

DEPARTEMENT DE
SEINE - ET - MARNE

Commune de LUZANCY

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET d'AMENAGEMENT et de
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Document n°2

Vu pour être annexé à la
délibération du :

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la
communauté
d'agglomération et
Signature du Président :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Préambule	2
1^{ÈRE} PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	4
2^{ÈME} PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	6
<hr/>	
A – Orientations générales concernant l'habitat.....	7
B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements.....	8
C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques	9
D - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique.....	10
E - Orientations générales concernant les loisirs.....	11
F – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	12
3^{ÈME} PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	14
<hr/>	
A – Occupation du sol en 2012.....	15
B – Évolution récente	15
C – Objectif dans le cadre du PLU	16

Préambule

Les PLU doivent comporter un document de principe : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II complétée par la loi ALUR, 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,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ **arrête les orientations générales concernant :**
 - l'habitat,
 - les transports,
 - les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs.
- ✓ **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

1^{ère} Partie :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1985 révisé en 2001, la commune de Luzancy a décidé par délibération en date du 13 février 2015, de réviser son document d'urbanisme et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux nouveaux enjeux communaux. Par cette procédure, les élus souhaitent favoriser le développement des zones d'habitat, dynamiser l'activité économique et ce, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes environnementales et des servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Luzancy s'inscrit dans cette démarche en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- **Permettre le développement de l'urbanisation en tenant compte des contraintes environnementales ;**
- **Permettre le développement des activités économiques locales sans renforcement des infrastructures ;**
- **Permettre le maintien des activités agricoles et le développement des carrières en cohérence avec le Schéma Départemental des Carrières et les autres documents supra-communaux ;**
- **Préserver les paysages et le cadre de vie en tenant compte des risques et en respectant le patrimoine naturel.**

2^{ème} Partie :

**Les orientations détaillées
du Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables**



A – Orientations générales concernant l'habitat

LUZANCY est une commune rurale qui connaît une attractivité liée à la fois à sa situation géographique (proximité de la Ferté-sous-Jouarre et de Marne-la-Vallée) ainsi qu'à son cadre de vie. La commune connaît une forte demande de résidence à laquelle elle souhaite pouvoir répondre, sans pour autant nuire à la qualité des sites, des paysages et à la qualité de vie de ses habitants.

Le projet communal vise à poursuivre la dynamique actuelle en permettant l'accueil de constructions nouvelles pour augmenter sa population. La commune comptait en 2013, 1 101 habitants. **Les élus souhaiteraient atteindre les 1 275 habitants d'ici une quinzaine d'années.**

Pour atteindre cet objectif, il est envisagé de :

- **Densifier les espaces encore disponibles au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie et en tenant compte du niveau des infrastructures (eau, assainissement, électricité, voirie)**

La municipalité souhaite atteindre cet objectif de développement en conciliant extension urbaine, préservation du cachet paysager de la commune, protection du patrimoine naturel et maîtrise des coûts liés à l'extension des réseaux.

Un nombre important de terrains desservis sont encore disponibles au sein des zones bâties.

La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tiendra compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis et du besoin en logements lié au desserrement de la population.

Toutefois, l'urbanisation effective de ces terrains reste dépendante de la volonté des propriétaires et leur classement en zone urbaine ne signifie pas une urbanisation de fait. C'est pourquoi la commune souhaite également afficher des zones d'extensions urbaines.

- **Définir des zones de développement au cœur du bâti actuel et dans sa continuité**

Compte tenu des contraintes environnementales d'une part et des possibilités qui perdurent au sein des zones urbaines, les zones à urbaniser seront définies au PLU, dans les secteurs contenus dans les enveloppes urbaines de LUZANCY.

▪ **Préserver le patrimoine bâti.**

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations sera recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
- la hauteur et le volume,
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).



B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements

La commune est traversée par deux routes départementales (RD 402 et RD 70a) ainsi que par la voie ferrée reliant Paris-Est à Strasbourg. Deux de ces axes de communication sont classés comme axes bruyants. Les zones de bruit concernent, pour partie, le tissu bâti.

Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones agglomérées, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

▪ **Sécuriser les circulations sur la commune**

La commune connaît un flux routier important. Cette circulation automobile est une contrainte du point de vue des enjeux de sécurité routière.

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le règlement fixe des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

Des emplacements réservés seront prévus pour améliorer la desserte actuelle.

- **Mener une réflexion sur l'accès et la desserte des zones à urbaniser**

Des principes d'aménagements sont proposés dans le document n°3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une desserte cohérente des futurs quartiers et des liaisons avec les zones villageoises actuelles.

- **Favoriser les modes de déplacements alternatifs**

La commune est aussi desservie par les transports en commun ainsi que par un maillage d'itinéraires de randonnées. Un projet de vélo-voie est également à l'étude.

La localisation des secteurs de développement à proximité des éléments de centralité ouvrira une réflexion sur les possibles liaisons piétonnes internes au bourg, évitant ainsi le recours à la voiture. C'est pourquoi une réflexion sera menée sur une liaison piétonne et cycliste entre Courtaron et Luzancy.

Des emplacements réservés pour la création d'abribus au niveau de Messy et de Courtaron seront maintenus dans ce PLU pour faciliter l'usage des transports en commun (et réduire l'usage de la voiture).

C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques

Cette compétence relève de la Communauté de Communes du Pays Fertois et du Conseil Départemental de Seine-et-Marne. LUZANCY fait partie des communes les mieux desservies de l'intercommunalité.

Les parties du territoire à vocation principale d'habitat et d'activités seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

D - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique

Au-delà de son attractivité résidentielle, LUZANCY est aussi un lieu de développement économique, conjuguant des domaines d'activités artisanales variés, sources d'emplois. Plusieurs entreprises et commerces ont leur siège d'activités sur la commune. Ces différentes activités génèrent l'emploi de près de 200 personnes. Les élus souhaitent soutenir le développement économique local. Dans ce domaine, il est prévu au PLU :

▪ **De permettre le développement du commerce de proximité**

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacements automobiles, le PLU permet à travers son règlement, l'installation d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux.

L'augmentation de la population projetée par ce PLU permettra une croissance de la clientèle potentielle et pourrait de ce fait être favorable à ces commerces.



▪ **D'assurer le développement des activités existantes**

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir les activités existantes, et de faciliter leur propre développement (agrandissement) sans renforcement des réseaux collectifs.

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU proposera un zonage et un règlement spécifiques dans les différentes zones pour renforcer le développement économique local.



L'implantation d'activités et de commerces, sera rendue possible dans les zones urbaines tant que l'activité reste compatible avec les autres objectifs du PADD et avec le confort d'usage des zones d'habitat.

▪ **De permettre le développement des activités agricoles et de carrières**

La commune de LUZANCY ne compte qu'une seule exploitation agricole mais les espaces agricoles représentent 41% de la surface communale. L'objectif de la commune est de préserver l'activité agricole.

Dans ce domaine, le PLU devra :

- Assurer le maintien des activités agricoles en définissant un équilibre avec le développement urbain ;
- Tenir compte des schémas supra communaux et notamment du Schéma départemental des carrières qui inscrit des gisements potentiels non encore exploités ;
- Limiter les prélèvements sur les terres agricoles ;
- Tenir compte du périmètre de protection (pension équine).



Ces objectifs seront atteints, dans le cadre du PLU, par la création d'un zonage et d'un règlement adaptés.

E - Orientations générales concernant les loisirs

Des chemins de randonnées traversent le territoire (passage du GR11A). Un projet de vélo-voie est à l'étude pour relier La Ferté-sous-Jouarre à Château-Thierry, en passant par LUZANCY.

Par ailleurs, la commune a adhéré au Syndicat de préfiguration du projet de Parc Naturel Régional Brie et deux Morins. Le PNR, s'il est créé, constitue une opportunité de développement touristique très intéressant.

Le développement touristique constitue un enjeu local ; il peut être support d'un projet de développement économique non négligeable.

F – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

La commune dispose d'un patrimoine naturel remarquable. Y sont notamment recensés une ZNIEFF de type 1 et un site Natura 2000 (ZPS des Boucles de la Marne). La commune abrite de nombreux espaces boisés, sous forme de massif forestier ou de bosquets, des zones humides et des plans d'eau...

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels et agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire. Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

- **Préserver les secteurs boisés du territoire et les continuités écologiques**

Le développement de l'urbanisation ne devra pas nuire à la qualité des milieux identifiés, ni constituer d'obstacle aux corridors écologiques identifiés en dehors des zones déjà bâties.

L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionne les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera leur protection.

Les zones sensibles d'un point de vue environnemental seront classées en zone de protection (naturelle ou agricole selon leur occupation). Les espaces boisés seront protégés et bénéficieront d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) afin de garantir la pérennité des boisements et de préserver la trame écologique du territoire.

Les lisières seront également préservées et inconstructibles, en cohérence avec le Schéma Directeur de Région.



▪ **Préserver les zones à risque d'inondation et les zones humides**

Une grande partie du territoire communal est concerné par le risque d'inondation (Plan des Surfaces Submersibles). Les secteurs connaissant un aléa fort seront, autant que possible, préservés de l'urbanisation.

La commune abrite également des zones humides au sens du caractère hydromorphe des sols, résultant de la présence d'argiles et de marnes dans le substrat. Les secteurs d'aléa confirmé seront classés en zone Naturelle ou en zone Agricole.



Une étude d'évaluation environnementale sera jointe au dossier de Plan Local d'Urbanisme pour mesurer les impacts du document d'urbanisme sur l'environnement.

3^{ème} Partie :
**Les objectifs de
modération de la
consommation de l'espace
et de lutte contre
l'étalement urbain**

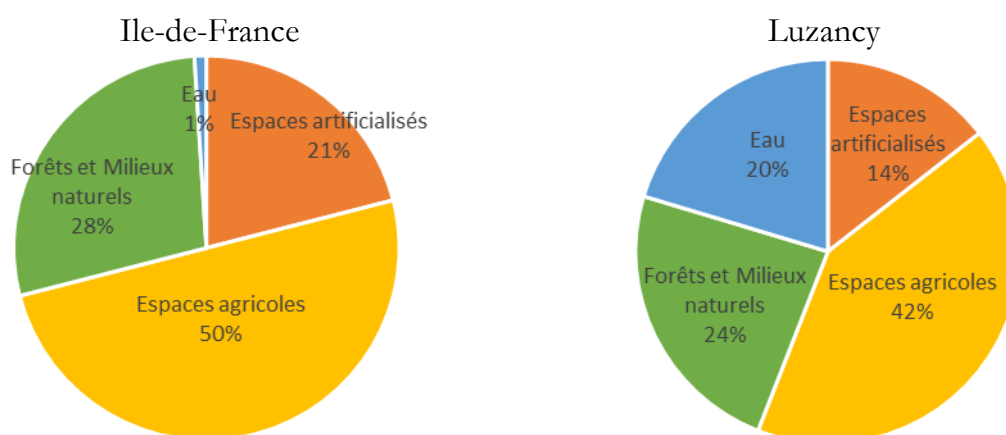


A – Occupation du sol en 2012

L'Ile-de-France se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les milieux naturels et les espaces artificialisés sont également bien représentés. On estime que la moitié de la surface du territoire francilien est dédiée à l'exploitation agricole.

Mode d'Occupation des Sols en 2012

Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France



A LUZANCY, les surfaces dominantes sont également à vocation agricole (42%). Les forêts et milieux naturels sont bien représentés (24%). Toutefois, par rapport au territoire régional, les surfaces en eau sont très caractéristiques à l'échelle communale ; elles s'étendent sur 20% du territoire.

B – Évolution récente

LUZANCY est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2001, succédant à un précédent document d'urbanisme approuvé en 1985. Le développement communal s'est réalisé ces dernières décennies, dans le cadre de ces documents directeurs. Les constructions à vocation d'habitat, réalisées depuis 2001, ont été autorisées dans le respect des dispositions prévues au sein des différentes zones urbaines (UA et UB), à urbaniser (NA) et de hameaux (NB), desservies par les réseaux.

Sur les trois zones d'extensions prévues en 2001, une seule s'est concrétisée (lieu-dit « La Croix des Rameaux »). Les autres constructions ont été réalisées au sein des zones villageoises, limitant les impacts sur la consommation de terres agricoles ou les milieux naturels.

Entre 1999 et 2012, le nombre de résidences principales a augmenté de 36%, passant de 293 à 400. 5 demandes de permis ont été adressées à la mairie depuis 2012.

C – Objectif dans le cadre du PLU

Les objectifs de développement de LUZANCY au travers du Plan Local d'Urbanisme sont de poursuivre cette évolution démographique en privilégiant la densification. Ceci contribuera à limiter les impacts sur la consommation de terres agricoles ou des milieux naturels, tout en tenant compte de la nature des sols, de la topographie et des risques.

Compte tenu de la dynamique de développement, des objectifs retenus par la municipalité et de la consommation d'espaces constatée ces dernières années, la ponction sur les terres agricoles et les milieux naturels ne dépassera pas 3,5 hectares soit 0,50% de la surface communale.

- Les possibilités de constructions nouvelles sont délimitées au sein du bourg et des hameaux, sur des terrains desservis par les réseaux, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager. On estime à près de 1,6ha l'intégration d'espaces considérés au MOS comme milieux naturels ou espaces agricoles, en zone urbaine, compte tenu de leur niveau de desserte et de leur situation par rapport au tissu bâti ;
- Deux zones de développement, classées en zone AU, situées en cœur de bourg, sont prévues. Elles concernent sur 1,8 ha des espaces considérés comme naturels au MOS (Espaces ouverts artificialisés et forêts).