

Commune de CONDÉ-SAINTE-LIBIAIRE

# Plan Local d'Urbanisme

## RESUME NON TECHNIQUE

Vu pour être annexé à la  
délibération du :

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

<b><u>Maître d'ouvrage :</u></b> Mairie Rue de la Mairie 77450 CONDÉ-SAINTÉ-LIBIAIRE	<b><u>Objet de l'enquête :</u></b> Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

## ► Les objectifs de l'élaboration du P.L.U. de CONDÉ-SAINTÉ-LIBIAIRE

Par la délibération du 10 avril 2014, la commune de Condé-Sainte-Libiaire a exprimé sa volonté d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un document de planification qui organise l'avenir du village et régleme nte l'occupation des sols. Il vise à répondre à de nouveaux enjeux communaux.

Le P.L.U. constitue le document fondamental de la planification urbaine locale. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Les objectifs de la commune dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont<sup>1</sup> :

- De répondre aux objectifs définis par le SCoT en cours ;
- De préserver l'environnement et le cadre bâti ;
- De tenir compte des zones à risques et du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) ;
- D'identifier les projets communaux d'équipements publics ;
- D'adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune ;
- De proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en termes de développement durable.

---

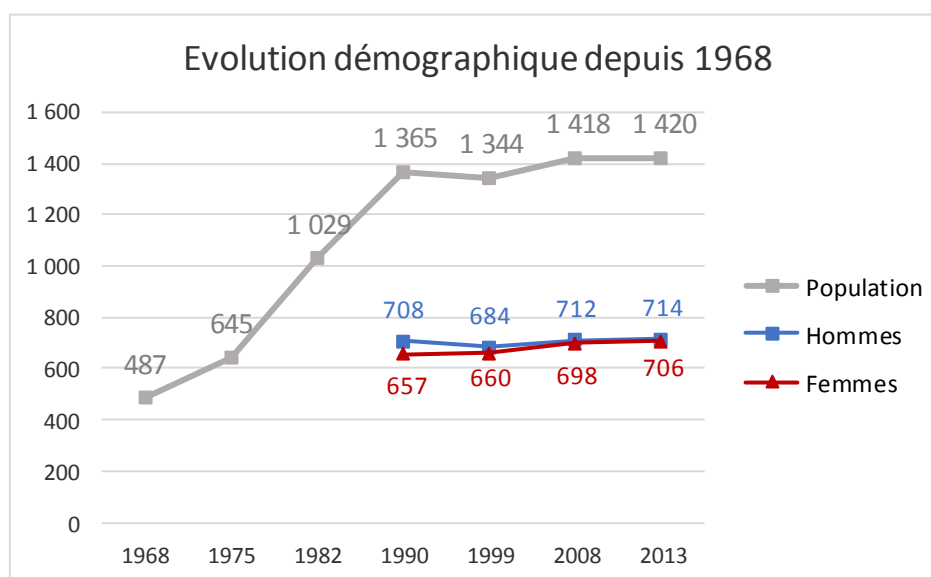
<sup>1</sup> Motivations exposées dans la délibération de prescription de la procédure de l'élaboration du PLU.

La traduction de ces orientations est traitée autour des thèmes suivants, listés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

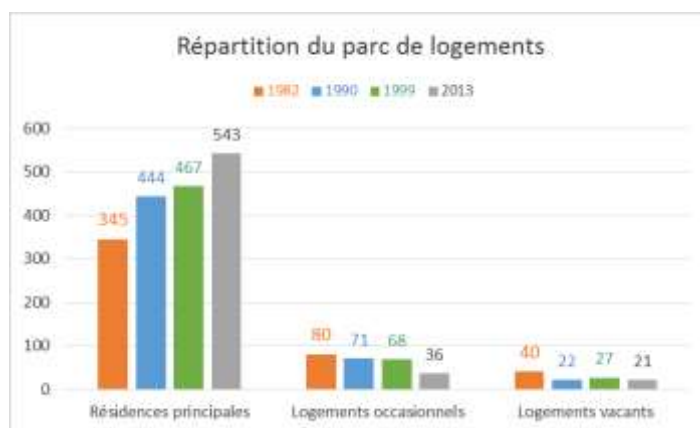
- Orientations concernant l'habitat ;
- Orientations concernant les transports et les déplacements ;
- Orientations concernant le développement des communications numériques ;
- Orientations concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

### ► Les enjeux concernant l'habitat

L'évolution démographique est globalement positive sur la commune. Entre 1968 et 1990, la population a augmenté de 878 habitants. 94% d'entre eux sont des nouveaux habitants. Le nombre de naissances sur cette période a également été très important. En 1990, la tendance s'est inversée : 62 habitants ont quitté la commune ; le solde naturel n'a pas été suffisant pour contrebalancer le mouvement démographique. Après cette inflexion durant les années quatre-vingt-dix, le nombre d'habitants croît de nouveau : la population s'élevait à 1 420 habitants en 2013.



Les élus souhaiteraient renforcer la dynamique démographique en permettant **l'accueil d'environ 180 habitants supplémentaires d'ici 2030.** Cette croissance permettrait d'atteindre les 1 600 habitants d'ici 2030. Cet objectif pourrait être atteint par la réalisation **de 120 logements supplémentaires,** compte tenu du desserrement des ménages.



Pour atteindre cet objectif, les mesures suivantes sont déclinées dans le PLU :

- **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),
- **Proposer des possibilités d'extension dans la continuité du bourg ;**
- **Préserver le patrimoine bâti.**



**Traduction au PLU :**

- ➔ Densification possible au sein des zones urbaines UA, UC et UD.
- ➔ Préserver le patrimoine bâti, en proposant des dispositions spécifiques au sein des différentes zones (règles d'implantation, hauteur et volume, aspects extérieurs...).
- ➔ Création d'une seule zone à urbaniser à vocation d'habitat : AU, dans la continuité du village et à proximité du centre.
- ➔ Aménagement de la zone d'extension soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (accès, desserte, aménagement paysager).
- ➔ Identification des éléments patrimoniaux et protection au titre des L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

**► Les enjeux 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 ;**
- ➔ **Mener une réflexion sur l'accès et la desserte de la zone à urbaniser.**

**Traduction au PLU :**

- ➔ Adoption de dispositions spécifiques relatives aux accès et voies nouvelles (possibilités de demi-tour).
- ➔ Règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions.
- ➔ Aménagement de la zone d'extension soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (accès et desserte).
- ➔ Création de nouveaux cheminements au sein du village afin de le relier à la piste cyclable le long du canal puis vers la gare voisine d'Esbyly.
- ➔ Maintien des chemins inscrits au PDIPR.

## **► Les enjeux concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**

La municipalité souhaite pérenniser les activités existantes, encourager leur développement et en accueillir de nouvelles. Pour atteindre cet objectif, il est prévu au PLU :

- **De permettre le développement des commerces de proximité ;**
- **De porter la réalisation d'une école ;**
- **D'assurer le développement des activités artisanales, commerciales et de services.**
- **Permettre le maintien des activités agricoles.**

### **Traduction au PLU :**

- Adoption de dispositions règlementaires permettant le maintien des activités existantes au sein des zones urbaines.
- Possibilité d'implantation d'activités de commerce de proximité et d'établissements nouveaux, dès lors qu'ils n'apportent aucune nuisance vis-à-vis de l'habitat (bruit, odeurs...).
- Délimitation d'un secteur UE, pour tenir compte des bâtiments à l'Ouest du village.
- Prise en compte du projet d'école et faciliter la réhabilitation du château.
- Création d'une zone agricole : A.
- Prise en compte du projet de PNR Brie et Morin.

## **► Les enjeux concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques**

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 inscrits les orientations suivantes :

- **Préserver la richesse écologique en assurant le maintien des trames vertes et bleues du territoire**
- **Tenir compte des zones humides dans les projets d'urbanisation**
- **Limiter la construction nouvelle dans les zones à risques du PPRI**
- **Lutter contre la cabanisation**



### Traduction au PLU :

- ➔ Protection des milieux naturels du territoire par un classement en zone naturelle pour leur intérêt paysager et écologique.
- ➔ Prise en compte des zones humides, par la délimitation de deux secteurs spécifiques, au sein de la zone naturelle (Nzh) et de la zone agricole (Azh).
- ➔ Classement des bois habillant le territoire, en EBC pour assurer leur protection.
- ➔ Classement des zones de risques d'inondations sans possibilité de construction nouvelle.

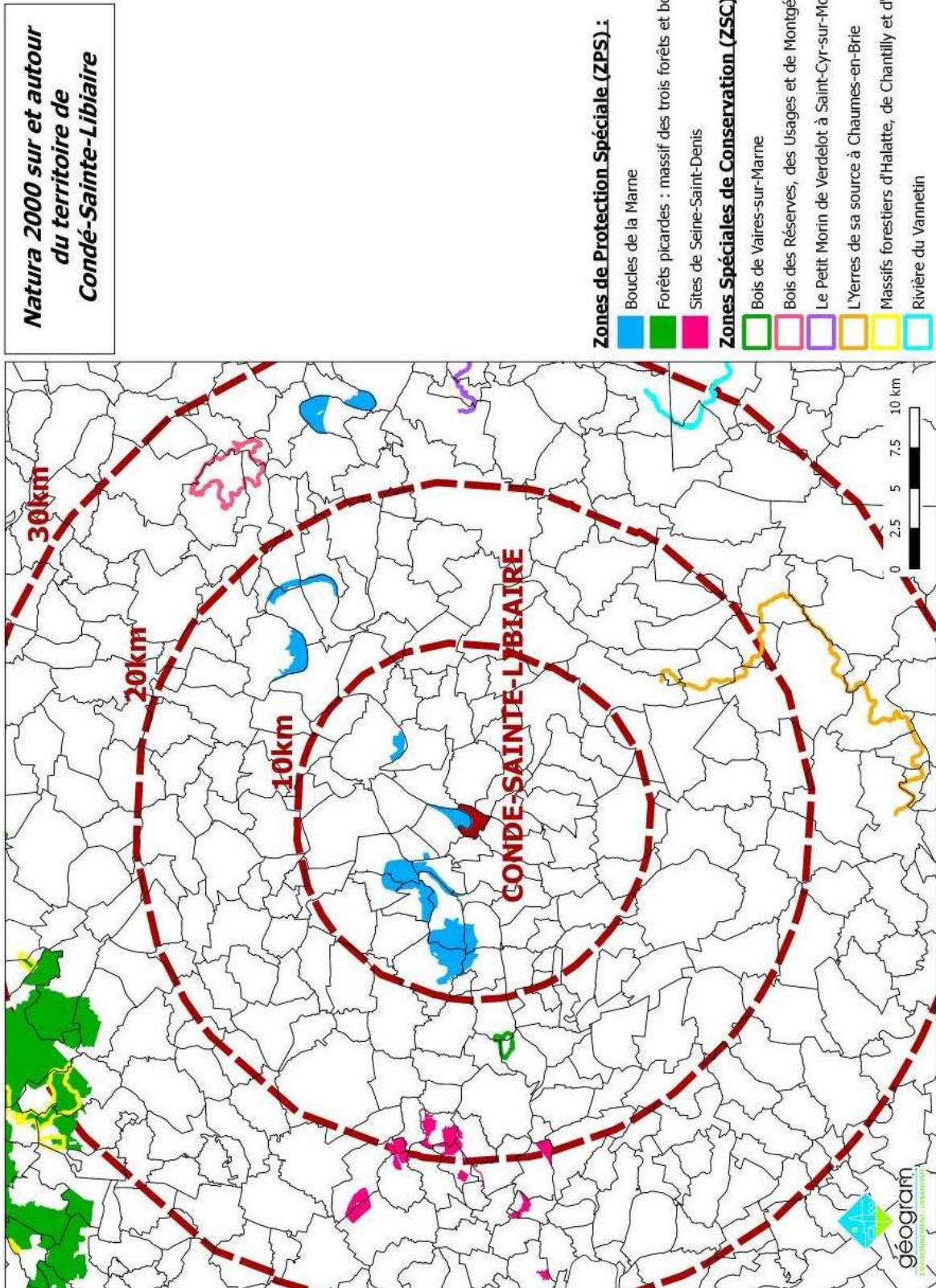


### ► Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une **procédure** menée **en même temps que l'élaboration du PLU** proprement dit, **les 2 démarches interagissant constamment l'une avec l'autre**. Intégrant pour partie le site Natura 2000 des Boucles de la Marne (ZPS), la commune de Condé-Sainte-Libiaire est soumise à la procédure d'évaluation environnementale renforcée (dite aussi « évaluation environnementale stratégique » ou simplement « évaluation environnementale » au sens strict).

En termes d'incidence indirecte, le PLU n'est pas de nature à affecter notablement le niveau des aquifères : en interdisant toute exploitation de carrière et tout affouillement, il protège en grande partie la commune des phénomènes de rabattement de nappe induit par de telles exploitations.

La mise en œuvre du PLU n'est à l'origine d'aucune incidence notable sur l'avifaune ayant justifié le classement des Boucles de la Marne en Natura 2000.



Le contexte communal n'offre donc que peu d'alternatives, et le choix retenu apparaît largement comme le plus raisonnable.