

Departement de Seine-et-Marne

Commune de  
**Pierre-Levée**



# Plan Local d'Urbanisme

## PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Document n°2

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du

Cachet et Signature du  
Président :

approuvant le PLU de la  
commune de Pierre-Levée



**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
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE : ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>5</b>
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE : ORIENTATIONS DETAILLEES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>7</b>
A – Orientations concernant l'habitat .....	8
B – Orientations concernant les transports et les déplacements .....	10
C – Orientations concernant les réseaux d'énergie .....	12
D – Orientations concernant le développement des communications numériques.....	12
E – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique .....	12
F – Orientations générales concernant les loisirs .....	14
G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques .....	14
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>	<b>17</b>
A – Occupation du sol en 2012 .....	18
B – Évolution récente.....	18
C – Objectif dans le cadre du PLU.....	19

## **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 et les déplacements,
  - les réseaux d'énergie,
  - 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<sup>ère</sup> Partie :

# Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1995, la commune de PIERRE-LEVEE a décidé par délibération en date du 6 février 2012, 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 son 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 PIERRE-LEVEE retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement, les orientations suivantes :**

- ⇒ **Permettre le développement de l'habitat dans le respect des documents supra communaux ;**
- ⇒ **Préserver le cadre de vie et le patrimoine local en facilitant la réhabilitation du site du Château de Montebise et des corps de fermes présentant un caractère architectural traditionnel de qualité ;**
- ⇒ **Encourager le développement économique local en assurant la pérennité des entreprises existantes et en favorisant l'évolution, la diversification et le changement de destination des fermes ;**
- ⇒ **Protéger les sites et les paysages en respectant les trames bleues et vertes, les corridors écologiques et les espaces naturels reconnus pour leur richesse.**

## 2<sup>ème</sup> 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 forte attractivité. L'évolution démographique de ces quinze dernières années en témoigne : entre 1999 et 2014, le nombre d'habitants a progressé de près de 40%, dont les 2/3 sont liés à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

**Lors du recensement de 2014, on comptait 495 habitants. À l'horizon du PLU, il est souhaité atteindre 580 habitants.** Il conviendra alors de permettre la réalisation de 45 logements sur l'ensemble du territoire.

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.

Quelques 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.

La délimitation des zones constructibles dédiées à l'habitat tient compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis et d'une estimation du taux de non réalisation de ces potentialités foncières.



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

Compte tenu des capacités d'accueil au sein des zones urbaines, des possibilités d'extension seront définies dans la continuité des zones bâties actuelles, et dimensionnées en tenant compte du niveau des réseaux et des travaux d'amélioration prévus (nouvelle station d'épuration à l'étude).

Une zone à urbaniser (AU) sera le support de la création d'une voirie qui permettra de faciliter la circulation, en créant une liaison entre la Rue Neuve et la Rue des Houis. Il sera créé en accompagnement de cette zone, un espace public aménagé et sécurisé ainsi que des places de stationnement.

En cohérence avec le SDRIF, les possibilités d'extension seront limitées à 5% de l'espace urbanisé actuel.



→ **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 PLU tiendra compte du projet d'aménagement du site du Château de Montebise. (château et communs). Les propriétaires souhaitent restaurer l'édifice afin de le transformer en un site touristique et d'accueil (salles de conférence et de réception, restauration, ...).

Le PLU prévoira des mesures afin de permettre la protection de ce monument, sa mise en valeur et son évolution, garant du maintien de ce patrimoine et support de développement économique et touristique.



## **B – Orientations concernant les transports et les déplacements**

La commune est traversée par les routes départementales 19, 21 et 44 qui engendrent un trafic important (plus de 4000 véhicules/jour) et régulier de véhicules. Sans toutefois pouvoir parler de nuisances, ces axes de circulation sont sources de contraintes et de risques accidentogènes.

Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village 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.).

→ **Mener une réflexion sur l'accès et la desserte des extensions prévues**

Une réflexion sur les accès et la desserte des possibilités d'extension est traduite au travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (documents n°3 du PLU). La desserte de la zone AU – Les Houies permettra de créer une liaison entre la Rue Neuve et la Rue des Houies, facilitant la circulation dans ces secteurs.

La problématique du stationnement devra bien être prise en compte ainsi que la sécurité routière.

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

L'espace public créé, sera situé à proximité d'une sente qui permettra un accès à pied parfaitement sécurisé. De nombreux chemins passent tout autour et permettront des accès au hameau des Houies.

Cet espace public aménagé permettra aussi d'offrir aux enfants une aire de jeux et de rencontre à l'abri de la circulation routière. Gestionnaires d'un village dortoir, les élus de PIERRE-LEVEE espèrent ainsi recréer du lien social au cœur du village.

## **C – Orientations concernant les réseaux d'énergie**

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

## **D – Orientations concernant le développement des communications numériques**

La Communauté de Communes du Pays Fertois a adhéré au Syndicat mixte d'aménagement numérique qui regroupe le Département, la Région et les Etablissements publics de coopération intercommunale.

A ce titre, la Communauté de Communes doit réaliser un plan de développement de réseau avec les débits actuels par secteurs. Le choix de la fibre optique en porte-à-porte serait privilégié et les communes du plateau seraient prioritaires dans la mise en place effective de ce nouveau réseau.

Dans l'attente de la disponibilité d'un accès très haut débit, les possibilités d'extension seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

## **E – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique**

Au-delà de son attractivité résidentielle, PIERRE-LEVEE 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. Ces différentes activités génèrent l'emploi de près de 70 personnes.

Pour atteindre cet objectif, il est prévu :

→ **D'assurer le maintien et le développement des activités actuelles**

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

Le PLU tiendra compte des activités artisanales, commerciales et de services existantes (serres de Moras, garages,...) par le biais d'un zonage spécifique et d'un règlement adapté pour faciliter leur développement (sans extension foncière), 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.

Des commerces et des services de proximité pourraient être créés au sein des bâtiments existants. La présence de ces activités sera profitable à l'ensemble des habitants de PIERRE-LEVÉE.



→ **De permettre le maintien et le développement des activités agricoles ainsi que leur diversification**

La commune de PIERRE-LEVÉE compte 7 exploitations agricoles de tailles et de localisations variées. L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir ces activités agricoles, de faciliter leur développement (agrandissement), tout en encourageant la diversification agricole.

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage sera autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il participe à la protection et à la mise en valeur du patrimoine.

→ **Développer l'offre touristique**

Le projet de réhabilitation du Château de Montebise et l'aménagement de son site contribueront au développement économique et touristique local.

Y est prévu la réalisation d'une salle de réception et d'hébergement. La mise en valeur du parc peut devenir un lieu de visites attractif.



## **F – Orientations générales concernant les loisirs**

Des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées traversent la commune. Ces parcours de randonnées seront préservés. En cas de suppression, un itinéraire de substitution sera proposé.

## **G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques**

La commune dispose d'un patrimoine naturel identifié. Deux ZNIEFF sont recensées sur le territoire. La commune abrite de nombreux espaces boisés, sous forme de massif forestier ou de bosquets, des zones humides, des plans d'eau et des ruisseaux... Les élus

souhaitent préserver les espaces naturels et agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie.

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

→ **Préserver les espaces boisés du territoire et les lisières**

L'ensemble du domaine forestier du Mans présent sur le territoire communal sera classé en zone naturelle afin de garantir la pérennité des boisements et de ce fait de la ressource forestière locale.

Les autres boisements du territoire seront également classés en zone naturelle dans un objectif de préservation de la trame écologique du territoire.

Les lisières seront également préservées.

→ **Préserver les zones humides de l'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 seront préservés par un classement en zone Naturelle ou Agricole.





## 3<sup>ème</sup> Partie :

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

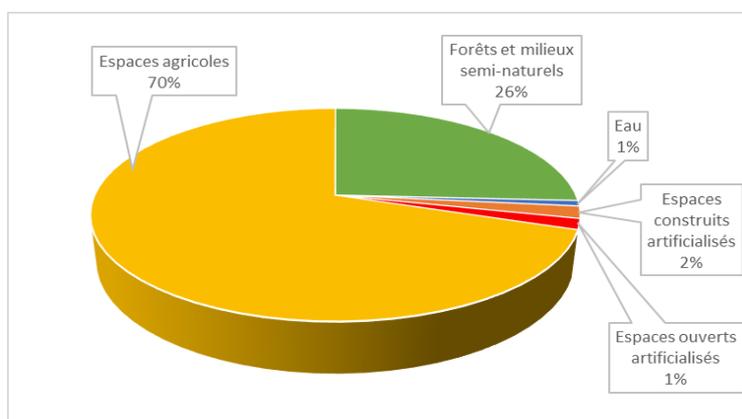


## A – Occupation du sol en 2012 <sup>1</sup>

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.

### Mode d'occupation des sols de Pierre-Levée en 2012

(d'après le MOS de l'IAU-IdF)



A PIERRE-LEVEE, l'activité agricole est également prédominante ; l'agriculture s'étend sur plus de 900ha, soit 70% de la surface communale. Les forêts et milieux naturels concernent 335ha, soit 26% du territoire.

## B – Évolution récente

PIERRE-LEVEE dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 26 juin 1995. Les constructions réalisées depuis, ont été autorisées au sein des zones bâties (zones UA et NB) délimitées par le document. Les habitations récentes ont été réalisées au coup par coup, sur le bourg et les hameaux déjà desservis par les réseaux. Aucune zone d'extension à vocation d'habitat n'était prévue au POS.

Entre 2004 et 2013, 22 demandes de permis de construire ont été accordées par la commune, soit en moyenne 2 à 3 permis par an.

<sup>1</sup> Données statistiques issues du site : [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

## **C – Objectif dans le cadre du PLU**

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

En cohérence avec les orientations du SDRIF, les extensions ne dépasseront pas 5% de la surface des espaces déjà urbanisés et la densification sera recherchée, dans le respect des principes proposés par le document supra-communal.

La ponction sur les terres agricoles et les milieux naturels ne dépassera pas 1.45 hectares soit moins de 0,1% de la surface communale. Les possibilités d'extension sont délimitées dans la continuité immédiate du village dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.