan de zonage – photographie aérienne (Géoportail)

L'objectif est d'y accueillir et d'y permettre :

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 2 unités.
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

La hauteur y est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et l'emprise au sol à 80%. De plus afin de préserver le caractère paysager de la zone N, le maintien des arbres de haute tige existants est imposé

STECAL « J » - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches



Extrait plan du plan de zonage – photographie aérienne (Géoportail)

Le site est localisé en plein boisement au centre de la commune, le long de la route de Cercy. On y recense une douzaine d'unités d'habitations démontables et le stationnement d'un certain nombre de caravanes et véhicules légers.
Le STECAL est délimité sur un périmètre de 1,09 hectares.

L'objectif est d'y accueillir et d'y permettre :

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 12 unités.
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

La hauteur y est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et l'emprise au sol à 80%. De plus afin de préserver le caractère paysager de la zone N, le maintien des arbres de haute tige existants est imposé

S'agissant d'une intervention spécifique sur le centre-ville de Bray-sur-Seine particulièrement concerné par la vacance et la présence de logements dégradés voire insalubres, une grande souplesse dans le dispositif réglementaire du secteur UP a été souhaitée. Cette souplesse permettra d'éviter des contraintes pouvant bloquer ou limiter l'intérêt d'une intervention, sachant que la ZPPAUP s'impose déjà sur ce secteur :

- absence de réglementation des articles 5, 6 et 7
- dispositions peu contraignantes à l'article 9
- aucune place de stationnement exigée pour la production de logements

- AXE 2 : ENGAGER LA DIVERSIFICATION DE L'ECONOMIE LOCALE EN LIEN AVEC LES ATOUTS ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

Objectif 2.A. : développer l'activité économique proportionnellement au développement démographique du territoire

Le PADD prévoit de créer a minima **250 à 275 emplois supplémentaires sur la période 2025-2040** en vue de retrouver le rapport de 45 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire.

S'agissant de la territorialisation de ces objectifs au sein du territoire Bassée Montois plusieurs orientations ont été retenues :

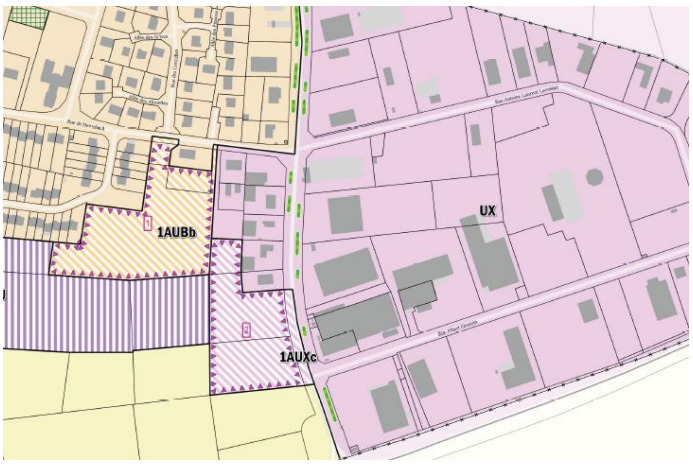
- Conforter les bourgs principaux dans leur rôle de pôles d'emplois et en lien avec leurs spécialisations actuelles : privilégier les activités industrielles dans l'agglomération de Bray-sur-Seine et les activités artisanales dans la commune de Donnemarie-Dontilly.
- Assurer le maintien des activités industrielles présentes dans les autres communes du territoire en permettant aux entreprises existantes d'évoluer au sein de leur site et/ou à proximité.
- Maintenir les capacités d'exploitation de la ressource en granulats en équilibre avec les objectifs de préservation des activités agricoles et des espaces naturels. Permettre une diversification dans la reconversion des sites après exploitation (agricole, écologique, tourisme et loisirs).
- Remobiliser les fonciers vacants à vocation économique pour recréer et diversifier l'emploi : notamment à Donnemarie-Dontilly, Bray-sur-Seine ou les Ormes-sur-Voulzie
- Disposer d'une offre foncière destinée aux activités économiques des pôles en rapport avec les objectifs de localisation des activités et du nombre d'emplois à créer.
- Localiser les capacités foncières pour le développement des activités économiques en priorité à proximité des bourgs principaux et en continuité des sites industriels existants sur le territoire.
- Conserver la vocation économique des locaux artisanaux existants dans les communes du territoire.
- Autoriser le développement d'une nouvelle offre de locaux artisanaux, industriels et de services aux entreprises par reconversion de bâtiments existants.
- Accompagner le projet de création de la Seine à grand gabarit et affirmer la nécessité de l'aménagement rapide du tronçon allant du barrage de la Grande Bosse au nouveau port de Bray-sur-Seine.
- Permettre à terme le réaménagement dans un secteur plus adapté au projet de Seine à grand gabarit de la plate-forme fleuve/route de Bray-sur-Seine.

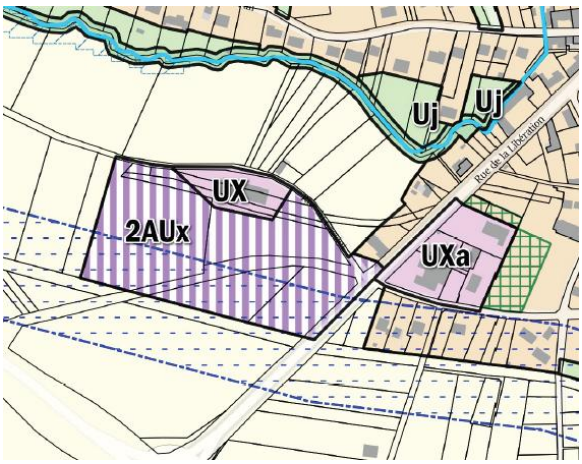
Pour mettre en œuvre ces orientations, des zones spécifiquement dédiées aux activités économiques ont été délimitées sur 177,1 ha au total. Il s'agit :

- De zones UX sur un périmètre total de 157,2 ha qui comprennent un sous-secteur UXa réservé aux activités tertiaires (un site à Gurcy-le-Châtel et un site à Donnemarie-Dontilly) d'une superficie d'environ 14,3 ha et un sous-secteur UXc réservé au commerce (1 site à Mousseaux-lès-Bray) d'une superficie de 4,9 ha. Cette superficie inclut la ZA de Choyau à Jaulnes.
- De zones 1AUX (comprenant un secteur 1AUXc) destinées à être urbanisées à court terme ou moyen terme, à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques et commerciales, pour une superficie totale de 1,5 ha.
- D'une zone 2AUX destinée à être urbanisée à plus long terme pour une superficie totale de 18,3 ha. Cette superficie inclut le port et sa zone d'activité économique, lié à la mise à grand gabarit de la Seine.

Le choix du recours à quelques zones plus spécialisées (UXa, UXc) relève à la fois du type de tissus bâtis et de leur localisation. En effet les secteurs UXa sont aujourd'hui des sites dont la forme urbaine ne renvoie pas à l'industrie mais plutôt aux activités de bureau. Par ailleurs, le secteur UXc de Mousseaux-lès-Bray est situé au cœur de l'agglomération de Bray-sur-Seine : il apparaissait nécessaire de se prémunir d'un éventuel usage industriel futur du site qui pénaliserait la cadre de vie et les paysages lors de la traversé de l'agglomération.

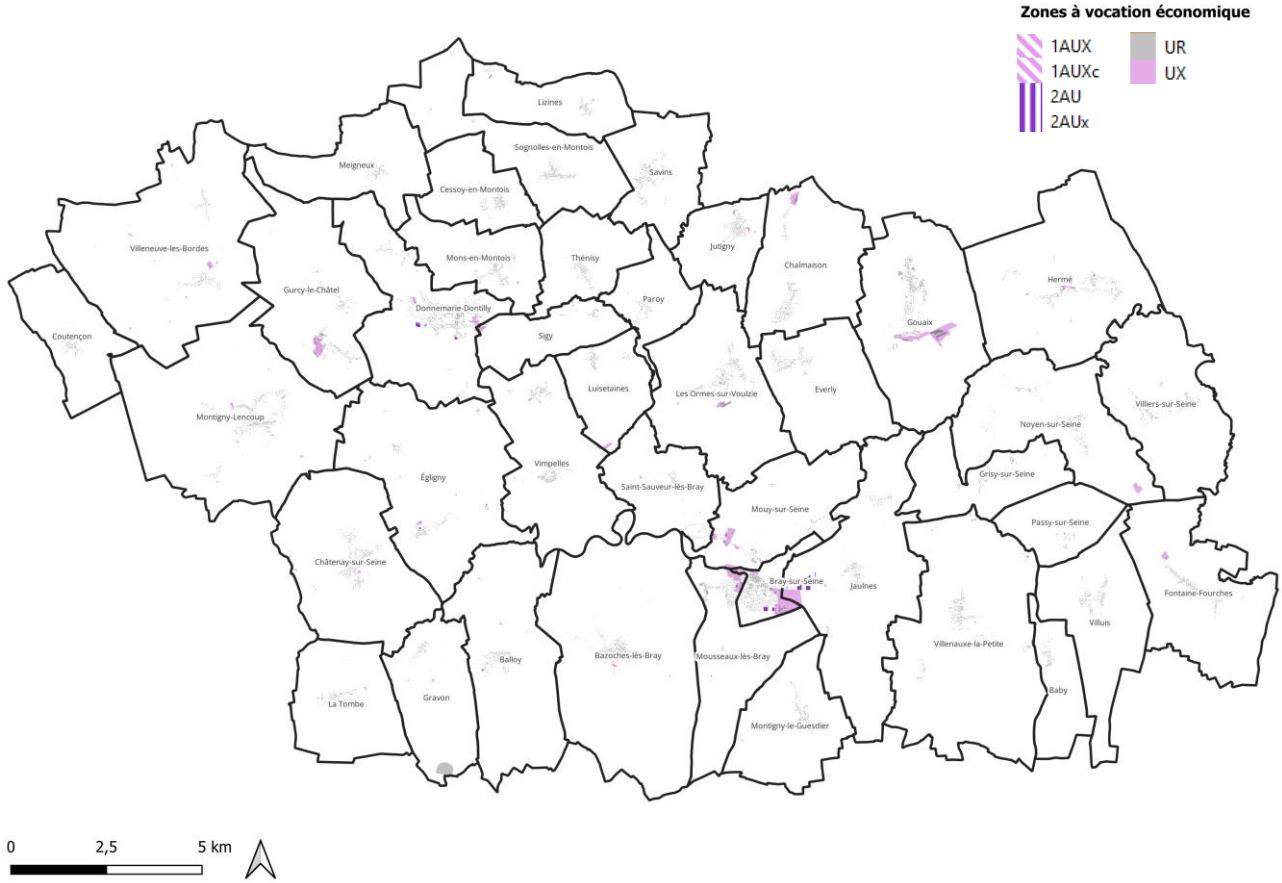
Une zone UR a été créé spécifiquement pour l'aire d'accueil de l'autoroute A5 sur la commune de Gravon. Elle représente une surface de 12,2 ha.





Exemples de zones UX, 1AUXc à Bray-sur-Seine, 2AUX, UX et UXa à Donnemarie-Dontilly.

Localisation des zones à vocation économique



Afin de favoriser le maintien et la création d'activités économiques, le règlement prévoit d'admettre la création de nouvelles activités et des extensions des entreprises en place au sein des zones UP, UA et UB à l'exception de secteurs particuliers à Montigny-Lencoup (centre-bourg UAa et zone pavillonnaire UBa) et à Donnemarie-Dontilly (centre-ville UPa et zone pavillonnaire UBc). Pour ces derniers secteurs, les nouvelles constructions à destination d'industrie sont interdites ainsi que les changements de destination vers l'industrie, considérant que le tissu urbain n'est pas susceptible d'accueillir ce genre de constructions sans impact important sur la qualité du cadre de vie.
Des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination au sein des zones agricoles ou naturelles sont aussi susceptibles d'accueillir des activités économiques.

Le règlement des zones UX, 1AUX et de leurs secteurs se veut peu contraignant par garantir l'attractivité du territoire. Les dispositions garantissent cependant une bonne intégration paysagère et la limitation des nuisances en prévoyant :

- un recul des constructions vis à vis des voies et emprises publiques (distance de 10 mètres portée à 15 mètres pour les routes départementales). En secteurs UXa et UXc, re recul est réduit à 5 mètres puisque les formes urbaines attendues sont susceptibles de mieux s'intégrer au contexte résidentiel environnant.
- La possibilité d'implanter des constructions sur une seule limite ou en retrait de minium 4 mètres vis à vis des limites séparatives ;
- une hauteur limitée à 15 mètres en zone UX et ramenée à 10 mètres en secteur UXc et 6 mètres en secteur UXa pour rester compatible avec le tissu urbain environnant ;
- des exigences d'harmonie et de simplicité s'agissant de l'aspect des matériaux, des couleurs, de l'organisation des façades, des toitures et des clôtures ;
- des obligations de traitement des effluents industriels avant rejet.

Ces zones portent également des objectifs en faveur de l'environnement et de la biodiversité en fixant :

- des exigences de plantation et d'espace vert de pleine-terre (20%) ;
- un recul de 20 m par rapport aux cours d'eau permanents et 15 m par rapport aux cours d'eaux intermittents.

Les deux zones à urbaniser à vocation économique ou commerciale (zone 1AUX à Montigny-Lencoup et zone 1AUXc à Bray-sur-Seine font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation prévoyant notamment les conditions de desserte routière et piétonne, l'identification des accès et voies à créer, espaces verts, haies, écrans végétaux, lisières à réaliser ou aménager.

Exemple de l'OAP de la zone 1AUXc à Bray-sur-Seine (à gauche) et de celle de la zone 1AUX à Montigny-Lencoup, rue de la font Geoffroy (à droite) – OAP intégrant des prescriptions paysagères particulières notamment.

Des exigences de création de places de stationnement automobiles compatibles avec le PDUIF ont été prescrites afin de favoriser un fonctionnement cohérent des zones concernées :

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Bureaux	1 place pour 55 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 250 m² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 200 m² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m², puis 1 place pour 400 m² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés
Entrepôt	1 place pour 500 m² de surface de plancher jusqu'à 5 000 m², puis 1 place pour 1000 m² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés

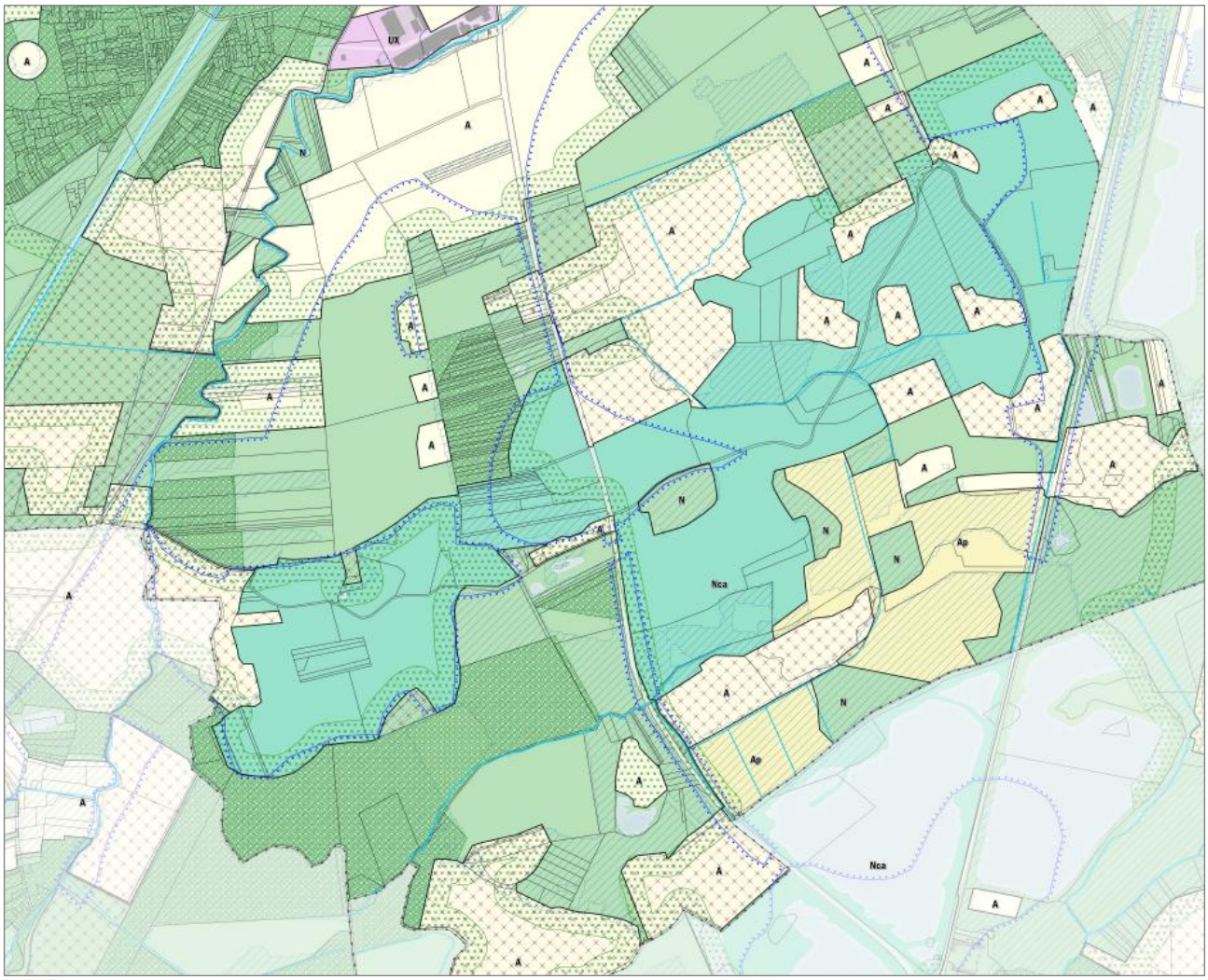
Des exigences de places de stationnement vélo ont aussi été édictées en référence à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments et afin de favoriser les déplacements actifs sur le territoire en lien avec le défi 3.D du PADD.

S'agissant de l'activité d'extraction de matériaux, en réponse aux orientations du PADD, le dispositif réglementaire conforte ces activités sur le territoire en instaurant :

- des zones Nca (zone naturelle carrière) sur les sites de carrière en activité et légalement autorisés,
- des zones de réserve de gisement repérés au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme s'agissant de secteurs à enjeux à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. La délimitation est basée sur les informations communiquées par les entreprises de carrière et leur syndicat suite aux actions de recherche entamées dans le cadre de l'application du décret du 11 avril 1969 prolongé indéfiniment par la loi 70-11 du 02 janvier 1970, s'agissant d'une zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières (zone 109 du SDC 77 – cf. annexe du dossier de PLUi-H).

Les zones Nca représentent une superficie de d'environ 1 521 hectares. Les réserves de gisement reportées sur le plan de zonage représentent une superficie supplémentaire d'environ 542 hectares.

Exemple de zone Nca aux Ormes-sur-Voulzie et de secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol



Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (L.151-34 2° CU)

Les dispositions réglementaires des zones Nca permettent d'accueillir les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la ressource du sous-sol, au

transport des matériaux issus de cette exploitation, à la surveillance et à la sécurité des sites, à la remise en état des sites après exploitation, sous conditions et dans les limites suivantes :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, s'agissant de l'Environnement et de la Santé,
- d'une remise en état ultérieure préférentiellement favorable à l'agriculture.

Les dispositions réglementaires afférentes aux secteurs à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques permettent seulement d'autoriser les installations temporaires destinées aux sondages et à l'exploration du sous-sol, afin de favoriser la mise en valeur ultérieure de ces ressources. Le règlement y interdit toute construction, installation ou aménagement de nature à compromettre l'exploitation ultérieure du site. Les exploitations futures d'extraction de matériaux y seront admises dans le cadre d'évolution(s) ultérieure(s) du PLUi en lien avec les autorisations environnementales nécessaires.

Dans les zones agricoles et naturelles et leurs différents secteurs, les éléments techniques, dispositifs et aménagements ayant pour effet de préserver les habitations et les riverains des nuisances liées aux exploitations de carrières autorisées en zones proches (bandes transporteuses, quais de chargement notamment) sont autorisés.

Ainsi, le dispositif réglementaire du PLUiH retranscrit les activités d'exploitation de granulats dans la Bassée et préserve des capacités futures en identifiant les secteurs qui pourront accueillir de nouveaux sites d'exploitation au sein desquels toute activité susceptible de nuire à une possibilité d'exploitation future est interdite.

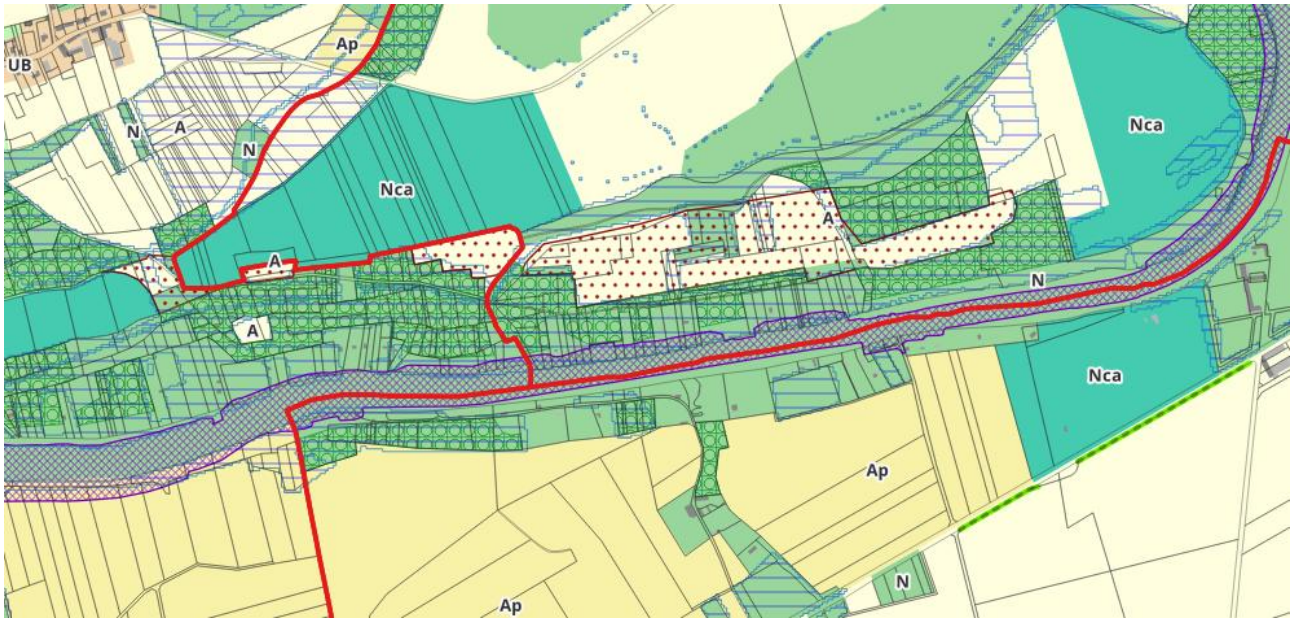
Défi 2.B. : s'appuyer sur le projet de mise à grand gabarit de la Seine pour valoriser le territoire, diversifier l'économie et favoriser le report modal

Le PADD prévoit de s'appuyer sur le projet de mise à grand gabarit de la Seine pour renforcer son attractivité économique et créer de nouvelles synergies avec les filières économiques existantes.

- Accompagner la création d'un nouveau port fluvial à Bray-sur-Seine/Jaulnes dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères locales et en veillant au maintien du tissu économique existant
- Créer une synergie d'activités économiques autour des activités portuaires en lien avec la mise à grand gabarit de la Seine et le nouveau port de Bray-sur-Seine
- Accompagner le projet de création de la Seine à grand gabarit et affirmer la nécessité de l'aménagement rapide du tronçon allant du barrage de la Grande Bosse au nouveau port de Bray-sur-Seine

Pour permettre la mise en œuvre de la mise à grand gabarit de la Seine, les dispositifs règlementaires sont issus des dossiers de déclaration d'utilité publique sur les communes de Jaulnes et Mouy-sur-Seine :

- Création d'un emplacement réservé à destination de VNF pour la mise à grand gabarit du fleuve ;
- Règles plus souples aux articles 1, 2 et 7 des zones traversées par le projet.



Extrait du plan de zonage – zoom sur Villenauxe-la-Petite, Grisy-sur-Seine et Jaulnes – emplacement réservé destiné à la mise à grand gabarit de la Seine

La mise à grand gabarit de la Seine doit également être un levier pour une meilleure intermodalité et le développement des modes actifs, afin de réduire les transports carbonés.

- Inciter au report modal fret/fluvial à l'appui de la mise à grand gabarit de la Seine pour limiter les circulations de poids lourds sur les routes du territoire en créant une plateforme multimodal intégrée au fonctionnement urbain
- Faire de la mise à grand gabarit de la Seine un support du développement touristique par l'aménagement de nouvelles liaisons douces notamment.

Des chemins de halage sont ainsi protégés et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Défi 2.C. : faire monter en puissance le territoire en termes d'hébergements touristiques et d'activités de tourisme et de loisirs

Le territoire Bassée-Montois dispose d'atouts importants concernant son potentiel de développement touristique. Le potentiel touristique du territoire doit être révélé autour d'un projet fédérateur. Le PADD fixe des orientations visant à :

- Faire de la véloroute de la Seine le produit touristique phare du territoire : l'aménagement des abords du canal Bray-La Tombe, et au-delà, l'adaptation des voies existantes ou, le cas échéant, l'aménagement d'infrastructures en site propre doivent être programmés.
- Développer et diversifier l'offre en hébergements touristiques en permettant l'aménagement de produits atypiques plus susceptibles d'attirer des visiteurs sur le territoire.
- Conforter la vocation touristique des campings existants d'Hermé-Gouaix et la Tombe et assurer la sécurité des vacanciers face au risque d'inondation.

Pour répondre à ces orientations, le dispositif réglementaire du PLUiH prévoit différentes possibilités ou prescriptions particulières décrites ci-après.

A noter que d'une façon générale, les zones urbaines du PLUiH n'interdisent pas les hébergements hôteliers ou touristiques. Par ailleurs, certains bâtiments préalablement identifiés au sein de la zone agricole ou naturelle pourront changer de destination au profit d'un établissement touristique, à vocation de restauration et/ou d'hébergement par exemple.

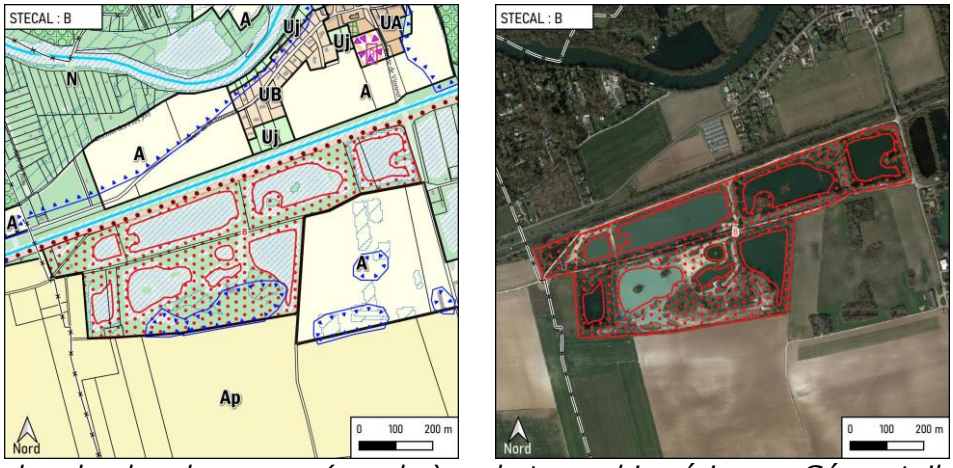
Les tracés de la véloroute ont été superposés au zonage du PLUiH afin de s'assurer qu'il n'y avait pas d'obstacle à sa réalisation. Le tracé des espaces boisés classés (EBC) a notamment veillé à ne pas contraindre cette future infrastructure. Par ailleurs, le règlement des zones N et A traversées autorisent les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, sylvicole ou avec le caractère naturel du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. S'agissant des zones U ou AU éventuellement traversées, le dispositif réglementaire permet ce type de réalisation, sans qu'il ait besoin de le préciser.

S'agissant du maintien des campings existants, le PLUiH a délimité des zones urbaines dites de loisir « UL » comprenant un secteur ULa dédié aux campings. Ainsi les campings de Gouaix-Hermé, de Bray-Jaulnes et de la Tombe sont confirmés dans leur vocation et disposent d'un règlement adapté à leur activité. Les autres sites UL correspondent plus particulièrement à des activités de loisirs et/ou tourisme en lien avec la présence de centres équestres pouvant accueillir de l'hébergement.
Au sein de la zone UL, l'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs est autorisée, à condition d'être installées au sein d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger et légalement autorisé. Les constructions à destination d'habitation, sous condition de constituer une extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUiH et n'excédant pas 40% de surface de plancher supplémentaire, sont autorisées afin de faciliter la gestion des sites (habitation de gardiennage, ou lié au fonctionnement du camping par exemple). Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont aussi autorisées, sous condition d'être liées à l'exploitation d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classé en hébergement léger ou d'un centre équestre accueillant du public. Il s'agit dans ce dernier cas de permettre un fonctionnement et des services optimisés pour les infrastructures de tourisme concernées et de favoriser leur développement.
Les différentes règles retenues pour le règlement correspondent à la fois au type d'aménagement et de constructions existantes ou attendues ainsi qu'à la sensibilité des milieux environnants, notamment pour les campings. A cet effet, l'emprise au sol maximale autorisée pour les campings s'élève à 25% seulement. Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions ont aussi été adaptée aux types de constructions ou installations à accueillir. 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre en secteur ULa (campings).

Concernant le développement d'hébergements et d'activités touristiques notamment atypiques, le PLUiH délimite au sein des zones naturelles et agricoles deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

<u>STECAL « B » Parc résidentiel de loisirs à Gravon »</u>

Le site est situé au sud-ouest du village de Gravon au lieu-dit « le trou madame ». Il est desservi par la RD77A via le chemin de La Tombe. Il est constitué d'un espace enherbé attenant à une pièce d'eau comprenant des haies végétales et grillagées, plusieurs arbres et des bâtiments non habités constituant des dépendances de l'habitation existante sur l'unité foncière.



Extrait plan du plan de zonage (gauche) – photographie aérienne -Géoportail (droite)

Le STECAL est délimité sur un périmètre de 17,4 hectares.
Il s'agit notamment d'activités, d'installations et de constructions déjà présentes pour partie sur le site. L'activité touristique est légalement déclarée sous l'enseigne « Les étangs de la Bassée », société RIKINVEST déclarée au RCS de Créteil sous le n° 837 811 330 en date du 01/03/2018 et bénéficie de diverses autorisations :

- Permis de construire du 01/04/2016 délivré par le Maire de Gravon pour l'habitation et ses annexes transféré à la société en 2018,
- Autorisation d'implantation HLL du 02/02/2019 délivrée par le Maire de Gravon,
- Accord de transfert de Licence IV délivré par la Préfecture le 29/05/2021.

L'objectif du STECAL est d'y accueillir et d'y permettre :

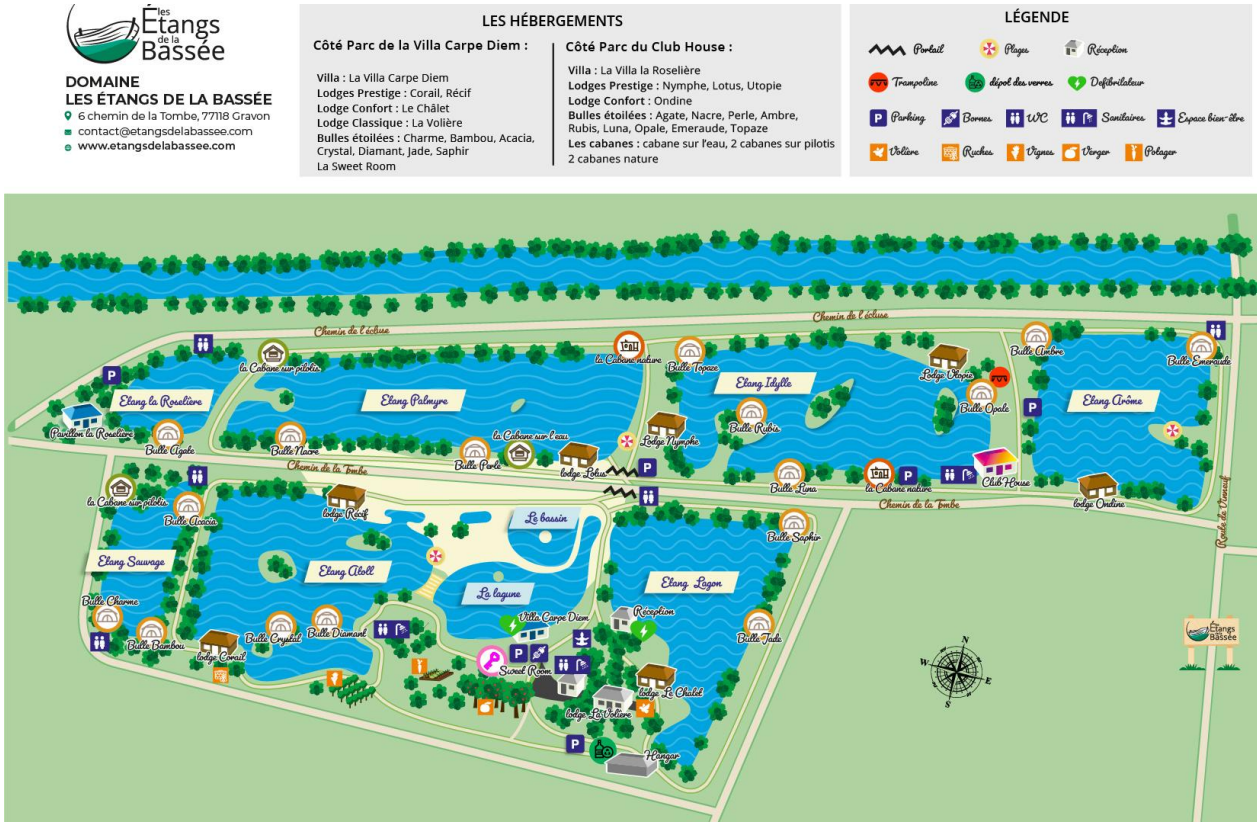
- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) permettant l'installation de 25 habitations légères de loisirs (HLL) présentant une surface de plancher totale maximale n'excédant pas 1 750 m².
- La restauration et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants pour tout usage nécessaire au parc résidentiel de loisirs
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

Les constructions sont encadrées en termes de surface de plancher, d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.
Les différentes règles permettent d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone :

- Maintien des haies végétales en clôture
- Conservation des arbres de haute tige existants (ou remplacement)
- Limitation de la hauteur à 4 mètres a à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage intégrant la possibilité de surélévation de 0,5 m à 1,00 m. ;
- Emprise au sol des nouvelles constructions (HLL) limitée à 1 250 m² et des extensions des constructions existantes limitée à 20% de l'existant, soit moins de 1% du périmètre du STECAL. ;
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à la restauration des bâtiments prévues à l'article 9 s'appliquent également.

Par ailleurs, le règlement du PLUiH prévoit aussi des dispositions particulières s'agissant du raccordement aux différents réseaux en imposant la prise en charge par le pétitionnaire de tous les renforcements ou équipements complémentaire nécessaires et leur réalisation sur l'unité foncière.

Illustration du projet



Source : porteur du projet – société RIKINVEST

<u>STECAL « L » Hébergement touristiques à Saint-Sauveur-les-Bray »</u>

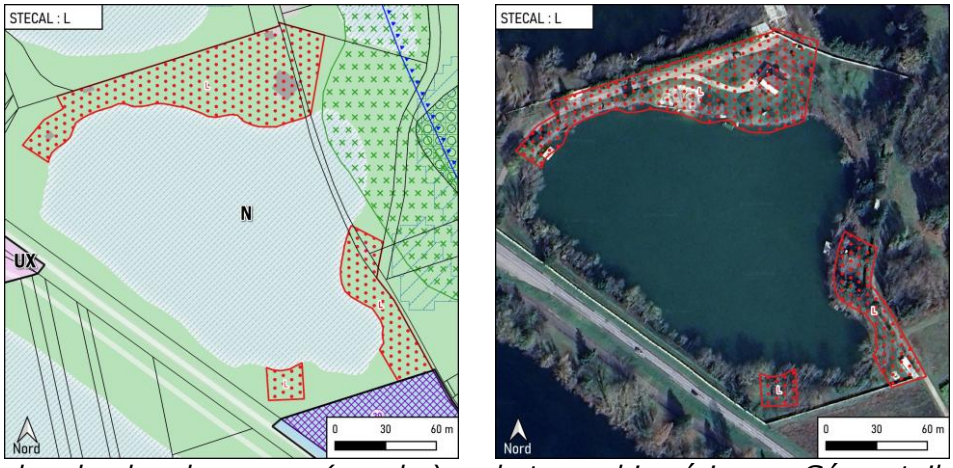
Le site est situé à l'ouest du village de Saint-Sauveur-lès-Bray. Il est desservi par la RD213. Il est constitué d'espaces enherbés et plantés attenant à une pièce d'eau comprenant une habitation, ses annexes, ainsi que trois chalets. L'ensemble est regroupé dans la SCI La Paillotte.

Photographies des 3 chalets existants fournies par la SCI La Paillotte

L'objectif du STECAL d'un périmètre d'environ 0,61 ha est de :

- Maintien de l'habitation existante et de ses annexes dont le garage
- Constructions à destination **d'hébergements touristiques** d'une emprise au sol maximale totale de 210 m² (3x70 m²) et d'une surface de plancher (SDP) maximale totale de 150 m² (3X50 m²):
  - **soit 37 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant**
  - **soit 44 m² de SDP supplémentaire par rapport à l'existant**
- Aménagements divers pour la pratique de la pêche : pontons notamment (50 m²)

Enfin, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit (cf. même hauteur reste de la zone N). Le maintien des haies végétales en clôture et la conservation des arbres de haute tige existants est demandée.



Extrait plan du plan de zonage (gauche) – photographie aérienne -Géoportail (droite)

Ainsi, les constructions sont encadrées en termes de surface de plancher, d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Les différentes règles et le caractère très modeste des surface supplémentaires permises permettent d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Montage photographique illustrant l'état futur fournis par la SCI La Paillotte

Défi 2.D. : préserver les activités et les espaces agricoles existants, compenser la perte d'espaces agricoles suite au développement des activités extractives et des grands projets, valoriser la ressource forestière

62 % du territoire intercommunal sont occupés par l'activité agricole ce qui en fait une activité économique importante en termes d'occupation de l'espace. Le PADD affirme la nécessité de pérenniser ces activités agricoles :

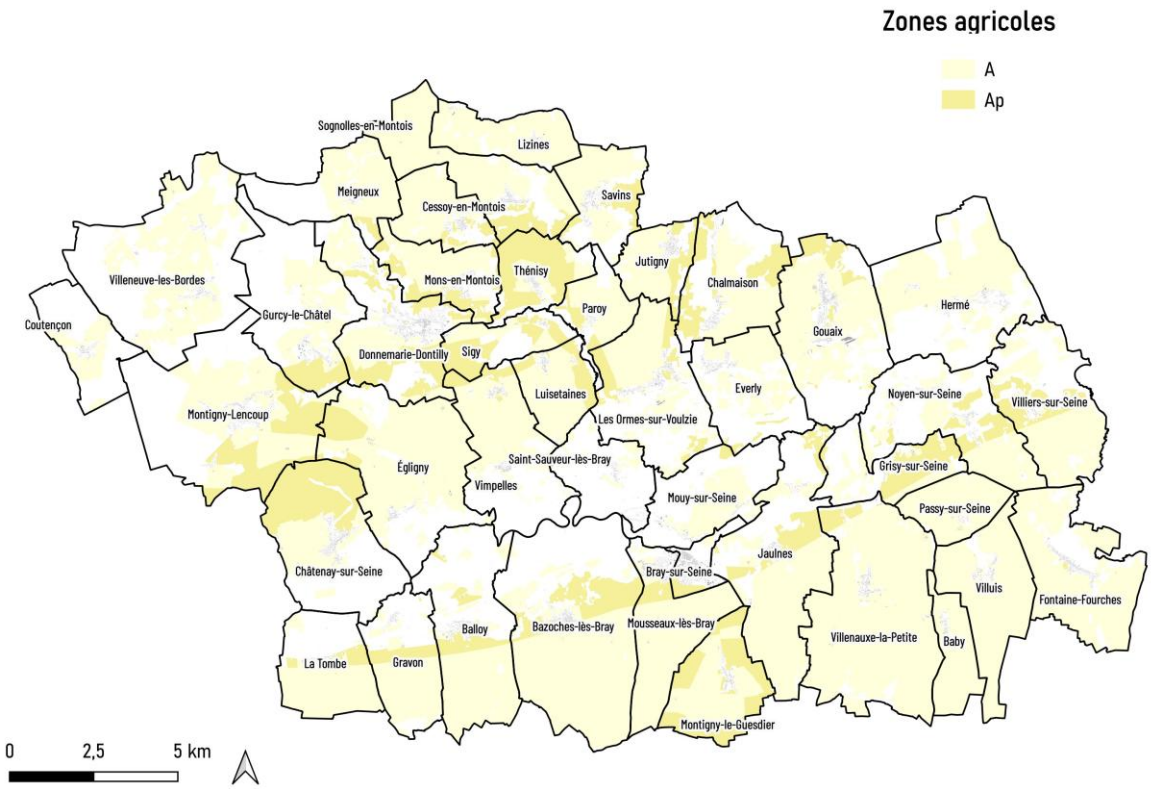
- Pérenniser les espaces agricoles en inscrivant une majorité du développement urbain du territoire dans les enveloppes bâties existantes (cf. défi 1.B.).
- Autoriser l'installation d'exploitations agricoles en périphérie des villages en tenant compte des spécificités de l'exploitant, mais aussi de la préservation du paysage et du cadre de vie des habitants de façon à faciliter l'urbanisme et la circulation.
- Prévoir des itinéraires adaptés en périphérie des bourgs et des villages qui soient conformes à la taille des engins agricoles pour améliorer la circulation.
- Autoriser le développement des exploitations existantes et la création de nouvelles exploitations en cohérence avec les objectifs de préservation des paysages et du cadre de vie des habitants.
- Favoriser la diversification des activités et des revenus des exploitations agricoles : installation d'ateliers de transformation des productions agricoles, développement des circuits courts via la vente directe des produits du terroir, accueil et hébergement du public, production d'énergie renouvelable (installation photovoltaïque sur le toit des

exploitations, méthaniseur utilisant les sous-produits agricoles et/ou les effluents d'élevage).

- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles inexploités, en priorité pour les bâtiments présentant un caractère architectural et patrimonial avéré, mais aussi pour les autres bâtiments agricoles lorsqu'ils peuvent être repris par une activité artisanale ou industrielle. Ces changements ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'activité agricole.
- Remettre en cultures ou en prairies certaines peupleraies dans les entités paysagères de la Bassée et de la vallée de la Voulzie dans le but de maintenir la part des espaces agricoles sur le territoire intercommunal et en cohérence avec les objectifs paysagers (cf. défi 4.A.)
- Favoriser, lorsque c'est possible, les projets de réaffectation des sols exploités en sablière à un usage agricole par un réaménagement adapté pour les nouvelles carrières et celles en cours d'exploitation.
- Mieux valoriser la ressource forestière du territoire.

L'agriculture représente la majeure partie de l'espace occupé sur le territoire Bassée-Montois. Ainsi, les zones agricoles délimitées sur le territoire intercommunal représentent 62% du territoire au sein du zonage réglementaire du PLUi, soit 26 281 ha.

Délimitation des zones A et Ap du PLUi.



Le zonage comporte 2 zones spécifiques pour l'agriculture :

- La zone A, qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, qui représente 21 376 ha

- le secteur Ap, qui est une zone agricole protégée et globalement inconstructible, sur 4 863 ha

La délimitation des secteurs Ap au sein de la zone agricole a fait l'objet d'un travail de concertation avec les communes, les syndicats agricoles et les exploitants. En effet, une concertation spécifique avec le monde agricole a été engagée et organisée permettant 3 temps privilégier d'échanges au temps forts de l'élaboration du PLUiH (cf. : bilan de la concertation).Cette délimitation prend en compte la nécessité de préserver les paysages du Montois (rebord de la cuesta d'Ile-de-France, collines et vallons), de permettre une ouverture des paysages de la Bassée et plus particulièrement entre la RD411 et la Seine, de préserver les vues vers et depuis les entrées de village, ainsi que de protéger les vallées de la Voulzie et de l'Auxence en cohérence avec l'axe 4 du PADD. S'agissant du secteur Ap autour du village de Montigny-le-Guesdier, le choix s'est porté sur la préservation de certains points de vue.

De manière à favoriser le maintien et le développement de l'agriculture sur le territoire, les activités agricoles sont admises au sein des bourgs des communes rurales (zones UA et UB), sous réserve de compatibilité avec le voisinage résidentiel.

Dans un souci de préservation des espaces agricoles, tout en favorisant le maintien, le développement et la diversification de l'agriculture en cohérence avec les orientations du PADD, le règlement autorise en zone A (hors Ap) :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole
- Les entrepôts / locaux commerciaux liés à une activité agricole lorsqu'ils permettent le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation agricole et implantée sur la même unité foncière
- Les installations de production d'énergie renouvelable à partir de sources issues des exploitations agricoles ainsi que les installations individuelles de production à partir d'énergie solaire et aérogénérateurs domestiques
- Les extensions des habitations existantes et les constructions annexes à ces habitations
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant à l'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - Être nécessaires à l'exploitation agricole
    - Être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation
    - Dans la limite d'une construction par exploitation

En zone A et secteur Ap, sont également autorisées, afin de permettre la gestion des besoins relatifs aux infrastructures de services publics et des besoins liés directement à l'exploitation agricole notamment à l'irrigation :

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion hydraulique ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) et à la lutte contre les risques naturels, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsqu'elles sont inférieures à 50 m² de surface de plancher.

Le dispositif réglementaire favorise **l'intégration paysagère des constructions agricoles** en interdisant l'implantation en crête des bâtiments et en édictant des exigences qualitatives s'agissant de l'aspect des matériaux, des façades et notamment les bardages, les soubassements ainsi que les toitures. Des exigences de plantations visant à masquer les installations techniques sont aussi prescrites. Ainsi, les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m² ainsi que les

aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnés de la plantation de bosquets multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une largeur minimale de 3 mètres.

Le dispositif réglementaire encadre l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes au sein de la zone agricole comme le prévoit l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Le règlement prévoit ainsi la possibilité des réaliser des extensions des habitations existantes et des constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ;
- dans un périmètre de 20 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments d'habitation existants.
- hauteur limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres au faîtage (R+C)

Ces dispositions permettent de s'assurer de l'absence d'impact sur les milieux agricoles tout en garantissant à chaque habitation la possibilité d'évoluer.

Un cahier des recommandations est annexé au PLUi afin de faciliter les circulations agricoles en zones urbaines.

S'agissant de la ressource forestière du territoire, le dispositif réglementaire du PLUiH a principalement évité de délimiter des espaces boisés classés sur les peupleraies, extrêmement nombreuses. Celles-ci sont, selon les cas, classées en zone agricole ou naturelle permettant leur exploitation, sans contrainte au titre du code de l'urbanisme.

Concernant l'avenir des sols exploités en sablière, le dispositif réglementaire du PLUiH comporte :

- Des dispositions réglementaires pour les zones Nca permettent d'accueillir les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la ressource du sous-sol, au transport des matériaux issus de cette exploitation, à la surveillance et à la sécurité des sites, à la remise en état des sites après exploitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, s'agissant de l'Environnement et de la Santé,
    - <u>d'une remise en état ultérieure préférentiellement favorable à l'agriculture</u> en fonction du contexte local et du potentiel du site.
- Des dispositions réglementaires afférentes aux secteurs à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques permettent seulement d'autoriser les installations temporaires destinées aux sondages et à l'exploration du sous-sol, afin de favoriser la mise en valeur ultérieure de ces ressources. Le règlement y interdit toute construction, installation ou aménagement de nature à compromettre l'exploitation ultérieure du site. Les exploitations de granulats futures y seront admises dans le cadre d'évolution(s) ultérieure(s) du PLUi en lien avec les autorisations environnementales. <u>Ainsi l'exploitation agricole est privilégiée tant que le projet d'exploitation de granulats n'est pas opérationnel.</u>

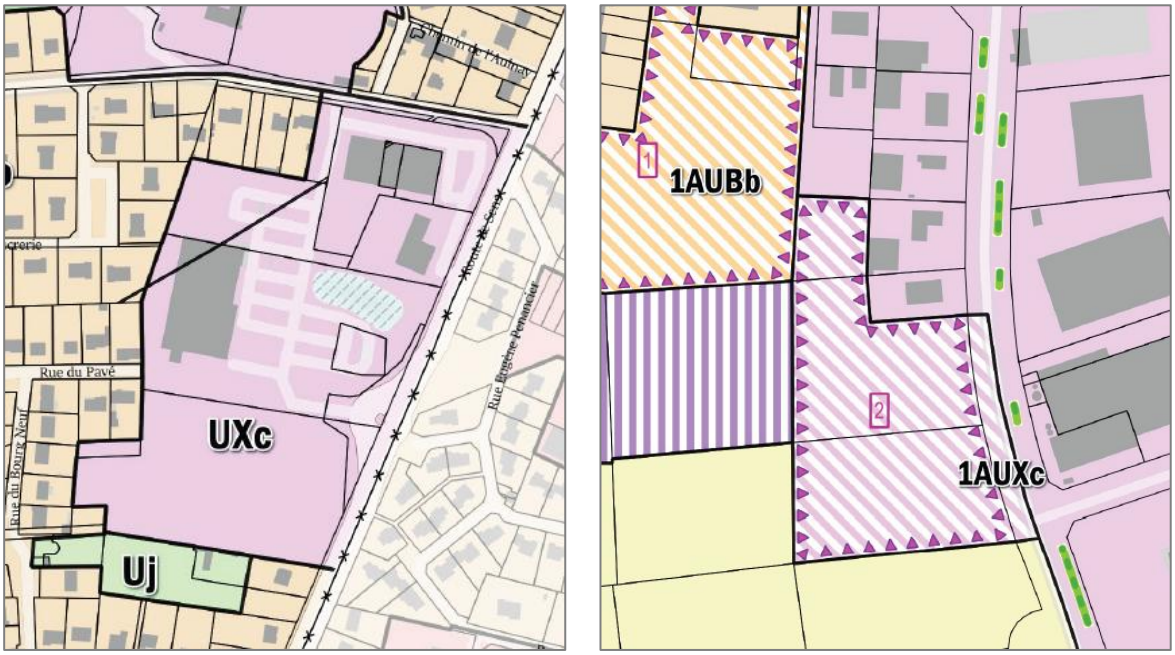
- AXE 3 : MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE, DEVELOPPER LES SERVICES ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE BATI DU TERRITOIRE

Objectif 3.A. : s'assurer du maintien de l'offre commerciale de proximité dans les bourgs ruraux et faciliter le développement de l'offre commerciale dans les bourgs principaux et dans les bourgs relais

Le PADD fixe comme orientations de conserver l'opportunité, pour chaque commune, de développer une offre commerciale de proximité, de renforcer l'attractivité commerciale des bourgs principaux et des bourgs relais notamment en autorisant des implantations de commerces, y compris des moyennes surfaces (400 m² à 2 500 m² de surface de vente environ), dans les espaces urbains stratégiques. Enfin, une stratégie de maintien des locaux commerciaux dans les bourgs principaux et dans les bourgs relais est prescrite.

A cet effet, des zones spécifiques dédiées à l'activité de commerce ont été délimités sur deux sites :

- Zone UXc à Mousseaux-lès-Bray : supermarché existant en cœur d'agglomération de Bray-sur-Seine avec un espace attenant encore vierge d'environ 1,5 hectare pour permettre la création de commerces complémentaires à ceux existants.
- Zone 1 AUXc à Bray-Sur-Seine : espace dédié, à ce stade, à l'installation d'un supermarché (1,0 hectare environ).



Zones spécialisées en faveur du commerce à Mousseaux-lès-Bray (UC (Gauche) et à Bray-sur-Seine 1AUXc (droite)

Par ailleurs, le dispositif réglementaire du PLUiH permet l'implantation ou l'extension de commerce dans les zones suivantes :

Zones/ secteurs	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Activités de service avec accueil d'une clientèle	Commerce de gros
UP /UA	oui	oui	oui	**non**
UB	oui	oui	oui	**non**
UBa	**non**	oui	oui	**non**
UC	oui	oui	oui	**non**
UX, c / 1AUX, c, b	oui	oui	oui	oui
UXa	**non**	oui	oui	**non**
UR	oui	oui	**non**	**non**
A (changement destination)	oui	oui	oui	**non**

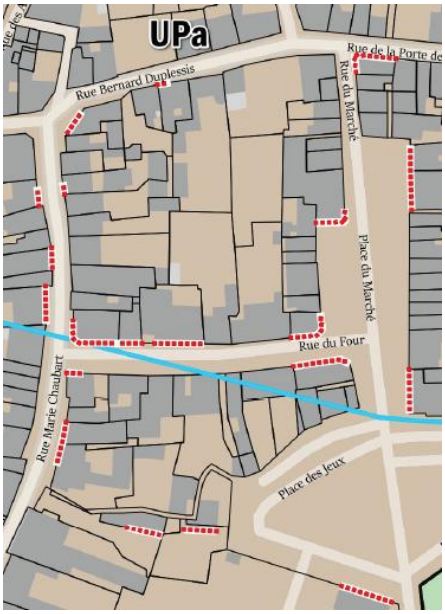
Le règlement facilite aussi l'implantation de commerce dans les centralités en n'exigeant aucune place de stationnement dans les zones urbaines ou à urbaniser pouvant accueillir ces constructions.
En cohérence avec les orientations du DAAC du SCoT du Grand Provinois, au sein des zones de périphérie UX ou 1AUX le règlement impose que la superficie des surfaces de vente des constructions à destination d' « artisanat et commerce de détail » doit être supérieur à 300 m² et inférieure à 2 500 m². A l'opposé, au sein des centralités (UP et UA) il imposte une surface de vente maximale de 500 m².

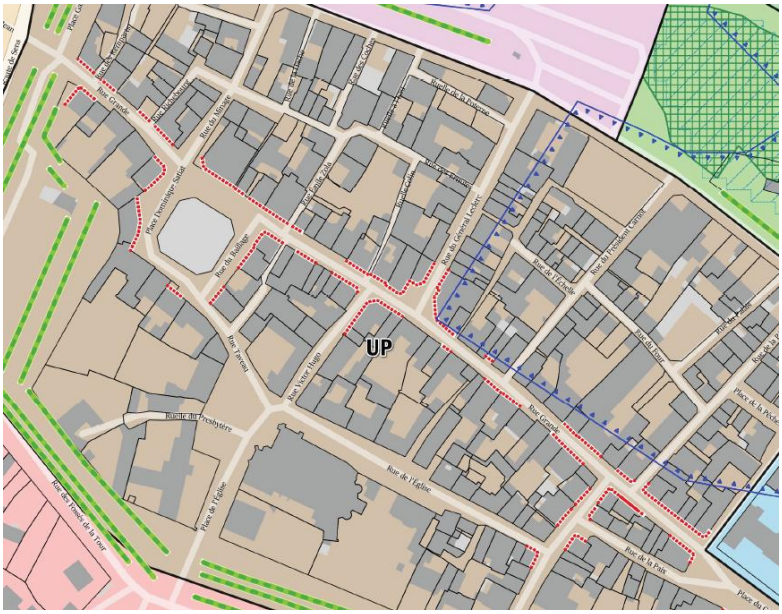
Les commerces et autres activités de type restauration sont aussi possibles à l'occasion de changement de destination de bâtiments repérés au sein des zones agricoles et naturelles.

Pour préserver les commerces dans certaines rues des pôles principaux, des pôles relais ainsi que sur certaines communes rurales, le règlement instaure une condition particulière en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle : un « linéaire de préservation du commerce » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, repéré sur les plans de zonage.

Sur ces linéaires, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- d'artisanat et commerce de détail
- de restauration
- d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle





Exemples de linéaires protégés à Donnemarie-Dontilly (gauche) et Bray-sur-Seine (droite)

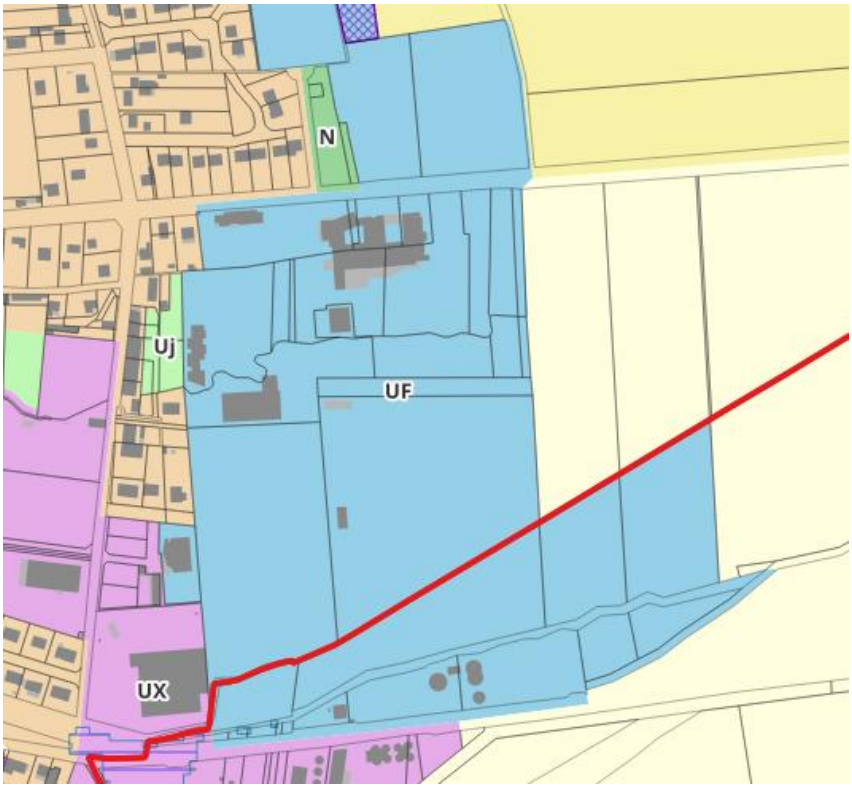
Défi 3.B. : renforcer l'offre en équipements et en services pour maintenir leur diversité, en cohérence avec l'objectif de développement démographique du territoire

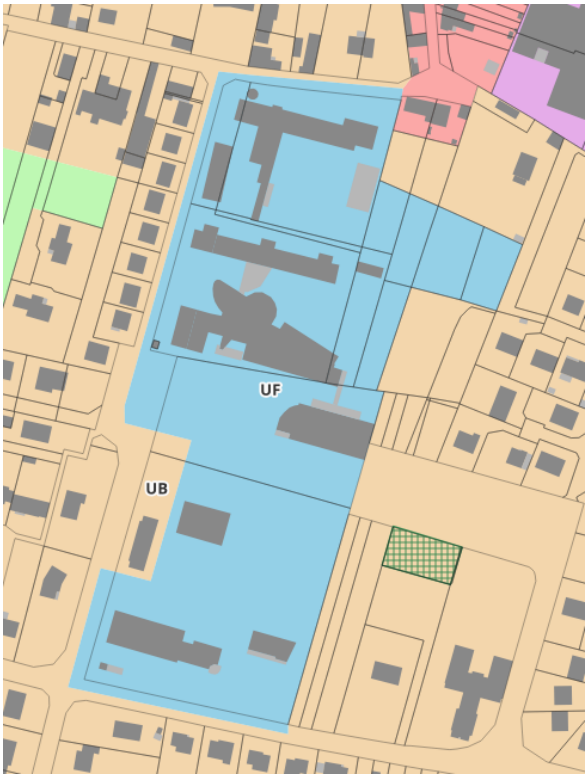
Cette orientation du PADD vise à maintenir un niveau d'équipements d'intérêt collectif et services publics suffisant pour le territoire et à permettre l'installation de nouveaux équipements locaux ou plus structurants en fonction des besoins liés à l'évolution démographique et aux activités économiques.

S'agissant des équipements scolaires, l'orientation du PADD trouve sa traduction réglementaire dans la répartition du potentiel de développement démographique et urbain du PLUi. En effet, chaque comme étant concernée par des possibilités de développement de l'habitat, l'objectif de maintenir une offre scolaire de proximité est assuré. Le défi 1.A. : permettre des croissances démographique et urbaine modérées traduit parfaitement cette volonté.

Afin de faciliter la création d'équipements et d'encourager le maintien des professionnels de santé sur le territoire en favorisant notamment la création de locaux adaptés au sein des bourgs, le dispositif réglementaire du PLUiH offre de « facilités » de construction et d'implantation octroyées aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les différentes zones du règlement. A titre d'exemple, dans les centres-bourgs, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les services publics s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. De même, ces équipements se trouvent dispensés de la règle de hauteur, si des caractéristiques techniques l'imposent.

Le projet de PLUiH a délimité des zones dédiées à certains équipements d'intérêt collectif et services publics, les zones UF (89,5 ha), qui permettent d'accueillir tout type d'équipement : collèges, écoles, complexes sportifs, cimetières (…). Le recours à ce type de zone est principalement motivé pour prendre acte d'une occupation des sols existante, qui ne sauraient être dévoyée dans sa destination. Les règles ont été édictées avec une grande souplesse permettant aux collectivités de réaliser de nouveaux équipements ou de procéder à la réfection ou à l'extension des équipements existants sans contraintes supplémentaires.





Exemple de la zone UF à Donnemarie-Dontilly et Sigy (à gauche) et Bray-sur-Seine (à droite)

Différentes autres dispositions viennent conforter cet objectif du PADD. Il s'agit particulièrement de la délimitation d'emplacements réservés pour :

- Extension de la salle polyvalente d'Everly (ER n°3)
- Aménagement d'une aire de jeu / espace vert et gestion des eaux pluviales à Montigny-le-Guesdier (ER n°11), aire de loisirs à Meigneux (ER n°24), à Saint Sauveur-les-Bray (ER n°45), à Montigny-Lencoup (ER n°53),
- Extension de cimetière de Donnemarie (ER n°21), de Dontilly (ER n°38), de Gurcy-le-Châtel (ER n°33), de Saint Sauveur-les-Bray (ER n°39)

Le dispositif réglementaire crée, en plus des zones UF, des zones naturelles de loisirs (NL) pour une superficie totale de 79 ha. Dans ces zones, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une éventuelle activité forestière présente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés, sont autorisés :

- Les aménagements et installations à vocation de sports ou loisirs ;
- Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Concernant les équipements en téléphonie mobile et fibre optique (en cours de déploiement), le dispositif réglementaire traduit cette volonté en autorisant dans toutes les zones l'implantation des constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et services publics nécessaires ou associés aux (…) aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve en zone N et A (et secteurs de ces zones), qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière éventuellement présente sur le terrain sur lequel ils sont implantés.

Défi 3.C. : modifier les habitudes de déplacement en développant les infrastructures dédiées aux mobilités actives et facilitant l'accès aux transports en commun

Cet objectif du PADD fixe des orientations visant notamment à :

- limiter les besoins en déplacements en renforçant la proximité entre lieux de résidence, d'emploi et de services, à accroître les déplacements piétons vers les équipements et les services et à œuvre pour le développement de l'offre en transports en commun et pour une desserte intéressant tous les habitants du territoire.
- développer des infrastructures de covoiturage dans les bourgs principaux et les bourgs relais et à engager la création d'un réseau cohérent d'itinéraires cyclables et à limiter la consommation d'espace pour le stationnement automobile dans l'espace public.

Afin de répondre à ces enjeux, le dispositif réglementaire octroie aux principales centralités des capacités de développement démographique et urbain plus importantes en proportion de leur développement passé (cf. objectif 1A sur la répartition des croissances démographiques et urbaines). Par ailleurs, la répartition des zones potentielles de développement de l'emploi privilégie une concentration sur l'agglomération de Bray-sur-Seine et à Donnemarie-Dontilly ce qui, couplé aux perspectives de développement urbain de ces communes et à leurs aménités en matière d'équipement public et services, permet de répondre efficacement à l'orientation du PADD visant à limiter les besoins en déplacement.

Le règlement impose aussi la réalisation de stationnement pour les vélos. Les règles édictées en termes de ratios correspondent à celles du Code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent depuis le 1er janvier 2023 ainsi qu'à celles souhaitées dans le cadre du prochain plan des mobilités d'Ile-de-France.

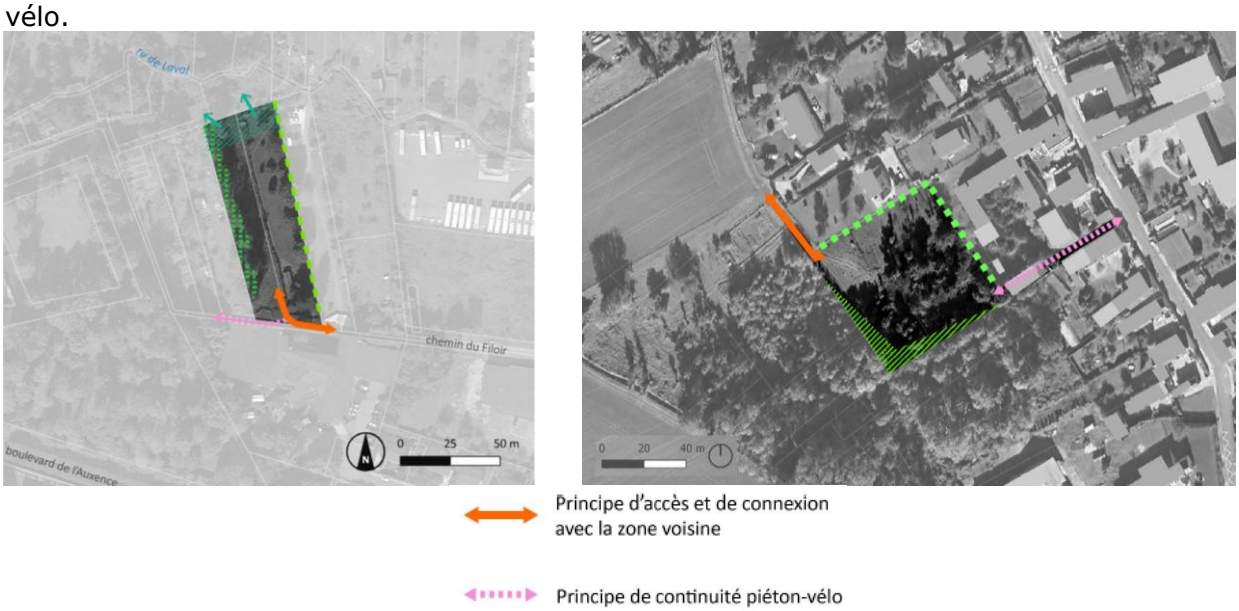
Des exigences de réalisation de places de stationnement sont prescrites s'agissant de la création de tout nouveau logement afin de favoriser le stationnement résidentiel sur l'unité foncière. Cette exigence est adaptée aux différents tissus urbains (1 place en secteur patrimonial à Donnemarie-Dontilly, 1 place en centre-bourg de Gouaix et Montigny-Lencoup, aucune place exigée dans le centre de Bray-sur-Seine, 0,5 place dans le faubourg de Bray-sur-Seine, et 2 places dans les autres zones).

Les orientations du PADD trouvent une traduction concrète au travers la délimitation d'emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme) pour des problématiques ou projets en lien avec la mobilité et la sécurité routière :

- Création de chemins piétonniers et/ou pour vélos à Jaulnes (ER n°41 et 57), à Montigny-le-Guesdier (ER n°30, 48), Donnemarie-Dontilly (ER n°52)
- Elargissement de voie à Saint-Sauveur-lès-Bray (ER n°1 et 6), Jaulnes (ER n°9, 26, 28), Montigny-Lencoup (ER n°14, 15, 16), Montigny-le-Guesdier (ER n°29), Chalmaison (ER n°51),
- Création de voie/accès à Montigny-Lencoup (ER n°13), Donnemarie-Dontilly (ER n°19), Châtenay-sur-Seine (ER n°46), Egligny (ER n°60)
- Aménagement de stationnements à Montigny-Lencoup (ER n°5), Gurcy-le-Châtel (ER n°10), Donnemarie-Dontilly (ER n°17), Mons-en-Montois (ER n°25, 27, 31, 35, 36, 37), Thénisy (ER N°49), Paroy (ER n°54), Everly (ER n°61)
- Aménagement d'un abribus à Saint-Sauveur-lès-Bray (ER n°44),
- Création de trottoir à Hermé (ER n°62 et 63)
- Parking/aire de covoiturage à Noyen-sur-Seine (ER n°56)
- (…)

En outre, 23,05 km de chemins sont protégés au titre de l'article L151-38.

Par ailleurs, certaines OAP comprennent aussi des dispositions prévoyant la réalisation des cheminements pour les modes actifs. Ce dispositif doit permettre de garantir aux futurs habitants ou usagers, la possibilité d'effectuer une partie de leurs déplacements de proximité à pied ou à vélo.



Extrait d'OAP à Donnemarie-Dontilly (gauche) et Jaulnes (droite) incluant des orientations en faveur des modes actifs.

Défi 3.D. : maintenir la qualité paysagère des espaces bâtis, des silhouettes villageoises et des franges urbaines

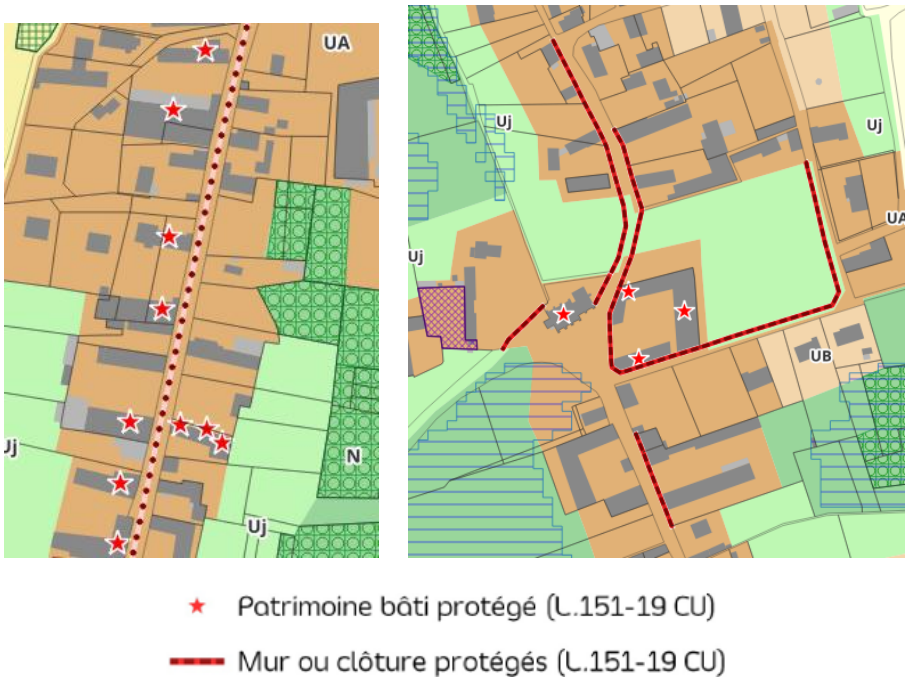
Le bâti et la composition urbaine des espaces bâtis participent à la qualité paysagère d'un territoire. Jusqu'à présent le territoire Bassée-Montois a réussi à conserver la qualité de ses espaces bâtis et des franges urbaines de ses bourgs et de ses hameaux. Quelques opérations de logements et quelques constructions tendent récemment à rendre plus floue la qualité paysagère des villages du territoire. Un grand nombre d'habitants lors des stands et des réunions publiques ont exprimé un véritable attachement à l'esprit briard et ont dénoncé la banalisation de certains paysages villageois. Le PLUiH doit favoriser une évolution du paysage bâti respectueuse du patrimoine local. A cet effet, le PADD fixe les orientations suivantes :

- Définir des dispositions relatives aux nouvelles constructions favorisant leur implantation et leur insertion dans les paysages bâtis du territoire.
- Préserver le bâti remarquable des bourgs et des espaces ruraux lorsqu'il est emblématique de l'histoire du territoire.
- Porter une attention particulière aux fronts urbains
- Favoriser la préservation des cœurs d'ilots en fonction des spécificités paysagère et urbaine locales.

Pour répondre à ces orientations, le dispositif réglementaire du PLUiH prévoit des dispositions visant à la qualité des nouvelles constructions au sein de leur unité paysagère et dans leur contexte bâti.

Patrimoine bâti
Le patrimoine bâti à protéger a été identifié par les communes au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Au total, 145 éléments bâtis protégés ont été identifiés. Il s'agit notamment

de croix, puits, lavoirs, portails et porches, corps de ferme, pignon présentant une architecture en damier…
Ils sont repérés par une étoile rouge sur les documents graphiques.
Des clôtures patrimoniales à protéger ont aussi été identifiées, particulièrement à Saint-Sauveur-lès-Bray et Balloy.



Extrait du plan de zonage : Montigny-le-Guesdier et Saint Sauveur-lès-Bray

La liste est annexée au règlement.

Le règlement prévoit spécifiquement pour ces éléments de patrimoine bâti :

- L'interdiction de démolir (sauf partiellement pour nécessité d'extension ou en cas de problème d'hygiène ou de sécurité) ;
- Que tous les travaux réalisés sur ces constructions doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer (respect de la volumétrie des constructions, existantes, respect et mise en valeur des caractéristiques architecturales, de la forme des toitures, des modénatures, des baies en façade, des lucarnes, des menuiseries extérieures et des devantures ; mise en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ainsi qu'une exigence de traitement des installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Aspect extérieur des constructions

Les règles mises en place concernant l'aspect extérieur des constructions d'une façon générale dans les zones urbaine et à urbaniser et reprises pour les habitations des zones A et N sont garantes de la préservation de la qualité esthétique des centres-bourgs et de leur silhouette.

Les dispositifs réglementaires prévoient notamment, pour l'ensemble des zones, que les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

Le règlement interdit aussi toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet…).
En vue de garantir l'authenticité des villages, bourgs et hameaux, le règlement établit des exigences qualitatives s'agissant de l'implantation des citernes non-enterrées, de l'aspect général des matériaux, de l'aspect et la composition des façades et des toitures ainsi que des clôtures sur rue.

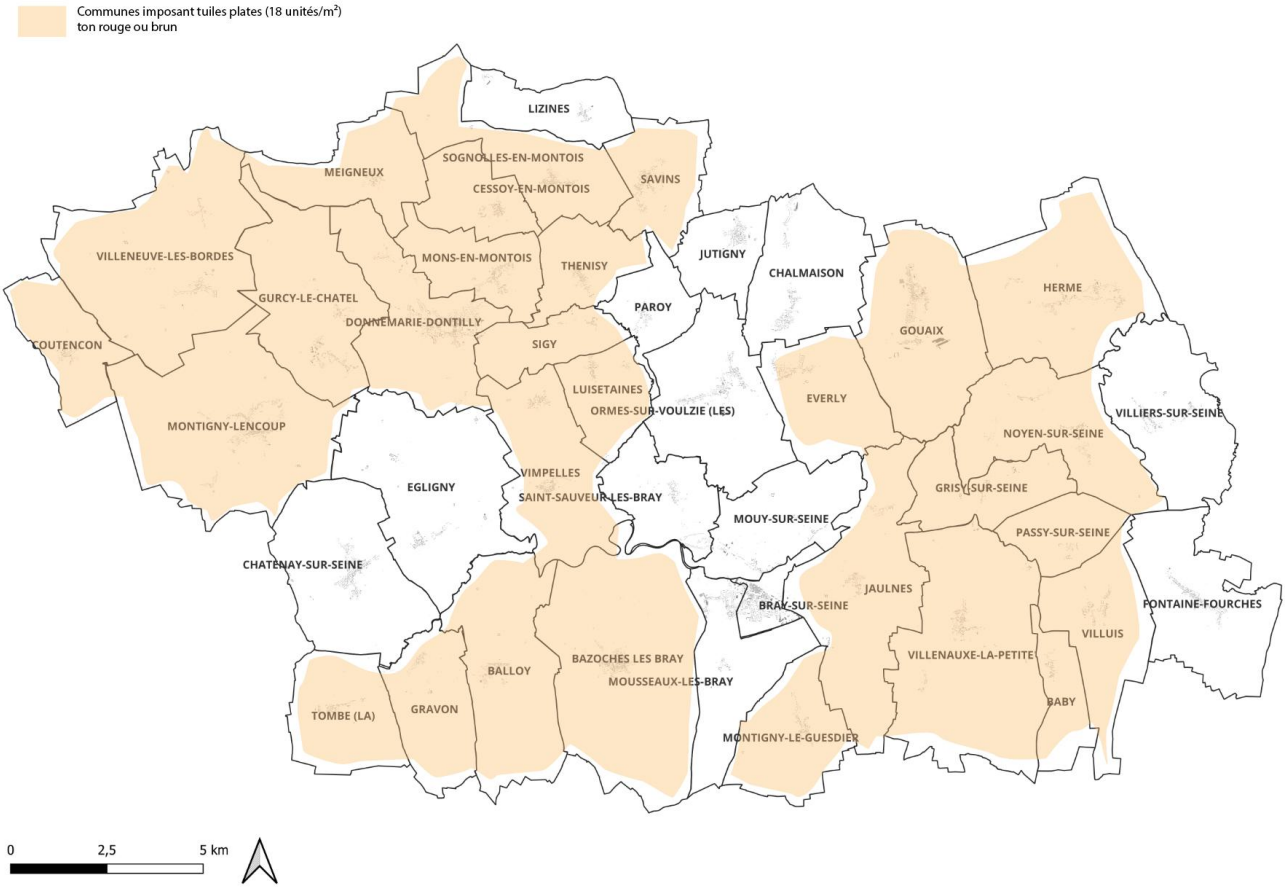
Ainsi, les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures, les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur. Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture. Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.

Concernant les toitures une certaine cohérence globale est demandée à l'échelle du territoire à l'exception des communes :

- situées sur un axe nord sud le long de la RD403/412 depuis l'entrée nord sur le territoire jusqu'à l'agglomération de Bray-sur-Seine,
- situées sur les extrémités du territoire : aux portes de l'Yonne et de l'Aube, Villers-sur-Seine et Fontaines-Fourches, ainsi que les communes de Châtenay-sur-Seine et Egligny,

pour lesquelles tous les types de tuile sont autorisés, compte tenu du tissu urbain existant hérité pour certaines communes des anciennes modalités d'encadrement du droit des sols (communes RNU ou carte communale) et de la diversité architecturale,



Synthèse de la stratégie retenue pour les types de tuiles

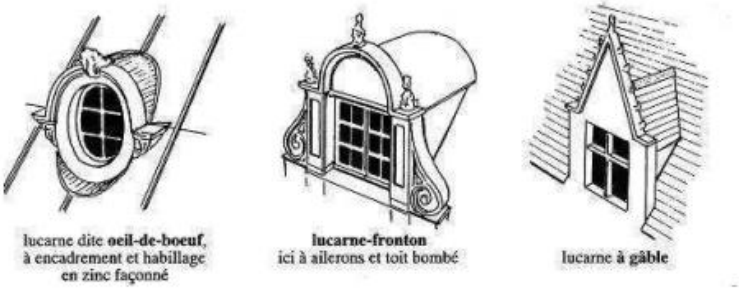
Les seules lucarnes autorisées sont les lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), lucarnes à croupe (capucine), lucarnes pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc. Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées. La longueur cumulée des baies de toiture devra aussi être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés. Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.

Le règlement établi un régime d'exception dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

Le règlement définit aussi des dispositions particulières pour la restauration des bâtiments existants et leur extension dans l'objectif de conserver l'authenticité des constructions des bourgs, villages et hameaux, cette qualité participant fortement à l'attractivité du territoire et influant aussi sur son potentiel de développement touristique :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées :
    - dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;
    - dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

S'agissant de Donnemarie-Dontilly, en complément des dispositions précédentes, des prescriptions particulières ont été reconduites (sur la base du PLU en vigueur) afin de consacrer le caractère patrimonial de qualité de cette commune. Ces dispositions en zones centrales et/ou résidentielles concernent notamment

- L'aspect des maçonneries
- Les enduits de façades
- Les couleurs des menuiseries
- Les ravalements
- Les portes d'entrée
- Les menuiseries des fenêtres
- La ligne principale de faîtage
- Les souches de cheminées

Fronts urbains et lisières urbaines

Afin de répondre à l'enjeu d'une meilleure prise en compte des fronts urbains et des paysages, le dispositif réglementaire du PLUiH prescrit la réalisation de haies et de lisières végétales au travers les OAP des zones à urbaniser (cf. partie spécifique sur la présentation des OAP).

Pour mieux accompagner les porteurs de projet dans leur conception et leur réalisation des descriptifs et des exemples sont fournis dans le cahier des OAP.

Les haies « multi-strates » :

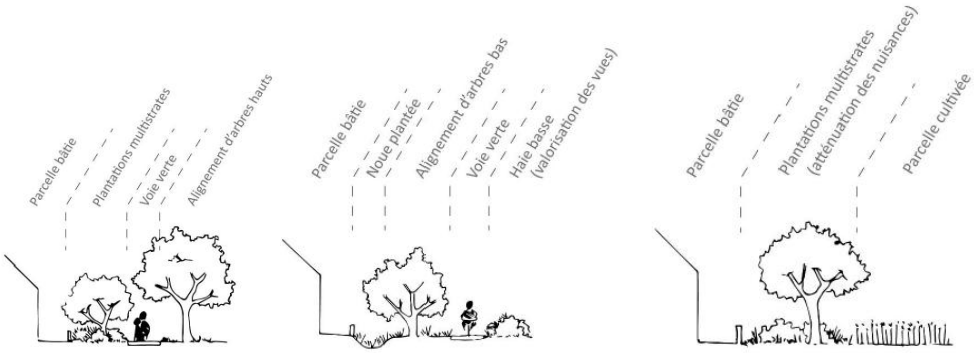
Plantées de végétaux locaux appartenant aux strates arborées, arbustives, et herbacées, en optant pour des essences locales, ce qui favorise la biodiversité. (-> liste de plantations en en annexe du règlement)

Le « traitement végétal des lisières » :

Il s'agit d'une épaisseur végétalisée qui permet l'insertion de constructions ou d'une zone, autant que leur préservation des éventuelles nuisances alentours (routes, activités, agriculture…).

Elle peuvent être des largeurs variables et intégrer les éléments suivants :

- haie multi-strates
- plantations d'arbres, vergers linéaires
- noues (gestion des eaux pluviales)
- cheminements piétons, pistes cyclables (voies vertes)… en tâchant de limiter l'imperméabilisation des sols.



Descriptifs et exemples de traitement des lisières (extrait du cahier des OAP)

La préservation des cœurs d'ilot repose sur deux dispositions réglementaires essentielles :

- Délimitation d'une zone urbaine de jardins à constructibilité limitée UJ
- Délimitation d'espaces écologiques et/ou paysagers protégés au sein des zones urbaines (L153-23 du code de l'urbanisme)

La zone UJ correspond à une zone urbaine de jardins située au sein de l'enveloppe urbaine dont la constructibilité est limitée, de manière à préserver certains espaces verts au sein des villages. Cela représente 239 ha au sein des bourgs et villages de Bassée Montois. Dans cette zone, les constructions sont limitées à :

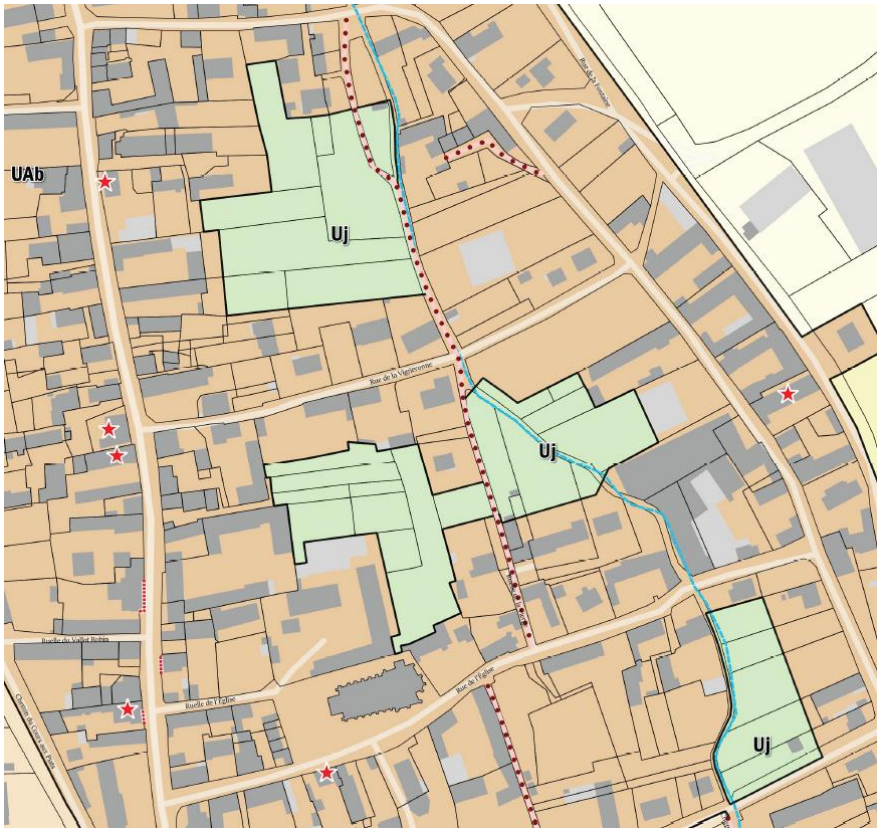
- L'édification de locaux nécessaires à l'entretien et à la gestion des jardins ;

- La construction d'annexes lorsqu'elles sont directement liés à une construction principale présente sur la même unité foncière ;
- Les installations techniques (citernes, pompes à chaleur, …), lorsqu'elles sont directement liées à une construction présente sur la même unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols directement nécessaires aux constructions autorisées.

L'artificialisation du sol en zone UJ est limitée à :

- 10% de l'unité foncière
- 15 m² d'emprise au sol des abris de jardin par unité foncière
- 3 mètres de hauteur à l'égout du toit

La présence de nombreuses parcelles de grandes dimensions et parfois en lanière justifie le recours à ce type de zone de fond de jardin. Elle vise notamment à éviter la réalisation de constructions au-delà de l'enveloppe réellement bâtie des villages limitant la création d'habitations en second rideau et la démultiplication des accès sur les voies publiques. En effet, ce type de configuration ne correspond pas aux formes urbaines de qualité préexistantes dans les villages.
La zone UJ vise aussi à conforter l'épaisseur des espaces tampons entre l'urbanisation et les zones agricoles (Défi 4.B. : préserver la trame verte villageoise).



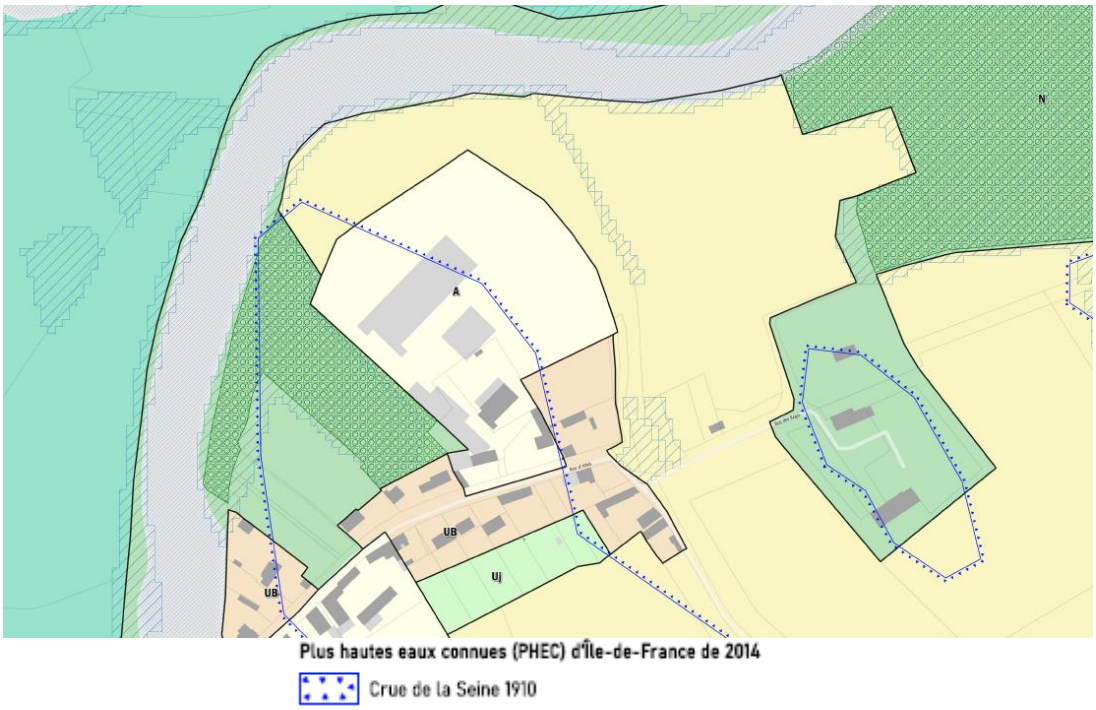
Exemple de délimitation des zones UJ à Gouaix (extrait de zonage) – prise en compte des cœurs d'ilots

Défi 3.E. : réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et aux nuisances

Le territoire intercommunal est essentiellement soumis, dans sa partie centrale, au risque d'inondation qui doit être considéré lors de chaque opération d'aménagement malgré l'inexistante de Plan de Prévention des Risques d'inondation. D'autres risques sont également présents sur le territoire et sont aussi à prendre en compte. Enfin, plusieurs axes routiers supportent un trafic important de poids-lourds, source de nuisances importantes pour les riverains de ces voies. Le PADD fixe les orientations suivantes

- Promouvoir des aménagements résilients face aux risques auxquels le territoire est soumis, notamment pour le risque d'inondation.
- Conserver les capacités de stockage hydraulique du bassin majeur de la Seine afin d'atténuer les effets des crues à l'aval.
- Permettre la réalisation des casiers écrêteurs de crues dans une logique de solidarité avec les populations situées à l'aval, elles-mêmes soumises au risque.
- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en éloignant les futurs projets urbains des principaux axes routiers de transit

Pour mettre en œuvre ces orientations le PLUiH a pris en compte au travers le zonage réglementaire et le règlement écrit, le risque d'inondation. La cote des plus hautes eaux connues (crue de la seine de 1910) est reportée sur les plans de zonage. Notons que l'enveloppe du risque de rupture de barrage est similaire à celui de la cote des plus hautes eaux connues de la Seine.



Exemple de report de cote des plus hautes eaux à Villiers-sur-Seine (extrait indicatif)

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensembles des zones concernées :

- La mise à la cote des plus hautes eaux connues + 0,20 mètre du premier plancher des constructions est obligatoire (concertation avec la commune pour la définition de la cote) ;
- Mise à la cote sur vide sanitaire aéré, vidangeable, inondable et non transformable ou sur pilotis ;
- Interdiction des sous-sols ;
- Ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves.

S'agissant des casiers écrêteurs et particulièrement du casier pilote sous maitrise d'ouvrage de Seine Grands Lacs, les dispositions réglementaires du PLUiH ont intégré les évolutions règlementaires réalisées dans le cadre des DUP à Balloy et Gravon. Ces évolutions permettent la réalisation du projet avec un classement en zone A ou N, et des règles plus souples aux articles 1 et 2.
S'agissant des risques éventuels liés aux cours d'eau permanents et intermittents, la cartographie réglementaire reprend le tracé indicatif des cours de Seine-et-Marne. Le règlement impose un recul des nouvelles constructions de 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés et de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents. Une exception générale des règles d'implantation est faite pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Enfin, concernant les nuisances sonores, le projet de PLUi, dans la délimitation de nouvelles zones à urbaniser et dans l'extension des zones urbaines à dominante résidentielle, a veillé à éloigner les secteurs de projets des axes de transport les plus bruyants.

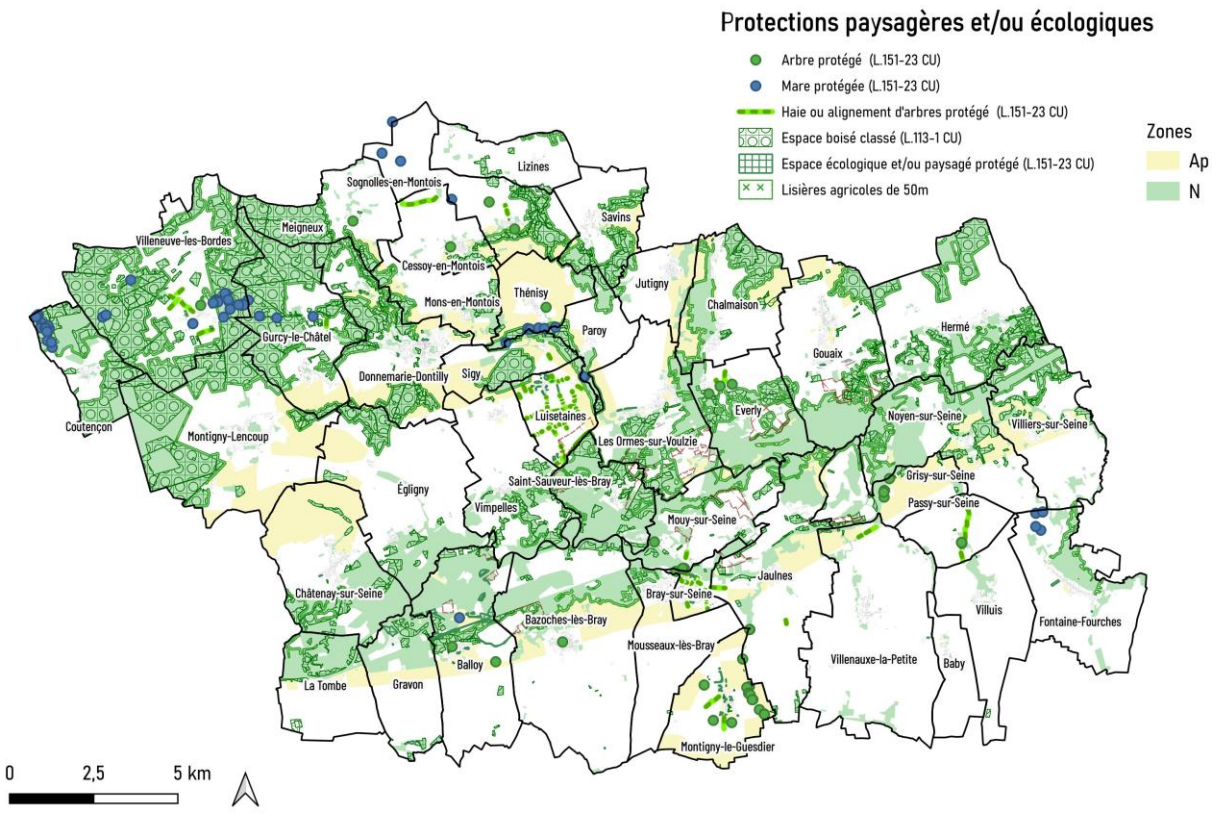
- AXE 4 : PRESERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET AMENAGER UN TERRITOIRE RESILIENT ET DURABLE FACE AUX EFFETS DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Défi 4.A. : préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue et les paysages caractéristiques du territoire

Le territoire intercommunal est traversé par la vallée de la Seine et plusieurs affluents importants (la Voulzie, l'Auxence, etc.) dont le cours, les berges et les ripisylves constituent l'une des principales composantes de la trame verte et bleue du territoire.
Les paysages du territoire présentent une large diversité au travers des vallées, des plateaux et de leurs rebords, des boisements, des prairies, des espaces en eau, etc. Chaque entité paysagère (la Bassée, le Montois, la Brie du Châtelet, la vallée de la Voulzie, le Sénonais) présente une véritable identité singulière dont les particularismes doivent être préservés. Ainsi le PADD fixe les orientations suivantes :

- Préserver les vallées des principaux cours d'eau et de leurs affluents en protégeant leur ripisylve, en restaurant leur continuité lorsqu'elle est interrompue et en interdisant tout aménagement en leur sein et à leurs abords qui pourrait réduire leur fonctionnalité biologique.
- Préserver et restaurer les anciens méandres de la Seine qui constituent des milieux humides et en eau uniques avec une grande biodiversité.
- Conserver les zones humides en identifiant leur éventuelle présence lors de projets d'aménagement selon la carte de pré-localisation existante et en adaptant les aménagements prévus.
- Renforcer la fonctionnalité écologique des berges et de la ripisylve des cours d'eau par la mise en place d'une bande préservée le long de ceux-ci.
- Préserver les éléments de la trame verte dans les espaces agricoles de grande culture, particulièrement dans le Sénonais, mais également dans le Montois.
- Mettre en place les mesures permettant d'assurer la conservation de la fonction des réservoirs de biodiversité (réserve de la Bassée, zones Natura 2000, ZNIEFF, etc.).
- Protéger les éléments du patrimoine végétal identitaires du paysage local.
- Préserver de toute construction ou de tout aménagement impactant le paysage sur les rebords de la cuesta d'Ile-de-France et sur les zones de crête en général.
- Agir pour maintenir et valoriser l'identité particulière de chaque entité paysagère du territoire

Pour mettre en œuvre ces différentes orientations, le dispositif réglementaire du PLUiH a mis en place des réglementations et prescriptions particulières.



Carte synthétisant les principales protections environnementales cartographiables du PLUi

Le PLUiH défini des zones naturelles (N) et agricoles protégées (Ap) dans les vallées de la Voulzie et de l'Auxence et en partie dans la vallée de la Seine. Des zones naturelles ont été également délimitées autour de l'Orvin et de différentes autres rivières ou rus. Le cas échant, des espaces boisés classés (EBC) accompagnent le classement en zone naturelle, notamment lorsque les boisements ne sont pas constitués de peupleraies.

Le **PLUiH préserve les éléments de trame verte dans le Montois** en délimitant des zones naturelles assorties d'espaces boisés classés sur les collines boisées et les coteaux. Dans l'unité paysagère du Sennonais, les espaces de grandes cultures sont classés en zone agricole (A) et les ensembles boisés sont classés pour l'essentiel en zone naturelle (N) ou en zone agricole avec une trame d'espaces boisés classés, le cas échéant (cf. carte).

Le PLUiH délimite des zones agricoles protégées (Ap) et des zones naturelles assorties d'EBC dans certains cas afin de préserver les pentes de la cuesta et les crêtes associées au sein de l'unité paysagère du Montois. Les principaux points de vue apparaissent ainsi préservés (cf. carte).

En référence à l'illustration cartographique de synthèse de l'axe 4 du PADD, l**e PLUiH classe les réservoirs de biodiversité** (réserve naturelle, APB, ZSC, ZNIEFF type 1, …) en zone naturelle pour une majorité d'entre-eux et s'agissant des espaces cultivés ou prairies, en zone agricole, notamment en zone agricole protégée. La réglementation afférente aux zones humides dites avérées vient consolider l'ensemble du dispositif de préservation. Des espaces boisés classés ont été délimités, dans certains cas, sur les espaces boisés ne constituant pas de peupleraies. L'évaluation environnementale procède à une analyse plus fine des impacts des dispositions du PLUiH sur les réservoirs de biodiversité.

Le PLUi-H met également en place une **OAP portant sur la préservation et le renforcement des continuités écologiques** relatives à la trame et à la trame bleue (cf. présentation des OAP).

Le PLUiH identifie aussi des **éléments du patrimoine végétal** et les préserve au sein et à l'extérieur des espaces urbanisés. Il s'agit de linéaires de haies, d'arbres isolés, d'espaces boisés ou de vergers. Près de 56,5 hectares d'espaces écologiques et/ ou paysagers protégées ont été délimités ainsi que près de 19 km de haies ou d'alignement d'arbres et une cinquantaine d'arbres isolés (56).

Le PLUIH met en place **une bande inconstructible depuis les berges des cours d'eau** : Le règlement impose un recul des nouvelles constructions de 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés et de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents. Des exceptions sont établies pour les équipements notamment pour prendre en compte ceux directement liés à la présence de l'eau (quais de chargement par exemple).

Les mares à enjeux ont été identifiées à partir des bases de données de la SNPN. 59 mares sont repérées, dont une majorité localisée au nord-ouest du territoire dans l'unité paysagère dite de la Brie du Châtelet. Ces mares bénéficient d'une protection particulière dans le règlement : *« La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, …) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits, à l'exception des constructions, installations et aménagements autorisés dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'exploitation de carrière ».*

Défi 4.B. : préserver les zones humides du territoire

Le territoire est concerné par une grande superficie de zones humides avérées (classe A) mais également de zones humides potentielles (classe B)
Le PLUi-H en tant que document de planification, doit donc permettre d'identifier et préserver les zones humides. Ainsi, le PADD fixe les orientations suivantes :

- Conserver les zones humides et préserver les zones humides à travers les choix d'aménagement.
- Améliorer la connaissance sur les zones humides
- Anticiper et assurer une cohérence des projets au regard de la préservation des zones humides.

Notons en premier lieu que les zones à urbaniser (AU) du projet de PLUi susceptibles d'être concernées par une enveloppe d'alerte de zone humide ont fait l'objet d'une expertise préalable de zone humide. Ces expertises sont annexées au dossier de PLUi-H. L'ensemble des sites à urbaniser retenus par le PLUi sont exempts de milieux humides.

Zones humides avérées (classe A)

Le projet de zonage réglementaire repère les enveloppes d'alerte de zones humides avérées (classe B) et y prévoit une réglementation spécifique en lien avec les exigences du code de l'Environnement.

Ainsi, au sein des zones naturelles N, agricoles (A, Ap) et à urbaniser à long terme (2AU), dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « zones humides avérées » dont les périmètres peuvent être ajustés en fonction des études de zones humides réalisées, sont interdites toutes opérations entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides avérées en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement et de l'article 3.3.1.0 de la nomenclature issue du décret

n°2006-881 du 17 juillet 2006, sauf dans les cas cités aux articles 2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages, installations et aménagements prévus au titre des déclarations d'utilité publique de la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine et du projet d'aménagement hydraulique du site pilote de la Bassée.

L'article 2 de ces différentes zones précise que seuls y sont autorisés :

- Les travaux ayant fait l'objet d'une autorisation par les services de l'état compétent (police de l'eau) suite à des investigations zones humides complémentaires à une échelle fine.
- Les travaux de restauration des milieux humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau. Sous conditions que ces aménagements soient sans remblais ni déblais et dont la nature n'empêchera pas l'infiltration de l'eau (non imperméable).
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions, aménagements et installations autorisées.

Ces dispositions garantissent le maintien des fonctionnalités des zones humides tout en permettant également leur valorisation, restauration et leur ouverture au public, le cas échéant.

Zones humides potentielles (classe B)

Ainsi, au sein des zones naturelles N, agricoles (A, Ap) et à urbaniser à long terme (2AU), dans les secteurs repérés et délimités sur le plan annexé au dossier de PLUi-H sous la terminologie « Trame des zones humides potentielles », le PLUiH procède à un rappel du code de l'environnement :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Ce dispositif de rappel permet « d'alerter » les porteurs de projet sur le caractère potentiellement humide du secteur et l'invite à le vérifier et, le cas échéant, à le prendre en compte dans la réflexion du projet.

Défi 4.C. : préserver la trame verte villageoise

Au sein des espaces de grandes cultures du Montois ou du Sénonais, et des clairières agricoles de la Bassée et de la Brie du Châtelet, les espaces non bâtis des bourgs présentent une trame végétale souvent diversifiée qui participe non seulement à l'identité paysagère du territoire, mais qui constitue également un élément important de la trame verte du territoire. Afin de préserver cette trame verte villageoise, le PADD fixe des orientations particulières :

- Définir une proportion d'espace de pleine-terre pour les nouvelles constructions
- Favoriser le maintien des linéaires de végétaux de qualité ainsi que plantation de nouvelles haies dans les projets de constructions

- Préserver les arbres remarquables et les alignements d'arbres
- Prévoir des espaces tampons paysagers entre les franges urbaines et les espaces agricoles

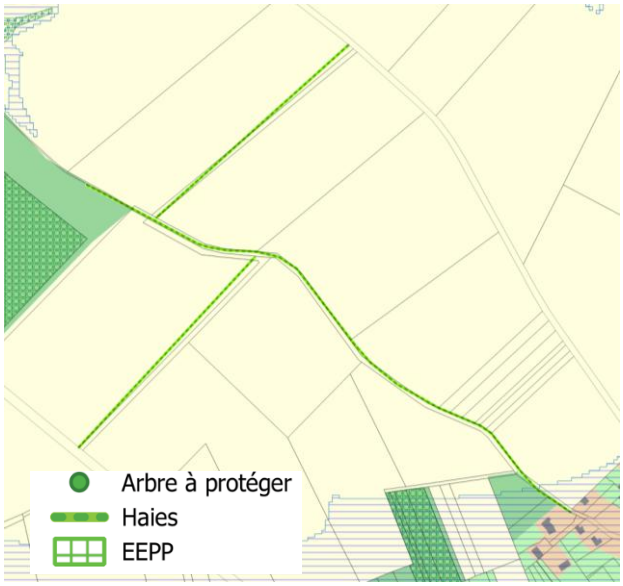
A cet effet, le dispositif réglementaire du PLUiH prévoit des prescriptions particulières.

Pour préserver la trame végétale omniprésente dans plusieurs « villages-jardins » du territoire, le PLUiH prévoit différentes dispositions visant à protéger certains végétaux existants et à éviter une artificialisation trop impactante pour l'écologie et le paysage des villages.

On retrouve ainsi, au sein des zones urbaines de certains bourgs et villages, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des arbres et des alignements d'arbres ou de haies à protéger, ainsi que des espaces écologiques et/ou paysagers protégés (EEPP).

56 arbres remarquables sont repérés au sein des zones urbaines.

Environ 19 km de haies ou d'arbres en alignement sont aussi repérés et protégés au sein des zones urbaines ou à urbaniser ainsi qu'en espace agricole pour protéger les haies bocagères.



Extrait indicatif du plan de zonage : Bray-sur-Seine : alignements de tilleuls protégés autour du centre historique et espace verts protégés en bordure de Seine – Villeneuve-les-Bordes : protection de haies bocagères

Enfin environ 10 hectares d'espaces écologiques ou paysagers protégés sont repérés au sein des zones urbaines.

Dispositions en faveur des espaces verts de pleine-terre

La règlement écrit instaure dans son article 12, l'obligation de conserver des espaces verts de pleine-terre. Le taux retenu varie en fonction des zones et des exceptions sont prévues afin de ne pas pénaliser les petites unités foncières au sein des zones UP, UA et UB. Les taux retenus pour les différents types de zones répondent à l'objectif global de tendre vers 30% d'espaces verts de pleine terre, conformément au SDRIF-E.

Zones/ secteurs	% espace vert pleine terre	Exception parcelles < 200 m²	Exception parcelles de 200 à 300 m²
UP	20 %	0%	10 %
UA	30 %	0%	15 %
UAa / UAb	20 %	0%	10 %
UB	50 %	0%	30%
UBe	60%		
UC	30 %		
UCa	40 %		
UCb	5%		
UF	20%		
UJ	85%		
UX	20%		

Dispositions en faveur des arbres et des haies

Pour pérenniser la trame végétale villageoise qui garantit aujourd'hui un cadre paysager de qualité, le PLUiH instaure également des exigences de maintien des arbres, de compensations et de plantations :

- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou bien remplacées par des plantations équivalentes
- La plantation d'un arbre est imposée pour 200 m² d'espace libres (arbres existants à conserver, ou à planter)
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage ou bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- Ces dispositions s'appliquent pour les zones UP, UA, UB, UF, 1AU et pour leurs différents secteurs associés ainsi qu'en UJ pour partie.

La plantation de nouvelles haies est exigée dans le cadre des OAP des zones à urbaniser. Par ailleurs l'article 9 concernant l'aspect extérieur des constructions et notamment des clôtures rend possible à titre de clôture la création de haies composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes

Le dispositif réglementaire du PLUiH prescrit la réalisation de haies et de lisières végétales au travers les OAP des zones à urbaniser (cf. partie spécifique sur la présentation des OAP), permettant ainsi de renforcer la trame verte des villages).

Enfin, le règlement exclu la plantation d'espèces végétales réputées envahissantes et préconise d'éviter la plantation d'espèces végétales réputées allergisantes.

Délimitation d'une zone urbaine de jardins à constructibilité limitée UJ

La zone UJ correspond à une zone urbaine de jardins située au sein de l'enveloppe urbaine dont la constructibilité est limitée, de manière à préserver certains espaces verts au sein des villages. La zone UJ vise aussi particulièrement à conforter l'épaisseur des espaces tampons entre l'urbanisation et les zones agricoles. Elle participe, à ce titre, fortement à la trame verte des villages.

Elle représente 239 ha au sein des bourgs et villages de Bassée Montois. Dans cette zone, les constructions sont limitées à :

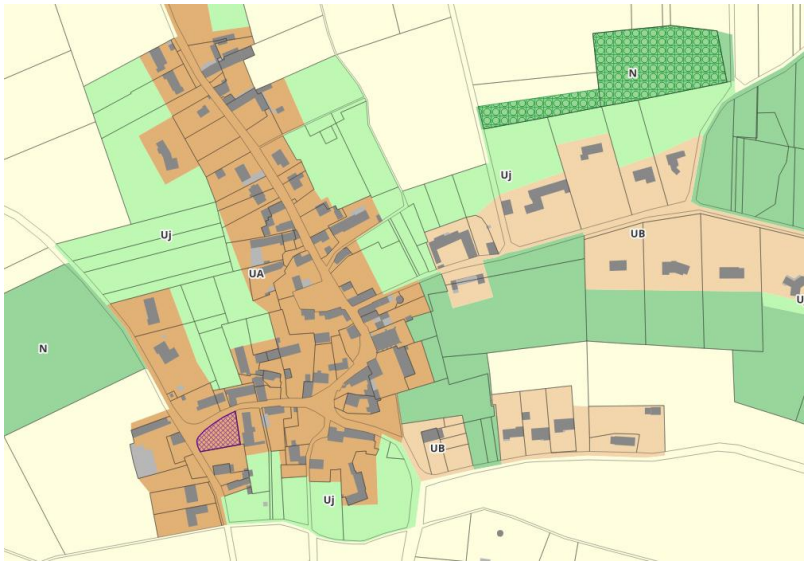
- L'édification de locaux nécessaires à l'entretien et à la gestion des jardins ;
- La construction d'annexes lorsqu'elles sont directement liés à une construction principale présente sur la même unité foncière ;
- Les installations techniques (citernes, pompes à chaleur, …), lorsqu'elles sont directement liées à une construction présente sur la même unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols directement nécessaires aux constructions autorisées.

L'artificialisation du sol en zone UJ est limitée à :

- 10% de l'unité foncière
- 15 m² d'emprise au sol des abris de jardin par unité foncière
- 3 mètres de hauteur à l'égout du toit

La présence de nombreuses parcelles de grandes dimensions et parfois en lanière justifie le recours à ce type de zone de fond de jardin. Elle vise notamment à éviter la réalisation de constructions au-delà de l'enveloppe réellement bâtie des villages limitant la création d'habitations en second rideau et la démultiplication des accès sur les voies publiques. En effet, ce type de configuration ne correspond pas aux formes urbaines de qualité préexistantes dans les villages.

Exemple de délimitation des zones UJ à Sigy 'extrait indicatif) – prise en compte de jardins en lanière



Exemple de délimitation des zones UJ à Chalautre-la-Reposte (commune de Gurcy-le-Châtel) – les zones réeelles de jardin sont extrèmement importantes et directement associées au habitations existantes. Le recours à la zone UJ permet de préserver ces espaces de nature en village tout en permettant des aménagements et constructions limitées pour leur entretien et des aménagements complémentaires aux résidences existantes en zone UA ou UB.

Défi 4.D. : améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver cette ressource

Dans cet objectif, le PADD fixe des orientations pour les quinze prochaines années visant à :

- Préserver la ressource en eau potable en développant l'urbanisation selon la capacité des réseaux et la disponibilité de la ressource.
- Améliorer le traitement des eaux usées en développant l'urbanisation selon les capacités des systèmes d'assainissement collectif et en améliorant la performance des installations collectives et individuelles existantes.
- Engager une politique de gestion collective des eaux pluviales en favorisant la gestion à la parcelle, en incitant à l'usage de dispositifs de récupération des eaux pluviales et en limitant l'urbanisation dans les secteurs soumis aux inondations par ruissellement et coulées de boues.

A cet effet, le scénario démographique retenu permet de préserver la ressource en eau et de limiter l'impact sur la capacité des réseaux AEP. Les zones à urbaniser constituent de petites unités permettant leur intégration aisée dans le réseau communal existant.

S'agissant des eaux usées, les stations de traitement existantes et leur éventuel projet d'extension ou de renouvellement ont été prises en compte (zone UF lorsque ces stations sont situées en continuité ou au sein de la zone urbaine, zonage A ou N avec délimitation d'un STECAL « STEP » pour les autres. La zone UF délimitée à Sigy-Donnemarie-Dontilly permet notamment d'envisager la création d'une nouvelle station pour l'agglomération de cette dernière, compte tenu de la saturation de l'actuelle station.

14 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été délimités s'agissant des stations de traitement des eaux usées existantes à étendre ou à créer. Les 14 communes suivantes sont concernées :

			Commune	Superficie (ha)
STECAL	STEP	Station d'épuration des eaux usées	Châtenay-sur-Seine	1,03
STECAL	STEP	Station d'épuration des eaux usées et extension	Montigny-Lencoup	0,19
STECAL	STEP	Station de traitement des eaux usées et extension	Bazoches-lès-Bray	0,88
STECAL	STEP	Station d'épuration des eaux usées et extension	Sognolles-en-Montois	1,08
STECAL (x3)	STEP1, 2 et 3	Station d'épuration des eaux usées et extension	Villeneuve-les-Bordes	1,1
STECAL	STEP	Station d'épuration des eaux usées et extension	Jaulnes	0,25
STECAL	STEP	Station d'épuration des eaux usées et extension	Les Ormes-sur-Voulzie	0,72
STECAL	STEP	Aménagement d'une station d'épuration	Thénisy	0,58
STECAL	STEP	Station d'épuration des eaux usées et extension	Lizines	0,41
STECAL	STEP	Station d'épuration des eaux usées et extension	Coutençon	0,41
STECAL	STEP	Station d'épuration des eaux usées et extension	Egligny	0,28
STECAL	STEP	Station d'épuration des eaux usées et extension	Mousseaux-les-Bray	0,69
				7,62

Ces STECAL couvrent une superficie globale d'environ 8 hectares pour une superficie moyenne de 5 400 m².
Les différentes règles permettent d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole, selon le cas, de la zone au sein de laquelle ils s'inscrivent :

- Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés correspondant aux stations de traitement des eaux usées ainsi que les aménagements et autres installations directement nécessaires sont seuls autorisés ;
- L'emprise au sol des constructions et installations limitée à 80% ;
- La hauteur est limitée à 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le recours au STECAL pour ces différents cas est justifié par l'éloignement des stations existantes ou des sites prévus pour la création de nouvelles stations vis-à-vis des villages ou bourgs concernés et/ou leur implantation au sein de zones plus largement considérées comme naturelles, forestières ou agricoles.
Les créations et les extensions de STEP apparaissent indissociables du projet global d'accueil de nouvelles populations sur le territoire et de nouvelles activités économiques.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLUiH prévoit pour chaque zone des dispositions favorisant une gestion de l'eau à la parcelle :

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc…).
- Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

- les constructions nouvelles doivent également intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Défi 4.E. : contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique en promouvant le développement des énergies renouvelables et la création de bâtiments économes en énergie

Comme tout territoire, la Bassée-Montois dispose de ressources naturelles, forestières et agricoles qui peuvent être valorisées pour la production d'énergies renouvelables. Celles-ci doivent être mobilisées afin que le territoire contribue, à sa mesure, à la lutte contre le réchauffement climatique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. A cet effet, le PADD fixe les orientations suivantes :

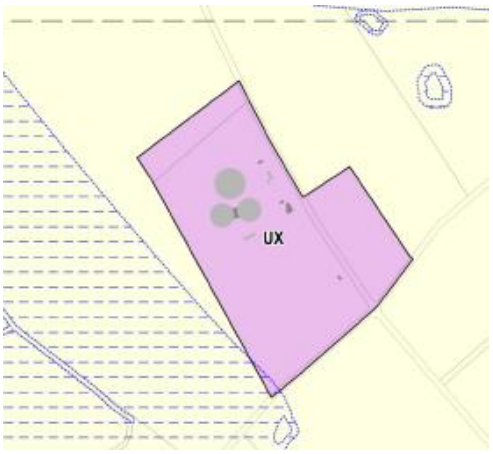
- Favoriser les énergies produites à partir d'une ressource locale : photovoltaïque, solaire, hydraulique, méthanisation, etc.
- Assurer l'insertion dans le bâti et dans les paysages des dispositifs de valorisation de l'énergie solaire pour minimiser leur impact dans les paysages du territoire.

Le dispositif réglementaire du PLUiH permet au sein des zones agricoles d'admettre les installations de production d'énergie renouvelable à partir de sources issues des exploitations agricoles ainsi que les aérogénérateurs domestiques.

Concernant la règle de hauteur, ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur. Cela permet d'éviter de bloquer certains projets individuels.

Enfin, les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture, être d'un sel tenant et au plus près de la ligne d'égout du toit. Cette disposition permet de veiller à une intégration paysagère des installations concernées.

Le centre de méthanisation de Noyen-sur-Seine a été classé en zone UX, classement lui permettant un fonctionnement optimisé et une évolution sur site plus aisée.



Unité de méthanisation de Noyen-sur-Seine (photo aérienne Google et extrait du zonage du PLUi)

Plus largement, au sein de la zone naturelle le règlement autorise, lorsqu'ils sont nécessaires ou associés à la production d'énergie renouvelable, les constructions à sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les installations et les aménagements sous conditions et limites suivantes :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur le terrain sur lequel ils sont implantés,
- de ne pas relever du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens de la Loi,
- en cas de localisation au sein d'un périmètre de site Natura 2000 : s'il est démontré la neutralité des incidences en respect du Code de l'Environnement, ou si le projet est justifié pour une raison impérative d'intérêt public majeur tel que le Code de l'Environnement le prévoit.

1.2.4. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

○ LE ROLE DU REGLEMENT DU PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLUiH détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire intercommunal.
A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet. La règle d'urbanisme est en effet l'un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU, dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document et s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation.

○ LA PORTEE DU REGLEMENT

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes** au règlement et à ses documents graphiques. »*
*Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation*.

○ LA PORTEE DU REGLEMENT DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.
Au titre de ces servitudes, le territoire de la communauté de communes Bassée Montois est particulièrement concerné par les règlementations suivantes :

CATÉGORIE	CODIFICATION
Protection des bois et forêts soumis au régime forestier : *Balloy, Égligny, Gouaix, Gravon, Hermé, Jaulnes, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Saint-Sauveur-lès-Bray, Villiers-sur-Seine, Vimpelles*	**A1**
Conservation des eaux terrains riverains cours d'eau : *Chalmaison, Coutençon, Jaulnes, Lizines, Les Ormes-sur-Voulzie, Savins, Saint-Sauveur-lès-Bray, Villeneuve-les-Bordes*	**A4**

Servitudes de protection de monuments historiques : *Bray-sur-Seine, Chalmaison, Donnemarie-Dontilly, Égligny, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Gurcy-le-Châtel, Jaulnes, Lizines, Mons-en-Montois, Montigny-le-Guesdier, Montigny-Lencoup, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Paroy, Savins, Sigy, Villenauxe-la-Petite, Villeneuve-les-Bordes, Vimpelles*	**AC1**
Protection des réserves naturelles : *Everly, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie*	**AC3**
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager : *Bray-sur-Seine*	**AC4**
Servitudes de protection de captages : *Baby, Balloy, Bazoches-lès-Bray, Châtenay-sur-Seine, Cessoy-en-Montois, Coutençon, , Donnemarie-Dontilly, Fontaine-Fourches, Gravon, Gouaix, Gurcy-le-Châtel, Hermé, Jaulnes, Jutigny, Les Ormes-sur-Voulzie, Lizines, Meigneux, Mons-en-Montois, Mousseaux-les-Bray, Montigny-le-Guesdier, Montigny-Lencoup, Noyen-sur-Seine, Sognolles-en-Montois, Villenauxe-la-Petite, Villeneuve-les-Bordes, Villiers-sur-Seine, Villuis*	**AS1**
Servitudes de halage et marchepied : *Balloy, Bazoches-lès-Bray, Bray-sur-Seine, Châtenay-sur-Seine, Gravon, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, La Tombe, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Saint-Sauveur-lès-Bray, Villenauxe-la-Petite, Villiers-sur-Seine*	**EL3**
Servitudes d'alignement : *Balloy, Bray-sur-Seine, Chalmaison, Châtenay-sur-Seine, Donnemarie-Dontilly, Égligny, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Gravon, Grisy-sur-Seine, Gurcy-le-Châtel, La Tombe, Montigny-Lencoup, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Sognolles-en-Montois, Villenauxe-la-Petite, Villeneuve-les-Bordes, Vimpelles*	**EL7**
Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviation d'agglomérations : *Balloy, Bray-sur-Seine, Gravon, La Tombe, Mousseaux-les-Bray*	**EL11**
Servitudes relatives au transport de gaz : *Baby, Bray-sur-Seine, Cessoy-en-Montois, Chalmaison, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, Meigneux, Mons-en-Montois, Mousseaux-les-Bray, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Paroy, Passy-sur-Seine, Sognolles-en-Montois, Thénisy, Villenauxe-la-Petite, Villiers-sur-Seine, Villuis*	**I3**
Servitudes relatives à l'établissement de lignes électriques HTA moyenne tension : *Chalmaison, Châtenay-sur-Seine, Égligny, Fontaine-Fourches, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, Lizines, Luisetaines, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Paroy, Passy-sur-Seine, Sognolles-en-Montois, Saint-Sauveur-lès-Bray, Thénisy, Villiers-sur-Seine, Vimpelles*	**I4**
Voisinage des cimetières : *Bray-sur-Seine, Donnemarie-Dontilly*	**INT1**
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques : *Gouaix*	**PM3**
Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques : *Bray-sur-Seine, Jaulnes, Meigneux, Montigny-le-Guesdier, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Sognolles-en-Montois*	**PT1**
Servitudes de protection contre les obstacles :	**PT2**

Bazoches-lès-Bray, Bray-sur-Seine, Cessoy-en-Montois, Chalmaison, Donnemarie-Dontilly, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Hermé, Jaulnes, Lizines, Meigneux, Mons-en-Montois, Montigny-le-Guesdier, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Paroy, Passy-sur-Seine, Savins, Sigy, Sognolles-en-Montois, Saint-Sauveur-lès-Bray, Thénisy, Villenauxe-la-Petite, Villiers-sur-Seine, Villuis, Vimpelles	
Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications : *Gravon,*	**PT3**
Voies ferrées : *Balloy, Chalmaison, Châtenay-sur-Seine, Égligny, Everly, Gouaix, Gravon, Hermé, Lizines, Luisetaines, Les Ormes-sur-Voulzie, Sognolles-en-Montois, Saint-Sauveur-lès-Bray, Vimpelles*	**T1**

- LA COMPOSITION DES PIECES REGLEMENTAIRES

Le règlement du PLUiH de la Communauté de communes Bassée-Montois est établi conformément aux articles R151-9 et suivants du code de l'Urbanisme. Il se compose de deux volets : les pièces écrites et le document graphique.

Les pièces écrites

Les dispositions générales

Elles rappellent et définissent les éléments suivants :

- Champ d'application et portée du règlement
- Contenu du règlement du plu
- Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Adaptations mineures
- Reconstruction après destruction ou démolition
- Application du règlement aux lotissements
- Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)
- Règlementation du stationnement
- Illustrations du règlement
- Prescriptions particulières s'agissant des zones inondables
- Prescriptions particulières s'agissant des périmètres dits de maitrise de l'urbanisation autour de certaines ICPE
- Prescriptions particulières s'agissant des risques lies aux anciennes carrières souterraines abandonnées et mouvements de terrains associes
- Protection sanitaires des aqueducs de la ville de paris
- Lexique et définitions applicables pour le règlement

Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents bourgs et villages, tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet de territoire.

Les annexes du règlement,

Elles regroupent notamment :

- La liste des emplacements réservés
- La liste du patrimoine bâti protégé
- Les informations utiles pour les constructions sur terrains argileux
- Une liste des espèces végétales envahissantes proscrites
-

Les documents graphiques	<u>Le plan de zonage</u> Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini notamment aux articles R.151-14 et R.151-17 du code de l'urbanisme sont obligatoires, indissociables et complémentaires du règlement écrit. Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones, secteurs et périmètres et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite. Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. C'est notamment le cas des espaces boisés classés et des emplacements réservés.

Le règlement du PLUi comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 17 articles :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits
Article 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions
Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
Article 7 - Emprise au sol des constructions
Article 8 - Hauteur des constructions

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS
Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures
Article 10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié
Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION
Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs
Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger
Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT
Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques
Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Articles 1 et 2 - fonctions urbaines

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent les destinations, usages et affectations des sols et les types d'activités qui peuvent être interdits, autorisés ou autorisés sous-conditions, voire limités.

Le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016 a réorganisé les catégories de destinations que le PLU peut réglementer. Il s'agit désormais des destinations et sous-destinations suivantes (version en vigueur du 27/04/2023) :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent …
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » ; et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de longue durée (bail supérieur à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination logement dès lors qu'elles ne s'adressent pas à des publics spécifiques.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service ; et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de longue durée (bail supérieur à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination hébergement lorsqu'elles s'adressent exclusivement à des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, etc.).
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent …
		lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de courte durée (bail inférieur ou égal à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination hôtels.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (sans préjuger dans tous les cas du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, et qui peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent …
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Un entrepôt sera considéré comme un local accessoire de la destination principale s'il est lié, nécessaire et indissociable d'une autre destination présente ou autorisée sur le terrain et s'il représente moins d'un tiers de la surface de plancher existante et à créer sur le terrain.
	Bureau	Constructions destinées fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Une réflexion a ainsi été menée sur chaque zone et secteurs du règlement afin de définir précisément les destinations ou sous-destinations interdites, autorisées, limitées ou soumises à conditions.

- JUSTIFICATION DES REGLES

En application de l'article R151-9 du code de l'urbanisme, les principales règles applicables aux zones et aux éventuels secteurs sont expliquées et justifiées dans la partie 3.2.2- Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du

PADD ainsi que dans la partie E -Justification de l'insertion de dispositions particulières qui lui est complémentaire.

1.2.5. JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES

○ EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et renvoie à une liste qui précise la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

63 emplacements réservés au bénéfice des communes ont été délimités en réponse à des enjeux particuliers détaillés dans la partie « 3.2.3. -Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».
Il s'agit notamment d'emplacements réservés pour :

- Création de voies ou chemins, élargissements
- Création de parkings
- Aménagement de carrefour
- Extension de cimetière
- Création d'aires de loisirs ou de jeux
- Création de réserve incendie
- Extension d'écoles ou d'atelier municipal
- Création d'espace nécessaire aux continuités écologiques

1 emplacement réservé au bénéfice de Voie Navigable de France est délimité pour permettre la mise en œuvre du projet de mise à grand gabarit de la Seine.

NUMERO		BENEFICIAIRE	NATURE	SURFACE (M^2)
ER	**43**	**Commune de Cessoy-en-Montois**	**Aménagement d'un espace de sécurité pour le carrefour**	**191,33**
ER	51	Commune de Chalmaison	Elargissement de la voie (3 m)	387,86
ER	**46**	**Commune de Châtenay-sur-Seine**	**Création de voirie**	**919,40**
ER	20	Commune de Donnemarie-Dontilly	Aménagement d'une réserve incendie	2121,45
ER	**21**	**Commune de Donnemarie-Dontilly**	**Extension du cimetière de Donnemarie**	**3657,22**
ER	22	Commune de Donnemarie-Dontilly	Accès et parking pour le cimetière de Donnemarie	2059,44
ER	**52**	**Commune de Donnemarie-Dontilly**	**Elargissement du chemin de Filoir (3m)**	**107,76**
ER	38	Commune de Donnemarie-Dontilly	Extension du cimetière de Dontilly	4363,07
ER	**17**	**Commune de Donnemarie-Dontilly**	**Aménagement de stationnements**	**1294,11**

ER	19	Commune de Donnemarie-Dontilly	Aménagement de voirie (accès au cimetière de Dontilly)	605,68
ER	**23**	**Commune de Gouaix**	**Extension de la station d'épuration**	**3028,43**
ER	10	Commune de Gurcy-le-Châtel	Aménagement de stationnements	648,23
ER	**33**	**Commune de Gurcy-le-Châtel**	**Extension cimetière**	**997,91**
ER	26	Commune de Jaulnes	Elargissement de voirie	238,84
ER	**9**	**Commune de Jaulnes**	**Elargissement de voirie**	**421,55**
ER	57	Commune de Jaulnes	Création chemin piéton et/ou cyclable	1656,37
ER	**57**	**Commune de Jaulnes**	**Création chemin piéton et/ou cyclable**	**1516,05**
ER	57	Commune de Jaulnes	Création chemin piéton et/ou cyclable	5237,25
ER	**41**	**Commune de Jaulnes**	**Création chemin piéton et/ou cyclable**	**7674,02**
ER	28	Commune de Jaulnes	Elargissement de voirie	246,56
ER	**12**	**Commune de Luisetaines**	**Reserve incendie**	**669,81**
ER	18	Commune de Meigneux	Réserve incendie	265,66
ER	**24**	**Commune de Meigneux**	**Aire de loisirs ou de jeux/sports**	**307,49**
ER	25	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'aires de stationnement	303,97
ER	**2**	**Commune de Mons-en-Montois**	**Aménagement du carrefour**	**175,29**
ER	37	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'une aire de stationnement	139,06
ER	**35**	**Commune de Mons-en-Montois**	**Aménagement d'une aire de stationnement**	**152,51**
ER	36	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'une aire de stationnement	270,99
ER	**31**	**Commune de Mons-en-Montois**	**Aménagement d'aires de stationnement**	**224,95**
ER	27	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'une aire de stationnement	188,23
ER	**7**	**Commune de Montigny-le-Guesdier**	**Aménagement d'une réserve incendie**	**1793,87**
ER	8	Commune de Montigny-le-Guesdier	Réaménagement voirie et réserve incendie	512,45
ER	**11**	**Commune de Montigny-le-Guesdier**	**Aménagement d'une aire de jeu / espace vert et gestion des eaux pluviales**	**9037,07**
ER	30	Commune de Montigny-le-Guesdier	Chemin piéton	180,06
ER	**55**	**Commune de Montigny-le-Guesdier**	**Bande de plantation**	**158,20**
ER	48	Commune de Montigny-le-Guesdier	Chemin 3,5 m de large	383,27
ER	**29**	**Commune de Montigny-le-Guesdier**	**Elargissement à 8 m de la Ruelle de Mars**	**44,02**
ER	5	Commune de Montigny-Lencoup	Aménagement d'une aire de stationnements	209,25
ER	**13**	**Commune de Montigny-Lencoup**	**Création d'un accès**	**905,34**
ER	14	Commune de Montigny-Lencoup	Elargissement de voirie	331,01
ER	**15**	**Commune de Montigny-Lencoup**	**Elargissement de voirie**	**124,48**
ER	16	Commune de Montigny-Lencoup	Elargissement de voirie	438,01
ER	**53**	**Commune de Montigny-Lencoup**	**Aménagement d'une aire de jeu**	**2957,53**
ER	4	Commune de Mousseaux-lès-Bray	Création d'un espace vert et de jeux	3054,29
ER	**40**	**Commune de Mousseaux-lès-Bray**	**Création d'un accès et parking aux équipements**	**1514,77**
ER	32	Commune de Mouy-sur-Seine	Réalisation d'une réserve incendie	289,93
ER	**56**	**Commune de Noyen-sur-Seine**	**Parking - aire de covoiturage**	**1345,85**
ER	54	Commune de Paroy	Parking et terrain de jeux	1288,20
ER	**42**	**Commune de Passy-sur-Seine**	**Aménagement d'un verger conservatoire**	**2009,27**
ER	44	Commune de Saint-Sauveur-les-Bray	Création d'un abris bus et espace vert	674,14
ER	**45**	**Commune de Saint-Sauveur-les-Bray**	**Création d'un aire de jeux**	**1037,31**
ER	6	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Elargissement de la chaussée (1 m)	193,25
ER	**1**	**Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray**	**Elargissement de la chaussée (1 m)**	**24,50**
ER	39	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Extension du cimetière	2858,77
ER	**49**	**Commune de Thénisy**	**Aménagement d'un carrefour et d'une aire de stationnement**	**995,52**
ER	50	Commune de Thénisy	Aménagement d'un carrefour	542,80

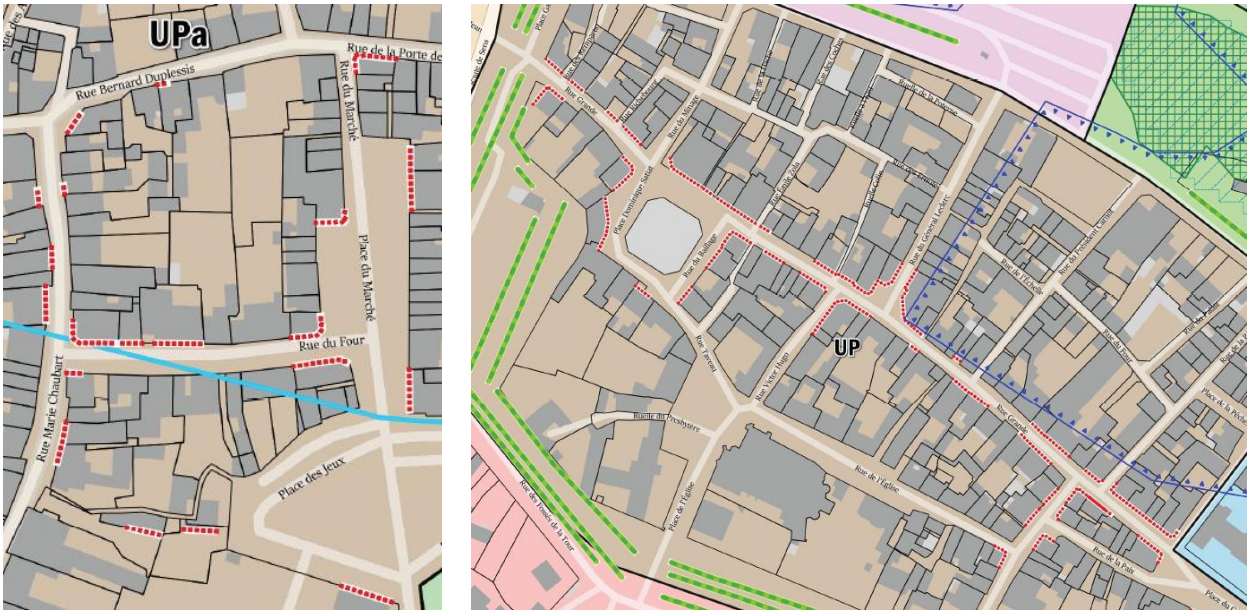
ER	**58**	**Commune de Villeneuve-les-Bordes**	**Fossé de gestion des eaux pluviales**	**326,10**
ER	60	Commune d'Egligny	Création de voirie	712,97
ER	**3**	**Commune d'Everly**	**Extension de la salle polyvalente**	**1208,31**
ER	61	Commune d'Everly	Parking	1132,01
ER	**62**	**Commune d'Hermé**	**Création de trottoirs - 2 m de large**	**256,99**
ER	63	Commune d'Hermé	Création de trottoirs - 2 m de large	233,33
ER	**65**	**Voie Navigable de France**	**Projet Bray-Nogent et ses aménagements connexes**	**1748522,34**

○ LINEAIRE COMMERCE

Pour préserver les commerces dans certaines rues des pôles principaux, des pôles relais ainsi que sur certaines communes rurales, le règlement instaure une condition particulière en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle : un « linéaire de préservation du commerce » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, repéré sur les plans de zonage.

Sur ces linéaires, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- d'artisanat et commerce de détail
- de restauration
- d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle



Exemples de linéaires protégés à Donnemarie-Dontilly (gauche) et Bray-sur-Seine (droite)

Cf. chapitre « 3.2.3. -Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».

○ PATRIMOINE BATI

Le patrimoine bâti à protéger a été identifié par les communes au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Au total, **145 éléments** bâtis protégés ont été identifiés. Il s'agit notamment de croix, puits, lavoirs, portails et porches, corps de ferme, pignon présentant une architecture en damier. **0.88 km de mur**s sont également protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
Des clôtures patrimoniales à protéger ont aussi été identifiées, particulièrement à Saint-Sauveur-lès-Bray.

Ils sont repérés par une étoile ou un linéaire rouge sur les documents graphiques.

Patrimoine bâti protégé (L.151-19 CU)

Mur ou clôture protégés (L.151-19 CU)

Extrait du plan de zonage : Montigny-le-Guesdier, Saint Sauveur-lès-Bray

Le règlement prévoit spécifiquement pour ces éléments de patrimoine bâti :

- L'interdiction de démolir (sauf partiellement pour nécessité d'extension ou en cas de problème d'hygiène ou de sécurité) ;
- Que tous les travaux réalisés sur ces constructions doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer (respect de la volumétrie des constructions, existantes, respect et mise en valeur des caractéristiques architecturales, de la forme des toitures, des modénatures, des baies en façade, des lucarnes, des menuiseries extérieures et des devantures ; mise en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ainsi qu'une exigence de traitement des installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

ESPACES ECOLOGIQUES ET/OU PAYSAGER A PROTEGER

Le dispositif réglementaire délimite des espaces écologiques et/ou paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'éléments de différente nature :

- Linéaire de haies et alignements d'arbres
- Eléments ponctuels : arbres isolés
- Eléments surfaciques : espaces boisés, vergers, espaces verts

Ces éléments, les enjeux auxquels ils répondent et les dispositions réglementaires mises en place sont détaillés dans le chapitre « 3.2.3. -Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».

On dénombre plus particulièrement :

- 56 arbres remarquables sont repérés et protégées
- 59 mares à enjeux
- 18,9 km de haies ou d'alignement d'arbres
- 56,5 hectares d'espaces écologiques et/ou paysagers protégés

○ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal délimite au sein des zones agricoles, naturelle ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Ces STECAL sont délimités graphiquement et le règlement précise des règles de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les STECAL sont décrits et justifiés dans la partie « Cf. chapitre « 3.2.3. -Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».

- Chapitre du défi1.C : disposer d'une offre de logement complète permettant de satisfaire le parcours résidentiel de tous les habitants et de promouvoir un territoire durable (STECAL G, H, I et J)
- Chapitre du défi 2.C. : faire monter en puissance le territoire en termes d'hébergements touristiques et d'activités de tourisme et de loisirs (STECAL tourisme B, L)
- Chapitre du défi 4.D. : améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver cette ressource (STECAL STEP)

○ ESPACES BOISES CLASSES

Au titre de l'article L.113-1, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Au sein de ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Des arrêtés préfectoraux viennent préciser les conditions d'application locale. Le contenu de l'arrêt en vigueur est repris dans le règlement du PLUi.

Le projet de PLUiH a adopté une stratégie de délimitation des EBC répondant à quatre enjeux :

- 1/ Protection des paysages et plus particulièrement ceux du Montois constitutifs du rebord de la cuesta d'Ile-de-France et repérés comme déterminants dans le cadre de vie apprécié localement.
- 2/ protection de certains sites à proximité des centres-bourgs (Donnemarie-Dontilly, Montigny-Lencoup notamment) qui participent à la qualité du cadre de vie en maintenant un écrin de verdure autour des villages ou à proximité de certaines vallées.
- 3/ protection des réservoirs à biodiversité et de certains corridors ou continuum écologiques comprenant des boisements. Le maintien du couvert boisé étant essentiel pour garantir la vitalité de la biodiversité inventoriée et repérée au SRCE (grands massifs boisés de la Brie du Châtelet par exemple) et quelques sites dans la Bassée.
- 4 / soustraire les peupleraies de tout classement en EBC.

Ainsi 5 628 hectares d'EBC ont été délimités.

○ LISIERES PROTEGEES

Au titre des dispositions réglementaires du SDRIF en vigueur (chapitre 3.3 Les espaces boisés et les espaces naturels) toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En conséquence, les espaces couverts par cette servitude régionale sont inconstructibles à l'exception des constructions, installations ou aménagements suivants :

- Les construction techniques agricoles
- Les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
    - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
    - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
    - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

Près de 1 780 hectares sont concernés par cette servitude.

Lisières agricoles de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha (inconstructibles) - SDRIF 2013

Extrait d'une lisière à Montigny-Lencoup

1.2.6. LE POA DU VOLET HABITAT DU PLUI

Cf. pièce dédiée à l'exposé du POA (partie portant sur les orientations et leurs déclinaisons).

1.2.7. ÉTUDE « LOI BARNIER » - ENTREE DE VILLE

Le PLUiH de Bassée Montois prévoit une zone d'urbanisation future le long d'un tronçon de l'axe routier de la RD79, situé à Bray-sur-Seine, qui est classé « à grande circulation » selon le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Cette zone est donc concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul minimum de 75 m pour toute nouvelle construction ou installation, par rapport aux voies classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés des communes.

Le cadre législatif prévoit les dispositions suivantes :

- Article L111-6 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 »

- Article L111-7 du Code de l'Urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Cependant, conformément aux articles L111-8 et L111-9, le PLUiH peut fixer différentes règles d'implantation :

- Article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

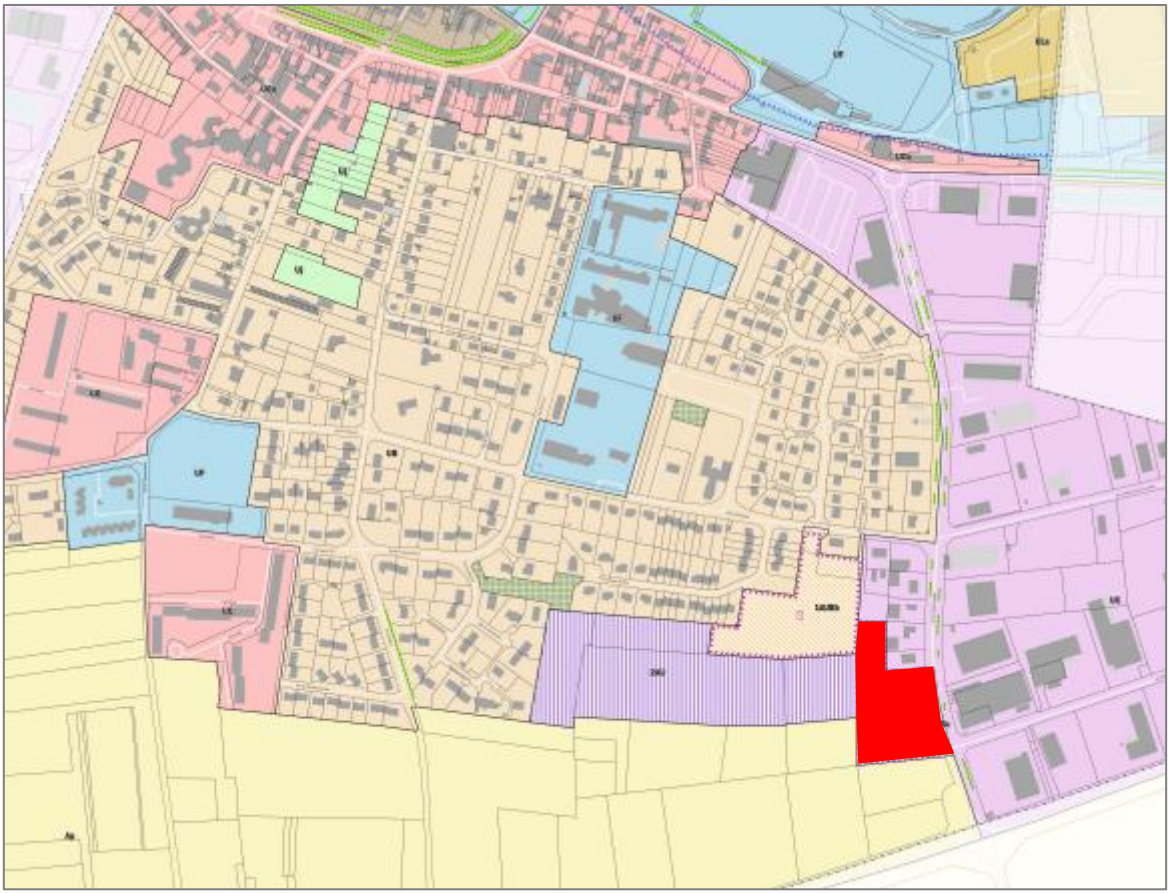
« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

- SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CONTEXTE

Bray-sur-Seine est la deuxième commune la plus importe du territoire de Bassée Montois en nombre de population. Ancien chef-lieu d'un canton de 23 communes, elle est située à mi-chemin entre Sens (au sud), Montereau-Fault-Yonne (à l'ouest) et Provins (au nord). Le SDRIF l'a classée comme « pôle de centralité à conforter ».

Le site est longé par la route départementale 79 sur environ 95 m. Il est localisé dans la continuité de la zone industrielle de la Borne Blanche, de l'autre côté de la D79/ avenue Alain Peyrefitte. Cette zone industrielle comprend elle aussi des constructions le long de la RD79, implantées selon des reculs par rapport à l'axe de la voie RD79 plutôt disparates, compris entre 15 m et 25 m environ.

La zone 1AUXc concernée par cette étude entrée de ville représente une superficie de 1,034 ha. Elle a pour vocation d'accueillir des activités commerciales, et notamment un supermarché. Elle bénéficie d'un accès préexistant, ainsi que de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUb, à vocation mixte et notamment résidentielle, sur sa limite ouest.



Localisation de la zone 1AUXc (en rouge vif) dans le projet de zonage du PLUi

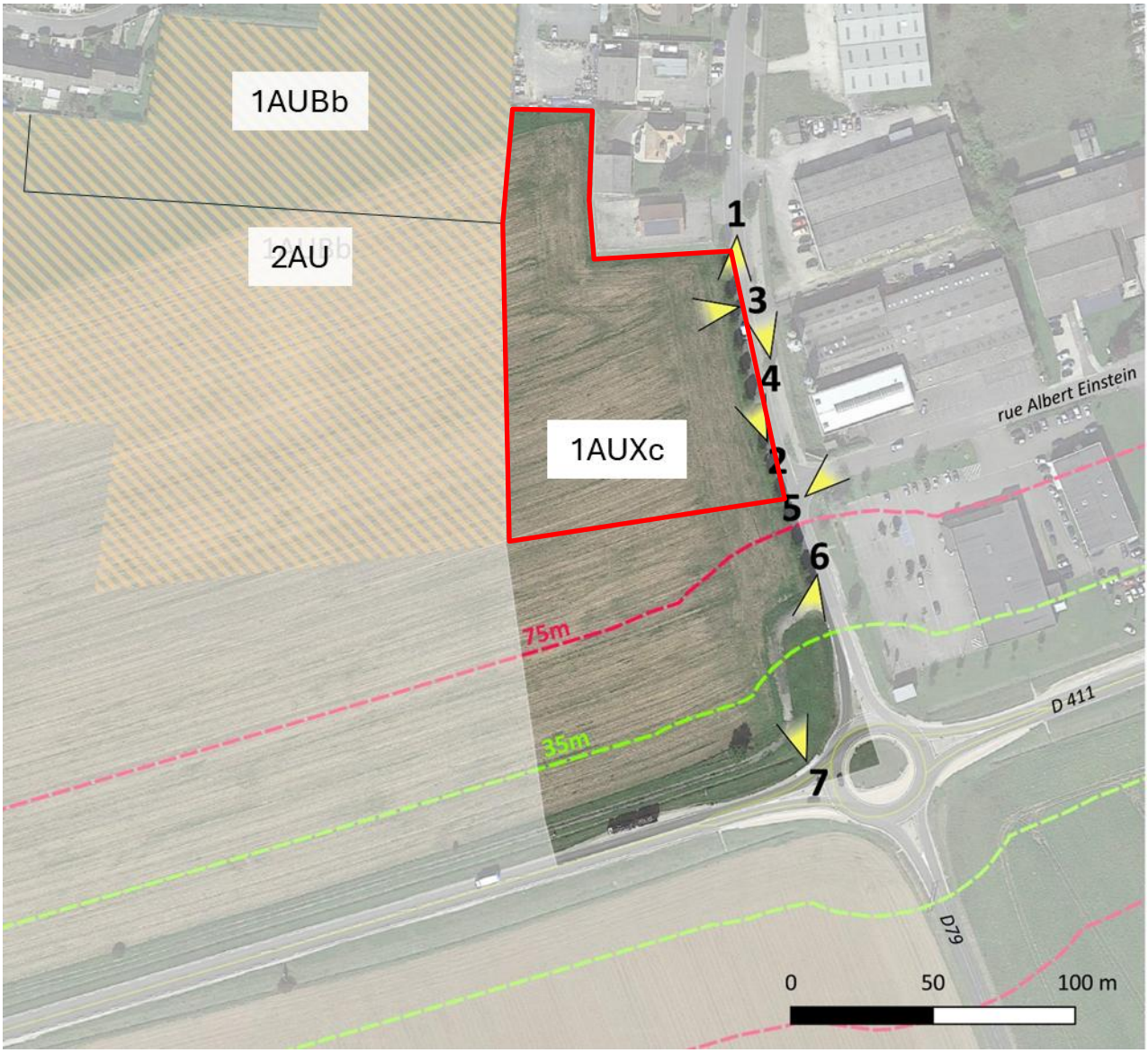
- DESCRIPTION DU SITE :

Le site prévu pour est caractérisé par un relief relativement plat et présentant un paysage "ouvert" dans lequel la route départementale D411, tout comme les franges urbanisées de la ville, sont très impactantes. Il n'existe aucun traitement des limites avec les constructions existantes au nord du site (hormis les clôtures en grillage rigide soudé). La limite avec la zone à urbaniser à vocation mixte et notamment résidentielle (hachurée en orange sur le schéma ci-dessous) est invisible dans l'état actuel.

La D79/ Avenue Alain Peyrefitte est équipée d'un éclairage public, de places de stationnement, ainsi que d'une continuité piéton/vélo. L'alignement d'arbres qui la borde permet une relative insertion de la zone industrielle de la Pierre Blanche dans le paysage.

Le sol du site est actuellement occupé par des champs en culture qui sont séparées des accotements de la route par des talus. Un chemin débouchant sur la D79 par le sud-est permet l'accès d'engins agricole aux parcelles.

- REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Localisation des photos et panoramas

(1)Vue plein sud depuis la D79

(2)Vue sur le talus arboré de la D79

(3) Vue sur la limite Nord du site : absence de traitement des limites

(4) Vue vers le centre de Bray depuis le Nord de la D79 : stationnement et voie piéton/ vélo

(5) Vue vers la rue Albert Einstein depuis la D79

(6) Accès actuel au site depuis le rond-point

(7) Vue sur le site depuis le rond-point

- SYNTHESE DES ENJEUX :

ATOUTS/ OPPORTUNITÉS	FAIBLESSES/ MENACES
- Continuité de la zone industrielle existante - Aménagement de la D79/ avenue Alain Peyrefitte (éclairage urbain, quelques places de stationnement, desserte piéton / vélo)	- Dangerosité et forte fréquentation de la route D411 mais qui ne concerne pas directement la zone 1AUXc située à plus de 75 m de celle-ci - Importance des nuisances sonores - Forte vulnérabilité d'un paysage « ouvert » et plat aux impacts des constructions (visibilité accrue de tout point) - Absence de traitement des limites
ENJEUX	
- Prise en compte des nuisances sonores et de la circulation - Limitation des nuisances visuelles, sur et depuis le site, liées aux caractéristiques de paysage ouvert et plat - Traitement paysager des limites du site pour favoriser son intégration - Traitement paysager des espaces libres de construction, notamment dans un souci de gestion des eaux	

- ORIENTATIONS ENCADRANT LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS FUTURES

L'objet de la présente demande de dérogation est une diminution du recul minium obligatoire de 75 à 20 m pour l'implantation des constructions de la zone 1AUXc. Le périmètre du site concerné par la présente étude se situant dans la continuité du site de la zone industrielle de la Borne Blanche (classée en UX), la demande de diminution du recul obligatoire s'est basée sur celui des constructions préexistantes situées de l'autre côté de la RD79 (cf. schéma ci-dessus).

Des dispositions règlementaires sont prises par le PLUiH afin de répondre aux enjeux du site. Elles figurent dans le règlement et dans l'OAP du site.

ORIENTATIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE	
- des nuisances	- l'implantation des constructions doit tenir compte du fait qu'il s'agit d'une zone bruyante caractérisée par un trafic assez dense - la marge de recul de 20 m ne pourra comprendre ni constructions, ni stockage de matériaux : elle fera l'objet d'un traitement végétal limitant les impacts visuels sur et depuis le site intégrant éventuellement des espaces de gestion des eaux pluviales ou du stationnement
- de la sécurité (routière) :	- les accès de la future zone devront prendront appui sur le carrefour existant entre la RD79 et la rue Einstein comme l'exige le CD77. Il s'agira d'un carrefour sécurisé qui sera accompagné

	d'aménagements paysagers marquant l'entrée d'agglomération. - la marge d'inconstructibilité de 15m permettra une visibilité satisfaisante sur carrefour réaménagé et la D79 en termes de sécurité routière
- de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :	- la définition d'une hauteur maximale des constructions permettra leur meilleure intégration dans le paysage - les remblais et décaissements seront réglementés afin de les limiter ainsi que de favoriser l'intégration paysagère des constructions - l'impact visuel des constructions nouvelles dans le paysage sera amoindri par un choix de couleurs et de matériaux adaptés - des espaces de pleine-terre devront être maintenus - les espaces libres de constructions devront faire l'objet de compositions paysagères soignées et adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Ils devront participer à la gestion de l'eau pluviale - la marge de recul de 20 m ne pourra comprendre ni constructions, ni stockage de matériaux : elle fera l'objet d'un traitement végétal limitant les impacts visuels sur et depuis le site intégrant éventuellement des espaces de gestion des eaux pluviales ou du stationnement - une lisière paysagère sera créée au sud en interface avec la zone agricole

1.2.8. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

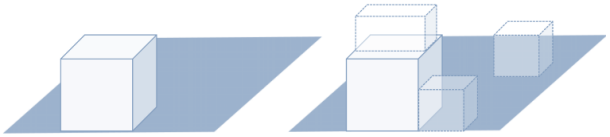
- METHODOLOGIE

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme impose, dans le cadre de l'élaboration des PLUi, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
L'analyse de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis a été réalisée via une modélisation des règles du projet de PLUi.
Il s'agit notamment de déterminer le nombre de nouveaux logements qui pourraient « théoriquement » voir le jour sur le territoire de la Communauté de communes Bassée-Montois, en application des règles d'urbanisme du PLUi.

Eléments de méthode et résultats bruts

Cette analyse repose sur une étude croisée et objective des capacités de densification et des capacités de mutation :

Capacités de densification :



Il s'agit de la capacité du tissu urbain à augmenter sa surface de plancher et/ou de l'emprise au sol par rapport à l'existant via l'extension, la surélévation ou l'ajout d'une nouvelle construction.

Capacités de mutation :

Il s'agit de la capacité du tissu urbain à évoluer par démolition de l'existant puis reconstruction avec conservation ou augmentation de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol.

Elle est réalisée en plusieurs étapes :

- Définition du périmètre d'étude
- Calcul des capacités d'accueil maximum théoriques de nouvelles constructions.
- Pondération pour déterminer les capacités d'accueil objectives.

Définition du périmètre d'étude

- Constitution d'une assiette foncière de référence correspondant aux espaces réellement constructibles sur lesquels seront appliqués les calculs de potentiels. Cette assiette foncière de référence résulte de la mobilisation et de la mise en cohérence des fichiers fonciers du Cerema (correction pour correspondre à la réalité du terrain) et du zonage du PLUi (exclusion des secteurs ne disposant de fait d'aucune capacité de mutation ou de densification : principaux équipements, secteurs non cadastrés…)
- Identification d'unités règlementaires de référence : modélisation géomatique des règles du PLUi intégrant notamment les différentes zones du PLUi ainsi que les règles graphiques ou écrites spécifiques ayant une incidence sur le potentiel d'occupation du sol (présence d'un espace protégé par exemple…).
- Une unité foncière peut donc être composée de plusieurs unités règlementaires différentes (plusieurs règles d'urbanisme sur une même unité foncière).

2/ Calcul des capacités d'accueil maximum théoriques

- Calcul d'un « coefficient d'occupation du sol maximum théorique par une analyse croisée des règles de hauteur, d'emprise au sol et taux d'espaces verts maximum permises par le PLUi (+ application d'un taux d'espace libres).

- Calcul du coefficient d'occupation du sol actuel, par la mobilisation de la couche « BATI » de la BDTOPO de l'IGN 2024 (avec élévation des bâtiments).
- Identification des potentiels théoriques restants par le calcul de la différence entre le Coefficient d'Occupation du Sol maximum théorique et le Coefficient d'Occupation du Sol actuel.

> ⇨ Ce premier calcul permet de définir le **potentiel théorique** du territoire en matière de densification et de mutation, mais ne permet pas de déterminer ses capacités de densification et de mutation objectives.

1ère pondération pour déterminer les capacités d'accueil théoriques objectives

- **Définition d'un coefficient de mutation/densification**, considérant que chaque tissu urbain ne présente pas la même capacité à se densifier ou à muter en croisant plusieurs critères :
  - Age et qualité des constructions : valeur patrimoniale, bâti dégradé...
  - Niveau d'emprise au sol : important, moyen, faible.
  - Hauteur du bâti : optimisée, sous-exploitée.
  - Fonctionnalités et usages : habitat exclusif, mixte, rez-de-chaussée actifs, activités…
  - Dynamique urbaine : figée, en mutation
  - Niveau de dureté foncière

- **Définition d'un seuil de déclenchement** permettant de déterminer à partir de quelles capacités supplémentaires par rapport à l'existant, un projet créant du logement peut potentiellement être mis en œuvre. Le seuil de déclenchement retenu est celui de 100 m² d'emprise au sol moyenne constatée à partir de plusieurs exemples de construction récentes prises à Montigny-Lencoup et à Fontaines-Fourches.

- **Définition d'une surface de plancher (SDP) « équivalent/logement »** pour définir le potentiel théorique : aujourd'hui la SDP construite au sein des zones urbaines des 42 communes du territoire représente environ 2 200 000 m² de SDP actuelle pour environ 12 000 logements. Soit 183 m² par un logement en moyenne. Cette SDP couvre toute la catégorie de bâtiments (agricole, équipement, logement, annexes) … elle n'est donc pas à rapprocher de la taille des logements nette. Cependant on peut utiliser ce ratio pour déterminer le volume de SDP pour un logement théorique (nous arrondirons à 185 m²).

  - 1ERS RESULTATS ET ANALYSE DE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION AVANT PONDERATIONS DE FAISABILITE

1ers résultats avant pondérations de faisabilité	Nb de équivalents/logements	%
Bourgs principaux (2)	604	15%
Bourgs relais (2)	458	12%
Communes rurales (38)	2 929	73%
Total CCBM	3 991	100,0%

Les règles proposées au travers le règlement du projet de PLUi permettent théoriquement d'accueillir environ 3 990 équivalents-logements nouveaux.

Rapporté aux 12 000 logements existants (11 914 RP 2020), cela signifie que les règles du PLUi offrent une capacité théorique non-pondérée de densification/mutation de +33% environ.

○ RESULTATS ET ANALYSE DE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION APRES PONDERATIONS DE FAISABILITE

Il s'agit ici d'objectiver la faisabilité pour tenir compte de différentes réalités, qu'elles soient économiques, techniques, sociales, etc. ; et de recibler la destination « logement ».

Pondération n°1 – Le recours à la surélévation : le PLUi offre dans bien des situations classiques sur le territoire, la possibilité de faire en général 1 niveau de plus par rapport au bâti existant. Toutefois, si cela apparaît faisable et réaliste pour de nouvelles constructions, la probabilité d'une faisabilité en surélévation du bâti existant peut être considérée comme quasi nulle compte tenu du coût engendré (cf. revenus des ménages, etc.), des difficultés de mise en œuvre (cf. éviction des occupants durant la phase travaux, structures de bâtiments rarement adaptées, etc.), acceptabilité difficile générant des recours contentieux, etc. Ainsi, nous opérons une pondération de 40% sur le potentiel généré pour tenir compte de cette probabilité quasi nulle.

Pondération n°2 – Le recours à l'optimisation de l'emprise au sol : le PLUi offre dans bien des situations classiques sur le territoire, la possibilité d'une occupation au sol largement supérieure à celle existante. Cela peut permettre des extensions horizontales de construction et dans certains cas, des détachements de terrain au sein du tissu urbain en vue de bâtir. Toutefois, dans la faisabilité, il nous faut tenir compte de plusieurs paramètres déterminants pour générer une réelle capacité à produire de nouveaux logements: des configurations parcellaires initiales étriquées, des difficultés d'accès aux parcelles éventuellement détachées, les capacités des réseaux pouvant être limitées, l'acceptabilité locale et les recours contentieux, les propriétés en instance de succession complexe, etc. Ains, nous opérons une pondération de 25% estimant qu'au moins 1 unité foncière sur 4 qui aurait cette capacité théorique, ne pourra réellement prétendre à une telle possibilité.

Pondération n°3 – une densification bâti mais sans création de nouveaux logements : il s'agit de prendre en compte ici un certain nombre de projets qui peuvent prendre place en densification mais sans création de logement : qu'il s'agisse d'une dépendance à une habitation existante, d'un détachement de terrain ou d'un agrandissement pour une activité économique, un commerce ou un entrepôt ou encore d'un équipement d'intérêt collectif. Cette pondération permet de recible le potentiel sur la production de logements. Nous opérons ains une pondération supplémentaire de 20% estimant qu'au moins 1 projet sur 5 de concerne pas directement la production de logement.

Résultats après pondérations cumulées :

résultats après pondération	**Nb de logements après Pondérations cumulées**	%
Bourgs principaux (2)	**91**	15%
Bourgs relais (2)	**69**	12%
Communes rurales (38)	**439**	73%
Total CCBM	**599**	100,0%

En conclusion, 599 logements sur 15 ans constituent le maximum de logements pouvant être raisonnablement attendus en densification/mutation compte-tenu des règles du PLUi-H.

1.2.9. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Pour répondre à l'objectif de limitation de la consommation d'espace et favoriser la densification des enveloppes déjà bâties, le zonage réglementaire délimite des zones urbaines mixtes (UA et UP) et à dominante résidentielle (UB et UC), des zones urbaines spécialisées pour les équipements (UF) ou les activités économiques (UX) ainsi que des zones à urbaniser à vocation mixte et résidentielle (1AUB/ 2AU) ou spécialisées (1AUF, 1AUX et 2AUx).

Les zones UA et UP, qui correspondent au cœur historique ou ancien des bourgs des villages, à vocation souvent mixte, et dont le bâti présente une densité « élevée » représentent environ 496 ha. Les zones UB et UC correspondent aux secteurs à dominante résidentielle dont le tissu est constitué soit d'habitat individuel, soit d'habitat collectif, et dans lesquels prennent place ponctuellement des activités diverses. Ces zones représentent environ 675 ha.

Selon le chapitre précédent, accueillir 599 nouveaux logements est possible en densification/mutation des tissus urbains et villageois actuels alors que les zones à urbaniser à vocation résidentielle, constituant généralement une extension de l'urbanisation, permettent d'accueillir entre 165 et 200 logements environ (cf. secteurs d'OAP).
Ainsi, 75% à 80% du potentiel de construction de logements au sein du territoire Bassée-Montois se situe dans de l'enveloppe urbaine des bourgs et villages.

Le règlement des zones urbaines mixtes ou à dominante résidentielle favorise la mise en œuvre des objectifs liés à la production de logements en densification :

- Des règles sont instaurées en faveur des réhabilitations et des extensions de bâtiments existants et donc de la remise sur le marché de logements vacants :
  - dispositions particulières permettant aux bâtiments existants de pouvoir évoluer même lorsqu'ils ne respectent pas les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
  - dispositions particulières permettant aux bâtiments existants de pouvoir évoluer même lorsqu'ils ne respectent pas les règles relatives à l'implantation par rapport limites séparatives.
  - Absence de réglementation de l'emprise au sol dans les zones déjà denses (zones UP, UA, et UC).
  - Les hauteurs admises en zone résidentielles de R+C à R+3+C qui permettent d'envisager, le cas échéant, une extension verticale.

- En faveur de l'édification de nouveaux logements :
  - Dispositions générales avec dispositions alternatives permettant une souplesse dans l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (recul et/ou alignement conditionnel possible en UP, UA, UB et UC (sauf UCa).
  - Possibilités d'implantation sur les limites séparatives en UP, UA, UB et UC (sauf UCa).
  - Absence de réglementation de l'emprise au sol en zones UP, UA, et UC.
  - Règle de hauteur allant du R+C au R+3+C favorisant des formes urbaines variées.

1.2.10. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

○ RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Provinois a été approuvé le 15 juillet 2021 et ajusté le 20 octobre 2021 par le Comité syndical. Il est exécutoire depuis de 27 décembre 2021. Elaboré à l'échelle de 81 communes et de deux intercommunalités : les Communautés de Communes du Provinois et de Bassée-Montois.

Le PADD fixe comme objectifs :

- Axe 1 : Valoriser les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales du Grand Provinois
    - Organiser un développement urbain respectueux du cadre de vie
    - Préserver les 8 valeurs paysagères qui fondent les identités du Grand Provinois
    - Valoriser et optimiser les ressources environnementales locales
- Axe 2 : Favoriser une économie diversifiée, portée par filières locales
    - Dynamiser les grands secteurs de l'économie de Grand Provinois
    - Renforcer les activités présentielles
    - Des conditions d'accueil à renforcer
- Axe 3 : Favoriser un développement économe en espace et en déplacements, en s'appuyant sur l'armature urbaine multipolaire
    - Conforter l'armature multipolaire
    - Répondre aux besoins résidentiels (logements, équipements, services)
    - Améliorer la mobilité de proximité
    - Adapter le réseau routier
    - Améliorer le transport fluvial

Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) constitue le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux. Ceux-ci devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Le DOO fixe ainsi des orientations en réponse au PADD :

- Axe 1 du PADD : traduction à travers des orientations en matière de paysage, environnement : trame paysagère, trame verte et bleue, nature en Ville, transition énergétique, eau, nuisances et risques, …
- Axe 2 du PADD : traduction à travers des orientations en matière d'économie et de commerces : vocation agricole du territoire, exploitation des carrières, tissu artisanal et industriel, tourisme, armature commerciale, armature économique, …
- Axe 3 du PADD : traduction à travers des orientations en matière d'habitat et de mobilités ; armature urbaine, développement résidentiel, consommation d'espace, équipements et services, transports collectifs, modes actifs, réseau routier, covoiturage, …

L'élaboration du PLUiH a été réalisée en parallèle de la révision du SDRIF. Afin d'anticiper la mise en compatibilité du SCoT avec le SDRIF E approuvé, le PLUiH a veillé à intégrer dès à présent certains objectifs du SDRIF-E.

- COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Thématiques	Orientations du DOO	Compatibilité du PLUiH
Paysages	Créer une Trame Paysagère	**Préservation des espaces agricoles et naturelles :** - Zones A et N - Secteurs Ap, constructibilité très limitée, pour motifs paysagers et environnementaux - Identification et protection des lisières forestières des massifs boisés de plus de 100 hectares **Préservation des caractéristiques rurales des villages :** - Zonage spécifique en fonction du tissu urbain : UA et UP : centralités, UB : pavillonnaire, UC : habitat collectif, - Lisières entre espaces urbains et agricoles et naturels : zone UJ et OAP - Protection du patrimoine bâti **Protections des éléments de la trame verte et bleue :** - L'OAP continuités écologiques - Les zones UJ - Les espaces verts à protéger - Les alignements d'arbres - Les arbres remarquables - Les mares à protéger - Les EBC - Les exigences d'espaces verts/ de pleine terre et de plantations - La perméabilité des clôtures pour la petite faune - Les haies et lisières des secteurs d'OAP. **Cheminements :** - Emplacements réservés pour création de cheminements piétons/cycles - Protection de cheminements existants, notamment chemins de halage **Compatible**
	Conforter cette Trame Paysagère par une préservation des paysages emblématiques et la promotion d'un mode d'urbanisation de qualité	
	Associer à la Trame Paysagère les espaces de liaisons	
	Décliner la Trame Paysagère à l'échelle de chaque grande entité paysagère	
	Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB)	
	Favoriser le principe de Nature dans les espaces urbanisés des villes, bourgs et villages	
Environnement	Favoriser la transition énergétique	**Zones urbaines :** - Bonus de constructibilité d'1,50 mètre pour permettre intégration de dispositif de production d'énergie - zones UX : permet projet de méthaniseur et parc photovoltaïque

		Zones agricoles : admet les installations de production d'énergie renouvelable à partir de sources issues des exploitations agricoles ainsi que les aérogénérateurs domestiques **Zones naturelles :** Dispositions spécifiques pour admettre les EnR en zone naturelle **Compatible**
	Préserver les ressources en eau	
	Prendre en compte les risques naturels et technologiques	Plan de zonage repère la côte de plus hautes eaux connues de la Seine + règlement Adhoc Les silos – ICPE avec périmètre de maitrise de l'urbanisation sont délimités sur plan de zonage et le règlement intègre des dispositions **Compatible**
	Gérer les nuisances	Sites de projets – zones AU : en dehors des axes générant des nuisances sonores + étude entrée de ville sur zone 1AUXc **Compatible**
Secteurs économiques	Conforter la vocation agricole du territoire	**Préservation des zones A, représente 62% du territoire** Identification de **bâtiments pouvant changer de destination** pour permettre accompagnement diversification économique **Compatible**
	Pérenniser l'exploitation des carrières	**Classement en Nca** des exploitations de carrière en activité et légalement autorisés **Repérage des emprises destinées à terme à être exploitées :** réserve de gisement repérés au titre de l'article R151-34 2° comme secteurs à enjeux à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol : seules les installations temporaires destinées aux sondages et à l'exploration du sous-sol sont autorisées, afin de favoriser la mise en valeur ultérieure de ces ressources. **Compatible**
	Conforter le tissu artisanal et industriel	**Zonage spécifique pour les zones économiques :** UX

		Artisanat autorisé en zones UP, UA, UB, et UC pour permettre maintien des artisans **Compatible**
	Développer le tourisme	**Zones spécifiques pour tourisme et loisirs : zone UL,** permet notamment maintien des campings existants **Permettre hébergement touristique :** - 2 STECAL - autorisé dans toutes les zones U - Bâtiments pouvant changer de destination, en zone A **Projet de véloroute permis :** superposition avec ER pour permettre réalisation **Compatible**
Urbanisme commercial	L'armature commerciale du Grand Provinois	**Sans objet**
	Les localisations préférentielles des commerces	**Préservation de linéaires de commerces,** encadre changement de destination **Zone spécifique pour accueillir commerce de grandes surfaces en zone UXc** **Commerces possibles en zones UP, UA, UB, et UC** **Encadrement des surface de vente admises** **Compatible**
Armature économique	L'organisation des espaces économiques Objectif de consommation d'espace à horizon 2040 : 28,96 ha.	**Zonage spécifique pour les zones économiques :** UX Identification de zones 1AUX et 2AUX dans la continuité des zones UX existantes **Permettre ZAC de Choyau** : classement en UX **Permettre mise en œuvre du projet du port** : zone 2AUX **Compatible**
	L'accompagnement du développement des espaces économiques	

		Consommation d'espace pour développement économique : 31,1 hectares
Armature urbaine	Prendre appui sur les pôles	Reprise de l'armature urbaine dans le PADD et la déclinaison d'objectifs en matière de production de logements, d'emplois, d'équipements, consommation d'espace, etc. **Compatible**
	Valoriser les pôles gares	Sans objet
	Limiter le développement des hameaux	Le PADD affiche l'objectif d'«*exclure le développement en extension des hameaux et limiter leurs capacités de densification ; cet objectif pourra exceptionnellement être ignoré pour les hameaux disposants d'au moins un commerce de proximité*. » Les outils réglementaires répondent à cet objectif. **Compatible**
	Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles	**47 bâtiments repérés sur 11 communes pour permettre changement de destination** **Bâtiments agricoles en cœur de bourg dont les exploitants sont à la retraite ont été reclassés en zone UA** **Compatible**
Développement résidentiel	Programmer une offre maîtrisée de nouveaux logements	POA et PADD : produire un minimum 50 lgts/an (SRHH), dont 10 % de logements sociaux dans les communes de plus de 1 500 habitants L'analyse des capacités de densification/mutation ajoutées au potentiel des zones à urbaniser permet d'accueillir environ 800 logements sur 15 ans. Au regard du contexte territorial, la CCBM a décliné des objectifs de production à la commune pour les communes de plus de 1 400 habitants et par typologie de communes pour les communes de moins de 1 100 habitants
	Améliorer le confort du parc et poursuivre le réinvestissement du parc vacant	**POA fixe orientations et actions dans ce sens :** - Orientation 4 et 5 : *« Améliorer la performance énergétique des logements » et « Accompagner la réhabilitation des logements locatifs »*

		- Orientation 1 : remobilisation de 8 lgts vacants/an **Compatible**
	Tendre vers un meilleur équilibre territorial en termes de mixité sociale	POA fixe objectif de produire 10 % de logements sociaux dans les communes de plus de 1 500 habitants, soit 11 logements sur la période 2024/2029 et 30 logements sur la période 2024/2040 **Compatible**
	Rechercher une diversification dans la typologie des logements	Zonage UB (pavillonnaire) et UC (collectif) OAP fixe objectifs de morphologie urbaine (OAP n°1, 5 et 12) POA fixe objectifs de production de logements adaptés aux personnes âgées **Compatible**
	Poursuivre la politique locale de l'habitat	PLUi intégrant PLH, POA propose 10 fiches-actions pour décliner les 5 orientations **Compatible**
Foncier résidentiel	Optimiser les enveloppes urbaines existantes	Les règles du PLUi-H permettent théoriquement d'accueillir environ 3 990 équivalent-logements nouveaux au sein des espaces déjà urbanisés. Rapporté aux 12 000 logements existants (11 914 RP 2020), cela signifie que les règles du PLUi offrent une capacité théorique de densification/mutation de +33% environ. **Ce qui permet de répondre aux attendus du SCoT en matière de capacité de densification des espaces urbanisés** **Compatible**
	Permettre un développement résidentiel économe en foncier Phase 1: 2020-2030: 17,17 ha Phase 2: 2030 – 2040: 29,75 ha TOTAL: 46,92 ha	75 à 80% de la production attendu de logement se situe au sein des enveloppes urbaines Echéancier d'ouverture à l'urbanisation 1AU : 9,1 ha – 0,02 % du territoire 2AU : 4,4 ha – 0,01% du territoire Reprise des densités du SCoT dans le PADD, POA et OAP : - 26 lgts / ha pour les bourgs principaux - 16 lgts / ha pour les bourgs relais - 11 lgts / ha pour les communes rurales Consommation d'espace pour l'habitat – PADD : 35 ha à horizon 2040

		Consommation d'espace – outils règlementaires : env. 32,4 ha à horizon 2040 **Compatible**
	Renforcer l'offre en équipements et services à la population	**Emplacements réservés :** • Aire de jeu / espace vert/ aire de loisirs : • Extension diverses **Zone UF :** pour préserver foncier d'équipements existants et permettre leurs extensions (collège à Donnemarie) et cimetière Equipements structurants cités par le SCoT permis par les outils règlementaires : - L'extension du centre de formation du SDIS à Gurcy-le-Châtel – **zone UF** - La création d'un nouveau port fluvial à Bray-sur-Seine/Jaulnes **– zone 2AUX** - La création d'une Maison de la Nature à proximité de la Réserve Naturelle Nationale de la Bassée – **zone** UF à Jaulnes (hameau de Neuvry) - L'aménagement d'une Maison des Promenades à Bray-sur-Seine (réaménagement de bâtiments existants : ancienne gare et son annexe). **– zone NL** **Compatible**
Transports collectifs	Renforcer l'offre en transports collectifs	Réouverture des haltes ferroviaires de Flamboin Gouaix et Leudon inscrites au PADD **Emplacements réservés** pour des problématiques ou projets en lien avec la mobilité : • Création de chemins piétonniers et/ou pour vélos • Elargissement de voie, • Aménagement de stationnements • Aménagement d'un abribus • Création de trottoir • Parking/aire de covoiturage OAP fixe des orientations en faveur des modes actifs pour les nouvelles opérations Précisions sur les prescriptions paysagères des OAP fixe principe d'aménagement et intégration liaisons cycles/piétons
	Diversifier l'offre de mobilité	
Modes actifs (marche, vélo)	Encourager les modes actifs de déplacement (marche, vélo)	

		Compatible
	Développer les itinéraires touristiques	**Projet de véloroute permis :** superposition avec ER pour permettre réalisation **Compatible**
Réseau routier	Adapter le réseau routier aux besoins (sécurité, stationnement, attractivité économique et touristique)	**Emplacements réservés** pour des problématiques ou projets en lien avec la mobilité et la sécurité routière : • Création de chemins piétonniers et/ou pour vélos • Elargissement de voie • Création de voie/accès • Aménagement de stationnements • Création de trottoir **Compatible**
	Inciter au développement des pratiques de covoiturage	Emplacement réservé pour créer un parking et aire de covoiturage à Noyen-sur-Seine **Compatible**
	Permettre le développement de l'écomobilité	Sans objet

1.2.11. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- OBJECTIFS DU SCOT

Le SCoT, dans son DOO fixe des objectifs de consommation d'espace en 2 phases :

POUR L'HABITAT

En hectares	***Pôles principaux*** *(pôles intermédiaires + autres communes)*	***Pôles relais***	***Communes rurales + Chalmaison***	**Total**
Phase 1 (2020-2030) ***CC Bassée-Montois***	6,18	2,36	8,63	**17,17**
Phase 2 (2030-2040) ***CC Bassée-Montois***	7,83	2,95	18,97	**29,75**
TOTAL (20 ans) ***CC Bassée-Montois***	14,01	5,31	27,6	**46,92**

POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES :

En hectares	*En extension*	*En création*	Total
Phase 1 (2020-2030) ***CC Bassée-Montois***	14,50	7,00	**21,50**
Phase 2 (2030-2040) ***CC Bassée-Montois***		7,46	**7,46**
TOTAL (20 ans) ***CC Bassée-Montois***	14,50	14,46	**28,96**

POUR LES EQUIPEMENTS

En hectares	*Pôles principaux* *(pôles intermédiaires + autres communes)*	*Pôles relais*	*Communes rurales + Chalmaison*	Total
Phase 1 (2020-2030) ***CC Bassée-Montois***	6			
Phase 2 (2030-2040) ***CC Bassée-Montois***	3,25			
TOTAL (20 ans) ***CC Bassée-Montois***	9, 25		6	**15,25**

Détails :

Bray-sur-Seine	1,50	2,25	**3,75**	**15,25**
Donnemarie-Dontilly	1,50	1,00	**2,50**	
Jaulnes		3,00	**3,00**	
Gurcy-le-Châtel	6,00		**6,00**	

SOIT AU TOTAL : 91,13 HECTARES A HORIZON 2040

- ANTICIPATION DES OBJECTIFS DU SDRIF-E

Le SDRIF, approuvé en 2013, a été mis en révision et adopté en septembre 2024. Suite à son approbation en juin 2025, le SCoT devra être mis en compatibilité avec celui-ci.
Afin d'anticipé cette mise en compatibilité, l'élaboration du PLUiH a été menée en intégrant les réflexions menées dans le cadre du SDRIF-E, notamment en matière de réponse aux objectifs nationaux de limitation de la consommation d'espace. Le projet de PLUi-H est ainsi plus économe en matière de consommation d'espace NAF que le SCoT.

Au regard du SDRIF-E accorde à la Bassée Montois, **72 hectares** :

- 2 demi-pastilles à Bray/Jaulnes correspondant à **20 hectares** pour la mise en œuvre de projets stratégiques : permettre la mise en œuvre du projet du port, l'extension de la ZAE existante
- Garantie rurale à horizon 2031 traduite à travers la possibilité non cartographiée d'1 hectare pour toutes les communes rurales, soit **38 hectares**,
- Potentiel non cartographié pour 4 communes :
  - Les 2 bourgs principaux : Bray = **4 hectares** et Donnemarie-Dontilly = **6 hectares**,
  - Les 2 bourgs relais : Gouaix et Montigny-Lencoup = **2 hectares chacune**.

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace ont ainsi servi de base pour requestionner l'enveloppe de 91 hectares accordés par le SCoT. Les objectifs portés dans le cadre du PLUiH viennent ainsi confortés les besoins d'attractivité du territoire notamment en matière d'emploi.

- OBJECTIFS FIXES DANS LE PADD

POUR L'HABITAT :

- Entre 2012 et 2021 (9 années), la consommation foncière destinée à l'habitat a été de 20,3 hectares selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS 2012/2021) de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, soit **une moyenne annuelle de 2,3 hectares**.
- En outre, sur la période 2021-2023,1,96 ha ont été urbanisés pour du logement, à dire d'acteurs. Au regard de ces projets récents, la consommation moyenne est ainsi de -3,2 ha sur la période 2012-2023.
- Notons que sur la période 2008-2012 (4 années) la consommation foncière destinée à l'habitat était d'en moyenne 4,18 hectares par an. S'agissant de la période 2012-2017 (5 années), cette consommation se réduisait à 2,07 hectares. Cette dernière période restait marquée par les effets des crises et présentait en conséquence une consommation d'espace extrêmement modérée au regard de la précédente période.
- À l'horizon 2040, l'objectif de la Communauté de communes Bassée-Montois, est d'atteindre une population des ménages de l'ordre de 22 725 habitants en 2040, soit une population totale d'environ 23 250 habitants en ajoutant la population hors ménage considérée comme constante. Il s'agira de prévoir pour la construction de nouveaux logements notamment la consommation d'un maximum de **35 hectares** pour l'habitat au regard du MOS 2021.

POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

- Entre 2012 et 2021 (9 années), la consommation foncière pour les activités économiques a été de 13,34 hectares selon le MOS.
- La communauté de communes se fixe comme objectif de renouer avec un ratio de 45 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur son territoire, comme c'était le cas en 2013. Avec l'augmentation de la population d'ici 2040, cela revient à prévoir la création d'au minimum 250 à 275 emplois à horizon 2040.

- La densité moyenne actuelle des zones d'activités du territoire étant de 7 emplois par hectares, la Communauté de communes souhaite favoriser une modération de la consommation foncière par les activités économiques (hors carrières) en augmentant la densité des futures zones d'activités à 10 emplois par hectare. Elle prévoit également un développement économique supplémentaire lié à la dynamique engendrée par la mise à grand gabarit de la Seine et à l'aménagement du nouveau port de Bray-sur-Seine. La consommation foncière nécessaire pour accueillir les nouveaux emplois à créer ainsi que les activités liées à la mise à grand gabarit de la Seine serait donc d'environ **30 hectares** en complément de la ZA de Choyau déjà aménagée.

POUR LES EQUIPEMENTS :

- D'après le MOS, la consommation foncière pour les équipements et les transports sur la période 2012/2021 a été de 5,22 hectares dont 2,58 pour les seuls équipements.
- Les objectifs de la Communauté de communes et des communes en matière d'équipements locaux étant de maintenir leur niveau en rapport avec les évolutions démographiques et économiques du territoire, une consommation foncière similaire d'environ **10 hectares** est estimée à horizon 2040. Notons que des équipements d'intérêt supérieurs viennent aussi s'ajouter à ce potentiel (caserne du SDIS, centre de formation du SDIS et Maison de la Nature) occasionnant une consommation foncière supplémentaire d'environ **5 hectares.**

- CONSOMMATION FONCIERE TOTALE DE ZONES NATURELLES, AGRICOLES OU FORESTIERES ENVISAGEE A HORIZON 2040 :

		Passée 2021-2023 *(Source : à dire d'acteurs)*	**A horizon 2040** *(Source MOS 2021 : Espace non urbanisé)*	**TOTAL**	
Habitat (y.c. 2AU)	Bourgs principaux	0,1	7,7	*7,8*	**32,4**
	Bourgs relais	0,4	4,4	*4,8*	
	Communes rurales	1,4	18,4	*19,8*	
Activités économiques* (y.c. 2AUx)	Bourgs principaux		19,7	*19,7*	**31,1**
	Bourgs relais		5,2	*5,2*	
	Communes rurales		6,1	*6,1*	
Equipement	Bourgs principaux		4,1	*4,1*	**14,1**
	Bourgs relais		0,4	*0,4*	
	Communes rurales		9,6	*9,6*	
TOTAL	Bourgs principaux	0,1	31,6	**31,7**	**77,6**

	Bourgs relais	0,4	10,0	**10,4**	
	Communes rurales	1,4	34,1	**35,5**	

Source : analyse projet de PLUiH – potentiel identifié et croisement avec le MOS idf-IAU 81 postes
**Y.C STECAL Tourisme - Le secteur ULa est neutralisé compte tenu de ses spécificités et de son règlement qui limitent le développement compte tenu de l'existant (CES à 25% notamment).*

20,3 ha de zones 2AU sont repérés au plan de zonage, pour un développement au-delà de 2030. Ces espaces sont identifiés comme des secteurs stratégiques pour le développement du territoire, mais constitue une variable d'ajustement dans la perspective du premier bilan du PLUiH. Ces zones représentent une consommation d'espaces NAF de l'ordre de 19,8 ha. Leur poids dans la consommation de l'espace a été intégralement pris en compte dans le calcul-ci-dessus. Notons que la zone 2AUx pour le futur port de Bray-Jaulnes et ZA associée a été rattachée à l'agglomération de Bray-Sur-Seine pour la répartition de la consommation d'espace.

Le PLUiH est ainsi compatible avec le SCoT en vigueur et anticipe pour partie sur la mise en compatibilité de celui-ci avec le projet de SDRIF-E.