

Département de SEINE-ET-MARNE  
Commune de LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N°3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



### Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements





## TABLE DES MATIÈRES

### I. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION ET SOUTENIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE EN GARANTISSANT UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

7

A. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION

7

B. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

9

C. GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

10

### II. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

11

A. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

11

B. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

12

### III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

13

A. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN VUE DE RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

13

B. CONSERVER LES TRAMES AGRICOLE, VERTE ET BLEUE ET MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

13





## PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, 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 également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux.

La réflexion a été menée en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- Accueillir une nouvelle population et soutenir le dynamisme économique en garantissant un développement urbain durable,
- Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain,
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.







## I. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION ET SOUTENIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE EN GARANTISSANT UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

### A. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION



Le développement urbain équilibré, entre densification et extension, de la commune permettra l'accueil d'une nouvelle population. Le développement de l'urbanisation sur la commune répond à trois objectifs majeurs :

- Envisager un développement urbain de qualité et durable dans le respect du patrimoine bâti,
- Pérenniser et développer l'offre d'équipements et de services,
- Pérenniser et développer les activités économiques.



L'objectif démographique communal, à l'horizon 2040, se situe autour de 1800 habitants, soit environ 0,8% de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.

#### 1. Privilégier le développement de l'habitat à l'intérieur des bourgs de Lumigny, Nesles et Ormeaux.



Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces et de privilégier, à un horizon 2040, une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

L'atteinte de cet objectif passe principalement par la construction de logements au sein des bourgs et des corps de ferme :

- 19 logements ont d'ores et déjà été autorisés depuis le 1er janvier 2019 au sein des zones urbanisées existantes.
- Le potentiel de réalisation de nouveaux logements au sein des espaces urbanisés existants est estimé à environ 66 logements.



Ainsi, la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux se donne pour objectif de réaliser plus de 65% des logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique en densification.



Concernant la densification des espaces urbanisés existants, la commune souhaite limiter l'imperméabilisation des parcelles privées, préserver les espaces naturels de jardin et favoriser le maintien d'espaces de respiration à l'intérieur du tissu bâti. Cela conduit à limiter la densification anarchique



## Plan Local d'Urbanisme - Commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux

du tissu pour éviter les dysfonctionnements en matière de circulation et de stationnement.

### **2. Permettre localement des extensions pour le développement de l'habitat sur les bourgs structurants**

Afin de répondre à l'objectif démographique, il est nécessaire de prévoir des secteurs d'extension de l'urbanisation pour le développement de l'habitat en complément de la densification. Ils sont définis en prenant en compte les paysages, l'environnement et les risques ainsi que le positionnement des équipements, commerces et services afin de limiter les déplacements des futurs habitants.

La commune envisage ainsi 2 extensions à vocation d'habitation :

- une extension en continuité Est du bourg de Lumigny,
- une extension en continuité Nord du bourg d'Ormeaux.

Ces extensions représentent un potentiel global de création d'environ 37 logements.

### **3. Maintenir et développer les équipements et services publics en accompagnement de la croissance démographique**

Pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, la Municipalité souhaite que ce développement soit accompagné par le maintien et le développement des équipements et des services publics.

Il s'agira dans un premier temps de maintenir les équipements et services existants, puis dans un second temps, de recentrer les équipements scolaires et périscolaires dans le bourg de Lumigny, aujourd'hui disséminés sur le territoire. Les bâtiments qui accueillent jusque-là l'école et le centre de loisirs pourront faire l'objet d'une reconversion à vocation d'équipement ou de service.

La commune souhaite maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques en poursuivant leur développement au gré des évolutions technologiques à venir.

Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement doivent prévoir la mise en place de réseaux permettant un accès efficace aux communications numériques à l'ensemble des usagers. La qualité des communications numériques doit permettre le développement d'activités et le développement du télétravail pour ceux qui le souhaitent.







**B. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL**

**1. Pérenniser et développer les activités commerciales et artisanales disséminées sur le territoire**

Des dispositions favorables au maintien et au développement des activités diffuses sur le territoire, notamment des activités artisanales, doivent être prises afin de préserver et développer les emplois sur le territoire communal.



En accompagnement du développement démographique, la commune souhaite, d'autre part, accueillir de nouvelles activités économiques, à travers l'implantation d'entreprises compatibles avec l'environnement naturel et humain. Ces nouvelles activités offrent de nouveaux services à la population et participent à l'animation du village.

**2. Pérenniser et conforter les activités de loisirs et de tourisme**



La commune bénéficie de la présence d'activités de loisirs et de tourisme à rayonnement départemental qu'il convient de pérenniser. Celles-ci, à l'instar du Parc des Félines et Terre des Singes ou encore de la cueillette de Lumigny, participent à l'attractivité touristique du territoire. Ces activités doivent être maintenues et pouvoir se développer.

Afin de conforter les activités de loisirs et touristiques, la commune souhaite encourager le développement des hébergements touristiques tel que l'hôtel situé aux abords des parcs zoologiques.



**3. Promouvoir un développement qualitatif de la zone d'activités communautaire**

La ZAC des « Sources de l'Yerres » est un projet d'aménagement du territoire menée par la Communauté de communes Val Briard, compétente en matière de développement économique sur le territoire. Ce projet se situe sur les communes de Lumigny-Nesles-Ormeaux et Rozay-en-Brie.



La commune souhaite accompagner ce projet devant présenter des objectifs d'excellence en matière de développement durable du territoire et permettre l'accueil de nouveaux établissements.

**4. Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique, permettre son développement et sa diversification**



Lumigny-Nesles-Ormeaux souhaite permettre le maintien, la diversification et le développement de l'agriculture, activité économique historique du territoire.

Si la mécanisation de l'agriculture a entraîné la quasi-disparition de la



## Plan Local d'Urbanisme - Commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux

main d'œuvre, la vocation agricole du territoire reste dominante. Outre sa contribution économique, l'agriculture façonne le paysage.

### C. GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

#### 1. Optimiser les réseaux d'énergie



La municipalité souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment en :

- permettant le développement de construction peu consommatrice d'énergie fossile (architecture bioclimatique),
- réduisant les besoins énergétiques de la commune (isolation des bâtiments, réduction de la consommation énergétique des bâtiments publics, diminution de l'éclairage public...)
- favorisant la part des énergies renouvelables injectées dans ces dits réseaux tout en préservant la qualité du cadre de vie et des paysages.



#### 2. Préserver les ressources en eau

La commune entend participer à l'amélioration globale de la qualité de l'eau en limitant notamment les eaux de ruissellement. Pour cela, elle promeut l'infiltration à la parcelle, la récupération et la réutilisation des eaux pluviales. La mise en place de tels dispositifs permet également une gestion économe de la ressource.



En outre, il est souhaité une extension de la station d'épuration du bourg de Lumigny afin de répondre aux besoins futurs en matière d'assainissement.

#### 3. Tenir compte des risques et des contraintes dans le cadre du développement urbain

Les risques naturels, technologiques et les nuisances sont à prendre en compte sur le territoire communal, notamment dans le cadre du développement urbain :

- Le risque d'inondation lié à l'Yerres,
- Le risque de remontées de nappe,
- L'aléa retrait gonflement des sols argileux,
- La canalisation de transport de matières dangereuses,
- Les nuisances sonores dues aux infrastructures de transport terrestres.



## II. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### A. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

#### 1. Préserver le patrimoine bâti remarquable

La qualité du cadre de vie passe notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine local mais également de l'aspect traditionnel du village.

Le bâti ancien de Lumigny-Nesles-Ormeaux est relativement hétéroclite. Il se compose principalement d'un patrimoine architectural remarquable, d'un habitat rural en front-à-rue, de corps de ferme ou encore de demeures remarquables.

La commune compte des éléments patrimoniaux dont l'église Notre-Dame de l'Assomption de Nesles-la-Gilberde classée aux Monuments Historiques, les églises Saint Pierre à Lumigny et Ormeaux, le château de Lumigny, le moulin ou encore le Trianon.

La commune compte également un patrimoine vernaculaire constitué de lavoirs, calvaires et pompes. Il s'agit alors de gérer l'évolution de ce patrimoine et le protéger de la dénaturation et de la démolition.



La reconversion des bâtiments agricoles doit être favorisée dans une optique patrimoniale et de développement économique afin d'éviter leur détérioration.

#### 2. Requalifier les places publiques et les entrées des villages

Les places publiques de Lumigny (place de l'Eglise) et de Nesles (Place du Général Leclerc) ainsi que les entrées du village d'Ormeaux pourront être requalifiées afin de mettre en valeur ces espaces publics garant de l'identité du territoire.



**3. Assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces de développement urbains et des cheminements ruraux**

À l'échelle du paysage urbain, l'objectif est de conforter l'attrait des villages et de permettre l'expression de formes urbaines et architecturales contemporaines répondant aux évolutions des modes de vie tout en restant en adéquation avec la préservation des paysages.



L'insertion paysagère, urbaine et environnementale des constructions nouvelles doit être étudiée pour valoriser les paysages et protéger l'environnement. Les franges bâties en contact direct avec les espaces naturels et agricoles doivent recevoir une végétation composée d'essences locales. Les couleurs et les matériaux doivent être choisis pour fondre les bâtiments dans le paysage.

Enfin, les cheminements ruraux doivent être végétalisés afin de promouvoir les déplacements doux et d'animer les paysages.



**B. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN**

**1. Mettre en place un programme de rénovation des voiries**

Le programme de rénovation des voiries, actuellement en cours, doit être poursuivie afin de faciliter les déplacements sur le territoire.



**2. Favoriser les modes de déplacements alternatifs**

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun, les déplacements doux ainsi que les déplacements alternatifs afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie fossile.

Afin de développer de nouvelles alternatives aux véhicules consommant des énergies fossiles, la commune souhaite notamment :

- Relier les villages et hameaux entre eux avec l'aménagement de liaisons douces pour favoriser les échanges, créer la cohésion des différents « pôles » et rendre facilement accessibles les équipements et services.
- En lien avec la communauté de communes du Val Briard :
  - Aménager une liaison douce entre la future zone d'activités économiques et les parcs zoologiques.
  - Promouvoir le transport à la demande.



Les chemins ruraux peuvent être utilisés pour la promenade et l'agrément. Cet usage doit trouver sa place tout en préservant les chemins pour l'activité agricole.





### III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

#### A. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN VUE DE RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS



Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune un développement de l'habitat prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (occupation des espaces interstitiels, réhabilitation de bâtiment...).



Cependant, le développement urbain envisagé par la municipalité nécessite de mobiliser environ :

- 1,74 ha pour le développement de l'habitat,
- 0,5 ha pour le développement des équipements publics,
- 21,5 ha pour le développement des activités économiques au Sud du territoire.

Ainsi, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé à environ 23,7 ha d'espaces agricoles et naturels.



#### B. CONSERVER LES TRAMES AGRICOLE, VERTE ET BLEUE ET MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le concept de trame agricole, verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.



Ces trames ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de ces trames identifiées sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.





### 1. Préserver les réservoirs de biodiversité

La mosaïque des milieux présents sur Lumigny-Nesles-Ormeaux (boisements, cours d'eau...) génère des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver afin d'en pérenniser les fonctionnalités écologiques majeures, les habitats et les espèces faunistiques et floristiques présentes sur ces sites.



Il s'agira notamment de préserver :

- La zone NATURA 2000 «L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie»,
- La ZNIEFF de type 2 «Forêt de Crécy»,
- L'espace naturel sensible du parc de Lumigny (butte boisée).

### 2. Préserver et conforter les continuités écologiques



Outre la préservation des réservoirs de biodiversité, il est indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité.

Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- Préserver les corridors de la sous-trame arborée qui permettent de connecter, à l'échelle supra communale, les différents réservoirs de biodiversité ;
- Valoriser et protéger l'Yerres et ses berges pour en préserver son fonctionnement hydrologique et sa valeur biologique.



### 3. Préserver et renforcer les éléments constitutifs des trames agricole, verte et bleue

De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé. Tous ces éléments doivent être protégés (boisements, alignements d'arbres, arbres remarquables, espaces paysagers, cours d'eau, zones humides...).



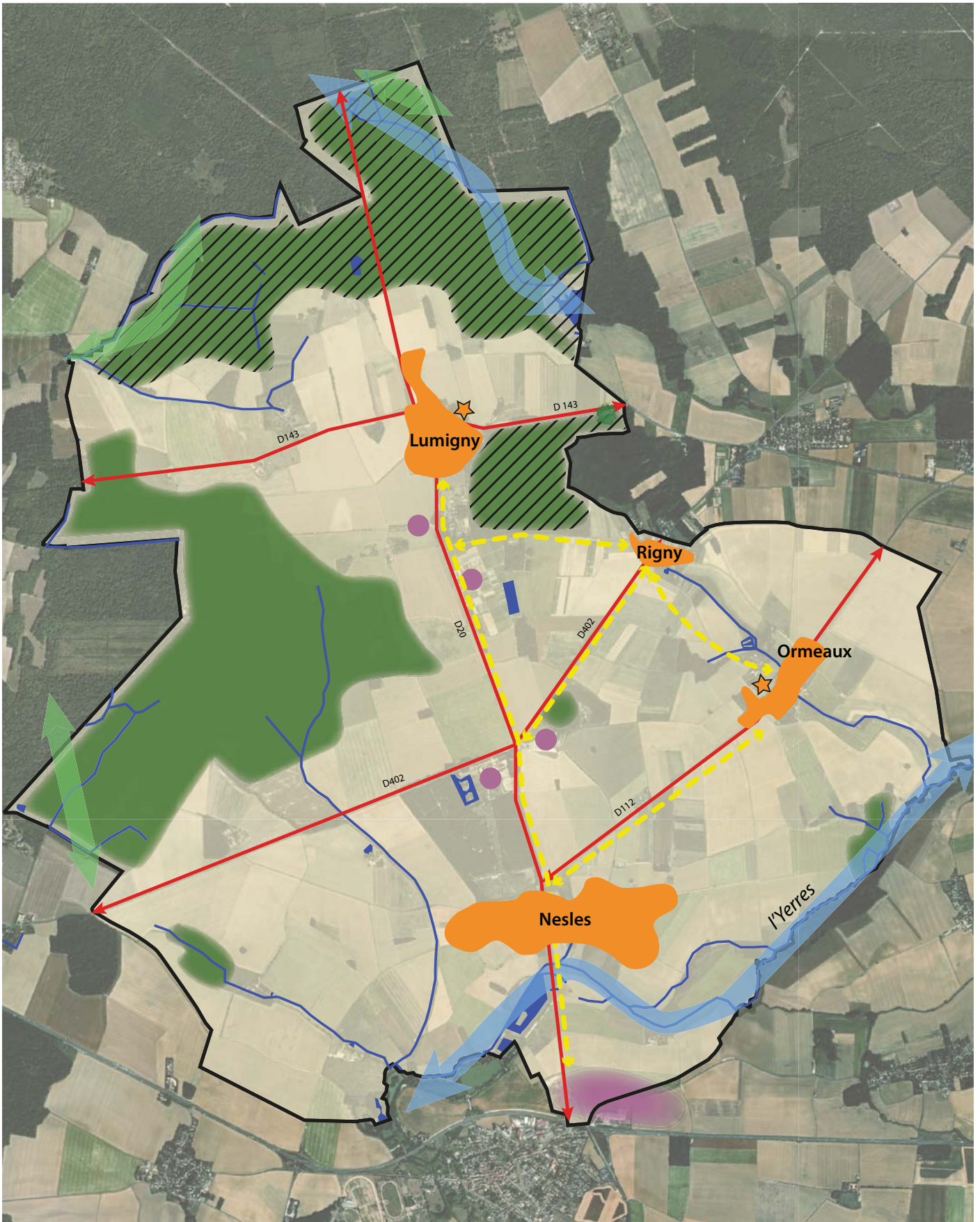
Il convient en outre de préserver la trame agricole, composée des espaces cultivés et plus généralement d'espaces dédiés à l'agriculture. Ils garantissent la préservation du paysage et permettent le déplacement de la faune.

Enfin la commune souhaite renforcer les éléments de la trame verte avec la réalisation d'un verger communal au Nord-Est du territoire communal.





# Projet d'aménagement et de développement durables de Lumigny-Nesles-Ormeaux





## Axe 1: Accueillir une nouvelle population et soutenir le dynamisme économique en garantissant un développement urbain durable



Privilégier le développement de l'habitat à l'intérieur des bourgs de Lumigny, Nesles, Ormeaux et Rigny



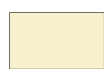
Principales extensions pour le développement de l'habitat



Promouvoir un développement qualitatif de la zone d'activités communautaire



Pérenniser, développer et diversifier le tissu économique local



Pérenniser et diversifier l'activité agricole

## Axe 2: Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain

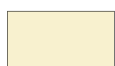


Développer les liaisons douces entre les bourgs, puis entre la future zone d'activités et les parcs zoologiques

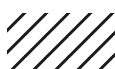


Voies structurantes existantes

## Axe 3: Valoriser le patrimoine paysager et environnemental



Préserver les espaces cultivés



Pérenniser les réservoirs de biodiversité



Préserver les éléments constitutifs de la trame verte



Création d'un verger communal



Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue



Préserver les corridors écologiques de la sous trame arborée



Préserver le corridor alluvial et le fond de vallée de l'Yerres