

Plan Local d'Urbanisme

LUMIGNY-NESLES -ORMEAUX

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 mars 2002	prescrite le : 17 mars 2017
arrêtée le : 18 février 2005	arrêtée le : 4 décembre 2018
approuvée le : 9 décembre 2005	approuvée le : 11 février 2020
révision simplifiée le : 18 septembre 2009	modifiée le :
modifiée le : 20 janvier 2010	révision simplifiée le :
modifié le : 5 novembre 2015	mise à jour le :

PIECE N° 1

**PROCÉDURE
(délibération)**

VU pour être annexé à la délibération du :
11 février 2020

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchévaux 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

Lumigny-Nesles-Ormeaux

(Seine-et-Marne)



SEIN
2020

DELIBERATION N° 2020/02/11/01 Conseil municipal du 11 février 2020

L'an deux mil vingt, le onze février à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux, dûment convoqué le 03/02/2020, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur SEINGIER Pascal, Maire.

Date de convocation : 03/02/2020

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 16

EFFECTIF PRESENT : 9

EFFECTIF VOTANT : 11

NOMBRE DE POUVOIR(S) : 2

<u>Étaient présents</u>	Johnny BARRAL, Benoit BOMPTEMPS, Marie-Christine DASBON, Jérôme DUCLOS, Thierry FOURNIER, Patrick OLIVIER, Sylvie PELLERAY, Catherine SCHLAPPI, Pascal SEINGIER,
<u>Présents par procuration</u>	Marine BUISSON (<i>procuration M. P.OLIVIER</i>) Luc HORVAIS (<i>procuration M. P.SEINGIER</i>)
<u>Absents excusés</u>	
<u>Absents non excusés</u>	Stéphane CHASSAING, Claude EVRARD, Cyril LAHAYE, Maria LAMANDÉ, Daniel SENECHAL

Secrétaire de séance : Benoit BOMPTEMPS

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME- COMMUNE DE LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX

Le conseil prend la délibération selon les dernières modifications présentées par M. HENDERIKSEN (Parc des Félines, terre des singes et autres observations)

Vu le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

Vu le décret n° 2015-1783 en date du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement.

Vu les articles R123-6 à R123-33 du code de l'environnement, et notamment ses articles R123-9 et R123-11.

Vu la délibération du Conseil Municipal de Lumigny-Nesles-Ormeaux, en date du 17 mars 2017, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme.

Vu le débat mené au sein du Conseil Municipal le 24 octobre 2017, définissant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Vu le contenu du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, relatif aux informations environnementales.

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2018, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.

Vu la décision en date du 5 mars 2019, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun,



désignant Monsieur Jean-Marc VERZELEN, en qualité de Commissaire Enquêteur.

Vu l'ensemble des avis remis sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté, annexés au dossier soumis à l'enquête publique.

Vu l'arrêté municipal du 9 octobre 2019, prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 26 décembre 2019, favorables sans réserve, et avec les recommandations suivantes :

1 - Fixer un coefficient d'emprise au sol inférieur ou égal à 15 % dans la zone Nda du Parc des Félines pour tenir compte du caractère naturel de la zone.

2 - Réduire autant que possible la largeur de l'emplacement réservé N° 13 destiné à la création d'un accès à la zone naturelle et analyser la possibilité de modifier la répartition de l'emprise entre les parcelles 467 et 468, dans la mesure où l'impact du prélèvement apparaît moins important sur la parcelle 468.

CONSIDÉRANT que les avis communiqués sur le projet de P.L.U arrêté le 4 décembre 2018 justifient des réponses ou des ajustements ci-après :

Voir le tableau I annexé à la présente délibération.

CONSIDÉRANT que l'enquête publique justifie des réponses ci-après :

Voir le tableau II annexé à la présente délibération.

CONSIDÉRANT :

Que conformément aux conclusions du commissaire enquêteur, le plan local d'urbanisme a pris en compte les observations des personnes publiques associées et a levé les diverses réserves émises.

Que le plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est ainsi prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A : l'Unanimité

DECIDE d'approuver le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

ET DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;

Que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de Lumigny-Nesles-Ormeaux, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture ;

Que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité et, suivant les dispositions de l'article L153-24 du code de l'urbanisme en l'absence de schéma de cohérence territoriale approuvé, à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



- ANNEXE 1 : LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A LA CONSULTATION DES SERVICES -

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apporte, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le PLU arrêté le 4 décembre 2018.

Cette présentation reprend celle du commissaire enquêteur.

1) Zonage

- Classement en zone N :

Question au maître d'ouvrage:

Envisagez vous de classer en N le boisement situé au Nord de la Bectarderie ainsi que les lisières de 50 m autour des forêts de plus de 100 ha et la parcelle 520 au Nord du Moulin « Donné » ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui pour le reclassement des bois en zone N. Mais les zones de lisières sont cultivées et doivent rester classées en zone A.

- Modification de la zone Nda (Parc des Félinés et Terre des Singes)

Dans la zone Nda le coefficient d'emprise est de 15 %, ce qui, au regard de la surface concernée, donne des possibilités de constructions importantes. L'État et la CDPENAF demandent de réduire sa surface.

Question au maître d'ouvrage:

Est-il prévu de réduire la zone Nda aux secteurs susceptibles de recevoir des constructions (extensions, constructions pour l'accueil touristique, hébergement.....nécessaires au fonctionnement du parc zoologique) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Commune va réduire les secteurs Nda et calculer les droits à construire à partir de l'existant (pour le « Parc de Félinés » et « Terre de Singes » les surfaces bâties sont d'environ 6000 m2 chacune (sous réserve de vérification)) en les limitant au doublement de ces surfaces.

Les Espaces Boisés Classés seront-ils supprimés dans la zone Nda ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui. Les EBC seront reclassés en N.

- Zone 2 AUx

La CDPENAF demande de classer la zone 2 AUx en A (faute de projet concret). La communauté de communes accepte de garder le classement en 2 AUx, mais de modifier son libellé pour le remplacer en « zone destinée à l'urbanisation à vocation dominante d'activités économiques et de services »)

Questions au maître d'ouvrage:

Confirmez vous le classement 2 AUx de la future zone d'activités ou est-il prévu de le modifier ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Commune a décidé de maintenir la zone 2AUx sous cette dénomination, en l'étendant au secteur de la râperie.

Le libellé sera t-il modifié comme le propose la communauté de communes du Val Briard (zone destinée à l'urbanisation à vocation dominante d'activités économiques et de services) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui, la Commune reprend le libellé de la CCVB : La zone 2AUx correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation dominante d'activités économiques et de services après modification, révision du PLU, ou déclaration de projets portant mis en compatibilité.

- Classement en EBC

La CDPENAF demande de supprimer les Espaces Boisés Classés dans les zones Nda.

RTE demande d'exclure du zonage EBC, une largeur de 30 m de part et d'autre de la ligne de 63 kv. Ceci concerne quelques parcelles au Nord de la commune.

- Question au maître d'ouvrage:

Les Espaces Boisés Classés seront-ils supprimés dans la zone Nda et de part et d'autre de la ligne RTE?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Commune se propose d'exclure les EBC des périmètres de STECAL. Les EBC seront supprimés sous les lignes RTE.

- Zone 1 AUx

La zone 1 AUx est ramenée de 17,6 ha à 4,01 ha entre le PLU de 2015 et le présent dossier. Sur ces 4 ha, près de 2,5 ha sont déjà urbanisés (ce qui semble contredire la p 56 du règlement). Le règlement de la zone 1 AU est précis. Une zone AU fait l'objet généralement, d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Questions au maître d'ouvrage :

Prévoyez vous d'arrêter une OAP sur la partie de la zone 1AUx non utilisée dans le PLU ? Dans l'affirmative, vous est-il possible d'en préciser les orientations principales ?

Considérez vous, à l'inverse, que l'état d'avancement de l'occupation de la zone, les conditions d'accès aux réseaux permettent de classer la zone en UX ?

L'incertitude sur cette zone peut elle vous amener à la classer en 2 AU ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La râperie sera reclassée en zone 2AUx.

2) Règlement

L'État et le département ont rappelé l'interdiction de prévoir des activités logistiques dans les futures zones d'activités le long des grands axes routiers.

Question au Maître d'ouvrage

Cette interdiction sera t-elle prise en compte dans le règlement des zones 1 AUx et 2 AUx ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Par définition, la zone 2AUx est une zone sans règlement. L'interdiction des activités logistiques sera mentionnée dans le règlement qui ouvrira la zone à l'urbanisation.

- Construction d'habitation en zone agricole

La CDPNAF demande d'élargir la possibilité de construire une habitation en zone agricole aux activités nécessaires à l'agriculture.

Question au Maître d'ouvrage

Envisagez vous d'élargir l'autorisation de construire des habitations en zone agricole, limitée actuellement à l'activité d'élevage, à celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui. Puisque c'est une disposition autorisée par la loi (article L151-11 du code de l'urbanisme).

- Préciser la présence de zones humides dans les zones N

Le département de Seine-et-Marne demande d'inclure dans le règlement de la zone N le libellé suivant « elle comporte un secteur qui comporte des zones humides avérées déterminées par le zonage réglementaire du SAGE »

Question au Maître d'ouvrage

La présence de zones humides avérées dans la zone N sera t-elle rappelée dans le règlement de la zone N ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui. C'est une simple citation de la source juridique.

- Services publics et d'intérêt collectif interdits sans les zones A et N

L'État demande de préciser les destinations des services publics et d'intérêt collectif interdits dans les zones A et N.

Question au Maître d'ouvrage

Est-il prévu de compléter le règlement en précisant les services publics et d'intérêt collectif interdits dans les zones A et N ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui. Voir ci-après : Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Protection des ripisylves

L'État propose de protéger les ripisylves des corridors alluviaux par les dispositions de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Question au Maître d'ouvrage

Cette disposition sera t-elle ajoutée dans le règlement ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui. Et avec un report sur le zonage ...

3) Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

- Compatibilité avec le PDUIF

Les règles de stationnement des véhicules automobiles (limiter l'obligation de parkings dans l'habitat à 1,5 fois le taux de motorisation actuel) et des vélos et l'obligation de mise en place de dispositifs de recharge pour les voitures électriques et les voitures hybrides rechargeables seront-elles modifiées dans le règlement pour les rendre conformes au PDUIF?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui, calcul ci-dessous :

détail calcul du taux motorisation	année 2014
nombre de ménages	559
1 voiture (30,6 %)	171
2 voitures et plus (65,2 % x2)	729
Total théorique nombre voitures	900
Taux de motorisation moyen	1,61
Facteur défini par le SDRIF	1,5
Norme applicable	2,41

La compatibilité avec le PGRI, le Sdage et le Sage de l'Yerres sera t-elle complétée dans le rapport de présentation ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Oui.

- Densification

- Pouvez vous préciser le nombre d'emplois attendu à l'horizon 2030 ? Quel sera l'impact sur l'augmentation de la densité urbaine ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La démonstration de l'augmentation de la densité humaine nette (habitants + emplois)/ surface bâtie figure en page 244 du rapport de présentation : elle s'appuie principalement sur le potentiel de mutation des bâtiments de fermes.

4) Complétude du dossier de PLU

Questions au Maître d'ouvrage :

Les servitudes d'utilité publique, seront-elles complétées par les données fournies par les services (DDT, DRAC...) ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Oui.

Les cours d'eau et les enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides de classe 2 seront-ils reportés sur les plans de zonage ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Oui.

La liste des entreprises et des emplois liés sera t-elle intégrée dans le rapport de présentation en complétant les activités orientées vers le tourisme (Parc des félins, Terre de Singes...)?
Pouvez vous préciser les emplois liés aux activités touristiques présents sur la commune ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui , pour le Parc des Félinés et Terre de Singes, les effectifs actuels sont de 47 emplois fixes et de 23 saisonniers. L'évolution estimée est de environ 5% l'an.

Les données sur les services d'eau et d'assainissement seront elles actualisées et complétées ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui.

Confirmez vous l'abandon du forage de Lumigny et l'alimentation à partir du réseau de la Brie Centrale ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Non, le forage est maintenu (pour le suivi de l'évolution de la qualité de l'eau dans la nappe de Champigny).

Des actions ont-elles été lancées dans le cadre du programme d'actions de protection des zones prioritaires de la ressource en eau ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui. Il rentre dans une ZAP (Zone d'Action Prioritaire) au même titre que les forages de Rozay en Brie et Pézarches. Un projet de programme d'actions agricoles est mis en place avec la chambre régionale d'agriculture.

- Complétude du zonage

Les services demandent de faire apparaître les rus et ruisseaux sur les plans, les zones humides de classe 2 sur les plans de zonage, les zones de protection du PPRI et le PAPI de l'Yerres approuvé le 30 novembre 2018 sur les plans de servitudes.

- Questions au maître d'ouvrage:

Les cours d'eau et les enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides de classe 2 seront-elles reportées sur les plans de zonage ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui : c'est du complément d'information.

Les zones concernées par le PPRI et le PAPI de l'Yerres approuvé le 30/11/ 2018 seront ils reportés sur le plan des servitudes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui.

5) Emplacements réservés

Le département propose de créer un emplacement réservé pour la future station d'épuration de Nesles et de supprimer l'emplacement réservé N° 13 qui dessert une zone naturelle.

Questions au Maître d'ouvrage

Envisagez vous d'ajouter un emplacement réservé pour la future station d'épuration de Nesles ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Non : la Commune est déjà propriétaire des terrains.

6) OAP

Voir annexe II.

7) PADD

Voir annexe II.

*
*
Thierry Fourrier
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme



- ANNEXE II - LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – REPNSES DE LA COMMUNE -

Cette présentation reprend celle du commissaire enquêteur.

- **Suppression des zonages EBC et demande le classement en zone urbanisable de certaines parcelles.**

Mme Prisse dispose d'une propriété Route de Rigny, derrière le château de Lumigny. Elle demande de modifier le classement de la parcelle 607 (classée N et partiellement en EBC) pour la rendre urbanisable (zone U) et de supprimer le classement en EBC.

Mir Petitcorps, est propriétaire de la parcelle 608 (Lumigny), classée actuellement en N et EBC. Il demande de la classer en A (quelques arbres sont en place sur la parcelle) pour développer son activité et de supprimer le classement EBC.

M. Bouriot est propriétaire des parcelles 480, 482 et 484, rue du Mée (Nesles), classées A. Il considère ses propriétés en dent creuse et demande de les classer en U.

Questions au maître d'ouvrage :

Prévoyez vous de classer la parcelle 607 en UA ou UB et d'y supprimer l'Espace Boisé Classé ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parties boisées du parc ne peuvent être que maintenues, par définition, en espace boisé classé.

Prévoyez vous de classer la parcelle 608 en A et d'y supprimer l'Espace Boisé Classé ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parties boisées du parc ne peuvent être que maintenues en espace boisé classé et classées en zone N, par définition.

Prévoyez vous de classer les parcelles 480, 482 et 484 (rue du Mée à Nesles) en U ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Non, en raison de la nécessité de limiter la consommation d'espaces. D'autre part, le chemin de desserte est trop étroit dans sa partie terminale.

M. et Me Bellart demandent la suppression de l'emplacement N° 13, qui va avoir un impact très important sur leur propriété (voirie à quelques mètres de leur habitation, accès difficile ou impossible pour l'accès de leurs véhicules au garage, travaux importants de modification de portail, portillon, clôture, branchements...)

Questions au Maître d'ouvrage

Pouvez vous justifier l'objectif de l'emplacement N° 13 qui donne accès à des parcelles classées en zone naturelle ? Une modification est-elle envisageable pour limiter l'impact sur la propriété de M. et Mme Bellart ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui : il s'agit d'une création de liaison douce permettant de désenclaver des terrains situés en zone naturelle.

M. Pot demande de supprimer l'emplacement réservé N° 15, le long de l'Yerres et qui permet l'accès aux vannages dont il est propriétaire.

Question au Maître d'ouvrage

L'emplacement N° 15 sera t-il supprimé ? Est-il envisagé de le réduire pour permettre l'accès aux vannages en cas de situation grave à partir de la route départementale 201 ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Non : l'objectif est de réduire l'emplacement réservé, mais de conserver l'accès au vannage (arrêter la limite à l'aplomb de la parcelle 102 côté Est). Le bénéficiaire n'est plus le SIAVY, mais le SYAGE.

- Suppression de l'OAP de la rue de Paradis à Lumigny

Mme Paulin demande de supprimer l'OAP de la rue de Paradis à Lumigny et de classer les parcelles prévues initialement dans l'OAP en UA.

Question au maître d'ouvrage:

Est-il prévu de donner une suite favorable à la demande de Mme Paulin et de classer les parcelles de l'OAP de la rue de Paradis en UA ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Madame Paulin peut (en droit) réaliser l'opération sans en passer par un lotisseur (par exemple sous forme d'association foncière urbaine). Par ailleurs (et au vu des avis des PPA), il faudra incorporer dans la zone 1AU l'Emplacement Réserve n° 5 et la parcelle n° 88 (en cohérence avec l'OAP). En outre, cette opération doit être réalisée dans le cadre d'un PUP (projet urbain partenarial).

- Suppression de l'OAP 1 AU d'Ormeaux

M. Binard s'oppose à l'OAP d'Ormeaux, celui-ci étant en contradiction avec le PADD qui dans son axe 1 a fixé l'objectif de conserver et valoriser le caractère rural et authentique de la commune, et dans son axe 3, de prendre la capacité de la voirie et des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.

Mme Manichon s'oppose à l'OAP qui va dégrader la tranquillité d'Ormeaux et sera préjudiciable à son équilibre et à sa santé. Ses voisins partagent ses craintes.

Questions au maître d'ouvrage:

Pouvez vous apporter des éléments sur la compatibilité du projet d'OAP avec le PADD, en particulier sur les VRD et l'architecture attendue du projet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui : le terrain d'assiette de l'opération est desservi par deux voiries, ce qui paraît suffisant pour une vingtaine de logements. L'architecture est réglementée par la zone 1AU, qui encadre précisément la qualité des constructions.

Quelle assurance pouvez vous apporter sur la capacité de la voirie à absorber ou non la circulation supplémentaire induite par l'OAP 1 AU d'Ormeaux ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir ci-dessus.

Confirmez vous le maintien de cette OAP dans le projet de PLU soumis à approbation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui : l'objectif est de contribuer à un développement harmonieux d'Ormeaux, qui s'est jusqu'à présent étendu linéairement sans s'étoffer en son centre. En outre, le conseil municipal s'est prononcé pour un logement collectif au titre de la diversité de l'habitat (d'au moins trois logements).

- Énergies renouvelables

M. Bouvèle conteste dans l'axe 2 du PADD, l'action : « Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire, tout en prenant en compte l'impact paysager ». Il indique que les énergies renouvelables sont intermittentes (les éoliennes ne produisent que 20 % de leur puissance, le photovoltaïque encore moins). Le coût réel est exorbitant. Les constituants du matériel ne sont pas recyclables et sont construits en Chine. Les socles d'éoliennes sont des massifs en béton gigantesques. Les risques sur la santé sont importants avec le phénomène du syndrome éolien.

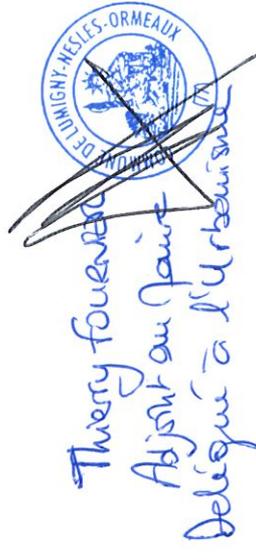
Question au maître d'ouvrage:

Est-il prévu de faire évoluer l'action 3 de l'axe 2 du PADD ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Non. La transition énergétique est nécessaire. Et les installations visées ici sont essentiellement individuelles, au bénéfice des propriétaires concernés, de manière à leur permettre de diminuer leur facture énergétique. En outre, les technologies évoluent dans le sens d'une moindre consommation d'énergie à la production.

* * *


Thierry Fouereux
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme