

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° 2.3

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

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

agence d'aménagement et d'urbanisme

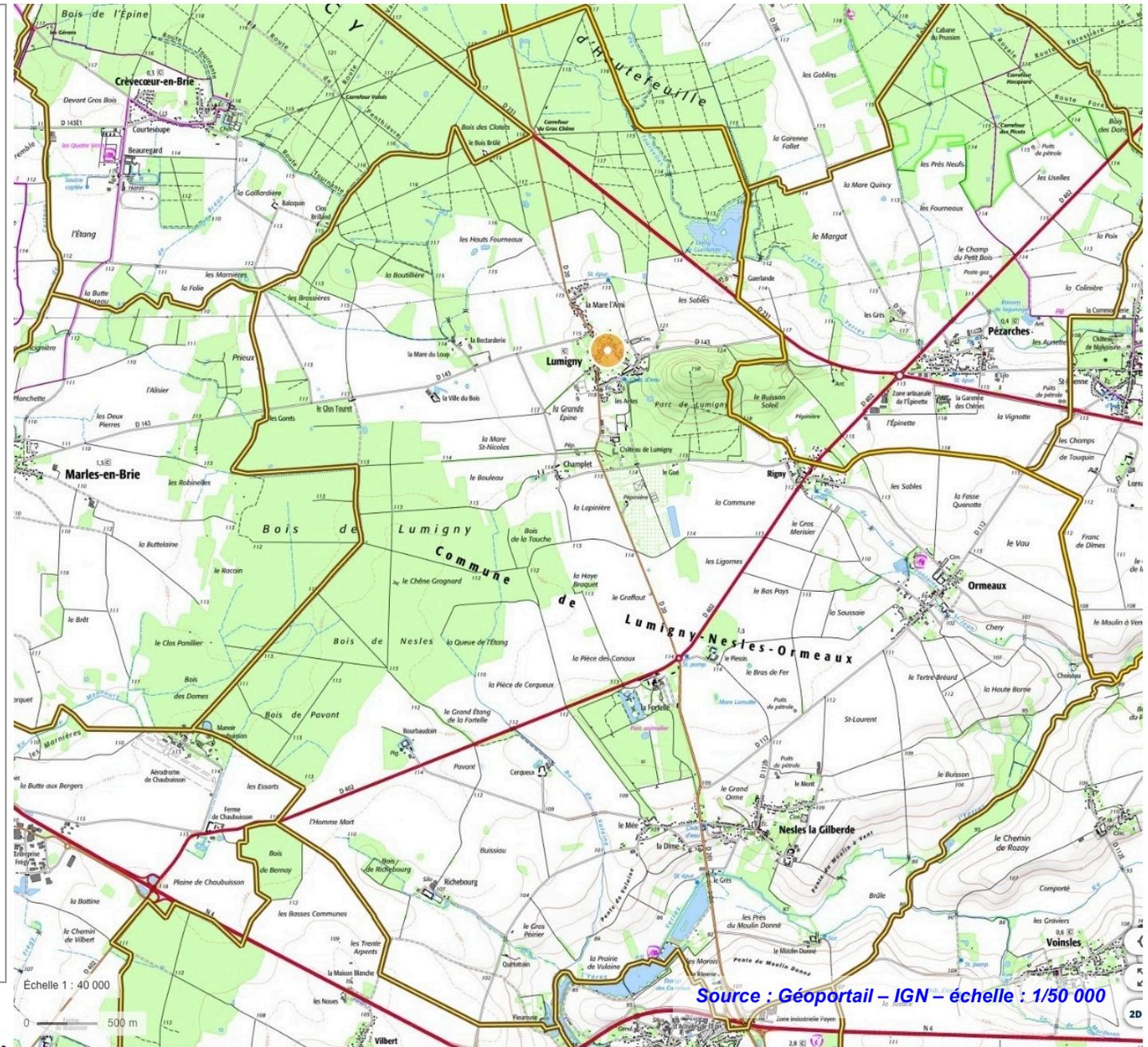


hôtel entreprises, rue Mondévaut 77250 ECUELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE
LUMIGNY-
NESLES-
ORMEAUX

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

- FEVRIER 2020 -



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -

Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement3

I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses4

2 – Synthèse des éléments du diagnostic4

B - Les orientations d'aménagement7

1 – La zone 1AU d'Ormeaux7

2 – La zone 1AU de Lumigny rue de Paradis10

II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – Le contexte juridique

1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme13

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation14

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

1 – Rappels concernant les objectifs15

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement16

*

* *

- LES DIFFERENTS SITES CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT -

Surfaces des extensions (échelle 1 / 30.000 è) :

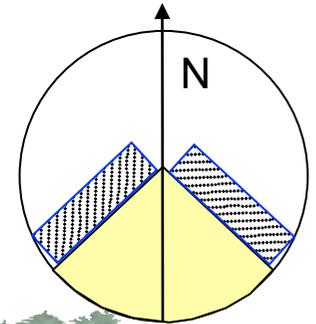
5 500 m² : rue de Paradis
11 500 m² : Ormeaux



I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse principaux des sites au regard des diverses contraintes



SECTEURS	Surface en m2	Desserte en Voirie et Réseaux Divers	TERRAINS NATURELS	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
La zone 1AU d'Ormeaux	11 500	A vérifier (CUB)	Oui.	Non.	Non.	Non (pas de zone humide).	
La zone 1AU de Lumigny rue de Paradis	5 500	A vérifier (CUB)	Oui.	Non.	Non.	Non (pas de zone humide).	

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- **L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU ®).**

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain ; partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

1 - Sujets et questionnements	2 - Enjeux (éléments déterminants)	3 - Objectifs et orientations	4 - Principes opérationnels	5 – Traduction réglementaire dans le projet de P.L.U.	6 – Application pratique dans le P.L.U	7 - Modalités de suivi, évaluation = EE
Démographie	Capacité des équipements généraux existants. Définir des choix de peuplement : en fonction de la capacité des structures existantes. Faire vivre le village à travers l'utilisation des équipements.	On envisage 50 logements dans les zones U (a minima) et 50 logements dans les zones 1AU.	Etaler dans le temps les réalisations. Limiter le nombre de logements dans les opérations.	Etablir un échéancier entre les zones 1AU. Rédiger des OAP.	Où ? Sur quelles zones ?	Veille sur effectifs scolaires. Evolution de la structure par âge de la population. Nombre de logements construits. Degré d'utilisation des équipements collectifs. Adéquation des habitants vis-à-vis de la démographie recherchée.
Mobilité et stationnement	Facilité de déplacement des personnes à mobilité réduite (dans le cadre du PAVE). Capacité des voies et carrefours. Développer les transports en commun et les modes alternatifs. Gérer le stationnement. Imposer une continuité des cheminements piétons.	Un PAVE va être étudié par la Commune. A voir. Faciliter l'accès aux arrêts de bus. Imposer le stationnement à la parcelle et le PK collectif. Eviter les voies en impasse (piétons).	Imposer des voies à priorité piétonnière. ... Etude d'un itinéraire de déplacement vers les arrêts bus. Fixer des quotas de places (privées et publiques). Etablir un schéma des circulations « douces ».	Imposer une règle dans la zone et un schéma dans les OAP. ... Mettre en place un cheminement Imposer une norme (laquelle ?) Et inscrire les emplacements PK S'inscrit dans le rapport de présentation.	- Demander des subventions. - ? - > 2 places /logt + 1 place banalisée (visiteurs) - Inscrire des emplacements réservés.	Procéder à des comptages. Budgéter des travaux. Degré d'utilisation des transports en commun. Mesurer le stationnement informel.
Réseaux Equipements	Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés).	Prendre la capacité actuelle comme facteur limitant de l'opération. <u>Attention à la capacité du réseau d'eau potable et des bornes à incendie.</u>	Déposer des certificats d'urbanisme opérationnels.	Soit un Projet Urbain Partenarial (PUP), soit une Taxe d'aménagement majorée (>5 %) Mettre en place un périmètre d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global	Mettre en place un registre des participations.	Consommation des flux. Entretien des équipements.

*

* *

1 - Sujets et questionnements	2 - Enjeux (éléments déterminants)	3 - Objectifs et orientations	4 - Principes opérationnels	5 - Traduction réglementaire dans le projet de P.L.U.	6 - Application pratique dans le P.L.U	7 - Modalités de suivi, évaluation = EE
Milieus naturels et paysages	<p>Minorer l'impact sur les milieux.</p> <p>Réduire l'impact paysager.</p> <p>Gérer les eaux pluviales.</p> <p>Tenir compte de l'urbanisation périphérique.</p>	<p>Imposer une superficie (%) d'espaces privatifs plantés.</p> <p>Imposer des "coutures paysagères" avec les terres agricoles.</p> <p>Imposer une gestion "à la parcelle" des eaux pluviales.</p>	<p>Fixer un coefficient d'espaces non imperméabilisés et plantés.</p> <p>Imposer un pré-verdissement des limites d'opération.</p> <p>Définir un niveau de rejet.</p>	<p>Traduire ces principes dans le règlement et les OAP.</p> <p>Dito ci-dessus.</p> <p>Localiser une zone de gestion des eaux pluviales (espace vert).</p>	<p>Initier une étude de zonage des eaux pluviales.</p>	<p>Entretien des espaces verts. Suivi de l'état écologique des milieux.</p> <p>Faire gérer les équipements et espaces verts par une association (syndicale ou autre).</p>
Urbanisme architecture	<p>Intégration dans l'urbanisation existante.</p> <p>Reconstituer une ambiance de village.</p> <p>Gérer la qualité et(ou) l'impact visuel des annexes. Simplifier le règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les hauteurs et volumétries des maisons briardes. - Respecter les morphologies traditionnelles. - Imposer la réalisation d'espaces publics de rencontre. - Gérer l'esthétique des clôtures. - Définir un principe de dissimulation visuelle. Assouplir les règles d'implantation et de pente de toiture. 	<p>- Appuyer cet objectif par une analyse paysagère de l'impact visuel (le "velum" dans lequel l'opération va s'inscrire).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imposer un rapport longueur / hauteur. - Imposer sa localisation et un traitement, dans le PLU. - Imposer une typologie. - Imposer une implantation "discrète" et une hauteur & une superficie maxi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fixer une hauteur maximale à l'égout et au faitage. - Imposer une harmonie des matériaux de toiture. - Reprendre la plaquette des ABF. - Rédiger une Orientation d'Aménagement et de Programmation. - Imposer dans le règlement la réalisation des clôtures par le lotisseur. - 	<ul style="list-style-type: none"> - Etablir un échantillonnage de matériaux. - Vérifier que c'est pris en compte dans le programme des travaux. 	<p>Contrôle de l'application des règles dans les autorisations d'urbanisme.</p>
Performance énergétique	<p>Réduire les consommations énergétiques.</p>	<p>Application du droit commun.</p>	--	--	--	<p>Diagnostic énergétique. Etat des consommations. Réaliser des thermographies.</p>

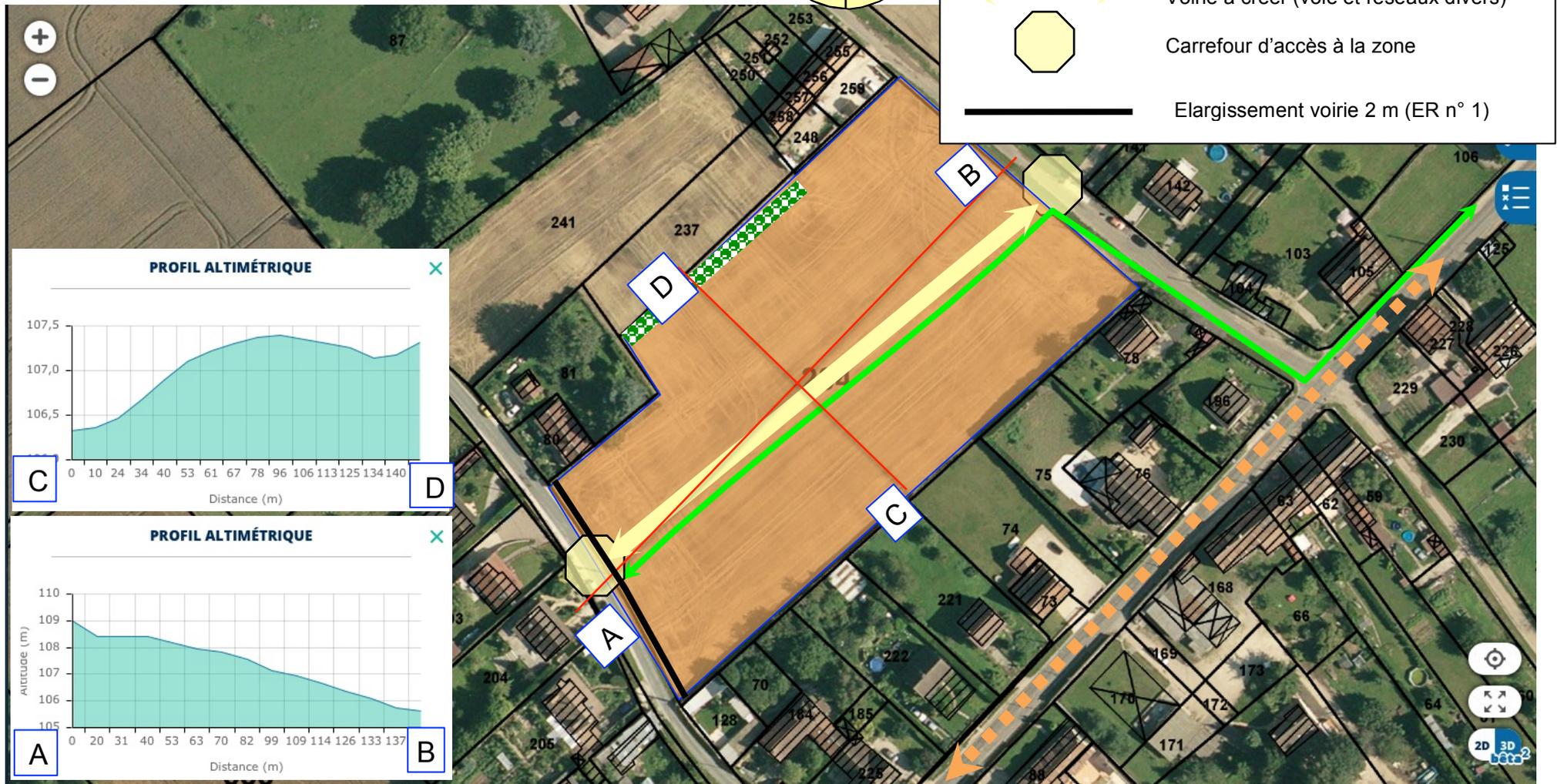
*

* *

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – La zone 1 AU d'Ormeaux :

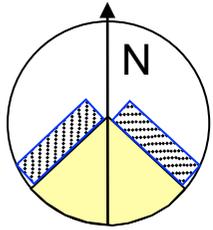
1.1 Description des enjeux ; éléments structurants. (échelle : 1 / 1 500 €)



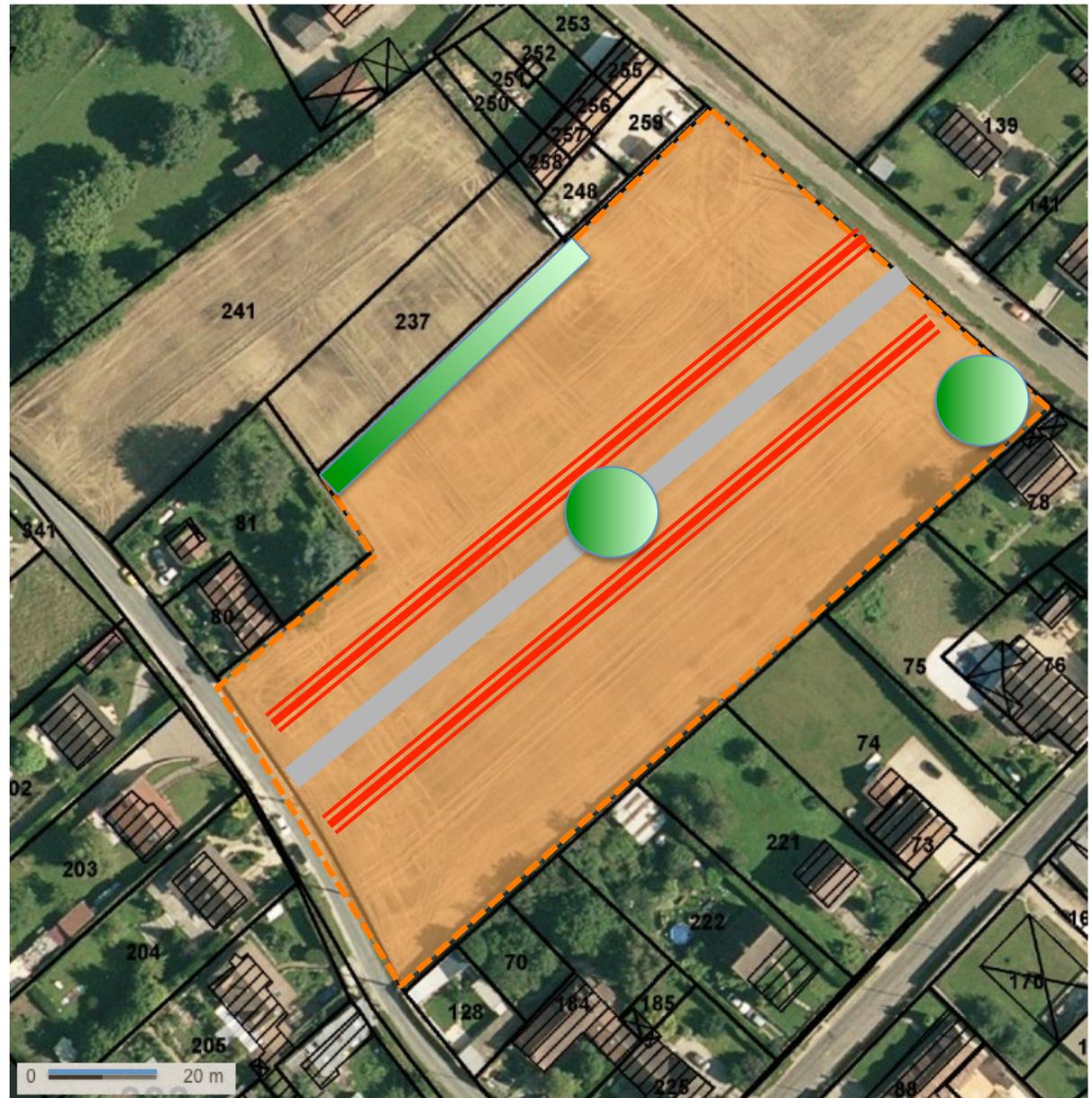
1 – La zone 1AU d'Ormeaux :

1.2 Orientations d'aménagement.

(échelle : 1 / 1 250 è)

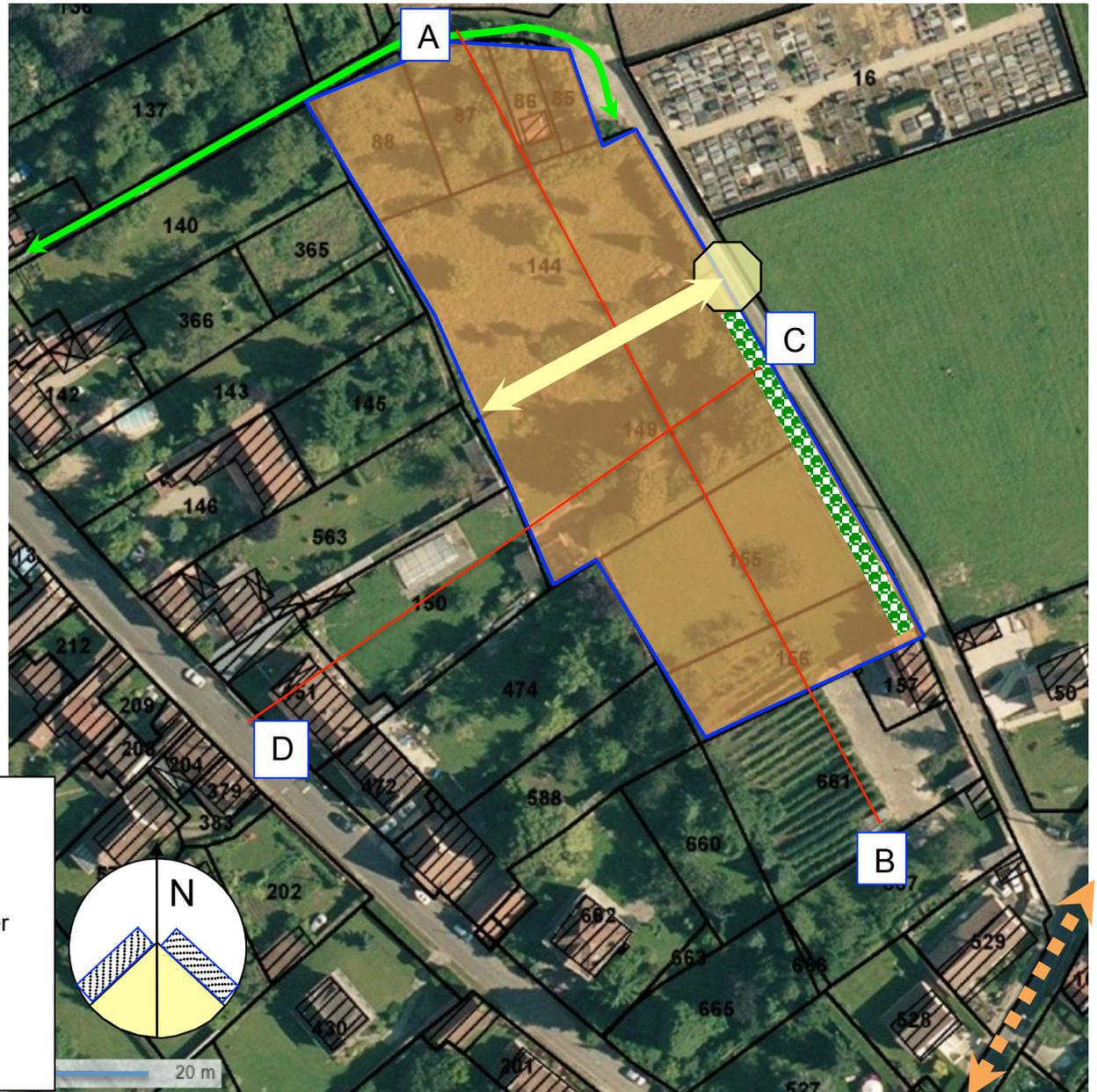
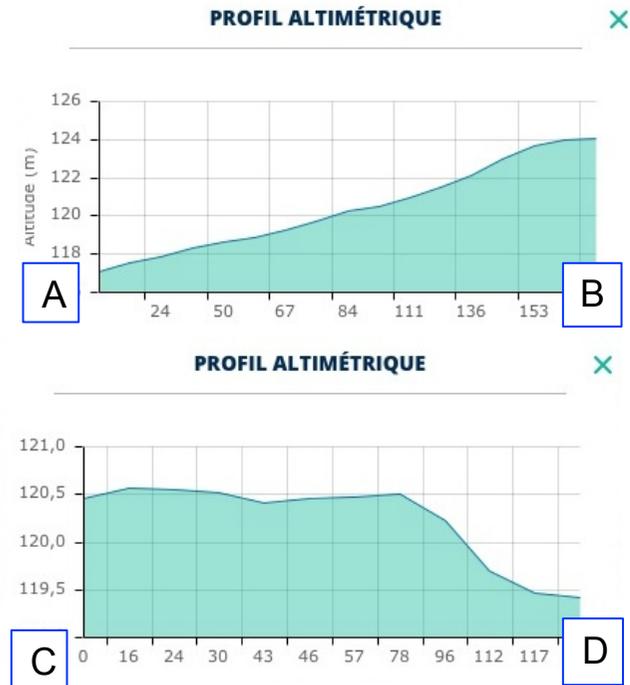


Légende	
Périmètre opérationnel	
Principe de liaison voirie	
Principe implantation bâtiments	
Zone d'espaces verts paysagers (et-ou de gestion eaux pluviales)	



2 – La zone 1AU de Lumigny rue de Paradis

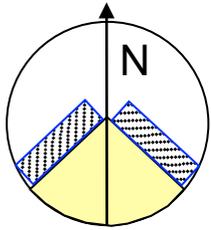
2.1 Description des enjeux ; éléments structurants. (échelle : 1 / 1 250 è)

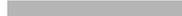


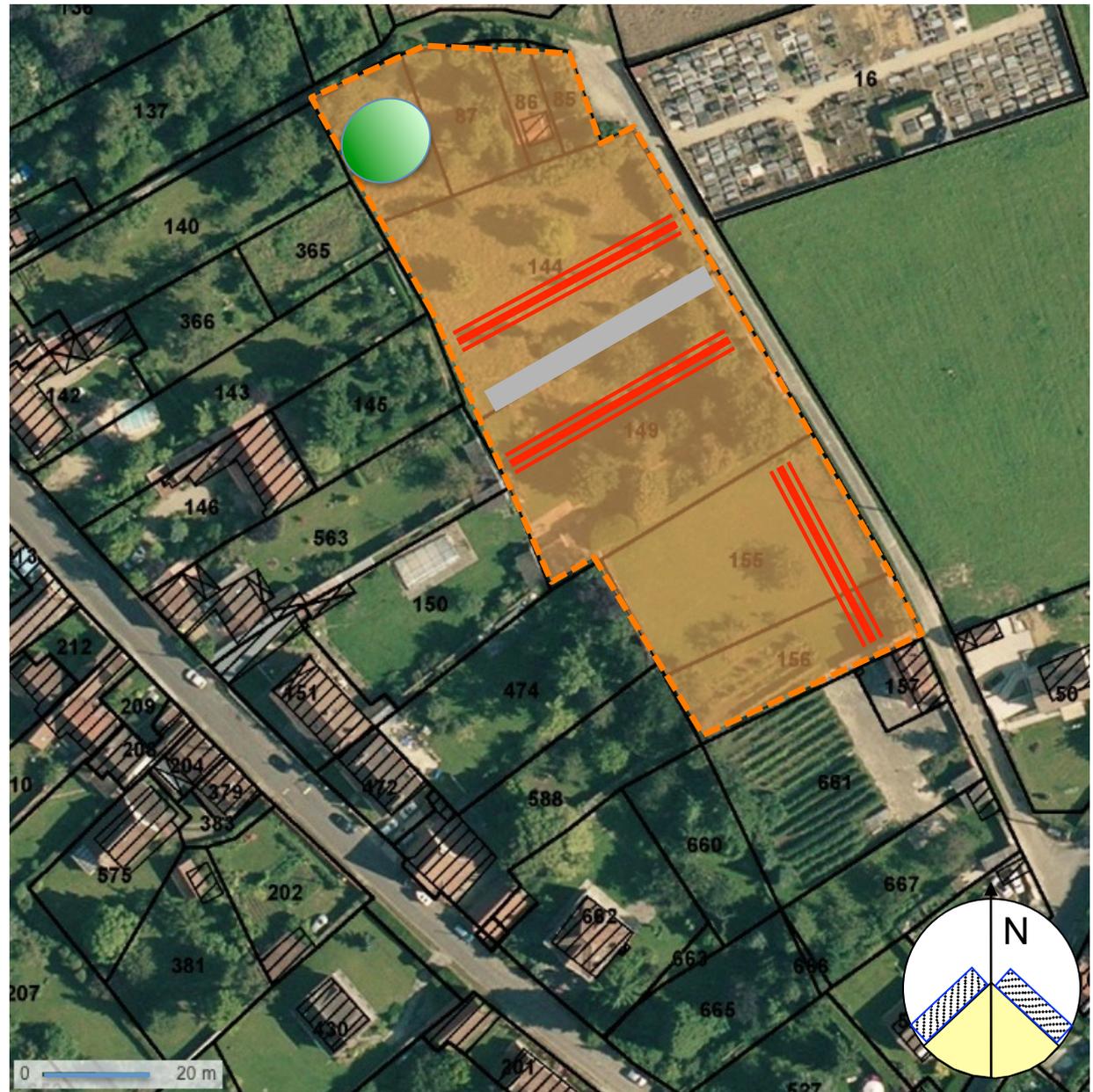
	Cheminement doux à sécuriser
	Couture paysagère à renforcer
	Traversée d'agglomération à sécuriser
	Voirie à créer (voie et réseaux divers)
	Carrefour d'accès à la zone

2- La zone 1AU de Lumigny rue de Paradis :

2.2 Orientations. (échelle : 1 / 1 250 è)



Légende	
Périmètre opérationnel	
Principe de liaison voirie	
Principe implantation bâtiments	
Zone d'espaces verts paysagers (et-ou de gestion eaux pluviales)	



2 – La zone 1AU de Lumigny :

2.3 Simulation (échelle : 1 / 1 250 è)

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
LUMIGNY NESLES ORMEAUX

Section : B
Feuille : 000 B 04

Échelle d'origine : 1/1250

Légende : 9 logements, terrains de 480 m2 moyenne

-  Périmètre d'opération
-  Couture paysagère à réaliser
-  Voirie à créer
(voie et réseaux divers)
-  Surface privative de jardins
-  Espace récréatif et (ou)
stationnement paysager
-  Emprise construite



II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme)

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; → [définir des principes d'urbanisation pour les principaux sites à enjeux](#).
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

*

* *

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° *La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° *La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

Article R151-6 les OAP dites sectorielles : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-7 les OAP dites patrimoniales : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R. 151-8 les OAP dites sectorielles d'aménagement : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

* *

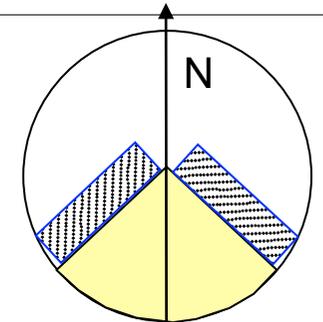
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs

• **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



• **Les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 17 mars 2017) :**

- définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable ;
- repenser les zones d'urbanisation à court terme et futures dès lors que le classement actuel des zones urbanisables est de nature à entraîner des charges d'aménagement incompatibles avec les finances, et avec l'objectif de maintenir les caractéristiques de notre village et de sa ruralité ;
- étudier la protection du patrimoine et de ses caractéristiques ;
- adapter les règles d'urbanisme aux principes qui doivent être justifiés par l'évolution de la commune, en s'inspirant particulièrement de la charte qualité village qui nous engage ;
- mettre ce document d'urbanisme en conformité avec l'évolution de la réglementation et supprimer ses anomalies ou incohérences ;
- assurer la sécurité juridique des dispositions réglementaires

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU ®), dans l'optique d'une haute qualité environnementale.

• **Principes généraux d'aménagement :**

- des plantations seront imposées en bordure du terrain, afin de traiter l'impact paysager du projet,
- s'il s'agit d'un lotissement, la réalisation des clôtures pour les futures habitations sera imposée au lotisseur,
- le stationnement du secteur pourra se faire de manière perpendiculaire à la route (par exemple en réalisant des allées plantées).

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement (Les enjeux de la politique locale)

• **Les objectifs des propriétaires :**

Le propriétaire de la zone AU1 rue de Paradis souhaite réaliser l'opération.

• **Les objectifs communaux** (objectifs opérationnels – source PADD débattu le 24 octobre 2017) :

• **L'aménagement :**

→ Requalifier les places publiques et les entrées des villages (Place de Lumigny, Place de Nesles, entrées d'Ormeaux), afin d'améliorer leur fonctionnement (stationnement, circulations, sécurité).

• **Les équipements :**

- Prendre la capacité actuelle de la voirie et des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.
- Limiter l'urbanisation aux propriétés viabilisées, à l'exclusion des chemins ruraux ou d'exploitation.
- Lancer l'étude d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales et programmer les ouvrages nécessaires.
- Inscrire des emplacements réservés et / ou des servitudes concernant les équipements et réseaux.

• **L'urbanisme :**

- Développer la Charte Qualité Village et l'intégrer dans le Plan Local d'urbanisme.
- Maîtriser l'impact paysager et environnemental des urbanisations futures, y compris celle de la future zone d'activités communautaire.
- Favoriser l'utilisation de bio-matériaux d'origine agricole ou sylvicole dans la construction ou la rénovation du bâti.

• **L'habitat :**

- Favoriser le renouvellement et le rajeunissement de la population (dans une perspective d'équilibre démographique).
- Permettre l'accueil des primo-accédants, dans des logements adaptés et maîtrisés qualitativement.
- Limiter et maîtriser le développement démographique au regard de la capacité des équipements.

• **Les transports et les déplacements :**

- Lancer l'étude d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE).
- Améliorer les conditions de déplacements piétonniers et cyclables ; relier entre eux les villages et les hameaux.

• **Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :**

- Favoriser la production d'énergie en relation avec l'activité agricole (exemple : unité de méthanisation).
- Favoriser l'utilisation de la biomasse agricole ou sylvicole en chauffage par réseau de chaleur.
- Inciter au développement de la desserte en gaz au regard des développements envisagés.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire, tout en prenant en compte l'impact paysager.

- **Les objectifs supra-communaux :** (SD-RIF approuvé le 27 décembre 2013)
- **Les espaces urbanisés à optimiser** (Orientations réglementaires page 27).

Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

- **L'extension modérée des bourgs, villages et hameaux** (Orientations réglementaires page 33) :
- Les communes concernées sont identifiées sur la carte des «Grandes entités géographiques ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.
- Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine et de 10 % de la densité des espaces d'habitat. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.



Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

Les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.

- Déclinaison de ces données à l'échelle de LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX :

Nombre de logements en 2013 : 601
Dont résidences principales : 540
Dont logements HLM : 0
Population en 2013 : 1543
Emplois en 2013 : 202

Le périmètre urbanisé de référence est de 123 hectares environ de source IAU (dont 114 affecté à l'habitat).

Le nombre d'habitants 2013 est de 1 543 le nombre de logements de 601 et le nombre d'emplois de 202.

La densité humaine nette est donc de $(1\ 543 + 202) / 123 \approx 14,2$ (habitants + emplois) / hectare.

Et la densité moyenne des espaces d'habitat est donc de $(601) / 114 \approx 5,3$ logements / hectare.

Le plan local d'urbanisme devra donc prendre des dispositions pour permettre :

- Une augmentation de la densité humaine nette des espaces construits de 10 %. → 16 (h + e)/ha.
- Une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10 %. → 6 logements/ha (soit 60 logements par densification).
- Un potentiel d'extension de l'ordre de 6 ha (soit 5 % des 123 hectares de périmètre urbanisé de référence).

*

*

*