

DEPARTEMENT DE  
SEINE - ET - MARNE

Commune de LUZANCY

# Plan Local d'Urbanisme

## ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Document n°3

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](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)

## *Sommaire*

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>1<sup>ère</sup> Partie : Les orientations thématiques .....</b>	<b>5</b>
<b>Les déplacements .....</b>	<b>6</b>
<b>La préservation de l'environnement .....</b>	<b>8</b>
<b>2<sup>ème</sup> Partie : Les orientations sectorielles .....</b>	<b>13</b>
<b>Proposition d'aménagement de la zone AU « Les     Jardinets » .....</b>	<b>14</b>
<b>Proposition d'aménagement de la zone AU « Sous la     Goujonne » .....</b>	<b>16</b>

## PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

1. **En terme d'aménagement**, les OAP peuvent prévoir des actions pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages en entrée de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, et pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP peuvent prendre la forme d'un schéma et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. **En terme d'habitat**, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et doivent prendre en compte les éléments suivants : réponse aux besoins en logements et hébergements, renouvellement urbain et mixité sociale, accessibilité, répartition équilibrée aux échelles infra et supra-communales.
3. **En terme de transport**, elles tiennent lieu de plan des déplacements urbains (PDU) : définition de l'organisation du transport de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Dans la pratique, on distingue deux types d'OAP :

1. **Les OAP de secteur** s'appliquant sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.
2. **Les OAP thématiques**, qui mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable (du quartier à la communauté dans son ensemble).

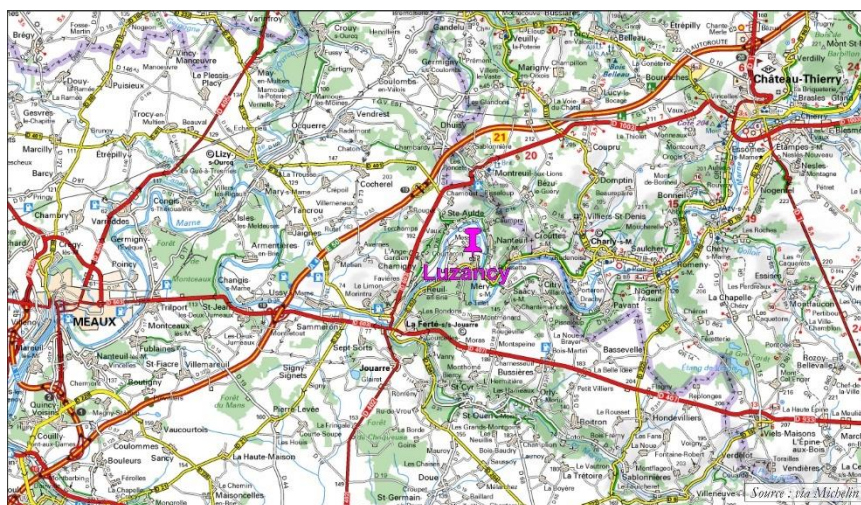
**Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.**



## 1<sup>ère</sup> Partie :

# Les orientations thématiques





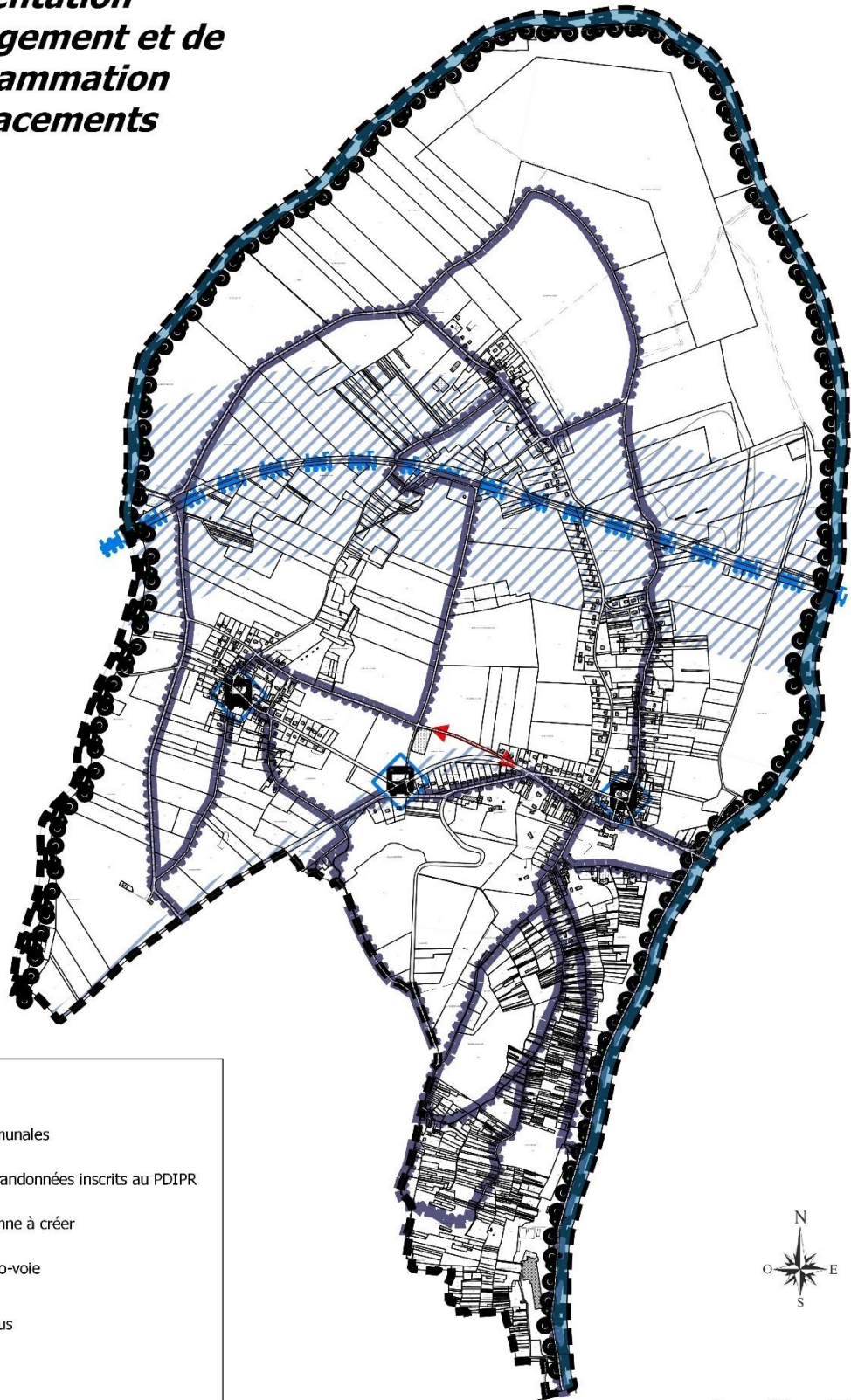
## Les déplacements

Concernant les orientations en matière de déplacements, la municipalité souhaite diversifier les modes de déplacements, en encourageant les « modes doux ».








En complément des chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR), dont les itinéraires permettent de parcourir l'ensemble du territoire et de rejoindre les communes riveraines :

- Une signalétique sera réalisée, pour encourager les déplacements entre les hameaux et la zone villageoise, en empruntant les chemins ruraux existants. Il s'agit de faciliter les déplacements en « mode doux » ; ceux-ci se réaliseront sans nuire aux déplacements agricoles.

### ***Orientation d'Aménagement et de Programmation Déplacements***



#### **Légende**

-  Limites communales
-  Chemins de randonnées inscrits au PDIPR
-  Liaison piétonne à créer
-  Projet de Vélo-voie
-  Arrêts de bus
-  Voie ferrée
-  Zone de bruit

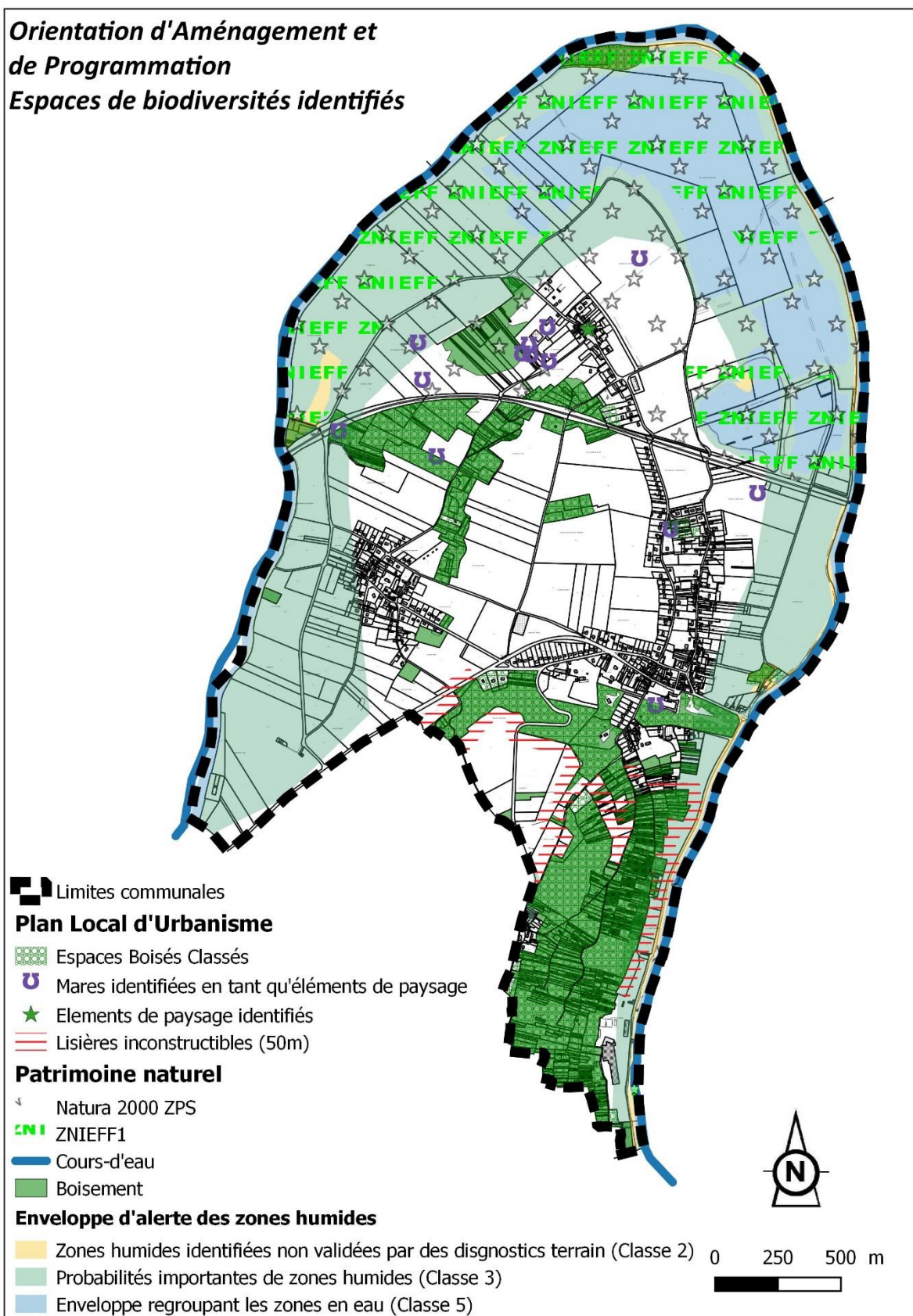


0 200 400 m

## La préservation de l'environnement

### *Orientation d'Aménagement et de Programmation*

### *Espaces de biodiversités identifiés*



### **Préservation de la biodiversité**

L'objectif de cette orientation est de mettre en avant les éléments environnementaux majeurs identifiés sur le territoire communal : la nature et l'eau, afin de les préserver et d'attirer l'attention des porteurs de projet sur les enjeux de protection.

Les principales composantes des trames vertes et bleues sont identifiées sur la carte suivante :

- Natura 2000 : ZPS « Les Boucles de la Marne » ;
- 3 ZNIEFF 1 :
  - « Plan d'eau de Messy » ;
  - « Carrières souterraines de la Briqueterie » ;
  - « Plan d'eau de Méry-sur-Marne ».

Les propriétaires concernés par ces zones ainsi que par l'ensemble des trames pourront être sensibilisés à la préservation :

- des forêts (pour la plupart en Espaces Boisés Classés) et de leurs lisières, essentiellement sur le coteau, ainsi que de la ripisylve qui borde la Marne ;
- des zones humides dans la vallée (en périphérie Est, Nord et Ouest) ainsi que dans les bois (au Nord), essentiellement en ZNIEFF 1 ;
- des cours d'eau : boucles de la Marne en Natura 2000.

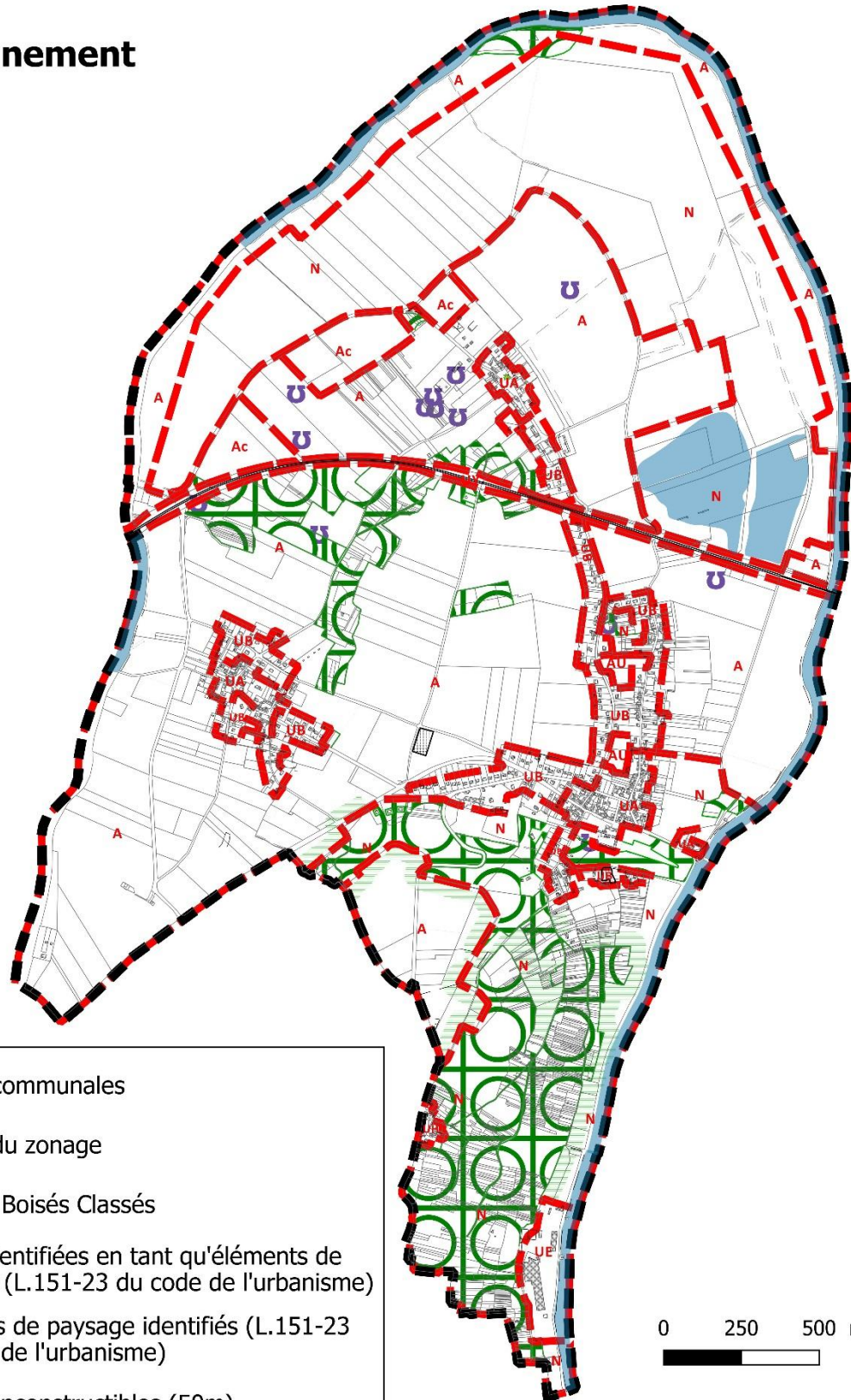
La commune portera une attention particulière aux bosquets, haies, arbres isolés, mares, ripisylves et lisières sur son territoire.







**Il est recommandé de ne pas entraver la circulation des espèces au sein des réservoirs et des corridors identifiés, notamment grâce :**

- à des haies vives simples en guise de clôture,
- à un maximum d'espaces verts (de pleine terre) ou végétalisés (parkings, toitures, murs).

**Les principaux secteurs à enjeux (cours d'eau, zones humides et boisements) sont classés en zone Naturelle ou Agricole, partiellement soumis aux réglementations zones humides et PSS.** Par ailleurs, de nombreux boisements sont classés en EBC comme cela est représenté sur la carte page suivante.

## OAP Environnement



-  Limites communales
-  Limites du zonage
-  Espaces Boisés Classés
-  Mares identifiées en tant qu'éléments de paysage (L.151-23 du code de l'urbanisme)
-  Elements de paysage identifiés (L.151-23 du code de l'urbanisme)
-  Lisières inconstructibles (50m)



### **Prévention des risques**

Afin de prévenir les risques de ruissellement et d'inondation auxquels la commune est soumise, il est recommandé de développer :

- des noues végétalisées et des fossés,
- des tranchées drainantes,
- des puits d'infiltration,
- des chaussées à structure réservoir,
- des toits stockants,
- des bassins de rétention enterrés,
- des toitures et des façades végétalisées,
- des filtres plantés de roseaux,
- des parkings perméables,
- ainsi que des systèmes de récupération et de réutilisation des eaux de pluie.

Tous ces éléments faciliteront l'infiltration à la parcelle.

### **Inscription dans la transition énergétique**

La sensibilisation des habitants pourra se faire au niveau de la sobriété énergétique : notamment pour les réductions de consommations d'eau, d'électricité et de chaleur.

L'incitation à la réhabilitation des logements *via* les aides disponibles pour les propriétaires permettra par ailleurs de renforcer l'efficacité énergétique, afin de réduire la précarité des ménages tout en accueillant de nouveaux habitants sans consommer d'espaces supplémentaires.

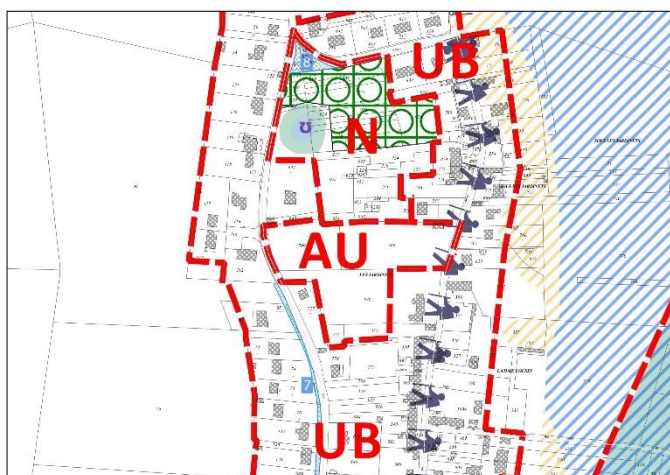
Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable (notamment solaires photovoltaïque et thermique) et d'autoconsommation seront favorisés, afin de tendre vers un équilibre entre productions et consommations d'énergie non carbonées sur le bassin de vie.



## 2<sup>ème</sup> Partie :

# Les orientations sectorielles





## Proposition d'aménagement de la zone AU « Les Jardinets »

### Bilan urbanistique du projet

Superficie de la zone AU

11 000 m<sup>2</sup>

Capacité d'accueil de la zone :

14 logements - soit 36 habitants<sup>1</sup>

### Aménagement

Cette zone AU « Les Jardinets » vise l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Elle se situe au cœur de la zone villageoise actuelle, bénéficiant de la proximité des réseaux : trame viaire, eau potable, assainissement, électricité. Elle prend forme sur des espaces déjà artificialisés et des boisements.

Ce secteur est destiné à recevoir de l'habitat individuel mais également du collectif, au Sud.

<sup>1</sup> Taille moyenne des ménages estimée en 2030: 2,57 personnes par foyer, en considérant la poursuite du phénomène de desserrement des ménages.

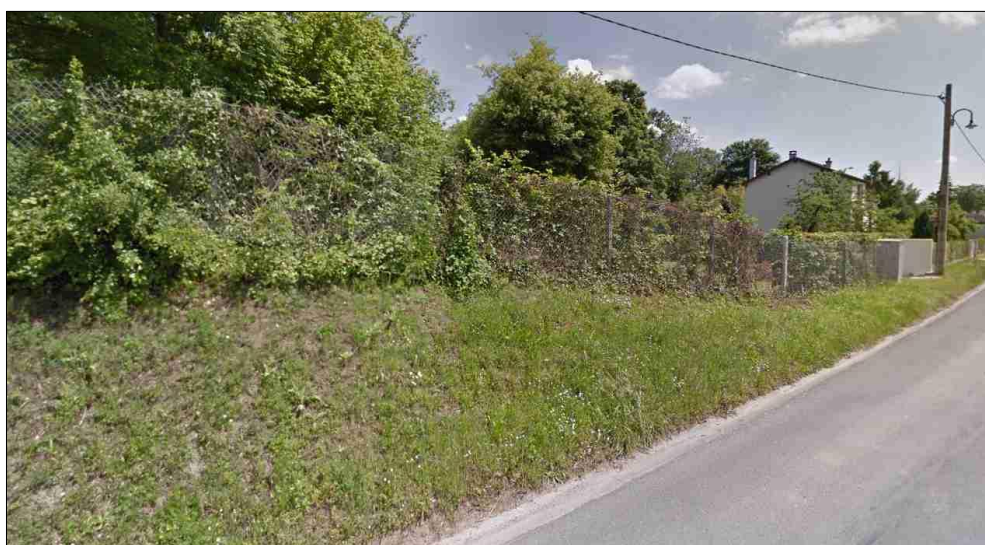
## Déplacements

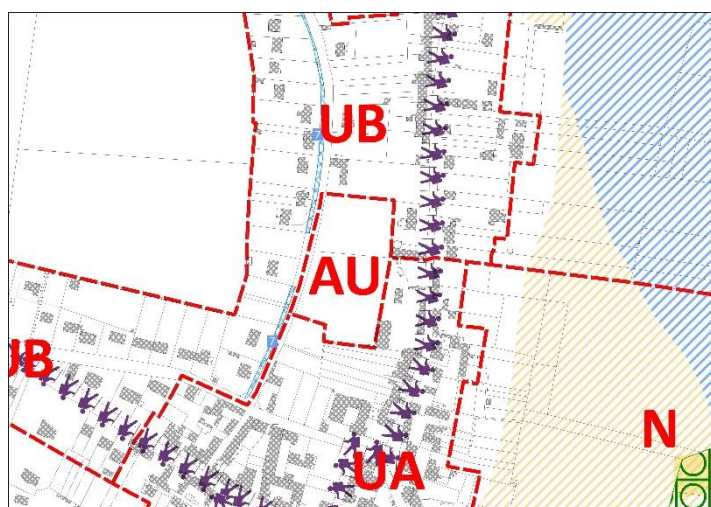
La zone est bordée par deux voiries suffisamment dimensionnées : la Rue de Messy à l'Ouest et la Rue des Jardinets à l'Est. Une voie interne devra être entièrement réalisée afin de relier les deux rues précédemment citées.

Pour l'aménagement de la partie Sud de la zone, une voie en impasse sera possible. Une placette de retournement pourra être réalisée, dans le respect des normes exigées.

## Traitement paysager et espaces publics

- Compte tenu de la situation de la zone AU, au cœur du tissu bâti existant, l'intégration des futures constructions se réalisera naturellement dans le prolongement du bourg actuel, sans nécessiter d'aménagement spécifique ;
- Un élément de patrimoine naturel devra toutefois être préservé : la mare située au Sud-Ouest de la zone.





**Proposition  
d'aménagement de la  
zone AU  
« Sous la Goujonne »**

**Bilan urbanistique du projet**

Superficie de la zone AU

7 600 m<sup>2</sup>

Capacité d'accueil de la zone :

9 logements - soit 23 habitants<sup>2</sup>

**Aménagement**

La zone AU « Sous la Goujonne » vise également l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Elle borde la Rue de Messy et se situe au sein du bourg. Elle longe ainsi les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants.

Elle prend forme sur des espaces ouverts déjà artificialisés (MOS 2012).

<sup>2</sup> Taille moyenne des ménages estimée en 2030: 2,57 personnes par foyer, en considérant la poursuite du phénomène de desserrement des ménages.

## Déplacements

La zone est bordée par la Rue de Messy. Des emplacements réservés sont prévus au PLU pour permettre son élargissement (ER n°7).

Pour densifier sur ce secteur, une voie interne devra être réalisée pour desservir les fonds de parcelles. Cette voie reliera la rue de Messy, via deux accès pour assurer une desserte cohérente, sans impasse.

## Traitement paysager et espaces publics

Comme précédemment, compte tenu de la situation géographique de la zone AU en centre-bourg, l'intégration des futures constructions se réalisera naturellement, sans nécessiter d'aménagement spécifique.



