

Plan Local d'Urbanisme

*L A V A L -
E N - B R I E*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 avril 2012	prescrite le :
arrêtée le : 7 décembre 2017	arrêtée le :
approuvée le : 14 décembre 2018	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :
14 décembre 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 HOUJELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

- La délibération du 5 avril 2012 précise que l'élaboration du PLU répond aux objectifs suivants :
 - Améliorer l'équilibre en termes de démographie et de logement tout en maîtrisant l'urbanisation.
 - Favoriser le développement du Centre village.
 - Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation.
 - Maintenir les espaces agricoles.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie le 11 décembre 2012 et le porter à la connaissance complémentaire en date du 9 février 2015.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 7 décembre 2016, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 29 octobre 2016, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 18 novembre 2017, exposant l'avancement du projet de P.L.U.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celle, avec les personnes publiques associées et consultées, du 5 octobre 2017, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu. Celui-ci, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans le Rapport de Présentation.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : zone urbaine dense centrale,
 - un sous-secteur UAa, correspondant à l'ensemble déjà bâti du bourg,
 - un sous-secteur UAb, couvrant les terrains venant en extension de l'urbanisation traditionnelle ou le hameau de Grand Buisson.
- zone UB : zone urbaine peu dense, à caractère résidentiel
- zone UX : zone artisanale existante,
- zone A : les terres agricoles,
 - un sous-secteur Azh, dédié à la protection des zones humides,
- zone N : les espaces boisés et protégés,
 - un sous-secteur Nzh, dédié à la protection des zones humides,
 - un sous-secteur Na, correspondant à une activité de loisirs implantée dans la commune à l'ouest du Grand Buisson.
- Les principales modifications du zonage par rapport au POS :
 - Identification de mares à protéger.
 - Redéfinition de certaines limites des zones urbaines, en fonction de la réalité du terrain et des objectifs de la Mairie.
 - Introduction de secteurs Azh et Nzh dédiés à la protection des zones humides.
 - Suppression de la plupart des zones Na (zones d'urbanisation future) du POS, reclassées en zone agricole dans le PLU.
 - Redéfinition du contour des zones agricoles et naturelles, afin de s'adapter à la réalité du terrain (et classer en zone A les surfaces cultivées, et en zone N les espaces forestiers et naturels).

*

* *

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

• Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 7 décembre 2016) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

1. L'aménagement : Maintenir les protections au niveau de l'environnement. Favoriser, améliorer et créer des chemins de randonnée.

(Exemples : mettre en œuvre des protections réglementaires au titre des paysages, aménager les bords des rus et les bois pour une fréquentation touristique.)

→ **Justifications du choix de l'objectif** : On constate une attractivité du territoire, qui repose sur : un riche patrimoine historique, patrimonial et architectural, une accessibilité aux commerces et services de l'agglomération de Montereau, une bonne desserte routière (RD 210) et autoroutière (A5 au péage de Forges), une relativement bonne accessibilité par les transports en commun (train et bus), une richesse du site naturel, notamment des sites forestiers et agricoles alentours. La volonté de la Municipalité est de mettre en valeur ces atouts, et notamment les sites naturels.

Toutefois, la commune comporte des facteurs limitant du développement : un besoin s'exprime en termes de commerces et de services de proximité, des secteurs exposés à un aléa des argiles et à un risque de remontées des nappes, une zone inondable constatée, à Maulny, des mares et zones humides importantes sur tout le territoire.

2. L'équipement : Prendre en compte la capacité actuelle des voiries et des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation. Réfection de la toiture de l'église. Réaménager la maison communale. Préserver l'équilibre du budget communal vis-à-vis des programmations d'équipements.

(Exemples : étudier des programmations et des financements, Inscrire des emplacements réservés, réaménager des espaces récréatifs.)

→ **Justifications du choix de l'objectif** : la capacité d'accueil de la commune est limitée par les équipements d'infrastructure (notamment en matière d'assainissement, lequel est non collectif pour les hameaux et écarts) : c'est pour cette raison qu'il faut prendre en compte cet enjeu comme un facteur limitant de l'urbanisation. Quelques améliorations peuvent être également attendues concernant les équipements communaux (église, équipements récréatifs,...).

3. L'urbanisme : Maîtriser les formes urbaines et architecturales des nouvelles opérations. Réglementer les clôtures (soubassement, arbustes). Réglementer l'aspect esthétique des nouvelles opérations de construction. Privilégier les constructions basses avec jardins.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre résidentiel et urbain), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. A Laval-en-Brie on constate notamment un patrimoine local à protéger (fermes, lavoir et maisons rurales), ainsi qu'une trame verte imbriquée dans le tissu construit (parcs, jardins, vergers), qu'il convient de préserver. En termes d'urbanisme, il convient de distinguer le centre du village de sa périphérie, au regard des prescriptions qualitatives à mettre en application. Il s'agira notamment de prendre en compte les caractéristiques du tissu bâti et de sa trame végétale.

Concernant les clôtures, cette question représente l'un des points principaux de la qualité du tissu construit en milieu pavillonnaire. Pour la Municipalité, il est notamment important d'interdire la plantation d'espèces non désirables voire de faire réaliser les clôtures par les aménageurs dans les opérations d'ensemble.

4. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : Répertorier les zones humides à conserver. Préserver les paysages et vues emblématiques du ru de Bélan et du ru de l'Etang, aux abords du village.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Pour rappel, la commune présente une riche trame verte (Bois de Maulny, Forêt de Villefermoy, Forêt de Saint-Martin) et des espaces protégés (la ZICO et la ZNIEFF II de la Forêt de Villefermoy, la zone NATURA 2000).

Il s'agit, d'une part, d'identifier les zones humides et les mares. D'autre part, une réflexion a été menée sur la préservation des paysages emblématiques de certains secteurs, notamment les entrées de ville.

5. La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : instituer un droit de préemption sur les bois et espaces verts. Protéger les zones humides du plateau et des vallées, maintenir les continuités dans les espaces forestiers.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** le territoire de Laval-en-Brie présente une sensibilité particulière des milieux naturels, se situant au bord d'une vallée. On y constate des continuités écologiques multiples : le long des Rus, entre les espaces boisés,... Il sera nécessaire d'atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes. Les zones urbanisées et les axes routiers traversant le territoire peuvent, en effet, engendrer des coupures du réseau écologique.

6. L'habitat : Priorité aux constructions pavillonnaires dans les dents creuses, en limitant les opérations de lotissements. Autoriser l'aménagement des granges désaffectées en logement, en respectant le volume existant, avec une taille minimale de 45 m² par logement. Faciliter la diversité de l'offre de logement par le règlement.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** Laval-en-Brie est une commune exposée aux mouvements de décohabitation. On constate une tendance, de surcroît, à la diminution de l'effort de construction : 2 logements par an entre 1975 et 1999 ; 1 logement par an depuis. Cette évolution tendancielle de la démographie nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U), afin de maintenir la population communale et attirer de nouveaux actifs. La réhabilitation des logements vacants et la conversion des résidences secondaires constituent une « réserve de capacité » à exploiter.

• **Nota : l'objectif territorialisé de production de logements (TOL) du bassin de Montereau**

La Commune est comprise dans le bassin de Montereau, dont l'**objectif territorialisé de production de logements (TOL)** s'élève à 372 logements par an. 46 communes de différentes tailles font partie du bassin : avec 199 logements en 2011, Laval-en-Brie constitue 0,6 % du parc de logements total de ce territoire.

En première approche, on pourra retenir que l'objectif territorialisé au niveau de la Commune correspond ainsi à 0,6 % de l'objectif global, c'est-à-dire :

0,6 % de 372 logements / an = environ 2 logements / an = **environ 36 logements sur une période de 18 ans (2013 – 2030).**

→ L'objectif de la Commune, envisageant de construire environ 40 logements, paraît cohérent avec le TOL du bassin de Montereau.

7. Les transports et les déplacements : Mettre en sécurité le réseau routier communal. Prévoir des cheminements doux et des élargissements de voirie. Dissuader le stationnement sur trottoir dans les nouvelles opérations.

Moyens : Imposer au moins trois places de stationnement par logement de plus que 120 m². Imposer des places de stationnement de journée dans les nouvelles opérations.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** la Commune est concernée par une croissance de ses besoins de mobilité (en raison des services manquants et du nombre insuffisant d'emplois), face à un réseau routier fonctionnel et avec peu alternatives à la voiture individuelle : une gare située à une demi-heure du village (mais avec des difficultés de stationnement), un manque d'aménagements pour développer les « circulations douces ». Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale...

8. Le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie : Prévoir des unités autonomes de production d'énergie dans les nouvelles opérations de logement. Imposer des fourreaux en attente pour toute nouvelle implantation ou opération.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** à Laval-en-Brie on constate une couverture numérique relativement faible, au regard des débits constatés dans l'agglomération de Melun. Toutefois, la desserte adsl

(et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle. La fibre optique est prévue en 2018 par la CC.

9. L'équipement commercial : Laisser la possibilité d'implanter des commerces. (Moyens : Faciliter les implantations de nouveaux commerces ou services à travers le règlement du P.L.U.)

→ **Justifications du choix de l'objectif** : la commune, compte tenu de sa taille et de son caractère rural, est concernée par une évasion commerciale des habitants et une augmentation des besoins de mobilité. Il n'y a pas, en effet, aucune offre commerciale dans le village (à l'exception d'un salon de coiffure). C'est pour cette raison que le potentiel de développement de petits commerces et artisans doit être accompagné, à l'échelle communale.

10. Le développement économique et les loisirs : Permettre l'aménagement de gîtes ruraux. Accompagner et faciliter le développement des activités existantes.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : à Laval-en-Brie on observe une économie locale à conforter : en 2013, 32 entreprises sont recensées dans la commune (dont 14 entreprises de commerces et services, soit 43,8%). En 2013, la commune de Laval-en-Brie comptabilisait 9 entreprises de 1 à 9 salariés (soit 28,1%) et 1 entreprise de plus de 10 salariés (soit 3,1%). On recense deux entreprises à vocation touristique : le Gîte rural de la Fermette du Petit Maulny et le parc de loisirs « Jumping Forest ». Vis-à-vis du faible taux d'emploi communal, il est nécessaire d'appuyer le développement du village sur les facteurs économiques existants et d'en améliorer l'attractivité.

11. La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : Permettre une certaine densification des espaces bâtis et la reconversion des fermes en logements. Limiter la consommation d'espaces à 1,92 ha au plus.

(Moyen : Faciliter, via le règlement, la reconversion des corps de ferme.)

→ **Justifications du choix de l'objectif** : les surfaces agricoles ont diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel). Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de d'engendrer une consommation injustifiée de la précieuse ressource communale qui sont les terres cultivables. C'est pour cette raison que Laval-en-Brie a préféré un développement axé sur une densification du tissu villageois, une urbanisation effectuée en priorité dans les « dents creuses », une limitation des extensions urbaines inférieure à 2,33 ha (~ 5 % du périmètre construit de 2012).

*

* *