



# Projets d'outils règlementaires

## Réunion Publique

28 et 29 mai 2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
*Bassée-Montois*

# Le calendrier

Prescription du PLUiH  
par délibération du CC  
**23 mars 2022**



Actualisation des données  
statistiques  
Intégration du volet Habitat  
Reprise des enjeux  
Entretiens par commune

**Reprise du diagnostic**

Ateliers et  
séminaires PLUiH  
avril/mai 2023

Orientations écrites et  
cartographiées  
Objectifs chiffrés de  
modération de la  
consommation de l'espace et  
de lutte contre l'étalement  
urbain

**PADD**

Mise en débat en Conseil  
Communautaire  
**Fin septembre 2023**  
Et ensuite au sein des conseils  
municipaux



Zonage et règlement  
Orientations d'Aménagement  
et de Programmation  
Programme d'Orientations et  
d'Actions

**Outils règlementaires**

**Arrêt 11 juillet  
2024**



Consultation PPA – **été 2024**  
Enquête Publique – **automne  
2024**  
Ajustements du projet de  
PLUiH

**Phase administrative**

**Approbation  
début 2025**



Mise à disposition du  
portail carto = base  
pour sursis à statuer

Etude zones humides



**PLUiH • Bassée-Montois**

# Rappel de la concertation réalisée

## REUNIONS PUBLIQUES

Deux sessions :

**session 1 : environ 160-180 participants**

- 07 septembre 2023 à Donnemarie-Dontilly et à Bray-sur-Seine
- 11 septembre 2023 à Gouaix et à Châtenay-sur-Seine

**session 2 : à venir**

- 28 et 29 mai 2024

## STANDS

3 panneaux

Deux sessions :

**session 1 : 50aine de participants**

- Vendredi 12 mai 2023 - marché de Bray-sur-Seine
- Samedi 13 mai 2023- festival de la photographie nature à Gurcy-le-Châtel

**session 2 : 35 participants**

- Vendredi 26 avril 2024 - marché de Bray-sur-Seine.
- Samedi 27 avril 2024- salon des artistes à Gouaix.

## CONCERTATION AGRICOLE

Un questionnaire en phase diagnostic  
Trois sessions de présentation et atelier :

- **Session 1** : 08 décembre 2022
- **Session 2** : 28 novembre 2023
- **Session 3** : 21 mai 2024

## REGISTRE

- 26 mails reçus
- 31 remarques écrites

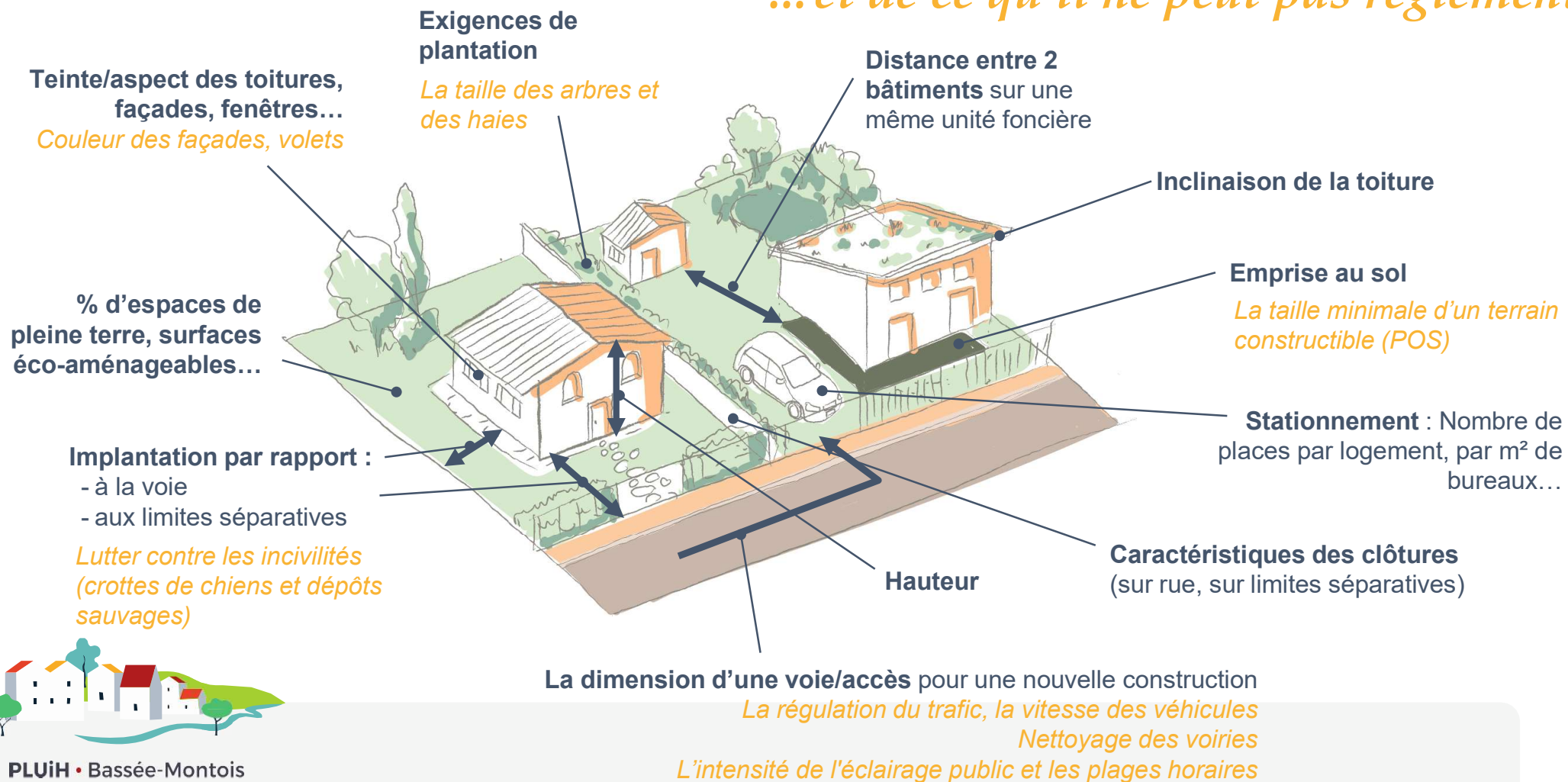


PLUiH • Bassée-Montois

Des publications, une page web dédiée :  
**<https://cc-basseemontois.fr/fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-habitat>**

# Exemples d'éléments que le PLUiH peut réglementer...

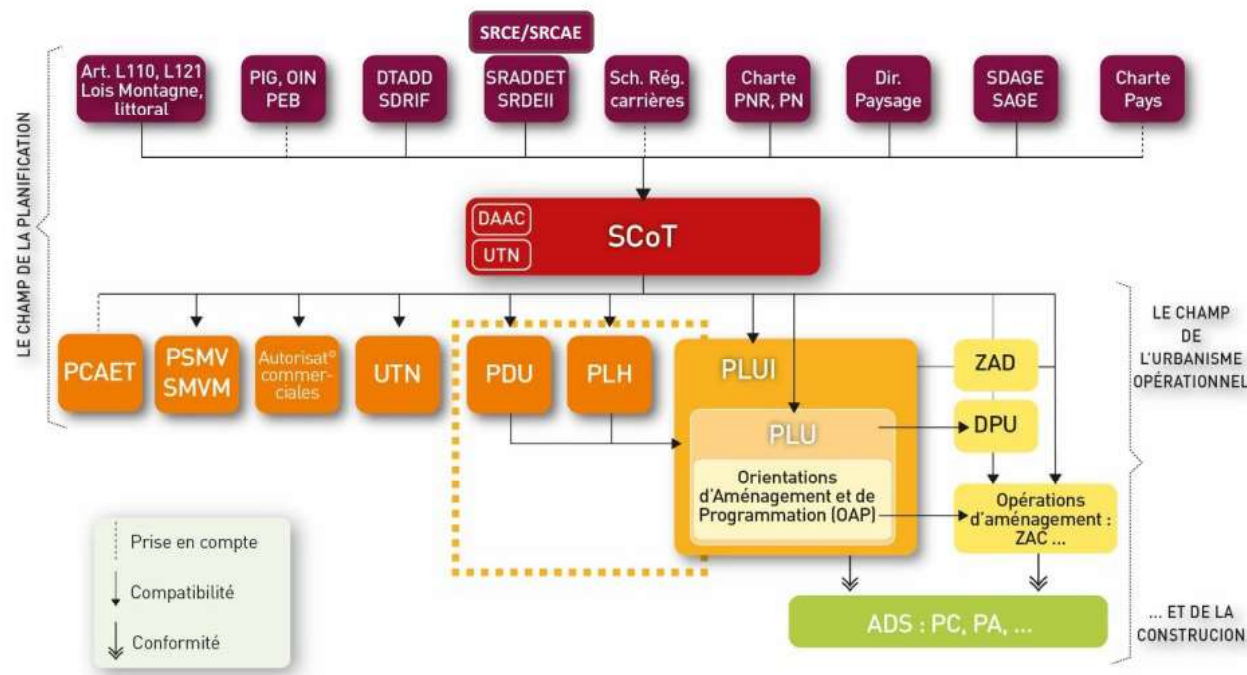
*... et de ce qu'il ne peut pas réglementer*



# Qu'est-ce qu'un PLUi-H ? Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat

- **Un processus de questionnement, de réflexion** sur l'aménagement du territoire à moyen terme
- **Document réglementaire** qui encadre l'instruction des autorisations d'urbanisme et fixe les orientations de mise en œuvre et de suivi de la **politique de l'habitat à l'échelle intercommunale**
- qui viendra **se substituer aux documents** d'urbanisme communaux (PLU et Cartes Communales) ou au RNU **en vigueur** actuellement sur les communes
- PLUi-H : permet **articulation** de l'ensemble des politiques publiques dans un **projet de territoire**

- Une élaboration et un contenu encadrés par le code de l'urbanisme et la prise en compte de documents de rang supérieur:





# Qu'est-ce qu'un PLUi-H ? Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat

- Document réglementaire qui encadre l'instruction des **autorisations d'urbanisme**
- 3 grandes étapes de travail...

## Rapport de présentation



- **Diagnostic** du territoire
- Évaluation environnementale
- Explication et justification des choix
- Indicateurs de suivis
- ...

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

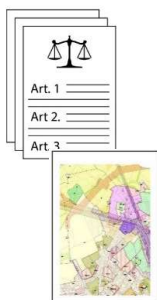


- **Projet politique** des élus du territoire
- Fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, de logement, de transports, de préservation de l'environnement, de développement économique...

Débat en conseil municipal



## Plans de zonage et règlements par zone



- Définissent les règles d'occupation du sol,
- Fixe des **règles** de construction en matière de :
  - Hauteur
  - Alignement/recul
  - Raccordement aux réseaux
  - Stationnement
  - Préservation de la biodiversité...
  - Les permis devront être conformes

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



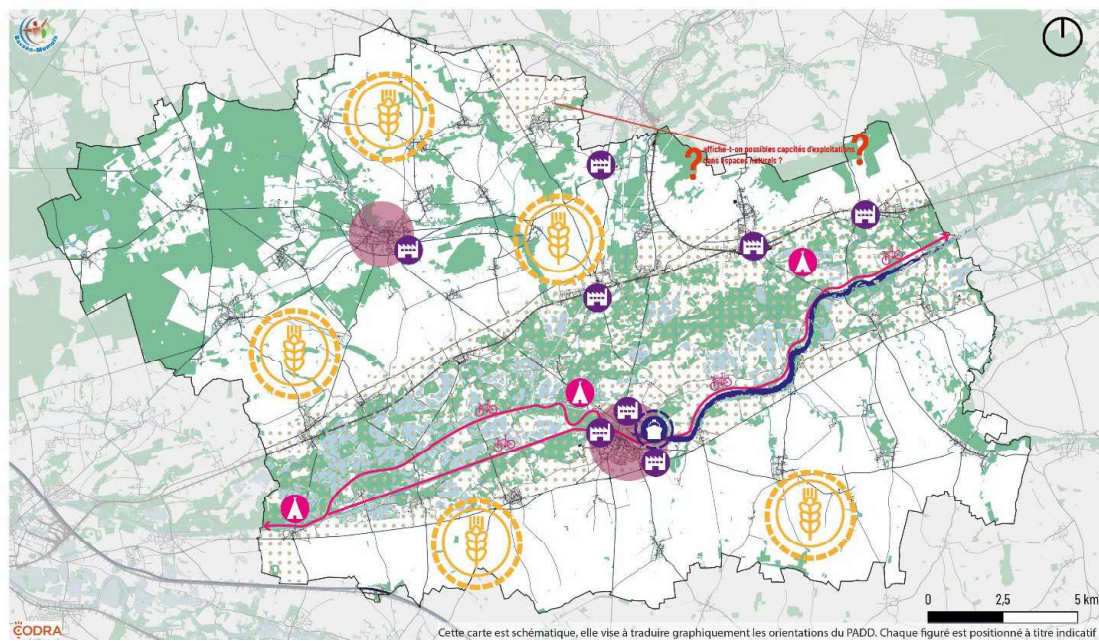
- Définissent des **principes d'aménagement** dans les secteurs de projets publics ou privés
- Ou en secteur de restructuration urbaine
- Peuvent comprendre des OAP thématiques
- Les permis devront être compatibles

...et des annexes informatives, notamment les servitudes d'utilité publique

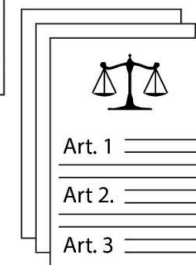


# Objet de la réunion

## Présentation et échanges autour du projet de PLUiH et de ses dispositifs réglementaires



« Comment les orientations du PADD ont-elles été traduites dans le zonage, le règlement et les OAP ? ... »



# Rappel des grands axes de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

## Un document structuré autour de 4 axes, déclinés ensuite en 17 défis à horizon 2040

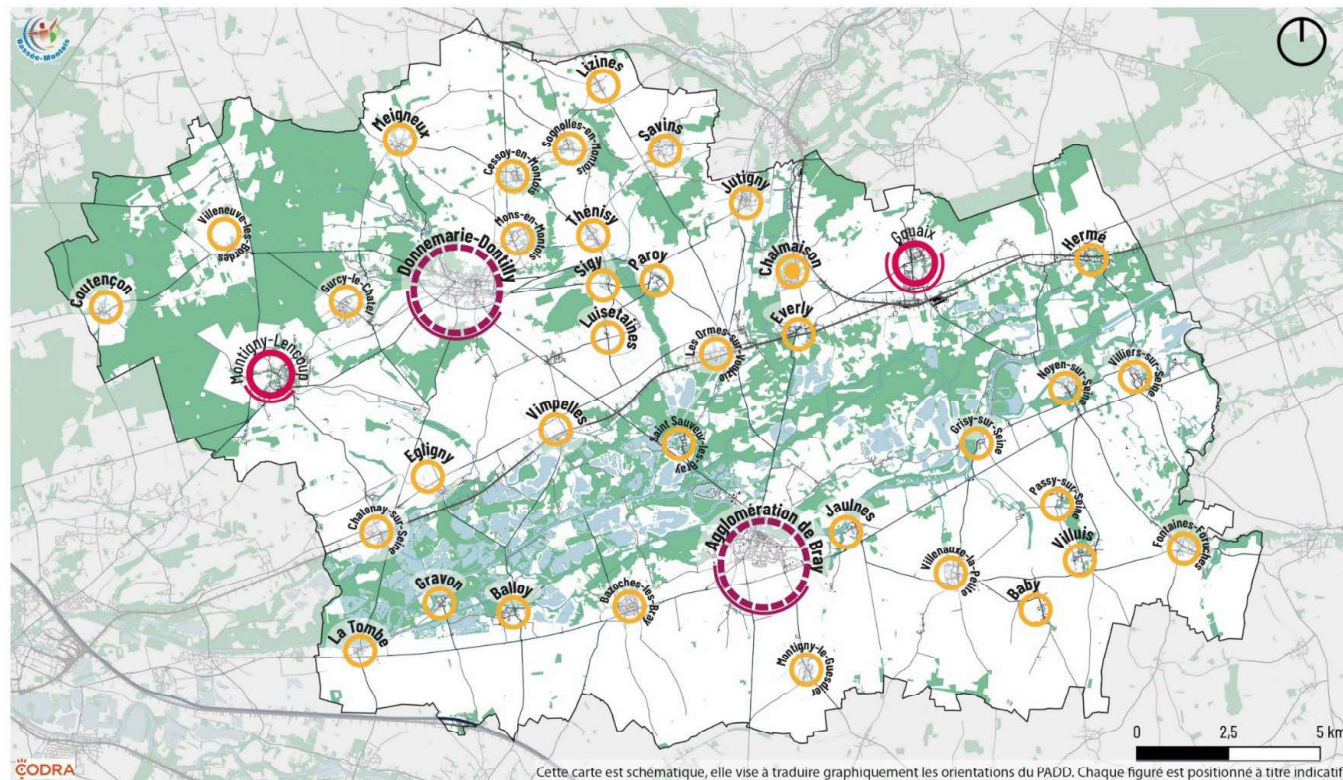
- **AXE 1 :** Retrouver la **dynamique démographique** du territoire en la réorientant selon son armature urbaine
- **AXE 2 :** Engager la diversification de l'**économie locale** en lien avec les atouts et les ressources du territoire
- **AXE 3 :** Maintenir la qualité du **cadre de vie**, développer les **services** et préserver le **patrimoine bâti** du territoire
- **AXE 4 :** Préserver les **paysages, l'environnement** et aménager un **territoire résilient et durable** face aux effets du réchauffement climatique
- **Objectifs chiffrés** de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain





# AXE 1: Retrouver la dynamique démographique du territoire en la réorientant selon son armature urbaine

- Permettre des **croissances démographique et urbaine** modérées
- Promouvoir une **production de logement cohérente avec la trame urbaine du territoire**, favorisant la densification des espaces déjà bâtis plutôt que les extensions et respectant le caractère des silhouettes villageoises
- Disposer d'une **offre de logement complète** permettant de satisfaire le parcours résidentiel de tous les habitants et de promouvoir un territoire durable



AXE 1: Retrouver la dynamique démographique du territoire en la réorientant selon son armature urbaine



**Bourgs Principaux :**  
Part dans la production de logements : 35 %  
Objectif de densité : 26 logements/hectare



**Bourgs Relais :**  
Part dans la production de logements : 15 %  
Objectif de densité : 16 logements/hectare



**Commune rurale :**  
Objectif de densité : 16 logements/hectare



**Communes rurales :**  
Part dans la production de logements : 50 %  
Objectif de densité : 11 logements/hectare



PLUiH • Bassée-Montois

# Les zones U du PLUi

## Zones urbaines (U) :

- ▶ **UA** : urbaine centrale (centres bourgs) – mixte
- ▶ **UP** : urbaine centrale et patrimoniale – mixte
- ▶ **UB** : urbaine pavillonnaire – résidentielle
- ▶ **UC** : urbaine habitat collectif – résidentielle
- ▶ **UJ** : urbaine de jardins
- ▶ **UL** : urbaine de loisirs
- ▶ **UF** : urbaine – équipements
- ▶ **UX** : urbaine - activités économiques
- ▶ **UR** : aire de service de l'A5



# Les zones urbaines de centralités

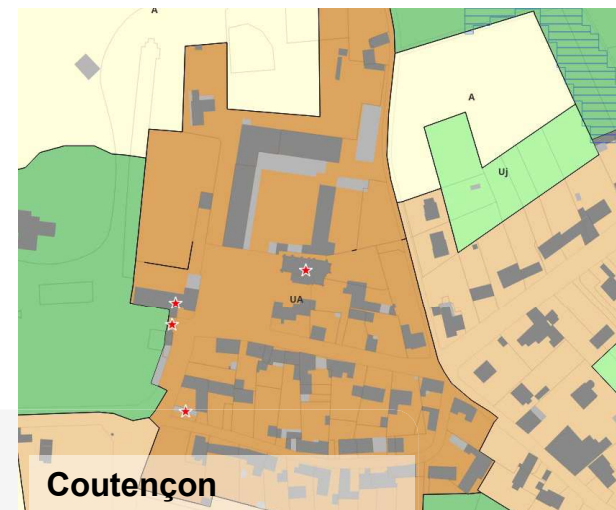
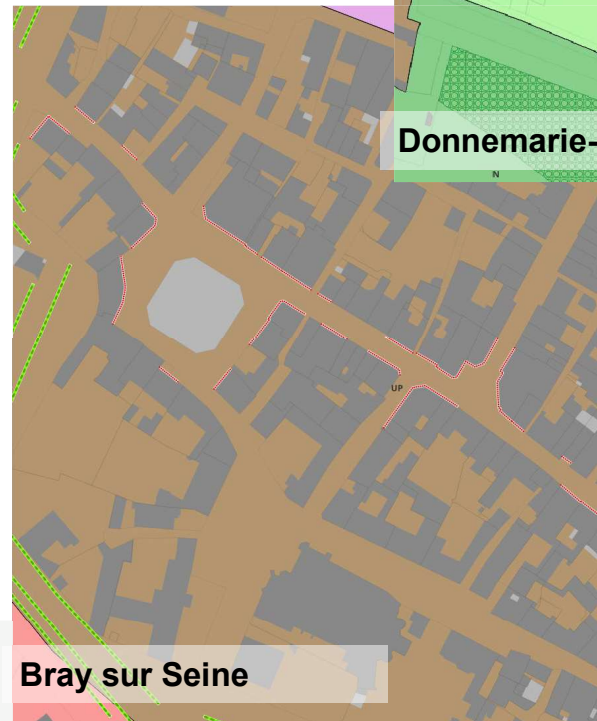
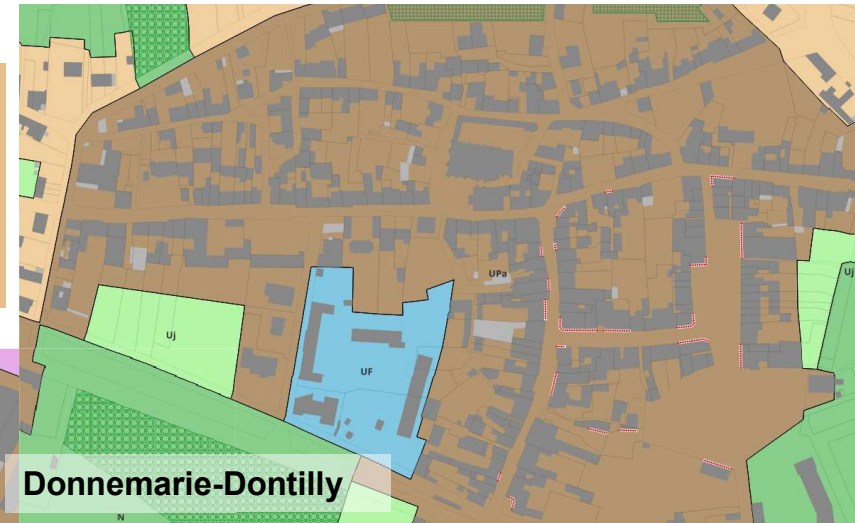
**UP** : Zones mixtes centrales et patrimoniales  
= (28,1 ha) 0,07 %

Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly

- **UPa** : Donnemarie-Dontilly.

**UA** : Zone mixte centrale et  
historique = (455,3 ha) 1,07 %  
2 secteurs spécifiques :  
- **UAa** : Montigny-Lencoup  
- **UAb** : Gouaix

- Cœurs historiques patrimoniaux ou anciens des bourgs des villages
- Principes de mixité fonctionnelle
- Bâtis correspondant à une densité élevée





# Les zones urbaines résidentielles

**UB** : Zone mixte à dominante résidentielle : tissu d'habitat individuel avec ponctuellement **des activités diverses** = **(656 ha) 1,5 %**

5 secteurs particuliers :

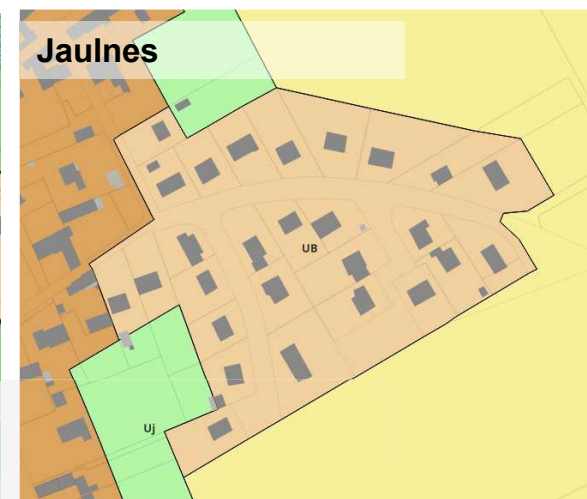
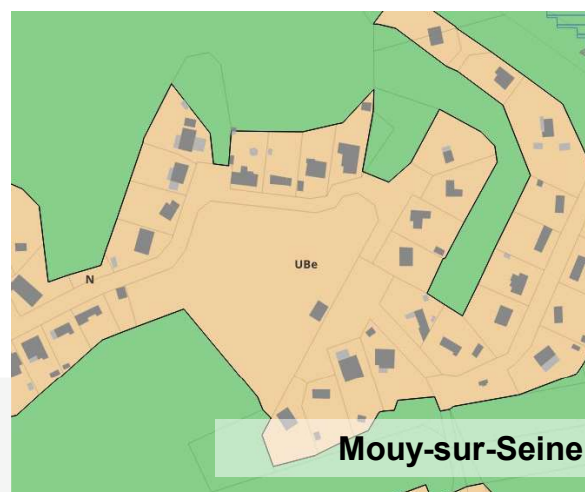
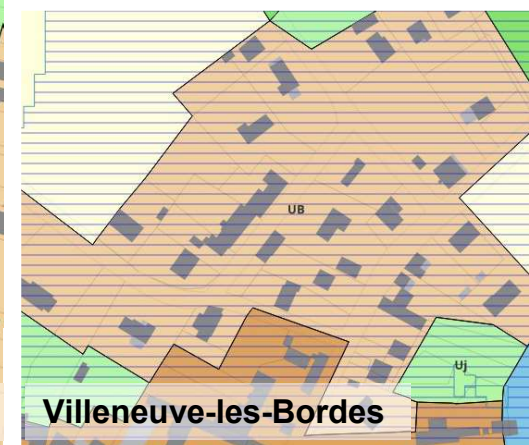
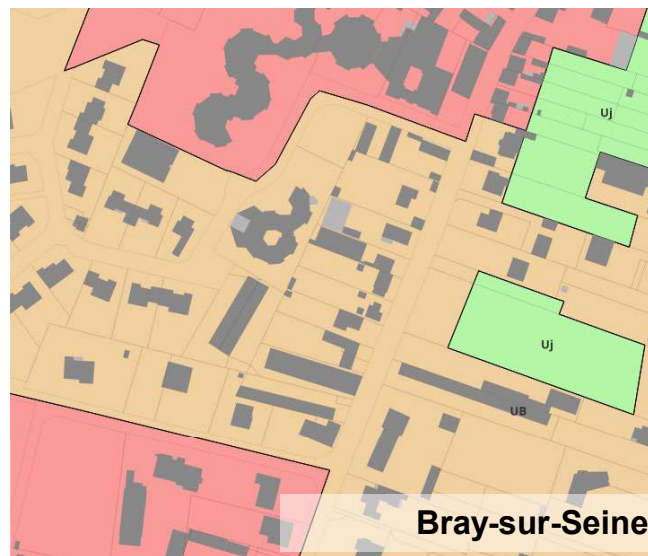
- **UBa** à Montigny-Lencoup
- **UBb** pour l'agglomération de Bray-sur-Seine
- **UBc** à Donnemarie-Dontilly
- **UBd** à Gouaix
- **UBe** : domaine de la Goujonne

**UC** : Zone mixte à dominante résidentielle : tissu d'habitat collectif ou de faubourg avec ponctuellement des activités diverses = **(20,5 ha) 0,05 %**

2 secteurs particuliers :

- **UCa** à Donnemarie-Dontilly
- **UCb** à Bray-sur-Seine

**UJ** : Zone urbaine de jardins à constructibilité limitée = **(242,19 ha) 0,57 %**



# Les zones à urbaniser résidentielles

**1AUB**

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)

**12**

**zones**

**8,6 ha**

**2AU**

Zone destinée à être urbanisée à plus long terme (inconstructible dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU).

**4 zones**

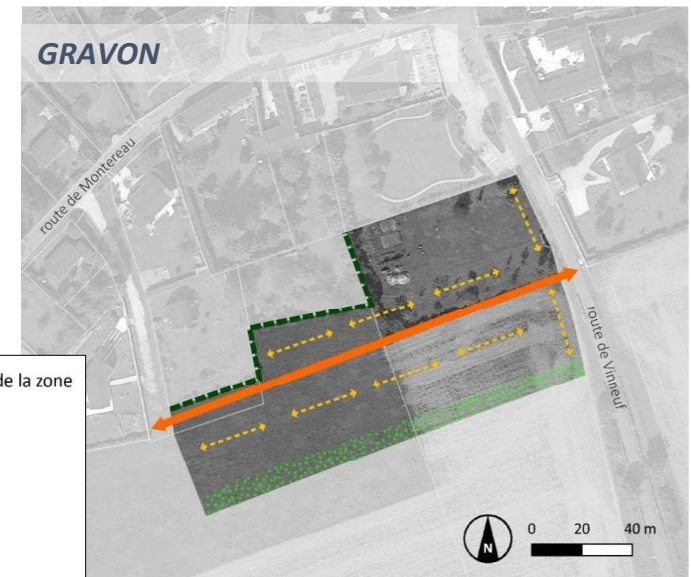
**5,56 ha**

Les zones AU ont été délimitées sur les espaces destinés à être urbanisés supérieurs à 4 000 m<sup>2</sup> et nécessitant des aménagements (voirie, réseaux, ...), ne recensant pas de zones humides

Les zones AUB sont dotées d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) favorisant l'atteinte des objectifs de densité (fixés dans le PADD selon typologies de communes)



PLUiH • Bassée-Montois

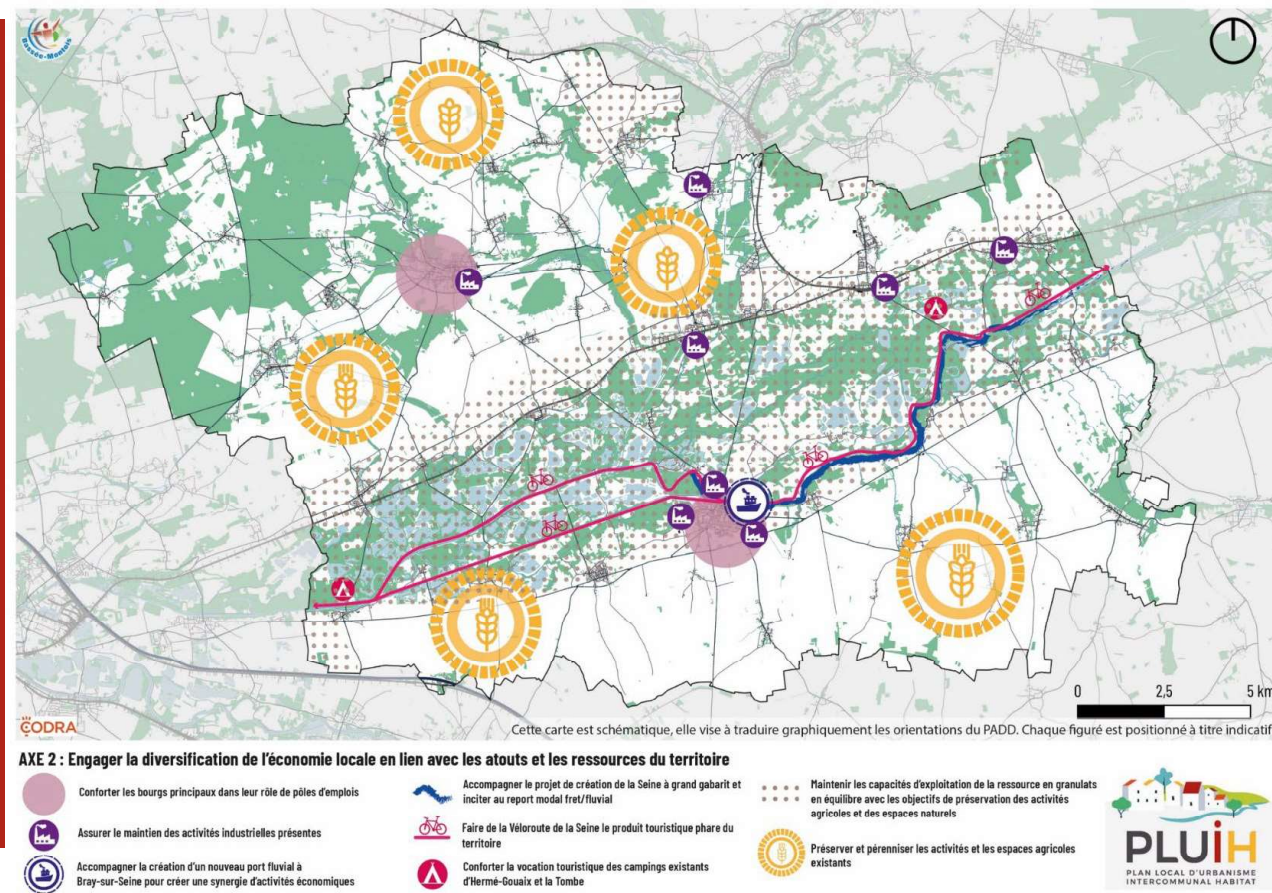


- Principe d'accès et de desserte de la zone
- Traitement végétal des lisières
- Haie à conserver/ regarnir
- Haie multistrata à créer
- Principe d'orientation des façades



## AXE 2 : Engager la diversification de l'économie locale en lien avec les atouts et les ressources du territoire

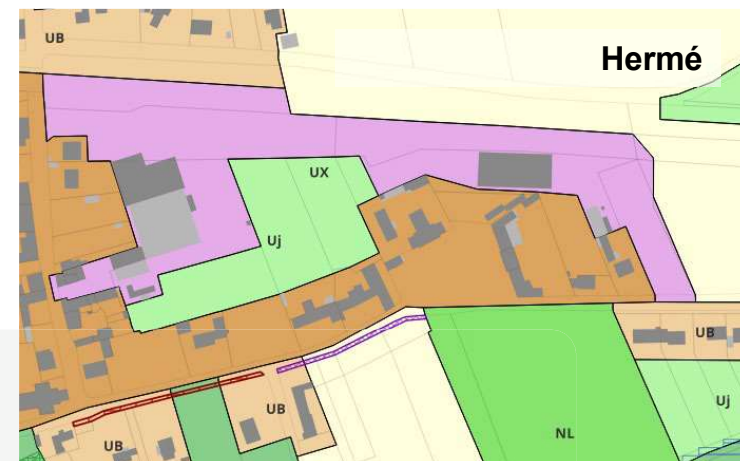
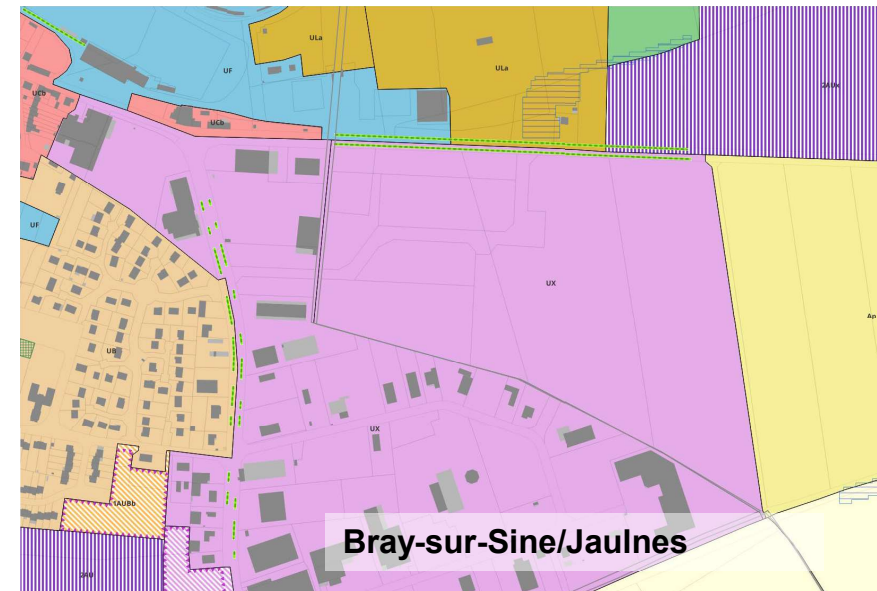
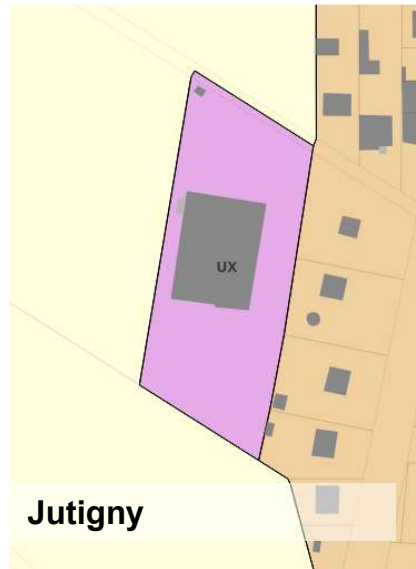
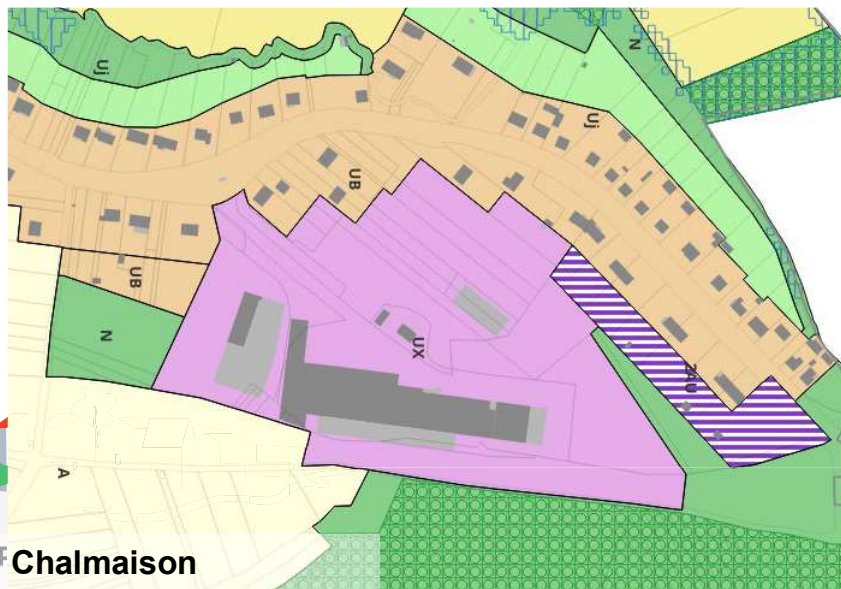
- **Développer l'activité économique** proportionnellement au développement démographique du territoire
- **S'appuyer sur le projet de mise à grand gabarit** de la Seine pour valoriser le territoire, diversifier l'économie et favoriser le report modal
- Faire monter **en puissance le territoire** en termes d'hébergements touristiques et d'activités de tourisme et de loisirs
- **Préserver les activités et les espaces agricoles existants**, compenser la perte d'espaces agricoles suite au développement des activités extractives et des grands projets, valoriser la ressource forestière



# Les zones d'activités économiques

**UX** : Zone dédiée aux activités économiques. Elle comprend deux secteurs particuliers  
**= 157,19 ha (0,37%)**  
- **UXa** : secteur dédié aux activités tertiaires  
- **UXc** : secteur dédié aux activités commerciales

**UR** : Zone urbaine de l'aire de service de l'autoroute A5  
**= 12,2 ha (0,03%)**





# Les zones futures d'activités économiques

## ► Préserver et développer l'activité économique



1AUX

Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques.

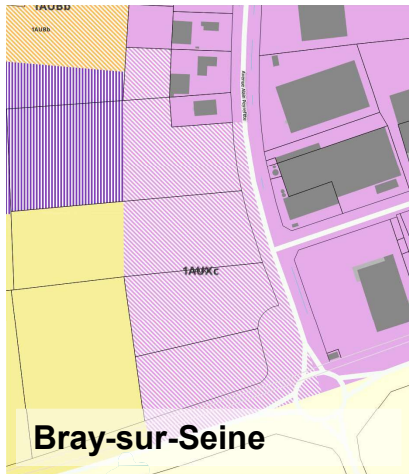


2AU

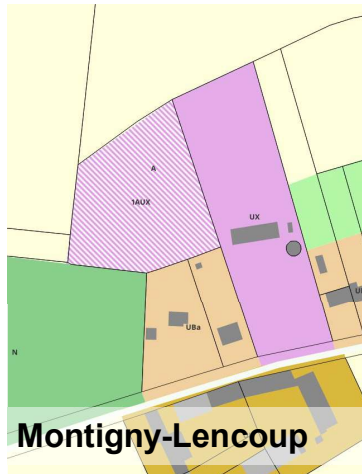
Zone destinée à être urbanisée à plus long terme

**2 zones**  
18,34 ha

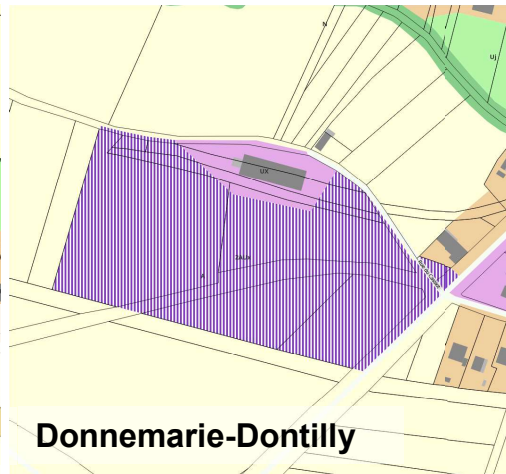
**2 zones**  
2,67 ha



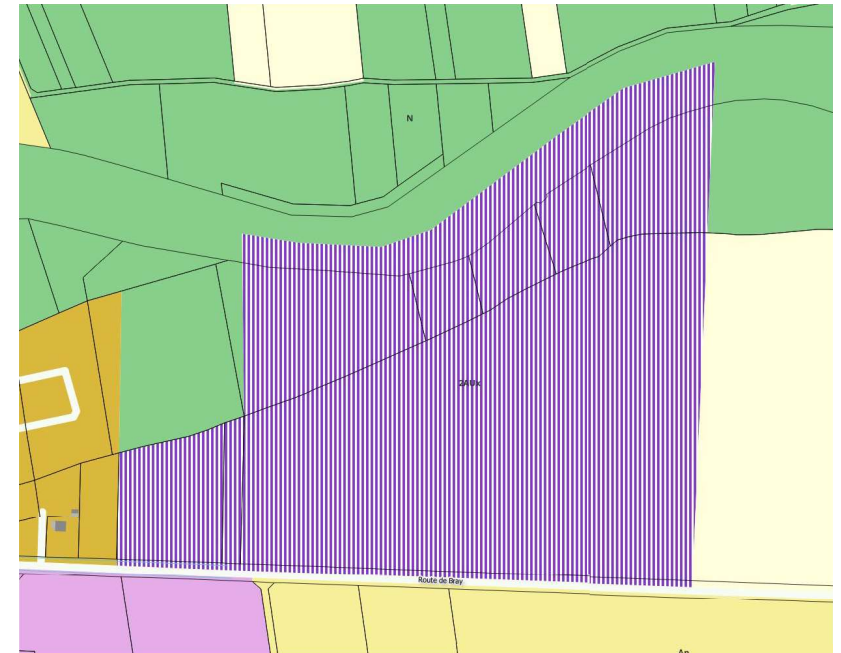
Bray-sur-Seine



Montigny-Lencoup



Donnemarie-Dontilly



Jaulnes



# Principes pour les carrières/sablières


Le zonage encadre les carrières :

- À court terme par le zonage Nca



**1 514 ha projet de PLUiH 2024** (1 635 ha en 2019)

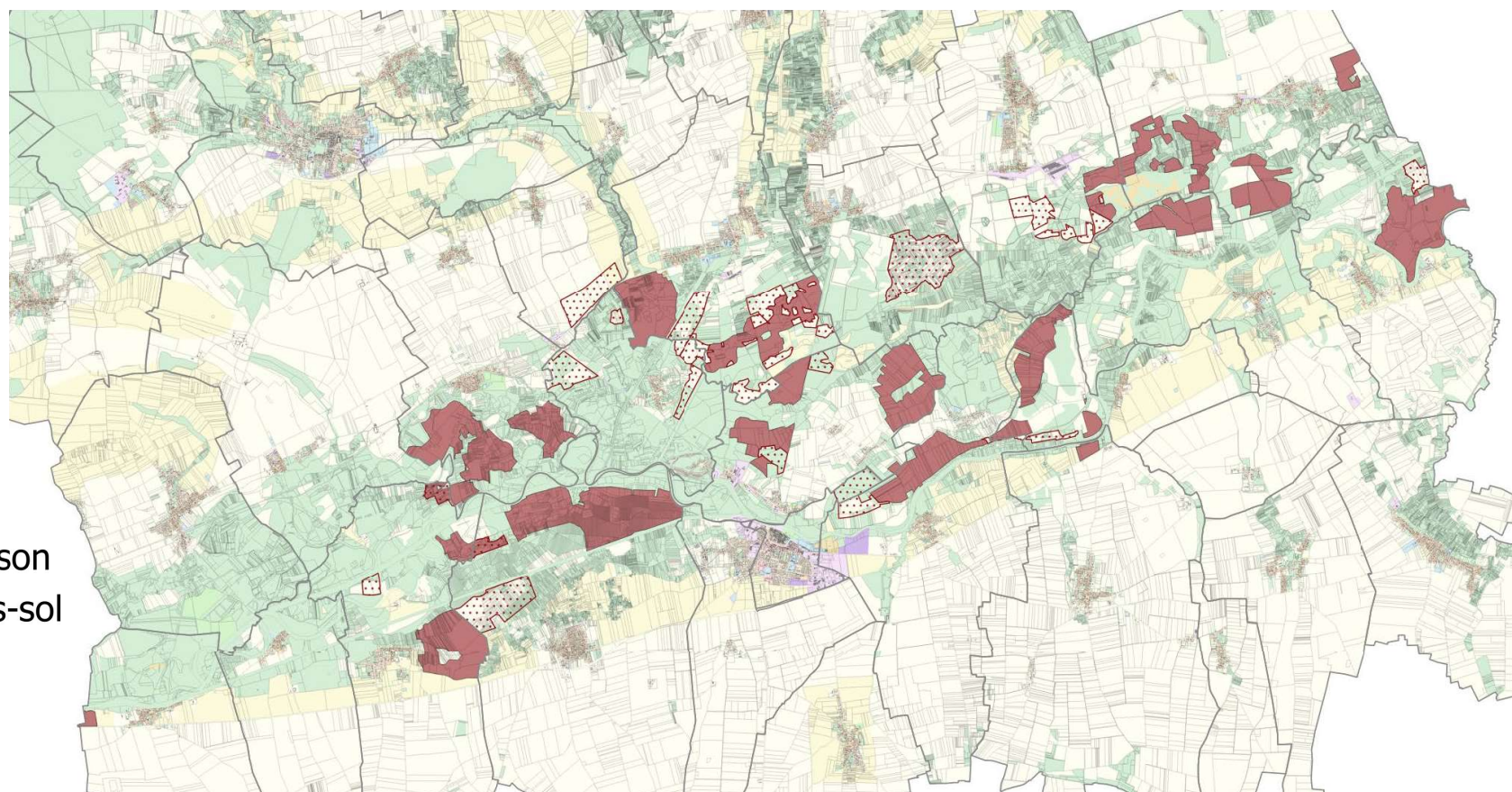
- A long terme aplat  
Secteur protégé en raison de la richesse du sol et sous-sol

 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et sous-sol

**562 ha projet de PLUiH 2024** (484 ha en 2019)



PLUiH • Bassée-Montois



► Maintenir les capacités d'exploitation de la ressource en granulats



# Les zones agricoles du PLUiH

► Préserver les activités et les espaces agricoles existants

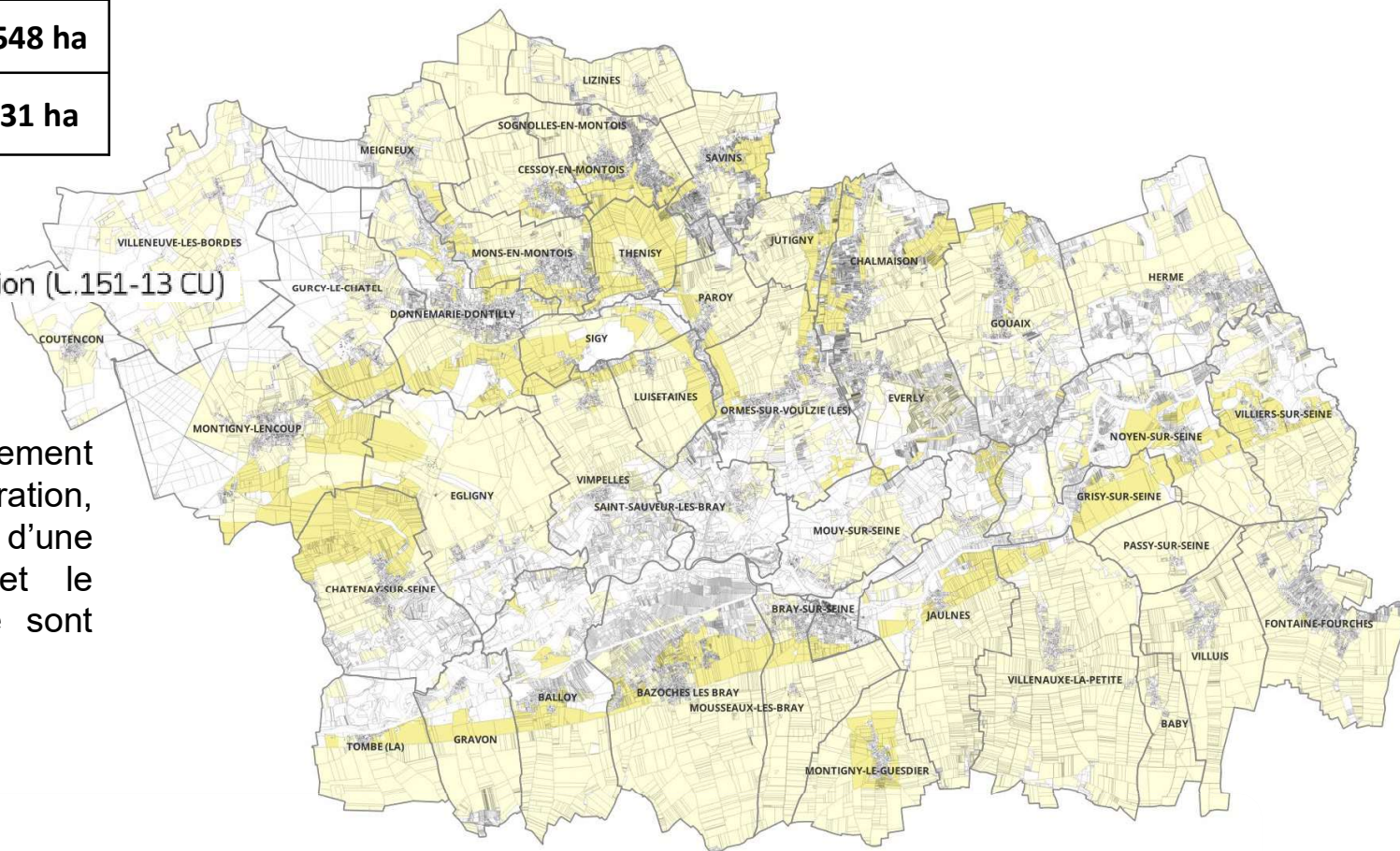
**Zones agricoles 61,13 % du territoire**

<b>A</b>	Secteur agricole	<b>21 548 ha</b>
<b>Ap</b>	Secteur agricole protégé	<b>4 731 ha</b>

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

32 bâtiments repérés sur 11 communes

Les destinations habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail et l'industrie sont autorisées



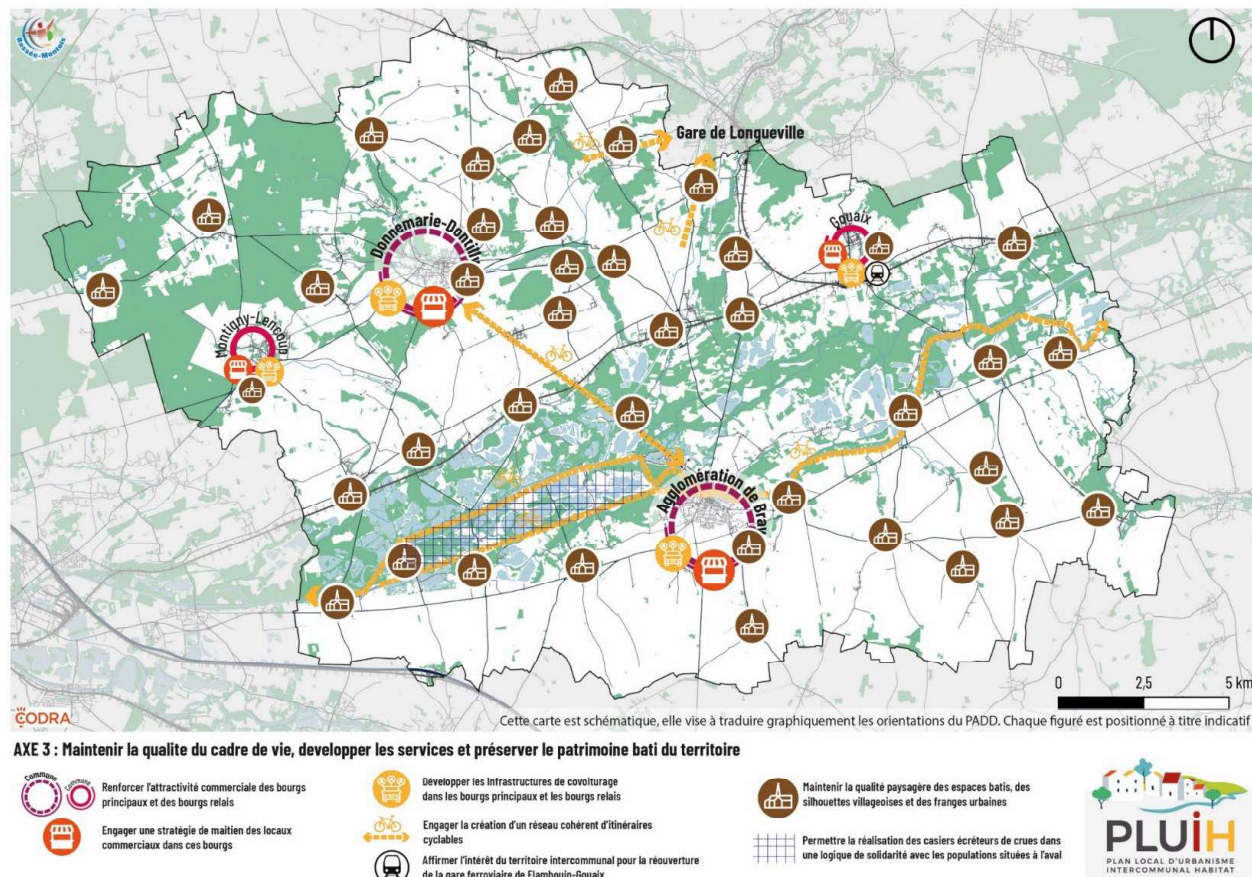


## AXE 3 : Maintenir la qualité du cadre de vie, développer les services et préserver le patrimoine bâti du territoire

- **S'assurer du maintien de l'offre commerciale de proximité** dans les bourgs ruraux et faciliter le développement de l'offre commerciale dans les bourgs principaux et dans les bourgs relais
- **Renforcer l'offre en équipements et en services pour maintenir leur diversité**, en cohérence avec l'objectif de développement démographique du territoire
- **Modifier les habitudes de déplacement** en développant les infrastructures dédiées aux mobilités actives et facilitant l'accès aux transports en commun
- **Maintenir la qualité paysagère des espaces bâtis**, des silhouettes villageoises et des franges urbaines
- Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et aux nuisances



PLUiH • Bassée-Montois



# Les outils en faveur du maintien du commerce et des services

## ► S'assurer du maintien de l'offre commerciale de proximité

L'implantation et/ou l'extension de commerce/services est possible dans la plupart des zones et particulièrement centralités

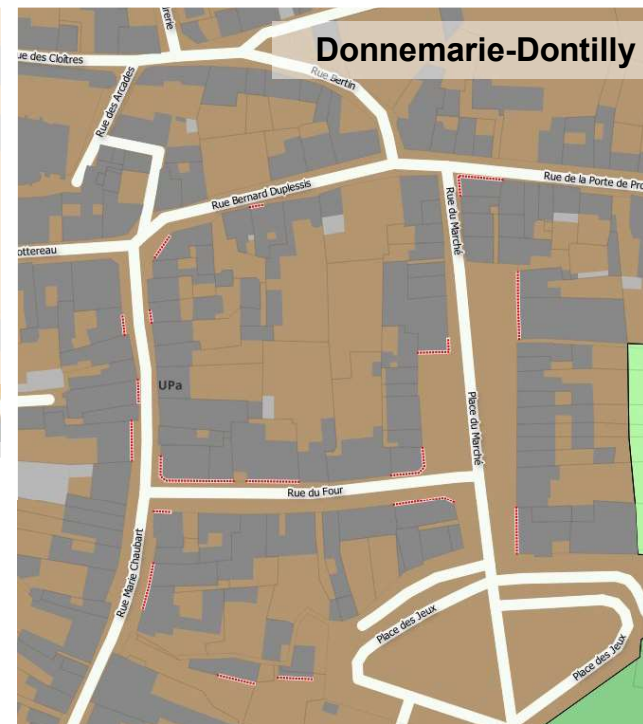
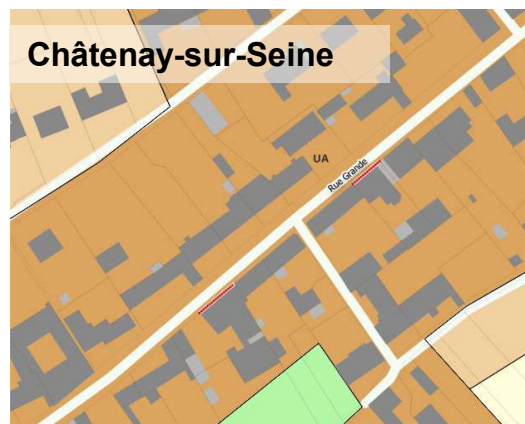
**Zone UA:** commerces existants à protéger et nouveaux commerces à développer uniquement le long des linéaires de commerces repérés sur le plan de zonage

--- linéaire commercial

**Zone UXc :** maîtrise du développement des moyennes et grandes surfaces commerciales, uniquement autorisé en



PLUiH • Bassée-Montois





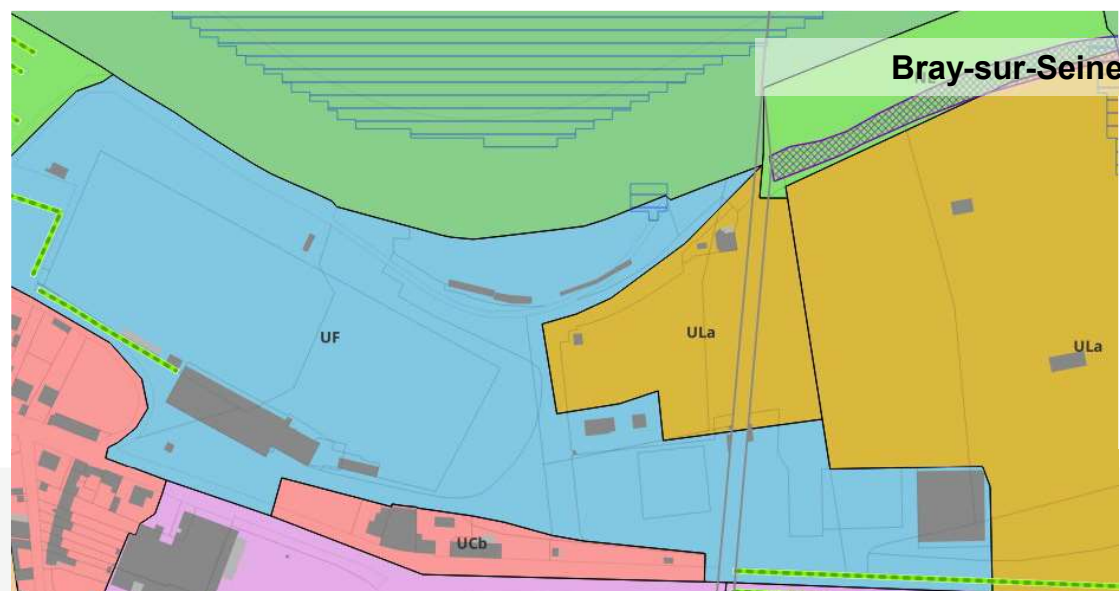
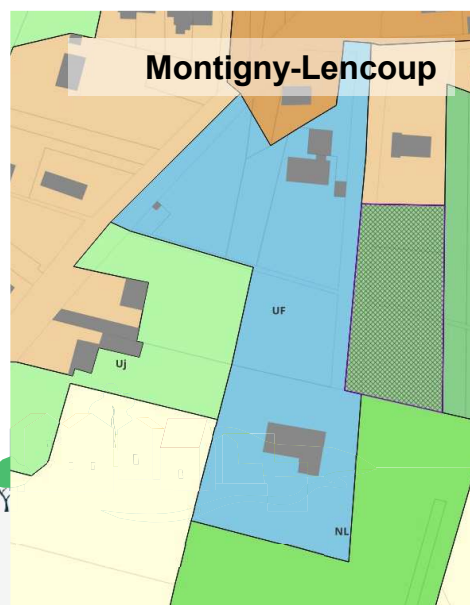
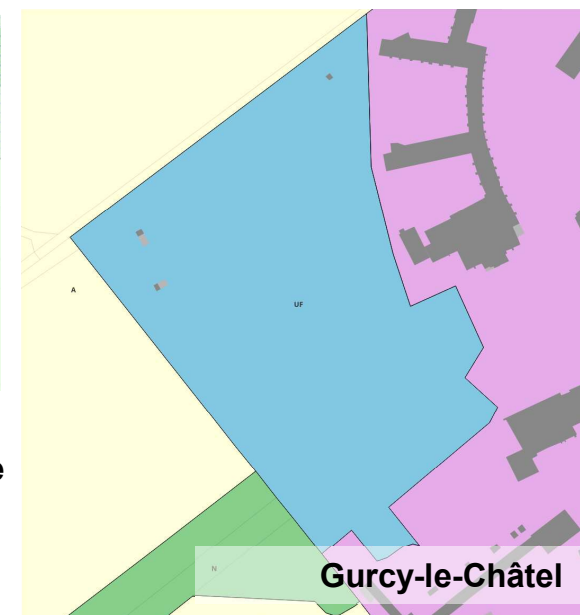
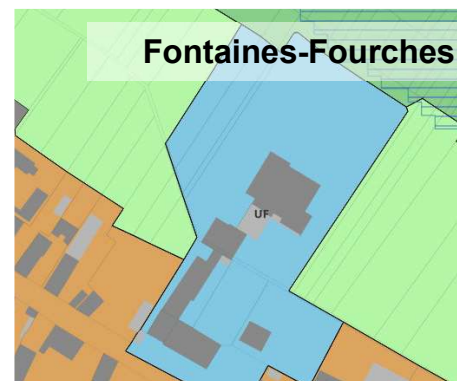
# Les zones urbaines d'équipements

- Renforcer l'offre en équipements et en services pour maintenir leur diversité

**UF** : Zone urbaine : principaux équipements d'intérêt collectif  
= 91,75 ha (0,22%)

**UL** : Zone urbaine de loisirs  
= 251,4 ha (0,59%)

**ULa** : certaines installations à vocation touristique



# Les outils en faveur du développement des mobilités actives

Picto vélo/piétons

La **protection des chemins** au titre de l'article L151-19

Cheminement piéton à préserver

Près de 20km

Les **emplacements réservés** : destinés à identifier des secteurs pour accueillir un nouvel équipement, prolonger un cheminement pour piétons ou vélos, élargir une voirie, créer un parking, créer un espace vert ...

**61 emplacements réservés au bénéfice des communes** au PLUiH dont 37 pour des sujets de mobilités

Dans les **OAP** des orientations en faveur des mobilités actives



PLUiH • Bassée-Montois

*L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLUi. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.*

- **Modifier les habitudes de déplacement en développant les infrastructures dédiées aux mobilités actives et facilitant l'accès aux transports en commun**

# Les qualités urbaines et paysagères

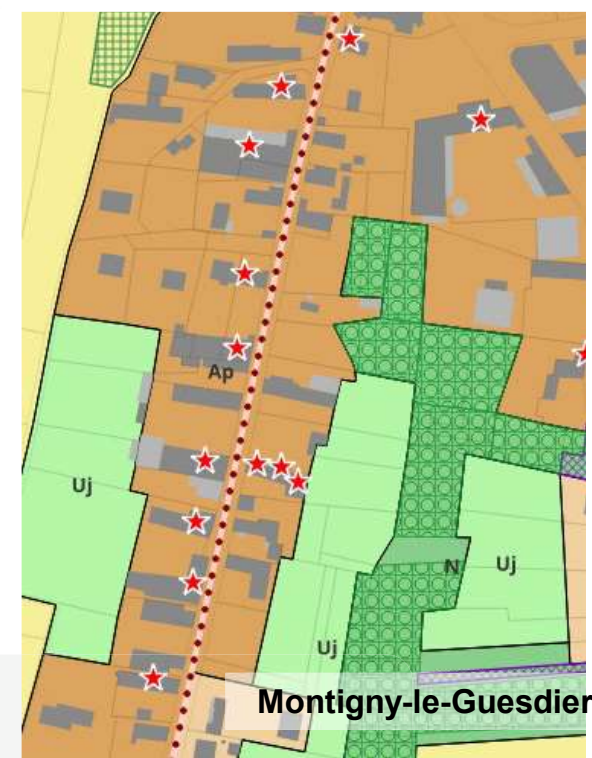
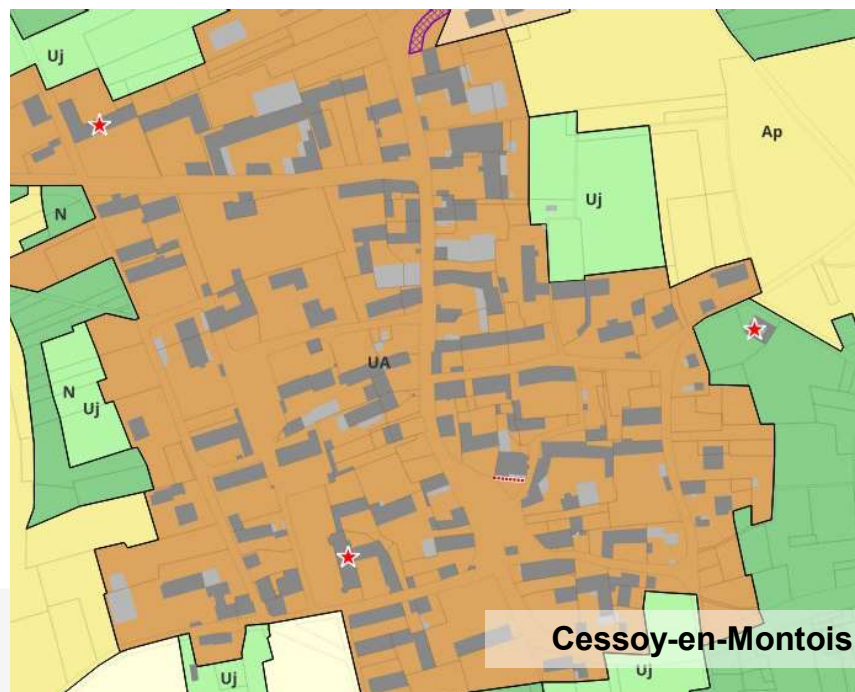
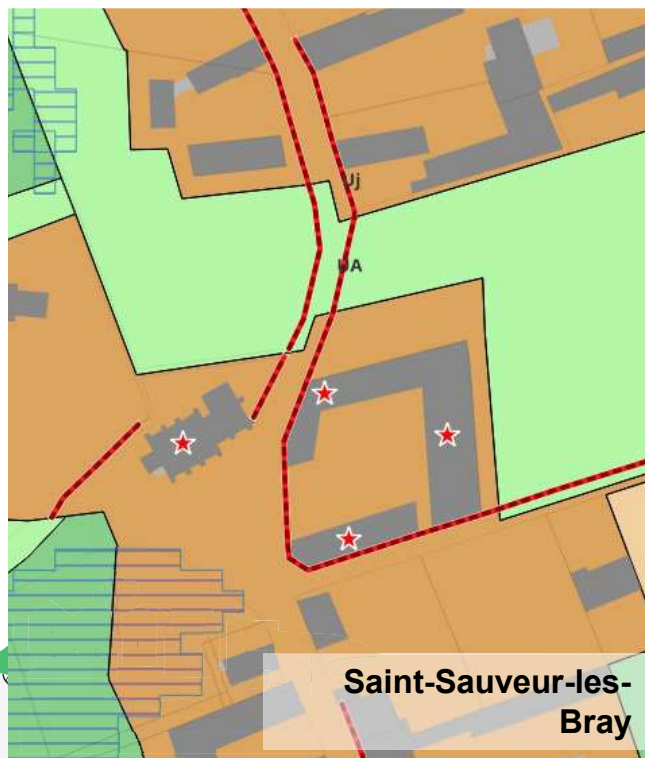
- Maintenir la qualité paysagère des espaces bâtis, des silhouettes villageoises et des franges urbaines

Le repérage du **patrimoine naturel ou bâti** remarquable : interdire démolition du bâtiment, encadrer son évolution

## Protections patrimoniales

- ★ Patrimoine bâti protégé (L.151-19 CU)
- Mur ou clôture protégés (L.151-19 CU)
- Cheminement piéton à préserver (L.151-19 CU)

125 éléments  
bâti protégés





# Les qualités urbaines et paysagères

Mise en place de dispositions patrimoniales dans le règlement (toiture, couleurs, lucarnes, ...)

## Toitures :

- Couverture de la construction principales et des annexes doit avoir l'aspect de :

Ton rouge ou brun vieilli	UP	UPa	UA	UB	UCa
60 à 75 unités/m <sup>2</sup>	N.R.	✓			✓
18 unités/m <sup>2</sup> au minimum		✓	✓ Sauf certaines communes	✓ Sauf certaines communes et UBb	✓

**+ bac acier autorisé pour construction principale si ton tuile classique**

## Clôtures

- Hauteur maximum des clôtures : **1,8 m hors portails**
- Autoriser clôtures à barreaudage horizontal dans certaines communes

- **Maintenir la qualité paysagère des espaces bâtis, des silhouettes villageoises et des franges urbaines**



# Règle de hauteur adaptée à chaque zone / secteur

- **Maintenir la qualité paysagère des espaces bâtis, des silhouettes villageoises et des franges urbaines**

## UP - patrimoniale

- **Hauteur maximale** : 10 m à l'égout, 12 mètres au faîtage, soit R+2+C,

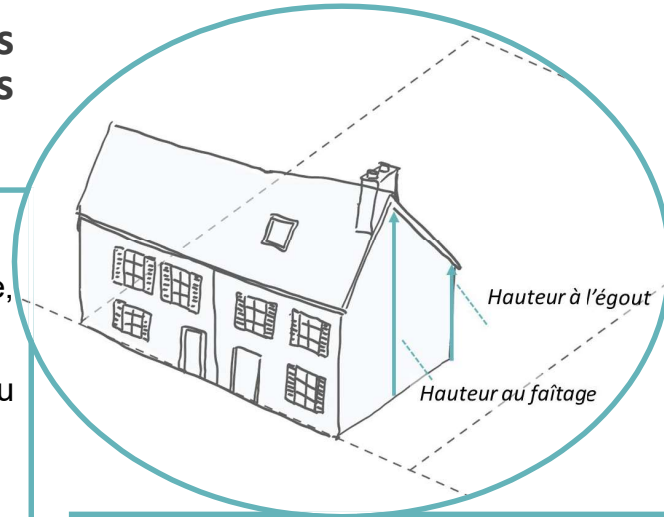
*En UPa (Donnemarie-Dontilly) = Hmax = 7 m à l'égout ou sommet de l'acrotère, 11 m au faîtage, soit R+1+C*

## UA - centres bourgs

- **Hauteur maximale** :
  - 6 m à l'égout, 10 mètres au faîtage, soit R+1+C
  - **Sauf communes de Baby, Châtenay-sur-Seine, Coutençon, Montigny-le-Guesdier** : 4 m à l'égout ou sommet de l'acrotère, 7 mètres au faîtage, soit R+C

+ 1 m si rdc = artisanat ou commerce de détail

+ 1m pour se raccrocher à l'héberge du bâtiment en limite, non cumulable avec 1m rdc actif



## UB : pavillonnaire

- **Hauteur maximale** : 6 m à l'égout, 10 mètres au faîtage, soit R+1+C,
- **Sauf communes de Baby, Châtenay-sur-Seine, Coutençon, Montigny-le-Guesdier** : 4 m à l'égout ou sommet de l'acrotère, 7 mètres au faîtage, soit R+C

## UC : habitat collectif

- **Hauteur maximale** : 12 m à l'égout, soit R+3+C

*En UCa (Donnemarie-Dontilly) = Hmax = 9 m à l'égout, soit R+2+C*

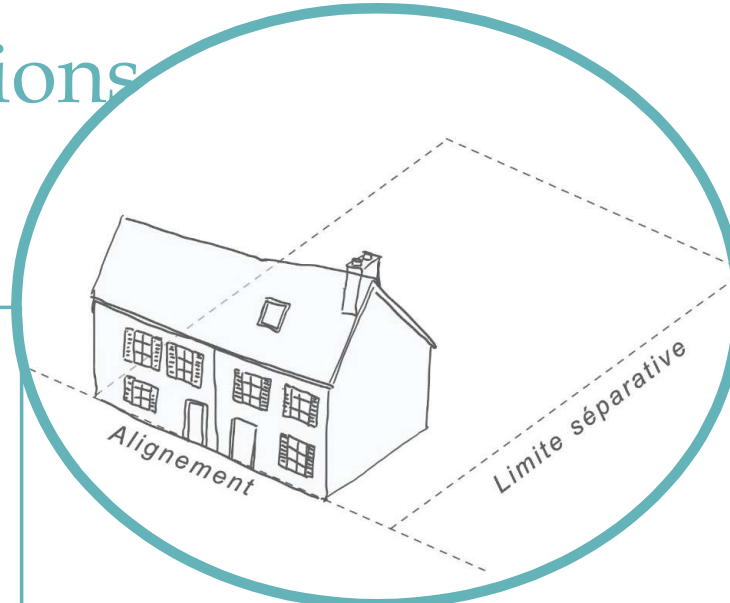
# Implantations des constructions

- **Maintenir la qualité paysagère des espaces bâtis, des silhouettes villageoises et des franges urbaines**

**UP** : patrimoniale : alignement  
**UA** : centres bourgs : alignement  
**UB** : pavillonnaire : recul de 5 m  
**UC** : collectif : recul de 3 m

**Règle alternative** : alignement possible pour façade principale ou pignon avec un bâtiment préexistant (alignement avec un autre bâtiment)

**Recul par rapport aux cours d'eau : 10m en zones urbaines résidentielles et d'équipements, 20m en UX**



**UB** : pavillonnaire

- **Règle générale** : possibilité d'implantation sur une limite ou plusieurs limites ou en retrait
- **Si retrait** : 5 m minimum

*Non réglementé en UBb (Bray sur Seine)*

**Limite en zone A et N – retrait de 8m**

**UC** : habitat collectif

- **Règle générale** : retrait des limites
- **Retrait** :  $D = H/2$  avec minimum de 3 m – distance portée à 8 m minimum en cas de baies

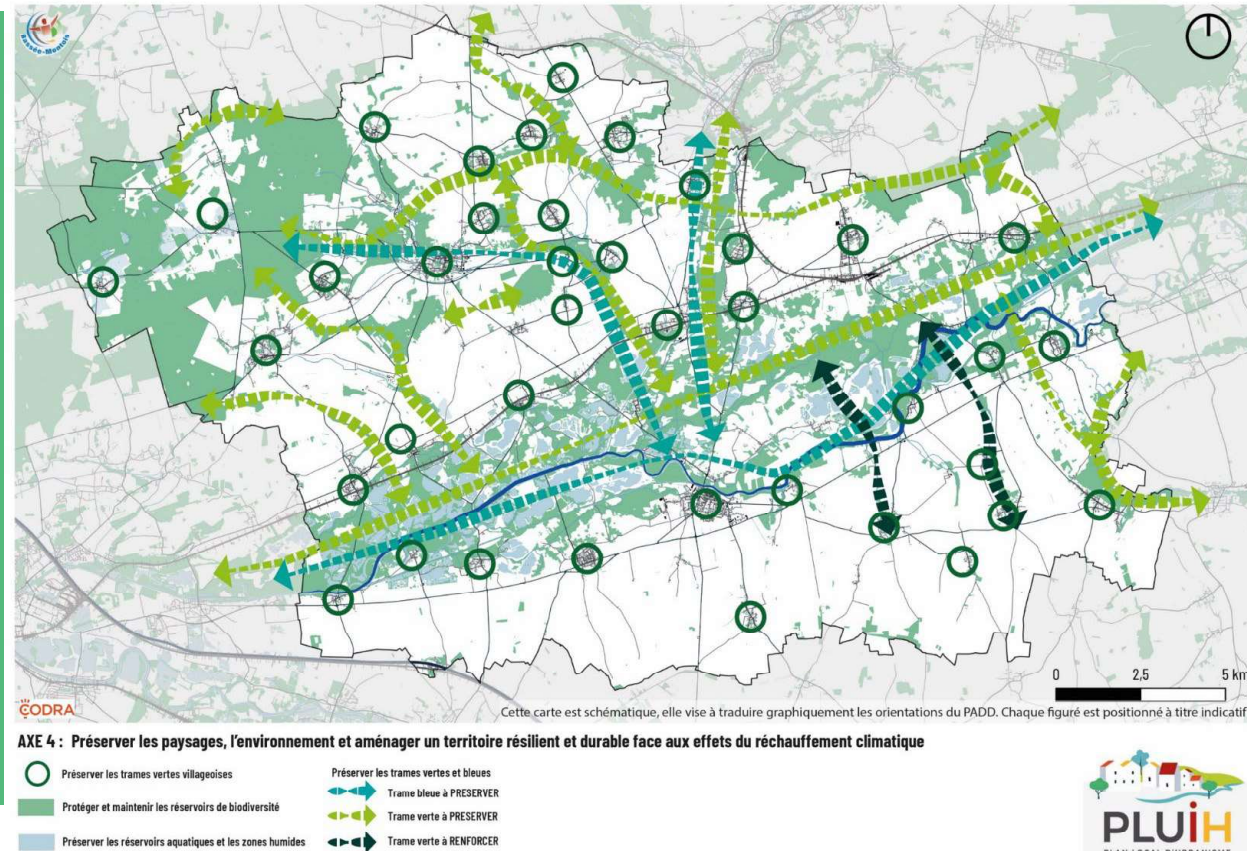


## AXE 4 : Préserver les paysages, l'environnement et aménager un territoire résilient et durable face aux effets du réchauffement climatique

- **Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue et les paysages** caractéristiques du territoire
- **Préserver les zones humides** du territoire
- **Préserver la trame verte villageoise**
- Améliorer la **gestion du cycle de l'eau** pour préserver cette ressource
- **Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique** en promouvant le développement des énergies renouvelables et la création de bâtiments économes en énergie



PLUiH • Bassée-Montois





# Préserver la trame verte et bleue et les paysages

**Zones naturelles 33,68 % du territoire**

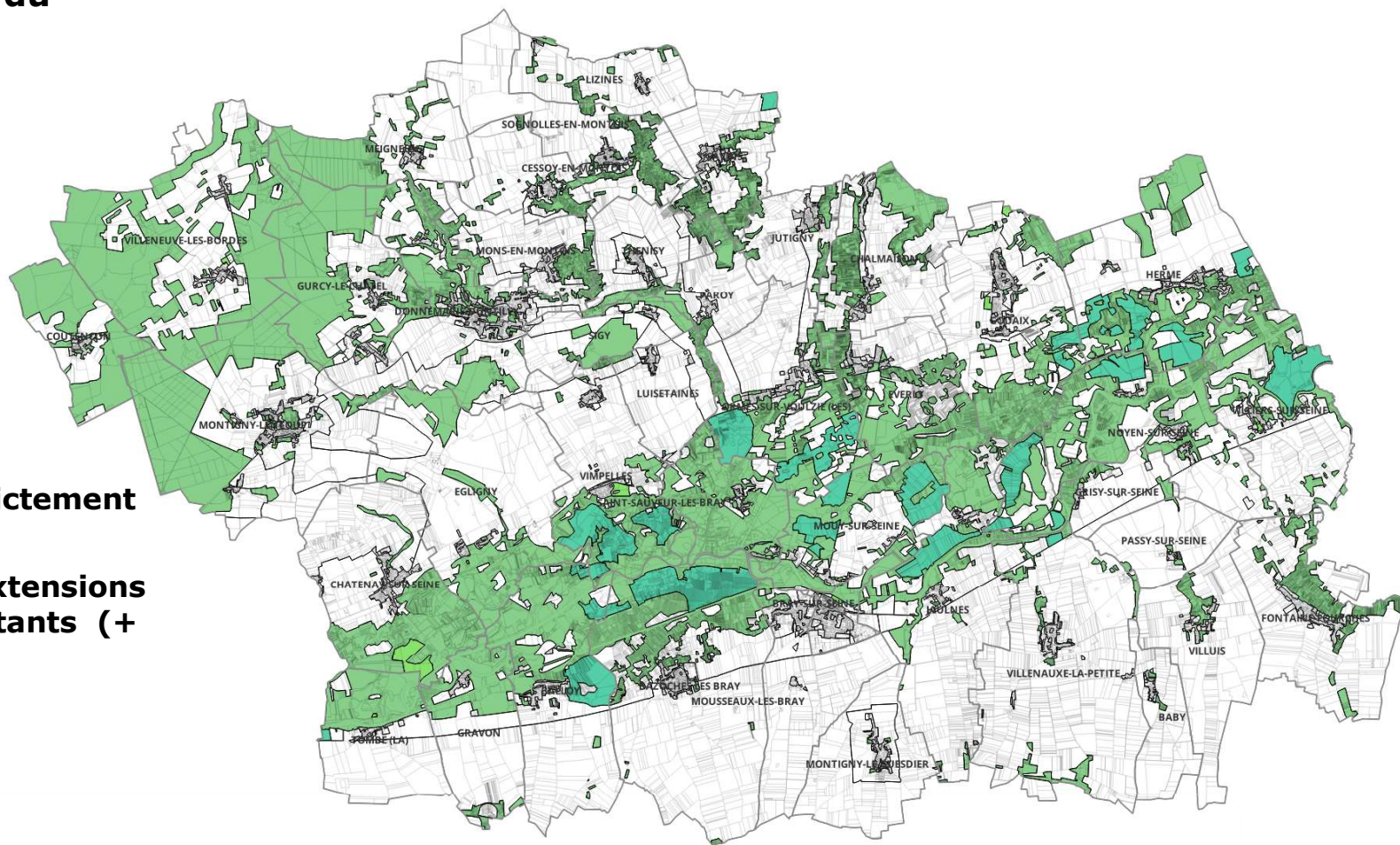
N	Zones Naturelles	12 664 ha
Nca	Secteur naturel de carrières	1 635 ha
NI	Secteur naturel de loisirs...	81 ha

**...où le règlement encadre strictement la constructibilité**

**et prévoit des possibilités d'extensions modérées des logements existants (+ annexe)**



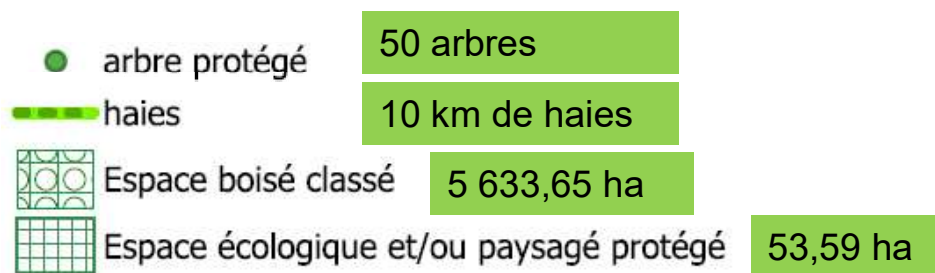
PLUiH • Bassée-Montois





# Préserver la trame verte et bleue et les paysages

**Des outils de protection de la trame verte en espaces ouverts et en ville** (logique de continuité, de corridors, de pas de japonais)



Lisière de massif boisé de plus de 100ha

*Les constructions sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole*

## Des outils complémentaires de protection de la trame bleue



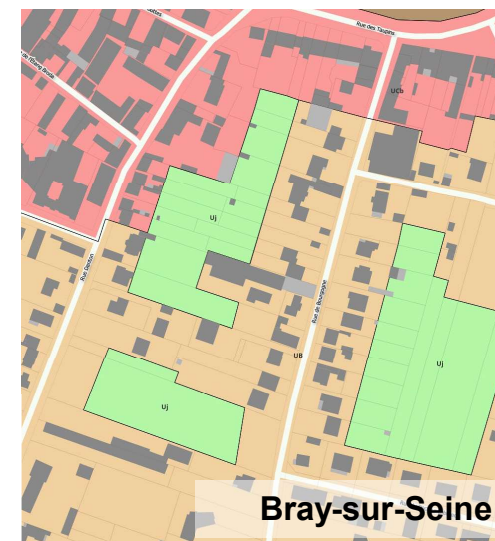
Mare et plan d'eau

59 éléments protégés



PLUiH • Bassée-Montois

La zone **UJ** : espace de transition entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles, protection des cœurs d'îlot.



*Y sont autorisées seulement les abris de jardins (15m<sup>2</sup>), annexes (10% de l'unité foncière) et 3m de haut*

# Exigences d'espaces verts principalement de pleine terre

► Préserver la trame verte et bleue et les paysages



## UP - patrimoniale

- **Espace vert de pleine terre** : moins de 200 m<sup>2</sup> = non réglementée
  - 200 à 300 m<sup>2</sup> = 10%
  - + de 300m<sup>2</sup> = 20%

## UA - centres bourgs

- **Espace vert de pleine terre** :
  - 30 %
  - 20% en UAa et UAb, petites parcelles dispositions spécifiques (15%, réduit à 10% en UAa et UAb)

## UB : pavillonnaire

- **Espace vert de pleine terre** : 50% réduit à 30% pour les terrains entre 200 et 300m<sup>2</sup>.

## UC : habitat collectif

- **Espace vert de pleine terre** : 30%
  - UCa (Donnemarie-Dontilly) = 40%
  - UCb (Bray-sur-Seine-faubourg) = 5%

## UF : équipements

- **Espace vert de pleine terre** : 20%

## UX : économie

- **Espace vert de pleine terre** : 20%



# Outils favorables au développement durable

## ► Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique

### Art 11. Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- En cohérence avec la RE2020, les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - privilégier les matériaux renouvelables, biosourcés récupérables, recyclables ;
  - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

### Art 9. Aspect extérieur des constructions

#### *Intégration des panneaux photovoltaïques sur la toiture*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire **le plus près possible de la ligne d'égout** et devront être d'un seul tenant.



# Consommation d'espaces - projet de zonage mai 2024

	Objectifs du PADD du PLUiH À horizon 2040	Consommation projet de zonage
Economie	30	31,35
Equipement/transports	15	15,11
Habitat	35	33,22
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>79,68</b>







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)

Bureau d'étude :

**CODRA**



CONFLUENCES  
Ingénieurs conseil