

# Commune de Saint-Denis-lès-Rebais

## Plan Local d'Urbanisme



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 07/12/2015  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Saint-Denis-lès-Rebais,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 24/11/2014**  
**APPROUVÉ LE : 07/12/2015**

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD</b> .....	<b>5</b>
1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME.....	5
Orientation n°1 : Maîtriser la croissance démographique afin d'être en adéquation avec les équipements existants.....	5
Orientation n°2 : Maintenir l'image de « village » et un cadre de vie rural .....	5
Orientation n°3 : Ne permettre uniquement le développement des hameaux bien desservis par les réseaux et équipements publics .....	5
Orientation n°4 : Structurer un « pôle équipements publics » au niveau du hameau central des Aljards .....	6
Orientation n°5 : Prendre en compte les projets d'assainissement .....	6
Orientation n°6 : Favoriser le maintien, voire le développement de l'économie locale.....	6
Orientation n°7 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés et inciter à l'usage d'autres modes de déplacement .....	6
Orientation n°8 : Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement.....	6
2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLE ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	7
Orientation n°1 : Intégrer au projet de territoire la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques .....	7
Orientation n°2 : Protéger les milieux aquatiques et zones humides .....	7
Orientation n°3 : Protéger les espaces naturels et les paysages en ayant en perspective la création du Parc Naturel Régional « Brie et des deux Morin ».....	7
3. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	8
Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain .....	8
Orientation n°2 : Limiter à environ 3% d'extension la surface urbanisée .....	8



## PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle du PLU qui n'existait pas dans les POS. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

**Selon l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V) relative à l'amélioration du logement et à l'urbanisme rénové :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

**Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 10 juin 2013.**

Il a donc été élaboré selon l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 19, I, 5°, b :

*« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*



# LES ORIENTATIONS DU PADD

## 1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

---

### Orientation n°1 : Maîtriser la croissance démographique afin d'être en adéquation avec les équipements existants

- **Viser un scénario démographique raisonné** en prenant principalement en compte le renouvellement « naturel » des populations au moment de la revente des habitations existantes (grands logements occupés par des personnes seules pouvant être réinvestis par des familles).
- **Prendre en compte l'existence de résidences secondaires** pouvant être investies en tant que résidences principales par des ménages dans les années futures.
- **Assimiler progressivement une population nouvelle** en évitant un afflux important sur une petite période ce qui pourrait entraîner une restructuration complète des équipements scolaires récemment réadaptés.

### Orientation n°2 : Maintenir l'image de « village » et un cadre de vie rural

- **Préserver les grandes caractéristiques architecturales et urbaines** des entités bâties anciennes.
- Maintenir un type de **construction villageoise** (individuel et individuel groupé, bâti relativement aéré) qui fédère l'identité rurale de la commune de Saint-Denis-lès-Rebais.
- **Maîtriser et organiser l'urbanisation des hameaux** les plus petits afin de préserver l'ambiance rurale qui est un atout pour ces petites entités urbanisées.
- Viser une évolution des entités bâties le long de voiries ouvertes à la circulation en **comblant notamment les dents creuses** et en **évitant le développement des constructions dites en « drapeau »** (problèmes récurrents d'accessibilité et de stationnement).

### Orientation n°3 : Ne permettre uniquement le développement des hameaux bien desservis par les réseaux et équipements publics

- **Développer les hameaux groupés de Mazagran, les Aljards et Villeneuve-sous-Bois** qui observent une position centrale par rapport au territoire, et qui sont desservis par l'axe principal sur le territoire communal qu'est la RD 222 et par les transports collectifs.
- **Ne pas étendre, ni densifier les hameaux des Pleux, de Champcolin, du Ménillot et des Pottées** où la desserte en réseau est limitée et où aucun renforcement des équipements publics n'est envisagé.
- **Ne pas maintenir la zone d'extension à Chantareine.**
- **Maintenir sans étendre les contours urbanisés du Bourg et du hameau du Vinot.**

#### **Orientation n°4 : Structurer un « pôle équipements publics » au niveau du hameau central des Aljards**

- **Positionner une zone vouée à recevoir des équipements publics en face de l'école** afin de privilégier la création d'un pôle central pour l'ensemble des équipements publics présents dans la commune (possibilité par exemple de recevoir un équipement pour la petite enfance comme une crèche et/ou pour le périscolaire comme un centre de loisirs sans hébergement, des équipements de loisirs (sportif et/ou culturel), et/ou encore une nouvelle mairie mieux adaptée aux besoins).

#### **Orientation n°5 : Prendre en compte les projets d'assainissement**

- **Prendre en compte les futurs projets en matière d'assainissement des hameaux et du bourg centre** en prévoyant l'aménagement des futures stations d'épuration.

#### **Orientation n°6 : Favoriser le maintien, voire le développement de l'économie locale**

- Viser le **maintien, voire le développement des activités artisanales et commerciales** présentes dans la commune, mais aussi favoriser l'installation de nouvelles activités.
- **Maintenir la possibilité de développer une petite zone à vocation économique le long de la RD 222.** L'objectif n'étant pas de concurrencer les grandes zones d'activités déjà existantes dans les principales communes de la CCBM (Rebais, Jouy-sur-Morin et Saint-Cyr-sur-Morin) ; mais de permettre notamment à des entreprises familiales déjà présentes à Saint-Denis-lès-Rebais de s'installer sur un site plus favorable (localisation le long de l'axe de desserte principal et surface).
- En matière de commerces, la proximité directe de Rebais rend aujourd'hui difficile l'implantation d'un nouveau commerce sur le territoire communal, cependant cette éventualité n'est pas exclue par la municipalité.
- **Pérenniser les exploitations agricoles** présentes sur le territoire communal en favorisant leur maintien mais aussi leur développement.
- **Favoriser une diversification de l'activité agricole**, notamment autour de l'agro-tourisme sans que cela ne compromette l'essence même des exploitations.

#### **Orientation n°7 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés et inciter à l'usage d'autres modes de déplacement**

- Privilégier le **développement urbain au niveau des entités bâties** (notamment les Aljards et Mazagran) **desservies par les transports en commun et situés à proximités des pôles urbains de Coulommiers et Rebais.**
- Inciter les habitants à **l'usage des circulations douces via une meilleure accessibilité.**
- Inciter les habitants à **utiliser les transports collectifs** en facilitant l'accessibilité aux arrêts de bus présents le long de la RD 222.

#### **Orientation n°8 : Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement**

- Rendre possible **l'installation du très haut débit en visant l'installation de la fibre optique dans tous les foyers.**

## **2. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricole et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

---

### **Orientation n°1 : Intégrer au projet de territoire la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques**

- Participer à la préservation de la trame verte et bleue instaurée par la loi portant Engagement National pour l'Environnement en préservant et valorisant une armature agricole, forestière et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique autant que de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité touristique, qu'il s'agisse :
  - Des **milieux naturels à enjeux identifiés** (comme réservoirs de biodiversité faune/flore), ainsi que des corridors ou couloirs écologiques constituant des axes de déplacements de la faune :
    - La couverture boisée la plus significative (grandes masses, ripisylves...).
    - Le réseau hydrographique (dans son état naturel) : le Raboireau.
    - Les zones humides fonctionnelles et/ou reconnues d'intérêt écologique.
  - Des **espaces naturels plus "ordinaires"** (pour leur rôle complémentaire), y compris en zones urbanisées :
    - Espaces agricoles (et leur maillage prairial), en lien avec les espaces naturels.
    - Vergers, jardins...

### **Orientation n°2 : Protéger les milieux aquatiques et zones humides**

- **Protéger les milieux aquatiques et zones humides** de vallée et de plateau en cohérence avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie et en accord avec la préservation des continuités écologiques.
- Prendre en compte le **caractère potentiellement inondable de la vallée du Raboireau** à travers notamment la prise en compte des zones potentiellement soumises au risque inondation.

### **Orientation n°3 : Protéger les espaces naturels et les paysages en ayant en perspective la création du Parc Naturel Régional « Brie et des deux Morin »**

- **Protéger les masses boisées**, constituant un corridor écologique, et ce dans le cadre de la **préservation des continuités écologiques et des noyaux de biodiversité**.
- **Maintenir la fonctionnalité de la forêt** (écologique, paysagère mais aussi économique) en y interdisant toute construction.
- **Eviter la diffusion des constructions et le mitage** des espaces naturels les plus sensibles pouvant entraîner des impacts environnementaux et paysager néfastes.
- **Préserver les surfaces agricoles**.
- **Protéger et réhabiliter les plantations d'alignement longeant la RD 204**, alignements d'arbres remarquables sur le territoire.
- **Protéger les vergers encore existants sur le pourtour des espaces bâtes**, éléments fédérateurs dans le paysage briard.

### **3. Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

---

#### **Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain**

- Définir le **besoin en surfaces à urbaniser de manière cohérente et raisonnée** en fonction des objectifs communaux et du potentiel déjà existant dans les parties agglomérées (espaces à requalifier et vides urbains).
- **Fixer une densité de 12 logements à l'hectare utile, et une mixité à atteindre dans la zone d'extension future** visant à limiter le gaspillage des surfaces constructibles et à diversifier l'offre en logements. **Réduire d'au moins 50% les surfaces d'extension future qui avaient été fixées dans le précédent POS** (soit passer de 7,19 hectares à moins de 4 hectares).

#### **Orientation n°2 : Limiter à environ 3% d'extension la surface urbanisée**

- Privilégier un **comblement des dents creuses et une certaine densification** des espaces bâtis.
- Ne pas viser l'extension de 5 % des surfaces urbanisées existantes offerte par le SDRIF, mais limiter les extensions afin d'encourager le comblement des dents creuses.

# Commune de Saint-Denis-lès-Rebais

## Plan Local d'Urbanisme Projet d'Aménagement et de Développement Durables

●●●● Limites communales

■ Maîtriser et organiser l'urbanisation du bourg centre et des hameaux les plus importants

■ Développer les hameaux groupés de Mazagran, les Aljards et la Villeneuve-sous-Bois

■ Ne pas étendre et ni densifier les hameaux des Pleux, de Champcolin, du Ménillot et des Pottées

★ Positionner une zone vouée à recevoir des équipements publics en face de l'école

Prendre en compte les futurs projets en matière d'assainissement

■ Maintenir la possibilité de développer une petite zone à vocation économique le long de la RD 222

★ Permettre le maintien mais aussi le développement des exploitations agricoles et favoriser une diversification de l'activité agricole

▬ Protéger les milieux aquatiques et zones humides

■ Protéger les principales masses boisées constituant un corridor écologique

■ Préserver les surfaces agricoles.

0 300 600 900  
mètres

1:30 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2013  
Source de fond de carte : © Geoportail

