CHAPITRE II – LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de La Houssaye-en-Brie.

- L'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment (Porter A la Connaissance du 9 août 2013) la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de La Houssaye-en-Brie, ainsi que les articles L101-1 et L121-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme).

1 : Les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme

- L'ARTICLE L.101-1 DU CODE DE L'URBANISME :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

- L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME :

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) 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 ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° 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.»

*

* *

2 : Le Schéma Directeur Régional approuvé le 27 décembre 2013

- LES ESPACES URBANISES

- Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).

Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / ha) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

- par densité des espaces d'habitat, le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

- LES QUARTIERS A DENSIFIER A PROXIMITE DES GARES

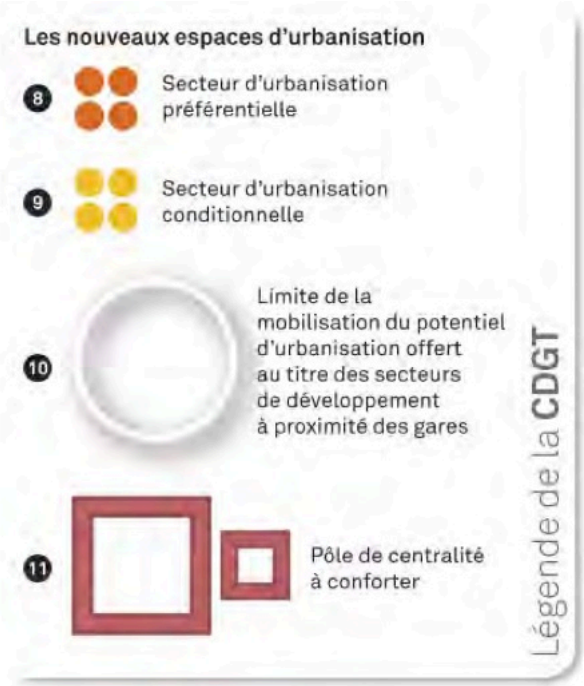
Orientations réglementaires page 28 → Concerne Marles-en-Brie mais non La Houssaye, malgré la proximité de la gare.

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Les quartiers desservis d'ores et déjà ou devant l'être à terme par les projets identifiés par le SDRIF sont figurés de manière indicative par le symbole 6 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Orientations : Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.



- LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A PROXIMITE DES GARES

Orientations réglementaires page 31. Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré 10.

Orientations : À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé) est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

- CONSEQUENCES DE L'APPLICATION DU SD-RIF SUR LE TERRITOIRE DE LA HOUSSAYE-EN-BRIE.

Orientations réglementaires page 29 : Les capacités d'urbanisation non cartographiées offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux peuvent être cumulées = 2 x 5 %.

Le périmètre urbanisé de référence est de 111 hectares environ de source IAU (dont 81 affectés à l'habitat). Le nombre d'habitants 2013 est de 1 621, le nombre de logements de 625 et le nombre d'emplois de 516. La densité humaine nette est donc de (1 621 + 516) /111 ≈ 19,3 (habitants + emplois) / hectare. Et la densité moyenne des espaces d'habitat est donc de (625) /81 ≈ 7,7 logements / ha.

Le plan local d'urbanisme devra donc prendre des dispositions pour permettre :

- D'augmenter la densité humaine nette des espaces construits de 10 %. → 21,2 (h + e)/ha.
- Une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10 %. → 8,5 logements/ha (autrement dit : 62 logements minimum par densification).

- LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

- L'extension modérée des bourgs, villages et hameaux dans le SD-RIF de 2013 (page 33) :

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des «Grandes entités géographiques ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boises et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

- Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine et de 10 % de la densité des espaces d'habitat. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

En cas de SCoT ou de P.L.U intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

Les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.

• Calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées :

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;

- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

*

* *

- PRESERVER ET VALORISER

- Les espaces agricoles (Orientations réglementaires page 38)

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, sont également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Selon leur localisation et le degré de pression subie, les espaces agricoles comprennent :

- dans l'espace rural, de grands territoires agricoles et ruraux homogènes ;
- en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement (les continuités agricoles), ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant ;
- en trame verte d'agglomération, des unités agricoles urbaines fonctionnelles malgré leur enclavement.

Les espaces agricoles sont indiqués par l'aplat 13 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces agricoles d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.

Orientations : Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;
- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;
- l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ;
- à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Ces aménagements et ces constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Ils ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le chapitre 3.5 («Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liai- sons vertes »), la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager, présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

• Les espaces boisés et les espaces naturels (Orientations réglementaires page 40)

Les espaces boisés franciliens permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole.

Les espaces naturels, souvent de faible emprise, n'en sont pas moins des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les par- celles à boiser ;
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Les espaces boisés et naturels sont indiqués par l'aplat (14) sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces boisés et naturels d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 ha hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.

Orientations : Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités conformément au chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin ;
- l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés.

Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou disposant de moins de 10% en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains. (cf. 2.1 «Orientations communes »).

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, 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.

Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multi-fonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

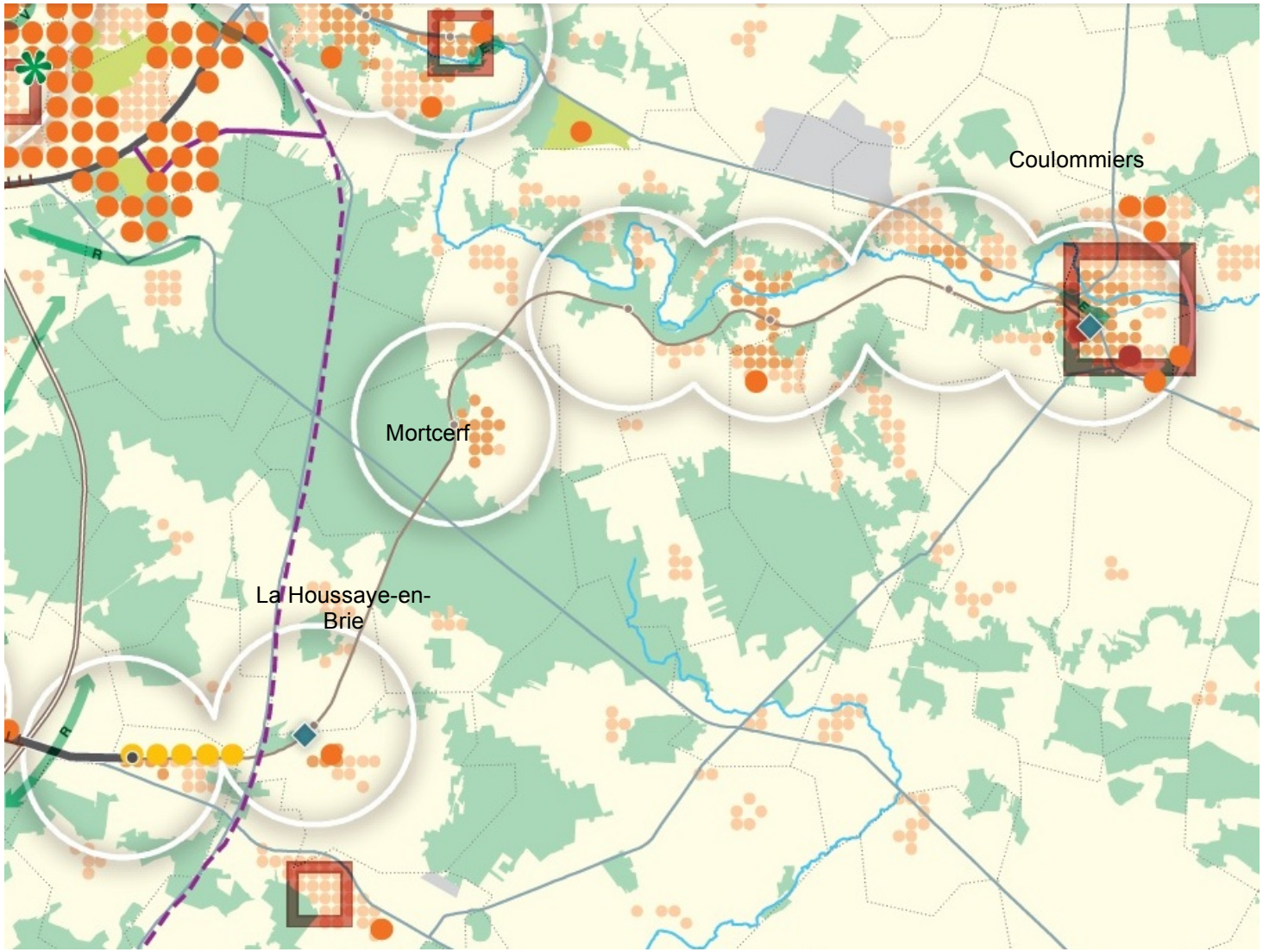
- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;

- l'implantation des équipe-ments nécessaires au dévelop-pement économique de la filière bois ;

- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.

*

* *



3 : Autres contraintes réglementaires

Dans sa lettre du 9 août 2013, le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme. Les éléments saillants de ces documents sont les suivants :

A - Porter à la connaissance :

a) Rapports de conformité, de compatibilité et de prise en compte du P.L.U.

→ Les servitudes / → Le SD-RIF 1994 / → Le PDUIF 2000 / → Le SDAGE 2009 / le SAGE 2011
→ Le SRCE / → Le plan climat-énergie territorial.

b) Principales politiques publiques liées à la planification des territoires.

→ La politique de l'habitat. → Les objectifs de production de logements (TOL). → La prise en compte des besoins en logements.

c) La préservation de la nature et de la biodiversité.

→ La trame verte et bleue.
→ Espaces naturels protégés et autres zonages (ZNIEFF Forêt de Crécy).
→ Milieux aquatiques et ressources en eau (intégration des zonages d'assainissement → en cours avec Test Ingénierie
→ Protection et restauration des zones humides (unités fonctionnelles de zones humides prioritaires = zones humides avérées).

→ Justifier dans le rapport de présentation en cas de rapport de compatibilité à respecter.

d) Les risques et déchets.

→ Les risques de retrait-gonflement d'argiles.
→ Les installations classées (GIE l'Alouette de la Houssaye ; Printemps logistique).

Silo exploité par la Sté Valfrance (marge de recul = H ≥ 10 m silos plats et 25 m autres). Anciens sites industriels (BASIAS).

→ Déchets PREDMA, PREDD, PREDAS. Et le PREDEC. → Rapport de compatibilité et développer les projets de commune en la matière. Concernant le PREDEC c'est davantage de la compétence communale. Préciser ce qui est autorisé ou interdit dans la commune.

e) Préservation espaces, patrimoine et paysages.

→ Analyse de la consommation d'espaces.
→ Objectifs de consommation d'espaces.
→ Densité minimale aux abords des gares.

→ Présentation en CDCEA (devenue la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, CDPENAF).
→ Protection des sites et paysages. / Archéologie préventive.
→ Prise en compte de la loi Barnier. / Bruit aux abords des infrastructure de transport terrestres.

→ Sécurité routière (prise en compte dans les choix d'urbanisation).
→ Le SRCAE (Schéma régional climat air énergie) a identifié la forêt de Crécy comme réservoir de biodiversité, et un corridor boisé entre la forêt et le bois de Lumigny.
→ Le schéma départemental des carrières / exploitation des mines d'hydrocarbures (permis de recherche Chamrose → 21 octobre 2015).

B - Annexes au porter à la connaissance :

Ce document fait état principalement des points suivants :

. Procédure d'élaboration du P.L.U.
. fiches relatives aux différentes servitudes d'utilité publique,
. plaquette concernant la politique du logement et les outils juridiques associés,
. cartes et fiches concernant les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique),
. prise en compte des risques de retrait – gonflement d'argiles.

Actualisation du PAC :

- Le schéma directeur régional du 27 décembre 2013. Les limitations à 5 % de consommation d'espaces.
- La loi ALUR (du 24 mars 2014) et la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
- Le schéma régional de cohérence écologique, adopté par le préfet de région le 21 octobre 2013.

→ La loi ALUR a interdit de renseigner deux articles : superficie minimale des terrains et les C.O.S.

*

* *

C - Servitudes d'utilité publique :

A4 *Libre passage sur les rives* :

Rives du ru de Bréon et de ses affluents : arrêté préfectoral 74 DDA HY 421 du 24 septembre 1974.

AC1 *Monuments historiques :*

Il s'agit de servitudes de protection des monuments historiques concernant des monuments classés ou inscrits :

. Protection des monuments historiques : diverses parties du manoir du Limodin à La Houssaye-en-Brie inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques (arrêté du 23 janvier 1987).

. Protection des monuments historiques, les parties suivantes du domaine de La Houssaye en Brie : les façades et les toitures du château, le pavillon d'entrée en totalité, les deux tours rondes en totalité, le parc dans ses limites actuelles en totalité (arrêté préfectoral n° 99-2975 du 28 décembre 1999, portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques).

AS 1 *Captage d'eau potable* :

. Protection des eaux potables et minérales : captage de la Houssaye en Brie (arrêté préfectoral 76/DDA/AE2/40 du 23 septembre 1976).

EL 7 *Alignement :*

. Alignement des voies CD 216 et CD 143 E (délibérations du 26 août 1878, 24 janvier 1876, 22 mai 1927 et 14 mai 1935).

I 4 *Electricité :*

Servitudes relatives à l'existence des réseaux électriques : Etablissement des canalisations électriques : ligne 63 KV Fossés Tournan (conventions amiables).

PT 3 *Télécommunications :*

. Protection des réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques : câble n°295 (arrêté préfectoral du 5 mars 1968 + conventions amiables).

T1 *Voies ferrées :*

Servitude relative aux lignes de Chemin de Fer gérées par la SNCF de la Région de Paris Est. . Lignes de chemin de fer gérées par la SNCF, région Paris - Est (ligne Paris – Tournan-en-Brie - Coulommiers).

*

* *

B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

- Ont été retenus comme objectifs prioritaires pour élaborer le plan local d'urbanisme : (délibération du 19 décembre 2012)

1 - Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.

2 - Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.

3 - Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.

4 - Diversifier l'offre de logement, améliorer le bâti ancien et poser les bases d'un plan de déplacements.

- Ils sont déclinés et précisés comme suit :

1 - Valorisation de l'environnement du bourg, équilibre entre le territoire bâti et les zones naturelles, traitement des limites urbanisées.

2 - Limitation de l'étalement urbain et utilisation économe des sols ; évolution et diversification de l'offre de logement.

3 - Localisation et accessibilité des équipements et services administratifs, sociaux, culturels existants ou à venir.

4 - Modes de déplacements (place des différents modes, en particulier les modes doux, stationnement ...).

5 - Maintien de l'activité agricole et le devenir du vieux bâti agricole se trouvant à l'intérieur comme à l'extérieur du village.

6 - Utilisation économe et valorisation des ressources naturelles.

7 - Circulation et sécurité routière dans le village ; évolution de la structure urbaine et paysagère.

8 - Protection et valorisation des milieux naturels et espèces associées.

- Les trois « entrées » identifiées pour préserver la ruralité du village sont :

. La trame Verte et Bleue (espaces naturels et aménagements),
. L'habitat (politique du logement et qualité architecturale),
. Les facteurs de bien-être (développement des équipements).

Les chapitres suivants déclinent plus précisément ces objectifs thème par thème.

1 : Démographie et logement, activités.

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif et contrôlé, la poursuite du développement économique, ainsi que la protection et la mise en valeur des espaces naturels ont été retenues comme objectifs prioritaires pour l'élaboration du P.L.U.

- *L'évolution démographique récente s'étant traduite par une diminution des effectifs scolaires, le P.L.U devra contribuer à rajeunir la population.*

  La Commune devra aussi faire face à une pression foncière induite par des projets structurants :

- *un important projet en cours de réalisation, à proximité directe (à 8 km, au droit de l'échangeur avec l'autoroute A4) : Village Nature, à Villeneuve-le-Comte,*
- *des possibilités de projets à court terme inscrites au SD-RIF au titre des secteurs de développement à proximité des gares (Gare de Marles),*
- *des projets à moyen/long terme inscrits dans les objectifs du STIF : prolongement de la ligne E du RER vers la zone d'activité du Val Bréon.*

- Concernant la capacité d'accueil :

Données INSEE 2013 : 1.621 habitants, dont 1.611 habitants en résidences principales. 625 logements, dont 578 résidences principales, 16 résidences secondaires et 31 logements vacants. Population des ménages : 1.611 habitants (taux d'occupation des logements : 2,79 – chiffre assez élevé).

Construit	hectares	**Densification**	hectares	**Densification**	logements	**Extensions**	hectares	**Extensions**	logements
Village	88,97	**Village**		**Village**		**Village**		**Village**	
dont :		dont :		dont :		dont :		dont :	
Centre-Village		Centre-Village	1,24	Centre-Village	25	Centre-Village (1AU + UE)	2,76	Centre-Village	36
				Transformations en logt	12				
La Houssiette		La Houssiette	1,41	La Houssiette	25	La Houssiette	0,00	La Houssiette	0
Chantepie		Chantepie	0,70	Chantepie	9	Chantepie (ER 2)	1,72	Chantepie	0
La Gonière.		La Gonière.	0,49	La Gonière.	9	La Gonière.	0,00	La Gonière.	0
La SAMI		La SAMI	1,08	La SAMI	20	La SAMI	0,00	La SAMI	0
La gare	17,59	La gare	0,00	La gare	0	La gare	4,89	La gare	0
						Zone de l'Alouette Est	1,55	Zone de l'Alouette Est	0
Ferme de Sausseux	1,69	Ferme de Sausseux	0,00	Ferme de Sausseux	0	Ferme de Sausseux	0,00	Ferme de Sausseux	0
Le Limodin	2,61	Le Limodin	0,00	Le Limodin	0	Le Limodin	0,00	Le Limodin	0
Fermes et écarts (non comptés dans le périmètre urbanisé)									
La Ruette	*1,35*	*La Ruette*	*0,00*	*La Ruette*	*0*	*La Ruette*	*0,00*	*La Ruette*	*0*
La Ronce	*1,00*	*La Ronce*	*0,00*	*La Ronce*	*0*	*La Ronce*	*0,00*	*La Ronce*	*0*
Le Bois d'Etisse	*1,28*	*Le Bois d'Etisse*	*0,00*	*Le Bois d'Etisse*	*0*	*Le Bois d'Etisse*	*0,00*	*Le Bois d'Etisse*	*0*
Le Billard	*0,86*	*Le Billard*	*0,00*	*Le Billard*	*0*	*Le Billard*	*0,00*	*Le Billard*	*0*
Total	**110,86**	**Total**	**4,92**	**Total**	**100**	**Total**	**10,92**	**Total**	**36**
Potentiel urbanisable	**11,09**								

• Calcul théorique de l'incidence démographique : NOTA BENE : les cartes établissant les surfaces et réceptivités sont présentées en pages 158 et suivante.

• L'objectif est de dynamiser la démographie actuelle du village (1.621 habitants en 2013), marquée par une décohabitation peu sensible (la taille moyenne des ménages oscille entre 2,80 et 2,90 depuis 30 ans), mais qui devrait produire ses effets à moyen terme, pour la porter à environ 1.800 habitants.

Le potentiel de construction identifié par densification est de 100 logements minimum :

- Hameau de la Houssiette : ..... 25 logements
- Le village : ..... 25 logements
- Chantepie et autres hameaux : ..... 18 logements
- Réaffectation de la friche industrielle SAMI ..... 20 logements
- Transformations réalisées depuis 2014 : ..... 12 logements
- TOTAL :..... 100 logements

Nombre de résidences principales envisagées à 2030 en densification :

578 Résidences Principales en 2013
+ 100 logements construits dans le tissu,
≈ 678 résidences principales.

La population représenterait ainsi, avec une hypothèse de 2,50 habitants par logement en moyenne (laquelle implique ≈ 66 logements mobilisés par le desserrement), environ 678 x 2,50 ≈ 1.695 habitants. Pour atteindre l'objectif de 1.800 habitants, il apparaît donc indispensable, en théorie, d'étendre les zones constructibles.

• Le nombre de résidences principales à 2030 serait ainsi de :

578 Résidences Principales en 2013
+ 100 logements construits dans le tissu,
+ ≈ 40 logements construits en extension,
= 718 résidences principales.

La population représenterait ainsi, avec 2,50 habitants par logement en moyenne, environ 718 x 2,50 ≈ 1.795 habitants. L'objectif de 1.800 habitants en résidences principales est donc envisageable, sous conditions de maîtriser la seule variable la plus maîtrisable, à savoir le nombre minimal de terrains à construire.

Les hypothèses démographiques retenues sont donc les suivantes :

- un objectif démographique de 1.800 habitants, correspondant à la construction de ≈ 140 logements sur la période 2013 – 2030,
- un taux d'occupation des logements stabilisé à 2,50 à échéance de 2030,
- 17 logements en renouvellement et une diminution globale de 17 résidences secondaires et logements vacants (qui s'annulent de ce fait),
- un desserrement de l'ordre de 66 logements [(1611 / 2,5) – 578] = 66 logements
- donc un point mort de 66 logements et un effet démographique de 64 logements.

- Concernant les activités :

Concernant le développement économique, un potentiel a été défini autour de la gare de Marles-en-Brie, avec le nouveau schéma directeur régional. La Commune souhaite interdire les activités nuisantes (bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse, etc.). ou générant des besoins hors de proportion avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux.

La conception et la gestion des réseaux dans cette zone souffre d'une absence de conception d'ensemble : l'ouverture à l'urbanisation de la zone sera donc conditionnée à une remise en ordre de ces distributions, avec un diagnostic et une évaluation exhaustive de la capacité des réseaux existants.

L'hypothèse à retenir dans les perspectives proposées serait de l'ordre de 650 emplois en 2030 (rappel emplois 2013 : 516), avec ≈ 130 emplois dans le tissu construit actuel :

. ≈ 40 emplois au regard du développement du « pôle gare », dans les emprises actuellement construites (reconversion de friches), et avec les emplois induits dans le village lui même (en raison de l'augmentation démographique),
. ≈ 90 emplois en tout, par reconversion au moins partielle des 9 corps de fermes (ferme de la Houssiette, ferme de Sausseux, ferme de la Villebertin, ferme du Village, ferme Rémy, ferme de la Ronce, ferme de la Ruette, ferme de la Blanchardière).

En termes de développement local :

- Il faut repenser la place du village pour faciliter le dynamisme de la fréquentation du centre et ainsi pouvoir conserver le café restaurant.
- L'objectif est de faire travailler les différents commerces en synergie par rapport aux personnes appelées à les fréquenter.

Par ailleurs, une augmentation du nombre d'emplois doit être attachée (en théorie) à l'extension de la ZAE de l'alouette (à raison de 20 emplois /ha ≈ taux actuel), si elle était ouverte à l'urbanisation à échéance de 2030.

2 : Equipements et transports

• Les principaux sujets concernent les questions suivantes :

- Le village actuel présente peu de cohérence en termes de configuration : le village, initialement construit en village-rue, s'est en effet développé par adventices le long des voies adjacentes.

Cet étalement en « doigts de gant » a généré un développement sur environ 2 km du nord au sud, ce qui soulève une difficulté spécifique en termes de déplacements à pied.

- Par ailleurs, le principal projet, à l'interface des questions d'urbanisation et de déplacements, est représenté par la zone à urbaniser située au sud de la RD 216 (sortie côté Mortcerf).

Cet emplacement représente en effet une opportunité pour aménager une entrée de village qui soit à la fois qualitative et facteur de ralentissement des flux de véhicules.

- Quant aux accès au village depuis la RD 636, on note l'absence de voie d'insertion depuis cette route sur la voie communale, en venant du sud. Ces aménagements sont provisoires, dans l'attente de l'aménagement de la route à 2 x 2 voies.

- L'urbanisation du village étant caractérisée par une dispersion des sites construits ; le P.L.U devra proposer des solutions pour relier les hameaux au village par des liaisons douces.

- La question des stationnements devra aussi être correctement traitée dans le P.L.U, compte tenu de l'évolution du nombre de véhicules par ménage et du stationnement désordonné sur les trottoirs.

- Les questions de sécurité soulevées par la traversée du hameau de la Gonière et par le principe d'un aménagement piétonnier pour relier la gare au village, le long de la RD 436 (ex RN 36) , ont été résolues, respectivement : par des aménagements (en quinconces) réalisés en 2015 et par un choix de tracé le long des chemins ruraux (à l'Est de la ligne de chemin de fer).

• Au regard de ce constat, la commune a retenu les objectifs suivants :

- Favoriser les déplacements locaux
- Revoir l'implantation des arrêts de bus en fonction du développement à venir
- Améliorer les possibilités de déplacement des piétons et cyclistes (y compris les PMR).
- Créer une liaison douce depuis/vers la Gare.
- Aménager la voirie pour améliorer la sécurité.

Mettre en application le PAVE (Date du rapport : 17/08/2012) – plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Extrait du tableau d'assemblage du Cadastre Napoléonien. Mise en évidence de la structure construite originelle.

3 : Environnement, espaces naturels

Les objectifs retenus sont les suivants :

1 - Gérer la qualité architecturale : il faut faire du P.L.U un outil adapté aux évolutions des techniques, tout en préservant la qualité architecturale du village.

2 - La protection des zones humides et ses conséquences juridiques.

Trois sources documentaires sont utilisées à ce sujet, lesquelles ne présentent pas les mêmes délimitations :

- La carte des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEE (cartographie CARMEN), laquelle sert de base juridique pour l'application de la Loi sur l'Eau (nécessité d'instruire une déclaration ou autorisation en cas d'existence vérifiée d'une zone humide).

- L'étude de Seine-et-Marne Environnement, laquelle propose de délimiter des secteurs à enjeux, avec une proposition de règlement : c'est ce règlement qui fait actuellement l'objet d'une étude de la part de la DDT (à la demande d'un Maire …).

- La carte des zones humides fonctionnelles prioritaires telles que définies par le SyAGE, *et qui ont été reprises dans la proposition de zonage du P.L.U* : elles présenteront donc de ce fait un caractère d'opposabilité (mais cela ne dispensera pas d'appliquer la carte de la DRIEE).

3 - Une analyse par photos aérienne a permis d'identifier des éléments de la trame verte et bleue du village, à partir des données cadastrales superposées sur une vue aérienne du Géoportail.

L'objectif retenu est de :

- présenter en effet les éléments de la trame verte dans le plan de zonage (plantations d'alignement, arbres isolés et bosquets), pour appuyer les obligations réglementaires de l'article 13 des zones (du POS),

- compléter les éléments de la trame bleue par une identification plus exacte des mares et des cours d'eau, de manière à les protéger (comblement des mares, non entretien ou comblement des fossés, etc.).

NOTA : Concernant le comblement des fossés le long des voies, il convient de faire dresser procès-verbal, s'agissant d'une intervention non autorisée sur le domaine public (contravention de voirie[1]).

[1] L. 116-1 du code de la voirie routière.

4 - Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts (déjà protégées dans le P.L.U), mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée).

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- Soit le *classement* – au titre de **l'article L113-1** du code de l'urbanisme -, lequel a pour effet de soumettre à autorisation les *coupes et abattages* et d'interdire tout *défrichement.* C'est donc une protection *dure*, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.

- Soit une identification au regard de **l'article L151-23** du code de l'urbanisme, lequel correspond à un régime de déclaration en mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu efficace). En outre, cet article précise que : lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. [2]

Il a été proposé de classer la majorité les boisements identifiés à l'extérieur comme à l'intérieur du tissu construit, à l'exception des principaux jardins et espaces plantés – publics ou privés - qui créent de la continuité écologique dans le village ou en sa périphérie. Ces derniers ont été identifiés au regard de la loi Paysage.

*

* *

[2] **Article L151-23.** Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L113-2 : 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 prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L421-4 Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.
Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.
Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principes de zonage.

• Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage exposé ci-après (pages 140 et suivantes).

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

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisations de lotissements, réaffectation de la SAMI (sur la RD 216), renforcement du centre, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

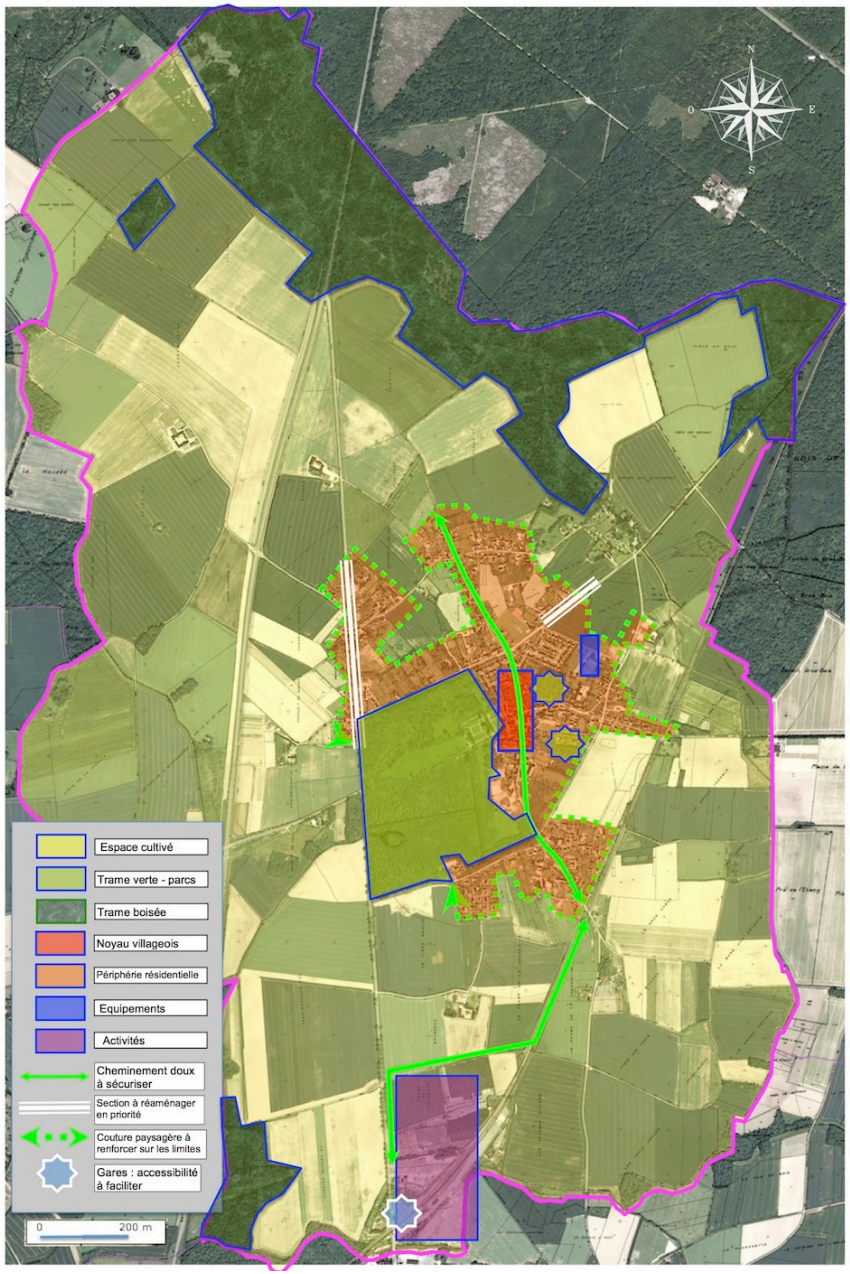
- zone UA : le noyau villageois.
- zone UB : l'habitat individuel (individuels au coup-par-coup et lotissements, avec un secteur spécifique pour la reconversion de la SAMI, UBd),
- zone UC : périphérie pavillonnaire à faible densité,
- zone UE : affectée aux équipements collectifs,
- zone UX : activités,
- zone 1AU : urbanisation future et zone 2AUx : urbanisation future différée,
- zone A : terres agricoles et sous-secteurs spécifiques,
- zone N : les espaces boisés et protégés

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.O.S antérieur :

- Introduction d'un zonage spécifique dédié aux zones humides (zones Azh et Nzh).
- Introduction d'un zonage spécifique pour les équipements collectifs (zone UE).
- Maintien de la zone IINA (et sa transformation en zone 1AU).
- Introduction de la zone 2AUx d'extension de la ZAE de l'Alouette.
- Suppression d'ER déjà acquis ou plus d'actualité, et institution de nouveaux ER.
- Désignation, au sein de zone agricole, de bâtiments pouvant changer de destination (articles L151-11 2° du code de l'urbanisme).
- Identification d'éléments de la trame verte et bleue au titre de la Loi Paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme).

→ *Les corrections de zonage intervenues après l'enquête publique sont les suivantes :*

- *Contour EBC au sud le long de la RN 36. Contour EBC ferme des Etisses.*
- *Suppression de la zone UF.*
- *Extensions zones UB sur parcelles B616 et B633.*
- *Extension zone UX sur la parcelle ZP45.*



2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

• Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 17 février 2014, puis le 18 novembre 2016) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

• L'aménagement : Maintenir le caractère historique à vocation rurale du village.
Créer des liaisons douces indispensables à l'intégration des hameaux dans le cœur de village.
Développer le secteur de la Gare.
Promouvoir la zone d'Activité par le maintien des entreprises existantes et son extension.
Mettre en valeur les entrées de village par un traitement approprié.

→ Justifications : Le centre de la Houssaye-en-Brie présente une qualité de l'espace construit spécifique dans la Brie Boisée : il est donc important d'en préserver et renforcer les caractéristiques, par des actions sur l'aménagement qualitatif des espaces publics. La Municipalité poursuit par ailleurs des projets spécifiques et soutient les projets innovants à l'initiative de l'école de la Neuville.

• L'équipement : Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillissement), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages) :

- Développer l'espace réservé à la pratique des sports,
- Préserver la présence du bureau Postal en cœur de village.

→ Justifications : Une offre en équipements qui doit être adaptée aux évolutions démographiques constatées. La position de La Houssaye-en-Brie sur un axe routier fréquenté (la RD436, en direction de la gare de Marles) place le village dans une situation favorable pour offrir un équipement spécifique aux ménages comme aux professionnels.

• L'urbanisme : Prendre en compte la capacité actuelle des voiries, réseaux et équipements généraux, comme facteur limitant de l'urbanisation.
Favoriser les opérations régulées de densification à l'intérieur du tissu urbain, dans le respect des conditions de circulation et de stationnement.
Préserver la densité boisée et jardinée en périphérie du village, garante de continuité écologique avec les zones naturelles.
Promouvoir un maintien de la démographie actuelle, si possible en centre-village, ou en créant des liaisons douces pour le rejoindre.
Contrôler le bâti (en termes d'esthétique) :
Conserver et mettre en valeur le bâti dans le centre villageois ancien. Imposer une qualité optimale pour les constructions contemporaines.
Permettre une densification des quartiers d'habitat, mais dans le respect des morphologies urbaines actuelles.
Préserver les cœurs d'ilots et les jardins.
Poursuivre l'effacement des réseaux aériens.

→ Justifications : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme …), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions. Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

• Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : Favoriser la diversité rurale : loisirs, tourismes, fermes éducatives …

Protéger les espaces agricoles.
Préserver les outils de production : bâtiments.

Préserver les bois et forêts.
Maintenir les continuités écologiques.
Protéger les lisières ou massifs.
Sauvegarder les milieux humides.
Protéger le réseau hydrologique (ru, plans d'eau, mares, puits) et ses abords ; l'identifier sur les plans de zonage et le règlement.
Tenir compte des secteurs inondables.

→ Justifications : L'intégrité et la diversité des paysages naturels de la commune représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de La Houssaye-en-Brie, pour des populations à la recherche d'un logement dans un milieu rural préservé. La préservation des espaces non construits participe de la qualité d'ensemble du territoire.

- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : Maintenir les continuités écologiques.
  Protéger les lisières ou massifs.
  Sauvegarder les milieux humides.

→ Justifications : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.

- L'habitat : Favoriser le développement urbain et la densification : réhabilitation du bâtiment Jodelle, et utilisation du terrain attenant pour de l'habitat collectif. Diversifier le logement pour répondre à tous les types de demandes (PMR, jeunes, primo-accédant, personnes âgées). Combler le déficit en logements locatifs, en interdisant toutefois les opérations affectées exclusivement à ce statut d'occupation.

→ Justifications : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U …) : quel niveau de population en 2030 / 2035, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ? La politique du logement doit aussi s'accompagner d'un effort en termes d'économies d'énergies.

- Les transports et les déplacements : Favoriser les déplacements locaux.
  Revoir l'implantation des arrêts de bus en fonction du développement à venir.
  Améliorer les possibilités de déplacement des piétons et cyclistes (y compris les PMR).
  Créer une liaison douce depuis/vers la Gare.
  Aménager la voirie pour améliorer la sécurité.
  Mettre en application le PAVE élaboré en 2015 – plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

→ Justifications : Le village est composé de plusieurs entités ce qui nécessite de prendre des dispositions en matière de liaisons douces entre ces différentes agglomérations. Il est desservi par un maillage de voies qui sont dégradées, notamment par la vétusté et par le stationnement. Elles représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement de la voirie, comme de circulation routière ou piétonnière. Les entrées de village nécessitent des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière.

- Le développement des communications numériques : Faciliter le développement de la Fibre Optique dans l'ensemble du village en intégrant les fourreaux indispensables au déploiement lors de chaque opérations immobilières (maisons individuelles ou constructions groupées) dès la conception des projets.

→ Justifications : La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.

- L'équipement commercial : Etoffer la possibilité d'implantation de commerces ou services en centre-village (par exemple par le réaménagement de la place).

→ Justifications : La commune, compte tenu de sa taille n'a pas pu développer une centralité commerciale importante. Elle bénéficie cependant d'un potentiel de développement artisanal, commercial et de services qui doit être accompagné.

• Le développement économique et les loisirs : Développement touristique : Développer le tourisme par une signalétique pointant les monuments remarquables de la communes (Château du Maréchal Augereau, Maison Rustique, Eglise du XIIIème siècle, Ferme de la Villebertin ...). Développement économique : Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales en périphérie du bourg (Zone d'activité de l'Alouette, Ferme de la Ruette). Permettre la diversification des corps de fermes.

→ Justifications : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site (prise en compte du devenir des corps de fermes et des grandes propriétés comme le château de La Houssaye-en-Brie).

• Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : L'objectif retenu par le P.L.U est d'environ 11 hectares, pour la période 2010 – 2030, selon le schéma de développement présenté ci-après.

Le total des superficies constructibles se décline comme suit :

- zone 1AU et UE (bourg) : .....2,76 ha
- zone Nb (terrains de sport) : .....1,70 ha
- zone 2AUx (ZAE L'Alouette Ouest) : .....4,89 ha
- zone UX (ZAE L'Alouette Est) : .....1,55 ha
- TOTAL : .....10,90 ha

- NOTA : ER n°5 (extension de la station d'épuration) : 0,55 ha, est considéré comme étant inscrit dans le périmètre urbanisé de référence.

Les espaces dédiés à la densification sont déclinés comme suit :

- Hameau de la Houssiette : ..... 25 logements
- Le village :..... 25 logements
- Chantepie et autres hameaux :..... 18 logements
- Réaffectation friche industrielle SAMI :..... 20 logements
- Transformation réalisées depuis 2014 :..... 12 logements
- TOTAL : .....100 logements

Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain sont traduits par les dispositions suivantes : la réaffectation de la friche industrielle de La Houssaye, les dispositions retenues en termes de densification du bourg, les dispositions réglementaires retenues pour les extensions.

→ Justifications : les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique tout en développant la démographie à hauteur de 1.800 habitants en 2030).

*

* *

B - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES

• Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UX), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers ;
- les zones d'urbanisation futures et les zones agricoles ou naturelles (AU, A et N …) sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En zones UA, UB et UC : en dérogation de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme (nouveau), est instaurée la règle suivante : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

Justification : Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisée, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine.

• **La zone UA :** Il s'agit des parties agglomérées anciennes du bourg et des hameaux, affectées essentiellement à l'habitat et, dans le bourg proprement dit, aux services et activités qui en sont le complément. La zone UA présente des caractéristiques architecturales remarquables. Ce caractère devra être maintenu.

Elle comporte un secteur UA a, où sont exclusivement autorisées les activités tertiaires non nuisantes, à l'intérieur des constructions existantes (ancienne ferme au lieu-dit "la Gonnière"). Par ailleurs, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

Le total de l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété. La hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres ; sur l'espace public, la hauteur de la façade des constructions principales à usage d'habitation ou professionnel ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Aucune construction ne sera implantée au delà d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne seront affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (outre la suppression des minima parcellaires et du COS, issus de la loi ALUR, du 24 mars 2014) :

- *Imposer une taille minimale de 35 m2 pour les logements.*
- *Instaurer une emprise au sol maximale de 40 %.*
- *Limiter à 250 m2 le total de l'emprise au sol des constructions, ou ensembles de constructions accolées.*
- *Réduire de 50 m à 30 m la bande constructible des constructions principales.*
- *Imposer un coefficient de non imperméabilisation.*

→ Justifications :

- *Limiter la surface de plancher globale des logements collectifs et la taille minimale des logements (à partir du T2).*
- *Réserver un espace naturel suffisant pour assurer l'intégration paysagère de la construction.*
- *L'objectif est de restreindre la possibilité de réaliser des fronts bâtis continus, tout en respectant les emprises au sol existantes.*[3]
- *L'objectif étant de limiter les possibilités de lots – arrières, l'examen de la structure construite montre qu'une bande de 50 m était inopérante.*
- *Réserver un espace naturel suffisant pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et l'infiltration dans un sol soumis aux battances de nappe.*

Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver les caractéristiques du tissu construit ancien, qui sont l'expression de son identité. Il s'agit de préserver le patrimoine construit, notamment celui qui donne au village son unité. Les aménagements futurs doivent s'adapter à cette structure construite.

• **La zone UB :** Il s'agit d'une zone soit d'extension spontanée de l'agglomération qui comprend des types d'habitat divers mélangés à des activités ou services, soit recouvrant les récentes opérations de lotissement : la Fosse au Diable et le parc du château. La morphologie du domaine bâti n'est guère susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter que ne se développent des incompatibilités entre les utilisations du sol, tout en conservant la diversification des fonctions. Afin d'assurer une liaison de cette extension avec le bourg et son intégration dans le site, un souci particulier est porté sur la végétation, les plantations et les clôtures.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- UB a : délimite les secteurs construits au coup-par-coup et les petits lotissements anciens ;
- UB b : qui délimite les récentes opérations de lotissements.
- UB c : qui délimite les extensions insuffisamment desservies en voirie et réseaux (ex zones NB du POS).
- UBd : qui identifie le site de la Société SAMI, assorti d'un périmètre d'attente (5o de l'article L. 151-41).

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

[3] On observera que cette règle n'interdit pas d'exploiter la totalité de l'emprise au sol autorisée, de 40 % : elle vise seulement à imposer des ruptures de continuités des constructions.

Le total de l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété. Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les règles suivantes : la hauteur de façade du mur gouttereau n'excèdera pas 7 mètres. Une hauteur totale de 8 mètres maximum au faîtage est imposée pour toutes constructions, avec au plus deux niveaux construits, soit Rez-de-chaussée + comble, sous-sol éventuel non compris.

Aucune construction ne sera implantée au delà d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne seront affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (outre la suppression des minima parcellaires et du COS, issus de la loi ALUR, du 24 mars 2014) :*

- *Imposer une taille minimale de 35 m2 pour les logements.*
- *Instaurer une emprise au sol maximale de 40 %.*
- *Limiter à 250 m2 le total de l'emprise au sol des constructions, ou ensembles de constructions accolées.*
- *Limiter la hauteur des constructions à deux niveaux, soit Rez-de-chaussée plus comble.*
- *Réduire de 50 m à 30 m la bande constructible des constructions principales.*
- *Imposer un coefficient de non imperméabilisation.*
- *Appliquer un « périmètre d'attente » dans le secteur UBd, selon les dispositions du 5o de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.*

→ *Justifications :*

- *Limiter la surface de plancher globale des logements collectifs et la taille minimale des logements (à partir du T2).*
- *Réserver un espace naturel suffisant pour assurer l'intégration paysagère de la construction.*
- *L'objectif est de restreindre la possibilité de réaliser des fronts bâtis continus, tout en respectant les emprises au sol existantes.*
- *Respecter la volumétrie dominante de la zone, qui est celle du pavillon individuel édifié sur un niveau plus comble.*
- *L'objectif étant de limiter les possibilités de lots – arrières, l'examen de la structure construite montre qu'une bande de 50 m était inopérante.*
- *Réserver un espace naturel suffisant pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et l'infiltration dans un sol soumis aux battances de nappe.*
- *Autoriser la réaffectation de la friche industrielle, mais en donnant la priorité à la réalisation de la zone 1AU.*

• **La zone UC :** Il s'agit d'une zone soit d'extension spontanée de l'agglomération qui comprend des types d'habitat et des entreprises dispersés en périphérie du bourg (anciennes zones NB maintenant desservies en assainissement), soit d'anciens lotissements présentant des grands terrains (la Houssiette).

La zone est ainsi constituée de deux secteurs : UC a, au nord du bourg : zone où la densification n'est pas souhaitée (nota : les parcelles B 94 et B 95 présentent un caractère inondable en hiver) ; UC b, au sud du bourg : lotissement dit de la Houssiette (sa densification n'est pas non plus souhaitée).

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver. Le total de l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

• Dans le secteur UC a : Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les règles suivantes : la hauteur de façade du mur gouttereau n'excèdera pas 7 mètres ; le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée. Une hauteur totale de 8 mètres maximum au faîtage est imposée pour toutes constructions, avec au plus deux niveaux construits, soit R + comble, sous-sol éventuel non compris.

• Dans le secteur UC b : Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les règles suivantes :

- le nombre de niveaux sera limité à 3 soit un sous-sol + un rez-de-chaussée + un niveau de comble ;
- la hauteur maximale des sous-sols naturels n'excèdera pas 1,70 m ;
- la hauteur de façade, mesurée comme il est dit au premier alinéa, n'excèdera pas 7 mètres.

Aucune construction ne sera implantée au delà d'une bande de 50 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne seront affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (outre la suppression des minima parcellaires et du COS, issus de la loi ALUR, du 24 mars 2014) :*

- *Imposer une taille minimale de 35 m2 pour les logements.*
- *Instaurer une emprise au sol maximale de 30 %.*
- *Limiter à 250 m2 le total de l'emprise au sol des constructions, ou ensembles de constructions accolées.*
- *Limiter la hauteur des constructions à deux niveaux, soit Rez-de-chaussée plus comble.*
- *Imposer un coefficient de non imperméabilisation.*

→ *Justifications :*

- *Limiter la surface de plancher globale des logements collectifs et la taille minimale des logements (à partir du T2).*
- *Réserver un espace naturel suffisant pour assurer l'intégration paysagère de la construction.*
- *L'objectif est de restreindre la possibilité de réaliser des fronts bâtis continus, tout en respectant les emprises au sol existantes.*
- *Respecter la volumétrie dominante de la zone, qui est celle du pavillon individuel édifié sur un niveau plus comble.*
- *Réserver un espace naturel suffisant pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et l'infiltration dans un sol soumis aux battances de nappe.*

• **La zone UE :** Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics ou collectifs, ainsi que pour les logements ou installations qui leur sont liés. La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction du bâtiment, que sur celui de la typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : néant.*

→ *Justifications : sans objet.*

- **La zone UF :**

Supprimée après l'enquête publique.

- **La zone UX :** Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des activités industrielles ou de services, sous réserve que les équipements généraux nécessaires soient réalisés, sans préjudice des impératifs de programmation régionale. Cette zone présente des sites d'intérêt archéologique, soumis au décret n° 77.755 du 7 juillet 1977.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur :*
→ *Justifications : l'espace disponible pour les entreprises étant enclavé, il apparaît nécessaire de favoriser la meilleure utilisation possible du foncier.*

- **La zone UY :** Il s'agit de la zone d'activité spécialisée affectée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public S.N.C.F. nécessaire à son exploitation. Cette vocation doit être maintenue.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : néant.*
→ *Justifications : sans objet.*

*

* *

2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- **La zone 1AU :** Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées). Cette zone, implantée en continuité avec les zones urbanisées existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L331-1 et suivants L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Tout permis d'aménager pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial ou d'une Taxe d'Aménagement Majorée instaurée par délibération du Conseil Municipal. L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

- Principales règles applicables :

En dérogation de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme est instaurée la règle suivante : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

Le pourcentage de logements sociaux ne pourra excéder 20%. Pour les logements collectifs, leur surface de plancher globale ne pourra excéder 500 m2 et la surface moyenne des logements 60 m2.

Le total de l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété. Le total de l'emprise au sol des constructions, ou ensembles de constructions accolées, ne pourra excéder 250 m2 par construction ou ensemble de constructions accolées, sauf pour les logements collectifs. Constructions individuelles : la hauteur totale n'excèdera pas 8,50 mètres. Logements collectifs : la hauteur totale n'excèdera pas 11 mètres.

Un retrait est imposé sur une au moins des limites latérales aboutissant aux voies. Un retrait de 8 mètres minimum est imposé sur les limites autres que les limites latérales aboutissant aux voies. Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (outre la suppression des minima parcellaires et du COS, issus de la loi ALUR, du 24 mars 2014) :

- *Création de la zone elle-même (reclassement de la zone IINA en zone 1AU), avec des orientations d'aménagement et de programmation.*
- *Limiter le pourcentage de logements sociaux à 20 % de l'ensemble du programme.*
- *Limiter la surface de plancher globale des logements collectifs et la taille minimale des logements (50 m2, soit à partir du T3).*
- *Limiter l'emprise au sol au regard d'une surface au sol des constructions de l'ordre de 150 m2 et imposer un coefficient de non imperméabilisation.*
- *Imposer des marges de recul sur au moins une limite séparative latérale, imposer un recul sur les fonds de jardins.*

→ Justifications :

- *Nécessité d'ouvrir les terrains à l'urbanisation pour diversifier l'offre de logements et atteindre l'objectif démographique ; maîtriser la composition urbaine,*

- *Favoriser la diversité de l'habitat tout en maîtrisant l'offre de logements conventionnés,*
- *Maîtriser les surfaces de plancher dédiées au logement collectif et adapter la taille des logements aux objectifs démographiques,*
- *Réserver un espace naturel suffisant pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et l'infiltration dans un sol soumis aux battances de nappe,*
- *Imposer un tissu construit suffisamment aéré pour permettre une composition paysagère, sans interdire l'implantation de maisons accolées par paire.*

Justification relative à la dérogation à l'article R151-21 : Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisée, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine.

Pour information NORMES MINIMALES des surfaces des logements HLM			
type	**Nombre de pièces**	**surface minimale en neuf**	**surface minimale en rénovation**
T 1	1	30 m²	27 m²
T 2	2	46m²	41m²
T 3	3	60m²	54m²
T 4	4	73m²	66m²
T 5	5	88m²	79m²
T 6	6	99m²	89m²
T 7	7	114m²	103m²

• **La zone 2AUx :** Il s'agit de secteurs destinés à recevoir à long terme principalement des activités économiques, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. Une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone. *Les dispositions réglementaires qui définiront les conditions de réalisation de cette opération en seront précisées à cette occasion.*

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : néant.*

→ *Justifications : sans objet.*

• **La zone A :** Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'interdire toute utilisation du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique. Afin d'assurer la pérennité économique des exploitations il peut être admis d'y implanter des activités et des fonctions compatibles avec leur fonctionnement.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

1 - Le secteur A : qui ne subit pas de contraintes particulières, et où seront admises les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
2 - Le secteur Ab : qui correspond à un couloir de lignes électriques à haute tension ;
3 - Le secteur Ac : qui, en raison de la qualité du site, limite des possibilités de constructions afin de ne pas ébaucher un mitage ;
4 - La zone A comporte aussi un secteur Azh, de zones humides fonctionnelles protégées, identifiées par le SyAGE et Seine-et-Marne Environnement.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur :*

- *réduction des zones N et reclassement en zone A des espaces cultivés,*

- *identifier les continuités de bosquets et de vergers, ainsi que les arbres isolés, au titre de la loi Paysage,*
- *identifier les mares et les plans d'eau au titre de la loi Paysage,*
- *délimitation des zones humides Azh (zones humides fonctionnelles prioritaires du SyAGE),*
- *identification des corps de fermes pour en permettre le changement de destination,*
- *renvoi à la Surface minimale d'assujettissement pour autoriser les constructions à usage agricole.*

→ *Justifications :*

- *limiter les espaces protégés aux seuls espaces forestiers et mieux identifier les terres cultivées,*
- *protéger la trame verte en périphérie du village, en tant qu'espaces paysagers,*
- *protéger les mares et les plans d'eau au regard de leur rôle biologique et hydrologique,*
- *protéger les zones humides les plus importantes (zonage réglementaire du SAGE),*
- *permettre la valorisation du patrimoine bâti et le développement économique,*
- *limiter les constructions à usage agricole aux seules exploitations avérées.*

• **La zone N :** Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés, le ru de Bréon ainsi que les mares. La protection y est totale.

Cette zone comporte un secteur Nb : qui recouvre des propriétés partiellement boisées, occupées par des activités sportives ou de loisirs.
Cette zone comporte aussi un secteur Nzh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par le SyAGE et Seine-et-Marne Environnement.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur :*

- *réduction des zones N et reclassement en zone A des espaces cultivés,*
- *identifier les continuités de bosquets et de vergers, ainsi que les arbres isolés, au titre de la loi Paysage,*
- *identifier les mares et les plans d'eau au titre de la loi Paysage,*
- *délimitation des zones humides Nzh (zones humides fonctionnelles prioritaires du SyAGE).*

→ *Justifications :*

- *limiter les espaces protégés aux seuls espaces forestiers et mieux identifier les terres cultivées,*
- *protéger la trame verte en périphérie du village, en tant qu'espaces paysagers,*
- *protéger les mares et les plans d'eau au regard de leur rôle biologique et hydrologique,*
- *protéger les zones humides les plus importantes (zonage réglementaire du SAGE).*

*

* *

C - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS (superficies en hectares)

Plan d'Occupation des Sols	POS initial	première révision	seconde révision	Elaboration du P.L.U	superficie en hectares	Surfaces constructibles densification	logements	Surfaces constructibles en extension	logements
UA	12,6	12,6	12,00	UA	13,62	0,87	25		
UB	26,5	24,7		UB					
UB a			28,97	UB a	20,38	1,03	19		
UB b			5,00	UB b	14,13	0,86	16		
				UB c	4,87	0,65	12		
				UB d	1,60	1,08	20		
UC	2,2	5,8		UC					
UC a			6,97	UC a	7,13	0,27	5		
UC b			3,40	UC b	3,51	0,16	3		
UE			1,80	UE	3,02			0,56	
UX	1,1	1,1	1,10	UX	22,64			1,55	
UY	11,3	11,1	11,10	UY	11,49				
Total U	**53,7**	**55,3**	**70,34**	**Total U**	**102,39**	**4,92**	**100**	**2,11**	**0**
I NAa	2,1	2,6		1AU	2,52			2,20	36
I NAb	0,5	3,9							
I NA c	3,9	2,4							
I NA d		1,8							
II NA	4,6	7,7	1,9						
II NA a									
II NA b									
NA x	4,5	7,7	11,5	2AUx	4,89			4,89	
NB									
NB a	4,6	11,4	3,16						
NB x	11,5	11,5	10,00						
NC	819,0	800,3	802,3	A	889,02				
				Azh	34,04				
				Ab	8,15				
				Ac	1,43				
ND	338,5	338,4	343,8	N	167,99				
				Nzh	29,05				
				Nb	3,52			1,70	
Total A et N	**1189,2**	**1187,7**	**1172,66**	**Total A et N**	**1140,61**	**0,00**	**0**	**8,79**	**36**
Ensemble de la Commune	**1242,9**	**1243**	**1243**	**Ensemble de la Commune**	**1243**	**4,92**	**100**	**10,90**	**36**
				Protégé loi Paysage	**17,24**				
Espaces boisés classés	**196,7**	**196,7**	**196,7**	**Espaces boisés classés**	**185,29**				

D : COMPATIBILITE DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

1 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme

- Compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : (rappel de la page 118)

- *«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) 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 ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° 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.»

*

* *

A travers l'élaboration du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

→ Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation dans le bourg et sur les linéaires déjà construits, à l'exception de la zone 1AU. Il préserve la quasi-totalité des espaces agricoles et naturels (à l'exception de l'extension éventuelle de la ZAE de l'Alouette), sans toutefois interdire l'aménagement des fermes.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

→ Le P.L.U. limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U poursuit la politique engagée par la Commune, à travers l'aménagement du centre-village (circulations douces, notamment, avec le PAVE, et revitalisation commerciale).

c) 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 :

→ Le zonage du P.L.U consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Il prévoit de ne consommer que 11 hectares d'espaces naturels, soit 1,2 % de l'espace agricole (*détail ci-contre).*

Extensions	hectares
Village	
dont :	
Centre-Village (1AU + UE)	2,76
La Houssiette	0,00
Chantepie (ER 2)	1,72
La Gonière.	0,00
La SAMI	0,00
Abords de la gare	
La gare	4,89
Zone de l'Alouette Est	1,55
Total	**10,92**

→ Le zonage du P.L.U identifie les espaces paysagers remarquables, que ceux-ci concernent des espaces boisés classés, des bois ou bosquets, des haies ou des espaces de vergers, jusque dans la trame construite.

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :

→ Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes de la commune dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales *historiques* du tissu construit.

e) Les besoins en matière de mobilité :

→ Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la sécurité routière et de diversification des modes de transport (avec l'aménagement de circulations douces et le développement des transports collectifs *de proximité*).

→ Le zonage du P.L.U accompagne le développement du *pôle gare* assorti d'une augmentation significative des places de stationnement et d'une meilleure organisation de l'espace.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale et aux accompagnements paysagers à mettre en œuvre pour tout projet de construction. En matière de protection des entrées de ville, l'extension prévue le long de la RD216, vers l'extérieur du tissu construit, prend en compte un projet de lotissement qualitatif. Le parti d'aménagement retenu privilégie par ailleurs la densification et le fait de refermer l'urbanisation.

3° 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 :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour développer ou reconvertir les bâtiments des corps de fermes (désaffectés) tout en favorisant, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains (avec un potentiel minimal de 100 logements).

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 111 ha, l'offre potentielle de logement, en densification, s'élève à environ 100 logements. Cette valeur est toutefois insuffisante pour permettre l'accueil d'une population nécessaire à un développement équilibré, dans la perspective d'un renouvellement démographique. C'est pour cette raison qu'une extension limitée des périmètres constructibles est prévue, avec un potentiel de 36 logements.

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire ici à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement, notamment dans la zone 1AU, laquelle prévoit la construction de 8 logements sociaux.

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Le P.L.U réserve des espaces affectés aux équipements collectifs (zone UE) ; les commerces sont autorisés en zone UA. Il prévoit aussi la possibilité de développements touristiques par reconversion des corps de fermes.

- 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 :

→ Le règlement prescrit des obligations relatives aux performances énergétiques des constructions ainsi qu'à l'installation de réseaux électroniques. Quant à la diminution des déplacements motorisés, les dispositions retenues visent faciliter l'accès aux transports en commun, en relation avec les politiques supra-communales (développement des transports en commun *de proximité*).

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière et sécurité des établissements présentant des risques de pollution), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Le plan local d'urbanisme identifie les zones inondables par remontées de nappes. Il interdit par ailleurs l'implantation ou l'aménagement d'installations nuisantes, notamment dans le cas de la transformation des corps de fermes.

→ Les dispositions prises par le Syndicat Mixte Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

- PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés,
- PREDD : consacré aux déchets dangereux,
- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° 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 :

→ Le règlement prescrit la préservation des zones humides, ainsi que celle des espaces cultivés et des ensembles boisés (bois, bosquets, haies) existant. Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*). Par ailleurs, les améliorations relatives aux systèmes d'assainissements contribuent à protéger la qualité de l'eau. Les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent - elles aussi - à préserver les ressources naturelles comme les continuités écologiques.

→ La Houssaye-en-Brie est assaini principalement en collectif. Le service public d'assainissement non collectif est assuré en régie par le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement, avec une prestation de services ayant compétence pour la réhabilitation.

→ Concernant les continuités écologiques, celles-ci concernent des terrains agricoles ou boisés, non constructibles et donc protégés par le classement A ou N.

7° 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 :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions.

• Compatibilité avec *l'article L151-13* du code de l'urbanisme :

"Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorises :

1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destines à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions 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.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le P.L.U ne comporte qu'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) : le secteur Nb, correspondant aux installations sportives de plein air de la Commune. Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs, dans la limite de 200 m2 de surface de plancher.

- Compatibilité avec *l'article L.111-6* du Code de l'urbanisme :

Article L111-6 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres 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 soixante-quinze mètres 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 : 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.

Article L111-8 : 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.

→ La RN 36 est classée route à grande circulation (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). Le règlement des zones A et N reprend les prescriptions ci-dessus :

Les constructions devront en outre être édifiées avec un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 36, hors déviation, et de 100 mètres le long de la déviation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

- Compatibilité avec la règle de protection des lisières des bois de plus de 100 ha :

La totalité des espaces concernés par cette protection est reportée sur les documents graphiques. Le SDRIF impose la protection des massifs boisés d'une superficie supérieure à 100 ha, notamment par la protection des lisières sur 50 mètres, et la commune est ici concernée par la forêt de Crécy.

- Compatibilité du P.L.U avec le schéma régional de cohérence écologique.

La carte des composantes (page 54 du présent volume) identifie un corridor fonctionnel de prairies, friches et dépendances vertes à l'est du village : le PLU a inscrit cette continuité en zone agricole.

La carte des objectifs (page 56), identifie des secteurs de concentration de mares et mouillères : le PLU a identifié toutes les mares au titre de la loi Paysage (n° 93-24 du 8 janvier 1993) et les zones humides font l'objet d'un zonage spécifique.

- Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au présent rapport.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend l'ensemble des servitudes qui s'imposent à la commune, telles que rappelées dans le porter à la connaissance. (Pièces n° 5.D.1 et 5.D.2 du dossier).

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

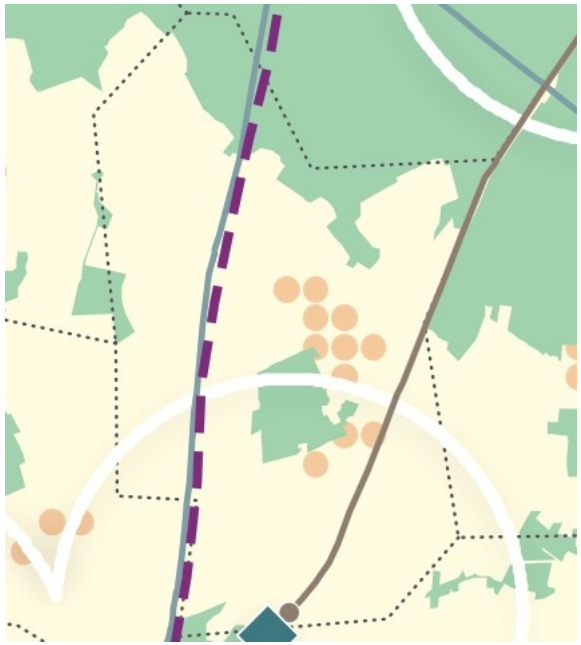
Sans objet.

*

* *

2 : Comptabilité avec le Schéma Directeur d'Ile-de-France

La prise en compte des dispositions du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France du 28 décembre 2013 a conduit à respecter les orientations suivantes (extrait cartographique ci-contre) :



- **En matière d'environnement naturel**

Les espaces boisés sont préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité est assurée par un classement au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite (en dehors des constructions à usage agricole).

La commune de La Houssaye-en-Brie comporte en effet des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha (voir carte en page suivante) : la bande de protection de 50 mètres est matérialisée sur les plans.

La commune comporte également des petites entités boisées résiduelles (bosquets) et des ripisylves, qu'il convient de protéger. Ces dernières couvrent des superficies de taille variable, mais jouent un rôle de ponctuation dans des espaces de culture ouverts (bosquets) et pour protéger l'environnement.

- **En termes de développement de la commune**

Le développement du village est mis en œuvre en fonction des potentialités du territoire communal, localisées :

- dans le tissu urbain existant que constitue l'ensemble des espaces bâtis du « bourg » et les différentes implantations isolées ;
- en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, comme le prévoit le SDRIF pour les bourgs villages et hameaux pour lesquels aucun espace d'urbanisation nouvelle n'est prévu.

- Dans le tissu urbain existant :

Le P.L.U garantit la maîtrise de l'évolution du village selon les objectifs suivants :

- veiller à utiliser l'espace déjà urbanisé et favoriser une offre de logements diversifiée, et permettre la mutation du bâti existant,
- créer des conditions d'évolution du tissu urbain permettant l'accueil d'une partie de la population et des éventuels emplois nouveaux,
- garantir le maintien ou l'accueil des commerces et des activités économiques de proximité, favoriser l'amélioration des services collectifs.

Plus précisément, les dispositions du P.L.U respectent les principes suivants :

- s'attacher à réorganiser des continuités urbaines dans la trame bâtie, en profitant des espaces libres, tant pour développer la capacité d'accueil d'emplois que de logements,

- permettre la diversité des programmes de logements, de financement et de tailles variées afin d'accueillir des populations différenciées.

La commune souhaite conforter le village (avec la zone UA), la pérennité de son image et plus particulièrement de son bâti quasi continu, implanté à l'alignement :

- développer le centre-village (en le densifiant, mais en restant dans des limites acceptables) ;

- réguler la densification des quartiers d'habitat pavillonnaires avec des règles adaptées (hauteur limitée et implantation en limitant les lots arrières).

• **Les espaces d'urbanisation nouvelle et la densification**

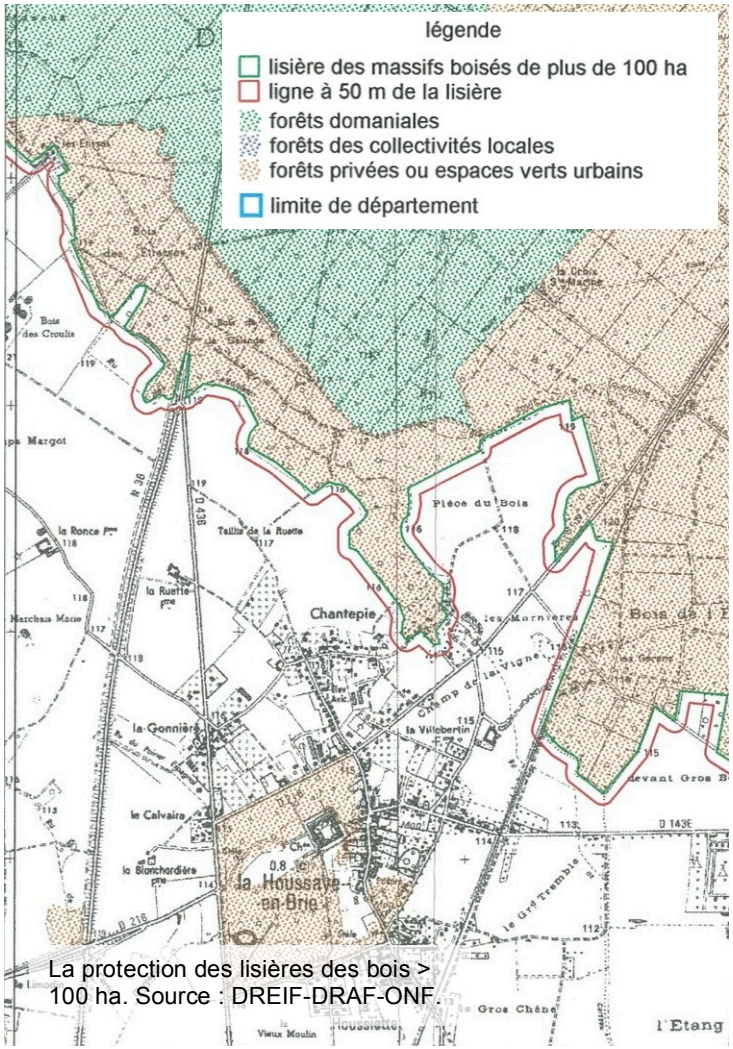
Situation actuelle (2013) : le périmètre urbanisé de référence est de 111 hectares environ de source IAU (dont 81 affectés à l'habitat). Le nombre d'habitants 2013 est de 1.621, le nombre de logements de 625 et le nombre d'emplois de 516.

- La densité humaine nette est donc de (1 621 + 516) /111 ≈ 19,25 (habitants + emplois) / hectare.
- Et la densité moyenne des espaces d'habitat est donc de (625) / 81 ≈ 7,7 logements / ha.

Situation à terme (2030), calculée sur les seuls espaces construits (soit avec + 100 logements dans le tissu et ≈ 1.700 habitants en résidences principales, et en supposant que le nombre d'emplois atteigne ≈ 650 emplois, avec le pôle gare, la reconversion des corps de fermes et les emplois induits) :

NOTA BENE : la surface affectée à l'habitat aura augmenté de 1 ha et celle affectée aux activités aura diminué d'autant, avec la reconversion du site de la SAMI.

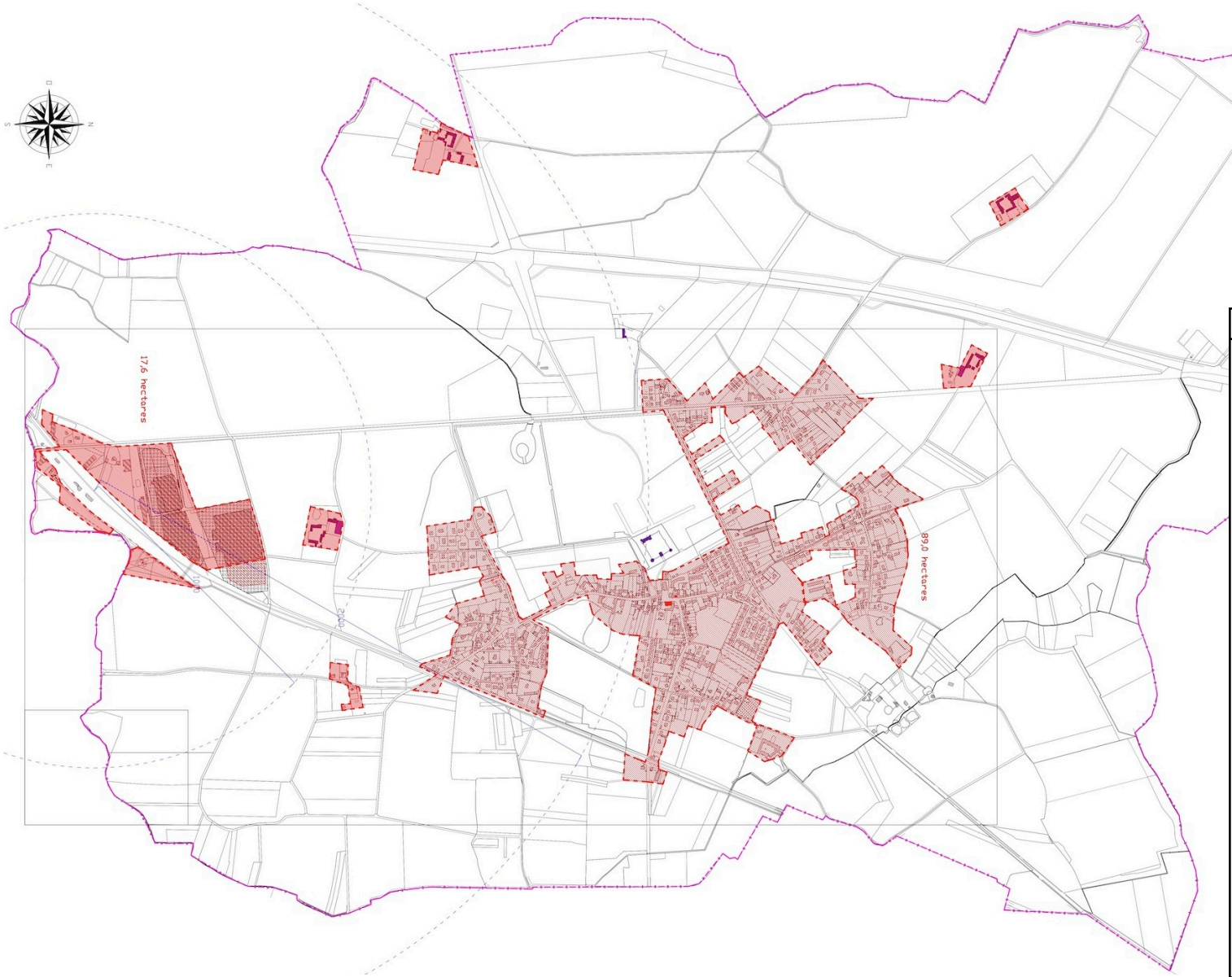
≈ (1.700 habitants + 650 emplois) / 111 ha = 2.350 / 111 = 21,2 (habitants + emplois) / ha.
≈ 725 logements / 82 ha = 8,84 logements / hectare ; densité moyenne des espaces d'habitat.



La protection des lisières des bois > 100 ha. Source : DREIF-DRAF-ONF.

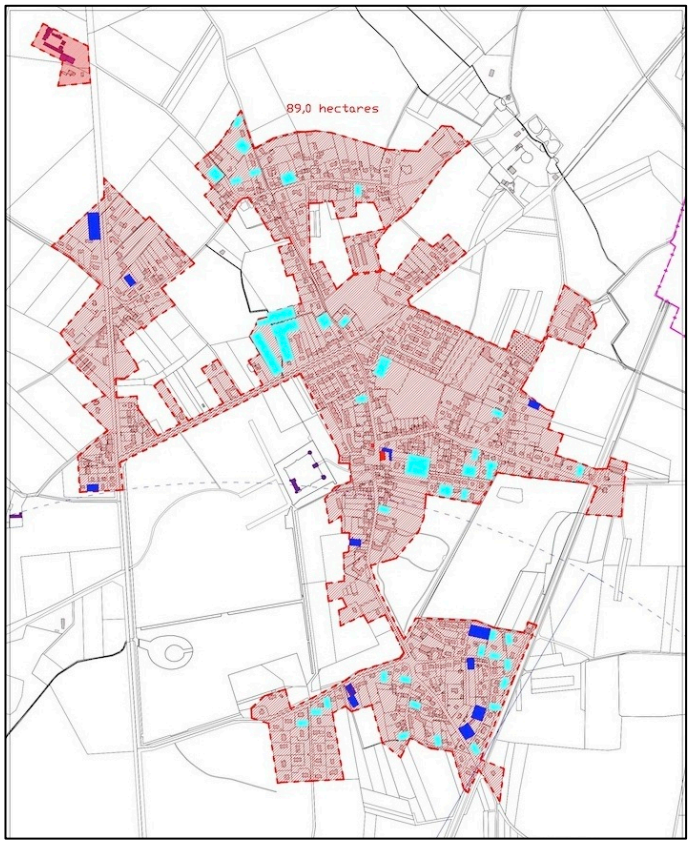
On observe que le potentiel d'augmentation de la densité humaine nette, est de l'ordre de 10 % et que l'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat est de 15 %. Le plan local d'urbanisme est donc compatible avec le schéma directeur régional.

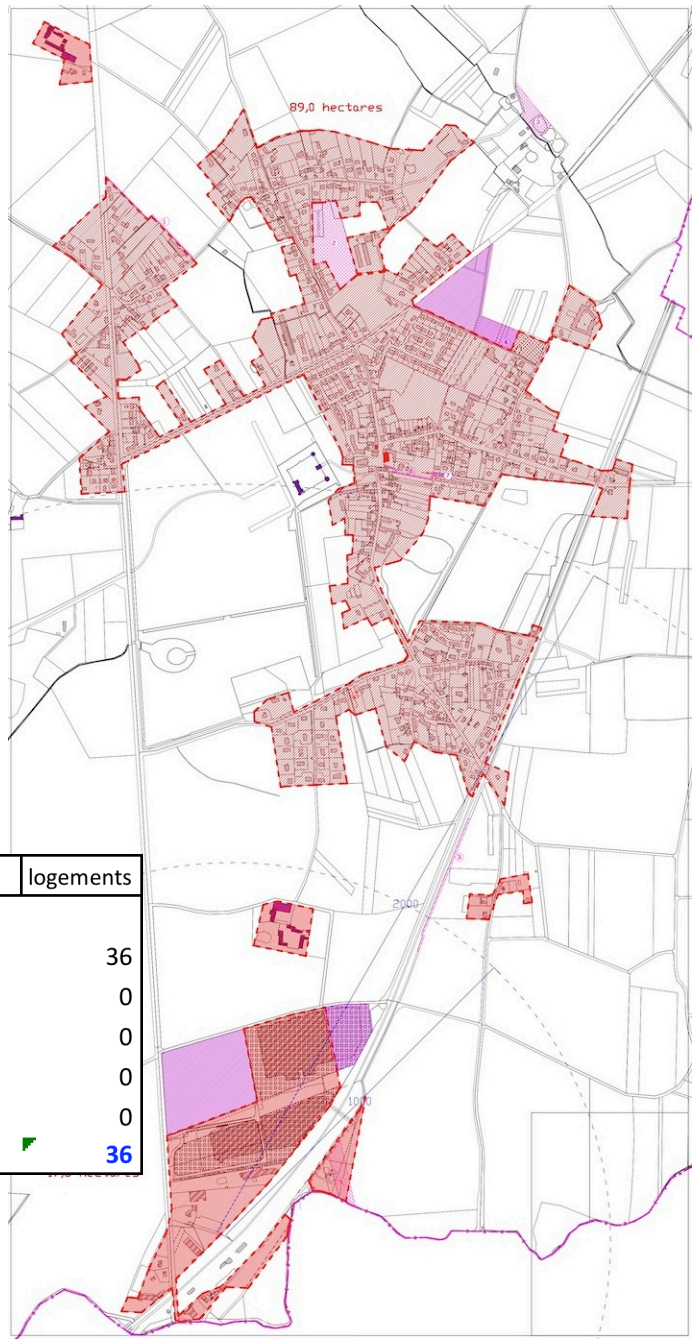
- **Le périmètre urbanisé de référence (hachuré rouge) :**



Construit	hectares
Village	88,97
dont :	
Centre-Village	
La Houssiette	
Chantepie	
La Gonière.	
La SAMI	
La gare	17,59
Ferme de Sausseux	1,69
Le Limodin	2,61
Fermes et écarts (non comptés dans l	
La Ruette	*1,35*
La Ronce	*1,00*
Le Bois d'Etisse	*1,28*
Le Billard	*0,86*
Total	**110,86**
Potentiel urbanisable	**11,09**

Densification	hectares	Densification	logts
Village		**Village**	
dont :		dont :	
Centre-Village	1,24	Centre-Village	25
		Transformations	12
La Houssiette	1,41	La Houssiette	25
Chantepie	0,70	Chantepie	9
La Gonière.	0,49	La Gonière.	9
La SAMI	1,08	La SAMI	20
La gare	0,00	La gare	0
Ferme Sausseux	0,00	Ferme Sausseux	0
Le Limodin	0,00	Le Limodin	0
La Ruette	*0,00*	*La Ruette*	*0*
La Ronce	*0,00*	*La Ronce*	*0*
Le Bois d'Etisse	*0,00*	*Le Bois d'Etisse*	*0*
Le Billard	*0,00*	*Le Billard*	*0*
Total	**4,92**	**Total**	**100**





Potentiel de densification

autorisé 2014 - 2016

périmètre urbanisé de référence

extensions prévues

Extensions	hectares	Extensions	logements
Village		**Village**	
Centre-Village (1AU + UE)	2,76	Centre-Village	36
La Houssiette	0,00	La Houssiette	0
Chantepie (ER 2)	1,72	Chantepie	0
La gare	4,89	La gare	0
Zone de l'Alouette Est	1,55	Zone de l'Alouette Est	0
Total	**10,92**	**Total**	**36**

3 : Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes

- COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN D'ILE-DE-FRANCE :

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF (article L.131-4 du code de l'urbanisme)[4]. Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (approuvées le 19 juin 2014) sont exposées dans un premier temps (pages 99 et suivantes) et dans un second temps les dispositions décrites dans le PADD apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique de La Houssaye-en-Brie.

Le premier PDU de la Région Ile-de-France avait été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2000, soit plus de six ans après le SDRIF. L'élaboration et l'évaluation environnementale du PDUIF. Le projet de PDUIF avait été proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011. La *loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie*, de décembre 1996, obligeait en effet les agglomérations de plus de 100 000 habitants à établir un plan de déplacements urbains, y compris en Ile-de-France, laquelle n'était pas concernée précédemment.

C'est un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport. Son examen fait apparaître principalement les éléments suivants, lesquels doivent être pris en considération dans les documents d'urbanisme.

Quant aux objectifs généraux, il s'agit essentiellement d'organiser *autrement* les déplacements, au service du *développement durable* et dans le respect de six orientations : la diminution de la circulation automobile ; le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et peu polluants (bicyclette et "marche à pied") ; l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ; l'organisation du stationnement sur le domaine public ; le transport et la livraison de marchandises ; l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel.

De plus, un nouvel objectif avait été ajouté dans le contexte de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (dans son article 96) : l'amélioration de la sécurité des déplacements. Ces différentes orientations doivent ainsi concourir à diminuer le trafic automobile, à augmenter la part des transports collectifs et à favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transports urbains à part entière.

Le P.L.U est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il prévoit des dispositions pour relier les hameaux au village, à travers notamment l'aménagement de « circulations douces », et de favoriser l'accès aux lignes de transports en commun : notamment par le biais du transport à la demande. La Houssaye-en-Brie a par ailleurs approuvé don PAVE (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

---

[4] Article L131-4 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Article L131-5 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air- énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Article L131-6 - Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L.131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document:
1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains;
3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

- SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX PREVUS PAR LES ARTICLES L. 212-1 ET L. 212-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, " les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux " (Article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. " Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques " (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et " la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole " (Article L.430-1).

Suite à l'adoption en 2000 de la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est devenu le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux. Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ».

De nombreuses orientations du SDAGE sont relatives aux pressions liées à l'urbanisation. Par exemple, les orientations 1 et 2 indiquent qu'il faut une réduction des flux de pollution via l'amélioration de l'assainissement des collectivités et la maîtrise des rejets par temps de pluie. Le SDAGE Bassin Seine-Normandie a été adopté le 1er décembre 2015 par le **Comité de bassin Seine-Normandie**. Celui-ci a donné un avis favorable au programme de mesures.

Les dix propositions du SDAGE Bassin Seine-Normandie sont les suivantes :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses.
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.
7. Gérer la rareté de la ressource en eau.
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation.
9. Acquérir et partager les connaissances.
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le P.L.U. s'inscrit dans le respect de ces prescriptions :

- L'absence d'un réseau collectif de récupération des eaux usées dans les écarts est compensé par une mise aux normes des assainissements individuels (à travers le SPANC en régie intercommunale).

- L'article 4 du règlement de chaque zone impose, pour l'ensemble des zones autorisant des constructions, des normes en matière de gestions des eaux pluviales. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant. *Dans tous les cas, les rejets sont limités à la valeur initialement constatée.*

- Les rus et cours d'eau sont protégés d'une urbanisation à proximité immédiate par l'éloignement des secteurs construits, ainsi que par des mesures de conservation des végétaux qui le bordent sur une grande partie de son lit : *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport au rebord de la berge des cours d'eau, en zones A et N (et de 6 mètres dans les autres zones).*

Concernant la gestion des eaux pluviales, on peut envisager, dans tous les cas compte tenu de la faible densité bâtie de La Houssaye-en-Brie, une gestion des eaux pluviales "à la parcelle", pour les eaux de toiture et de ruissellement privatives. Ceci réduira d'autant les apports brutaux sur le réseau public des eaux pluviales, en cas de séquence orageuse : celui-ci ne collectera que les eaux de ruissellement des espaces publics (voirie, parking). Cette solution permet aussi de limiter l'assèchement des sols et les mouvements de retrait-gonflement d'argile.

Extrait du règlement zone UA : « Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est toutefois autorisée. En cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés. »

- SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'YERRES

Un SAGE, par ailleurs, est en cours de validité : Document validé en CLE le 23 mai 2011 et approuvé par arrêté le 13 octobre 2011.

Le règlement est assorti des documents cartographiques nécessaires à l'application des règles qu'il édicte. Les règles ou mesures qu'il définit sont opposables non seulement à l'administration mais également aux tiers principalement dans l'exercice des activités mentionnées dans les nomenclatures eau et installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que pour les opérations entraînant des impacts cumulés significatifs identifiés et ce en référence à l'article R 221-5-2 du code de l'environnement.

- GESTION DES ZONES HUMIDES :

- Le SyAGE a identifié des *mares à enjeux* et des secteurs humides à enjeux, pour la commune de La Houssaye-en-Brie (ci-contre).

Le plan de zonage a donc délimité des zones Azh et Nzh, pour ce qui est des terrains classés respectivement dans la zone A ou la zone N. Par ailleurs, les mares et plans d'eau ont eux aussi été identifiés sur les plans de zonage (en zone A comme en zone N).

Le P.L.U édicte notamment les dispositions suivantes :

- *« Toute construction, extension de construction existante, installation (permanente ou temporaire) ou aménagement qui n'aurait pas fait l'objet de solutions alternatives et justifier le choix par le moindre impact sur la zone humide autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu (etc.). »*

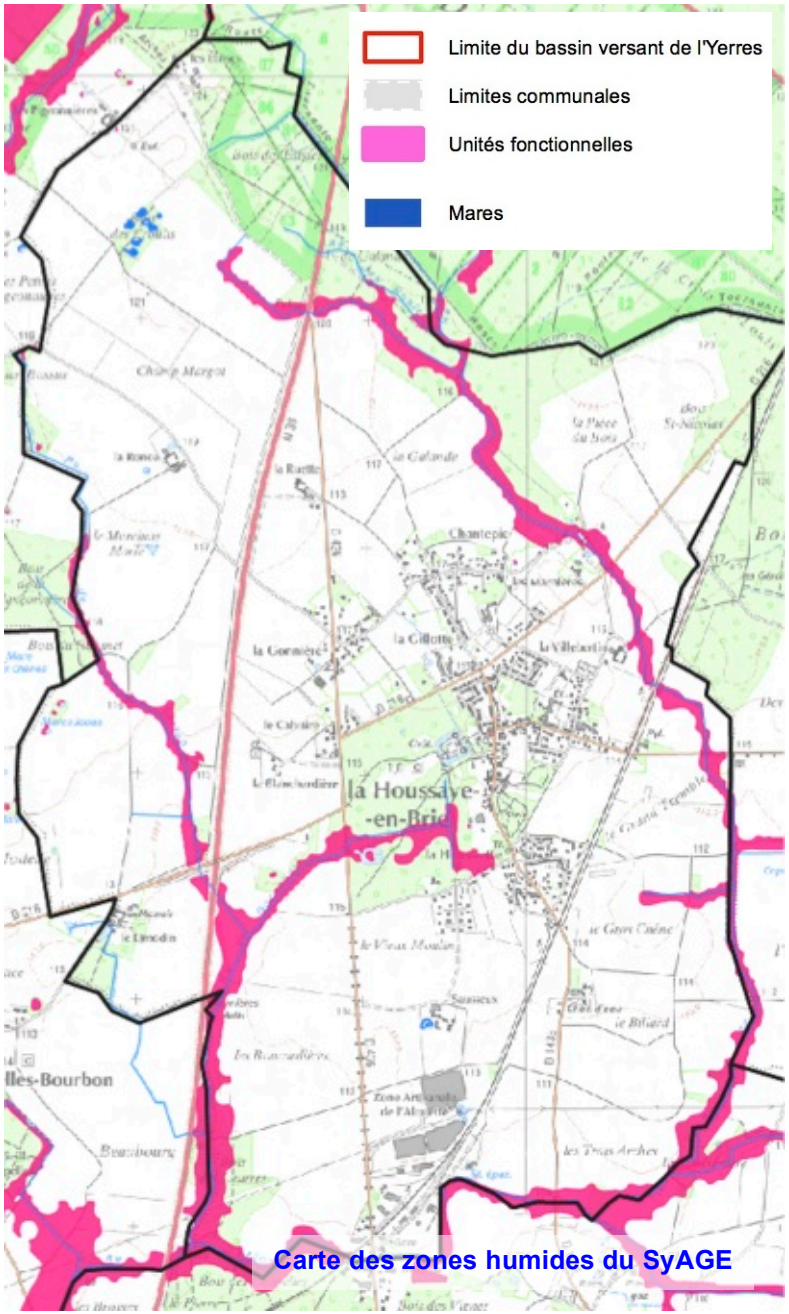
- *« Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite. »*

- *« Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée. »*

En dehors des zonages Azh et Nzh, et notamment dans les enveloppes d'alerte des zones humides repérées sur le plan 5.D.3 et la carte présentée en page 51 du rapport de présentation (dites de classe 3), s'appliquent de la même façon des dispositions de la Loi sur l'Eau : articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

*

* *



Carte des zones humides du SyAGE

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

- L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...).

De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels à vocation récréative, touristique ou écologique ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés et les plans d'eau ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

- Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut observer que le P.L.U de La Houssaye-en-Brie ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel et à court terme (outre la reconversion des fermes), que trois nouveaux types de projets :

- la réalisation de la zone 1AU de la Sente du Clos de la Vigne,
- l'identification d'un zonage spécifique pour la reconversion de la SAMI (RD 216),
- la délimitation d'une zone 2AUx, pour l'extension éventuelle de la ZAE de l'Alouette.

Quant au tissu construit existant, le nouveau P.L.U contient principalement des dispositions qualitatives, au plan réglementaire, et tend à une urbanisation raisonnée des dents creuses (avec une capacité globale de l'ordre de 100 logements).

- Protection de l'espace naturel :

Le plan local d'urbanisme participe aussi à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires.

La protection des boisements de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, préserve ces bois au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à 185,29 hectares (la réduction apparente vis-à-vis du P.O.S révisé est surtout imputable à la nouvelle base graphique utilisée : le cadastre vectorisé).

La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zones N, totalement inconstructibles, ou constructibles uniquement pour des occupations du sol liées aux loisirs ou aux équipements d'infrastructures, et qui confortent notamment la protection des principaux boisements et leurs abords, pour une superficie de l'ordre de 197 hectares.

La protection des espaces agricoles, pour environ 929 hectares.

Au total, ce sont plus de 1100 hectares, soit 91 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de toute urbanisation, laquelle se voit simplement confortée, complétée et (relativement) densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles.

Quant à **l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que l'augmentation démographique envisagée (*avec un maximum de 1.800 habitants, contre 1.621 en 2013*), est peu significative, au regard de la population actuelle, ***soit 11 %***. L'augmentation démographique est compatible - quoi qu'il en soit – avec la mise en œuvre du programme d'équipement scolaire comme avec la capacité actuelle des équipements généraux.

1 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures correctrices

- Incidences du P.L.U sur l'environnement :

Les types d'incidences que le P.L.U présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- Incidence démographique : au regard d'un potentiel supposé d'environ 140 logements qui pourront être construits à compter de 2013, la population de La Houssaye-en-Brie devrait compter à échéance 2030 de l'ordre de 1.800 habitants.

- Incidence sur les équipements : au regard des équipements scolaires, l'accroissement démographique devrait impliquer une stabilisation des effectifs en classes maternelles et élémentaires (sous réserve d'une diversification effective du parc de logements).

- Incidences sur les conditions de circulation et de transport :

Non quantifiables, à l'échelle des augmentations démographiques considérées au niveau de la seule commune de La Houssaye-en-Brie (limitées à ≈ 11 %).
Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx devra être précédée d'une étude relative aux accès (notamment routiers), comme aux déplacements.

- Incidences sur l'économie :

Le plan local d'urbanisme va contribuer au développement économique local.

Le potentiel de développement est en effet mis en valeur, à travers :

- les actions menées par la Commune en matière d'offre de commerces quotidiens en centre-village,
- les possibilités de reconversion des bâtiments autorisés pour les 9 fermes implantées sur le territoire,
- le développement du pôle gare, susceptible d'avoir un effet d'entraînement sur l'implantation d'entreprises,
- les dispositions retenues (zone 2AUx) pour permettre l'extension de la zone de l'Alouette.

- Incidences sur les milieux naturels :

Aucun projet n'est susceptible d'impacter directement une zone NATURA 2000, dans le P.L.U de La Houssaye-en-Brie, non plus que la ZNIEFF de la Forêt de Crécy, trop éloignée des limites de l'urbanisation pour y être sensible.

Les principaux projets contenus dans le plan local d'urbanisme sont en effet représentés par des programmes qui sont localisés à l'écart des espaces protégés et en continuité directe avec le bâti existant. L'impact du P.L.U sur l'économie agricole, par ailleurs, soit 11 hectares de terres exploitées sur un total de 930 hectares (soit 1,2%) ne pas devrait porter atteinte de façon importante à cette activité.

*

* *

2 : Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

• Au regard des sites directement concernés par l'application du P.L.U, les dispositions d'évitement ou correctrices retenues sont les suivantes :

- Pour le secteur 1AU de la Sente du Clos de la Vigne, une étude a été réalisée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en concertation avec l'aménageur et l'unité territoriale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), afin d'identifier les enjeux ou éléments saillants du diagnostic, de réglementer les accès, d'envisager l'implantation optimale des habitations, de conserver les vues intéressantes et de respecter les lignes de force du paysage.

- Pour la zone 2AUx (extension éventuelle de la ZAE de l'Alouette), les règles d'urbanisme seront précisées lors de son ouverture à l'urbanisation.

Une traduction des objectifs poursuivis sera effectuée dans le règlement des opérations. De même, des prescriptions concernant l'implantation des végétaux et leurs essences de flore locale, la réalisation de circulations douces en lien avec le reste du village, des dessertes reliées au réseau viaire existant, les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, seront apportées aux OAP comme dans le règlement.

D'une façon générale, et pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intensifs, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Le traitement des eaux pluviales circulant dans les canalisations devra aussi être amélioré en tant que de besoin (curage, filtrage, etc.).

- Pour le secteur UBd (reconversion de la SAMI), celui-ci permettra de conforter l'offre de logements (avec une vingtaine de constructions) sans consommation de foncier supplémentaire, s'agissant de la réaffectation d'une emprise construite. Les modalités d'accès seront définies en liaison avec l'agence routière territoriale du Département.

Par ailleurs, concernant les terrains concernés étant identifiés en *enveloppe d'alerte des zones humides* (zones potentiellement protégées) la réalisation de cette opération sera conditionnée :

- à une vérification par sondage du caractère humide ou non du site,
- le cas échéant à une instruction de dossier au titre de la loi sur l'Eau, laquelle devra éventuellement prescrire des mesures compensatoires.

• Au regard des nécessités de prise en compte de l'environnement, les autres développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants.

*

* *

B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins de la commune. Il est donc nécessaire parallèlement de prévoir des actions d'accompagnement en corrélation avec ces objectifs. Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics à créer ou à améliorer, le cadre bâti et les espaces publics, l'organisation de l'urbanisation, la maîtrise du foncier.

1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

• Un premier contrat rural avait permis de procéder :

- à l'acquisition d'une propriété rue Etienne Jodelle, pour y aménager des locaux associatifs (salle de réunion, salles réservées aux associations), un garage (pour matériels et véhicules), ainsi que les abords extérieurs de la propriété ;
- à l'aménagement d'une bibliothèque et d'une salle d'activités dans les locaux jouxtant l'école.

Un second contrat rural a permis de réaliser les opérations suivantes : l'aménagement de la Mairie dans un bâtiment communal ; la transformation d'un bâtiment communal en bureau de Poste ; l'aménagement de la place de la Mairie.

• Une étude concernant l'aménagement de la place du village a été menée dans le cadre du PLU, au premier trimestre 2015. Une partie du diagnostic a été validée par la commission d'urbanisme :

- La place doit devenir un lieu de vie.
- L'aménagement doit permettre de dynamiser le village.
- Il doit devenir un point de « dialogue » entre les différents espaces (parc du château, centre minéral, bar …).
- Il doit tenir compte du bâtiment de la Poste qui devra être préservé même si sa destination peut ou doit changer.
- Il doit permettre de renforcer la sécurité du carrefour.

Enfin, plusieurs hypothèses ont été soulevées :

- Permettre de déplacer la mairie sur cet espace.
- Mettre en place un marché de producteurs locaux.
- Créer un parc ouvert et donc supprimer le retour d'équerre (du bâtiment projeté).
- Permettre la densification du centre.
- Permettre la création de commerces de proximité pour renforcer la dynamique de l'existant.

A été évoquée la possibilité de conserver le bâtiment de la Poste et d'en faire un pivot (en termes d'articulation paysagère) entre l'espace minéral de la place du Maréchal Augereau et le petit parc situé au sud de l'église (développer le concept : un côté cour et un côté jardin …).

Ce programme doit être envisagé à deux échelles de temps :

- le moyen terme : une restructuration de l'espace actuel (requalification, développer les fonctions commerciales et récréatives, sécurisation, etc.),
- le long terme : une possibilité d'étendre la restructuration menée sur l'espace, à un programme de constructions (incluant la possibilité de déplacer la Mairie).

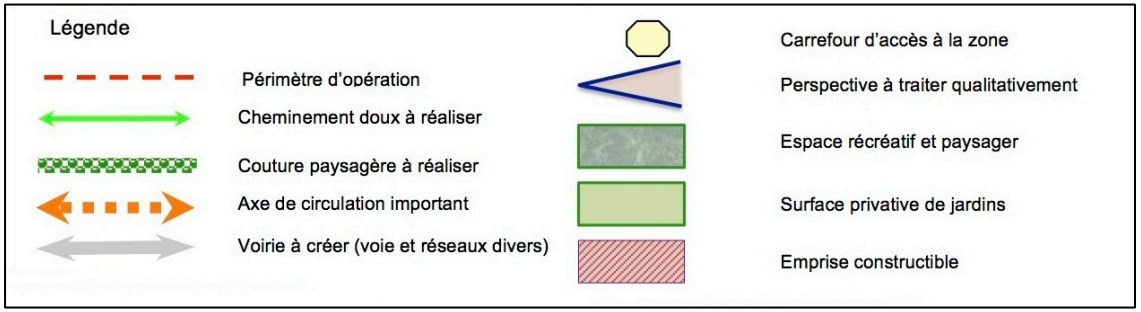
L'objectif serait alors de proposer un parti d'aménagement portant uniquement sur les espaces non construits, mais qui permettrait ensuite, le cas échéant, de construire sans avoir à modifier la composition de l'espace ainsi reconfiguré.

Les principes d'aménagement définis dans le P.L.U.

2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

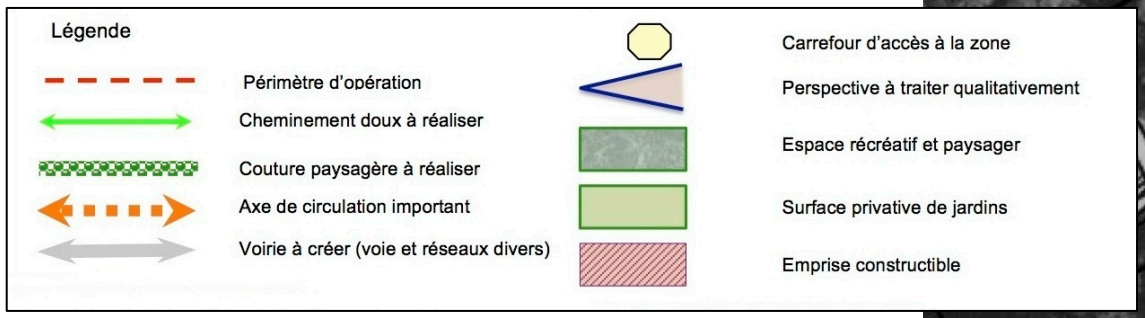
- Les objectifs poursuivis à travers la réalisation de la zone 1AU sont les suivants :

- cibler une population de primo-accédant (avec un objectif de rajeunissement démographique),
- donner à l'opération une dominante d'habitat individuel, sans exclure l'habitat intermédiaire,
- aménager des liaisons piétonnières et cyclables (depuis Parc au Veau et plateau sportif → cube),
- aménager une transition paysagée le long de la route de Coulommiers (avec une piste cyclable),
- ces aménagements devront être doublés d'un fossé pour assurer la gestion des eaux pluviales,
- l'accès à la RD 216 devra faire l'objet d'un aménagement pris en charge par l'aménageur,
- prévoir un accès sur cette route et un autre sur la sente du Clos de la Vigne,
- imposer au moins deux places de stationnement, plus des places pour les visiteurs,
- ces places seront complétées par des stationnement de journée (recul du portail),
- l'enfouissement de la ligne moyenne tension qui traverse la parcelle doit être demandé "en option".
- mixer dans le plan de composition les logements pour primo-accédant et les "grands" lots,
- ne pas aménager une placette mais opérer une ventilation des petits logements dans l'opération,
- prévoir un ou deux pavillons présentant plusieurs logements (plutôt que des maisons de ville)
- généraliser la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.
- imposer une desserte en fibre optique (donc la prévoir en attente dans le programme de travaux),
- définir des choix en ce qui concerne les types de toitures, les panneaux solaires, etc. ;
- imposer l'épuration des eaux de ruissellement, des voiries comme des parkings.



• Les objectifs poursuivis à travers la réalisation du secteur UBd sont les suivants :

- Une orientation préférentielle des maisons vers le sud.
- cibler une population de primo-accédant (avec un objectif de rajeunissement démographique), voire plus aisée,
- donner à l'opération une dominante d'habitat individuel, sans exclure l'habitat intermédiaire,
- imposer au moins deux places de stationnement, plus des places pour les visiteurs,
- ces places seront complétées par des aménagements de stationnement de journée (recul des portails),
- mixer dans le plan de composition les logements pour primo-accédant et les "grands" lots,
- ne pas aménager de raquette de retournement mais organiser une circulation en boucle,
- prévoir dans la mesure du possible un ou deux pavillons présentant plusieurs logements (plutôt que des maisons de ville),
- généraliser la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.
- la surface des lots ne devra pas être inférieure à 450 m².



3 : La maîtrise du foncier

Un Droit de Préemption Urbain a été institué par délibération du 5 décembre 1989 (et qui sera modifiée à l'approbation du P.L.U), sur les zones suivantes :

- les zones UA (de la RD 216 jusqu' au Prieuré) et UBa (avenue Général Leclerc) comprises dans le centre ancien.
- la zone UBa du secteur du Calvaire, et les zones UBb et UE.

Il a été actualisé vis-à-vis du nouveau zonage, par délibération du 15 février 2018, sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du P.L.U approuvé.

4 : Les équipements publics et les emplacements réservés

• En matière d'équipements publics, la commune dispose d'un niveau assez satisfaisant, au regard de celui fréquemment rencontré dans des communes de même importance démographique. Les équipements scolaires et périscolaires, en particulier, sont suffisants pour l'objectif démographique envisagé, mais non les équipements sportifs, raison pour laquelle l'emplacement réservé n° 2 a été maintenu.

L'inscription d'emplacements réservés ne porte donc, pour l'essentiel, que sur les thèmes suivants :

- des aménagements de voirie, notamment dans l'optique d'améliorer la sécurité routière ou de créer des cheminements piétonniers,
- une emprise affectée à l'aménagement d'un plateau sportif de plein air.

Le tableau ci-après constitue la mise à jour de la liste des emplacements réservés du P.O.S antérieur. Leur mise en œuvre devra faire l'objet d'une concertation préalable avec l'ART.

numéro	bénéficiaire	superficie approchée	destination
1	Commune	1 000 m2	Cheminement piétonnier et cyclable. Limite Est de la Gonière.
2	Commune	17 170 m2	Equipements de plein air, sportifs et de loisirs. Au nord des terrains de sports. Extension du cimetière, équipements sportifs, périscolaires et extrascolaire, ateliers municipaux.
3	Commune	2 000 m2	Cheminement piétonnier et cyclable. Le long de la ligne de chemin de fer.
4	Commune	5 560 m2	Extension de la zone d'équipements collectifs. Ouest du cimetière.
5	Commune	5 500 m2	Extension de la station d'épuration. Au sud de la gare.
6	Commune	570 m2	Cheminement piétonnier et cyclable. Propriété Timmermans.
7	Commune	200 m2	Acquisition de voirie. Accès propriété Timmermans.

*

* *

ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES

CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en oeuvre des opérations d'archéologie préventive :** Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive :** Articles L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine

Article L114-2 (Loi nº 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3º Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.
Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1º Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2º Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3º Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4º Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3º du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2
Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Découvertes fortuites

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat

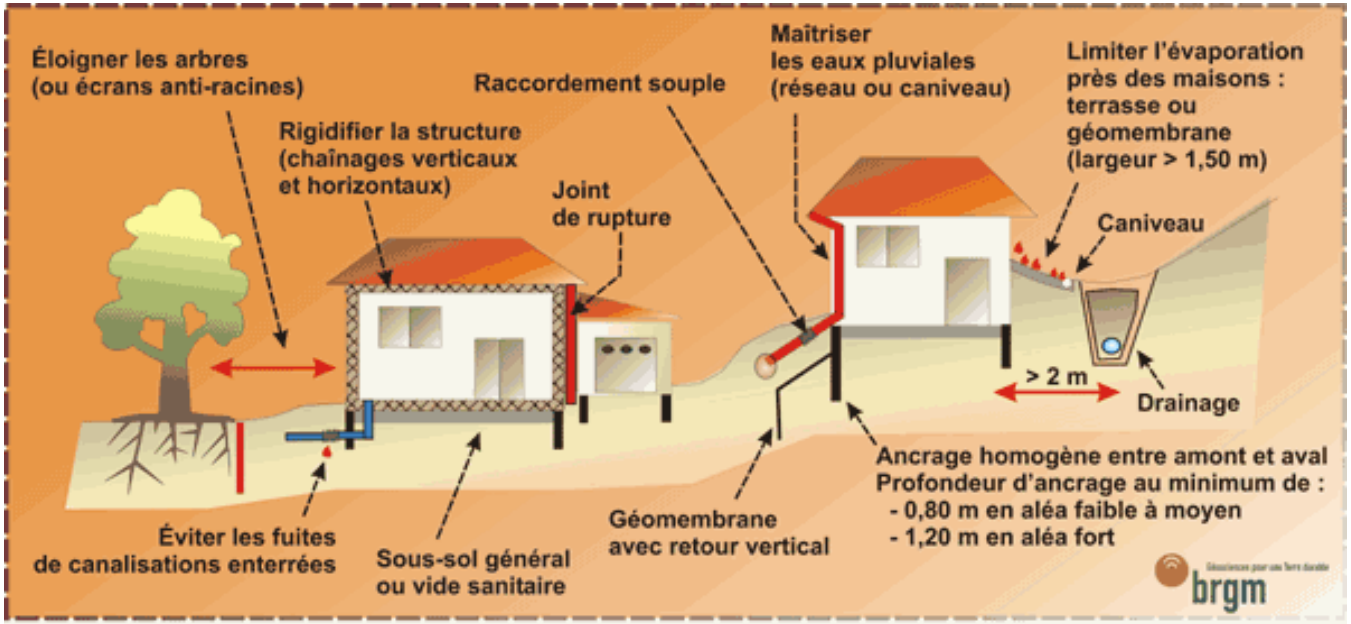
ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.

ANNEXE 2 : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

*

* *