

Commune de CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

Vu pour être annexé à la
délibération du :

19 février 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
et Signature du Maire :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

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	3
1^{ÈRE} PARTIE : ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	5
2^{ÈME} PARTIE : ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	7
A – Orientations concernant l'habitat	8
B – Orientations concernant les transports et les déplacements	10
C – Orientations concernant le développement des communications numériques.....	11
D – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique	11
E – Orientations générales concernant les loisirs	13
F – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques	13
3^{ÈME} PARTIE : OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	15
A – Occupation du sol en 2012	16
B – Évolution récente.....	16
C – Objectif dans le cadre du PLU.....	17

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, 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 les 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 :

Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1987, la commune de CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE a décidé par délibération du 10 avril 2014, 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, 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 leur territoire.

Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement, les orientations suivantes :

- ⇒ **Permettre le développement de l'habitat, tout en préservant le cadre bâti ;**
- ⇒ **Protéger les sites et les paysages ;**
- ⇒ **Favoriser le développement et l'attractivité locale ;**
- ⇒ **Préserver les zones à risques.**

2^{ème} Partie :

Orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



A – Orientations concernant l'habitat

En matière d'extension urbaine, la commune connaît une certaine attractivité. Après l'évolution démographique particulièrement forte des années soixante-dix et quatre-vingt, la progression se poursuit.

Lors du recensement de 2013, on comptait 1 420 condéens¹. Les élus souhaitent accompagner cette évolution démographique et atteindre 1 600 habitants à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, il conviendra de permettre la réalisation de 120 logements, compte tenu du phénomène de desserrement des ménages ; 48 logements sont d'ores et déjà nécessaires au maintien du nombre actuel d'habitants².

Il est donc 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, préservation du patrimoine naturel et bâti et maîtrise des coûts liés à l'urbanisation.

Des terrains desservis sont encore disponibles au sein des zones bâties. Ils offrent un potentiel de terrains à bâtir « au coup par coup », sans nécessiter d'extension de réseau. Il convient de tenir compte de ses capacités dans la délimitation et le dimensionnement des zones d'habitat.

En cohérence avec le SDRIF, la densité humaine sera améliorée d'au moins de 15%.

- **Proposer des possibilités d'extension dans la continuité du bourg**

Compte tenu des capacités d'accueil au sein des zones urbaines, une zone AU sera définie dans la continuité des zones bâties actuelles, et dimensionnée en fonction du niveau des réseaux et des travaux d'amélioration prévus.

¹ Donnée légales sans double compte, entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

² Entre 1990 et 2013, la taille des ménages est passée de 2,8 à 2,6, soit une baisse de 0,53% par an. Si cette évolution se poursuit, on peut estimer la taille d'un ménage à 2,4 en 2030. Le point mort est estimé à 48 logements.

En cohérence avec le SDRIF, les possibilités d'extension seront limitées à 5% de la surface urbanisée actuelle.

▪ **Préserver le patrimoine bâti**

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations est 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.).



Le château présentant un intérêt architectural et paysager sera identifié en tant qu'élément du patrimoine, dans le cadre du L.151-19 du code de l'urbanisme, pour assurer sa protection.

B – Orientations concernant les transports et les déplacements

La commune est traversée par les routes départementales 85p et 8a qui engendrent un trafic régulier de véhicules ; les riverains signalent des vitesses excessives sur ces voies.

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

- **Sécuriser les circulations sur la commune**

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 proposés pour améliorer la circulation.

- **Mener une réflexion sur l'accès et la desserte de la zone 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 du futur quartier.

- **Favoriser les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement et leur rattachement aux itinéraires de promenades existants sur la commune.**

Les élus souhaitent favoriser l'utilisation de sentes rurales pour les déplacements internes à la zone villageoise (piétons et cyclistes). L'aménagement de la Rue de Couilly permettra la circulation des vélos le long des trottoirs, par des voies réservées à chaque usage.

Ces cheminements permettront notamment de relier la piste cyclable existante le long du canal, puis la gare d'Esblly située à 1,5km.

Les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront maintenus.

C – Orientations concernant le développement des communications numériques

Le Conseil départemental s'est engagé depuis 2004 à améliorer la desserte du réseau Internet et déployer l'accès au très haut débit chez tous les habitants et tous les professionnels. En 2010, le département de Seine-et-Marne a été l'un des premiers de France à adopter son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Il démontre que les réseaux actuels ne pourront répondre aux futurs usages d'internet et que de nouvelles infrastructures doivent être mises en place. La fibre optique couvre l'intégralité du territoire depuis la fin d'année 2017.

Au sein des zones urbaines, la commune est correctement desservie. La zone d'extension à vocation d'habitat retenue est située à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

D – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique

Au-delà de son attractivité résidentielle, CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE est aussi lieu de développement économique, conjuguant des domaines d'activités variés, sources d'emplois. Plusieurs entreprises ont leur siège d'activités sur la commune. Elles sont majoritairement liées aux commerces et services ainsi qu'à l'artisanat. Ces différentes activités génèrent l'emploi de plus de 130 personnes.

Au travers du PLU, la municipalité souhaite :

▪ **Permettre le développement des commerces de proximité**

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 permet à travers son règlement, l'installation d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux, dès lors qu'ils n'apportent aucune nuisance vis-à-vis de l'habitat (bruit, odeurs...)

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

▪ **Porter la réalisation d'une école**

Un projet de réhabilitation du Château de Condé est porté en vue de la réalisation d'un institut de formation. En plus d'assurer la reprise et l'entretien de ce patrimoine local, ce projet sera un vecteur d'attractivité et générateur d'emplois.

Le PLU tient compte de ce projet. Un zonage et des dispositions spécifiques seront prévus pour permettre les formations sur le site, l'accueil des étudiants et la réception du public.

▪ **Assurer le développement des activités artisanales, commerciales et de services**

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir les activités existantes, et de faciliter leur propre développement (agrandissement), tout en encourageant la venue de nouvelles entreprises.

Le PLU tiendra compte des activités artisanales, commerciales et de services existantes, par le biais d'un règlement adapté pour faciliter leur développement, dans le respect de la qualité et du cadre de vie des habitants : prise en compte de nuisances éventuelles vis-à-vis de l'habitat, besoins en matière de circulation et de stationnement...

Pour encourager la mixité fonctionnelle, les activités seront autorisées au sein des zones d'habitat, tant qu'elles n'apportent aucune gêne ou nuisance.

- **Permettre le maintien des activités agricoles**

Bien qu'il n'y ait pas de siège d'exploitation à CONDÉ, le territoire comporte encore 43ha de terres cultivées. Le PLU doit en tenir compte et ne pas entraver le développement des exploitations.

E – Orientations générales concernant les loisirs

Des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées traversent la commune. Ces chemins seront maintenus.

Par ailleurs, la commune avait adhéré au Syndicat de préfiguration du projet de Parc Naturel Régional Brie et deux Morin. Le périmètre d'étude est en cours de révision³. La municipalité souhaite néanmoins restée attachée à ce projet. Le PNR, s'il est créé, constitue une opportunité de développement touristique très intéressante et permettrait de mettre en place des moyens pour lutter contre la cabanisation.

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

La commune dispose d'un patrimoine naturel identifié. Deux ZNIEFF et un site Natura 2000 sont recensés sur le territoire. La commune abrite plusieurs espaces boisés, qui accompagnent l'écoulement de la Marne et du Grand Morin. Les élus souhaitent préserver les espaces naturels qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire.

Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrit les orientations suivantes :

- **Préserver la richesse écologique en assurant le maintien des trames vertes et bleues du territoire**

³ L'arrêté préfectoral du 25 novembre 2014, proposait de réduire le périmètre du PNR, en excluant les communes de la Vallée du Grand Morin, en aval de Boissy-le-Châtel jusqu'à Couilly-Pont-aux-Dames, dont Condé-Sainte-Libiaire.

Le développement de l'urbanisation ne devra pas nuire à la qualité des milieux identifiés, ni constituer d'obstacle aux corridors écologiques. L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent 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 la protection de ces milieux. Les zones sensibles d'un point de vue environnemental seront classées en zone Naturelle, pour assurer leur protection. Les espaces boisés seront protégés et bénéficieront d'un classement en Espaces Boisés Classés afin de garantir la pérennité des boisements et de préserver la trame écologique du territoire. Le PLU veillera à lutter contre les espèces invasives, en interdisant leur plantation.

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.

- **Tenir compte des zones humides dans les projets d'urbanisation**

La commune abrite plusieurs zones humides au sens du caractère hydromorphe des sols, résultant de la présence d'argiles et de marnes dans le substrat. Ces secteurs, lorsqu'ils sont non bâtis et éloignés du bourg, seront classés en zone Naturelle.

- **Limitier la construction nouvelle dans les zones à risques du PPRI**

CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE est concerné par le Plan de Prévention contre les Risques prévisibles d'Inondation de la Vallée de la Marne d'Isles-Lès-Villenoy à Saint-Thibault des Vignes. Les zones d'aléas forts non bâties seront préservées de toute urbanisation nouvelle.

- **Lutter contre la cabanisation**

La protection des bois habillant le territoire de CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE, en Espaces Boisés Classés, empêchera tout défrichage et devrait aider à limiter la cabanisation, fort préjudiciable aux paysages et au milieu naturel.



3^{ème} Partie :

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



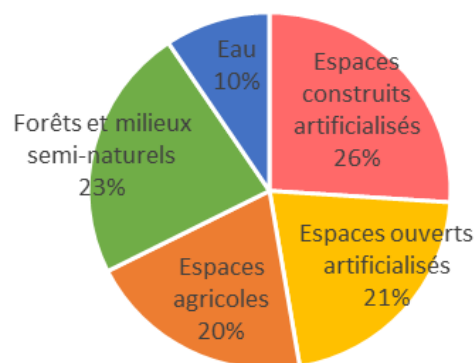
A – Occupation du sol en 2012 ⁴

Le département de la Seine-et-Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les caractéristiques des sols et sous-sol sont favorables au développement de cette activité. Actuellement, on estime que plus de la moitié de la surface du territoire seine-et-marnais (56%) est dédiée à l'exploitation agricole.

A CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE, le territoire se répartit dans des proportions proches entre les espaces artificialisés construits, les espaces artificialisés ouverts, les espaces agricoles et les forêts et milieux semi-naturels.

Les surfaces bâties prédominent sur l'ensemble du territoire ; elles s'étendent sur 55 hectares

Mode d'Occupation des Sols
à Condé-Sainte-Libiaire
en 2012



Source : MOS de l'IAU-IdF

B – Évolution récente

CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 31 mars 1987. Les constructions réalisées depuis, ont été autorisées au sein des zones bâties ou à urbaniser délimitées par le document. Le bourg s'est développé au fur et à mesure des opérations de lotissement successives.

Entre 2004 et 2016, 23 demandes de permis de construire ont été accordées par la commune, soit en moyenne 2 permis par an.

⁴ Données statistiques issues du site : www.iau-idf.fr

C – Objectif dans le cadre du PLU

Les objectifs de développement de CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE au travers du Plan Local d'Urbanisme visent la densification afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, en tenant compte de la nature des sols, de la topographie et des risques.

En cohérence avec les orientations du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, les extensions ne dépasseront pas 5% de la surface des espaces déjà urbanisés. La densification sera recherchée, dans le respect des principes proposés par le document supra-communal.

Compte tenu de la surface de référence définie et du Mode d'Occupation des Sols proposé en 2012 par l'IAU-IdF, la ponction sur les terres agricoles et les milieux naturels ne dépassera pas 3ha.

- Les possibilités d'extension sont délimitées au cœur du bourg, 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 2,1ha l'intégration d'espaces considérés au MOS comme milieux naturels, en zone urbaine, compte tenu de leur niveau de desserte et de leur situation par rapport au tissu bâti.
- Une zone de développement est également prévue au lieu-dit La Garenne, sur une surface de 7 800m².