

# 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° 2.2

**RAPPORT DE  
PRESENTATION**

**(Deuxième partie)**

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

agence d'aménagement et d'urbanisme



10101 entreprises, rue Mouchaux 77200 ECUELLES  
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BROSSÉ-MONTCEAUX RAPPORT DE PRESENTATION DEUXIEME PARTIE - MARS 2024 -



## CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

### A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

1 : Les articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Urbanisme et la loi ALUR .....	129
2 : Le schéma directeur régional, approuvé le 27 décembre 2013 .....	132
3 : Autres contraintes réglementaires.....	137
4 : Liste des servitudes d'utilité publique.....	146

### B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 : Démographie, logements, activités .....	147
2 : Équipements et transports .....	149
3 : Environnement, espaces naturels et construits.....	150

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

### A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

1 : Principes de zonage.....	152
2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable.....	158
3 : Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement .....	160

### B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions .....	162
2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions.....	167

C - TABLEAUX DES SUPERFICIES .....	172
------------------------------------	-----

### D - COMPATIBILITÉ DU PLU avec les plans et programmes

1 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme.....	173
2 : Avec le schéma directeur régional.....	179
3 : Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes.....	182

## CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....	185
--	-----

1 : Perspectives d'évolution de l'environnement .....	186
2 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices.....	188
3 : Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	195
4 : Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi.....	197

### B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics .....	198
2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations.....	199
3 : La maîtrise du foncier.....	199
4 : Les équipements publics et les emplacements réservés.....	199

ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES.....	200
---	-----

ANNEXE 2 : ARGILES.....	202
-------------------------	-----

ANNEXE 3 : RESUME NON TECHNIQUE .....	204
---------------------------------------	-----

## 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.101-1 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 Brosse-Montceaux.

- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment (PAC du 23 novembre 2015) : les dispositions générales du Code de l'Urbanisme ; la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de La Brosse-Montceaux.

#### 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 et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

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 ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*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 ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

- **La Loi ALUR**

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové vise à faciliter la construction de logements tout en luttant contre l'artificialisation des sols. La lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être clairement affichées et recherchées dans le cadre de la révision du PLU.

La transformation des POS en PLU est un gage de meilleure prise en compte du volet environnemental dans les politiques locales d'aménagement et de planification. La loi prévoit que les POS engagés dans une procédure de révision avant le 31 décembre 2015 disposeront de trois ans maximum après la publication de la loi pour terminer leur procédure dans le respect de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU devra donc être approuvé avant le 27 mars 2017, sinon, après cette date, le POS devient caduc et le règlement national d'urbanisme s'applique.

a) Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU doit identifier les potentiels de densification des zones déjà urbanisées et favoriser la densification des quartiers pavillonnaires.

L'analyse de la consommation d'espace dans le PLU doit porter sur les 10 dernières années ou de la dernière révision. Le PADD fixera des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Nouvelles dispositions instaurées par la loi ALUR :

1. Suppression de la taille minimale des terrains,
2. Suppression du COS,
3. Institution d'un coefficient de surface non imperméabilisée. Il s'agit d'un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

Lors d'opérations de constructions neuves ou de rénovation, le PLU peut prévoir une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, terres végétalisées, toitures et terrasses ou murs végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides ...).

Le PLU doit favoriser le reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser (classées en zone 2AU) qui au bout de 9 ans sont restées sans projet d'aménagement ou d'acquisition foncière. Le bilan de l'analyse de la consommation de l'espace communal doit aboutir au juste dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation et à une optimisation du tissu urbain existant.

b) Limiter l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé :

Maitriser l'aménagement commercial : en cas de projets d'équipements commerciaux, les porteurs de projets devront organiser la remise en état du terrain ou traiter l'éventuelle friche commerciale.

Dispositions nouvelles destinées à limiter les espaces imperméabilisés liés au stationnement des équipements commerciaux : la superficie des parkings créés doit être inférieure ou égale au  $\frac{3}{4}$  de la surface commerciale bâtie. Au travers du PLU, il est possible de moduler le ratio applicable au stationnement, en cas de création d'emplacements destinés aux véhicules hybrides qui ne seraient dès lors pas pris en compte dans ce ratio. Les emplacements réalisés avec des revêtements perméables comptent par ailleurs pour moitié (à compter du 01/01/2016).

Mieux traiter les sols pollués : la loi ALUR comprend des dispositions destinées à poursuivre l'évolution et la clarification indispensable pour permettre le recyclage maîtrisé d'anciens sites industriels. L'élaboration du PLU sera l'occasion de faire le bilan des sites éventuellement concernés sur la commune.

c) Réécriture de la nomenclature du règlement du PLU :

Pour plus de lisibilité, le règlement sera restructuré en 4 thèmes :

1. Usage du sol et destination des constructions,
2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique,
3. Equipements des terrains,
4. Emplacements réservés : destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

**Le décret d'application a été publié le 28 décembre 2015.**

\*

\*            \*

## 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.

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

- **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, boisés 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 dans le projet de SD-RIF). Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

### Les espaces urbanisés

- 5  Espace urbanisé à optimiser
- 6  Quartier à densifier à proximité d'une gare
- 7  Secteur à fort potentiel de densification

Légende de la CDGT

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- 8  Secteur d'urbanisation préférentielle
- 9  Secteur d'urbanisation conditionnelle
- 10  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- 11  Pôle de centralité à conforter

Légende de la CDGT

• Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohobitation, 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 :

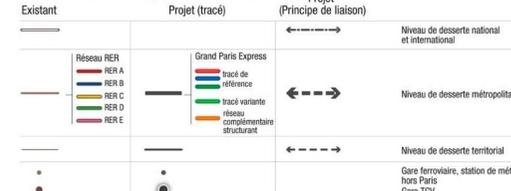
Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- 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.).

## Relier et structurer

### Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports en commun



### Les réseaux routiers



### Les aéroports et les aérodromes

### L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

## Préserver et valoriser

### Les fronts urbains d'intérêt régional

■ Les espaces agricoles

■ Les espaces boisés et les espaces naturels

■ Les espaces verts et les espaces de loisirs

◆ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

### Les continuités

→ Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

■ Le fleuve et les espaces en eau

- **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, liaisons 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 parcelles 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 multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.

• Le PLU devra être compatible avec le nouveau SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 et en traduire les objectifs de :

1. densification (en permettant une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat),
2. lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SDRIF préconise en outre de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, et de protéger les lisières des espaces boisés.

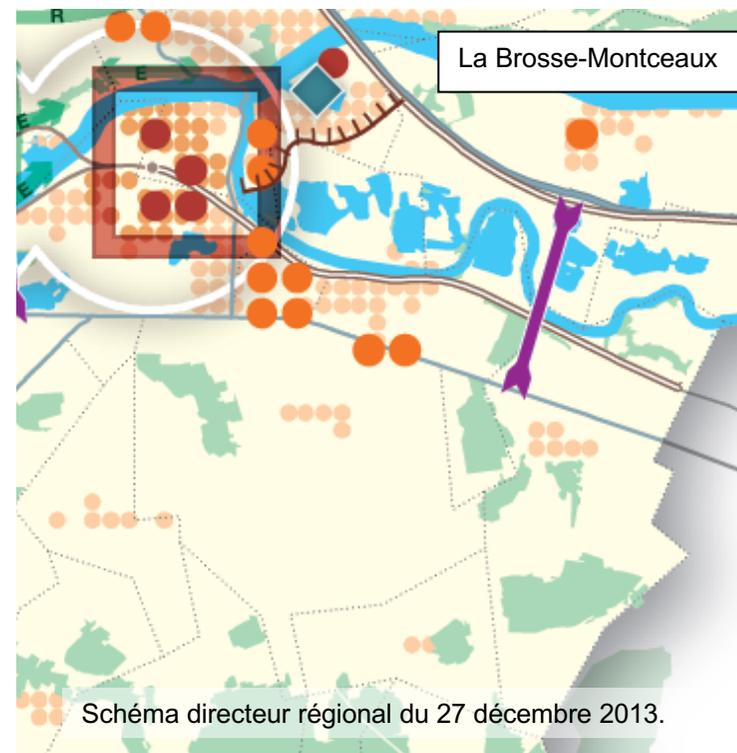
La commune de La Brosse-Montceaux est concernée par un franchissement de la Seine, programmé par le SDRIF. (Orientations réglementaire, page 16 et 17).

Ainsi, les espaces nécessaires à la réalisation de ce franchissement doivent faire l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde. Lorsque de tels projets ne sont prévus que sous la forme de principe de liaison (ce qui est le cas ici), les dispositions d'urbanisme ne doivent pas en compromettre la réalisation, ou la rendre plus difficile et coûteuse, notamment en obérant la possibilité de nouveaux franchissements.

L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces. Il convient d'éviter d'implanter les constructions accueillant les populations les plus sensibles à proximité des grandes infrastructures routières ou ferroviaires.

La fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport doit être évitée lors de leur création. Si aucune autre solution n'est techniquement possible à un coût raisonnable, l'impact du passage de l'infrastructure de transport doit être limité. Dans tous les cas, ces infrastructures doivent être pensées en termes de développement durable et solidaire, ainsi qu'en cohérence avec les objectifs de « compacité » urbaine et de mixité des fonctions. Le réseau de transport francilien doit permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs.

Concernant le fleuve et les espaces en eau, le SDRIF vise la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes souterraines. Les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions. Les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être préservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et renouvellement urbain.



### **3 : Autres contraintes réglementaires**

Dans sa lettre en date du **23 novembre 2015** le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires (autres que celles suscitées) qui s'imposent au document d'urbanisme :

- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » dites « loi Macron ».

Les communes couvertes par un plan local d'urbanisme peuvent délimiter dans leur règlement, des secteurs à l'intérieur desquels se situent des programmes de logements comportant des logements intermédiaires. Le législateur a limité cette majoration à 30% du volume constructible, pour chaque secteur délimité dans le règlement.

A propos de la constructibilité en zones agricoles ou naturelles : l'article 80 introduit de nouvelles possibilités d'aménagement dans les zones A et N des PLU. Dans ces zones, les bâtiments à usage d'habitation peuvent désormais faire l'objet d'extensions et d'annexes dans les conditions précisées à l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (voir également chapitre II.4.6 sur la CDPENAF).

- La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Concernant le soutien aux véhicules à faibles émissions : les collectivités peuvent prévoir dans les PLU que le nombre de places de stationnement exigé ordinairement soit réduit d'au moins 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques en autopartage (article 42). Au sujet des constructions des bâtiments à caractéristiques énergétiques et environnementales renforcées : le PLU peut imposer aux constructions de couvrir une part de leur consommation d'énergie par la production d'énergie renouvelable (article 8-1).

- Le PLU doit permettre la mise en œuvre des textes législatifs importants en matière d'habitat. Leur traduction au niveau du Code de l'Urbanisme assigne ainsi à celui-ci d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales ainsi que 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 en matière d'habitat.

#### **Le PLU doit être conforme à :**

- La commune est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée de l'Yonne, approuvé par le décret du 13 janvier 1964 valant PIG par arrêté 94 DAE 1 URB n°96 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n° 63 du 8 mai 1995.

#### **Le PLU doit être compatible avec :**

- La commune de La Brosse-Montceaux est concernée par l'élaboration du SCoT de Seine et Loing engagée le 8 décembre 2010 par le SMEP de Seine et Loing. Dans l'hypothèse où le SCoT serait approuvé après le PLU, le PLU devra, le cas échéant, se mettre en compatibilité avec les orientations de ce dernier dans le délai fixé par l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme (3 ans).

- Le PLU doit être compatible avec le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain Ile de France) approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile de France. Le PDUIF définit les 9 défis suivants :

1. construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo,
2. rendre les transports collectifs plus attractifs,

3. redonner à la marche de l'importance dans les modes de déplacements,
4. donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
5. agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
6. rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement,
7. rationaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau,
8. construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF,
9. faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant notamment aux documents d'urbanisme :

1. donner la priorité aux transports collectifs notamment au niveau des carrefours,
2. réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
3. prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles,
4. limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

- Le Code des Transports (article L. 1214-30) précise : « qu'en région Ile de France, le PLU peut être complété, en certaine parties, par des Plans Locaux de Déplacements (PLD) qui en détaillent précisément le contenu ».

Le PLU de La Brosse-Montceaux devra être compatible avec le PLD de la Communauté de Communes du Pays de Montereau.

Le PLD fixe 4 grands objectifs :

1. faire des transports publics une véritable priorité,
2. le développement de l'usage des modes alternatifs à la voiture,
3. la cohérence entre les projets d'urbanisme, de voiries et le PLD. Le PLU veillera à concevoir une évolution du territoire intercommunal.
4. Adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances sur l'environnement.

- Le PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) doit tenir compte des dispositions du PDUIF et du PLD. Il doit poursuivre l'objectif de sécuriser et de faciliter la vie des piétons en assurant la continuité de la chaîne des déplacements entre la voirie, le cadre bâti et es transports.

- Le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH (Plan Local de l'Habitat). Le PLH est en cours d'élaboration par délibération du 04 février 2013, et ce afin de faciliter sa future mise en compatibilité.

- Le PLU doit être compatible avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). En effet, en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement, le PLU doit être compatible 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 le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. La Brosse-Montceaux est sur l'unité hydrographique dénommée « UH Yonne Aval ».

#### **Le PLU doit prendre en compte :**

##### Milieus naturels :

- Le PLU doit prendre en compte le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Les lois « Grenelle » ont assigné aux collectivités les objectifs de

préservation et de remise en état des continuités écologiques. Le PLU doit préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

Le PLU doit donc :

1. identifier les continuités écologiques du territoire, aux différentes échelles d'analyse de la TVB,
2. définir les orientations générales de préservation ou de remise en bon état de ces continuités
3. fixer des règles permettant d'identifier et de préserver les espaces contribuant aux continuités écologiques
4. définir des orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement.

- La commune est concernée par le site Natura 2000 de la « Bassée et plaines adjacentes ». Le DOCOB (DOCument d'OBjectifs) a été approuvé par arrêté préfectoral le 30/08/2012. Le PLU doit contenir les dispositions et les mesures appropriées de préservation de l'état du site afin d'éviter toute détérioration des habitats et perturbation des espèces. Le PLU doit s'assurer de la compatibilité entre la vocation d'aménagement attribué à un secteur et la conservation du patrimoine naturel visé par Natura 2000. Conformément à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site.

- La commune est concernée par :

1. la ZNIEFF de type I « Les Grands Prés »
2. la ZNIEFF de type II « Basse vallée de l'Yonne ».

Tout zonage, réglementation ou réservation d'espace public qui ne prendrait pas en compte les milieux inventoriés comme ZNIEFF est susceptible de conduire à l'annulation des documents d'urbanisme ou des projets d'aménagement.

- Le territoire communal est concerné par la ZICO [IF03]. L'inventaire des ZICO vise à recenser les zones importantes pour la conservation des populations d'oiseaux menacées.

- Au sens de la DRIEE, plusieurs enveloppes d'alerte potentiellement humides sont identifiées sur le territoire communal. Elles sont situées en grande majorité au Nord de celui-ci. Le PLU doit prévoir des mesures de protection des zones de classe 1 et 2 et de vérification du caractère humide des zones de classe 3 avant tout projet. Si les sols sont réellement humides, les projets de constructions sont soumis à des procédures administratives au titre de la Loi sur l'Eau.

- Le territoire communal est traversé, au Nord, par l'Yonne. Au titre de la restauration des continuités piscicoles et sédimentaires, des cours d'eau sont classés au titre de l'article L.214-7 du Code de l'Environnement. L'Yonne est classée au titre de la liste 1. Aucun nouvel ouvrage barrant le cours d'eau ne sera autorisé. Le PLU ne peut autoriser les constructions qui pourraient rendre nécessaire la construction de barrage ou de seuils dans le cours d'eau.

L'Yonne est domaniale. Le PLU reportera les servitudes de marchepieds et de halage dans les documents graphiques.

Le SDAGE établit également certaines dispositions visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et leur biodiversité :

1. les espaces de mobilité des cours d'eau doivent être préservés ou restaurés, notamment par leur classement en zone non constructible ou en zone naturelle à préserver.
2. L'inscription des boisements d'accompagnement des cours d'eau comme « espace boisé classé » est en outre préconisée.

Eaux :

- Les plans de zonage relatifs aux eaux usées et pluviales doivent être intégrés en annexe du PLU. Le zonage d'assainissement a été approuvé le 14/12/2005.

La commune dispose d'une station d'épuration. Le système d'assainissement a été jugé conforme aux exigences réglementaires. Le PLU doit éviter que des constructions nouvelles soient implantées dans les zones où elles pourraient subir des nuisances olfactives ou sonores provenant d'un équipement de traitement.

Le retrait de 100m entre les habitations et la station d'épuration, recommandé dans la circulaire d'application de l'arrêté abrogé du 21 juin 1996 est donné à titre indicatif. Il doit être considéré comme une valeur minimale. En effet, cette distance peut ne pas être suffisante pour satisfaire aux prescriptions de l'article 13 de l'arrêté du 22 juin 2007. Aussi, en milieu rural, il est recommandé pour tout ce qui est logement ou hébergement sous toutes les formes que cette distance soit notablement augmentée, sauf difficultés dues à des contraintes de site.

Certains secteurs sont en assainissement non collectif. Les installations d'assainissement non collectif doivent satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012.

Pour les constructions susceptibles d'être admises en zone inondable, le rapport de présentation devra préciser les mesures ou précautions à prendre pour la réalisation de l'assainissement non collectif dans une telle zone. La commune dispose d'un SPANC exercé par affermage avec Véolia Eau.

- Le PLU doit présenter et justifier les mesures de gestion des eaux pluviales retenues, en examinant notamment les incidences de l'urbanisation sur le dispositif de gestion en place et éventuellement conduire à la définition des équipements en matière d'assainissement qui seraient rendus nécessaires en raison d'une augmentation de l'urbanisation prévue par ce projet de PLU. Le débit de ruissellement restitué après l'aménagement ne doit pas être supérieur au débit généré par le bassin versant naturel, en l'occurrence 1 à 2 l/s/ha lors d'une pluie de fréquence décennale. De plus, le SDAGE définit des prescriptions fortes en termes de traitement des eaux pluviales afin de respecter les objectifs d'atteinte du bon état pour le milieu récepteur.

- La commune est concernée par les captages suivants :

Nom (ARS) du captage	Maître d'ouvrage	Indice minier	En activité/ abandon	Date DUP	N° arrêté de DUP
La Brosse-Montceaux 1	CC des 2 Fleuves	02952x0052	Oui	12/12/1983	83DDA/AE2/015
La Brosse-Montceaux 2	CC des 2 Fleuves	02952x0179	Oui	12/12/1983	83/DDA/AE2/015

Les périmètres de protection des captages d'eau potable, institués en vertu des articles L.1321-2 et R.1321-13 du Code de la Santé Publique, constituent des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Le territoire communal couvre la nappe « 3006 Alluvions de la Bassée ». Cette nappe représente un intérêt régional majeur en termes de réserve en eau potable pour les besoins actuels et futurs, identifiée comme telle dans le SDAGE. Une attention toute particulière doit être apportée à la lutte contre toute pollution et la préservation de la qualité de l'eau sur cette zone.

- La commune de La Brosse-Montceaux est traversée par l'aqueduc de la Vanne. Il conviendra de prendre en compte les zones de protections liées à la présence de cet ouvrage.

- Le territoire communal couvre la nappe « 3218 Albien – Nécomien captif ». Ses qualités en font la réserve ultime d'approvisionnement de secours en eau

potable (disposition 114 du SDAGE). De ce fait, les prélèvements sont contingentés et l'ensemble de la partie captive de l'aquifère, qui couvre l'Ile de France et les départements limitrophes, est classé en ZRE. Tout prélèvement dans cet aquifère est soumis à autorisation préfectorale.

#### Infrastructures :

- La Brosse-Montceaux est concernée par la route classée à grande circulation RD 606. Dans ce cadre, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la route est frappée d'inconstructibilité (sauf en cas d'étude au titre de la Loi Barnier – Amendement Dupont).
- Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique) représente un socle pour les politiques locales d'aménagement numérique des territoires. A noter que si ce document est facultatif actuellement, son existence conditionne le soutien financier de l'Etat aux projets des collectivités à travers le fonds d'aménagement numérique des territoires (FANT).

#### Activités :

- Le territoire communal est concerné par des parcelles forestières soumises au régime forestier. Les massifs forestiers soumis au régime forestier et institués en application des articles L.211-1 et suivants du Code Forestier et les forêts de protection instituées en application des articles L.141-1 à L.141-3 du Code Forestier constituent une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.
- La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche définit un ensemble d'objectifs étroitement lié à la lutte contre l'étalement urbain et l'optimisation des capacités de développement des espaces urbains existants. Dans ce cadre, le PLU doit :
  1. présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
  2. fixer dans le PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
  3. possibilité de délimiter des secteurs à densité minimale de constructions.
- La commune doit prendre en compte les grandes orientations de la politique agricole, agro-alimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région. Le PRAD (Plan Régional de l'Agriculture Durable) d'Ile de France a été arrêté le 7 novembre 2012 par le préfet de région.
- La commune doit prendre en compte les objectifs définis par le PPRDF (Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier) qui a été arrêté par le préfet de région le 7 décembre 2012 pour la période 2012-2016.
- Le territoire communal est concerné par la limite administrative de la zone 109 « zone spéciale carrière d'alluvions ». La commune est donc concernée par le Schéma Départemental des carrières approuvé par l'arrêté préfectoral n°2014/DCSE/M/006 du 07 mai 2014. Ce schéma a notamment pour objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux. Le Schéma Départemental des Carrières préconise de préserver l'accès à ces gisements.

#### Habitats :

- La Brosse-Montceaux doit participer à l'atteinte de l'objectif de production de logements en Ile de France. La TOL (Territorialisation de l'Offre de Logement) indique que La Brosse-Montceaux est comprise dans le bassin de Montereau dont l'objectif s'élève à 372 logements par an.
- Le PLU doit permettre de quantifier les besoins futurs en logements pour la commune, en fonction des objectifs de croissances fixés. Le point mort annuel entre 1999 et 2010 est estimé à 1 logement par an.

- Le nombre de ménages propriétaires occupant un logement construit avant 1975 est estimé à 42, soit 15.11% des résidences principales. Ces ménages sont potentiellement concernés par le programme « Habiter Mieux ». Entre 2006 et 2014, l'Anah a subventionné 2 dossiers sur le territoire communal.

- La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrit, (article 1<sup>er</sup> alinéa 2) l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Au titre du schéma départemental, La Brosse-Montceaux n'a pas d'obligation en matière de création d'aire d'accueil.

#### Risques :

- La commune est répertoriée au Dossier Département des Risques Majeurs (DDRM), validé le 13 janvier 2015, pour les phénomènes suivants :

1. Inondation => PSS, PHEC, limites de crues historiques connues, arrêté de reconnaissance catastrophe naturelle.
2. Mouvement de terrain => retrait gonflement des argiles et cavités souterraines, carte des aléas relative aux mouvements de terrain liés aux carrières souterraines abandonnées.
3. Barrage => PPI arrêté.

Un PPR ou document valant PPR vaut servitude d'utilité publique et doit dès lors être annexé aux documents d'urbanisme conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

- Deux établissements soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire communal :

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime SEVESO
LAFARGE GRANULATS SEINE NORD	77940	La Brosse-Montceaux	Non seveso
PHYTORESTORE / SERASEM	77940	La Brosse-Montceaux	Non seveso

La présence des installations classées et les servitudes correspondantes doivent être intégrées au PLU. Il est important de veiller à la compatibilité du parti d'aménagement et des dispositions réglementaires du PLU avec ces activités et les risques associés.

#### Déchets :

- En application de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, les décharges traditionnelles sont supprimées au 1<sup>er</sup> juillet 2002. Depuis, les centres de stockages sont uniquement autorisés à accueillir les déchets ultimes.

Le Conseil Régional, a approuvé le 26 novembre 2009, 3 plans d'élimination des déchets de la région :

1. PREDMA (Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés)
2. PREDD (Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux)
3. PREDAS (Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins)

Le PLU doit dans les plans de zonage :

1. prévoir des zones qui puissent accueillir les installations nécessaires à la gestion des déchets
2. localiser, le cas échéant, les installations de stockage des déchets inertes (ISDI).

Dans le règlement :

1. il devra être compatible avec les plans de zonage
2. prévoir un retour à l'activité agricole des ISDI

- La commune est concernée par le PREDEC (Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Chantiers). Celui-ci a été approuvé par le Conseil Régional d'Ile de France le 18 juin 2015.

Air :

- Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) doit servir de cadre de référence aux collectivités dans leurs actions destinées à répondre aux objectifs ci-dessous, et notamment dans leurs actions en matière d'urbanisme définies dans le PLU.

1. renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments,
2. développer le chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération,
3. réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, et réduire fortement les émissions de polluants atmosphériques.

*NB : le SRE (Schéma Régional Eolien) qui est une annexe au SRCAE, a été annulé en novembre 2014 par le tribunal administratif. La commune est située en zone favorable à contraintes modérées pour l'implantation d'éoliennes. La collectivité est donc invitée à mener une étude à ce sujet, et à intégrer les conclusions au PLU.*

- Le PLU doit prendre en compte le PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère) et :

1. faire état de la qualité de l'air sur le territoire, ainsi qu'un bilan des émissions annuelles (airparif.fr)
2. limiter l'urbanisation à proximité des grands axes routiers
3. déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte en transport en commun
4. introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés,
5. restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires.

La commune ne fait pas partie de la zone sensible définie par le PPA.

\*

\*            \*

- **Autres informations**

- Le réseau des oléoducs de défense commune (ODC) ne traverse pas la commune. En revanche, celle-ci peut être concernée par le pipeline Donges-Melun-Metz (DMM) exploité par la société SFDM dont l'adresse est : 47 avenue Franklin Roosevelt 77201 AVON (Tel : 0160724933).

- Afin d'assurer une protection sanitaire pérenne de l'aqueduc de la Vanne, il doit être fait mention dans le PLU de son passage et de ses spécificités. Au vu de la nature et de l'entretien réalisé, l'emprise de l'aqueduc doit être intégrée et/ou maintenu à la zone N, à l'instar des documents d'urbanisme des communes avoisinantes.

D'autre part, le règlement peut intégrer dans la partie relative à la zone N les dispositions particulières résultant des prescriptions sanitaires immédiate, rapprochée et éloignée.

En ce sens, ne pourront être autorisés en périmètre de protection rapprochée aucune construction, quelle qu'elle soit sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc. Par ailleurs, le règlement doit permettre à la régie d'assurer sa mission de service public en autorisant tous travaux, installations, aménagement et activités nécessaires à l'exploitation et l'entretien de ses ouvrages.

L'emprise de l'aqueduc est gérée de manière écologique par Eau de Paris. Ainsi, l'emprise enherbée de l'aqueduc constitue un véritable corridor écologique.

- GRTGaz exploite sur le territoire communal des ouvrages de transports de gaz naturel. Les parcelles traversées par leurs ouvrages sont grevées d'une bande de servitude dite « non aeficandi » telle que définie dans les conventions de servitudes signées entre les propriétaires et GRTGaz. Outre le respect des différentes règles associées à ces ouvrages (maitrise du risque, maitrise de l'urbanisation ...) GRTGaz précise que le PLU doit permettre la pose et l'entretien des ouvrages.

- La lettre d'Orange permet d'identifier les réseaux France Télécom dans le cadre du service public des communications électroniques et de la couverture du territoire pour les services d'intérêt collectif.

- RTE précise que les réseaux suivant sont implantés sur le territoire communal :

1. Liaison 63kV n°1 Mitry-Mory (EDF)- Rossignol,
2. Liaison 63 kV n°1 Champigny-Montereau (client),
3. Liaison n°2 Montereau (client)-Les Pourprises,
4. liaison 63 kV n°1 Mitry-Moreau (EDF)-Villevaude,
5. liaison 63 kV n° Mitry-Mory (EDF)-Villevaude.

Ces réseaux sont assortis de servitudes d'ouvrages électriques qui doivent être annexées au PLU. de plus, le PLU doit permettre la réalisation de travaux de maintenance et de modification des lignes.

- La lettre de la SNCF précise que le territoire communal est traversé par la ligne ferroviaire 830000 de Paris-Lyon à Marseille du km 84.358 au km 86.801. Cette ligne est assortie d'une servitude d'utilité publique qui doit être annexée au PLU. Le propriétaire du réseau est Réseau Ferré de France.

Il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou de lotissement jouxtant la plateforme ferroviaire. De plus, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine ferroviaire, quelle supportera ou prendra toutes les mesures

- Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de La Brosse-Montceaux - Rapport de présentation - deuxième partie - mars 2024 -  
complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

- La lettre de VNF précise les éléments s'imposants au PLU :

1. Toute installation de matériel fixe ou mobile sur le domaine public fluvial devra faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial avec Voies Navigables de France.

2. Les prises d'eau et les rejets en rivière d'Yonne devront faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial avec Voies Navigables de France et seront assujettis à la taxe sur les ouvrages hydrauliques.

- La Croix, chemin de Chavisais, située à proximité de l'église, est inscrite aux Monuments Historiques, par arrêté du 23 novembre 1946. Le jardin d'agrément et parc du château de La Brosse-Montceaux est en pré-inventaire « Monuments Historiques ».

\*

\* \*

NOTA BENE : le schéma de cohérence territoriale – ScoT - de Seine-et-Loing est en cours d'étude. Après la première phase d'étude le diagnostic du territoire a été fait et le Conseil Syndical du SMEP Seine et Loing en a pris acte lors de sa séance du 19 février 2013. Pour partager sur ces aspects, trois réunions publiques se sont tenues. La seconde phase consistant à l'élaboration du PADD (Plan d'aménagement et de développement durables) est en cours de finalisation.

Tout au long de l'année 2013, une forte implication des élus du territoire a permis d'esquisser l'expression politique du projet de SCoT. Les commissions thématiques au SMEP se sont d'abord réunies lors de séries d'ateliers. Sur la base de ces échanges, des réunions de concertation ont fait naître des débats riches sur des hypothèses de développement (Scénarios) et ont retenu des orientations générales pour le projet (Axes). Un débat sur les orientations générales du PADD tenu en Comité syndical le 12 février 2014, a permis de fixer les grands axes du projet politique.

La phase relative à l'élaboration du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) est officiellement lancée depuis la mi-septembre 2014. L'arrêt du projet de SCOT a été effectué le 3 juillet 2019. Il a fait l'objet d'un avis défavorable de la part de la Préfecture, en date du 18 octobre 2019).

(Source des informations : <http://www.scot-seine-loing.fr/index.php/Avancement-du-projet?idpage=131&afficheMenuContextuel=true> )

\*

\* \*

#### 4 : Liste des servitudes d'utilité publique de la commune de La Brosse-Montceaux

Protection des bois et forêts soumis au régime forestier	Code Forestier <a href="#">Abrogée par l'article 72 de la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt.</a>	A1	Forêt de la Vallée de la Seine – AESN	Sans objet	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	288 rue G. Clemenceau BP 596. 77005 Melun cedex 0160567171
Protection des monuments historiques	Articles L.621-1 à L.621-32 du Code du Patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	AC1	Inscrit à l'inventaire des MH. Croix en bordure du chemin de Chavisais	Arrêté du 23 novembre 1946	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	Pavillon Sully 77300 Fontainebleau 0164222702
Protection des eaux potables et minérales	Articles L.1321-2 et R. 1321-6 et suivants du Code de la Santé Publique et article L.215-13 du Code de l'Environnement	AS1	Captage Le Closseron	Arrêté Préfectoral n° 83/DDA/AE2/015 du 12 décembre 1983	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	288 rue G. Clemenceau BP 596. 77005 Melun cedex. 0160567171
Défense contre inondations zones submersibles	Article 48 du Code du Domaine Public fluvial et de la navigation intérieure abrogé par l'article 46 de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 et par l'article 20 de la loi 95-101 du 2 février 1995	EL2	Surface submersibles de la vallée de la rivière l'Yonne	Décret du 13 janvier 1964	Service de la navigation de la Seine	2 quai Grenelle 75732 Paris cedex 15 0140582999
Servitudes de halage et marchepied	Articles L.2131-2 à L.2131-6 du code général de la propriété des personnes publiques	EL3	Rives de l'Yonne	Sans objet	Service de la navigation de la Seine	2 quai Grenelle 75732 Paris cedex 15 0140582999
Alignement des voies nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	RD124	Délibération du 3 avril 1883	Conseil Départemental de Seine et Marne	Hôtel du Département CS 50377- 45 rue Général de Gaulle 77010 Melun Cedex Consultation des plans : ART de Moret-Veneux, 9 rue du Bois Prieur 77250 Veneux-les Sablons Cedex.
Gaz canalisations distribution et transport de gaz	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7,8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I3	Canalisation : 200 Ecuelles St Lazare Sens Paron	Arr. Préf 22 juin 1968	Groupe Gazier Région Ile de France	14 rue Pelloutier Croissy-Beaubourg 77437 Marne la Vallée cedex 02. 0164736940
Electricité établissement des canalisations électriques	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7,8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I4	Lignes à 63kV : Champigny Montereau Montereau Pourprise Ligne à 400 kV Montereau-SNCF Méry-sur-Seine	Conv. Amiables	RTE- Réseau de Transport d'Electricité – TENP-GET EST-Section relation tiers	66 avenue Anatole France 94781 Vitry sur Seine 0145733646
Emission réception contre les obstacles	Article L. 54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Liaison hertzienne Vernou sur Seine- Sens- Gisy les Nobles/Bois de Gisy	Décret du 21 aout 1986	Télédiffusion de France – DO Paris	4 avenue Ampère – Montigny le Bretonneux 78897 Saint Quentin en Yveline. 0130235441
Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques	Articles L. 45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Câble N156	A.P. 24 septembre 1966	France Télécom – Orange - Unité Pilotage réseau Ile de France	21 rue Navarin 75009 Paris
Voies ferrées	Articles L.2231-1 à L.2231-9 du code des transports et articles L.123-6, L.114-1 à L.114-6 et R.123-3, R.131-1 et R.141-1 et suivants du code de la voirie routière	T1	Ligne de Paris Lyon à Marseille St Charles	Sans objet	SNCF Pôle Développement et Planification Urbanisme.	SNCF – Direction immobilière Ile-de-France 10 rue Camille Moke (CS 20012). 93212 La Plaine St-Denis.

## B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

### 1 : Démographie et logement, activités.

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif du tissu urbain, un développement démographique suffisant, ainsi que la protection des espaces agricoles et naturels, ont été retenus comme objectifs prioritaires de l'étude du P.L.U.

Données INSEE 2013 : 769 habitants, dont 764 habitants en résidences principales. Avec 311 logements, dont 282 résidences principales, 8 résidences secondaires et 21 logements vacants. Population des ménages : 764 habitants (taux d'occupation des logements : 2,71 – assez élevé, au regard d'autres villages).

#### • Concernant la capacité d'accueil :

Construit	hectares	Densification	hectares	Densification minimale	logements	Extensions	hectares	Extensions	logements
Village et Chevinois	48,92	Village et Chevinois *	2,20	Village	30	Village	1,64	Village	
						Cloître	0,99	Cloître	22
						route de Chevinois	0,40	route de Chevinois	5
						route de Chevinois	0,10	route de Chevinois	1
						rue de la Rangée	0,15	rue de la Rangée	2
Le Petit Périchois	4,16	Le Petit Périchois		Le Petit Périchois	0	Le Petit Périchois	0,00	Le Petit Périchois	0
Le Fossé Vert	0,66	Le Fossé Vert		Le Fossé Vert	0	Le Fossé Vert	0,00	Le Fossé Vert	0
<b>Total</b>	<b>53,74</b>	<b>Total</b>	<b>2,20</b>	<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>Total</b>	<b>1,64</b>	<b>Total</b>	<b>30</b>
Potentiel urbanisable	2,69	* sans compter le secteur UE b							

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

• L'objectif est de dynamiser la démographie actuelle du village (769 habitants en 2013), marquée par une décohabitation peu sensible (la taille moyenne des ménages oscille entre 2,65 et 3,00 habitants par logement depuis 40 ans, avec une moyenne de 2,75), mais qui devrait produire ses effets à moyen terme, pour la porter à environ 850 habitants.

Au regard des quelque 282 résidences principales existant en 2013 et des quelque 30 logements réalisables en théorie dans les zones UA, UB, hors extensions, le potentiel maximal en nombre de logements s'élèverait ainsi à  $\approx 312$ . (Sans compter la diminution éventuelle des résidences secondaires – 8 – ou des logements vacants - 21). Le taux d'occupation des logements en 2013 était de 2,71 habitants / logement.

On peut supposer qu'avec la tendance générale à la décohabitation ce taux se stabilisera à terme avec 2,50 habitants par logement. Par ailleurs, on prend pour hypothèse que les 2/3 des 30 logements théoriquement réalisables seront effectivement construits en 2030. On note aussi que le point mort 1975 – 2012 est de ½ logement par an, soit une valeur négligeable. Avec aussi ½ logement par an pour le renouvellement et autant pour le desserrement. Dernière hypothèse : une diminution des résidences secondaires et des logements vacants égale à 10 logements. D'où une augmentation nette de 30 logements en densification.

Nombre de résidences principales envisagées à 2030 :

282 Résidences Principales en 2013  
 + 30 logements construits ou aménagés dans le tissu (en résidences principales),  
 $\approx$  310 résidences principales.

La population représenterait ainsi, avec une hypothèse de 2,50 habitants par logement en moyenne, environ  $310 \times 2,50 \approx 780$  habitants. *Pour atteindre l'objectif minimal de 850 habitants, il apparaît donc indispensable, en théorie, d'étendre les zones constructibles.*

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

282 Résidences Principales en 2013  
+ 30 logements construits dans le tissu,  
+ 30 logements construits en extension,  
= 340 résidences principales.

Les espaces identifiés comme densifiables dans le tissu bâti sont cartographiés en couleur magenta.

La population représenterait ainsi, avec 2,50 habitants par logement en moyenne, environ  $340 \times 2,50 \approx 850$  habitants. L'objectif minimal de 850 habitants est donc envisageable, sous conditions de gérer la seule variable la plus maîtrisable, à savoir le nombre minimal de terrains à construire dans des opérations groupées.

Le potentiel d'extension a aussi été retenu dans le P.L.U, pour les raisons suivantes :

- sur la rue de la Rangée : l'objectif est d'achever l'urbanisation de ce côté de la voie (l'autre côté étant déjà urbanisé),
- pour la zone d'urbanisation future du Cloître, il s'agit d'achever le parti d'aménagement engagé par le POS en vigueur, lequel tendait à refermer l'urbanisation du village,
- à l'extrémité de la route de Chevinois : il s'agit de combler des espaces interstitiels, le long d'une voie aujourd'hui urbanisée.

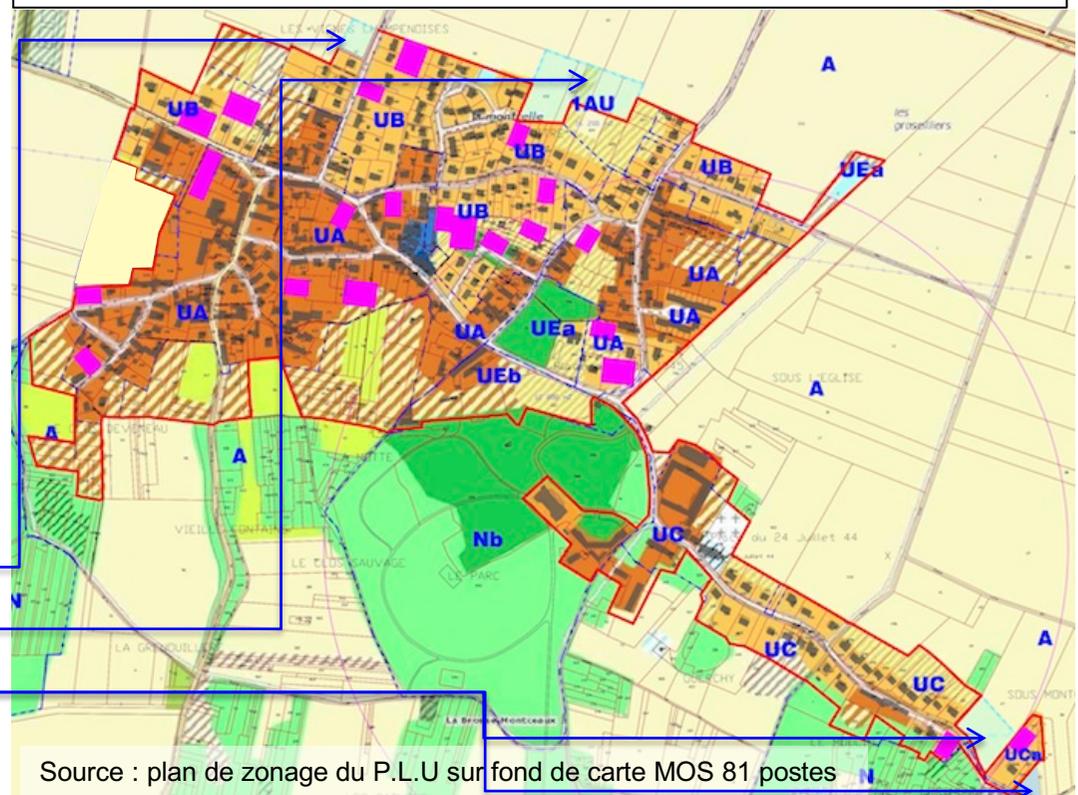
- Concernant les activités :

La politique communale en matière de développement économique repose, à travers le P.L.U, sur deux axes :

- Permettre et réglementer le développement des activités existantes dans la commune, orientées principalement vers la valorisation des ressources naturelles (Phytostore, l'agriculture, les exploitations de carrières, etc.).
- Autoriser les changements de destination du château, en réponse notamment à un projet d'aménagement d'une école internationale de cuisine. La réhabilitation du château est décrite comme suit : accueil des étudiants dans les étages, avec des lieux de rencontre, restaurant dans la partie centrale, avec réutilisation des cuisines, locaux de bureau et d'administration, etc. sur la zone chambres : curage complet et construction de chambres, au troisième niveau : construction de chambres.

Concernant le bâtiment des Cèdres : aménagement des salles de cours, de salles de détente, aménagement de chambres et de colocations. Hangar pour le dépôt de matériel. Le gîte, l'Orangerie (réhabilitée pour un usage de sommellerie), etc. Au total, le programme représente un effectif d'hébergement de 65 personnes.

NOTA BENE : la zone 1AU du Chemin des Grands Jardins a été reclassée en zone A.



Source : plan de zonage du P.L.U sur fond de carte MOS 81 postes

## 2 : Equipements et Transports :

### • Transports :

Les éléments de diagnostic sont les suivants :

- 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.

L'objectif est d'améliorer la mobilité entre les différents secteurs construits du village et de faciliter les déplacements externes : développer le transport à la demande et aménager une aire de co-voiturage.

### • Equipements :

La commune constate peu d'attentes en termes de services ou équipements : le manque en équipements commerciaux, touristiques et pour des activités sociales ou de loisir est compensé par le rabattement des habitants sur les communes voisines.

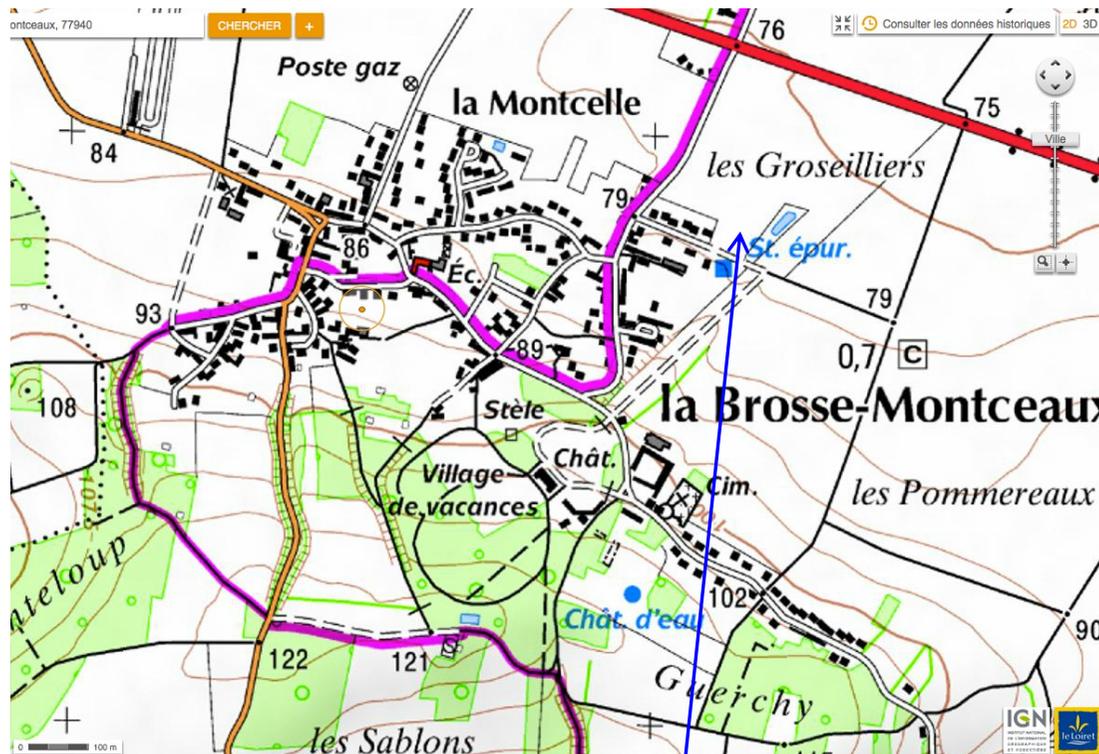
- Les objectifs sont de :
  - Renforcer la desserte en adduction d'eau potable.
  - Maintenir et développer le niveau actuel en équipements.

On note aussi que la Commune poursuit un objectif de limitation des apports d'eau pluviales dans les réseaux et fossés : la règle suivante a été inscrite dans toutes les zones identifiées : « 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 et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. »*

La restructuration de la station d'épuration fait l'objet du présent dossier de mise en compatibilité du PLU : il s'agit d'une extension du secteur UEa concernant le site de la station d'épuration actuelle, pour une superficie de l'ordre de 3.300 m<sup>2</sup> (dont 3.000 m<sup>2</sup> de terres cultivées), afin d'accueillir un nouvel équipement. La commande de la Communauté de Communes du Pays de Montereau concerne l'avant-projet de la station d'épuration de La Brosse-Montceaux.

Les rapports de visite de la station d'épuration de La Brosse-Montceaux réalisés par le SATESE ont abouti sur la conclusion d'une reconstruction de la station d'épuration actuelle de 1 200 EH et la réhabilitation de la lagune d'infiltration. Les principaux travaux préconisés à l'issue de la visite du SATESE concernent : la reconstruction d'une station d'épuration d'une capacité de 900 EH, et la réhabilitation de la lagune d'infiltration.

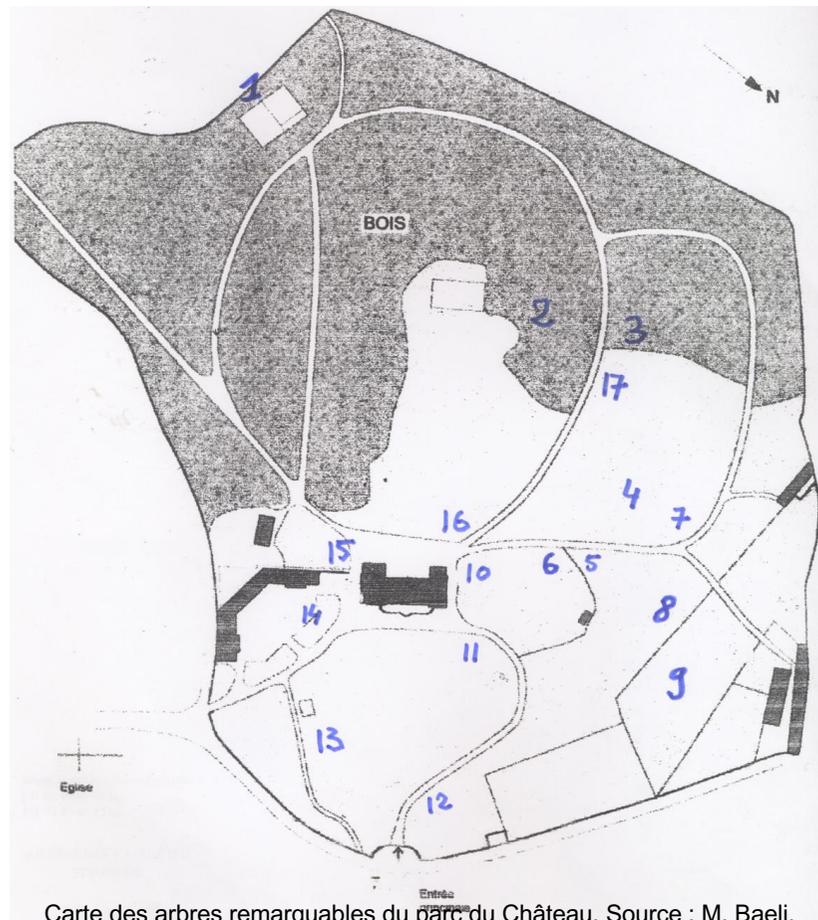




- Soit une identification au regard de **l'article L151-23**, lequel correspond à un régime de déclaration en mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu efficace). En outre, cet article précise que : **lorsqu'il 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.**<sup>1</sup>

Il a été proposé de **classer** la majorité des 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. **Cette protection au titre de la loi paysage est aussi appliquée, en plus de l'espace boisé classé, aux arbres remarquables du parc du château.**

- |      |  |
|------|--|
| 1 –  | chêne pédonculé (probablement le plus vieil arbre du parc)   |
| 2 -  | pin laricio de Corse   |
| 3 -  | chêne chevelu (état sanitaire à surveiller, figure à l'inventaire départemental des arbres remarquables de Seine et Marne) |
| 4 –  | sapin de Douglas   |
| 5 –  | gynkgo biloba mâle   |
| 6 –  | séquoia géant  |
| 7 –  | hêtre pourpre  |
| 8 –  | sophora du Japon (labélisé « Arbre remarquable de France » par l'association A.R.B.R.E.S.                                  |
| 9 –  | verger de collection (environ 50 pommiers de variétés anciennes et locales)  |
| 10 – | pin laricio de Corse   |
| 11 – | séquoia sempervirens (groupe de plusieurs sujets)  |
| 12 – | cèdre de l'Himalaya  |
| 13 – | cèdre de l'Atlantique  |
| 14 – | pin laricio de Corse   |
| 15 – | cèdre du Liban   |
| 16 – | genévrier de Virginie  |
| 17 - | tilleul.   |



<sup>1</sup> 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'AMÉNAGEMENT

#### 1 : Principes de zonage

Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé au regard des orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit en pages 158 et suivantes du rapport de présentation.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- Zone UA : centre ancien du village.
- Zone UB : périphérie, à vocation principale d'habitat individuel.
- Zone UC : hameaux et écarts, à vocation principale d'habitat individuel.
- Zone UE : zone affectée aux équipements collectifs et qui comporte un secteur UE a (STEP) et un secteur UEb (parc du château).
- Zone UY : emprises affectées au domaine public ferroviaire
- Zone 1AU : zone à urbaniser, avec un secteur constructible (le Cloître).
- Zone A : zone naturelle agricole, qui comporte un secteur Ac, d'exploitation de carrières.
  
- Zone N : zone naturelle protégée, avec quatre secteurs :
  - le secteur Nb, correspondant à la propriété du château de La Brosse-Montceaux,
  - le secteur Nd, correspondant à un terrain de camping,
  - les sous-secteurs Nxa et Nxb, correspondant respectivement au Petit Perrichois et à un centre d'essais automobile,

La zone N comporte aussi, en rive de l'Yonne, des zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement, identifiées par un secteur Nzh.

\*

\*

\*

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

- L'objectif poursuivi a été de simplifier le zonage, basé sur les correspondances suivantes, entre le plan d'occupation des sols et le plan local d'urbanisme :

Zones urbaines :

- Zone UA : → le secteur UAb est reclassé en UEb (dans le parc du château) ; le secteur UAc est reclassé en zone UA, le secteur 1NAa en zone UA. les secteurs NCa des fermes sont reclassés en zone UA.
- Zone UB : intégration de la zone 1NAb dans la zone UB.
- Zone UC : reclassement du secteur UCb en secteur Nb. Reclassement du secteur UCc en zone agricole. Intégration dans la zone UC des secteurs 1NAc déjà réalisés.
- Zone UE : création d'un secteur dédié (UEb) à la reconversion du parc du château.
- Zone UY : sans changement dans le P.L.U.

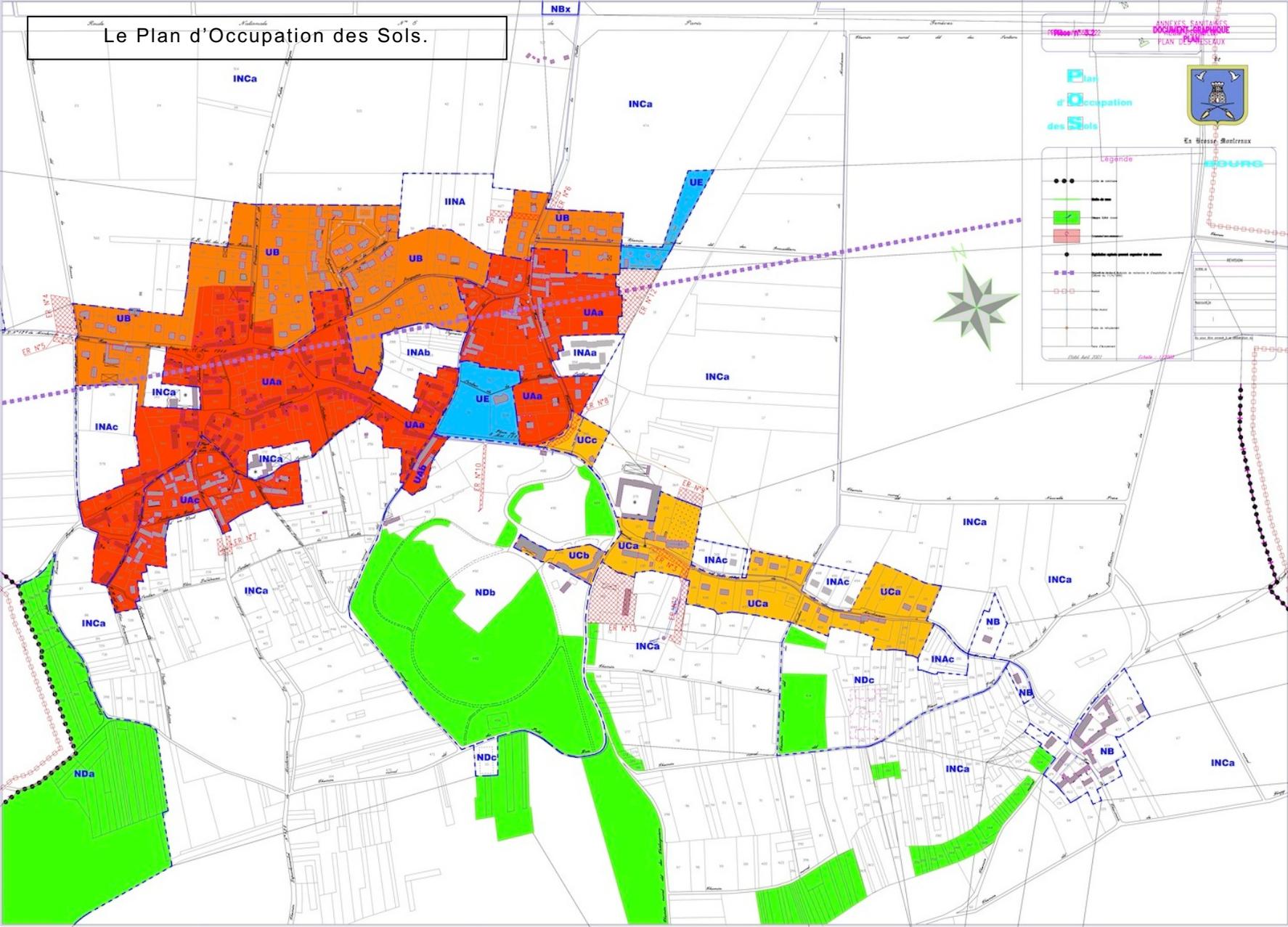
Zones urbanisables, agricoles et naturelles :

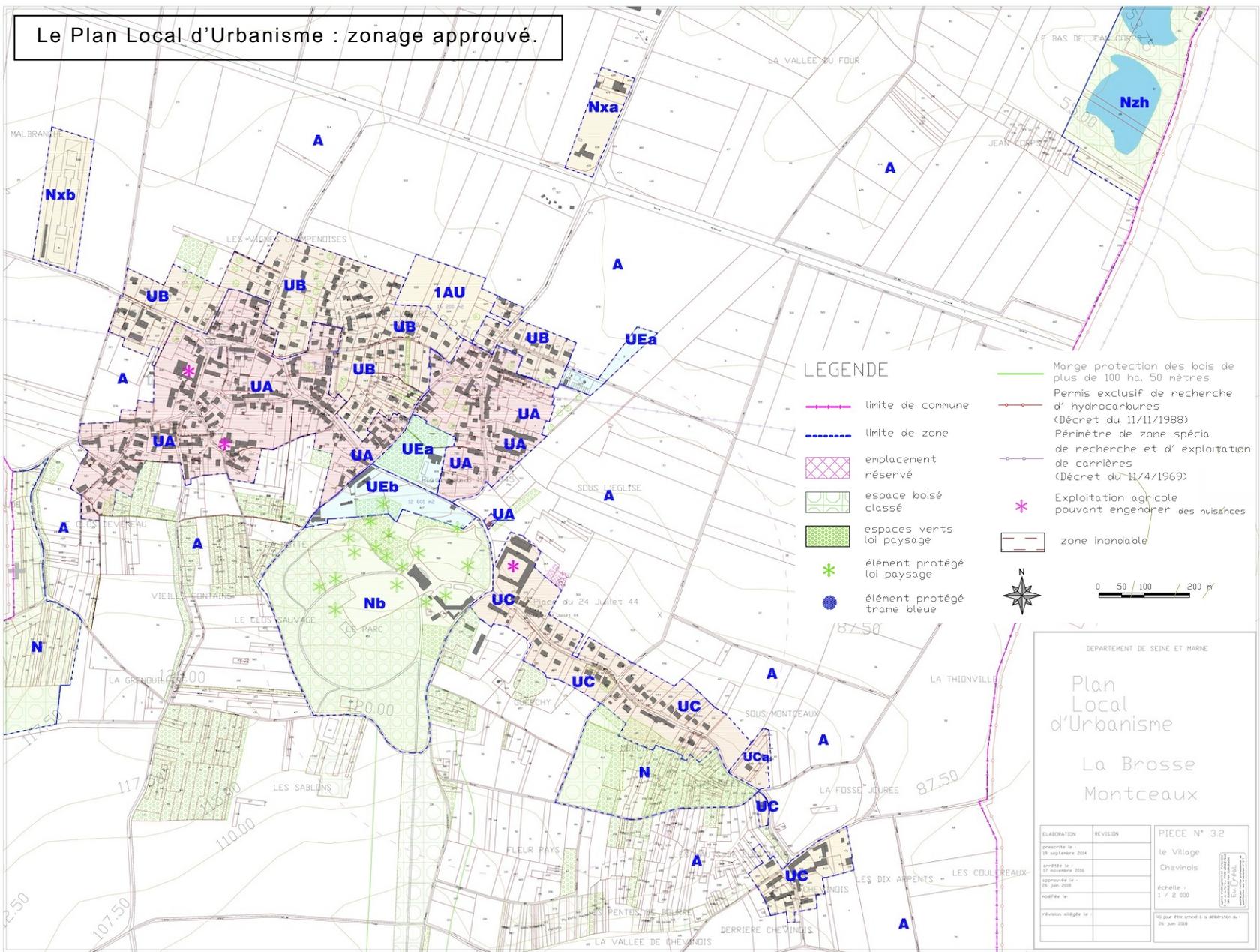
- Zone I NAa : reclassement en zone UA (opération réalisée).
- Zone I NAb : reclassement en zone UB (opération réalisée).
- Zone I NAc : reclassement en zone A pour celle des Grands Jardins, reclassement en zone UC pour celle de la route de Chevinois côté nord (opérations réalisées), suppression pour celle de la route de Chevinois côté sud.
- Zone II NA : reclassement en zone 1AU (le Cloître).
- Zones NB : reclassement en zone UC.
- Zone NB xa : reclassement en STECAL Nxa.
- Zone NB xb : reclassement en STECAL Nxb.
- Zone I NCa : reclassement en zone A, agricole.
- Zones I NC b, I NC c et I NC d : reclassement en zone A, agricole (en y autorisant les ouvrages existants).
- Zone II NC : reclassement en zone A c (carrière).
- Zone III NC : reclassement en secteurs Nzh.
- Zone ND a : reclassement en zone N ou en secteur Nzh (abords de l'Yonne).
- Zone ND b : reclassement en zone Nb.
- Zone ND c : reclassement en zone A.
- Zone ND d : reclassement en zone N d.
- Zone ND e : reclassement en zone Nc (carrières ; ce secteur n'étant pas référencé dans le règlement du plan d'occupation des sols).

\*

\* \*

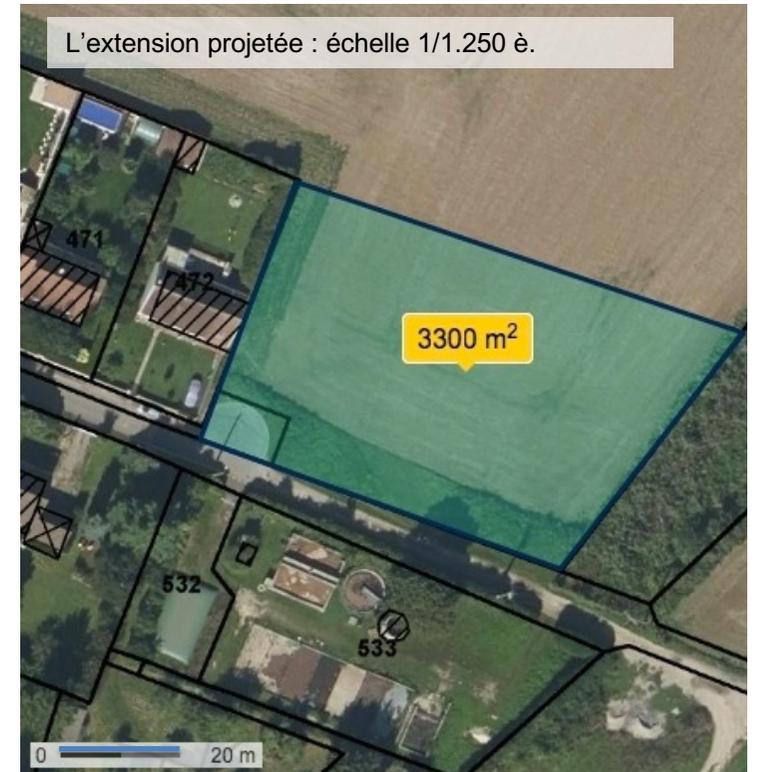
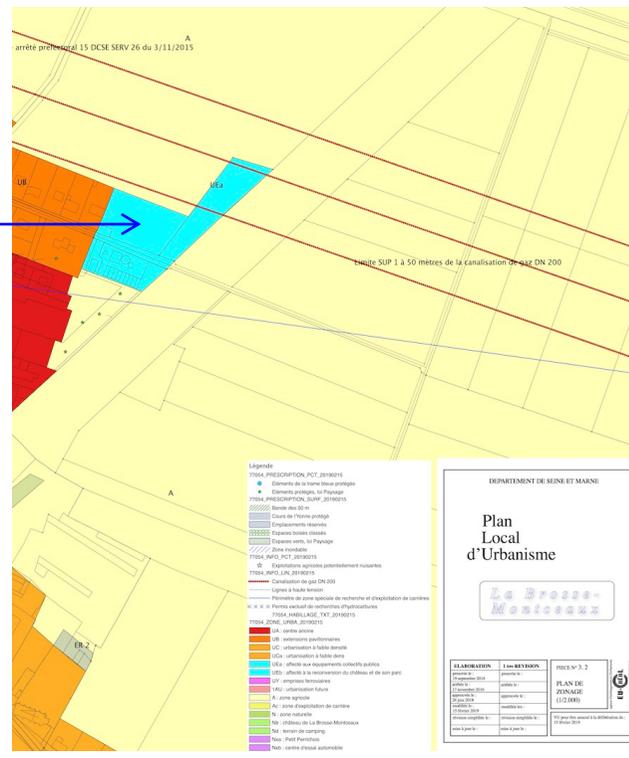
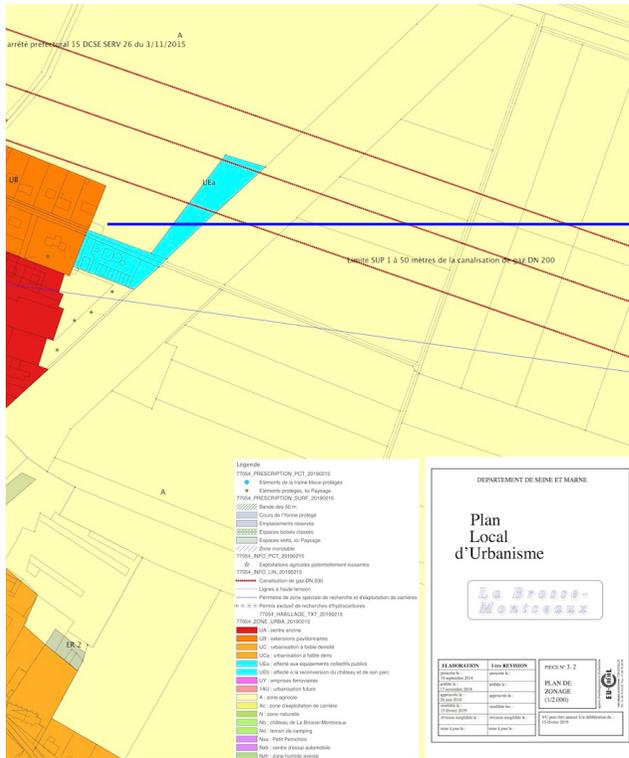






→ Changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U approuvé :

Les besoins fonciers rendus nécessaires pour restructurer la station d'épuration sont de l'ordre de 3.000 m<sup>2</sup> : « La parcelle agricole de projection a une surface d'environ 3 000 m<sup>2</sup>. » (source : rapport BERIM, janvier 2024). NB : 3.300 m<sup>2</sup> si l'on considère la réduction de la zone A ...



\*

\*

\*

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

- Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables ; lors du conseil municipal du 23 mars 2016) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance du 23 septembre 2015 :
- **L'aménagement** : → 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).
  - Justifications : mettre à profit la proximité des espaces naturels pour en faire un élément structurant des aménagements et des activités.
- **L'équipement** : → Renforcer la desserte en adduction d'eau potable. Maintenir et développer le niveau actuel en équipements.
  - Justifications : Une offre en équipements qui a été récemment améliorée (salle polyvalente, etc.) mais qui nécessite d'être adaptée aux objectifs de renouvellement démographique retenus par la Commune.
- **L'urbanisme** : → 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).
  - Justifications : L'attractivité de La Brosse-Montceaux (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. Par ailleurs, le développement récent de l'urbanisation nécessite de tenir compte des limites posées par la capacité des équipements de toute nature.
- **Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : → 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).
  - Justifications : Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions : il apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du site et de préserver les espaces les plus sensibles (entrées du village).

L'intégrité et la diversité des espaces naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux et des paysages, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de La Brosse-Montceaux.
- **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : → Préserver les continuités existantes et la biodiversité locale.
  - Justifications : Préserver le fonctionnement hydrologique et des continuités entre les massifs forestiers. Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.
- **L'habitat** : → Limiter l'offre à une soixantaine de logements (à compter de l'entrée en vigueur du P.L.U). L'objectif démographique est de l'ordre de 850 habitants.
  - 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 ...) : comment anticiper une probable diminution de la taille moyenne des ménages ?

- **Les transports et les déplacements** : → Développer le transport à la demande. Aménager une aire de co-voiturage.

→ Justifications : Le village est desservi par un maillage de voirie et surtout par des accès qui représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement des entrées d'agglomération, comme de circulation routière ou piétonnière. La localisation des accès nécessite des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière. La Commune dispose d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

- **Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques** : → Desserte en fibre optique programmée en 2020. Renforcer la desserte en téléphonie mobile.

→ 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** : → Favoriser le développement d'un petit multi-commerce.

→ Justifications : La commune, compte tenu de sa taille, n'a pas pu développer une centralité commerciale attractive : elle peut envisager d'étoffer cette offre, à travers des partenariats avec les chambres consulaires concernées.

- **Le développement économique et les loisirs** : → 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.

→ 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 naturels, et la diversification de l'utilisation des anciens bâtiments agricoles. La reconversion du château de la Brosse-Montceaux représente un enjeu majeur du projet de plan local d'urbanisme.

- **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain** :

La Commune s'est donné pour principes de :

- 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 l'ordre de 2,00 hectares (après extension de la zone UEa), pour environ 30 logements.

→ Justifications : le potentiel retenu vise à permettre d'atteindre une population de 850 habitants (en résidences principales). Les extensions identifiées apparaissent nécessaires pour refermer le périmètre d'urbanisation.

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

\*

\* \*

### 3. Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

- **Convention de Florence sur les paysages** : Elle promeut la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine

Extrait de la Convention (article 5, mesures générales) :

Chaque Partie s'engage :

- a) à reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ;
- b) à définir et à mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;
- c) à mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage mentionnées à l'alinéa b ci-dessus ;
- d) à intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.**

Au sujet de la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, le P.L.U de La Brosse-Montceaux a pour objectifs dans son PADD de :

- *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).*
- *Définir une règle pour autoriser les constructions THPE ... Réglementer l'utilisation des systèmes utilisant les énergies renouvelables.*
- *Eviter une trop grande densité du tissu construit futur (dans les limites prescrites par le schéma directeur régional).*

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable sera amélioré, en raison des règles spécifiques de recul définies en zones UA, UB et UC, de même que les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989** : Les Etats se sont engagés à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement. La France s'est engagée à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement.

*Le zonage du P.L.U permet de renforcer la protection des espaces naturels et de gérer leur utilisation (classement des bois). Les espaces naturels d'accompagnement de ces bois sont eux aussi identifiés en zone A ou N, protégées, et Nzh, zone humides fonctionnelles.*

*La préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire fait partie des objectifs communaux.*

- **Plan climat de la France 2009 actualisé en 2011** (source : [www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Plan-climat-france-2011.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Plan-climat-france-2011.pdf)) : Il fait la synthèse de l'ensemble des mesures prises par la France pour atteindre les objectifs fixés dans le Grenelle en matière de réduction d'émissions des gaz à effet de serre. Le plan climat national vise notamment le développement du bois-matériaux, les mesures permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, les mesures en faveur du développement de l'énergie renouvelable.

*Le règlement du P.L.U favorise l'implantation de constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive ; et permet l'utilisation du bois dans les matériaux de construction. Il permet également l'implantation d'ouvrages techniques de production d'énergie (panneaux solaires, etc.) et les pompes à chaleur s'ils ne sont pas visibles de la rue.*

*De plus, le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique, en raison notamment des choix de densité et de localisation des futures zones d'habitat (en relation de proximité avec le centre actuel).*

• **Stratégie Nationale de Transition Ecologique vers un Développement Durable (SNTEDD) 2015-2020** : La SNTEDD définit un cadre de référence et d'orientation pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

Parmi les 9 axes transversaux définis, deux concernent particulièrement le PLU :

- axe n°1 : « Développer des territoires durables et résilients »,
- axe n°3 : « Prévenir et réduire les inégalités environnementales, sociales et territoriales ».

*Le présent P.L.U répond à l'axe n°1, en favorisant le développement de modèles urbains durables (cf. justifications du paragraphe précédent). En outre, le document d'urbanisme permet à la commune de continuer à bénéficier des services éco-systémiques des espaces naturels de son territoire, qui sont protégés via le règlement écrit et graphique du PLU (cela correspond d'ailleurs à un objectif du PADD).*

*Le présent P.L.U répond à l'axe n°3, en poursuivant un objectif d'adaptation aux impacts du changement climatique et de réduction/prévention de la vulnérabilité énergétique. Cela se traduit principalement dans la politique de l'habitat, via l'incitation à la construction durable et à l'utilisation de ressources renouvelables pour la production d'énergie (voir règlement, OAP : le principe de composition urbaine retenu se fonde sur une orientation préférentielle au Sud de toutes les constructions).*

*De plus, le PADD de La Brosse-Montceaux affirme un objectif de développement des circulations douces et de mise en œuvre du Plan de Mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE), allant également dans le sens d'une réduction de la dépendance de la voiture (et donc des ressources fossiles).*

\*

\*            \*

## **B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES**

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :
  - les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UC), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageable ;
  - 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 :** La zone UA correspond aux parties agglomérées anciennes du bourg de La Brosse-Montceaux ; elles sont affectées essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément. Elle présente des caractéristiques architecturales intéressantes. Ce caractère devra être maintenu.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder deux niveaux, soit R + 1 ou R + Comble, sous-sol non compris, avec une hauteur maximale de 8 mètres.

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité et dont la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies et de 3 mètres dans le cas contraire. Cette distance est portée à 12 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Dans le cas d'une piscine, couverte ou non, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 4 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m<sup>2</sup>.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : la suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. (loi ALUR).*

- *Simplifier le zonage (une seule zone UA) et harmoniser l'emprise au sol à 40 % de la superficie du terrain.*
- *Limiter la taille minimale des logements à un minimum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Imposer un retrait de 12 mètres minimum sur les limites autres que latérales (fonds de jardins).*
- *Instaurer une règle de distances entre deux constructions non contiguës.*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de surface non imperméabilisée de 50 %).*

→ *Justifications :*

- *prendre en compte la réalité du tissu construit et limiter les emprises au sol en cohérence avec les obligations de stationnement, tout en respectant le principe d'une densification ;*
- *favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3 ;*
- *la marge de recul imposée sur les fonds de jardins répond à la nécessité de préserver des fonds de parcelles jardinés, en prenant en considération la réalité du tissu construit ;*
- *faire respecter des règles minimales d'ensoleillement, en cas de plusieurs constructions sur un même terrain ;*
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés.*

**NOTA BENE :**

La hauteur, limitée à R + 1 ou R + Comble, correspond au gabarit des constructions anciennes du village (des longères agricoles), avec un étage sur mur de pied-droit (ou d'encuvement). La bande constructible de 50 mètres est conservée, par rapport au POS initial : elle ne contredit pas les objectifs de densification (les 30 logements identifiés sont tous localisés dans cette bande constructible).



- **La zone UB :** Il s'agit d'une zone d'habitat individuel de densité moyenne (habitat diffus et lotissements). Ce caractère devra être maintenu. Les activités existantes pourront être confortées et développées, et de nouvelles activités artisanales ou peu nuisantes pourront y être implantées de façon diffuse. Cette zone est longée par une canalisation de transport de gaz DN 200 et PMS (pression de mise en service) 59,2 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder deux niveaux, soit R + 1 ou R + Comble, sous-sol non compris, avec une hauteur maximale de 8 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une

bande de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, et dont la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

Au droit des portes de garages la marge de recul pourra être portée à 7 mètres minimum. En outre et sauf en cas d'implantation à l'alignement, un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera imposé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

A moins qu'elle ne soit édifiée sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies et de 3 mètres dans le cas contraire. Cette distance est portée à 12 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Dans le cas d'une piscine, couverte ou non, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 4 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m<sup>2</sup>.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : la suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. (loi ALUR).*

- *Limiter la taille minimale des logements à un minimum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Imposer un retrait de 12 mètres minimum sur les limites autres que latérales (fonds de jardins).*
- *Instaurer une règle de distances entre deux constructions non contiguës.*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de surface non imperméabilisée de 60 %).*

→ *Justifications :*

- *favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3 ;*
- *la marge de recul imposée sur les fonds de jardins répond à la nécessité de préserver des fonds de parcelles jardinés, en prenant en considération la réalité du tissu construit ;*
- *faire respecter des règles minimales d'ensoleillement, en cas de plusieurs constructions sur un même terrain ;*
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés.*



Exemples de pavillons, dans les extensions de La Brosse-Montceaux.

NOTA BENE :

La hauteur, limitée à R + 1 ou R + Comble, correspond au gabarit de la plupart des pavillons du village. La bande constructible de 50 mètres est conservée, par rapport au POS initial : elle ne contrarie pas les objectifs de densification (les 30 logements identifiés sont tous localisés dans cette bande constructible).

- **La zone UC :** La zone UC est une zone d'habitation individuelle de faible densité et de l'habitat diffus. Ce caractère devra être maintenu.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder neuf mètres. Les constructions nouvelles d'habitation ne doivent pas excéder 2 niveaux, soit R + 1 ou R + combles, sous-sol non compris.

Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UCa. Au droit des portes de garages la marge de recul pourra être portée à 7 mètres minimum. En outre et sauf en cas d'implantation à l'alignement, un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera imposé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

A moins qu'elle ne soit édifiée sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies et de 3 mètres dans le cas contraire. Cette distance est portée à 12 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Dans le cas d'une piscine, couverte ou non, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 4 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m<sup>2</sup>.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : la suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. (loi ALUR).*

- *Simplifier le zonage (une seule zone UC, en dehors de UCa ...) et harmoniser l'emprise au sol à 30 % de la superficie du terrain.*
- *Limiter la taille minimale des logements à un minimum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Introduire une exception à la bande de 25 mètre dans un secteur UCa (dans le cadre de la concertation préalable).*
- *Imposer un retrait de 12 mètres minimum sur les limites autres que latérales (fonds de jardins).*
- *Instaurer une règle de distances entre deux constructions non contiguës.*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de surface non imperméabilisée de 60 %).*

→ *Justifications :*

- *prendre en compte la réalité du tissu construit et limiter les emprises au sol en cohérence avec les obligations de stationnement, tout en respectant le principe d'une densification ;*
- *favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3 ;*
- *l'exception introduite avec le secteur UCa (route de Chevinois), a pour objectif de prendre en compte la réalité des implantations observées dans ce secteur,*
- *la marge de recul imposée sur les fonds de jardins répond à la nécessité de préserver des fonds de parcelles jardinés, en prenant en considération la réalité du tissu construit ;*
- *faire respecter des règles minimales d'ensoleillement, en cas de plusieurs constructions sur un même terrain ;*
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés.*

- **La zone UE :** Il s'agit d'une zone où sont implantés des équipements publics et dont la vocation doit être maintenue. Son évolution est garantie par un corps de règles souples qui doivent permettre des extensions ou de nouvelles implantations dans de bonnes conditions de réalisation.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère en effet un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur,

implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

Cette zone est longée par une canalisation de transport de gaz DN 200 et PMS (pression de mise en service) 59,2 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.

Elle comporte deux secteurs : UE a, affecté aux équipements collectifs publics, UE b, affecté à la reconversion du château et de son parc.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : la suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. (loi ALUR).*

- *Création d'un secteur UEb, correspondant aux parties construites des communs du château.*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de surface non imperméabilisée de 40 %).*

→ *Justifications :*

- *Favoriser la réalisation de l'école internationale de pâtisserie, avec ses annexes, salles d'apprentissage, logements et hébergements, etc.*
- *le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par les caractéristiques de ce secteur spécifique, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle ».*

*La zone UEa fait l'objet d'une extension mineure, à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU, pour étendre le site de la station d'épuration (3.300 m2).*

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

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur :*

- *Edicter un coefficient de surface non imperméabilisée de 20 %.*

→ *Justifications : sans objet.*

- *Répondre aux obligations du SDAGE en ce qui concerne la gestion des eaux de ruissellement.*

\*

\*

\*

## 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** : C'est une zone non entièrement ou pas équipée, notamment au point de vue de la desserte par la voirie, à vocation dominante d'habitat, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées) et pouvant également accueillir des équipements d'intérêt général, commerces et activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. 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 L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe du règlement, pages 82 et suivantes).

Tout permis d'aménager pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial sur délibération du conseil municipal. L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

Un échéancier de réalisation a été défini comme suit, à partir de la date de dépôt d'une première demande recevable : la deuxième zone ne pourra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour une opération d'ensemble que dans le délai de deux ans après l'achèvement des équipements de la première opération.

Cette zone est longée par une canalisation de transport de gaz DN 200 et PMS (pression de mise en service) 59,2 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres. Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder 2 niveaux, soit R + 1 ou R + combles, sous-sol non compris.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Au droit des portes de garages la marge de recul pourra être portée à 7 mètres minimum. En outre et sauf en cas d'implantation à l'alignement, un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera imposé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

A moins qu'elle ne soit édifiée sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies et de 3 mètres dans le cas contraire. Cette distance est portée à 12 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Dans le cas d'une piscine, couverte ou non, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 4 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m<sup>2</sup>.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur :*

*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.*

- *Reclassement des zones I NA achevées dans les zones adjacentes UA ou UB.*
- *Application d'une règle d'emprise au sol de 40 % maximum.*
- *Limiter la taille minimale des logements à un minimum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Application d'une règle de retrait sur l'alignement au moins égale à 5 mètres.*
- *Imposer un retrait de 12 mètres minimum sur les limites autres que latérales (fonds de jardins).*
- *Instaurer une règle de distances entre deux constructions non contiguës.*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de surface non imperméabilisée de 60 %).*

→ *Justifications :*

*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.*

- *actualiser le plan de zonage au regard de l'évolution de l'urbanisation,*
- *limiter les emprises au sol en cohérence avec les obligations de stationnement, tout en respectant le principe d'une densification ;*
- *favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3 ;*
- *la marge de recul imposée sur les alignements vise à permettre l'aménagement de places de stationnement de journée,*
- *celle imposée sur les fonds de jardins répond à la nécessité de préserver des fonds de parcelles, en prenant en considération le caractère du village ;*
- *faire respecter des règles minimales d'ensoleillement, en cas de plusieurs constructions sur un même terrain ;*
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés.*

**NOTA BENE :**

Le secteur 1AU du Chemin des Grands Jardins a été reclassé en zone A, au stade du dossier approuvé, de manière à réduire la consommation d'espaces. La réglementation retenue pour la zone 1AU est calquée sur celle de la zone UB, en raison de caractéristiques de volumétrie et de typologie architecturales similaires.

- **La zone A :** Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions ou occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Cette zone comporte un secteur Ac, correspondant à l'exploitation d'une carrière de graviers d'alluvions. Elle présente aussi des sites archéologiques protégés au titre de l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées au bruit de la RD 606, classée comme axe à grande circulation, et de la voie ferrée Paris-Marseille, sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV019 du 15 février 1999. Cette zone est aussi traversée par une canalisation de transport de gaz DN 200 et PMS (pression de mise en service) 59,2 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion du transport de l'eau par l'aqueduc de la Vanne y sont autorisées. Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans une zone de 40 mètres de part et d'autre de l'aqueduc de la Vanne devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris.

La zone A comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

- *Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de la berge de l'Yonne.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

→ Justifications :

- *Le retrait minimal de 10 mètres depuis les berges des cours d'eau répond aux prescriptions du SDAGE. Une dérogation est toutefois introduite pour favoriser l'usage de la voie d'eau.*
- *Application des principes du SDAGE concernant la protection des mares et des zones humides.*

• **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 et notamment de vastes espaces boisés. Cette zone présente des sites archéologiques protégés au titre de l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

Elle comporte quatre secteurs :

- le secteur Nb, correspondant à la propriété du château de La Brosse-Montceaux,
- le secteur Nd, correspondant à un terrain de camping,
- les sous-secteurs Nxa et Nxb, correspondant respectivement au Petit Perrichois et à un centre d'essais automobile,

La zone N comporte aussi, en rive de l'Yonne, des zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement, identifiées par un secteur Nzh.

La zone N comporte par ailleurs des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement), non nécessairement classés en secteur Nzh : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

Certains secteurs ou parties de secteur (N, Nd) sont soumis à des risques d'inondation faisant l'objet d'un plan des surfaces submersibles de la Vallée de l'Yonne approuvé par décret du 13 Janvier 1964, et de l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB n° 96 modifié par l'arrêté préfectoral 95 DAE 1 URB n° 63 du 18 mai 1995 qualifiant de projet d'intérêt général (P.I.G.) le projet de protection des zones inondables de la Vallée de l'Yonne.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion du transport de l'eau par l'aqueduc de la Vanne y sont autorisées. Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans une zone de 40 mètres de part et d'autre de l'aqueduc de la Vanne devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées au bruit de la RD 606, classée comme axe à grande circulation, et de la voie ferrée Paris-Marseille, sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV019 du 15 février 1999.

Cette zone est traversée par une canalisation de transport de gaz DN 200 et PMS (pression de mise en service) 59,2 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

- *Reclassement des zones NB x dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée. Reclassement des zones III NC en secteurs Nzh.*
- *Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de la berge de l'Yonne.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*
- *Renvoi à l'application de la Loi sur l'Eau, pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau, notamment en zone Nzh.*

→ Justifications :

- *prendre en compte les évolutions réglementaires concernant la suppression des zones NB dans le code de l'urbanisme.*
- *Le retrait minimal de 10 mètres depuis les berges des cours d'eau répond aux prescriptions du SDAGE. Une dérogation est toutefois introduite pour favoriser l'usage de la voie d'eau.*
- *Application des principes du SDAGE concernant la protection des mares et des zones humides.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

\*

\* \*

### C - TABLEAUX DES SUPERFICIES

La superficie des EBC est de 215 ha.

Celles des espaces protégés Loi paysage est de 41 ha.

ZONES POS (source rapport POS)	Surfaces POS initial (en ha)	ZONES P.L.U	Surfaces PLU (en ha)	Surfaces constructibles en densification	réceptivité estimée en logements *	Surfaces constructibles en extension	réceptivité estimée en logements *
UA a	12,78	UA	16,97	0,88	12		
UA b	0,27						
UA c	2,48						
UB	10,18	UB	11,64	1,07	15	0,15	3
UC a	4,23	UC	8,78	0,25	3	0,50	5
UC b	0,44						
UC c	0,41	UE a	2,04				
		UE b	1,72				
UE	1,74						
UY	11,11	UY	12,29				
<b>TOTAL ZONES URBAINES :</b>	<b>43,64</b>	<b>TOTAL ZONES URBAINES :</b>	<b>53,44</b>	<b>2,20</b>	<b>30</b>	<b>0,65</b>	<b>8</b>
I NA a	0,53						
I NA b	1,11	1AU le Cloître	1,69			0,99	22
I NA c	2,42						
I NA d	0,39						
II NA	1,61						
NB	2,08						
NB xa	1,12						
NB xb	1,76						
I NC a	777,95	A	855,22				
I NC b	17,07						
I NC c	22,05	Ac	30,56				
I NC d	3,93						
I NC e	1,50						
II NC	24,60						
III NC	56,89						
ND a	205,57	N	162,83				
ND b	13,82	Nb	12,78				
ND c	4,30						
ND d	5,04	Nd	5,11				
ND e	16,59	Nxa	1,21				
		Nxb	2,08				
		Nzh	78,64				
<b>TOTAL ZONES NATURELLES :</b>	<b>1160,33</b>	<b>TOTAL ZONES NATURELLES :</b>	<b>1 150,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,99</b>	<b>22</b>
<b>TOTAL ZONES DU P.O.S</b>	<b>1203,97</b>	<b>TOTAL ZONES DU P.L.U</b>	<b>1 203,56</b>	<b>2,20</b>	<b>30</b>	<b>1,64</b>	<b>30</b>

## D - COMPATIBILITÉ DU P.L.U avec les plans et programmes

### 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 127)
  - *«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. Il préserve la quasi-totalité des espaces agricoles et naturels, sans toutefois interdire l'aménagement des fermes ou anciennes 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.

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 1,97 hectare d'espaces naturels (principalement dans des espaces déjà identifiés comme constructibles dans le P.L.U initial, à l'exception de la route de Cheinois et de la rue de la Rangée, mais dans ces cas pour refermer une urbanisation).

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

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, zones UEb et Nb du Château), 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*).

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, aucune extension n'est prévue le long des voies vers l'extérieur du tissu construit. Au contraire, le parti d'aménagement retenu privilégie 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 (avec un classement en zone UA ou UC), pour développer ou reconverter les constructions anciennes des fermes (désaffectées ou non) 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, en particulier dans les zones UA et UB.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 54 ha, l'offre de logement potentielle, en densification, s'élève à environ 30 constructions. Cette valeur est toutefois insuffisante pour permettre l'accueil d'une population nécessaire à un développement équilibré, dans la perspective d'un renouvellement démographique (avec un objectif minimal de 850 habitants). C'est pour cette raison qu'une extension limitée des périmètres constructibles est prévue, avec un potentiel de 30 logements supplémentaires.

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire 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.

- 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 entreprises existantes (secteurs Nx), ainsi qu'aux équipements commerciaux (zone UA) ; les commerces sont autorisés en zone UA et leur fonctionnement est accompagné par une offre de stationnement.

→ Le P.L.U mis en compatibilité étend le site de la station d'épuration (secteur UEa) pour environ 3.300 m<sup>2</sup>, dont ≈ 3.000 m<sup>2</sup> de terres cultivées.

- 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 les circulations douces (mise en œuvre d'un PAVE). Les politiques supra-communales tendent par ailleurs à développer les 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 interdit l'implantation ou l'aménagement d'installations nuisantes : les nuisances et dangers doivent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

→ Les dispositions prises par le Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) de la Vallée du Loing 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'assainissement individuels 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 Commune a établi son schéma directeur d'assainissement en 2004 (soumis à l'enquête publique en mars 2005). La Brosse-Montceaux et le Petit Périchois sont assainis en collectif (hormis le hameau de Chevinois et les autres écarts). L'ensemble de ces habitations a fait l'objet d'une enquête par questionnaire et de visites complémentaires sur le terrain afin de connaître les ouvrages d'assainissement existants.

Le service public d'assainissement non collectif gère la mise à niveau des installations.

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. Concernant l'hypothèse de l'implantation éventuelle d'un projet éolien, en revanche, le P.L.U ne prévoit pas cette possibilité, en l'absence de données disponibles (au moment de la rédaction du P.L.U) concernant l'incidence de ce projet sur les milieux naturels et humains.

Cette question est en effet particulièrement sensible dans le contexte de la rédaction d'une évaluation environnementale, rendue nécessaire par la présence d'une zone NATURA 2000 : en l'absence de données relatives à l'incidence de ce projet sur les milieux naturels et humains, il n'est pas possible de compléter l'évaluation environnementale sur ce point. De ce fait, le projet de P.L.U ne prévoit pas ce type d'implantations.

\*

\*            \*

- 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 autorisés :*

1° *Des constructions ;*

2° *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés 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 comporte les STECAL suivants :

- le secteur Nd, affecté au camping existant,
- le secteur Nxa, affecté aux constructions existantes au Petit Périchois,
- le secteur Nxb, affecté aux constructions et installations existantes du centre d'essai automobile.

Ces deux derniers secteurs représentent des STECAL au motif qu'il est prévu d'y autoriser les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

Le secteur Nb, correspondant à la propriété du château de La Brosse-Montceaux, ne représente pas un STECAL au motif qu'il n'autorise que les aménagements et changements de destination à l'intérieur des volumes existants.

- Compatibilité avec le plan de déplacements urbain :

Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (19 juin 2014) sont exposées en pages 92 et suivantes.

Le P.L.U de La Brosse-Montceaux est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il prévoit des dispositions en matière de déplacements : une action est menée à l'échelon intercommunal pour développer l'accès aux gares. Par ailleurs, la Commune projette la mise en œuvre de son PAVE et le règlement reprend les règles du PDU relatives au stationnement des véhicules et des vélos.

- 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.

- 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 RD 606 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 de la zone A 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 RD 606. 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.

Ces dispositions ne sont pas reprises dans le secteur Nxa du Petit Périchois, au motif que la parcelle située au droit de la RD 606 est déjà construite.

\*

\* \*

## 2 Compatibilité avec le Schéma directeur régional

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé le 27 décembre 2013 a identifié la commune de La Brosse-Montceaux en zone urbanisée à *optimiser*, sans définition d'espaces d'urbanisation préférentielle.

L'espace urbanisé de la commune est identifié ainsi, cela suppose un développement en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement.

Quant aux espaces naturels, le schéma directeur a identifié le territoire de La Brosse-Montceaux :

- en "espace boisés", pour ce qui concerne notamment les principaux boisements ;
- en « espace agricole » le reste de la commune.

**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 :**

- **En matière d'environnement naturel**

Les espaces boisés sont préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité est assurée.

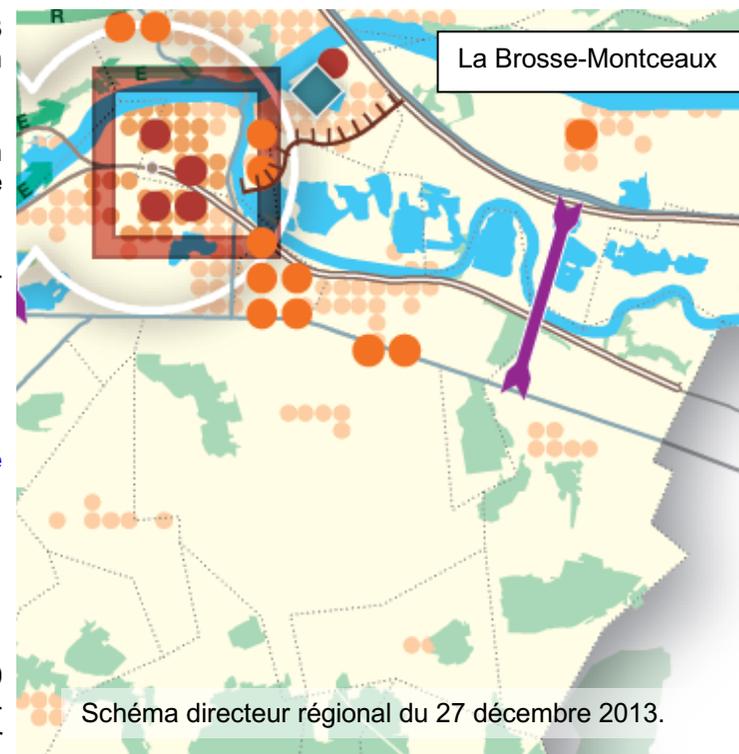
Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite (en dehors des constructions à usage agricole). La commune de La Brosse-Montceaux comporte des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha (voir carte en page suivante) : 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 et pour protéger l'environnement et l'écologie des noues.

- **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.





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 l'ordre de 10 % elle aussi. La densité des espaces d'habitat dans les extensions, par ailleurs, sera de l'ordre de 18 logements /ha. Le plan local d'urbanisme est donc compatible avec le schéma directeur régional.

- Le potentiel de densification a été établi à partir d'une analyse des propriétés divisibles dans le village, sur la base du zonage du P.L.U et sur un fond de cartographie du MOS en 81 postes de légende (de l'IAU-RIF).

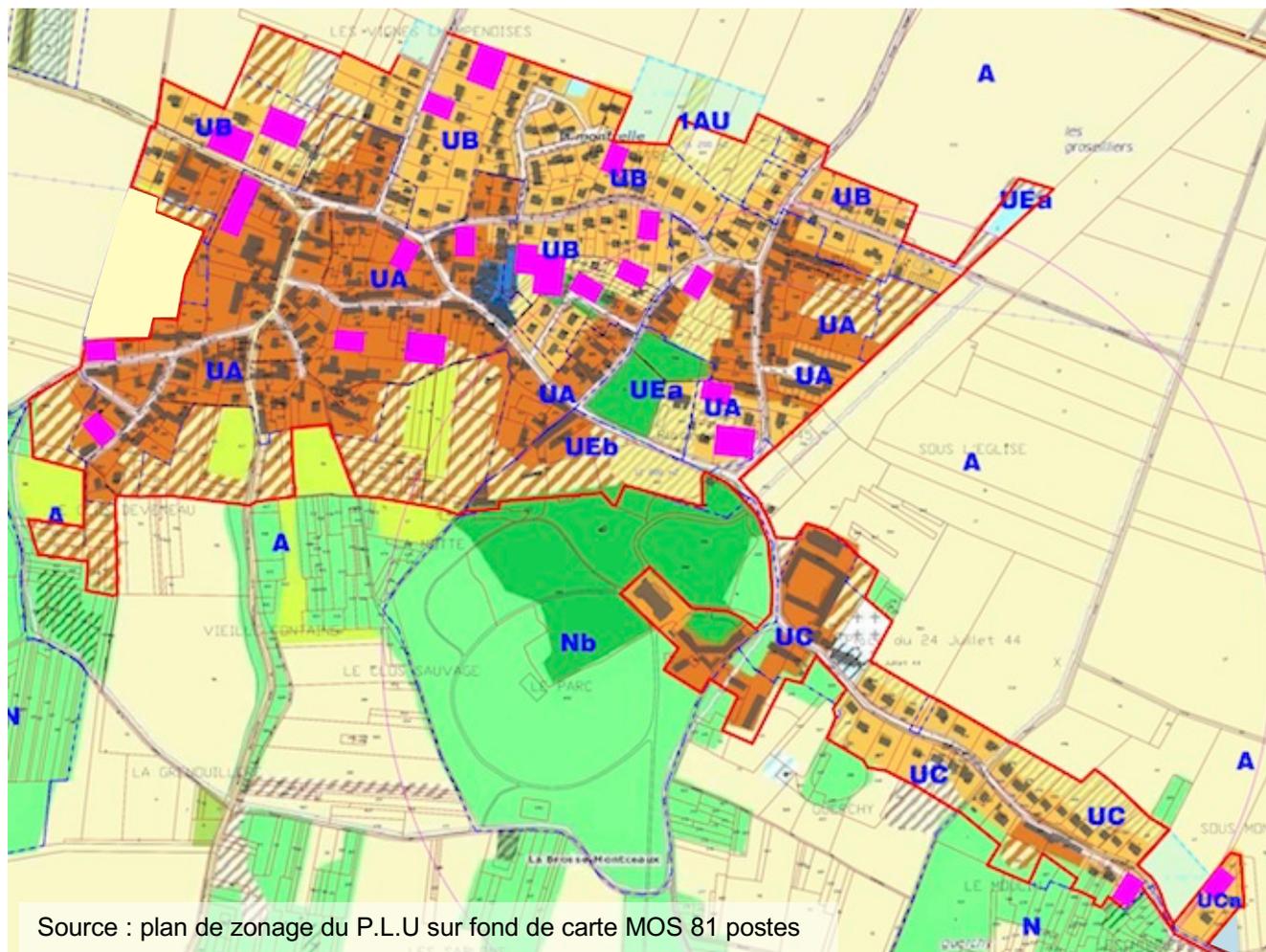
La superficie minimale de terrain, retenue pour identifier le nombre de logements constructibles, est de 730 m<sup>2</sup>.

Une trentaine de rectangles, symbolisant chacun un terrain à bâtir, ont ainsi pu être localisés sur la carte ci-contre (certains sont juxtaposés, formant un à-plat de couleur).

On peut donc considérer que cette densification représente une valeur minimale : la superficie moyenne des terrains divisés pourrait en effet être inférieure à 730 m<sup>2</sup>, et le nombre de logements plus élevé, avec une densification supérieure.

Tous les espaces ainsi identifiés en magenta sont inclus, au moins en partie, dans la bande constructible des 50 mètres par rapport aux voies de desserte.

En rouge : le périmètre urbanisé de référence (identique à celui de l'IAU).



Source : plan de zonage du P.L.U sur fond de carte MOS 81 postes

\*

\* \*

### 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)<sup>2</sup>. Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (approuvées le 19 juin 2014) sont exposées dans un premier temps (page 92) et dans un second temps les dispositions décrites dans le PADD apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique de La Brosse-Montceaux.

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 reprend les règles du PDU relatives au stationnement des véhicules et des vélos, et où son PADD exprime l'objectif d'un meilleur accès aux lignes de transports en commun : notamment par le biais du transport à la demande. La Brosse-Montceaux projette en outre la mise en œuvre du PAVE (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

---

<sup>2</sup> 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 aéroports 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 1<sup>er</sup> décembre 2015 par le **Comité de bassin Seine-Normandie**. Celui-ci a donné un avis favorable au programme de mesures.

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 zones urbanisées est compensée par une mise aux normes des assainissements individuels (à travers le SPANC de la Communauté de Communes du Pays de Montereau).
- 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 noues 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 10 mètres par rapport au haut de la berge de l'Yonne (Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation).*

Concernant la gestion des eaux pluviales, et compte tenu de la superficie de l'opération, on peut envisager, du moins pour les quartiers d'habitat individuel, 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.*

*Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, 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 existant avant l'aménagement. »*

Orientations fondamentales concernant la commune	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets).	- Le règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. - Le faible coefficient d'emprise au sol va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.

Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques.	- La majorité de la trame végétale (haies, bosquets, ...) est protégée par un classement en zone N et (ou) au titre de l'EBC (espace boisé classé).
Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	- Les mares sont identifiées au plan de zonage afin de garantir leur préservation. - Les zones humides de classe A répertoriées sont protégées par le règlement. - Le règlement de chaque zone concernée rappelle la présence de zones humides avérées ou potentielle et renvoie à l'application de la loi sur l'Eau.
Mettre fin à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	- Les zones humides fonctionnelles répertoriées sont protégées par le règlement. - Le règlement de chaque zone concernée rappelle la présence de zones humides avérées ou potentielles et renvoie à l'application de la loi sur l'Eau.
Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique	- Le règlement de toutes les zones interdit la plantation d'espèces invasives et recommande la plantation d'essences locales.
Limitier le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation	- Le règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. - Le faible coefficient d'emprise au sol va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.

- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle II).

Le PLU est compatible avec le PGRI, au regard des prescriptions suivantes :

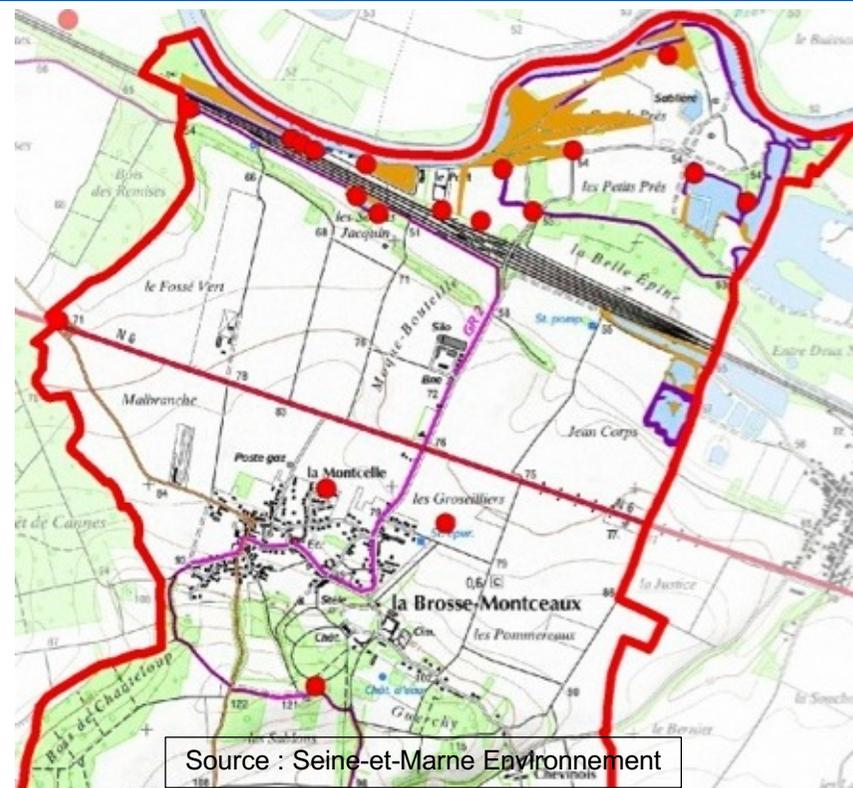
- Prise en compte de la gestion du ruissellement.
- Prise en compte de la protection des zones humides.
- Intégration dans le P.L.U du PIG des zones inondables de l'Yonne.
- **GESTION DES ZONES HUMIDES :**
- L'association Seine-et-Marne Environnement a identifié des *mares à enjeux* et des secteurs humides à enjeux et des « autres zones prioritaires », pour la commune de La Brosse-Montceaux (ci-contre).

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

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

- Est interdit tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.



## CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

### A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

**RAPPELS :** Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **neuf ans** à compter de son approbation. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale est présenté en fin de volume.

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, le fleuve, les noues 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 souligner que le P.L.U de La Brosse-Montceaux ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que deux types de projets, outre la densification maîtrisée du tissu construit :
  - la construction de logements par extensions du village, et notamment le secteur 1AU, pour permettre d'atteindre une population de l'ordre de 850 habitants,
  - la mutation dans l'usage des bâtiments du château de la Brosse-Montceaux afin d'accueillir une école internationale de cuisine.

- Protection de l'espace naturel :

Le plan local d'urbanisme participe à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires. Celles-ci sont, principalement, au nombre de trois.

1 - La protection des boisements de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, qui protège ces bois au titre de l'article *L.113-1 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 environ **229 hectares**.

2 - La protection au titre des espaces naturels et des paysages : 163 hectares de zones N, protégée, et 78 hectares de zones Nzh, identifiées au titre des zones humides.

3 - La zone A, agricole, limitant les occupations du sol aux seules constructions liées à cette activité, pour une superficie de 855 hectares.

Au total (avec les zones A et N), ce sont environ 1.100 hectares, soit 94 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation et de toute modification importante de l'état des lieux. L'urbanisation se voit, d'une part, confortée et (relativement) densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles, et étendue principalement pour organiser – à terme - l'accueil de nouveaux logements.

Quant à l'**impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que l'augmentation démographique envisagée (avec un maximum de 80 habitants à échéance du P.L.U), reste modérée au regard de la population actuelle (770 habitants en 2013), soit 10 % au maximum. Elle ne peut représenter en valeur absolue une source importante d'augmentation de la fréquentation humaine à l'échelle du bassin de vie de Montereau.

## 1 Les perspectives d'évolution de l'environnement :

Celles-ci sont exposées ci-après, en suivant les rubriques définies pour le projet d'aménagement et de développement durables ; elles reposent sur les paragraphes dédiés aux *impacts prévisibles ou perspectives d'évolution* du PADD, pour chaque rubrique ainsi examinée.

- L'aménagement de l'espace :
  - Des facteurs naturels et humains qui peuvent être un support de la qualité de vie dans le village.
  - Le choix du site de la station d'épuration est adapté au milieu local, du point de vue des risques technologiques et des milieux naturels (voir en pages 12 à 14 du sous-dossier déclaration de projet).
- Les équipements :
  - Un niveau de desserte insuffisant en termes d'assainissement (des eaux pluviales), pour permettre l'accueil d'une population supplémentaire.
  - La reconstruction de la station d'épuration va permettre :
    - Un gain économique, en termes de coûts globaux de fonctionnement de l'équipement, en optimisant la performance de son fonctionnement de la station.
    - Une meilleure adaptation de l'équipement aux besoins des habitants, en termes de traitement des effluents, et un gain global sur le plan environnemental.
    - De requalifier un équipement aujourd'hui obsolète (mis en service le 1er janvier 1981), avec une intégration paysagère à renforcer en lisière de l'urbanisation.
- L'urbanisme :
  - Prendre en compte les caractéristiques qualitatives du tissu construit et les interfaces avec les milieux agricoles et forestiers.
- Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :
  - Un milieu naturel et paysager très riche, qui représente un facteur d'attractivité pour développer le village, mais aussi une sensibilité à préserver.
- La préservation des continuités écologiques :
  - 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.
- L'habitat :
  - Un risque de diminution de la démographie, dû à un phénomène de décohabitation.
- Les transports et les déplacements :
  - Forts potentiels de développement des moyens de mobilité alternatifs. Un besoin de mobilité alternative intra communale. Gérer l'évolution des besoins de mobilité.
- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :

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

- L'équipement commercial :

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

- Le développement économique et les loisirs :

→ 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.

- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

→ L'évolution de l'occupation du sol, est principalement marquée par l'urbanisation, depuis les années 2000, de 2,44 hectares de terrains naturels, sous la forme de réalisation de zones NA (voir le plan de zonage du POS, en page 153).

INA a	0,53
INA b	1,11
INA c	0,80
Total en ha.	2,44

- Incidence de la mise en compatibilité sur déclaration de projet sur les orientations du PADD :

- Page 9 (du PADD), point 2 : Maintenir et développer le niveau actuel en équipements.

→ La mise en compatibilité sur déclaration de projet s'inscrit dans cette orientation.

- Page 14 : Préserver les continuités existantes et la biodiversité locale.

→ La mise en compatibilité sur déclaration de projet va réduire la surface agricole l'environ 3.000 m<sup>2</sup>.

- Page 21 : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

→ La mise en compatibilité sur déclaration de projet va porter les surfaces de consommation d'espaces à ≈ 2,00 hectares.

\*

\* \*

## 2 Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices

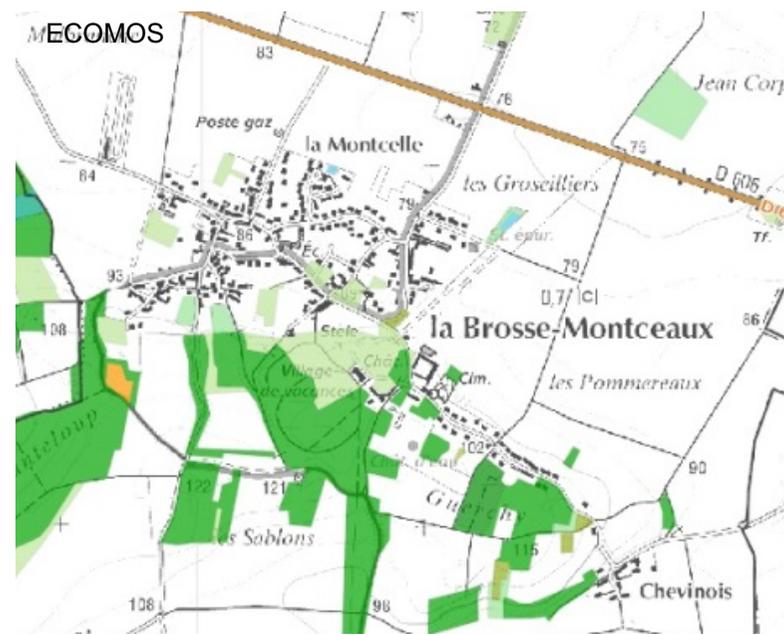
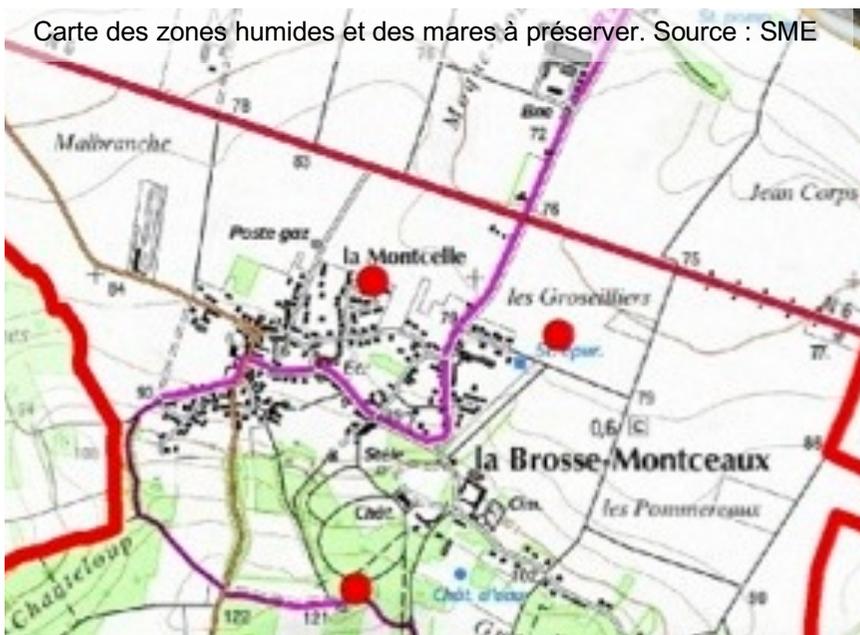
- Afin de répondre aux objectifs démographiques, plusieurs sites d'extension sont prévus et ils représentent une superficie de 1,64 ha (moins de 5 % du périmètre actuellement construit du village ; voir en pages 147 et 148 du présent rapport).

Le potentiel d'extension a aussi été retenu dans le P.L.U. pour les raisons suivantes :

- sur la rue de la Rangée : l'objectif est d'achever l'urbanisation de ce côté de la voie (côté Ouest, le côté Est étant déjà urbanisé),
- pour la zone d'urbanisation future du Cloître, il s'agit d'achever l'urbanisation engagée par le POS en vigueur,
- à l'extrémité de la route de Cheinois : il s'agit de combler un espace interstitiel, le long d'une voie aujourd'hui urbanisée.

Les enjeux et contraintes de ces secteurs sont les suivants :

- Données topographiques : peu de pente naturelle.
- Terres cultivées : les parcelles sont exploitées.
- Risque de retrait gonflement d'argiles : néant.
- Prévention du risque d'inondation (par débordement) : néant.
- Prévention du risque par remontée de nappe : néant.
- Sites et sols pollués (source BASIAS) : néant.
- Zones humides : néant, cependant, le caractère humide ou non doit être vérifié car des mares sont situées à proximité (voir carte ci-dessous).
- Espaces de biodiversité (source ECOMOS) : proximité de prairies mésophiles « propres » et de mares. Ces éléments sont vecteurs de biodiversité.



- La conclusion proposée, suite à l'analyse effectuée, est que ces zones présentent une valeur importante en termes de développement du village à long terme, notamment en ce qui concerne le rééquilibrage dans l'urbanisation. De plus, ces espaces sont relativement exempts de contraintes et leurs localisations ne devraient pas entraîner une augmentation significative des flux de véhicules. Cependant, les accès à ces différents espaces doivent être aménagés.

Une attention particulière doit toutefois être apportée en ce qui concerne la proximité des mares et des prairies mésophiles « propres » qui ont un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité notamment à travers leurs particularités et leurs places dans les trames verte et bleue.

- Il existe un autre secteur susceptible d'avoir une influence notable sur l'environnement : celui dédié au franchissement de l'Yonne tel que défini par le SDRIF. Le PLU est tenu de permettre la réalisation de ce franchissement. En l'absence de projet, aucune disposition particulière n'a été prise dans le présent PLU.

Le franchissement de l'Yonne aura ses fondations aux franges de la ZPS de la Bassée et plaines adjacentes. Il s'agira d'un ouvrage qui aura pour conséquence de détruire totalement mais très localement (au regard des 27.643 ha de la ZPS) une partie du site Natura 2000.

Cet ouvrage n'est pour le moment prévu qu'à l'échelle du SDRIF et aucun projet n'est en cours. Il n'est donc pas possible d'établir un diagnostic des possibles impacts et incidences de ce projet sur les sites naturels sensibles de la commune.

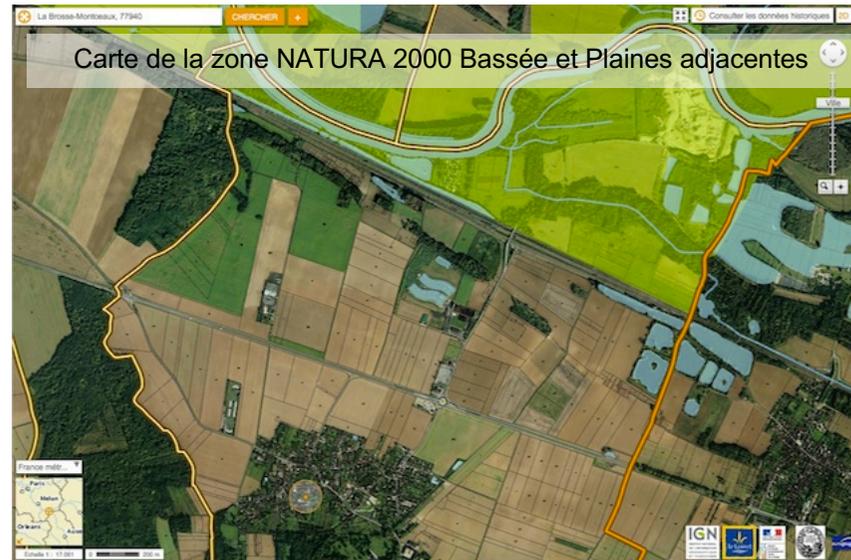
Il est à noter que lors de la réalisation du projet, celui-ci devra notamment répondre à une étude d'incidence Natura 2000 et présenter les mesures appliquées pour éviter, réduire et compenser les impacts qui y sont associés. Le PLU sera modifié en conséquence.

Enfin, il existe une carrière en cours d'exploitation sur le territoire communal. Celle-ci a fait l'objet d'une étude d'impacts et d'incidence au titre de Natura 2000 notamment.

L'exploitation a reçu un avis favorable de l'Autorité Environnementale, [en date du 14 mai 2013](#). Le PLU n'engendrera pas de nouveaux impacts sur le site Natura 2000, il conforte simplement la possibilité d'exploitation. La carrière est exploitée par Lafarge Granulat Seine Nord.



Carte de la destination générale des sols du SD-RIF



Carte de la zone NATURA 2000 Bassée et Plaines adjacentes

• **Incidences du P.L.U sur l'environnement :**

• Les types d'incidences que le plan local d'urbanisme présentera, [au regard de l'environnement actuel](#), sont les suivants :

- Incidence démographique : suivant les évolutions générales de la démographie et le rythme d'urbanisation, on observera en 2030 une augmentation démographique comprise de l'ordre de 80 habitants, valeurs faibles en données absolues, mais suffisante pour permettre un rajeunissement de la structure par âge.

- Incidence sur les équipements généraux : la capacité des équipements collectifs est actuellement suffisante pour permettre l'accueil de cette nouvelle population dans de bonnes conditions, en ce qui concerne les réseaux divers (assainissement, eau et électricité). En ce qui concerne les équipements de superstructure (notamment scolaires et sportifs), l'étude des OAP a permis de mettre en évidence la nécessité d'un PUP (→ Penser aux équipements scolaires et péri-scolaires).

- Incidence sur les conditions de circulation et de transport : la commune est traversée par la RD 606 qui est quasiment saturée (14 150 véhicules/jour en 2014, dont 2 370). Cependant, la CC2F met en avant (à travers son agenda 21 notamment) une volonté de développement des liaisons douces et des transports en commun, notamment en renforçant les pôles gares et la multimodalité des déplacements. Ainsi, Communauté de Communes, permet d'améliorer la réponse aux besoins de déplacements, et de limiter ainsi l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture individuelle.

- Incidence sur les milieux naturels : on observera que les extensions projetées ne présentent pas d'intersection avec des zones humides. Elle ne présente pas non plus d'intersection avec les zones inondables ni avec la zone NATURA 2000 (ci-après).

• La commune de La Brosse-Montceaux est par ailleurs concernée [par une zone NATURA 2000](#) : la Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) de la Bassée et plaines adjacentes (FR112002). Rappels concernant les menaces identifiées :

- Menaces potentielles sur le site NATURA 2000 de La Bassée et plaines adjacentes (FR112002 – directive Oiseaux) : la richesse ornithologique de la Bassée est menacée par divers paramètres : diminution des surfaces inondables par régularisation du débit de la Seine ; régression des prairies naturelles ; utilisation ludique des plans d'eau ; augmentation des surfaces irriguées et pression de l'urbanisation et des infrastructures notamment à l'Ouest du site.

Quant à l'impact du P.L.U sur la zone NATURA 2000, celui-ci doit être évalué au regard des dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement : "I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site."

[Dans le cas de l'élaboration du P.L.U, l'incidence sur la zone NATURA 2000 ne peut être regardée comme "notable".](#)

- la construction de logements par quelques extensions du tissu construit : [incidence très faible, portant sur des espaces périphériques proches du tissu bâti](#) ;  
- la mutation dans l'usage des bâtiments du château : [incidence nulle, sous réserve de la nature des activités](#).

\*

\* \*

Incidences négatives		FORMULAIRE STANDARD DE DONNEES			FR1112002 – directive Oiseaux - La Bassée et plaines adjacentes	
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]		
H	E01.01	Urbanisation continue		O		
H	E01.02	Urbanisation discontinue		O		
M	D01.02	Routes et autoroutes		O		
• Importance : H = grande, M = moyenne, L = faible. • Pollution : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes. • Intérieur / Extérieur : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.						

- Au titre de la directive Oiseaux, l'incidence potentielle de l'urbanisation envisagée à La Brosse-Montceaux peut être effective.

Toutefois, l'urbanisation envisagée n'empiète pas sur le site protégé et elle est immédiatement contiguë au village. Sa faible superficie ne peut représenter une atteinte importante au fonctionnement de l'écosystème.

→ On peut de ce fait conclure à l'absence d'incidence significative notable du plan local d'urbanisme sur la zone NATURA 2000.

- Par ailleurs on notera que le plan local d'urbanisme présente un champ de compétence, en termes d'application juridique, centrée sur des régimes d'autorisation relevant du code de l'urbanisme.

Celui-ci n'interfère pas avec les risques exposés ci-avant, mais avec d'autres régimes d'autorisations réglementaires : polluants chimiques, prolifération des ouvrages sur les cours d'eau, transformations physiques des cours d'eau, etc.

- Les principales dispositions prises, pour limiter les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement, sont les suivantes :
  - Construction de logements par quelques extensions du tissu construit : donner la priorité au remplissage du tissu construit interstitiel, limiter les extensions à des espaces interstitiels au tissu construit ou immédiatement contigu à ses limites.
  - Mutation dans l'usage des bâtiments du château: les nuisances, notamment olfactives ou auditives, et les dangers doivent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent (règlement).



\*

\* \*

- **Réponses aux critères thématiques :**

- **BIODIVERSITE ET MILIEUX :**

*Préserver la biodiversité :* Le territoire de La Brosse-Montceaux compte plusieurs zones intéressantes pour la biodiversité : la zone NATURA 2000, les zones humides et les mares ainsi que les ZNIEFF. Aucune urbanisation ou projet n'est prévu à l'intérieur ou en bordure des sites ainsi identifiés (sous réserve de vérifications ponctuelles, toutefois, quant au caractère humide *des zones d'extension*).

Le zonage du P.L.U préserve au contraire ces espaces par un règlement restrictif (zones A et N, espaces boisés classés, éléments protégés et espaces verts protégés au titre de la loi paysage).

*Conserver des continuités écologiques :* Les actions prévues préservent celles-ci, notamment en ce qui concerne les continuités entre les différentes parties des sites Natura 2000 et entre les zones boisées, mais aussi au sein du village.

La zone naturelle englobe tous les espaces de grande qualité paysagère et écologique identifiés à partir de l'occupation du sol. Un objectif de préservation est inscrit dans le PADD. Prescriptions à inscrire dans le règlement : interdiction du comblement des puits, mares, fossés, rus et des zones humides.

*Préserver les massifs boisés et leurs lisières :* Les lisières des espaces boisés ne sont pas concernées par des projets d'urbanisation. Elles sont identifiées sur le plan de zonage. Les espaces boisés sont classés ou protégés au titre de la loi paysage.

- **EAU : Garantir l'approvisionnement en eau potable :** Les ressources en eau potable sont suffisantes pour garantir l'approvisionnement futur : l'eau potable permettant d'alimenter la commune provient du forage de La Brosse-Montceaux captant la nappe FRHG218 Albien - Nécomien captif. (voir la pièce n° 5C1.2).

*Gérer les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées :* Le nouveau P.L.U engendrera une augmentation des apports d'eaux pluviales et une augmentation des rejets d'eaux usées, par l'extension des zones urbanisées 1AU, UB et UC ( $\approx 16\ 400\ m^2$ ) et la densification du tissu construit (30 logements maximum).

→ **Un niveau de desserte insuffisant en termes d'assainissement (des eaux pluviales), pour permettre l'accueil d'une population supplémentaire.**

→ **RAPPEL : La reconstruction de la station d'épuration va permettre :**

- **Un gain économique, en termes de coûts globaux de fonctionnement de l'équipement, en optimisant la performance de son fonctionnement de la station.**
- **Une meilleure adaptation de l'équipement aux besoins des habitants, en termes de traitement des effluents, et un gain global sur le plan environnemental.**
- **De requalifier un équipement aujourd'hui obsolète (mis en service le 1er janvier 1981), avec une intégration paysagère à renforcer en lisière de l'urbanisation.**

Cependant, le règlement impose que les rejets d'eau pluviale ne soient pas supérieurs à ceux observés avant travaux, ainsi, l'urbanisation n'engendrera aucune augmentation du risque d'inondation. **Par ailleurs, le P.L.U a retenu des dispositions pour évacuer les eaux pluviales en provenance de la rue des Sablons et générant des phénomènes d'inondations significatifs pour les habitations (entrée Ouest du village). La solution retenue est celle de la réalisation d'un busage vers la sortie du village.**

*Des eaux souterraines à préserver* : Le P.L.U n'aura *a priori* aucune incidence quant au risque de pollution des ressources souterraines (chronique ou accidentelle) notamment liées à l'utilisation de produits phytosanitaires, comme au regard de la qualité de l'eau potable.

- **AIR : PRESERVER LA QUALITE DE L'AIR** : Le P.L.U de La Brosse-Montceaux n'aura pas *a priori* d'incidence au regard du risque de pollution de l'air (chronique et accidentelle) ou aux nuisances olfactives, compte tenu du caractère limité de l'urbanisation prévue.

Les changements de destination autorisés pour le château le sont sous réserve qu'ils n'aient pas d'incidence en termes de nuisances (bruit, rejets, odeurs, chaleur, etc.). La principale nuisance à gérer, en termes de flux de polluants, est celle générée par le trafic routier sur la RD 606. Elle dépend donc de facteurs exogènes à l'urbanisation du P.L.U.

- **DECHETS : Collecter, traiter et valoriser les déchets** : La commune de La Brosse-Montceaux fait partie du Syndicat de la région de Montereau-Fault-Yonne pour le traitement des ordures ménagères (S.I.R.M.O.T.O.M.), lequel regroupe 43 communes.

La collecte du verre et des journaux se fait par apport volontaire.

La déchetterie la plus proche est implantée dans la zone industrielle de Montereau-Fault-Yonne.

Les piles et les batteries peuvent être déposées dans le conteneur, situé en mairie, prévu à cet effet.

Depuis 2010, le SIRMOTOM met gratuitement à disposition des administrés de son territoire des composteurs individuels.

*Limiter la production de déchets à la source* : Les orientations du P.L.U sont neutres par rapport à la réduction des déchets à la source (cette question, de même que la précédente, étant gérée par d'autres instances que la Commune).

- **SOL ET SOUS-SOL : Limiter l'étalement urbain** : Le P.L.U prévoit un comblement des espaces interstitiels (zones UA, UB et UC, d'environ 2.2 ha) et également une faible extension de l'urbanisation (avec 1,64 ha en tout).

*Préserver les milieux agricoles* : Le P.L.U permet de garantir la qualité des sols existante et leurs usages. Les milieux agricoles sont tous situés en zone agricole. Cette superficie représente environ 855 hectares.

*Préserver la ressource en matériaux* : L'accès à la ressource est préservé par des zonages agricoles (A) ou naturels (N). Le plan local d'urbanisme ne prévoit pas de nouvelles exploitations de carrières, mais permet l'exploitation en cours de la carrière par Lafarge Granulat Seine Nord.

- **RISQUES MAJEURS :**

*Prévenir et gérer le risque d'inondation* : Le règlement prend en compte le risque d'inondation (toutes zones).

- *Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, les constructions qui ne sont pas interdites dans le secteur ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche.*

*Les remblaiements sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès. Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.*

- *Les sous-sols sont déconseillés. Toutefois, en cas de réalisation de sous-sols, toute garantie devra être prise par les pétitionnaires pour assurer leur étanchéité face aux risques d'infiltration et de remontée d'eau.*

*Prévenir et gérer le risque de mouvement de terrain* : Des aléas faibles de retrait-gonflement des argiles existent sur le territoire. Les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles seront toutefois pris en compte lors des futures constructions sur le territoire par les maîtres d'œuvre. Les recommandations à mettre en œuvre sont exposées plus loin dans le rapport.

• **CLIMAT ET ENERGIE** : *Lutter contre l'émission de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique* : Le P.L.U engendrera une diminution de l'émission de gaz à effet de serre, à travers la densification du tissu construit, la mise en place de circulations douces, et une incitation réglementaire à la construction économe en énergies. L'aménagement des voies communales intégrera les nécessités de circulation des piétons et des cycles.

• **PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE** : *Préserver et valoriser la qualité paysagère du territoire* : Les dispositions des orientations d'aménagement, avec la préservation d'espaces paysagers non construits, répondent à cette nécessité de préservation des vues lointaines ou proches sur le village.

La problématique des lisières de l'urbanisation n'a de traduction à La Brosse-Montceaux qu'à travers la protection des fonds de parcelles et des éléments paysagers remarquables tels que certains arbres (bandes paysagées et plantées dans les orientations d'aménagement), de manière à favoriser la conservation des jardins et leur trame arborée. *Il conviendra toutefois de favoriser une amélioration du traitement actuel des entrées de l'agglomération, en termes de traitement de la voirie et de paysage construit (plantations d'alignement, constructions et clôtures).*

• **CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE** : *Développer la connaissance environnementale* : La Commune souhaite communiquer et développer sur les jardins privés (préconisation d'essences locales) pour respecter au mieux le caractère originel du village et les biotopes spécifiques du site. Elle souhaite aussi favoriser la conservation des caractéristiques architecturales de centre du village et des constructions remarquables.

Ainsi, on peut conclure à une incidence potentielle faible du P.L.U de La Brosse-Montceaux sur l'environnement. Aucun projet important n'est prévu au sein de la zone Natura 2000 ou dans le périmètre des zones humides. Les petites extensions prévues, principalement, sous forme de zones 1AU, auront pour effet de conforter le développement démographique du chef-lieu communal et de limiter la dispersion de l'urbanisation.

\*

\* \*

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

- Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan, il s'agit des secteurs suivants :

- Les différents secteurs densifiables ou d'extension en zone UA, UB et UC, lesquels vont présenter un impact modéré, en termes d'apport brut de population et de minéralisation de l'espace.

- Le secteur dédié au franchissement de l'Yonne, aucun projet n'est encore d'actualité et il ne s'agit que d'impacts théoriques. De plus le projet sera soumis à une étude d'impacts et d'incidences Natura 2000.

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

- Pour les secteurs d'extension (zones 1AU, principalement), la principale mesure d'évitement retenue a été le fractionnement des zones d'extension (et le reclassement de la zone du Chemin des Grands Jardins en zone agricole). Les zones d'extension ont été définies afin d'épouser au mieux les formes actuelles du village et de limiter les impacts locaux.

Par ailleurs, la vocation principale est celle de l'habitat, et ne devrait pas entraîner d'impact significatif sur les milieux, en raison de leurs faibles superficies, comme des modes de gestion des eaux pluviales prévus. Les dispositions réglementaires prescriront une obligation de rétention et (ou) de filtrage poussé, de tous les effluents susceptibles de se déverser dans le milieu naturel (pompages, déversements de terres, pollutions dues aux engins de chantier, etc.).

- Pour les secteurs densifiables en zones U, 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, les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement afin de limiter l'impact sur l'environnement.

Pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intenses, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit que les rejets ne pourront être supérieurs à ceux observés avant travaux.

- 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.

Il s'agit principalement de la réaffectation des bâtiments du château afin d'accueillir une école de cuisine. La réhabilitation du château est décrite comme suit : accueil des étudiants dans les étages, avec des lieux de rencontre, restaurant dans la partie centrale, avec réutilisation des cuisines, locaux de bureau et d'administration, etc. sur la zone chambres : curage complet et construction de chambres, au troisième niveau : construction de chambres.

Concernant le bâtiment des Cèdres : aménagement des salles de cours, de salles de détente, aménagement de chambres et de colocations. Hangar pour le dépôt de matériel. Le gîte, l'Orangerie (réhabilitée pour un usage de sommellerie), etc. Au total, le programme représente un effectif d'hébergement de 65 personnes.

\*

\* \*

• **Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur la zone NATURA 2000**

Les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les espèces visées par les zones NATURA 2000, relèvent principalement de la gestion des espaces concernés. Celles qui sont proposées ci-après sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

- Rappel des projets contenus dans le Plan (outre la densification du tissu construit) :
  - la construction de logements par quelques densifications et extensions du tissu construit, pour permettre de dépasser une population de 850 habitants,
  - la mutation dans l'usage des bâtiments du château afin d'accueillir une école de cuisine.
- Au titre de la directive Oiseaux, l'incidence potentielle de l'urbanisation envisagée à La Brosse-Montceaux peut en revanche être effective. Toutefois, l'urbanisation envisagée n'empiète pas sur le site protégé et elle est immédiatement contiguë au village. Sa faible superficie ne peut représenter une atteinte importante au fonctionnement de l'écosystème.
- Au regard de ces nécessités, les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

Nature du projet rendu possible par le P.L.U.	Type d'incidences / zones NATURA 2000	Mesures d'évitement / zones NATURA 2000	Mesures réductrices / zones NATURA 2000	Mesure compensatoire / zones NATURA 2000
Densification de l'habitat => construction de maximum 30 logements dans le tissu	Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction de la consommation d'espaces naturels au regard de l'objectif démographique retenu. Pas d'intersection avec l'une ou l'autre des zones NATURA 2000.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
Extension des zones d'habitat, limitée à 28 000 m <sup>2</sup>	Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction (modérée) des surfaces agricoles. Pas de proximité du tout avec NATURA 2000 Oiseaux.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.
Réaménagement des bâtiments du château.	Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction de la consommation d'espaces naturels au regard de l'objectif démographique. Pas de proximité du tout avec NATURA 2000 Oiseaux.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.
Extension de la zone UEa de la station d'épuration.	Réduction de l'ordre de 3.000 m <sup>2</sup> de surfaces agricoles. Mais amélioration globale de la performance du système d'épuration.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.

#### 4 . Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi

- Etat Initial de l'environnement et perspectives d'évolution. L'état initial de l'environnement a été dressé avec une approche terrain que permet l'échelle du P.L.U et les perspectives d'évolution sont définies pour chaque thème environnemental. Les sites Natura 2000 étant susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du plan, un état initial spécifique a été effectué.

L'état initial de l'environnement a été rédigé à partir d'analyses bibliographiques (différentes études (schéma directeur d'assainissement, études diverses, etc.) et d'accès aux cartographies de l'IGN et (ou) disponibles sur l'Internet. Les données BASIAS et BASOL ont été sollicitées, de même que le DOCOB de la zone NATURA 2000. L'analyse de la trame bâtie et de l'occupation du sol a été effectuée par visite de terrain (reportages photographiques). Toutes les données démographiques et relatives à l'emploi sont issues des recensements généraux de la population.

- Analyse des incidences : Elle a consisté à établir une approche théorique des incidences notables favorables ou défavorables du projet sur l'environnement.
- Motivation des choix d'aménagement : Le document explique en quoi les choix retenus prennent en compte les objectifs de protection de l'environnement.
- Mesures compensatoires : Prioritairement, le projet a veillé à éviter les impacts ou à les réduire le cas échéant, et enfin à les compenser s'il demeurait malgré tout des impacts négatifs. L'évaluation explique les modalités de réduction ou suppression des impacts. De ce fait, aucune mesure compensatoire n'est à envisager.
- Le dispositif de suivi : Les mesures de suivi peuvent être de plusieurs ordres : suivi des prescriptions en matière d'environnement, de suppression ou de réduction des incidences négatives. Des indicateurs de suivi suffisamment clairs et adaptés au territoire sont mis en place.

**Le suivi** : les indicateurs de suivi proposés ici sont les suivants :

- Pour les transports : évolution du niveau de trafic routier sur les principaux axes, du niveau de fréquentation des gares et des TC routiers.
- Pour la démographie, évolution : nombre d'habitants, structure par âge, [effectifs scolaires](#), [nombre de résidences principales](#), [nombre de permis délivrés](#).
- Pour les espèces protégées dans la zone NATURA 2000 : évolution de l'état de conservation des espèces, de l'évolution des biotopes associés.
- [Pour les zones humides : application de la Loi sur l'eau dès 1000 m2 d'opération, et inventaires effectués par Seine-et-Marne environnement \(PAC\)](#).
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : suivi de l'évolution des surfaces consacrées à chacune de ces catégories par le biais d'une numérisation des plans, suivi des résultats du DOCOB, suivi du nombre de contrats, chartes et MAE signés par un inventaire en mairie, suivi de l'évolution des habitats qui constituent ces zones par un relevé terrain (mares, roselières...) ou Corine Biotope ou EUNIS.
- Préservation des continuités écologiques : suivi des surfaces identifiées par le biais d'une numérisation des plans, suivi de l'évolution des habitats qui constituent ces zones par un relevé terrain (mares, roselières...) ou Corine Biotope ou EUNIS.
- Préservation des zones humides : suivi de l'évolution des zones humides avérées par le biais de plans de surfaces numérisés, suivi des résultats des explorations en zone de classe 3 sous forme de plans numérisés.

Le P.L.U objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du document de planification notamment du point de vue de l'environnement au plus tard au bout de 9 années d'application ([L153-27 du code de l'urbanisme](#)<sup>3</sup>)

<sup>3</sup> Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

## 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 des habitants. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier.

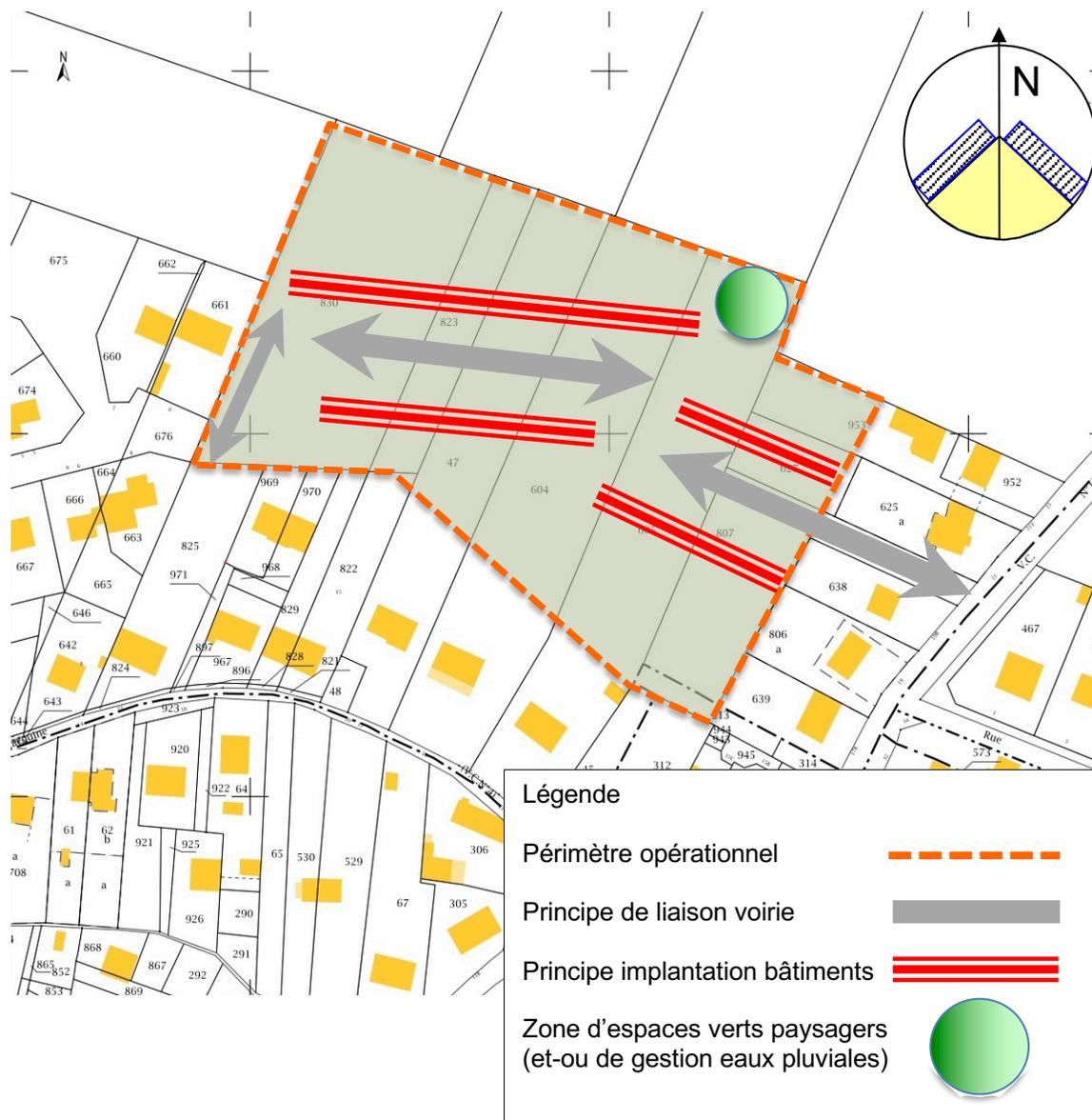
Elles sont exposées de façon détaillée dans le PADD (à la rubrique des *moyens*).

### 1 - Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

- Les orientations d'aménagement et de programmation concernent ici le secteur de des Grands Jardins. Il s'agit en effet, au regard de sa superficie, d'un site potentiel pour le développement, au moins à long terme, de l'attractivité démographique communale.

Le secteur devra faire l'objet d'un programme de grande qualité environnementale et architecturale.

- Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :
  - Refermer l'urbanisation du village.
  - Aménager un espace vert paysager et de régulation des eaux pluviales au point bas.
  - Orienter les façades des lots vers le sud.
  - Diversifier la taille des lots par la géométrie de la voie.
  - Ouvrir la perspective vers les champs par une place publique.



## 2 - Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

Dans cet esprit, défini ci-dessus, de continuité du paysage urbain entre les anciens et nouveaux quartiers, le traitement des zones constructibles, en densification comme en extension, devra être considéré dans son ensemble (à court, comme à long terme) et par rapport à l'environnement naturel ou bâti. Ces principes sont développés dans les *orientations d'aménagement et de programmation*.

## 3 - La maîtrise du foncier

Un Droit de Prémption Urbain a été institué, sur l'ensemble des zones U et NA du plan d'occupation des sols, par délibération en date du 9 mars 1995. La Commune envisage d'actualiser le Droit de Prémption Urbain lors de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme.

## 4 - Les équipements publics et les emplacements réservés

La Commune a inscrit les emplacements réservés suivants :

numéro	bénéficiaire	superficie approchée en mètres carrés	destination
1	Commune	---	<i>Supprimé après l'enquête publique.</i>
2	Commune	686	Extension du cimetière.
3	Commune	2 300	Bassin de réserve incendie.

\*

\* \*

## 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 œuvre 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 n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° 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 :

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

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

3° 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 ;

4° 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 3° 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.

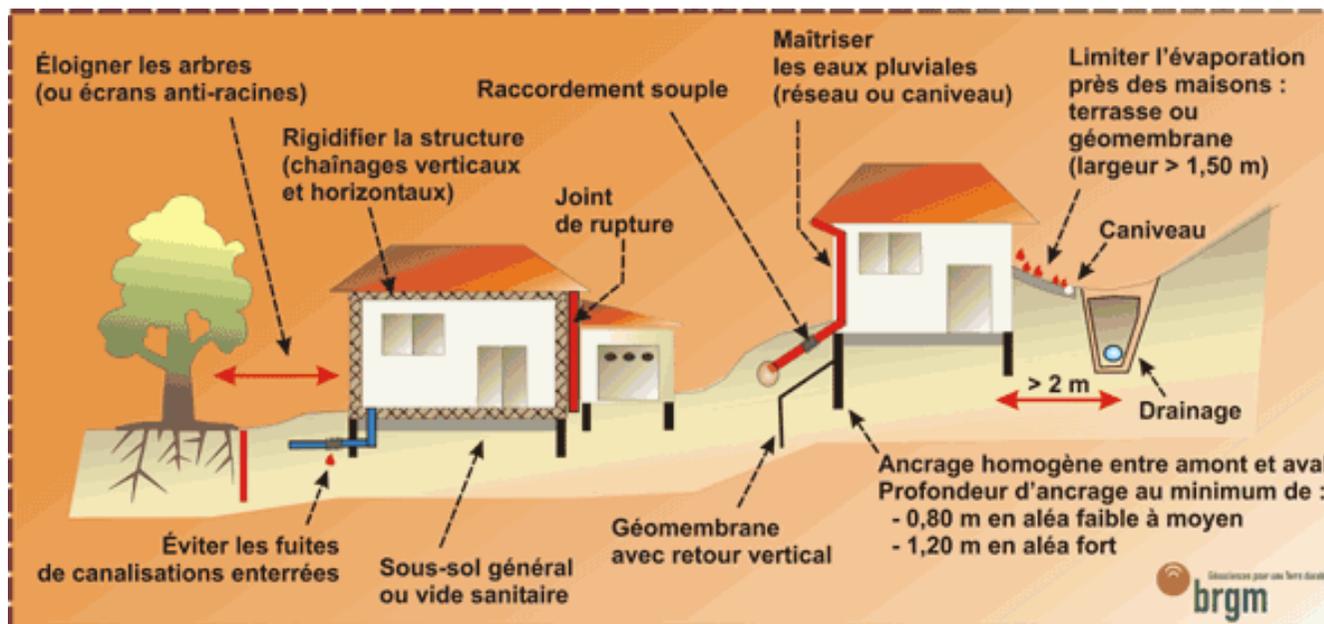
**ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.**

## 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.

\*

\* \*

## Annexe 3 - Résumé non technique de l'évaluation environnementale

### A- Les motifs et orientations de l'élaboration du plan local d'urbanisme :

• La délibération du 19 septembre 2014 a énuméré les "attendus" et défini les objectifs suivants pour la révision de son plan local d'urbanisme :

- 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.

• Cette élaboration est axée sur les points suivants (cahier des charges de l'étude) :

- Satisfaire aux obligations des lois Grenelle I et II.
- Organiser le développement communal en tenant compte des réseaux et contraintes.
- Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable.
- Recaler les limites des zones urbaines en fonction de la situation existante et adapter le règlement aux textes législatifs et réglementaires.
- Favoriser l'accueil de foyers nouveaux, en restant dans des proportions modérées.

La commune de La Brosse-Montceaux, qui est rattachée à la communauté de communes du Pays de Montereau, est située à proximité de Montereau Fault Yonne (8km) et de Sens (18km). Elle se situe au Sud Est du département de la Seine et Marne, en limite du département de l'Yonne. Elle est desservie par la route départementale RD 606 qui traverse le territoire d'Ouest en Est. Elle est aussi traversée par la voie de chemin de fer reliant Paris. La commune est bordée au Nord par l'Yonne.

• Le territoire communal s'étend 1202 ha au Sud de l'Yonne. Il s'agit d'un territoire rural peu urbanisé puisque les espaces agricoles, naturels et forestiers représentent presque 92% de cette superficie.

Le Nord du territoire, de la voie ferrée à l'Yonne est un espace naturel riche et unique qu'il convient de protéger (secteur concerné par des ZNIEFF et une ZPS). Une carrière est en cours d'exploitation dans ce secteur.

Les terres agricoles occupent 760 ha soit 63% de l'espace. L'activité agricole est donc une activité prépondérante dans la commune.



- **Les zones naturelles protégées :** Voir paragraphe A.3.9 du présent rapport.

- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :**

L'inventaire national des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil majeur de connaissance de la valeur écologique et patrimoniale d'un milieu naturel français.

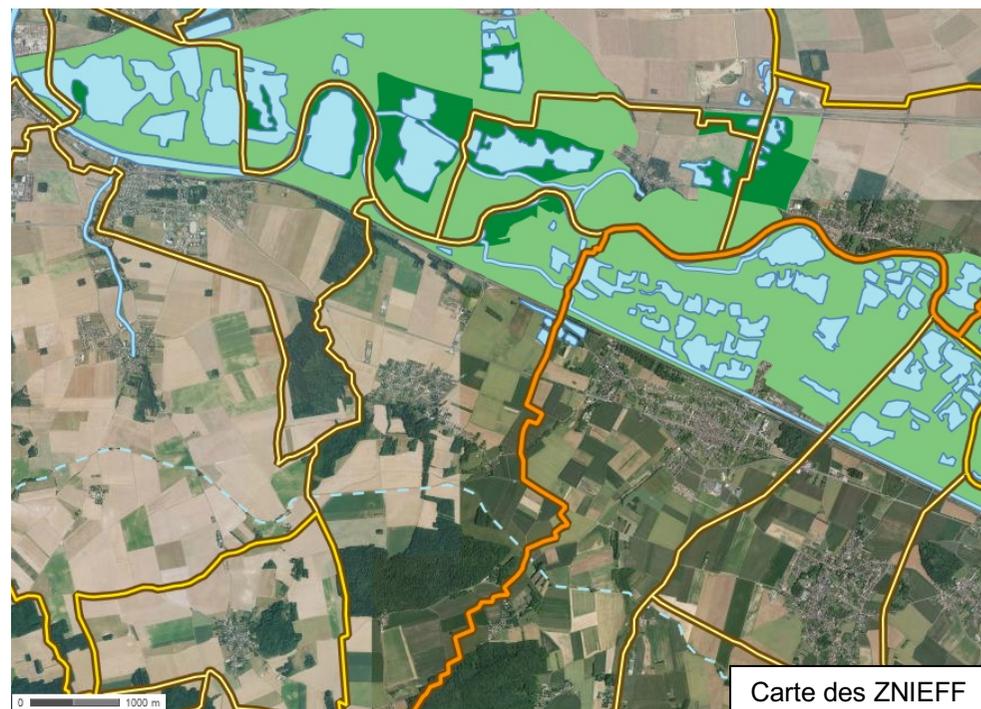
**Il liste les milieux naturels d'intérêt et indique la présence d'espèces faunistiques et floristiques rares.**

La ZNIEFF est un socle pour la politique de préservation des espaces naturels. Elle joue un rôle d'aide à la décision et permet de concilier l'élaboration d'un projet avec l'existence d'une zone d'intérêt biologique. On distingue les ZNIEFF de types I et II.

La **ZNIEFF de type I** est un secteur d'une superficie restreinte.

Elle est caractérisée par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou régional.

Elle abrite obligatoirement au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.



La **ZNIEFF de type II** est un grand ensemble naturel (massif forestier, vallée, plateau...) riche et peu modifié, ou qui offre des potentialités biologiques importantes. Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régionale environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

**Deux ZNIEFF sont répertoriées sur le territoire communal : Les Grands Prés (110620010 de type I) et la Basse vallée de l'Yonne (110620073 de type II).**

- ZNIEFF 110620010 : Les Grands Prés
  - Localisation administrative : La Brosse-Montceaux (INSEE : 77054)
  - Altitudes Minimum (m) : 51, Maximum (m) : 51 - Superficie 18.88 hectares
  - Liaisons écologiques avec d'autres ZNIEFF : Non renseigné - Commentaire général : Cette zone humide se présente sous la forme de lanières envahies de roseaux et de saules intercalées par des cultures et jachères. Cette zone présente un fort potentiel certainement largement mis à mal par l'agriculture voisine. Le site mérite d'être des prospections complémentaires.
  - Compléments descriptifs : Géomorphologie – Vallée, Lit majeur : Commentaire sur la géomorphologie aucun commentaire. Activités humaines : agriculture, pêche, chasse.

- ZNIEFF 110620073 – Basse vallée de l'Yonne

- Localisation administrative : Barbey (INSEE : 77021), La Brosse-Montceaux (INSEE : 77054), Cannes Ecluse (INSEE : 77061), Marolles sur Seine (INSEE : 77279), Misy sur Yonne (INSEE : 77293), Montereau Fault Yonne (INSEE : 77305).

- Altitudes : Minimum (m) : 50 Maximum (m) : 58 m - Superficie : 1658.38 hectares.

- Liaisons écologiques avec d'autres ZNIEFF : 110620003 Plan d'eau de l'Orme (Type 1), 110620010 Les Grands Prés (Type 1), 110620012 Plans d'eau de Cannes-Ecluse (Type 1), 110620030 Réserve ornithologique du Carreau-Franc (Type 1), 110620059 Etang du Grand Marais au Petit Fossard (Type 1).

- Commentaire général : La basse vallée de l'Yonne forme une vaste plaine inondable intégrant le tronçon seine-et-marnais de l'Yonne, jusqu'à sa confluence avec la Seine au niveau de Montereau-Fault-Yonne. L'intérêt de cet espace réside dans la vaste entité écologique qu'il forme: composé d'une succession de milieux naturels, reliés entre eux par un réseau de corridors écologiques, cette vallée de l'Yonne accueille une diversité floristique et faunistique remarquable.

Elle abrite notamment des zones humides, milieux d'une extrême diversité et productivité biologique, hébergeant de nombreuses espèces spécialisées et parfois exceptionnelles. Outre cette fonctionnalité, ces zones humides jouent un rôle fondamental pour le recueil et l'autoépuration des eaux, la réalimentation des cours d'eau et des nappes phréatiques, ou bien encore la prévention des inondations.

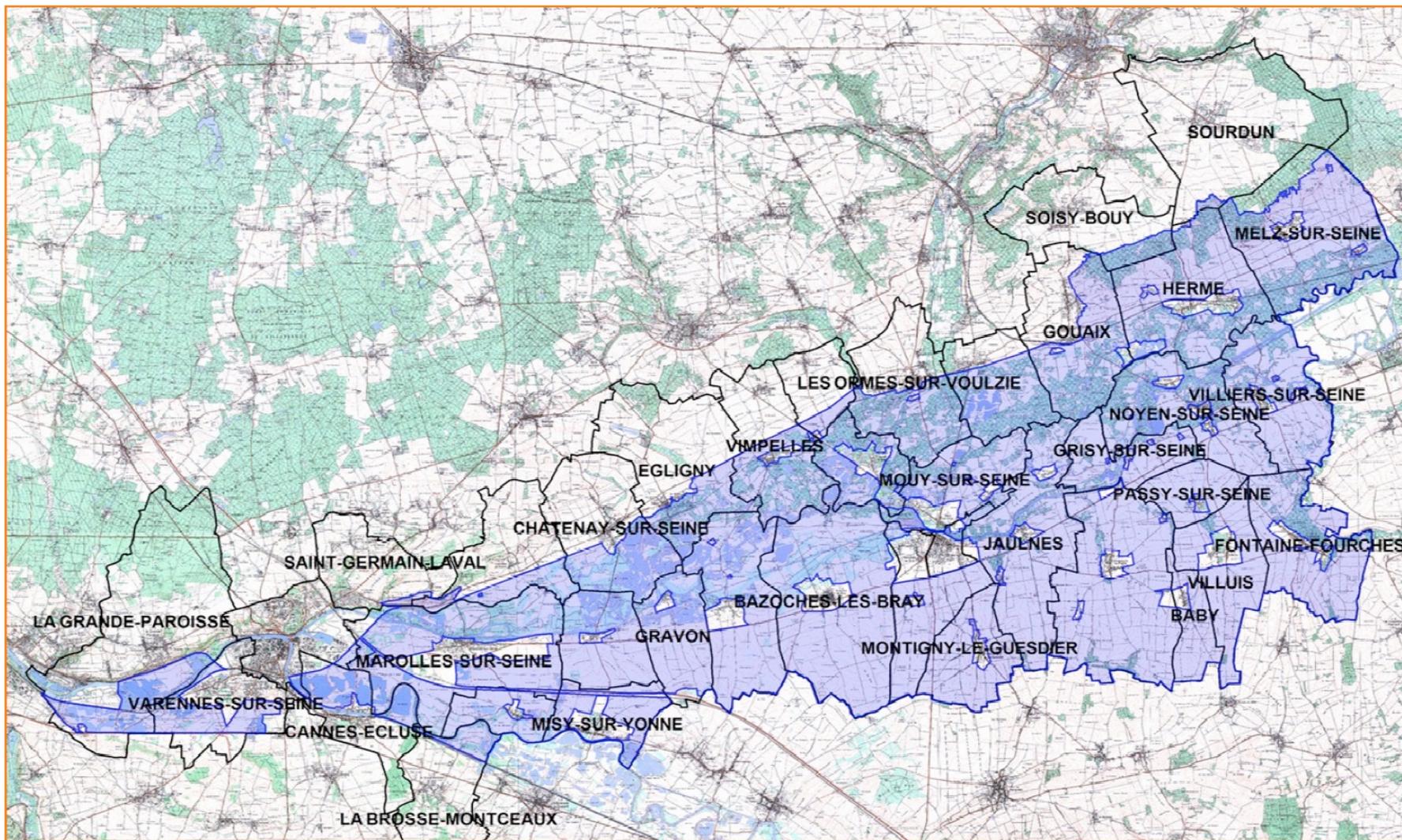
La ZNIEFF intègre de nombreux plans d'eau issus de l'exploitation de granulats, dont certains ont pu bénéficier d'un réaménagement écologique. Situés sur un axe migratoire, ils accueillent de nombreuses espèces d'oiseaux en période de halte, favorisent leur hibernation (anatidés), ou encore facilitent la reproduction de certaines espèces d'oiseaux. Ainsi, un site comme la réserve ornithologique du Carreau Franc accueille annuellement une importante colonie de Mouette rieuse avec quelques Mouettes mélanocéphales, plusieurs couples de Nettes rousses, de Fuligules morillons, ainsi que de nombreux canards hivernants.

- Compléments descriptifs : Géomorphologie : rivière, fleuve, lit majeur, lit mineur, méandre, courbe, bras mort, confluence, étang, plaine, bassin, vallée. Commentaire sur la géomorphologie : aucun commentaire. Activités humaines : agriculture, sylviculture, élevage, pêche, chasse, navigation, tourisme et loisirs, urbanisation discontinue et agglomération.

\*

\* \*

Le territoire est aussi concerné par une ZPS (Zone de Protection Spéciale au titre de la Directive Oiseaux). Cette ZPS découle d'une ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux). Les ZICO sont des inventaires complets permettant d'établir les ZPS. Il s'agit de la ZPS de la Bassée et plaines adjacentes (FR1112002).



- **La Zone NATURA 2000 :**

- Zone Natura 2000 « Bassée et plaine adjacente »**

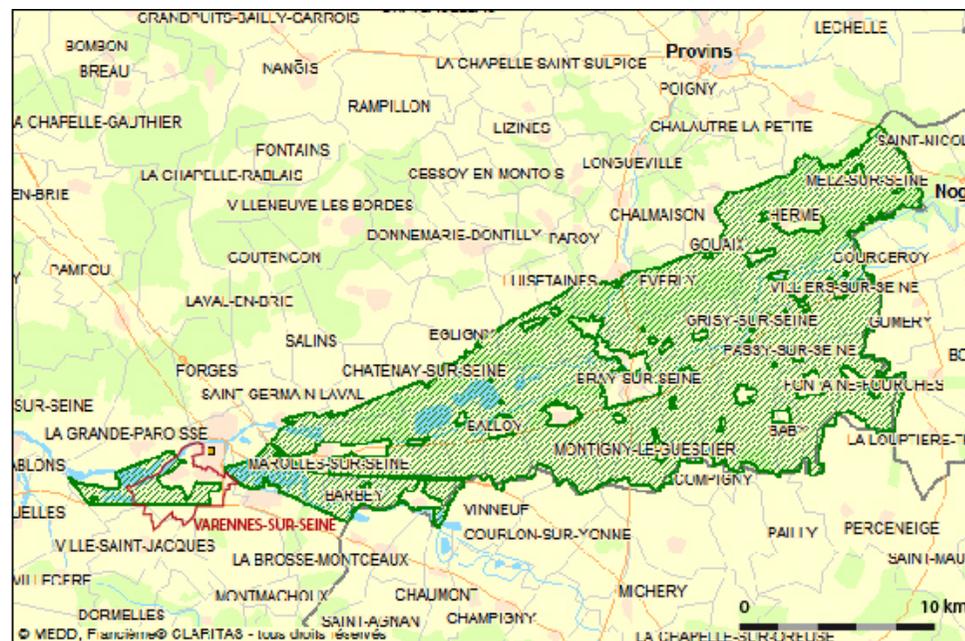
Le territoire communal est inclus dans le périmètre d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) : « **Bassée et plaines adjacentes** » n°FR1112002.

Ce classement en zone Natura 2000 repose sur la présence de 42 espèces d'oiseaux mentionnées dans les annexes I et III de la directive « Oiseaux ». Ces zones sont jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux, que ce soit pour leur reproduction, leur alimentation ou simplement leur migration.

D'une superficie de 27 643 ha, le site Natura 2000 « Bassée et plaines adjacentes » se situe au sud-est du département de Seine-et-Marne, à la limite avec le département de l'Aube.

Il englobe la majeure partie de l'écosystème de la Bassée (vaste plaine alluviale de la Seine en forme de fuseau, localisée entre Nogent-sur-Seine et Montereau-Fault-Yonne) dans sa partie Seine-et-Marnaise. Le site englobe également des territoires situés au Nord et au Sud de la vallée, constitués majoritairement de vastes plaines à caractère agricole.

Le site s'étend sur 39 communes.



\*

\*

\*

**Fiche de présentation du site ZPS « BASSEE ET PLAINES ADJACENTES », n°FR1112002** (Sources : *www.natura2000.fr* et *FSD du site*)

**Identification**

**Appellation :** BASSEE ET PLAINES ADJACENTES  
**Statut :** Zone de Protection Spéciale (ZPS)  
**Code :** FR1112002

**Localisation**

**Région :** ÎLE DE FRANCE  
**Département :** Seine-et-Marne  
**Superficie :** 27643 ha  
**Altitude minimale :** 55 m  
**Altitude maximale :** 172 m  
**Régions biogéographiques** Atlantique, Continentale

La surface de ce site intersecte les propositions de Sites d'Importance Communautaire suivantes :

FR1100798 LA BASSEE

FR2100296 PRAIRIES, MARAIS ET BOIS ALLUVIAUX DE LA BASSEE

**Vie du site**

**Mise à jour des données :** 10/2005  
**Vie du site :** Date de classement comme ZPS : 04/2006

\*

\* \*

### Description du site

La Bassée est une vaste plaine alluviale de la Seine bordée par un coteau marqué au nord et par un plateau agricole au sud. Elle abrite une importante diversité de milieux qui conditionnent la présence d'une avifaune très riche.

Parmi les milieux les plus remarquables figurent, la forêt alluviale, la seule de cette importance en Ile-de-France et un ensemble relictuel de prairies humides. On y trouve également un réseau de noues et de milieux palustres d'un grand intérêt écologique. Des espèces telles que la Pie-grièche grise, menacée au plan national, y trouvent leur dernier bastion régional.

Les plans d'eau liés à l'exploitation des granulats alluvionnaires possèdent un intérêt ornithologique très important, notamment ceux qui ont bénéficié d'une remise en état à vocation écologique.

Les boisements tels que ceux de la forêt de Sourduin permettent à des espèces telles que Pics mars et noirs, ainsi que l'Autour des Palombes de se reproduire. Enfin, les zones agricoles adjacentes à la vallée abritent la reproduction des trois espèces de busard ouest-européennes, de l'Oedicnème criard et jusqu'au début des années 1990 de l'Outarde canepetière.

**Vulnérabilité** / La richesse ornithologique de la Bassée est menacée par divers paramètres : diminution des surfaces inondables par régularisation du débit de la Seine ; régression des prairies naturelles ; utilisation ludique des plans d'eau ; l'augmentation des surfaces irriguées ; pression de l'urbanisation et des infrastructures notamment à l'ouest du site.

#### Composition du site :

	20 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20 %
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	20 %
Forêts caducifoliées	20 %
Forêts mixtes	20 %
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	10 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	5 %
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	2 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %
Pelouses sèches, Steppes	1 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %



*Milan noir, Busard Saint-Martin et Pie-grièche écorcheur (oiseaux.net)*

\*

\* \*

## **B - Les équipements : facteurs du développement**

### • **Desserte en eau potable :**

La compétence eau a été transférée à la CC2F. La SAUR avait en charge (affermage), jusqu'au 31 mai 2015 l'exploitation du réseau d'adduction d'eau potable. Le nouveau prestataire est Veolia. Le territoire de la CC2F compte 5 captages qui produisent en moyenne 17 300m<sup>3</sup> jour. La production effective de 2013 portait le volume exploité à 5 437m<sup>3</sup> par jour en moyenne, soit une réserve de capacité large.

La commune de La Brosse-Montceaux est équipée d'un de ces captages. Il s'agit d'un puits simple en nappe souterraine. Ce captage fait l'objet d'une DUP définie par l'arrêté préfectoral n°83 DDA/AE12/015 du 12 décembre 1983. La commune dispose aussi d'un réservoir de 400 m<sup>3</sup>.

Le Plan Départemental de l'Eau Seine et Marne 2012-2016 prévoit afin de renforcer et sécuriser l'approvisionnement en eau potable :

- Une nouvelle ressource sur le site du Ports aux Oies et alimentation du SMEV pour le rétablissement de la qualité de l'eau ;
- Le renforcement de la capacité de production de la CC2F par la création d'un champ captant à Marolles-sur-Seine ;
- Le renforcement de l'interconnexion de secours entre la CC2F et le SMEV.

### • **Assainissement :**

La compétence assainissement a été transférée à la CC2F. La Brosse-Montceaux fait partie d'un groupement de communes (Cannes-Ecluses, Courcelles en Bassée, Esmans, hameaux de Forges, Laval en Brie, Marolles sur Seine, Saint Germain Laval, Salins et Varennes sur Seine) ayant passé un contrat d'affermage avec la SAUR en cours jusqu'au 30 juin 2016.

La Brosse-Montceaux possède sa propre station d'épuration, dont le fonctionnement était jugé moyen en 2013. Le dispositif de traitement est complété par la Bioferme, située dans le territoire communal, qui traite notamment les boues issues des STEP ; La STEP a été mise en service le 31 décembre 1981 et a une capacité de 1.200 équivalents habitants.

### • **Déchets ménagers :**

La collecte des déchets est effectuée par le SIRMOTOM de Montereau. Les plans généraux relatifs aux déchets sont exposés dans l'annexe 5C3.

Le SIRMOTOM gère deux déchetteries : Une à Montereau-Fault-Yonne et une à Voulx. Il met aussi à disposition des points d'apports volontaires pour les journaux, revues et magazines, les textiles et le verre.

\*

\*       \*



- [Concernant les activités :](#)

La politique communale en matière de développement économique repose, à travers le P.L.U, sur deux axes :

- Permettre et réglementer le développement des activités existantes dans la commune, orientées principalement vers la valorisation des ressources naturelles (Phytostore, l'agriculture, les exploitations de carrières, etc.).

- Autoriser les changements de destination du château, en réponse notamment à un projet d'aménagement d'une *école de cuisine*. La réhabilitation du château est décrite comme suit : accueil des étudiants dans les étages, avec des lieux de rencontre, restaurant dans la partie centrale, avec réutilisation des cuisines, locaux de bureau et d'administration, etc. sur la zone chambres : curage complet et construction de chambres, au troisième niveau : construction de chambres.

Concernant le bâtiment des Cèdres : aménagement des salles de cours, de salles de détente, aménagement de chambres et de colocations.

Hangar pour le dépôt de matériel. Le gîte, l'Orangerie (réhabilitée pour un usage de sommellerie), etc. Au total, le programme représente un effectif d'hébergement de 65 personnes.

- [Equipements et transports :](#)

- [Transports :](#)

Les éléments de diagnostic sont les suivants :

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

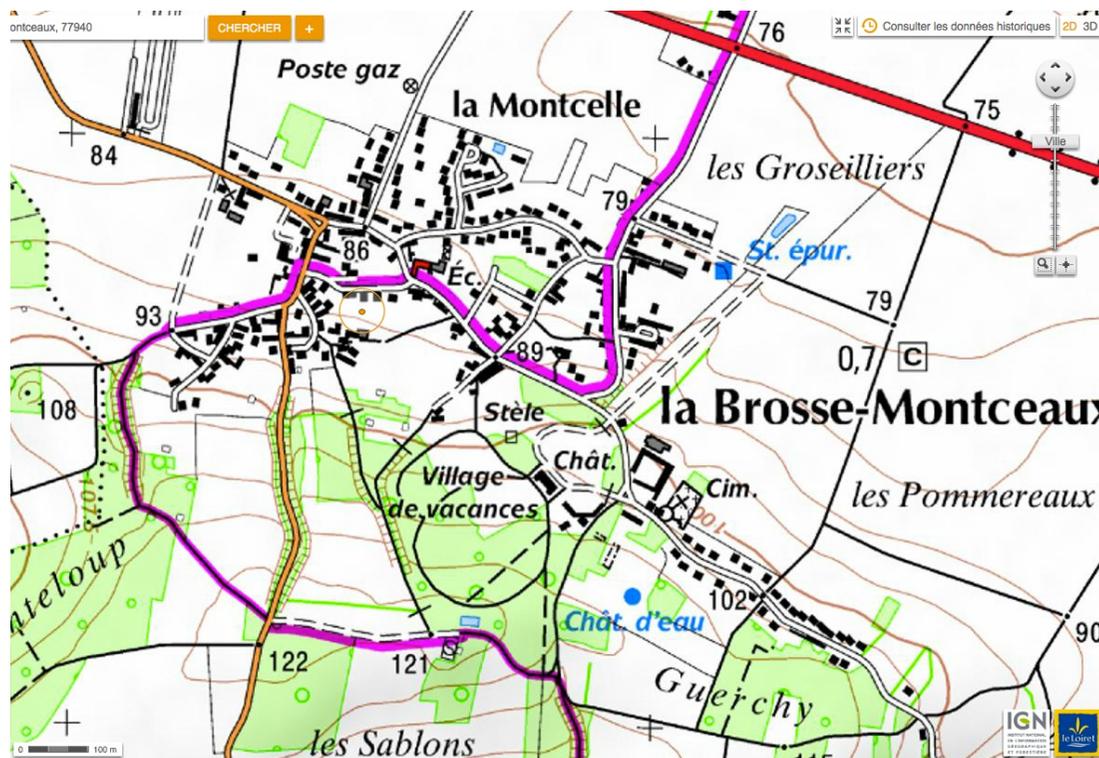
- Une proximité des infrastructures ferroviaires (gares de Montereau-Fault-Yonne et Villeneuve-la-Guyard) accessibles depuis le territoire communal via les transports en commun.

- Une desserte locale en transports en commun peu étoffée.

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

L'objectif est d'améliorer la mobilité entre les différents secteurs construits du village et de faciliter les déplacements externes : développer le transport à la demande et aménager une aire de covoiturage.

- **Reconstruction de la station d'épuration, sur une emprise d'environ 3.000 m2 de terres cultivées.**





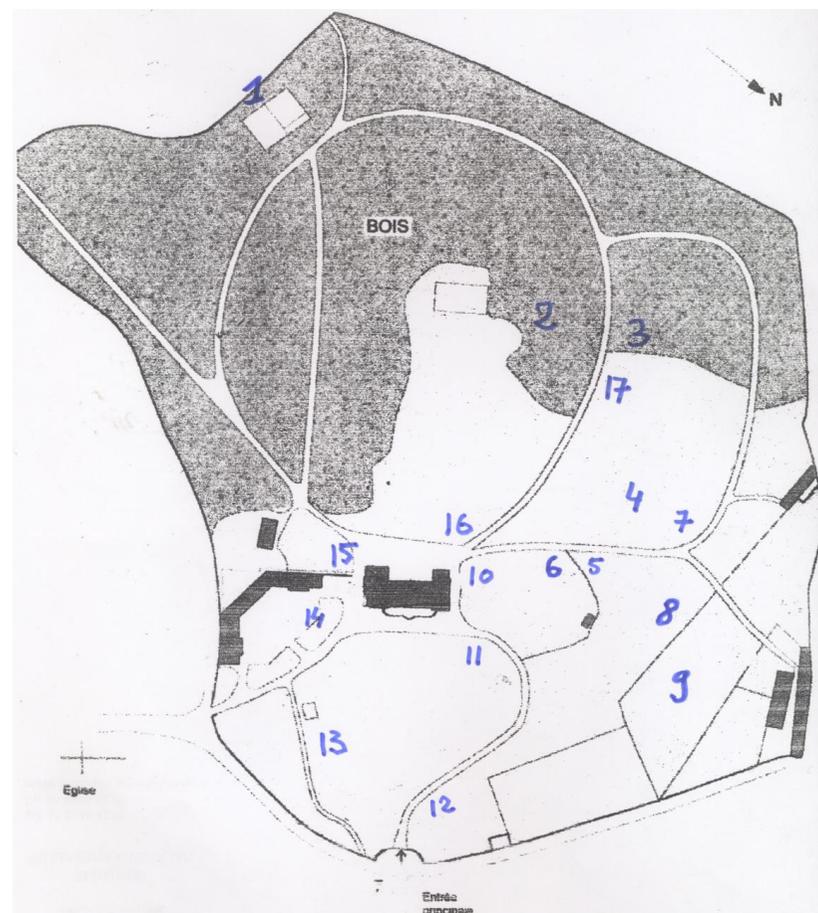
- Concernant la protection des espaces naturels, la Commune poursuit un objectif de valorisation des continuités écologiques identifiées.
- Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le 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](#), 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.*

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. *Cette protection au titre de la loi paysage est aussi appliquée, en plus de l'espace boisé classé, aux arbres remarquables du parc du château.*

- |      |  |
|------|--|
| 1 –  | chêne pédonculé (probablement le plus vieil arbre du parc)   |
| 2 -  | pin laricio de Corse   |
| 3 –  | chêne chevelu (état sanitaire à surveiller, figure à l'inventaire départemental des arbres remarquables de Seine et Marne) |
| 4 –  | sapin de Douglas   |
| 5 –  | ginkgo biloba mâle   |
| 6 –  | séquoia géant  |
| 7 –  | hêtre pourpre  |
| 8 –  | sophora du Japon (labélisé « Arbre remarquable de France » par l'association A.R.B.R.E.S.                                  |
| 9 –  | verger de collection (environ 50 pommiers de variétés anciennes et locales)  |
| 10 – | pin laricio de Corse   |
| 11 – | séquoia sempervirens (groupe de plusieurs sujets)  |
| 12 – | cèdre de l'Himalaya  |
| 13 – | cèdre de l'Atlantique  |
| 14 – | pin laricio de Corse   |
| 15 – | cèdre du Liban   |
| 16 – | genévrier de Virginie  |
| 17 - | tilleul  |



Carte des arbres remarquables du parc du Château. Source : M. Baeli.

## D - La prise en compte de l'environnement et l'incidence du P.L.U

L'étude du P.L.U a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...). De plus, plusieurs objectifs ont orienté les décisions : la protection des espaces naturels à vocation récréative, touristique ou écologique ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés, le fleuve et les mares; 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 souligner que le P.L.U de La Brosse-Montceaux ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que deux types de projets, autre la densification maîtrisée du tissu construit :

- la construction de logements par quelques extensions du tissu construit, pour permettre d'atteindre une population minimale de 850 habitants,
- la mutation dans l'usage des bâtiments du château, dans les limites définies par la capacité des réseaux.

### • **Incidences du P.L.U sur l'environnement :**

• Les types d'incidences que le plan local d'urbanisme présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- Incidence démographique : suivant les évolutions générales de la démographie et le rythme d'urbanisation, on observera en 2030 une augmentation démographique de l'ordre de 80 habitants, valeur faible en données absolues, mais suffisante pour permettre un rajeunissement de la structure par âge.

- Incidence sur les équipements généraux : la capacité des équipements collectifs est actuellement suffisante pour permettre l'accueil de cette nouvelle population dans de bonnes conditions, qu'il s'agisse des réseaux divers (eau et électricité). Les équipements de superstructure (notamment scolaires et sportifs) doivent faire l'objet d'une évaluation.

- Incidence sur les conditions de circulation et de transport : le renforcement de la desserte en transports en commun et la multimodalité, instaurés par la Communauté de Communes à travers notamment son agenda 21, permet d'améliorer la réponse aux besoins de déplacements, et de limiter ainsi l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture individuelle.

- Incidence sur les milieux naturels : on observera que les extensions projetées ne présentent pas d'intersection avec des zones humides, mais peuvent être à proximité de mares et de prairies mésophiles « propres ». Elle ne présente pas non plus d'intersection avec les zones inondables ni avec les zones NATURA 2000 (ci-après).

• La commune de La Brosse-Montceaux est par ailleurs concernée par une zone NATURA 2000 : la Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) de la Bassée et plaines adjacentes (FR112002).

Rappels concernant les menaces identifiées :

- Menaces potentielles sur le site NATURA 2000 de La Bassée et plaines adjacentes (FR112002 – directive Oiseaux) : la richesse ornithologique de la Bassée est menacée par divers paramètres : diminution des surfaces inondables par régularisation du débit de la Seine ; régression des prairies naturelles ; utilisation ludique des plans d'eau ; augmentation des surfaces irriguées et pression de l'urbanisation et des infrastructures notamment à l'Ouest du site.

Quant à l'impact du P.L.U sur la zone NATURA 2000, celui-ci doit être évalué au regard des dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement : "I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site."

Dans le cas de l'élaboration du P.L.U, l'incidence sur la zone NATURA 2000 ne peut être regardée comme "notable".

- la construction de logements par quelques extensions du tissu construit : incidence très faible, portant sur des espaces périphériques proches du tissu bâti ;
- la mutation dans l'usage des bâtiments du château : incidence nulle, sous réserve de la nature des activités.
- Au regard des sites directement concernés par l'application du P.L.U, les dispositions d'évitement ou réductrices retenues sont les suivantes :
  - Pour les secteurs d'extension (zones 1AU), la principale mesure d'évitement retenue a été le fractionnement des zones d'extension (et le reclassement de la zone 1AU du Chemin des Grands Jardins et zone A). Les zones d'extension ont été définies afin d'épouser les formes du village et de limiter les impacts locaux.

Par ailleurs, la vocation principale est celle de l'habitat, et ne devrait pas entraîner d'impact significatif sur les milieux, en raison de leurs faibles superficies, comme des modes de gestion des eaux pluviales prévus (le caractère humide des zones devra toutefois être vérifié, et si nécessaire faire l'objet de compensations dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau). Les dispositions réglementaires prescriront une obligation de rétention et (ou) de filtrage poussé, de tous les effluents susceptibles de se déverser dans le milieu naturel (pompages, déversements de terres, pollutions dues aux engins de chantier, etc.).

- Pour les secteurs densifiables en zones UA, 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, les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement afin de limiter l'impact sur l'environnement.

Pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intenses, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit que les rejets ne pourront être supérieurs à ceux observés avant travaux.

- Amélioration de la performance du système d'assainissement collectif avec la reconstruction de la station d'épuration.

- 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.

Il s'agit principalement de la réaffectation des bâtiments du château afin d'accueillir une école de cuisine. La réhabilitation du château est décrite comme suit : accueil des étudiants dans les étages, avec des lieux de rencontre, restaurant dans la partie centrale, avec réutilisation des cuisines, locaux de bureau et d'administration, etc. sur la zone chambres : curage complet et construction de chambres, au troisième niveau : construction de chambres.

Concernant le bâtiment des Cèdres : aménagement des salles de cours, de salles de détente, aménagement de chambres et de colocations.

Hangar pour le dépôt de matériel. Le gîte, l'Orangerie (réhabilitée pour un usage de sommellerie), etc. Au total, le programme représente un effectif d'hébergement de 65 personnes.

\*

\* \*

• **Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur la zone NATURA 2000**

Les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les espèces visées par les zones NATURA 2000, relèvent principalement de la gestion des espaces concernés. Celles qui sont proposées ci-après sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

- Rappel des projets contenus dans le Plan (outre la densification du tissu construit) :
  - la construction de logements par quelques densifications et extensions du tissu construit, pour permettre de dépasser une population de 850 habitants,
  - la mutation dans l'usage des bâtiments du château afin d'accueillir une école internationale de cuisine.
  - Au titre de la directive Oiseaux, l'incidence potentielle de l'urbanisation envisagée à La Brosse-Montceaux peut en revanche être effective. Toutefois, l'urbanisation envisagée n'empiète pas sur le site protégé et elle est immédiatement contiguë au village. Sa faible superficie ne peut représenter une atteinte importante au fonctionnement de l'écosystème.
- Au regard de ces nécessités, les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

Nature du projet rendu possible par le P.L.U.	Type d'incidences / zones NATURA 2000	Mesures d'évitement / zones NATURA 2000	Mesures réductrices / zones NATURA 2000	Mesure compensatoire / zones NATURA 2000
Densification de l'habitat => construction de minimum 3 logements dans le tissu	Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction de la consommation d'espaces naturels au regard de l'objectif démographique retenu. Pas d'intersection avec l'une ou l'autre des zones NATURA 2000.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
Extension des zones d'habitat, limitée à 28 000 m <sup>2</sup>	Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction (modérée) des surfaces agricoles. Pas de proximité du tout avec NATURA 2000 Oiseaux.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.
Réaménagement des bâtiments du château.	Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction de la consommation d'espaces naturels au regard de l'objectif démographique. Pas de proximité du tout avec NATURA 2000 Oiseaux.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.
Extension de la zone UEa de la station d'épuration.	Réduction de l'ordre de 3.000 m <sup>2</sup> de surfaces agricoles. Mais amélioration globale de la performance du système d'épuration.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.	Sans objet ici, vu la localisation de ces zones.

ETUDE REALISEE PAR : **Lucie Guigue** : chargée d'études ingénieur - paysagiste, diplômée de l'Agrocampus-Ouest (Institut National d'Horticulture et du Paysage d'Angers - 2014). Spécialité Paysage, option ingénierie du territoire ; technicien géomètre-topographe et VRD. **Eric Henderyksen**, urbaniste responsable des études ; exerce en libéral depuis octobre 1994 : Docteur (2003) et diplôme d'Études Approfondies (1999), de l'Institut Français d'Urbanisme - École Nationale des Ponts-et-Chaussées ; maîtrise des Sciences et Techniques 1981, du Centre d'Études Supérieures d'Aménagement (École Polytechnique universitaire de Tours).