

Plan Local d'Urbanisme

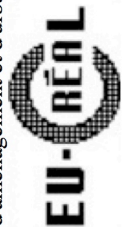
*NANTEAU-
SUR-LUNAIN*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 12 septembre 2002	prescrite le : 23 février 2015
arrêtée le : 25 mai 2003	arrêtée le : 1er juillet 2016
approuvée le : 7 juin 2004	approuvée le : 15 décembre 2017
modifiée les : 2 juillet 2007 - 16 mai 2014	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

NOTICE
EXPLICATIVE

agence d'aménagement et d'urbanisme



Idéal entreprises, rue Mondévant 77250 EOUILLIES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
15 décembre 2017

NOTICE EXPLICATIVE

A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

- La délibération du 27 février 2015 a prescrit la révision du plan local d'urbanisme.

Cette délibération a défini les objectifs suivants :

- Organiser le renouvellement urbain dans les parties bâties de la commune pour qu'il ne porte pas atteinte au caractère du tissu bâti existant tout en favorisant la mixité urbaine ;
- Mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural ;
- Doter la commune d'un document d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle 2 » et la loi dite « ALUR » ;
- Doter la commune d'un document d'urbanisme numérisé, conforme au standard validé par le conseil national de l'information géographique (CNIG), afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le **18 mars 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.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 4 mai 2016.

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 18 décembre 2015, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 26 mai 2016, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celle du 24 mars 2016 de présentation du projet de plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées et consultées.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

• Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé au regard des orientations de l'aménagement communales et supra-communales. [Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit en pages 149 et suivantes du rapport de présentation.](#)

Les fondements du parti d'aménagement du P.L.U initial 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 de petites opérations de logements, réhabilitation des constructions anciennes, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois de Nanteau, correspondant essentiellement au village du XIX^e siècle.
- zone UB : la propriété du Centre d'Orientation Sociale et du Centre de Réadaptation Professionnelle et de Formation.
- zone UC : affecté aux implantations de logements individuels dans les extensions récentes du village.
- zone A : terres agricoles, assorties d'une identification de la zone humide fonctionnelle Azh.
- zone N : les espaces boisés et(ou) protégés (avec identification des zones humides Nzh).

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

• **Nota Bene** : en prescrivant la révision de son plan local d'urbanisme, il n'entrait pas dans les objectifs de la Commune de remettre en cause de façon importante les dispositions du P.L.U initial, mais uniquement de l'adapter au nouveau contenu prescrit par la loi Grenelle II.

L'approbation du schéma directeur régionale du 27 décembre 2013 et l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre comme de son décret d'application du 28 décembre 2015, ont entraîné la nécessité de discuter du contenu de la révision du P.L.U au delà des intentions initiales.

- De ce fait, et au regard des limites imposées par le SD-RIF en termes de consommation d'espaces, la Commune a consenti une réduction de superficie de terrains non construits dans la zone UC (secteur UCb), entre la Métairie et Villeneuve, pour une superficie de 18 000 m².
- La Commune, au regard des nécessités de préservation de la vallée du Lunain, a aussi intégré dans les dispositions du zonage une protection des zones humides (Azh et Nzh).

Compte tenu des objectifs initiaux de la Commune, ce sont les seuls changements de zonage.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur (outre la suppression des minima parcellaires et des C.O.S, imposés par la loi ALUR) :

• Zones UA et UC :

- « En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à **40 m²** de surface de plancher. »
- « La distance est portée à 12 mètres entre deux constructions principales à usage de logement édifiées sur une même propriété. »
- « Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à xx % (30 % en zone UA et 50 % en zone UC), de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée. »

• Zone UA :

- Réduction à 300 m² au lieu de 500 m² la surface de plancher des constructions à usage d'entrepôts.
- En cas de retrait, la construction respectera, par rapport aux limites séparatives, une distance du point qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de sa hauteur totale mesurée au faitage, avec un minimum de trois mètres.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, les constructions respecteront une distance minimale de 8 mètres (limites de fond de parcelle).

- Zone UB :

Aux abords de la voirie, et afin de minimiser l'impact visuel, il sera demandé la mise en place ou le maintien de plantations brise-vues.

- Zone UC :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales de propriété aboutissant aux voies.

La construction respectera, par rapport à ces limites, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale mesurée au faîtage, avec un minimum de trois mètres.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, les constructions respecteront une distance minimale de 8 mètres (limites de fond de parcelle).

- Zones A et N :

Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

- Articles A1 et N1, dans les secteurs Azh - Nzh, sont interdits

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

- Articles A1 et N1 :

Concernant la zone traversée par le gazoduc DN 500 et PMS 67,7 bars, les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes :

a) Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

- Dans la zone N :

- Les stockages de matériaux, et le stationnement prolongé au delà de trois mois, de machines ou véhicules, caravanes, résidus urbains, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol de toutes dimensions.

*

* *

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

• Le PADD (lors du conseil municipal du 18 mars 2016) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance du 23 septembre 2015 :

• **L'aménagement** : → Maintenir le cadre de vie rural et vert, et dynamiser la commune par la création d'un centre de vie dans le village.

→ Justifications : mettre à profit la proximité des espaces naturels pour en faire un élément structurant des aménagements et des activités.

• **L'équipement** : → Mettre en place des équipements péri-scolaires pour les jeunes ménages avec enfants.

→ Justifications : Une offre en équipements qui a été récemment améliorée (salle polyvalente, etc.) mais qui nécessite d'être adaptée aux objectifs de renouvellement démographique retenus par la Commune.

• **L'urbanisme** : → Inscrire des protections par secteur : continuités de vergers, jardins remarquables, constructions anciennes (architectures typiques). Eviter la juxtaposition des architectures novatrices avec des constructions anciennes.

→ Justifications : L'attractivité de Nanteau-sur-Lunain (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions : il apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du site et de préserver les espaces les plus sensibles (entrées du village).

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

• **Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : → Garantir l'intégrité des espaces naturels = interdire toute implantation en milieu forestier. Inscrire les berges de la rue des Moulins en zone de protection.

→ Justifications : L'intégrité et la diversité des espaces naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux et des paysages, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de Nanteau-sur-Lunain.

• **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : → Développer les zones naturelles, en inscrivant un emplacement réservé ou un droit de préemption. Intégrer dans le P.L.U les actions de la structure d'animation du DOCOB.

→ Justifications : Préserver le fonctionnement hydrologique. Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.

• **L'habitat** : → Favoriser l'aménagement des constructions anciennes. Ni développement rapide, ni stagnation ... Augmentation limitée à 700 habitants à 2030 (population des résidences principales).

→ Justifications : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : comment réduire la forte diminution de la taille moyenne des ménages ?

• **Les transports et les déplacements** : → Développer une offre de transports adaptée (personnes âgées).

→ Justifications : Le village est desservi par un maillage de voirie et surtout par des accès qui représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement des entrées d'agglomération, comme de circulation routière ou piétonnière. La localisation des accès nécessite des aménagements

répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière. La Commune projette de réaliser un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

- **Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques** : → Un développement de la fibre optique est prévu à terme de 10 ans ; un programme est engagé (≈ 800 K €) pour la montée en débit. Favoriser les projets utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois de leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain. Le COS est déterminant dans les réflexions à ce sujet (centre d'orientation sociale et centre de réorientation professionnel et fonctionnel, maison d'accueil spécialisée).

→ Justifications : 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.

- **L'équipement commercial** : → Implanter une boulangerie multi-services (restauration et café). Laisser la possibilité de réaffecter l'ancien café.

→ Justifications : La commune, compte tenu de sa taille, n'a pas pu développer une centralité commerciale attractive : elle peut envisager d'étoffer cette offre, bien que bénéficiant des surfaces commerciales de l'agglomération de Nemours.

- **Le développement économique et les loisirs** : → Activités non nuisantes. Privilégier l'artisanat ou les petites activités commerciales. Aménager une promenade le long du Lunain = rendre accessibles les berges du Lunain.

→ Justifications : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site naturels, et la diversification de l'utilisation des anciens bâtiments agricoles.

- Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain :

La Commune s'est donné pour principes :

- de densifier le tissu construit existant, avec un potentiel théorique de l'ordre de 30 logements,
- de limiter l'urbanisation au *périmètre urbanisé de référence*, exception faite des extensions exposées en page 136 du rapport de présentation.

→ Justifications : le potentiel retenu vise à permettre d'atteindre une population de 700 habitants (en résidences principales). Les extensions identifiées apparaissent nécessaires pour refermer le périmètre d'urbanisation rue de Lorrez-le-Bocage et rue de Nuisemont.

*

* *