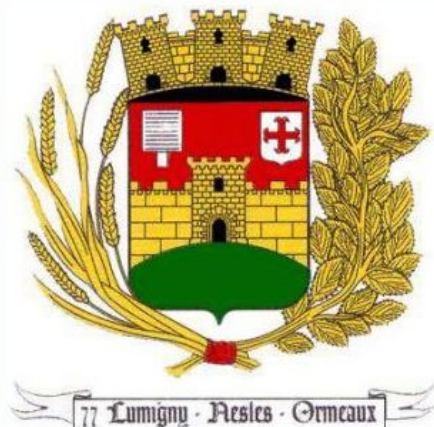


# Plan Local d'Urbanisme

## 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 :

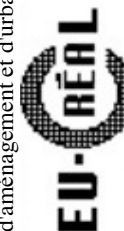


PIECE N° 2.1

PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES

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

PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES

- 11 février 2020 -



## Sommaire

1. INTRODUCTION.....	4
Axe 1 - Conserver et valoriser le caractère rural et authentique de la commune.....	6
1. L'aménagement de l'espace : <i>conforter le cadre de vie de Lumigny-Nesles-Ormeaux et unifier les trois « villages »</i> .....	6
2. L'urbanisme et les paysages : <i>Maîtriser les urbanisations futures et promouvoir les éléments architecturaux et paysagers qui donnent à la Commune son identité</i> .....	6
3. La préservation de la trame verte et bleue : <i>Préserver et mettre en valeur tous les éléments de la trame verte et bleue</i> .....	7
Axe 2 - Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.....	8
1. Le développement économique, commercial et les loisirs : <i>Développer et diversifier le tissu économique local</i> .....	8
2. Les transports et les déplacements : <i>Améliorer et sécuriser les conditions de circulation pour tous les usagers. Proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle et développer les modes de circulation doux</i> .....	8
3. Les réseaux d'énergie et la communication numérique : <i>Promouvoir et favoriser le développement des énergies renouvelables ou plus « propres/économiques » en harmonie avec les caractéristiques paysagères. Améliorer les communications numériques</i> .....	9
Axe 3 - Maîtriser le développement démographique communal.....	10
1. La maîtrise de la consommation d'espaces : <i>limiter la consommation de surfaces agricoles et naturelles à 6 ha à l'horizon 2030</i> .....	10
2. L'habitat et la démographie : <i>Poursuivre une croissance démographique modérée, dans une perspective d'équilibre démographique, cohérente avec la capacité des équipements actuels</i> .....	10
3. Les équipements : <i>Adapter l'offre en équipements aux besoins futurs. Intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales</i> .....	10
ANNEXE 1 : Rappel du rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.....	11

## 1. INTRODUCTION

D'après la délibération du 17 mars 2017, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lumigny-Nesles-Ormeaux répond aux **objectifs** suivants :

- 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 de la commune 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.

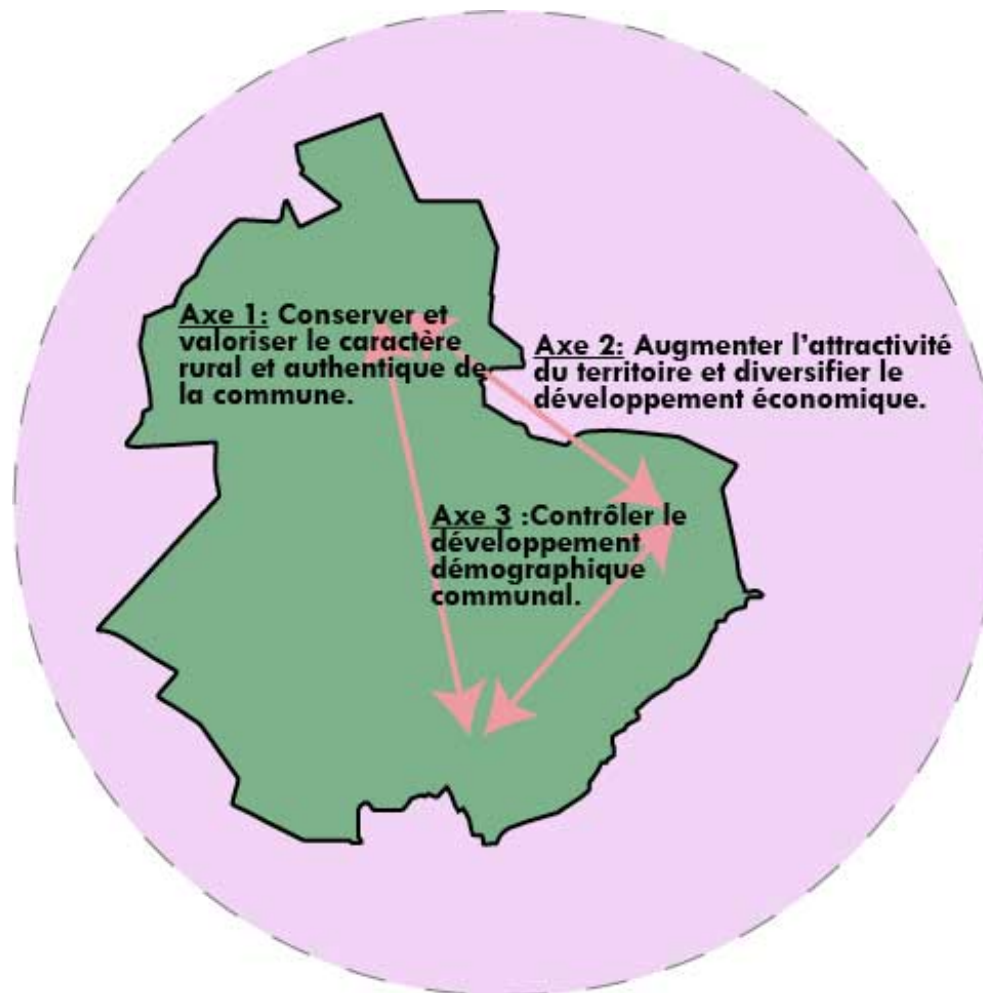
En poursuivant ces orientations générales, à la lumière des constats et des évolutions prévisibles mis en évidence par le diagnostic (voir annexe n°2) et après discussion en Commission d'Urbanisme, la Municipalité souhaite exprimer dans le PADD ses objectifs prioritaires à mettre en œuvre dans le PLU.

→ La politique communale est ainsi centrée sur 3 axes :

**Axe 1 :** Conserver et valoriser le caractère rural et authentique de la commune.

**Axe 2 :** Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.




**Axe 3 :** Maîtriser le développement démographique communal.








### Légende:


**Axe 1: Conserver et valoriser le caractère rural et authentique de la commune.**

-  Maîtriser les urbanisations futures et promouvoir les éléments architecturaux et paysagers qui donnent à la Commune son identité.
-  Conforter le cadre de vie de Lumigny-Nesles-Ormeaux et unifier les trois « villages ».
-  Préserver et mettre en valeur tous les éléments de la trame verte et bleue.

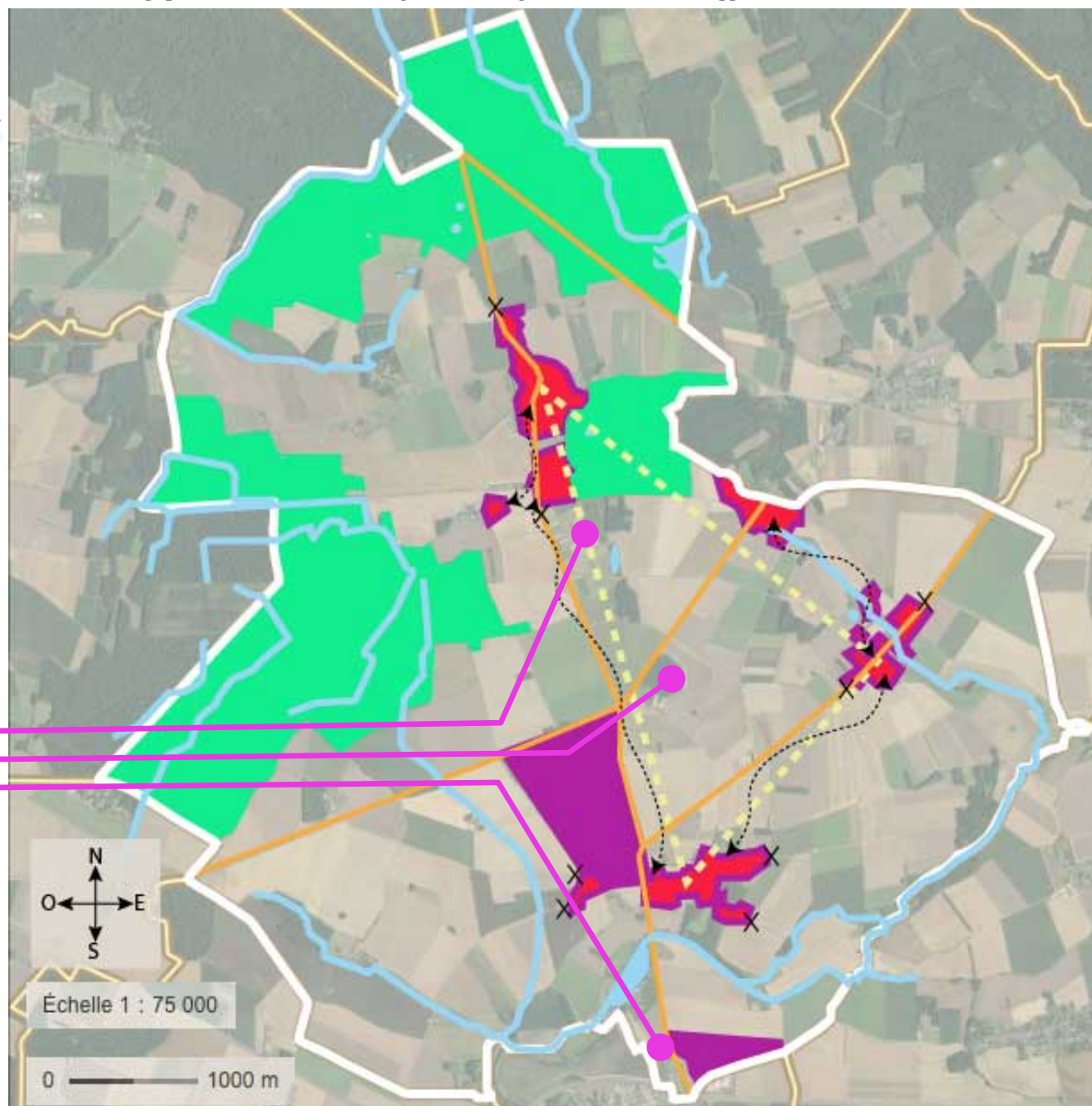
**Axe 2: Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.**

-  Développer et diversifier le tissu économique local.
-  Améliorer et sécuriser les conditions de circulation pour tous les usagers. Proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle et développer les modes de circulation doux.
-  Développer les modes de circulation doux.

**Axe 3: Contrôler le développement démographique communal.**

-  Stopper l'extension linéaire de villages, en particulier à Nesles.

La cueillette du Plessis.  
Parc zoologique Terre de Singes.  
ZAE de la Râperie.



Carte de synthèse.

## **Axe 1 - Conserver et valoriser le caractère rural et authentique de la commune.**

### **1. L'aménagement de l'espace : conforter le cadre de vie de Lumigny-Nesles-Ormeaux et unifier les trois « villages ».**

#### **Moyens :**

- 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).
- Tirer parti des qualités paysagères et patrimoniales de la commune ; les mettre en valeur vis-à-vis du tourisme.
- Améliorer et valoriser les modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) pour les habitants et les touristes (marcheurs) ; relier entre eux les villages et les hameaux.
- Favoriser la reconversion des bâtiments agricoles dans une optique patrimoniale et de développement économique.
- Protéger la trame verte, en particulier les boisements, situés au Nord et à l'Ouest de la commune, véritables espaces de respiration vis-à-vis de l'urbanisation de la région parisienne.

### **2. L'urbanisme et les paysages : Maîtriser les urbanisations futures et promouvoir les éléments architecturaux et paysages qui donnent à la Commune son identité.**

#### **Moyens :**

- Développer la Charte Qualité Village et l'intégrer dans le Plan Local d'urbanisme.
- Préserver les cœurs d'îlots et interdire des constructions en lots-arrières.
- Interdire les dépôts de matériaux, affouillements et exhaussement des sols.
- Maîtriser l'impact paysager et environnemental des urbanisations futures, y compris celle de la future zone d'activités communautaire.
- Identifier les bâtiments (y compris les fermes, les arbres et les perspectives remarquables (notamment la vallée de l'Yerres).
- Favoriser l'utilisation de bio-matériaux d'origine agricole ou sylvicole dans la construction ou la rénovation du bâti.



### 3. La préservation de la trame verte et bleue : *Préserver et mettre en valeur tous les éléments de la trame verte et bleue.*

#### Moyens :

- Protéger les espaces forestiers et la trame bleue, jusqu'à l'échelle des arbres isolés et des mares.
- Identifier les zones humides éventuellement présentes dans le territoire et les protéger.
- Préserver les massifs boisés via le classement en zone N et EBC, en particulier ceux au Nord et à l'Ouest, y compris pour les bosquets en milieu agricole.



## **Axe 2 - Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.**

### **1. Le développement économique, commercial et les loisirs : *Développer et diversifier le tissu économique local.***

#### **Moyens :**

- Promouvoir un développement qualitatif de la zone d'activités communautaire.
- Favoriser le développement du télétravail (création d'un local dédié aux télétravailleurs...).
- Favoriser l'installation de micro-entreprises dans les villages (proposer des locations de salles).
- Interdire l'implantation d'activités polluantes ou bruyantes.
- Développer le tourisme en lien avec les atouts du territoire.
- Promouvoir et faciliter le développement et la diversification des activités agricoles.
- Permettre le développement d'activités touristiques ou économiques grâce à la réhabilitation d'anciens corps de ferme.
- Aménager des parcs publics et des aires de jeux pour enfants.

### **2. Les transports et les déplacements : *Améliorer et sécuriser les conditions de circulation pour tous les usagers. Proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle et développer les modes de circulation doux.***

#### **Moyens :**

- Lancer l'étude d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE).
- Promouvoir le transport à la demande auprès de la Communauté de Communes.
- Améliorer les conditions de déplacements piétonniers et cyclables ; relier entre eux les villages et les hameaux.
- Mettre en place un programme de rénovation des voiries.
- Maîtriser les risques d'augmentation des circulations poids lourds dans les bourgs, en lien avec la future ZA.



### **3. Les réseaux d'énergie et la communication numérique : *Promouvoir et favoriser le développement des énergies renouvelables ou plus « propres/économiques » en harmonie avec les caractéristiques paysagères. Améliorer les communications numériques.***

#### **Moyens :**

- 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.
- Favoriser l'amélioration de la couverture numérique (notamment pour le téléphone mobile).
- Nota bene : l'amélioration de la performance pour Internet est programmée.



### **Axe 3 - Maîtriser le développement démographique communal.**

#### **1. La maîtrise de la consommation d'espaces : *limiter la consommation de surfaces agricoles et naturelles à 6 ha à l'horizon 2030 (hors ZAE).***

**Moyens :**

- Stopper l'extension linéaire de villages, en particulier à Nesles.
- Favoriser la réhabilitation d'anciennes fermes / logements vacants, pouvant accueillir une nouvelle population sans consommation de foncier.

#### **2. L'habitat et la démographie : *Poursuivre une croissance démographique modérée, dans une perspective d'équilibre démographique, cohérente avec la capacité des équipements actuels.***

**Moyens :**

- 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.

#### **3. Les équipements : *Adapter l'offre en équipements aux besoins futurs. Intégrer dans le plan local d'urbanisme la problématique de la gestion des eaux pluviales.***

**Moyens :**

- 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.
- Augmenter la capacité de la station d'épuration de Nesles.
- Construire un atelier municipal à Lumigny et développer le centre de loisirs à Nesles.
- Favoriser la reconversion / restauration des bâtiments publics (mairies, églises).
- Déménager la cantine scolaire à Ormeaux pour redonner sa fonction première au centre de loisirs de Nesles.
- Prévoir des extensions du centre de loisirs de Nesles (infirmerie, espace dédié à la sieste).
- Développer l'offre en salles de réception sur le site de l'Étang de Nesles.
- 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.

## ANNEXE 1 : Rappel du rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. Il exprime donc une **volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal**. Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- **d'aménagement,**
- **d'équipement,**
- **d'urbanisme et du 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,**
- **les réseaux d'énergie,**
- **l'équipement commercial,**
- **le développement économique et les loisirs,**

retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Le PADD est la **clef de voute du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé.

Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

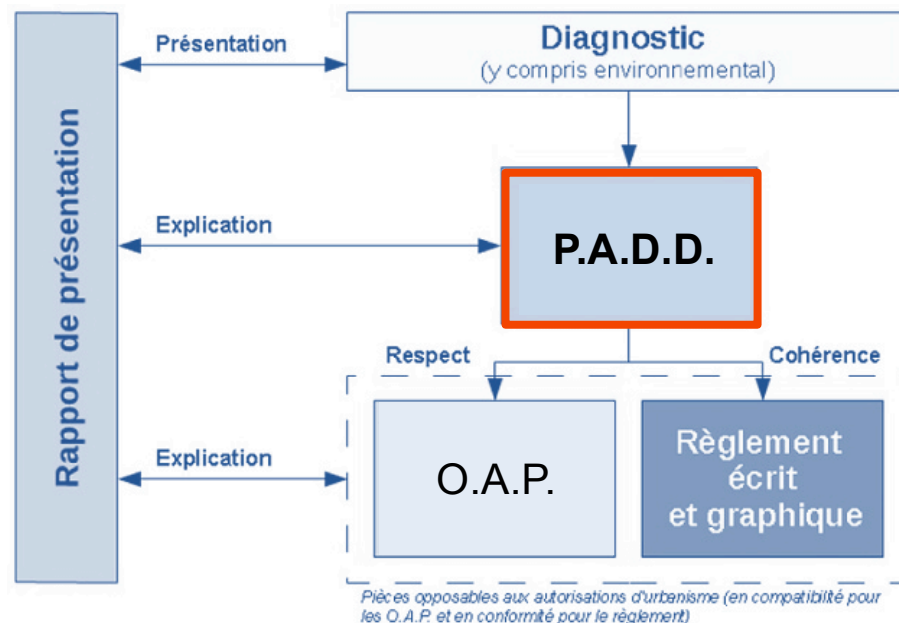


Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU  
(Source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)