

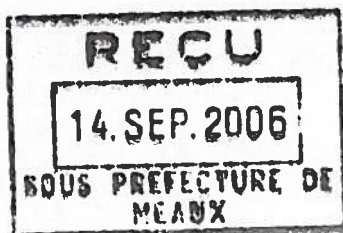
**DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DE LUZANCY**

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
approuvé le 26/09/2001**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

1- Notice explicative



Vu pour être annexé la délibération
du Conseil Municipal du : 01 SEP. 2006

Le Maire



NOTICE EXPLICATIVE

1 - Chronologie du POS :

Le Plan d'occupation des Sols de la commune de LUZANCY a été approuvé le 5 décembre 1986.

Les objectifs étaient les suivants :

- prévoir une évolution démographique limitée et contrôlée afin d'éviter le phénomène de transformation du secteur en banlieue dortoir,
- rééquilibrer le rapport population/emploi/équipement en maintenant les activités existantes et en favorisant l'implantation de nouvelles activités,
- protéger l'environnement naturel et le mettre en valeur, notamment en ce qui concerne l'activité agricole, les espaces boisés et les richesses du sous-sol.

La révision du Plan d'occupation des Sols de la commune de LUZANCY a été approuvé le 26 septembre 2001.

Les objectifs étaient les suivants :

- redéfinir les principes d'une croissance très maîtrisée, comme dans l'ancien document, du village et des hameaux,
- établir la compatibilité du POS avec les schémas directeurs approuvés (SDRIF et SCHEMA DIRECTEUR MARNE-OURCQ). Cette mise en compatibilité impose notamment le réexamen des limites de zones situées en lisière de massif forestier afin d'exclure toute urbanisation nouvelle dans la bande de 50m, seuls les sites urbains constitués étant maintenus,
- prendre en compte les impératifs liés à l'amendement Dupont, aux abords de la Route Départementale n°402, classée voie à grande circulation. A ce titre, toute extension linéaire en bordure de cet axe est à exclure,
- incorporation au document de l'arrêté préfectoral du 7/12/1994 qualifiant de Projet d'Intérêt Général la protection des zones inondables de la vallée de la Marne,
- réécrire le règlement afin de palier à certaines difficultés rencontrées à l'application,
- délimiter les espaces boisés afin d'être conforme à la réalité du terrain.

2 – Justification de la nécessité de la modification

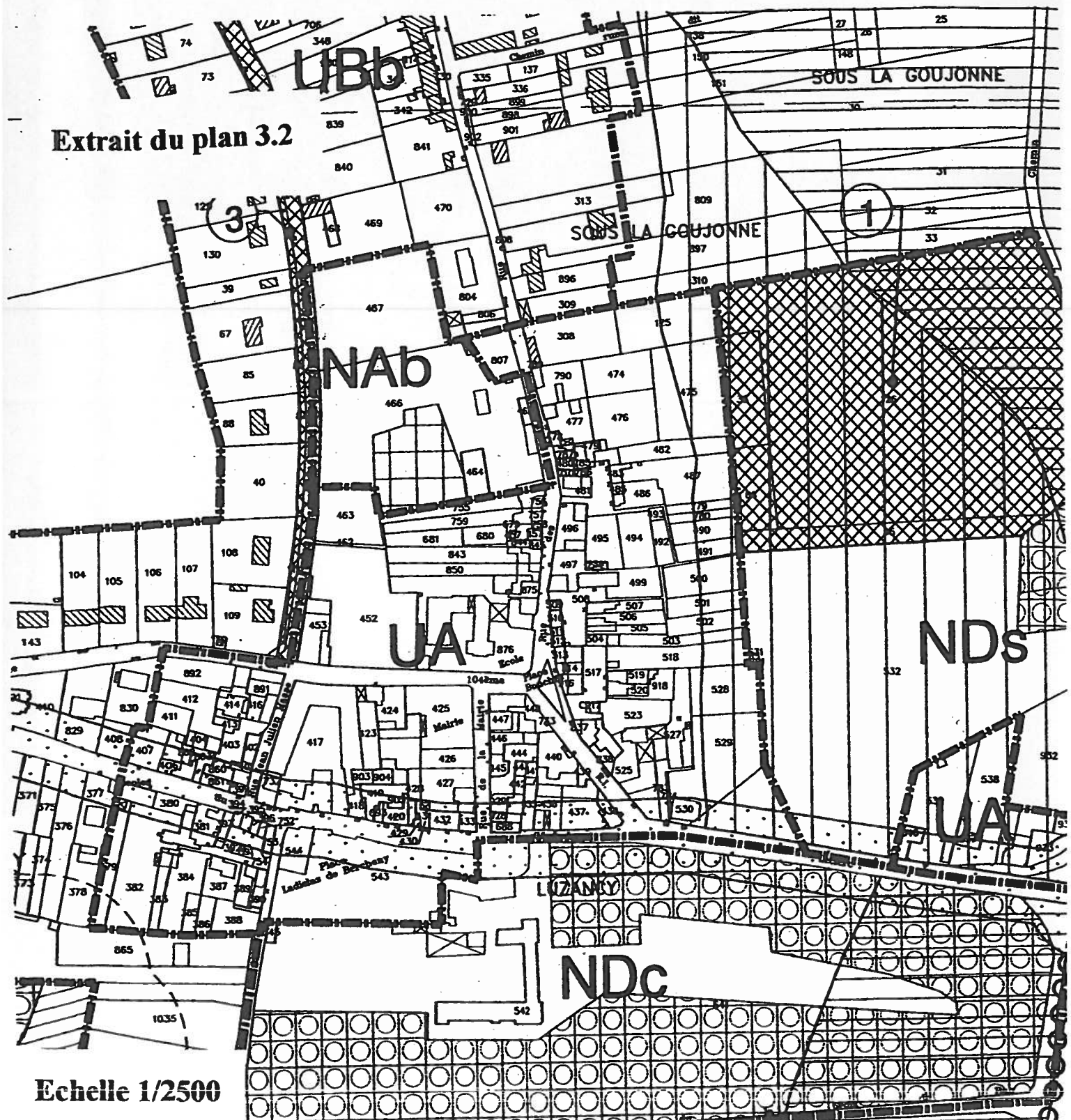
La présente modification a trois objectifs :

- incorporer le secteur bâti existant des secteurs NAb et NAc, dans les zones urbaines existantes contigües ou à proximité ayant le même coefficient d'emprise au sol et le même coefficient d'occupation du sol,
- autoriser les constructions des annexes à l'alignement actuel ou futur des voies en zones UB et NB,

4 – Zonage précédent des territoires couverts par la modification

Zone NAb

La NAb est une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opération d'ensembles, lotissements ou ensemble de constructions groupées) sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Dans cette zone existe du bâti.



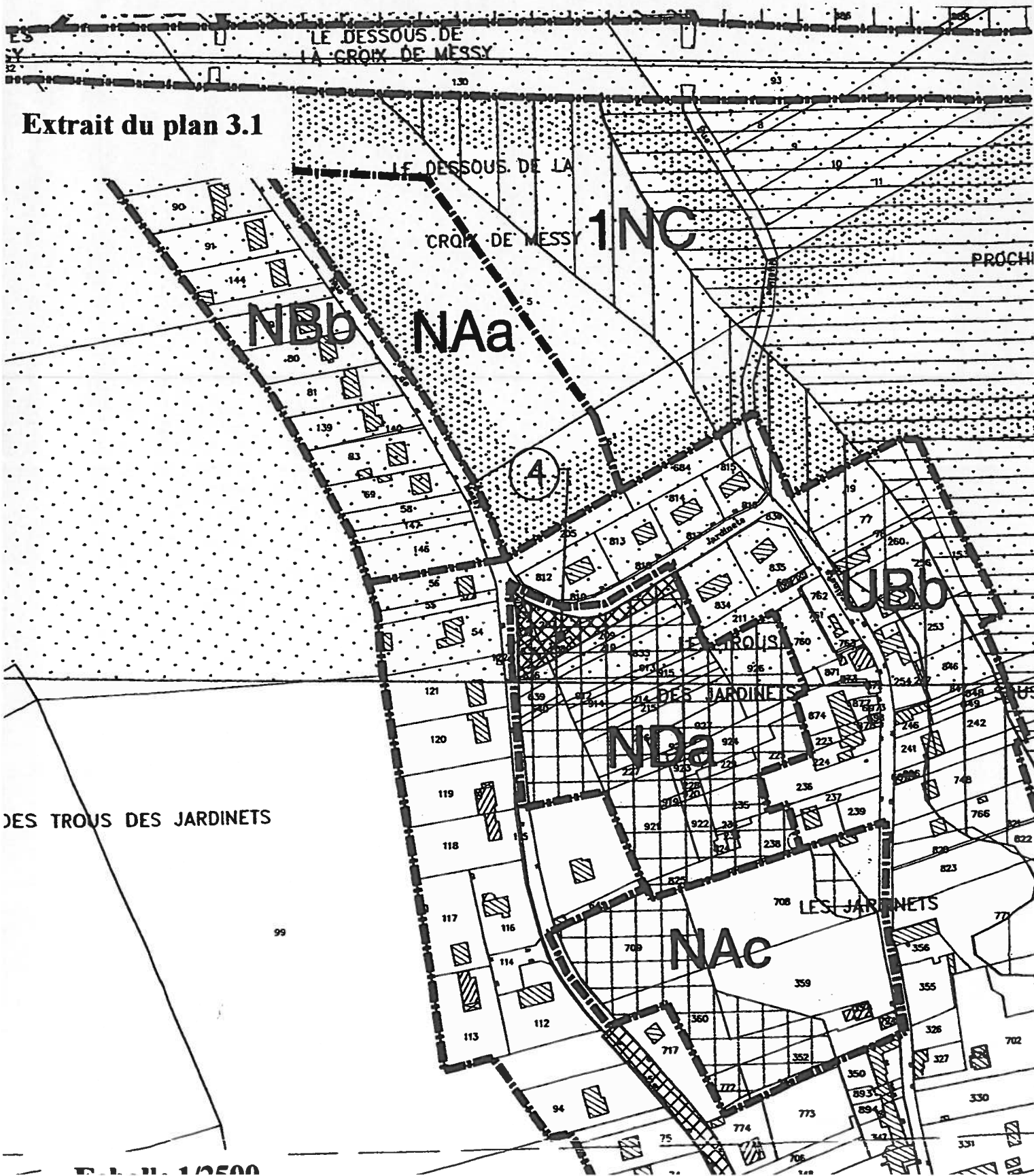
Extrait du plan 3.2

Echelle 1/2500

Zone NAc

La NAc est une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opération d'ensembles, lotissements ou ensemble de constructions groupées) sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Dans cette zone existe du bâti.

Extrait du plan 3.1



5 – Principales mesures de la modification du POS

5.1 - Incorporer le secteur bâti existant des secteurs NAb et NAc, dans les zones urbaines existantes contigües ou à proximité ayant le même coefficient d'emprise au sol et le même coefficient d'occupation du sol.

Les secteurs NAb et NAc se rattache à la zone UBb.

Principales caractéristiques de la zone UBb :

- habitat peu dense
- caractéristiques des terrains, ils présentent notamment, 15 mètres de façade et 600m² de superficie,
- emprise au sol : 30% ou 50% si commerces ou activités,
- COS : 0,30 ou 0,50 si commerces ou activités.

5.2- Autoriser les constructions des annexes à l'alignement actuel ou futur des voies

La modification concerne les articles 6 relatives à l'implantation de constructions par rapport aux et emprises publiques et s'applique sur les zones UB et NB.

5.3 - Permettre la création de mur d'une hauteur totale jusqu'à 2 (deux) mètres, en limites séparatives ainsi qu'à l'alignement actuel ou futur des voies

La modification concerne les dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur et plus spécialement les clôtures et s'applique sur les zones UA, UB NB.

6 – Contenu du dossier de modification du POS

Le présent dossier de modification est donc constitué de :

- la présente notice
- extraits des règlements, des zones UA, UB et NB modifiés, se rapportant aux paragraphes 5.2 et 5.3, mentionnés ci-dessus,
- deux extraits des documents graphiques 3.1 et 3.2, modifiés se rapportant au paragraphe 5.1, mentionné ci-dessus avec le tableau des surfaces modifiées.