

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 :
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° 0

NOTICE
EXPLICATIVE

VU pour être annexé à la délibération du :
4 décembre 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel enterprises, rue Merclavier 77250 BCUJELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

- La délibération du 17 mars 2017 précise que l'élaboration du P.L.U. répond aux objectifs suivants :

Cette révision 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.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 24 octobre 2017, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 23 avril 2018.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 7 octobre 2017, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 29 septembre 2018, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celles, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 10 janvier 2018, de discussion sur le projet de ZAC d'activités de la CC du Val Briard,
- du 12 juin 2018, de discussion sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

• Les zones du PLU : Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu. Celui-ci, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans le Rapport de Présentation. Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite) ;
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local...

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : centre de l'agglomération ;
- zone UB : zone périphérique mixte ;
- zone 1AU : zone à urbaniser ;
- zone 1AUx : zone à urbaniser, à vocation d'activités ;
- zone 2AUx : zone à urbaniser différée, à vocation d'activités ;
- zone A : zone naturelle agricole,
- zone N : zone naturelle protégée.

• Les principales modifications du zonage par rapport au PLU de 2005 :

- Redéfinition de certaines limites des zones urbaines, en fonction de la réalité du terrain et des objectifs de la Mairie.
- Redéfinition du contour des zones agricoles et naturelles, afin de s'adapter à la réalité du terrain (et classer en zone A les surfaces cultivées, et en zone N les espaces forestiers et naturels).
- Reclassement de certaines zones 1AU en zones agricoles (à Lumigny, route de Marles, à Nesles), afin de limiter les extensions urbaines à l'objectif démographique communal (qui correspond à la capacité des équipements communaux).
- Suppression du sous-secteur Na en zone naturelle et des sous-secteurs Aa et Ab en zone agricole.
- Reclassement d'une partie de la zone AUx en 2AUx, pour le projet de la zone d'activités communautaire.
- Identification du réseau hydrographique et des zones humides avérées au plan de zonage (prescriptions surfaciques).

*

* *

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

- Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 24 octobre 2017) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

*Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est l'élément central du PLU, car il exprime **une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal**. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)*

Le PADD définit les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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.**

→ Il convient de rappeler que la définition des objectifs du PADD se justifie et découle, en partie, d'une relecture des conclusions du diagnostic.

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 ».

- *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 avec vis-à-vis de l'urbanisation de la région parisienne.*

→ **Justifications du choix de l'objectif** : une attractivité qui s'exerce principalement en raison d'un cadre de vie exceptionnel pour les habitants de la Commune, qui peuvent profiter d'espaces ouverts, de la proximité des milieux ruraux et naturels, ainsi que du cadre de vie villageois. L'enjeu sera donc de maintenir ces atouts, afin d'assurer la qualité du développement futur du territoire.

De par leur positionnement géographique, les trois bourgs présentent une rupture forte. Il paraît ainsi nécessaire de les relier physiquement afin de les unifier.

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

- *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.*

→ **Justifications du choix de l'objectif** : un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre résidentiel et urbain), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village

Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions : il apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du village via la mise en place d'espaces de convivialité, la réorganisation du stationnement, la prise en compte des circulations douces,...

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs).

Des entrées de village qui méritent une attention particulière (sécurité des usagers, typologie de clôture et de végétation, aménagements paysagers).

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

- *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.*

→ **Justifications du choix de l'objectif** : l'intégrité et la diversité des milieux naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la biodiversité, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées.

L'Yerres et ses abords (zones humides) constituent un milieu naturel sensible à protéger. La préservation de la TVB devra également passer par l'atténuation des conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes. Les zones urbanisées et les axes routiers traversant le territoire peuvent, en effet, engendrer des nuisances et des coupures de la TVB.

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.

- *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.*

→ **Justifications du choix de l'objectif** : la vocation résidentielle de Lumigny-Nesles-Ormeaux comporte un faible taux d'emploi. Néanmoins, on constate la présence d'environ 146 établissements actifs dans la commune (en 2014) : il s'agit essentiellement d'entrepreneurs indépendants ou de petites unités. Afin de contrarier quelque peu la décroissance du nombre d'actifs et la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, l'un des enjeux du P.L.U sera le

développement des entreprises existantes (via notamment le changement d'affectation de bâtiments existants, le développement de sites touristiques,...).

La commune, compte tenu de sa taille et de son caractère rural, est peu développée en termes de commerces et services de proximité, ainsi qu'en matière d'équipements touristiques et de loisirs. En conséquence, on constate une évasion commerciale des habitants et une augmentation des besoins de mobilité. C'est pour cette raison que le potentiel de développement de petits commerces et artisans doit être accompagné, à l'échelle communale et au-delà de celle-ci.

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.

- 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.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : la Commune est concernée par de forts besoins de mobilité (en raison des équipements manquants et du nombre insuffisant d'emplois). Bien qu'elle dispose d'une bonne accessibilité routière, sa desserte locale en transports en commun est très limitée et le réseau des circulations douces utilitaires est quasiment absent. Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale...

Le développement des cheminements doux de loisirs constitue un enjeu de développement économique pour la Commune.

Le manque de places de stationnement dans certains secteurs constitue une autre problématique à prendre en compte dans le cadre du règlement du PLU.

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.

- 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.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : la desserte ADSL (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.

En matière d'énergie, la Municipalité est favorable aux dispositifs de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère des sites construits.

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).

- *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.*

→ **Justifications du choix de l'objectif** : Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel, activités). Le projet de PLU permet de répondre à l'objectif démographique via des possibilités accrues de densification du tissu construit mais également en actant quelques extensions du bourg, cohérentes avec sa morphologie urbaine.

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

- *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.*
- *Limitier et maîtriser le développement démographique au regard de la capacité des équipements.*

→ **Justifications du choix de l'objectif** : l'évolution tendancielle de la démographie nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U), afin d'équilibrer la démographie du village. C'est pour cette raison que la Commune s'est donné un objectif démographique modéré. De plus, le potentiel de densification et d'urbanisation prévu est cohérent avec cet objectif.

La Mairie souhaite attirer une population plus importante et plus diversifiée (jeunes ménages, couples avec jeunes enfants...). Toutefois l'offre de logements paraît actuellement peu adaptée: la réhabilitation des logements vacants et des fermes constitue une « réserve de capacité » à exploiter.

3. Les équipements : adapter l'offre en équipements aux besoins futurs. Intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales.

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

→ **Justifications du choix de l'objectif** : en raison de la faible densité de population et du caractère rural de la Commune, celle-ci n'a pas vocation à émerger en tant que polarité fortement développée en termes d'équipements de loisir, sportif, etc. Il s'agit cependant de maintenir une offre de base pour les habitants, complétant l'offre existante pour l'adapter aux nouvelles populations attendues.

*

* *