



# Guide pédagogique du PLUiH

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
*Bassée-Montois*

# Les documents du PLUiH



1. Pose un état du lieu du territoire

2. Fixe des enjeux

3. Evaluate le PLUiH

4. Justifie des dispositifs du PLUiH et de la compatibilité avec le SCoT



**Doit trouver une traduction réglementaire**



Opposables aux autorisations d'urbanisme



**Répond aux objectifs du PADD**



- Servitudes d'Utilité Publique
- Réseaux d'eau et d'assainissement
- Autres annexes informatives



# Ce le PLUiH peut réglementer...

*...et ce qu'il ne peut pas réglementer*

Teinte/aspect des toitures,  
façades, fenêtres...  
Couleur des façades, volets

% d'espaces de  
pleine terre, surfaces  
éco-aménageables...

Implantation par rapport :  
- à la voie  
- aux limites séparatives

Lutter contre les incivilités  
(déjections canines et dépôts  
sauvages)

Exigences de  
plantation

*La taille des arbres et  
des haies*

Distance entre 2  
bâtiments sur une  
même unité foncière

Inclinaison de la toiture

Emprise au sol

*La taille minimale d'un terrain  
constructible (POS)*

Stationnement : Nombre de  
places par logement, par m<sup>2</sup> de  
bureaux...

Caractéristiques des clôtures  
(sur rue, sur limites séparatives)

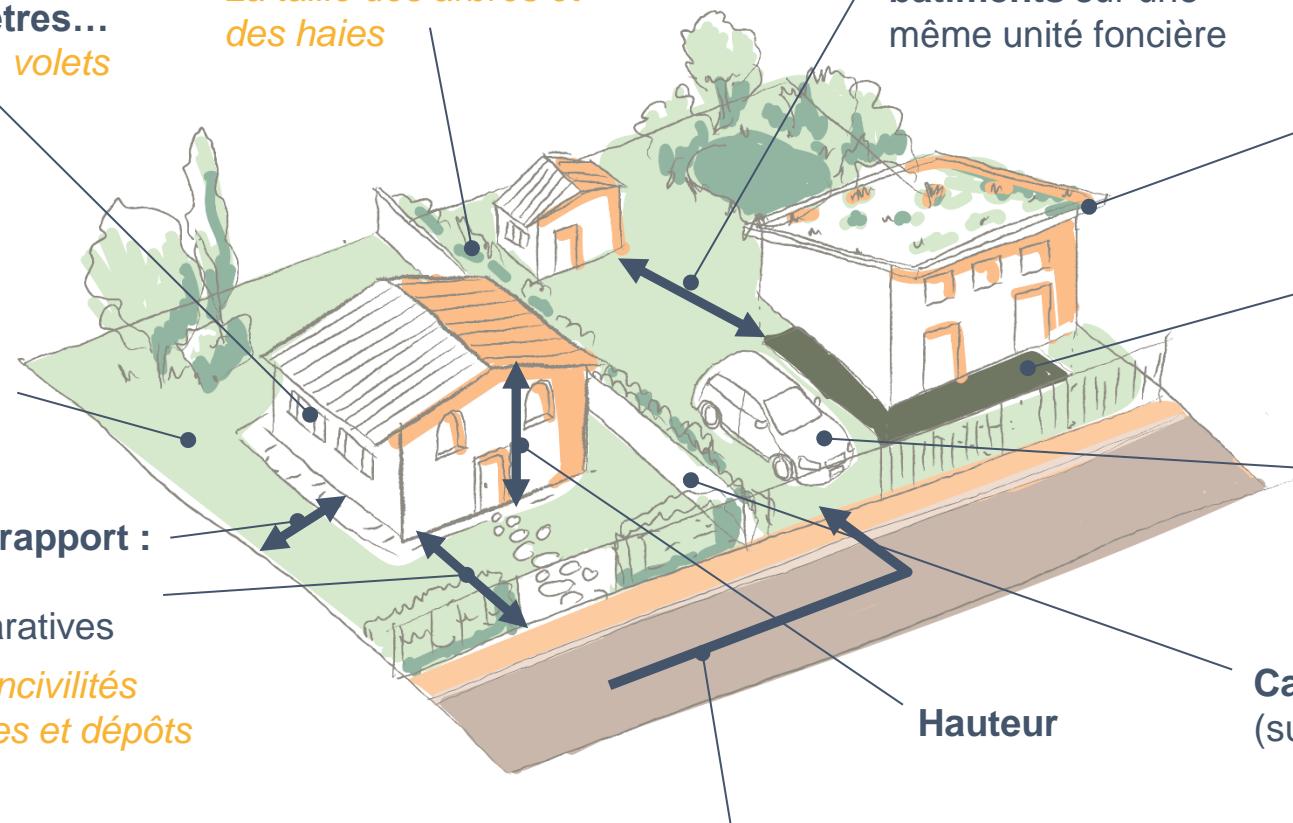
Hauteur

La dimension d'une voie/accès pour une nouvelle construction

*La régulation du trafic, la vitesse des véhicules*

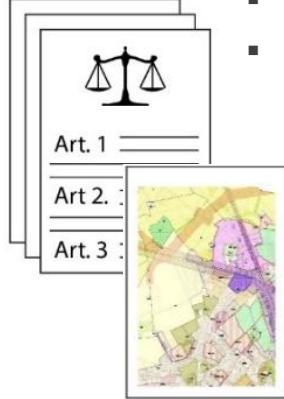
*Nettoyage des voiries*

*L'intensité de l'éclairage public et les plages horaires*



# Les outils réglementaires : Opposables aux Permis de Construire

## Plan de zonage et règlement par zone



- Définissent les règles d'occupation du sol,
- Fixe des **règles** en matière de :
  - Destinations
  - Hauteurs
  - Implantations (alignement/recul...)
  - Réseaux et gestion des eaux pluviales
  - Stationnement automobile et vélo
  - Préservation de la biodiversité
  - Espaces verts....

*Les autorisations d'urbanisme devront être conformes*

- Caractère plus contraignant
- Encadrement plus strict

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



- pour les secteurs **à urbaniser** / restructurer
- **principes d'aménagement** dans les secteurs de projet (sur terrains publics ou privés) ou concernant des thématiques particulières (dont continuités écologiques)
- **Échéancier prévisionnel** d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements liés si besoin.

*Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles*



- Caractère plus incitatif
- Relative souplesse d'application



# Le zonage



# Le zonage : les types de zones

## LA ZONE AGRICOLE

A	Zone <b>agricole</b> qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres - comprend des habitations isolées ou groupes d'habitations isolées
Ap	Zone <b>agricole protégée</b> – inconstructible, sauf exceptions

## LA ZONE NATURELLE

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

## LES ZONES A URBANISER

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



## LES ZONES URBAINES

<b>UP</b>	Zones mixtes <b>centrales et patrimoniales</b> de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, principales polarités du territoire. Le secteur UPa est spécifique au centre de Donnemarie-Dontilly.
<b>UA</b>	Zone mixte <b>centrale</b> et souvent historique des principaux bourgs et villages présentant une densité assez élevée de bâti. Il existe des secteurs spécifiques pour les centres-bourgs des pôles secondaires du territoire : - UAa correspondant au centre-bourg de Montigny-Lencoup - UAb correspondant aux centre-bourg de Gouaix.
<b>UB</b>	Zone mixte à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu <b>d'habitat individuel</b> dans lequel prennent place ponctuellement des activités diverses. Il existe 4 secteurs particuliers : - UBa à Montigny-Lencoup - UBb pour l'agglomération de Bray-sur-Seine - UBc à Donnemarie-Dontilly - UBd à Gouaix - UBe correspondant au domaine de la Goujonne à Saint-Sauveur-les-Bray.
<b>UC</b>	Zone mixte à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu <b>d'habitat collectif</b> ou de faubourg dans lequel prennent place des activités diverses. Il existe 2 secteurs particuliers : - UCa à Donnemarie-Dontilly - UCb à Bray-sur-Seine correspondant au faubourg autour du centre-ville
<b>UX</b>	Zone dédiée aux <b>activités économiques</b> . Elle comprend deux secteurs particuliers : - UXa : secteur dédié aux activités tertiaires - UXc : secteur dédié aux activités commerciales
<b>UF</b>	Zone urbaine regroupant les principaux <b>équipements d'intérêt collectif</b>
<b>UJ</b>	Zone urbaine de <b>jardins</b> à constructibilité limitée
<b>UL</b>	Zone urbaine de <b>loisirs</b> . Il existe un secteur ULa correspondant à certaines installations à vocation touristique.
<b>UR</b>	Zone urbaine de l' <b>aire de service</b> de l'autoroute A5

# Le zonage : les dispositions particulières



## Protections patrimoniales

★ Bati protégé (L.151-19 CU)

— Mur ou clôture protégé (L.151-19 CU)

**Règles/principes** : objectif d'éviter démolition du bâti ou mur. Le bâtiment/mur peut cependant faire l'objet de travaux. Se référer à l'article 10.  
Concerne **toutes les zones**

• • • • Cheminement piéton à préserver (L.151-38 CU)



**Règles/principes** : objectif d'éviter la destruction du cheminement. Se référer à l'article 13.  
Concerne **toutes les zones**

## Prescriptions diverses

◆ Batiment susceptible de changer de destination (L.151-13 CU)

**Règles/principes** : bâtiment **repéré** peut changer de destination vers habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail et l'industrie. Se référer à l'article 2.  
Concerne **les zones A**



## PC délivré après avis conforme CDPENAF



----- Linéaire commercial (L.151-16 CU)

**Règles/principes** : objectif de maintenir une animation des rez-de-chaussée dans certains centres. Se référer à l'article 3.  
Concerne **les zones UA et UP**



# Le zonage : les dispositions particulières



## Protections paysagères et/ou écologiques

- Arbre protégé (L.151-23 CU)
- Mare protégée (L.151-23 CU)
- Haie ou alignement d'arbres protégé (L.151-23 CU)

**Règles/principes** : protection d'arbres, mares et haies. Leur destruction est interdite. Se référer à l'article 13. Concerne **toutes les zones**



## Espace boisé classé (L.113-1 CU)



**Règles/principes** : bois et forêts à conserver. Enjeu de ne pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les peupleraies connues n'ont pas été classées en EBC. Se référer à l'article 13 et à l'arrêté préfectoral n°2008/DDAF/SFEE/24 du 24 janvier 2008.

Concerne principalement **les zones N**



## Espace écologique et/ou paysagé protégé (L.151-23 CU)



**Règles/principes** : éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ils font l'objet de prescriptions particulières. Se référer à l'article 13. Concerne **toutes les zones**



## Lisières agricoles de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha (inconstructibles)



**Règles/principes** : Hors sites urbains constitués, les constructions sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole. Se référer aux dispositions générales. Concerne **les zones A et N**

# Le zonage : les dispositions particulières



Emplacement réservé (L.151-41 CU)



**Règles/principes** : permet de geler une **entreprise privée** délimitée, de réserver du foncier en vue d'une affectation prédéterminée. Il est instauré **au bénéfice d'une collectivité publique**.

Concerne **toutes les zones**



Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (L.151-13 CU)



**Règles/principes** : règles spécifiques sur un secteur contraint permettant de déroger au règlement des zones A et N (emprise au sol, hauteur, modalités de raccordement)

Concerne principalement les **zones A et N**

**Pour l'instauration de STECAL, un examen en CDPENAF est obligatoire**



Orientation d'aménagement et de programmation (L.151-6 et 7 CU)



**Règles/principes** : vient compléter les règles de la zone AU avec orientations écrites et graphiques  
Concerne principalement les **zones à urbaniser 1AU** – zones non urbanisées de plus de 4 000 m<sup>2</sup> en général



# Le zonage : les dispositions particulières

 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol  
(L.151-34 2<sup>e</sup> CU)

Règles/principes : secteurs dont les caractéristiques permettent d'envisager de futures carrières. Aucune construction ou installation n'y est autorisée à l'exception des investigations pour de futures carrières  
Concerne principalement les **zones A et N**



Périmètre de protection des monuments historiques (catégorie AC1)

-  Classé
-  Inscrit

Information signifiant qu'une consultation de l'ABF est nécessaire



## Informations et servitudes particulières :

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

 Crue de la Seine 1910



Règles/principes : localise le périmètre des plus hautes eaux connues (PHEC) s'agissant de crues de la Seine (référence 1910). Se référer aux dispositions générales du règlement

## **Inventaire des zones humides - IDF - 2021**

 Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.



Règles/principes : toute construction, installation, opération modifiant le sol est interdite. Se référer aux articles 1 et 2  
Concerne les zones **2AU, A et N**



# Le règlement écrit



# Le règlement

## Dispositions communes à toutes les zones :

### Les dispositions générales

Elles rappellent et définissent les éléments suivants :

- Champ d'application et portée du règlement
- Contenu du règlement du plu
- Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Adaptations mineures
- Espaces boisés classés
- Lisières forestières
- Reconstruction après destruction ou démolition
- Application du règlement aux lotissements
- Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)
- Règlementation du stationnement
- Illustrations du règlement



- Prescriptions particulières s'agissant des zones inondables
- Prescriptions particulières s'agissant des périmètres dits de maîtrise de l'urbanisation autour de certaines ICPE
- Prescriptions particulières s'agissant des risques liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées et mouvements de terrains associés
- Protection sanitaires des aqueducs de la ville de Paris
- Lexique et définitions applicables pour le règlement

## Les dispositions réglementaires par zone :

### **Section 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

- Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions
- Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions
- Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâties et abords de construction
- Sous-section 2.4. : Stationnement

### **Section 3 : équipements et réseaux**

# Section 1 : quels types de constructions, installations et aménagements sont interdits ou limités ?

Articles 1 et 2 : 5 destinations et 23 sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

*Ce qui n'est pas cité dans la règle est autorisé*

Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Logement</li><li>▪ Hébergement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Artisanat et commerce de détail</li><li>▪ Restauration</li><li>▪ Commerce de gros</li><li>▪ Activités de services <u>avec l'accueil d'une clientèle</u></li><li>▪ Hôtel</li><li>▪ Autres hébergements touristiques</li><li>▪ Cinéma</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li><li>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li><li>▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li>▪ Salles d'art et de spectacle</li><li>▪ Equipements sportifs</li><li>▪ Lieux de culte</li><li>▪ Autres équipements recevant du public</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Industrie</li><li>▪ Entrepôt</li><li>▪ Bureau</li><li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li><li>▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Exploitation agricole</li><li>▪ Exploitation forestière</li></ul>

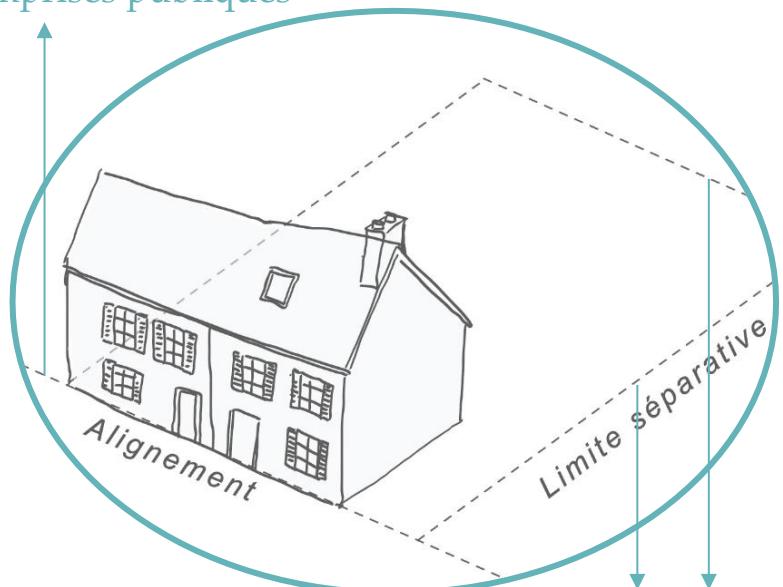
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle : encadre les linéaires de commerces en UA et UP



# Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

## Sous-section 2.1. : quelles formes doivent avoir les constructions ?

Article 4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques



Article 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

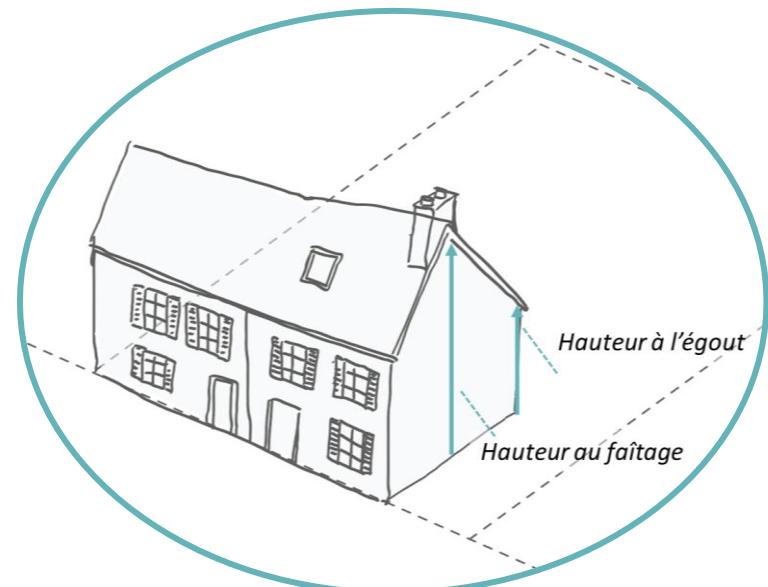


PLUiH • Bassée-Montois

Article 7 : Emprise au sol



Article 8 : Hauteur



Mais aussi :

Article 6 : implantations de plusieurs constructions sur un même terrain

# Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.2. : quel aspect ma façade et ma toiture doivent avoir ? quels types de clôtures dois-je prévoir ?

ARTICLE 9 :  
aspect de la façade, de la toiture, types de clôtures,

Mais aussi :  
*Article 10: règle pour le patrimoine bâti*

*Article 11 : performances énergétiques des constructions*



PLUiH • Bassée-Montois



Sous-section 2.3. : comment gérer les espaces libres?

ARTICLE 12 : Plantations, proportion d'espaces verts de pleine terre

Mais aussi :  
*Article 13 : règle pour le patrimoine paysager*  
*Article 14 : gestion des eaux pluviales*



Sous-section 2.3. : combien de places de stationnement dois-je avoir sur mon terrain? Vélo et voiture

ARTICLE 15 : Nombre et type de places de stationnement selon le type de constructions (normes différentes si logement, commerce, hôtel ou équipement)

# Section 3 :équipements et réseaux de mon terrain

Article 16 : comment j'accède et je dessers à mon terrain ?



ARTICLE 17 : quels réseaux dois-je prévoir sur mon terrain ?

- eau potable, eaux usées, eaux pluviales,
- communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**Bassée-Montois**

80, rue de la Fontaine  
77480 Bray-sur-Seine  
01 60 52 09 81

[pluih@cc-basseemontois.fr](mailto:pluih@cc-basseemontois.fr)

**Bureaux d'étude**

**CODRA**



CONFLUENCES  
Ingénieurs conseil