

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

*La Brosse -  
Montceaux*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 19 septembre 2014	prescrite le :
arrêtée le : 17 novembre 2016	arrêtée le :
approuvée le : 26 juin 2018	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE  
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :  
26 juin 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavart 77250 BOUTILLLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## NOTICE EXPLICATIVE

### **A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :**

La délibération du 19 septembre 2014 a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et défini les objectifs suivants pour élaborer le 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.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie le 23 novembre 2015.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 23 mars 2016, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 19 février 2016, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 20 mai 2016, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celles :

- du 23 mars 2016, de présentation du diagnostic territorial, du PADD et du porter à la connaissance,
- du 7 novembre 2016, de discussion concernant le classement du château dans le plan local d'urbanisme.

\*

\*            \*

## B - PARTI D'AMENAGEMENT

### 1 : Principe de zonage retenu

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 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 :

- Zone UA : → le secteur UAb est reclassé en UEb (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 ; 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.
- 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 Cheinois côté nord (opérations réalisées), suppression pour celle de la route de Cheinois 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 ; non référencé dans le règlement du POS).

## 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 800 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 1,64 hectare, 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
Total	16400

\*

\* \*