DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

La Brosse-Montceaux

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 19 septembre 2014	prescrite le :
arrêtée le : 17 novembre 2016	arrêtée le :
approuvée le : 26 juin 2018	approuvée le :
modifiée le : 15 février 2019	modifiée le :
mise en compatibilité le : 9 janvier 2025	révision simplifiée le :
révision simplifiée le :	mise à jour le :

PIECE N° 2.1

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

VU pour être annexé à la délibération du :
9 janvier 2025

agence d'aménagement et d'urbanisme
EU-RÉAL
hôtel entreprises, rue Mondhaart 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BROSSE-MONTCEAUX

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- JANVIER 2025 -

Source : MOS 2012 - IAU

LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

- Rappel des objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme 4
- Préambule : les bases juridiques du PADD 5

- Caractéristiques essentielles des enjeux de l'urbanisme à La Brosse-Montceaux
  L'urbanisme de La Brosse-Montceaux 6
  Caractéristiques en termes de développement et de démographie 7

- **Article L151-5 du code de l'urbanisme :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement : 8
- d'équipement : 9
- d'urbanisme : 10
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers 11
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques : 14

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat : 15
- les transports et les déplacements : 17
- les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques : 18
- l'équipement commercial : 19
- le développement économique et les loisirs : 20

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. 21

- **Rappel des objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :**

Cette élaboration est axée sur les points suivants, comme précisé dans la délibération du 19 septembre 2014 :

- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements ;
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique ;
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation ;
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

- **Ces objectifs se concrétisent dans les exemples suivants :**

- ouvrir quelques terrains à l'urbanisation, en économisant le foncier constructible,

- préserver et valoriser l'activité agricole ainsi que le bâti vernaculaire et les murs en maçonnerie,

- préserver et valoriser les architectures et parcs remarquables (Château),

- préserver les boisements, l'Yonne et les zones humides (espaces naturels remarquables notamment pour l'avifaune).

- prendre en compte les modes de déplacement alternatifs.

• Préambule : les bases juridiques du PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. » (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- **d'aménagement,**
- **d'équipement,**
- **d'urbanisme,**
- de paysage, **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,**
- **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- **l'habitat,**
- **les transports et les déplacements,**
- les réseaux d'énergie et **le développement des communications numériques,**
- **l'équipement commercial,**
- **le développement économique et les loisirs,**

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

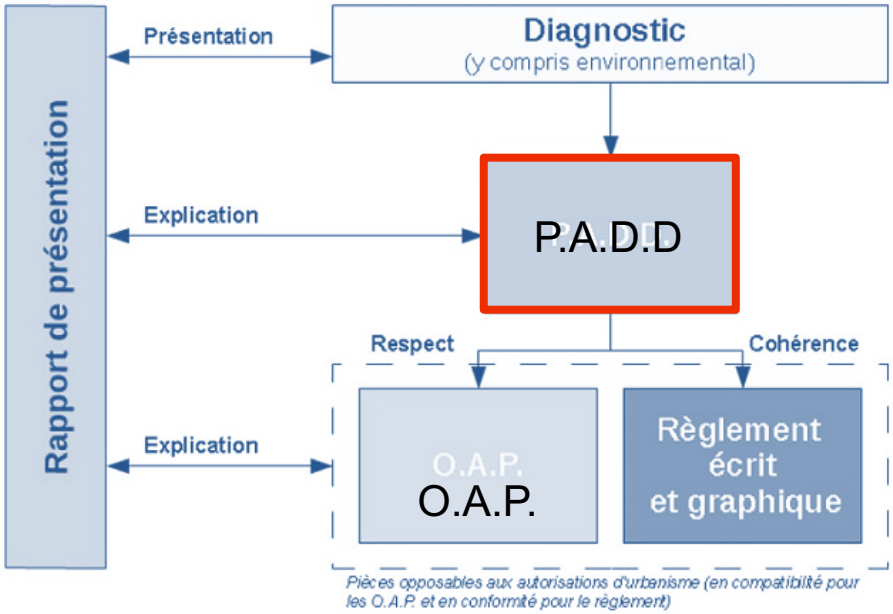


Figure 1. Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU (source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

Le PADD est la **clef de voûte du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé. Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES ENJEUX DE L'URBANISME A LA BROSSE-MONTCEAUX

A - L'urbanisme de Brosse-Montceaux se caractérise par :

1 - Une « trame verte » omniprésente, représentée par les espaces cultivés (760 ha), des boisements et bosquets épars (252 ha) et les habitats associés aux rives de l'Yonne.

> Enjeu identifié : préserver ces caractéristiques, valoriser les espaces naturels.

2 - Une «trame résidentielle» à densité végétale variable, représentée principalement par les parties anciennes du village et les quartiers d'habitat individuel (les lotissements) qui participent de la trame verte locale.

> Enjeu : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement urbain.

3 – Une extension urbaine en direction du hameau de Chevinois : représentées par un alignement de maisons de part et d'autre de cet axe interrompu par de grands espaces de jardins interstitiels ou des espaces agricoles (→ raccordement à l'assainissement).

> Enjeu : préserver les « cœurs verts » dans le tissu construit et les coupures d'urbanisation existantes.

4 - Une trame bleue d'importance qui traverse le territoire au Nord, avec l'Yonne et ses espaces associés (anciens sites d'extraction de matériaux), zones d'expansion des crues...

> Enjeu : valoriser et protéger les berges, préserver le fonctionnement hydrologique (et leur valeur biologique)

5 - Peu d'éléments de développement économique, en dehors de l'activité agricole : la taille de la commune, comme la composition du tissu construit, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité forte.

> Enjeu : préserver et renforcer l'offre artisanale, commerciale et de services.

6 - Une accessibilité routière « moyenne », mais une proximité immédiate avec la RD 606 qui permet de desservir le village tout en préservant la tranquillité des habitants. Le réseau routier intra communal soulève des questions de sécurité comme de stationnement : commandée par la RD 49 et 49A, et avec un réseau communal souvent étroit.

> Enjeu identifié : améliorer les conditions d'accès, de sécurité, d'une part, et de stationnement, d'autre part.

B - Caractéristiques en termes de développement urbain et de démographie :

En 2011, la population de la commune compte 727 habitants → 787 habitants en 2015 (de 2011 à 2015, 10 logements construits).

En analysant les séries historiques de la démographie, on peut constater que depuis 1968, la population communale a presque doublé. Elle est en effet passée de 412 à 727 habitants, soit une augmentation de 176.5%. Cette augmentation n'a pas été linéaire puisque durant les périodes 1968-1975 et 1990-1999 la population a diminué.

La plus forte période de croissance a eu lieu entre 1982 et 1990. Durant cette période, l'augmentation de la population est due au solde migratoire.

Durant les dernières périodes (1999-2011), l'augmentation de la population est plutôt due au solde naturel. Cela est dû à l'arrivée d'effectifs depuis l'extérieur, dans les années 1970 et 1980. A partir des années 1990, c'est le solde naturel positif qui contribue essentiellement à l'augmentation démographique.

Il est à noter que depuis 2006, la commune n'est pas attractive puisque le solde migratoire est nul.

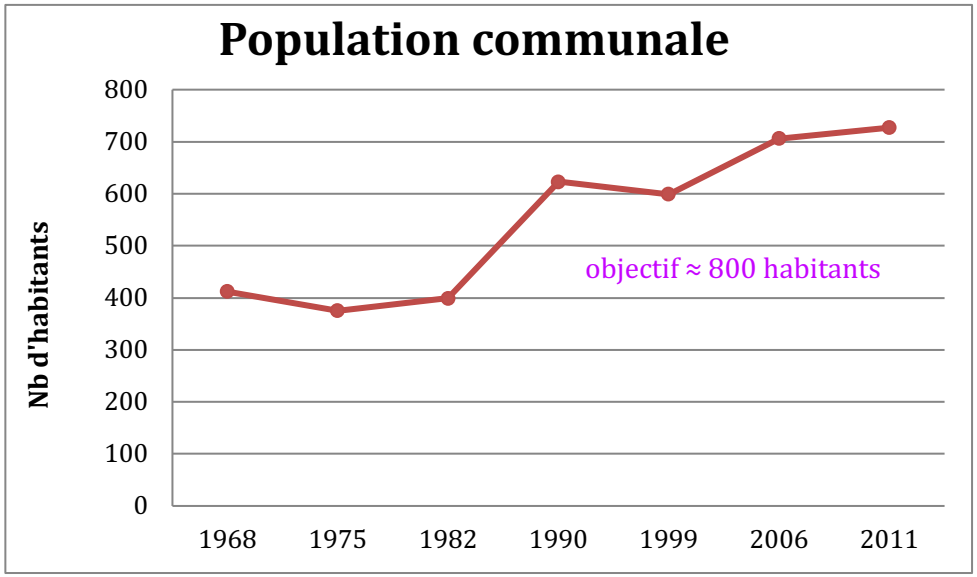
Le tissu construit est relativement dense pour une commune rurale puisque en 2012, la densité était de 20.6 habitants/ha de logement

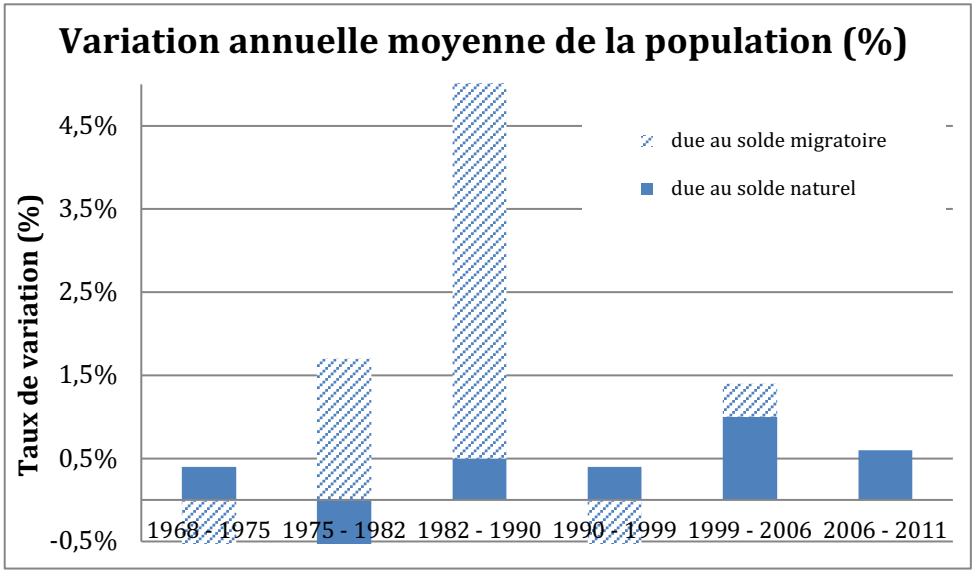
Le taux d'occupation des ménages est relativement élevé (2.65 habitants par ménage) et un phénomène de décohabitation devrait être observé dans les prochaines années.

L'offre en logement est peu diversifiée. En effet, le parc de logement est essentiellement constitué de maisons individuelles (97%) dont les occupants sont aussi les propriétaires (84%). Plus de la moitié de ces logements comportent au moins 5 pièces.

*

* *





PREMIERE PARTIE - LES THEMES TRANSVERSAUX DU PADD

1.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme *l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement*)

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

- Des avantages comparatifs :

- Une localisation attractive liée à la bonne desserte routière (proximité de la RD606), à la proximité du pôle urbain de Montereau-Fault-Yonne, ainsi qu'à l'accessibilité des gares ferroviaires de Montereau-Fault-Yonne, mais aussi de Villeneuve-la-Guyard ;

- Une richesse et diversité du site naturel (massifs forestiers, Yonne et espaces associés) et du patrimoine agricole, ayant des fonctions écologiques, culturelles, paysagères, économiques et sociales ;

- Un site construit aux qualités remarquables en raison des caractéristiques architecturales du bâti ancien, et de la présence d'éléments du patrimoine historique et culturel (Château, Eglise, puits,…).

- Des facteurs limitant du développement :

- Un territoire exposé à de nombreux risques (inondations, mouvements de terrain et rupture de barrages), mais aussi à de nombreuses contraintes (zones Natura 2000, objectifs de qualité des eaux et certains sites potentiellement pollués).

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Des facteurs naturels et humains qui peuvent être un support de la qualité de vie dans le village.

- **Objectifs (La politique à conduire) :**

- Préserver le cadre de vie actuel et les bâtiments remarquables.
- Conserver un village peu construit et verdoyant.
- Maintenir des relations de proximité (le *lien social*, le caractère de vie dans un village).

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Exemples :

. Mettre en œuvre des protections réglementaires au titre des paysages.
. Poursuivre l'aménagement des espaces publics.
. Planter et fleurir les entrées du village.

*

* *

1.2 - L'équipement de la commune :

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

- Qualité de l'eau distribuée conforme aux règlementations ; réseaux et quantités insuffisants (baisses de pression).

- Schéma Directeur d'Assainissement (doit être actualisé avec la CC2F).

- Collecte et traitement des déchets assurés par le SIRMOTOM de la région de Montereau-Fault-Yonne.

- Une activité associative importante.

- Peu d'équipements administratifs et de culte, culturelles et sportives (gymnase et salle des fêtes, parcours de santé, plateau polyvalent, etc)

- Regroupement Pédagogique du Bresmont avec Esmans et Montmachoux.

- Manque en équipements commerciaux, touristiques et pour des activité sociales ou de loisir : rabattement des habitants sur les communes voisines.

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Un niveau de desserte insuffisant en termes d'assainissement, pour permettre l'accueil d'une population supplémentaire.

- **Objectifs (La politique à conduire) :**

→ Renforcer la desserte en adduction d'eau potable.
→ Maintenir et développer le niveau actuel en équipements. Permettre la construction d'une nouvelle station d'épuration.

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Exemples :

. Inscrire des emplacements réservés.
. Réaménager des espaces récréatifs.

*

* *

1.3 - L'urbanisme :

• **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

Un urbanisme marqué par une faible densité bâtie et par un patrimoine construit remarquable (Château, fermes, maisons rurales).

• **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

Prendre en compte les caractéristiques qualitatives du tissu construit et les interfaces avec les milieux agricoles et forestiers.

• **Objectifs (La politique à conduire) :**

- Prendre en compte la capacité actuelle des voiries et réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.

- Définir une règle pour autoriser les constructions THPE …

- Réglementer l'utilisation des systèmes utilisant les énergies renouvelables.

- Etudier l'impact financier de l'urbanisation sur le budget communal.

- Eviter une trop grande densité du tissu construit futur (dans les limites prescrites par le schéma directeur régional).

• **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

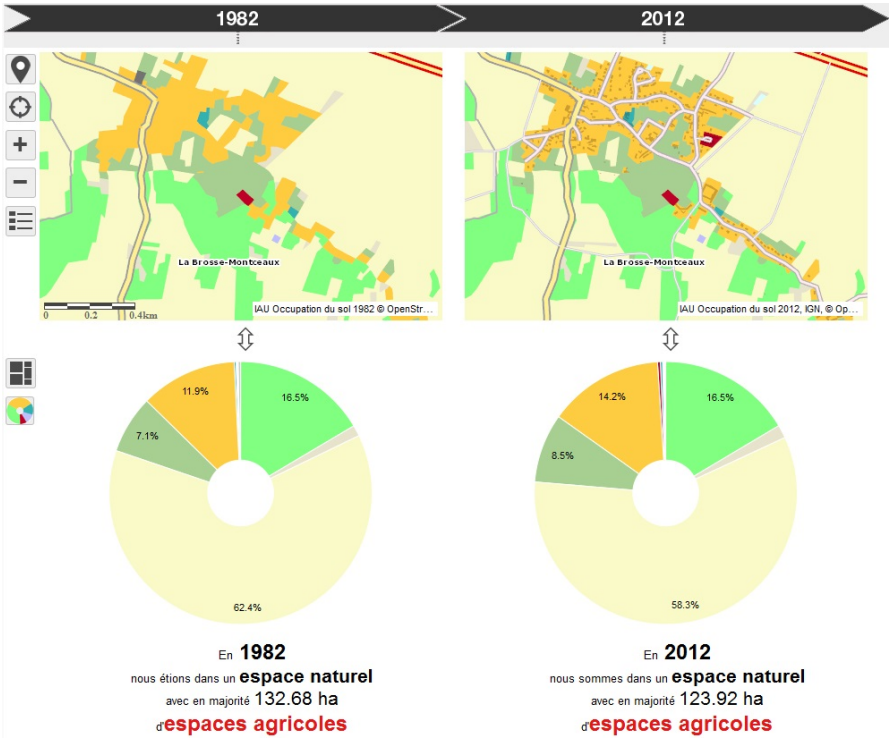
- Imposer une surface de 50 m2 minimum pour les logements aménagés ou en construction neuve.

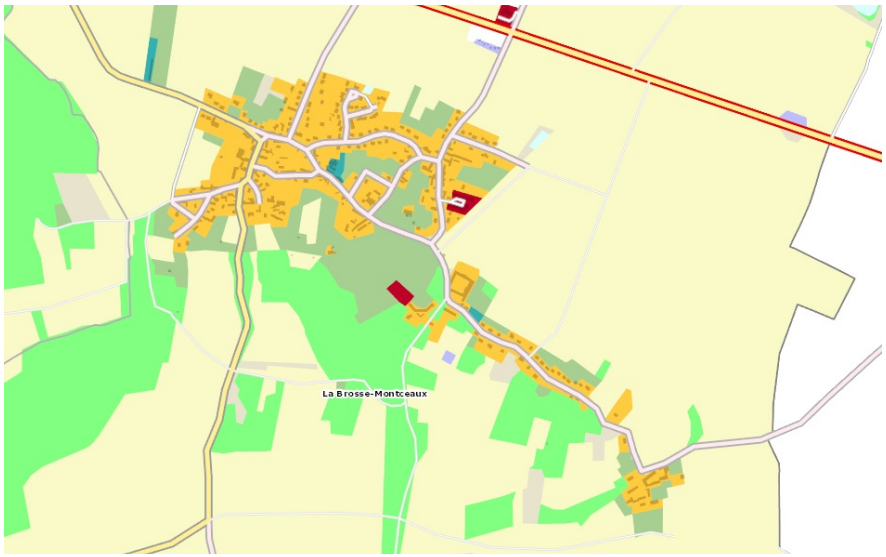
- Réglementer les isolations par l'extérieur sur les bâtiments vernaculaires.

- Permettre des clôtures en grillages doublés d'une haie à l'extérieur et entretenue.

*

* *





1.4 - Protection des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers:

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

- Plusieurs sites constituant un patrimoine naturel important : l'Yonne et ses espaces associés ; les massifs forestiers.
- Diversités faunistique, floristique et d'habitats remarquables dans le territoire, dont la présence a motivé la mise en place d'une ZPS ;

- Présence de nombreuses zones humides de 2ème et 3ème classe. Elles se situent en majorité au Nord du territoire dans le lit majeur de l'Yonne. D'autres se trouvent à proximité de l'aqueduc de la Vanne et dans le secteur de Malassise.

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Un milieu naturel et paysager très riche, qui représente un facteur d'attractivité pour développer le village, mais aussi une sensibilité à préserver.

- **Objectifs (La politique à conduire) :**

- Tenir compte des contraintes de l'agriculture moderne.

- Embellir les entrées du village.

- Intégrer les nouvelles opérations dans le paysage bâti actuel.

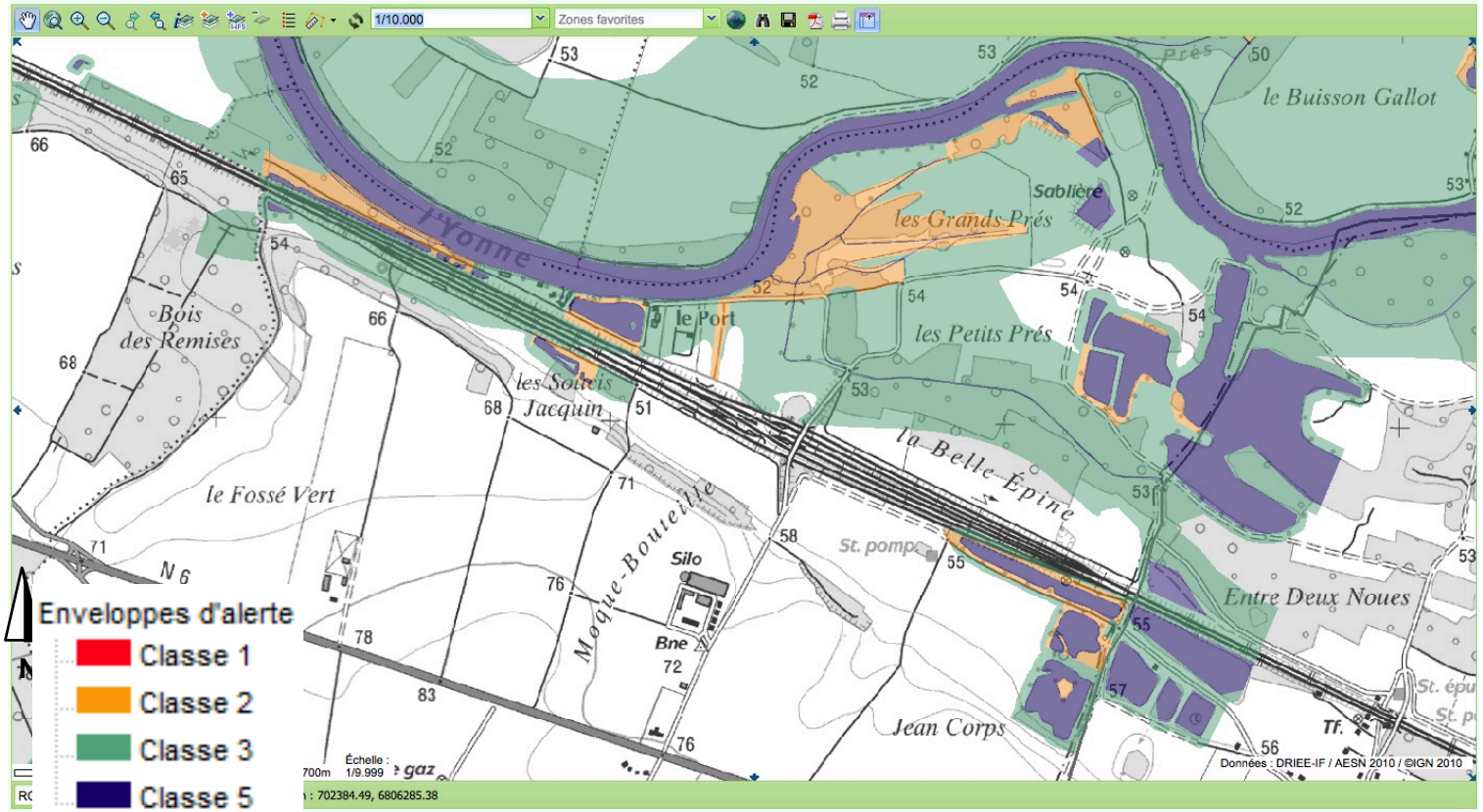
- Préserver la trame végétale du village (jardins, arbres remarquables, cheminements piétons).

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Préserver les zones humides fonctionnelles.

- Identifier les mares (y compris celles qui ont été rebouchées).

- Par principe, on renverra à l'application de la loi sur l'Eau dans les zones humides.



Source : Enveloppes d'alerte des zones humides. DRIEE CARMEN

Légende

Trame végétale libre
- Arbre isolé, bouquet d'arbres
- Arbuste isolé, bouquet d'arbustes
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, berme avec embuissonnement spontané, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Bande herbeuse (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Chemin enherbé, chemin partiellement enherbé (discon.) berme prairiale, prairie naturelle
- Jachère faune sauvage, friche
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente, bosquet, bouquet d'arbres
- Berme avec ligneux bas plantés, berme avec embuissonnement spontané, verger (discon.), haie de ligneux bas,
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large), berme prairiale, prairie naturelle
- Jachère faune sauvage, Friche

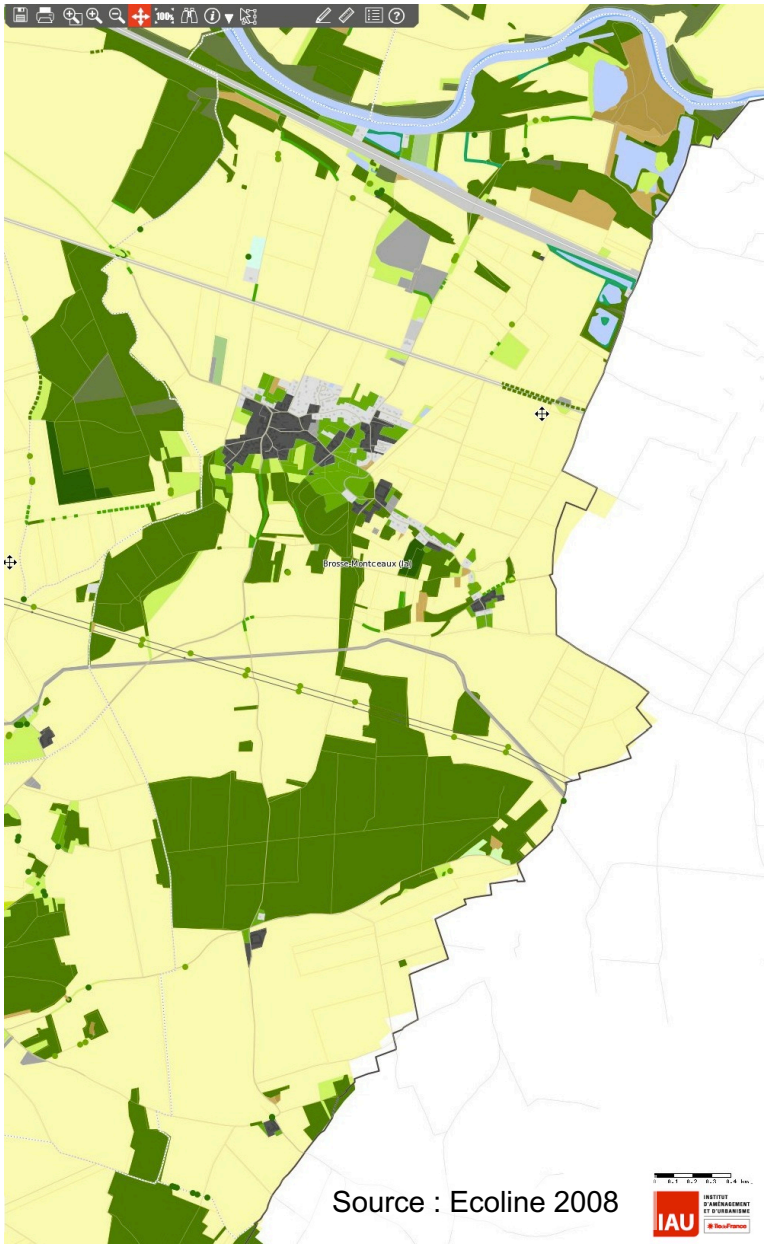
Trame végétale ordonnancée
- Alignement d'arbres, allée continue
- Alignement de ligneux bas
- Haie ornementale dense
- haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)
- Alignement d'arbres, allée continue
- Alignement de ligneux bas
- Haie ornementale dense
- Haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale humide
- Ripisylve
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Milieux humides
- Milieux humides
- Ripisylve
- Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)

Continuité de la trame
- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

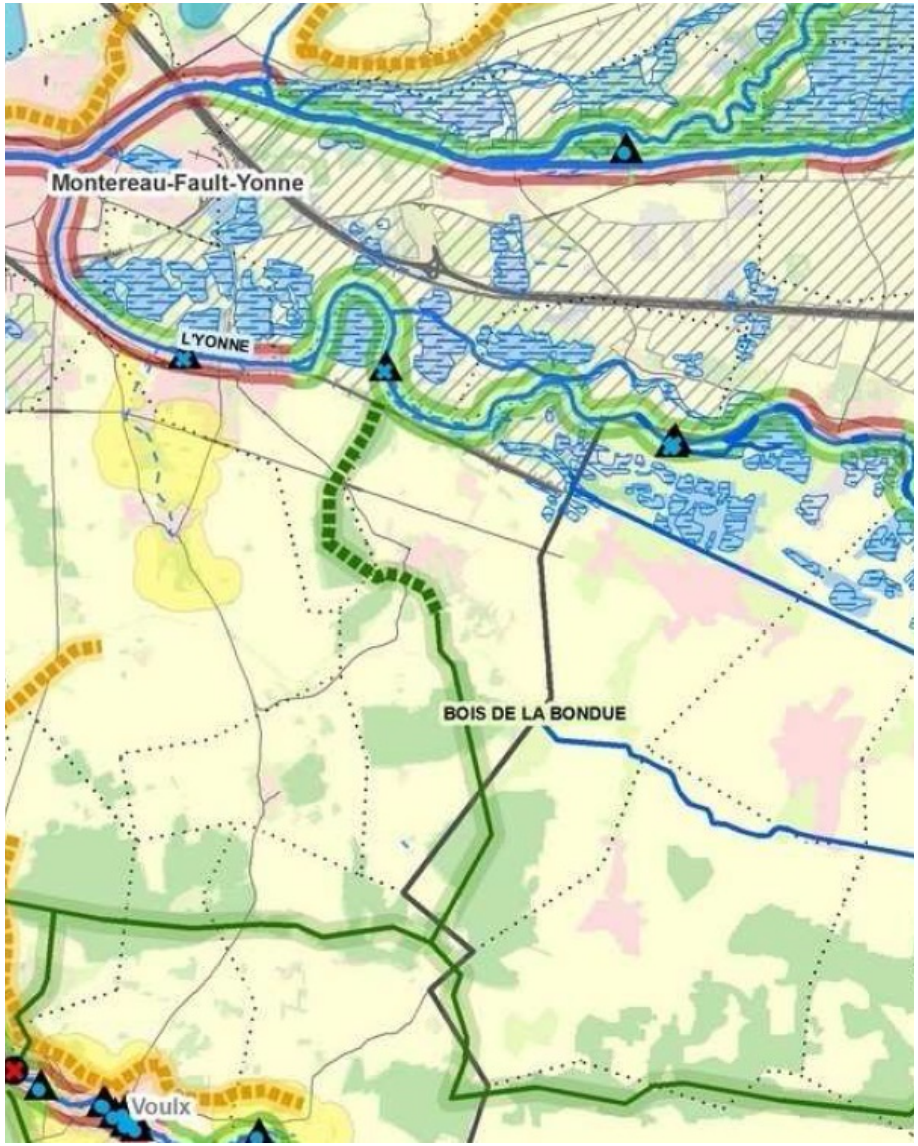
Milieux naturels
- Vergers et petits fruits
- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mélangée
- Végétation clairsemée
- Peupleraie
- Terres labourées
- Prairies, surfaces en herbe
- Maraichage, horticulture
- Cultures intensives sous serres
- Eau fermée, Cours d'eau
- Carrières, sablières
- Espaces vacants
- Berges
- Parcs ou jardins de l'habitat
- Jardins familiaux
- Activités de loisirs

Trame bâtie
- Habitat individuel
- Emprises de transport
- Equipements, ressources
- Habitat collectif
- Centre ancien



Source : Ecoline 2008

1.5 - Préservation - remise en état des continuités écologiques :



Carte des objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue de la commune de La Brosse-Montceaux

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

- Des continuités écologiques multiples :

  - Une trame bleue riche et complexe formée par l'Yonne et ses espaces associés dont la continuité est à restaurer d'ici 2017 (barrages) ;
  - Une trame verte fonctionnelle accompagnant la trame bleue bien que coupée par des infrastructures majeures à l'Ouest du territoire ;
  - Une trame boisée dont la fonctionnalité est à restaurer dans la partie Nord du territoire, notamment aux abords du tissu construit.

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- L'urbanisation de la Brosse-Montceaux (vers Chevinois) est en partie responsable de la faible fonctionnalité de la trame boisée.

- La sensibilité des cours d'eau aux pollutions et actions humaines doit être prise en compte.

- **Objectifs (La politique à conduire) :**

- Préserver les continuités existantes et la biodiversité locale.
- Permettre toutefois une réduction mineure (≈ 3.000 m2) des surfaces agricoles, pour les besoins d'extension de la station d'épuration.

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Adapter le règlement (clôtures) à cet objectif.

*

* *

DEUXIEME PARTIE : LES POLITIQUES SECTORIELLES DU PADD

2.1 – L'habitat :

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

La Brosse-Montceaux : le point mort actualisé 2013	1975	1982	1990	1999	2007	2013	2030	delta 1975/1982	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2007	delta 2007/2013	delta 2013/2030
population sans double compte	375	399	623	599	706	769	**850**	24	224	-24	107	63	81
taux d'occupation	2,80	2,71	3,00	2,69	2,65	2,71	**2,50**	-0,09	0,29	-0,31	-0,04	0,06	-0,21
population résidences principales	367	396	623	599	706	764	**850**	29	227	-24	107	58	86
résidences principales	130	145	208	223	266	282	**340**	15	63	15	43	16	58
résidences secondaires	42	37	33	17	11	8	**5**	-5	-4	-16	-6	-3	-3
logements vacants	1	21	13	12	10	21	**14**	20	-8	-1	-2	11	-7
parc total	173	203	254	252	287	311	**359**	30	51	-2	35	24	48
logements construits								28	57	10	32	*23*	***60***
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)								-2	6	12	-3	-1	12
variation RS + LV								15	-12	-17	-8	8	-10
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0								5	-13	24	3	-5	24
point mort								**18**	**-19**	**19**	**-8**	**2**	**26**
effet démographique								**10**	**76**	**-9**	**40**	**21**	**34**

→ Ci-dessus : calcul du point mort prospectif (NOTA : 23 logements ont été construits de 2007 à 2012).

- Une forte proportion de maisons individuelles, une offre très restreinte de logements collectifs (3% en 2012) et locatifs (12% en 2012) ;

- Une diversité dans la taille des logements insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à long terme : une prédominance d'habitations de grande taille et une sous-représentation des logements de 1 à 2 pièces (4%).

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Un risque de diminution de la démographie, dû à un phénomène de décohabitation.

- **Objectifs (La politique à conduire) :**

  Limiter l'offre à une soixantaine de logements (à compter de l'entrée en vigueur du P.L.U).

  L'objectif démographique minimal est de l'ordre de 850 habitants (par le calcul théorique).

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Faciliter la diversité de l'offre de logement par le règlement.

*

* *

2.2 – Les transports et les déplacements :

• **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

- Les équipements manquants et le nombre insuffisant d'emplois dans la commune contraignent les habitants à se déplacer, en générant des besoins de mobilité.

- Une proximité des infrastructures ferroviaires (gares de Montereau-Fault-Yonne et Villeneuve-la-Guyard) accessibles depuis le territoire communal via les transports en commun.

- Une desserte locale en transports en commun peu étoffée.

- Absence de pistes cyclables et de pistes piétonnes (y compris trottoirs) dans le territoire communal.

- Au niveau départemental, adoption du schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC).

- Au niveau départemental, adoption du Schéma Départemental de Stations Multimodales de Covoiturage.

• **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Forts potentiels de développement des moyens de mobilité alternatifs.
- Un besoin de mobilité alternative intra communale.
- Gérer l'évolution des besoins de mobilité.

• **Objectifs (La politique à conduire) :**

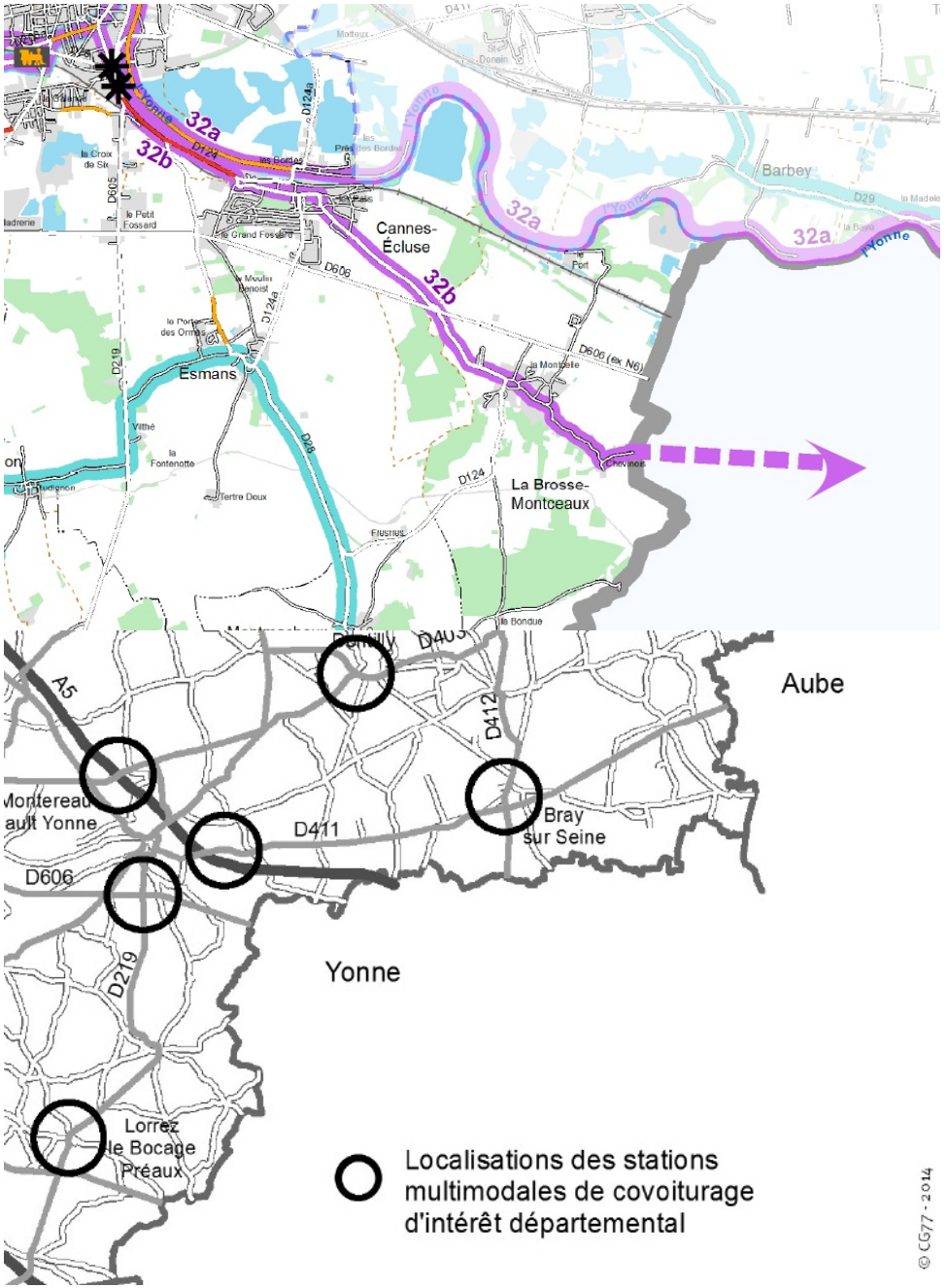
- Développer le transport à la demande.
- Aménager une aire de co-voiturage.

• **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Mise en œuvre du PAVE.

*

* *



2.3 – Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

• **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

- Desserte ADSL (haut débit) dans le territoire communal grâce à la présence d'un nœud NRA dans la commune et à celui de Montereau-Fault-Yonne.

- Pas de fibre optique à l'heure actuelle dans le territoire communal.

- Problème de desserte en téléphonie sans fil.

• **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Absence de limite sur ce plan en termes de développement local.

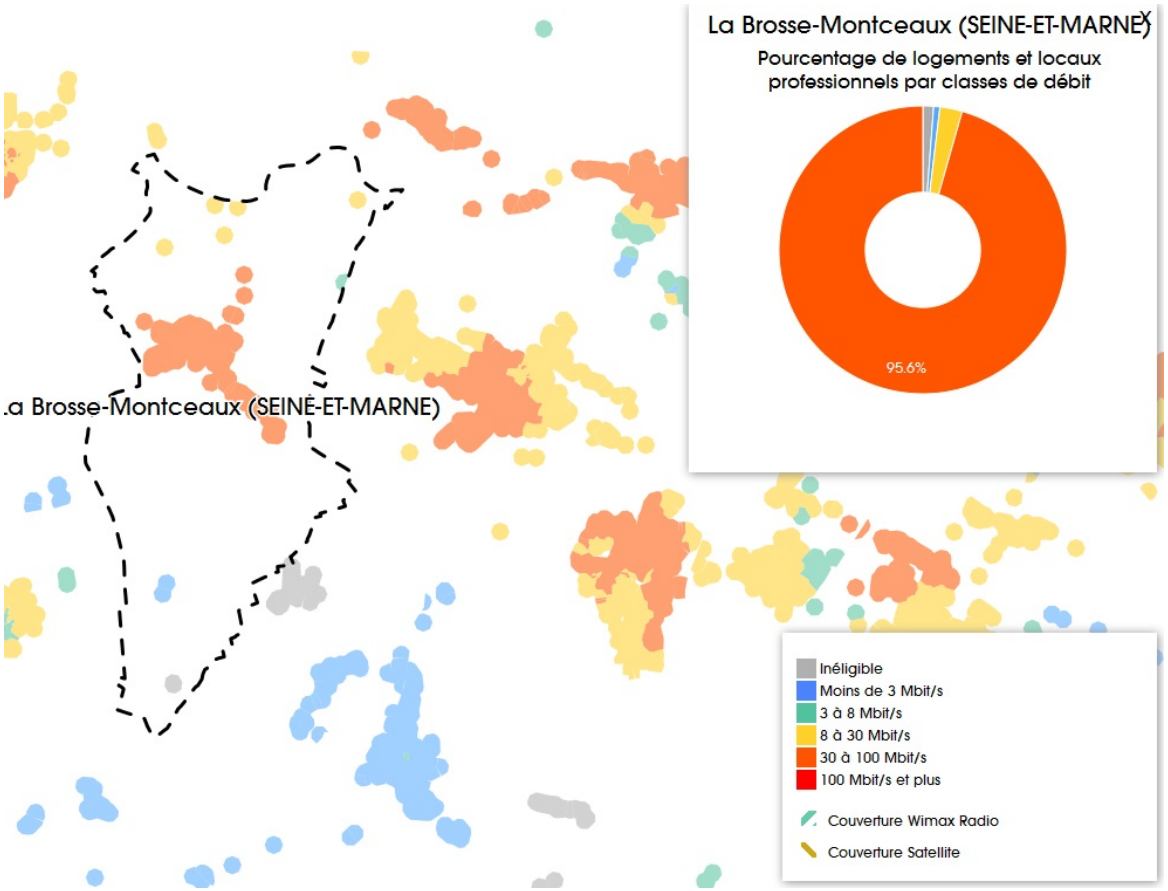
• **Objectifs (La politique à conduire) :**

- Desserte en fibre optique programmée en 2020.

- Renforcer la desserte en téléphonie mobile.

• **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Prévoir des fourreaux en attente dans toutes les nouvelles opérations.



*

* *

2.4 – L'équipement commercial

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

- Une offre commerciale très limitée.

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Des migrations vers les villes voisines (l'évasion commerciale).

- **Objectifs (La politique à conduire) :**

- Favoriser le développement d'un petit multi-commerce.

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Faire réaliser une étude avec la CCI.

- Faciliter les implantations à travers le règlement du P.L.U.

*

* *

2.5 – Le développement économique et les loisirs :

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le *futur engagé*) :**

- Un territoire à vocation résidentielle avec un faible taux d'emploi (qui a fortement diminué dans le temps).
- Une croissance des actifs qui diminue légèrement entre 2007 et 2011 (cela est-il lié l'augmentation du taux de chômage ?).

- Une population active occupant en majorité un emploi à l'extérieur (84%) de la commune, et des migrations alternantes qui s'accroissent.
- Présence de 48 établissements actifs dans la commune, soit 50 postes d'emploi en 2012.

- Une « économie résidentielle » basée surtout sur les commerces, transports et services privés (65%), mais des activités également dans les secteurs de l'agriculture (21%) et du service public (8%).

- Une économie locale portée par des entrepreneurs indépendants ou des unités de petite taille.
- Un nombre insuffisant d'équipements dédiés aux loisirs et au tourisme (hébergements).
- Une structure de recherche et développement sur le territoire (Bioferme).

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois, sera de maintenir la population active (à travers notamment des opérations de logements conçues pour attirer des ménages actifs) sans toutefois compromettre l'équilibre en termes de taux d'emploi, en accompagnant l'urbanisation d'un effort en matière de développement économique local.

- **Objectifs (La politique à conduire) :**

→ Permettre une activité hôtelière dans le parc du château, de même qu'un établissement d'hébergement pour personnes âgées.
→ Le SCoT identifie le secteur « entre terre et eaux » (entre le Fossé Vert et Phytorestore) en tant que ZAE à maintenir.
→ Interdire les activités nuisantes, bruyantes ou polluantes, les élevages industriels.

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Faciliter le développement économique et des loisirs par les dispositions réglementaires.

*

* *

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

• 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.).

• **Objectifs (La politique à conduire) :**

Privilégier la densification raisonnée du tissu construit existant, avec une capacité de l'ordre d'une trentaine de logements et le développement du château, à l'intérieur des emprises déjà urbanisées.

Limiter l'étalement urbain aux besoins nécessaires pour atteindre un objectif de l'ordre de 850 habitants, avec une consommation d'espaces globale **de 2,00 hectares,** pour environ 30 logements.

Secteur	surface en m2
Cloître	9900
route de Chevinois	4000
route de Chevinois chemin Fosse Jourée	1000
rue de la Rangée	1500
extension station d'épuration	3300
Total	19700

• **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

Adapter le règlement d'urbanisme à cet objectif.

*

* *