

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU

Commune de Soisy-Bouy

Département de la Seine-et-Marne

Pièce n°2 : PADD

	Date de prescription :
	Date Arrêt-projet
	Mise à l'enquête publique en date du :
	Date approbation :

TABLE DES MATIERES

CADRE REGLEMENTAIRE	3
LA POLITIQUE COMMUNALE.....	5
<i>Axe 1 : conjuguer développement urbain et valorisation du cadre de vie</i>	<i>5</i>
Orientation n°1 : Assurer un développement urbain responsable	6
Orientation n°2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables	7
Orientation n°3 : Favoriser le maintien et le développement de l'économie locale, des équipements et des services.....	8
Orientation n°4 : Assurer le développement des mobilités douces en prenant en compte les contraintes existantes.....	9
<i>Axe 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS, VALORISER LES PAYSAGES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</i>	<i>10</i>
Orientation n°5 : Valoriser le cadre de vie	11
Orientation n°6 : Assurer la pérennité de l'activité agricole.....	12
Orientation n°7 : Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques	13

CADRE REGLEMENTAIRE

L'instauration des plans locaux d'urbanisme découle de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par les lois n°2003-590 de l'Urbanisme et Habitat (UH) et n°2006-872 de l'Engagement National pour le Logement (ENL).

En 2010, l'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 de l'Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi Grenelle) entraîne de profondes modifications, notamment en ce qui concerne la question de la lutte contre l'étalement urbain et de la consommation d'espaces, qui doit désormais être justifiée dans les documents de planification tel que le PLU.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire...) ou aux opérations d'aménagement, mais les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique, qui eux sont opposables, doivent être cohérents avec le PADD.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

LA POLITIQUE COMMUNALE

AXE 1 : CONJUGUER DEVELOPPEMENT URBAIN ET VALORISATION DU CADRE DE VIE

Les habitants de Soisy-Bouy bénéficient d'un cadre de vie agréable agrémenté par l'environnement naturel et agricole. Ce cadre de vie participe activement à l'attractivité du territoire que ce soit pour ses habitants ou bien ses activités.

Au travers de ce PLU, la collectivité souhaite renforcer la qualité du cadre de vie local que ce soit pour les habitants actuels, mais également futurs par le biais d'un développement réfléchi et maîtrisé de l'activité, des équipements et de l'habitat.

Ce premier axe est développé en quatre grandes orientations :



Orientation n°1 : Assurer un développement urbain responsable

La commune veut poursuivre sa croissance démographique et économique, et doit donc poursuivre sa production de logements afin de répondre à la demande et aux objectifs du SCoT.

A l'horizon 2040, la commune doit focaliser ses efforts sur la construction en privilégiant la densification et la mutation du bâti existant. En effet, le SCoT du Grand Provinois impose d'importantes restrictions concernant les extensions urbaines (conformément aux objectifs des documents supra-communaux).

Objectifs retenus :

1. **Prévoir la construction de 30 logements à l'horizon 2040**, soit 12 à l'horizon 2030 et 18 à l'horizon 2040.
2. **Utiliser en priorité les espaces libres restants au sein du tissu bâti**, afin de lutter contre l'étalement urbain tout en respectant la trame bâtie existante et les cœurs d'îlots.
3. **Prévoir une urbanisation future en liaison avec l'existant** en se limitant au potentiel d'extension définie par le SCoT.
4. **Assurer la protection des biens et des personnes** en prenant en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire communal.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain :

5. Réaliser 16 logements en densification et mutation des espaces bâtis, soit 53.5 % de la production totale.
6. Limiter l'étalement urbain à 1.48 hectares au maximum à l'horizon 2040.
7. Fixer une densité minimale de 11 logements par hectare sur les dents creuses les plus importantes et sur les futures extensions.
8. Augmenter la densité humaine de 10 % minimum entre 2014 et 2030, soit 14,7 habitants + emplois / ha en 2030 (création de 35lgts nécessaire en densification).
9. Augmenter la densité des espaces d'habitat de 10 % minimum entre 2014 et 2030 suivant la méthodologie du SDRIF, soit 6,46 logements par hectare en 2030 (création de 35lgts nécessaire en densification).

Orientation n°2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables

Autrefois séparés, les villages Soisy et de Bouy se sont rapprochés pour ne former qu'une seule entité urbaine. Cette fusion s'est faite au fur et à mesure des constructions mais sans pour autant sacrifier ses cœurs historiques. Ainsi, on retrouve encore aujourd'hui un patrimoine bâti ancien qu'il est important de préserver.

La diversité d'habitat, d'architecture et d'ambiance urbaine construite grâce à cet historique de développement constitue un atout que la commune doit valoriser pour son attractivité, et ce notamment à travers son patrimoine.

Objectifs retenus :

- 10. Mettre en place un zonage adapté à la typologie de chaque espace** permettant de respecter l'harmonie d'ensemble.
- 11. Instaurer les prescriptions nécessaires à la protection de l'aspect extérieur des constructions** afin de préserver l'intérêt architectural et historique des constructions du bourg.
- 12. Identifier et protéger les éléments remarquables liés au patrimoine vernaculaire** (bâti remarquable, murs ...).

Orientation n°3 : Favoriser le maintien et le développement de l'économie locale, des équipements et des services

La commune dispose d'un certain nombre d'activités et notamment agricoles qui s'inscrivent soit directement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine soit sur le reste du territoire. Ces activités sont génératrices d'emplois et sont donc importants pour l'attractivité de la commune.

On retrouve également sur la commune un certain nombre de services de proximité et d'équipements (ouverture prochaine d'une superette de proximité) qu'il est important d'anticiper et de valoriser. Ces éléments sont moteurs pour une commune comme Soisy-Bouy et participent au cadre de vie local.

Enfin, le développement de nouvelles activités telles que le tourisme vert peuvent s'inscrivent dans la continuité d'activités déjà présentes sur le territoire. Ces nouveaux débouchés peuvent notamment s'appuyer sur les liaisons douces de portée intercommunales (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) qui serpentent sur le territoire.

Objectifs retenus :

- 13. Permettre la mixité d'usage des sols dans les enveloppes bâties** (habitat, commerces, services ...).
- 14. Anticiper le développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques** lors de tous projets de construction.
- 15. Permettre le développement des réseaux d'énergie.**
- 16. Prévoir le développement des équipements communaux** par la mise en place de zones spécifiques/réservées.
- 17. Conforter l'offre de services à la population.**
- 18. S'appuyer sur la mise en place et la valorisation de liaisons douces pour permettre le développement d'un tourisme vert.**

Orientation n°4 : Assurer le développement des mobilités douces en prenant en compte les contraintes existantes

Située à proximité immédiate de plusieurs routes départementales (RD619, RD403, RD1), la commune dispose d'une bonne desserte routière et s'insère donc bien dans le maillage local. Ainsi, Provins se trouve à une dizaine de minutes et Nogent-sur-Seine à peine le double.

Cette distance permet au bourg de n'être pas directement impacté par le tracé de ces voies et le flux routier qu'elles génèrent et limite donc les nuisances et risques pour la population.

Cependant, l'évolution des comportements et des usages des habitants ainsi que les lois (notamment la Loi Climat et Résilience) invite à mener une réflexion autour des mobilités douces.

Ainsi, au vu de la taille du bourg, des cheminements piétons sont envisageables à l'échelle de la commune et permettrait de réduire l'usage de la voiture. Des cheminements pourront être créés entre les différentes polarités et équipements de la commune (salle des fêtes, terrain de sport ...).

Objectifs retenus :

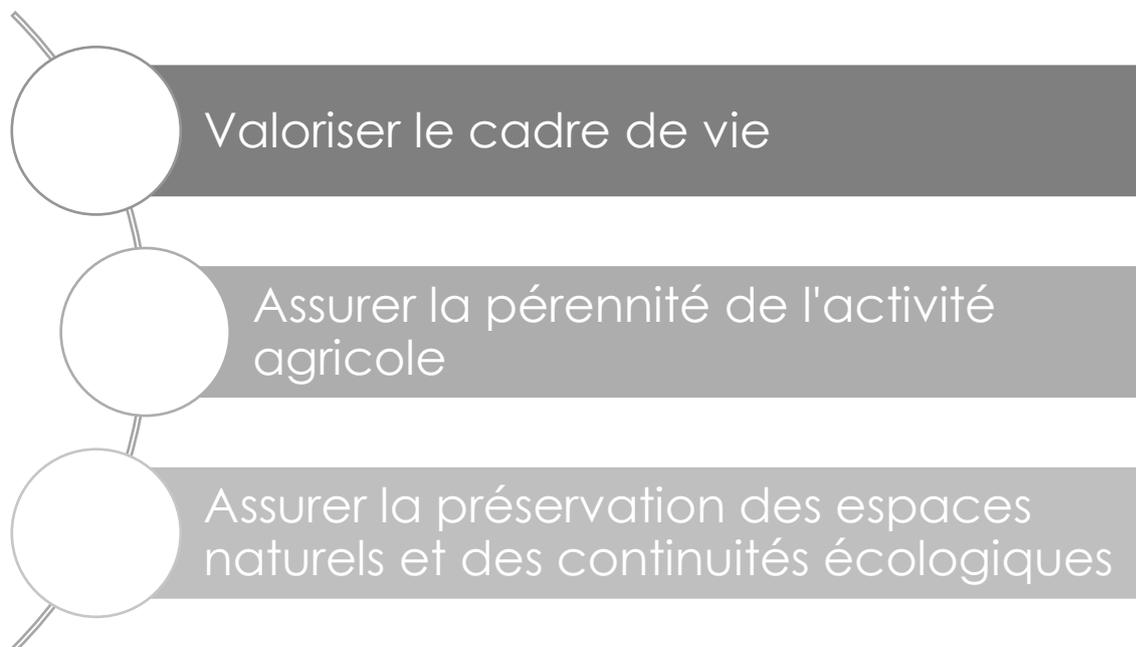
- 19. Prendre en compte les contraintes en termes de déplacements et de sécurité routière** (encadrer le développement de certains secteurs en particulier le long des voies de communication ...).
- 20. Privilégier le développement des liaisons douces** à l'échelle de la commune.
- 21. Viser la mise en place d'un urbanisme et d'aménagements inclusifs** et prenant en compte les limites en termes **d'autonomie dans le milieu rural.**

AXE 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS, VALORISER LES PAYSAGES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La richesse environnementale et paysagère de la commune de Soisy-Bouy s'appuie principalement sur une vaste plaine agricole ponctuée de petits boisements et de la présence de deux rus (le ru des Méances et ru de Veillein) et d'espaces forestiers au Nord et au Sud de la commune.

Ainsi, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) s'attache à défendre le patrimoine naturel et ses paysages au profit du développement du territoire. Le projet d'aménagement du PLU s'articule donc à travers la mise en valeur des paysages, la promotion d'une urbanisation raisonnée et respectueuse des espaces naturels et agricoles et une gestion durable des ressources.

Ce second axe est divisé en trois grandes orientations :



Orientation n°5 : Valoriser le cadre de vie

La commune a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain en privilégiant une densification du bâti existant, une requalification de l'habitat ancien et une extension urbaine dans la continuité de l'enveloppe urbaine.

Les milieux naturels présents sur la commune, y compris dans la trame urbaine, participent à l'équilibre de la biodiversité, tout en améliorant le cadre de vie par des espaces de respiration urbaine et des vues paysagères. La commune reconnaît le caractère structurant des trames vertes et bleues comme atout écologique, paysager et facteur d'identité.

L'identification des corridors naturels et des réservoirs de biodiversité doit permettre de mettre en place les règles de protection nécessaires à leur bon fonctionnement écologique. La commune souhaite protéger son patrimoine paysager naturel et urbain à travers des mesures de protection et de mise en valeur en milieu urbain.

Objectifs retenus :

- 22. Identifier et protéger les zones naturelles, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques en milieu urbain** participant à l'équilibre écologique de la commune.
- 23. Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages naturels** (haies, arbres remarquables...) intégrés ou en transition dans le milieu urbain.
- 24. Préserver les boisements et les emprises végétalisées dans et aux abords des espaces construits.**
- 25. Imposer le maintien d'une emprise minimale du couvert végétal lors de projets de construction** afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur.
- 26. Imposer une transition paysagère** entre les **espaces agricoles et/ou naturels** lors de toute nouvelle opération.

Orientation n°6 : Assurer la pérennité de l'activité agricole

Le territoire communal s'inscrit totalement dans la région agricole de la Brie. La configuration du parcellaire agricole, l'organisation des exploitations sont caractéristiques de la typologie agricole du plateau de Brie.

Les terres cultivées sont la forme d'occupation de l'espace prépondérante à l'échelle de la commune. En effet, à l'échelle du finage communal qui couvre 1 170ha, les surfaces agricoles représentent près de 65 % de cette emprise.

La prise en compte de l'économie agricole, non seulement l'outil économique que représente les terres arables de la commune, mais également les exploitations présentes au sein du territoire communal, se doivent d'être intégrés dans la réflexion communale du PLU, tant dans une logique de préservation des espaces agricoles que d'anticipation des évolutions structurelles des exploitations.

Objectifs retenus :

- 27. Limiter l'impact de l'urbanisation sur les emprises agricoles.**
- 28. Protéger la plaine agricole et son caractère paysager contre l'aménagement de nouvelles constructions,** à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 29. Identifier le bâti à vocation agricole en définissant ses possibilités d'évolution** et assurer la pérennité de cette activité.
- 30. Préserver les effets d'ouverture sur l'espace agricole** facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles.

Orientation n°7 : Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques

D'une reconnaissance au niveau local et national, les milieux naturels de la commune figurent comme des zones écologiques d'importance. Le cadre naturel du territoire est remarquable, mais encore assez fragile : afin de préserver les espaces sensibles, la commune aspire à protéger les éléments faisant l'objet d'un classement ou d'un inventaire pour des motifs écologiques : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF type 1 et 2), Zone NATURA2000, corridors écologiques, zones humides...

Ces corridors écologiques sont accompagnés de petits éléments verts tels que les haies, bosquets et vergers façonnant le paysage et créant une continuité sur l'ensemble du territoire. Afin de compléter sa démarche de protection du cadre écologique en milieu urbain et naturel, et d'agrémenter la qualité de vie des habitants, la commune est désireuse de protéger ces éléments remarquables.

La commune de Soisy-Bouy s'inscrit dans un environnement paysager diversifié composé principalement d'espaces agricoles et de boisements situés au Nord et au Sud de la commune. Quelques petits rus et des petits espaces boisés viennent ponctuellement couper la monotonie des vastes étendues agricoles. Les différents rus et les milieux humides associées (coteaux fluviaux, bois marécageux, mares...), présents sur l'ensemble de la commune, constituent des éléments de paysage dont la nature fragile est susceptible d'être perturbée par les activités humaines.

La commune souhaite donc accorder les mesures de protection adaptées aux milieux paysagers et dont l'intérêt écologique est reconnu.

Objectifs retenus :

- 31. Identifier et préserver les continuités écologiques et les zones humides associées.**
- 32. Valoriser les composantes naturelles** (boisements, vergers, parcs, alignements boisés...).
- 33. Intégrer une valorisation des espaces boisés.**