

CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

| | |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES | |
| 1 : Les articles L.101-1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme | 128 |
| 2 : Le schéma directeur régional, approuvé le 27 décembre 2013 | 130 |
| 3 : Autres contraintes réglementaires | 135 |
| B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX | 137 |
| 1 : Démographie, logements, activités | 138 |
| 2 : Équipements et transports | 141 |
| 3 : Environnement, espaces naturels et construits | 142 |

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A - PARTI D'AMÉNAGEMENT | |
| 1 : Principes de zonage..... | 144 |
| 2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable..... | 148 |
| 3 : Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement | 150 |
| B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES | 152 |
| 1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions | 152 |
| 2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions..... | 158 |
| C - TABLEAUX DES SUPERFICIES | 161 |
| D - COMPATIBILITÉ DU PLU avec les plans et programmes | |
| 1 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme | 162 |
| 2 : Avec le schéma directeur régional | 168 |
| 3 : Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes..... | 178 |

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT | 181 |
| 1 : Perspectives d'évolution de l'environnement | 182 |
| 2 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices | 184 |
| 3 : Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement | 191 |
| 4 : Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi | 193 |
| B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT | |
| 1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics | 194 |
| 2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations..... | 194 |
| 3 : La maîtrise du foncier..... | 195 |
| 4 : Les équipements publics et les emplacements réservés..... | 195 |
| ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES | 196 |
| ANNEXE 2 : ARGILES | 198 |
| ANNEXE 3 : RESUME NON TECHNIQUE | 200 |

CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de Nanteau-sur-Lunain.

- [L'ARTICLE L.111-1 DU CODE DE L'URBANISME :](#)

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° *Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;*

2° *Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »*

- [L'ARTICLE L.111-2 DU CODE DE L'URBANISME :](#)

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement.»

- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment ([Porter A la Connaissance du 4 mai 2016](#)) la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de Nanteau-sur-Lunain, ainsi que les articles L101-1 et L121-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme).

[1 : Les articles L.101-1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme](#)

- [L'ARTICLE L.101-1 DU CODE DE L'URBANISME :](#)

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

- [L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME :](#)

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»*

*

* *

2 : Le Schéma Directeur Régional, approuvé le 27 décembre 2013

• LES ESPACES URBANISES

- Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).

Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / ha) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

- par densité des espaces d'habitat, le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

• LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

- L'extension modérée des bourgs, villages et hameaux dans le SD-RIF de 2013 (page 33) :

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des «Grandes entités géographiques ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

- Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine et de 10 % de la densité des espaces d'habitat. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les espaces urbanisés

- 5  Espace urbanisé à optimiser
- 6  Quartier à densifier à proximité d'une gare
- 7  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- 8  Secteur d'urbanisation préférentielle
- 9  Secteur d'urbanisation conditionnelle
- 10  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- 11  Pôle de centralité à conforter

Légende de la CDGT

Légende de la CDGT

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohobitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

En cas de SCoT ou de P.L.U intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

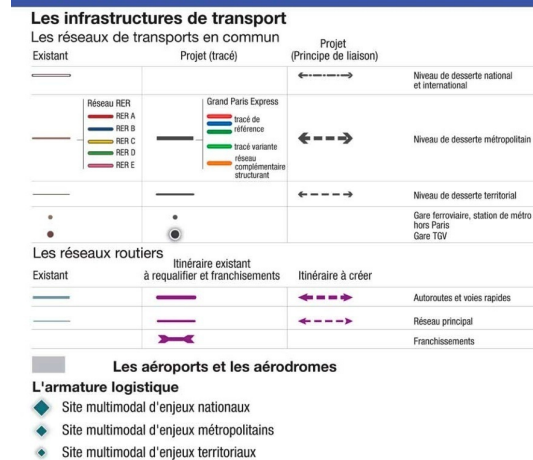
Les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.

• **Calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées :**

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Relier et structurer



Polariser et équilibrer



Préserver et valoriser



- **PRESERVER ET VALORISER**

- Les espaces agricoles (Orientations réglementaires page 38)

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, sont également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Selon leur localisation et le degré de pression subie, les espaces agricoles comprennent :

- dans l'espace rural, de grands territoires agricoles et ruraux homogènes ;
- en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement (les continuités agricoles), ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant ;
- en trame verte d'agglomération, des unités agricoles urbaines fonctionnelles malgré leur enclavement.

Les espaces agricoles sont indiqués par l'aplat 13 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces agricoles d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.

Orientations : Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;
- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;
- l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ;
- à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Ces aménagements et ces constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Ils ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le chapitre 3.5 («Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes»), la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager, présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

- Les espaces boisés et les espaces naturels (Orientations réglementaires page 40)

Les espaces boisés franciliens permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole.

Les espaces naturels, souvent de faible emprise, n'en sont pas moins des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Les espaces boisés et naturels sont indiqués par l'aplat (14) sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces boisés et naturels d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 ha hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.

Orientations : Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités conformément au chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin ;
- l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés.

Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou disposant de moins de 10% en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains. (cf. 2.1 «Orientations communes »).

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées.

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

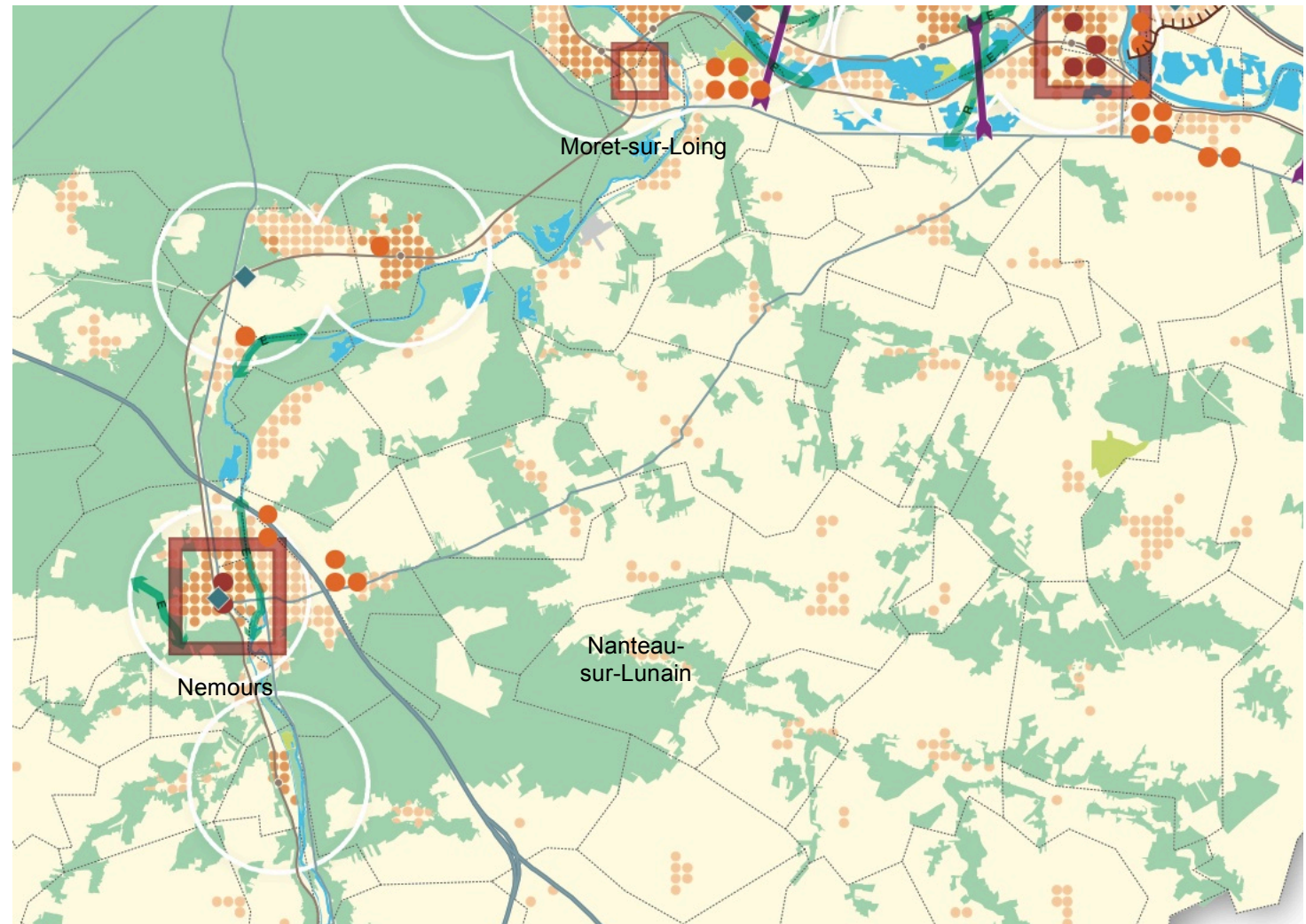
Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.

*

* *

Schéma directeur régional du 27 décembre 2013.



3 : Autres contraintes réglementaires

Dans sa lettre en date du 4 mai 2016 le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire de Nanteau-sur-Lunain l'existence de contraintes réglementaires (autres que celles du Schéma Directeur régional) qui s'imposent au document d'urbanisme :

Ce document, qui contient les prescriptions que l'Etat souhaite intégrer dans le P.L.U, fait état - pour l'essentiel - des points suivants :

- Le PLU devra être approuvé avant le 31 décembre 2016. Sinon, après cette date, le POS devient caduc et le règlement national d'urbanisme s'applique.
 - De nouvelles dispositions sont instaurées par la loi ALUR :
 1. Suppression de la taille minimale des terrains.
 2. Suppression du COS.
 3. Institution d'un coefficient de biotope (un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle en passe d'être construite).
 - Pour plus de lisibilité, le règlement sera structuré en 4 thèmes (un décret d'application est nécessaire pour traduire cette nouvelle forme)
 1. Usage du sol et destination des constructions.
 2. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
 3. Equipements des terrains.
 4. Emplacements réservés.
 - Le PLU doit être compatible avec la Charte du PNR du Bocage Gâtinais en cours d'élaboration. Le PLU aura l'obligation de se mettre en compatibilité, le cas échéant, avec la nouvelle carte du PNR dans un délai de 3 ans après l'approbation de cette dernière.
 - Le PLU doit être compatible avec le SCoT Seine et Loing en cours d'élaboration. Dans l'hypothèse où le SCoT serait approuvé après le PLU, le PLU devra, le cas échéant, se mettre en compatibilité avec les orientations de ce dernier dans un délai de 3 ans (article L.11-1-1 du CU).
 - Le PLU doit être compatible avec le nouveau SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, et en traduire les objectifs de :
 1. densification (en permettant une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat),
 2. lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Le SDRIF préconise en outre de préserver les espaces agricoles, boisés et naturels, et de protéger les lisières des espaces boisés.
- Le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Le rapport de présentation et le PADD du PLU devront inclure une analyse et des orientations concernant les modes de déplacements à l'échelle intercommunale.
 - Le PLU doit être compatible avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CC Moret – Seine-et-Loing en cours d'élaboration (délibération de la CC du 16 octobre 2006). Le PLU aura l'obligation, le cas échéant, de se mettre en compatibilité avec le PLH, dans un délai de 3 ans.
 - Le PLU doit être compatible avec le SDAGE du bassin Seine Normandie, approuvé le 1^{er} décembre 2015. La commune de Nanteau-sur-Lunain est située sur l'unité hydrographique dénommée « SAM 3 unité hydrographique Loing ».
 - Le PLU devra prendre en compte les orientations du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'Ile-de-France, approuvé le 26 septembre 2013, définissant une trame verte et bleue à l'échelle régionale. Le PLU devra préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre du document de planification est susceptible d'entraîner.

- Le PLU devra prendre en compte le Plan Climat-Energie Départemental (PCED) de la Seine-et-Marne, adopté le 28 septembre 2010, et le plan d'actions correspondant (2014/2015), visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre du département, lutter contre sa vulnérabilité énergétique, renforcer et adapter le territoire aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets.
- Concernant l'habitat, la Commune n'est pas soumise à l'obligation de production de 20% de logements sociaux (article 55 de la loi SRU). La commune comporte 7 logements sociaux. Le PLU pourra néanmoins prévoir la création de quelques logements sociaux selon les besoins estimés.
- Le nombre de ménages propriétaires occupant un logement construit avant 1975 est estimé à 49 à Nanteau-sur-Lunain, soit 22,58% des résidences principales (la moyenne départementale est 7,3%). Ces ménages sont potentiellement concernés par le programme « Habiter mieux » : des travaux de rénovation thermique particulièrement rentables, en lien avec l'Anah, pourraient être effectués.
- La Commune est concerné par le site Natura 2000 « Rivière du Loing et du Lunain », dont le document d'objectifs (DOCOB) a été approuvé le 22 mars 2012. La structure animatrice est la CC de Moret-Seine-et-Loing, accompagnée par le Fédération de Seine-et-Marne pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique (FDPPMA). Le PLU devra contenir les dispositions appropriées de préservation de l'état des sites, et sera l'objet d'une évaluation environnementale.
- Nanteau-sur-Lunain est concernée par trois Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I¹ : Bord de Route et Coteau des Chaumières (110620044), Bois de Darvault et Forêt de Nanteau (110030089), Vallée du Lunain entre Nonville et Nanteau-sur-Lunain (110001305) ; et par une ZNIEFF de type II : Vallée du Lunain entre Episy et Lorrez-le-Bocage (110001301). Le PLU devra prendre en compte les enjeux de protection des espèces et des habitats de ces sites.
- La gestion des eaux pluviales présente un triple enjeu : la limitation du ruissellement à la source, la préservation des axes d'écoulement et le traitement qualitatif des eaux pluviales. Le SDAGE définit des objectifs de réduction, de maîtrise et de traitement des ruissellements. Il préconise aussi des prescriptions fortes en termes de traitement rejets d'eaux pluviales, afin de respecter les objectifs de qualité des rivières fixés.
- Des enveloppes de classe 2 et 3 d'alerte potentiellement humide, ainsi que de mares « potentielles » et « caractérisées », sont identifiées dans la commune. Le PLU doit intégrer ce sujet afin de limiter la régression des zones humides et être ainsi compatible avec le SDAGE.
- Le territoire communal couvre la nappe 3218 Albien – Néocomien captif, qui constitue la réserve ultime d'approvisionnement de secours en eau potable. C'est pourquoi elle est classée en ZRE (zone de répartition des eaux) et tout prélèvement est soumis à autorisation préfectorale.
- Le territoire communal est concerné par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses : il s'agit de canalisations de transport de gaz (DN 500 et PMS 67,7 bar) exploitées par la société GRT Gaz. Ces zones justifiant des restrictions en matière d'urbanisation et les zones justifiant vigilance et information concernent le territoire de Nanteau-sur-Lunain
- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) de l'Île-de-France, adopté le 14 décembre 2012, fixe des objectifs et engagements visant à lutter contre la pollution atmosphérique, maîtriser la demande énergétique, développer les énergies renouvelables, réduire les gaz à effet de serre et adapter le territoire aux changements climatiques.
- La lettre de l'Agence Régionale de Santé (ARS) mets en évidence que la commune de Nanteau-sur-Lunain étaient alimentée par le forage "NANTEAU SUR LUNAIN 1". Ce captage a été abandonné en juillet 2013. Depuis mars 2014, Nanteau-sur-Lunain est alimenté par l'usine de traitement des pesticides du syndicat des eaux de Lorrez-le-Bocage.

¹ Après vérification sur le site Internet du inpn.mnhn.fr

B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

- La délibération du 27 février 2015 a énuméré les "attendus" pour réviser le plan local d'urbanisme :
 - 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.

- Observation générale quant aux enjeux du P.L.U : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le nouveau P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements (et de dynamique économique du centre-village).

- Les trois « entrées » identifiées pour préserver la ruralité du village sont :

- . L'habitat (politique du logement et qualité architecturale),
- . Les facteurs de bien-être (développement et équipements),
- . La trame Verte et Bleue (espaces et aménagements).

*

* *

Les chapitres suivants déclinent plus précisément ces objectifs thème par thème.

1 : Démographie et logement, activités.

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif du tissu urbain, un développement démographique suffisant, ainsi que la protection des espaces naturels, ont été retenus comme objectifs prioritaires de l'étude du P.L.U. **Données INSEE 2014 : 713 habitants. 296 logements. 230 résidences principales. Population des ménages : 509 habitants (taux d'occupation des logements : 2,21 – chiffre très faible).**

Le **périmètre urbanisé de référence**, dans le PLU arrêté, avait été calculé à partir d'une analyse par photographie aérienne : le résultat obtenu était de **67,45 ha**. Compte tenu des observations formulées par les PPA (l'espace urbanisé au sens strict évalué par l'IAU étant de 59,10 ha.), une **nouvelle analyse** a donc été effectuée, sur la base du MOS en 81 postes (se reporter à la carte **page 173**) : elle identifie un périmètre urbanisé de référence égal à **70,82 ha**. (détail ci-dessous).

Concernant la capacité d'accueil :

| Construit | hectares | Densification | hectares | Densification | logements | Extensions | hectares | Extensions | logements | Ecart (calculés sur MOS 81 postes) |
|-----------------------|--------------|---------------------|-------------|---------------------|-----------|---------------------|-------------|---------------------|-----------|------------------------------------|
| Village rive droite | 22,1 | La Bacheillerie | 0,99 | La Bacheillerie | 13 | La Bacheillerie | 0,94 | La Bacheillerie | 4 | |
| Cimetière | 0,75 | Route de Lorrez | 0,56 | Route de Lorrez | 4 | La Maladrerie | 1,40 | La Maladrerie | 8 | La Fontaine Clairette |
| Village rive gauche | 20,25 | Village rive gauche | 1,67 | Village rive gauche | 15 | Village rive gauche | 0,00 | Village rive gauche | 0 | La Rabière |
| Le Bouloy | 4,36 | Le Bouloy | 0,00 | Le Bouloy | 0 | Le Bouloy | 0,00 | Le Bouloy | 0 | La Bacheillerie |
| Le Bouloy Ouest | 1,18 | Le Bouloy Ouest | 0,00 | Le Bouloy Ouest | 0 | Le Bouloy Ouest | 0,00 | Le Bouloy Ouest | 0 | La Bacheillerie |
| Le Vieux Bouloy | 0,69 | Le Vieux Bouloy | 0,00 | Le Vieux Bouloy | 0 | Le Vieux Bouloy | 0,00 | Le Vieux Bouloy | 0 | La Bacheillerie |
| Les Vignes des T | 2,00 | Les Vignes des T | 0,00 | Les Vignes des T | 0 | Les Vignes des T | 0,00 | Les Vignes des T | 0 | La Chapelle-St-Liesnes |
| Les Vignes Bouquin | 2,82 | Les Vignes Bouquin | 0,00 | Les Vignes Bouquin | 0 | Les Vignes Bouquin | 0,94 | Les Vignes Bouquin | 7 | Secteur Ouest |
| Le Fourchet | 2,58 | Le Fourchet | 0,00 | Le Fourchet | 0 | Le Fourchet | 0,00 | Le Fourchet | 0 | La Vallée Bréau |
| Les Ricordeaux | 0,87 | Les Ricordeaux | 0,00 | Les Ricordeaux | 0 | Les Ricordeaux | 0,00 | Les Ricordeaux | 0 | Le Calvaire |
| Le COS | 7,04 | Le COS | 0,00 | Le COS | | Le COS | 0,00 | Le COS | | Le Calvaire écarts |
| Ecart | 6,18 | | | | | | | | | La Maladrerie |
| Total | 70,82 | Total | 3,22 | Total | 32 | Total | 3,28 | Total | 19 | Vallée de Culoiseau |
| Potentiel urbanisable | 3,54 | | | | | | | | | SOMME |
| | | | | | | | | | | 6,18 |

NOTA BENE : la parcelle n° 109, située à l'Est de la Mairie, est occupée par des équipements sportifs (terrains de football, notamment). Elle est comptabilisée hors périmètre urbanisé, mais on ne lui a pas associé un potentiel de constructions en extension.

Calcul théorique de l'incidence démographique : **NOTA BENE** : les cartes établissant les surfaces concernées sont présentées en pages 173 et suivantes.

En dépit d'une décohabitation persistante, l'objectif est de dynamiser la démographie du village. Il comportait 702 habitants en 2013, mais avec une population des résidences principales de **513 habitants** seulement, pour 232 ménages). On constate en effet une diminution de la taille moyenne des ménages : de 2,75 en 1990 à 2,21 en 2013, laquelle devrait continuer à produire ses effets à moyen terme. Il s'agit de la porter à environ 700 habitants en 2030, en raisonnant sur la seule population des résidences principales (le chiffre de la population totale étant faussé en grande partie par les établissements médico-sociaux ≈ 200 habitants).

Au regard des quelque 232 résidences principales existant en 2013 et des quelque 32 logements réalisables en théorie dans les zones UA, UB, etc. le potentiel maximal en nombre de logements s'élèverait ainsi à ≈ 260. (Sans compter ceux théoriquement réalisables par divisions de bâtiments, que l'on évaluera par hypothèse à une dizaine (fermes, réaffectation de l'ancien café, etc.), ni la diminution des résidences secondaires – 46 – ou des logements vacants - 19).

Hypothèses : Avec le nombre de constructions à réaliser et les mutations prévisibles de propriétés, le taux se stabilisera à terme entre 2,30 et 2,40 habitants par logement. On note que sur la période 1975 – 2013, la diminution du nombre de résidences secondaires a été en moyenne de 1,5 logement par an (soit 24 sur 16 ans). On note aussi que sur la période 1975 – 2013, le renouvellement du parc de logements a été en moyenne de 1,3 logement par an (21 sur 16 ans).

On observe toutefois que – depuis 1990 – le « renouvellement » du parc de logement représente une valeur nulle : les divisions de bâtiments ayant compensé les destructions. On retiendra donc une valeur égale à 0 pour le renouvellement.

- Par ailleurs, compte tenu de la localisation des terrains constructibles *dans le tissu*, faciles à délimiter et à desservir :
- on estime qu'au maximum 75 % des 32 logements théoriquement réalisables seront effectivement construits à échéance de 2030, soit ≈ 24 logements,
- on suppose que les résidences secondaires se stabiliseront à 22, de même que les logements vacants (soit une augmentation de 24 résidences principales).

- Nombre de résidences principales envisagées à 2030 :

232 Résidences Principales en 2013
+ 24 logements construits dans le tissu,
+ 10 logements par division de bâtiments existants,
+ 24 logements par diminution des résidences secondaires (et des logements vacants),
= 290 résidences principales.

La population représenterait ainsi, avec 2,30 habitants par logement en moyenne, environ $290 \times 2,30 \approx 667$ habitants. Avec un taux d'occupation moyen de 2,40 habitants par logement, la population s'élèverait à $290 \times 2,40 \approx 696$ habitants.

Pour atteindre l'objectif de 700 habitants en résidences principales, il apparaît donc indispensable, en théorie, d'étendre les zones constructibles.

- Le nombre de résidences principales à 2030 serait ainsi de :

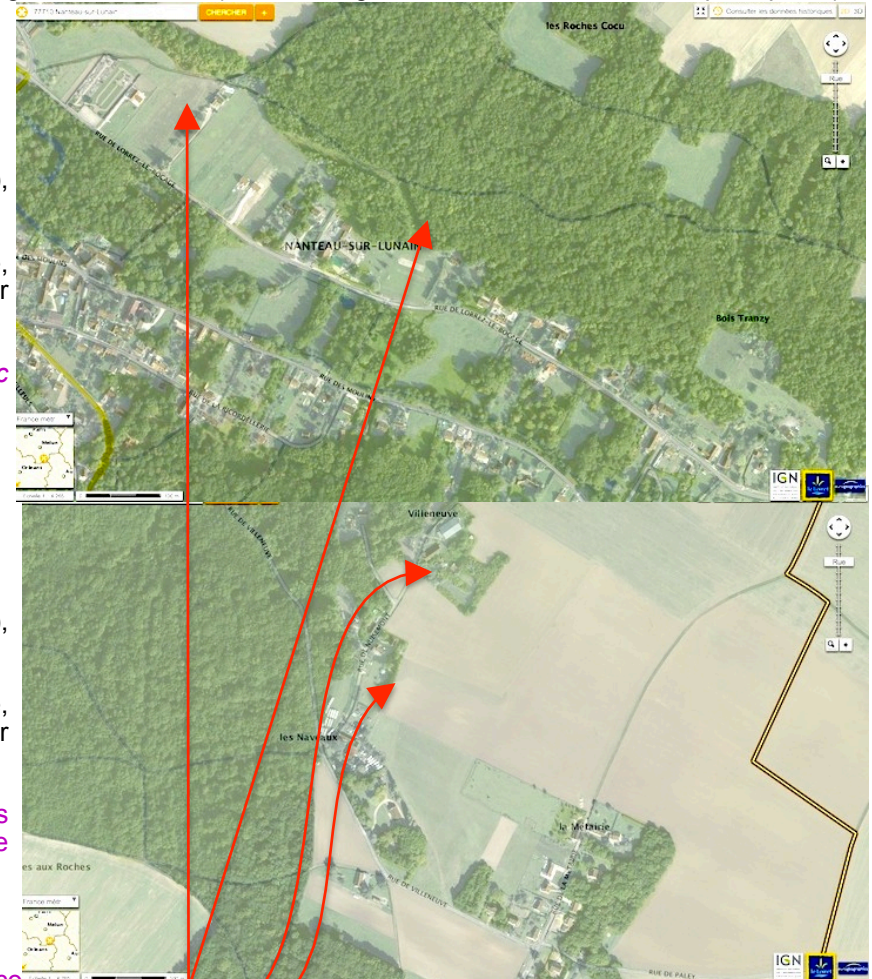
232 Résidences Principales en 2013
+ 24 logements construits dans le tissu,
+ 10 logements par division de bâtiments existants,
+ 19 logements construits en extension,
+ 24 logements par diminution des résidences secondaires (et des logements vacants),
= 309 résidences principales.

La population représenterait ainsi, avec 2,30 habitants par logement en moyenne, environ $309 \times 2,30 \approx 711$ habitants. Avec un taux d'occupation moyen de 2,40 habitants par logement, la population s'élèverait en revanche à $309 \times 2,40 \approx 741$ habitants.

L'objectif de 700 habitants en résidences principales est donc envisageable, sous conditions de maîtriser la seule variable la plus maîtrisable, à savoir le nombre minimal de terrains à construire.

Le potentiel d'extension a aussi été retenu dans le P.L.U, pour les raisons suivantes :

- une localisation sur la rue de Lorrez-le-Bocage, pour achever une urbanisation quasi-cohérente,
- une localisation le long du chemin de Nuisemont, pour les mêmes motifs,
- on notera que tout l'espace compris entre Le Bouloy-La Métairie et Villeneuve a été retranché de la zone constructible, par rapport au P.L.U initial, soit une surface de 18 000 m².



• Concernant les activités :

La politique communale en matière de développement économique repose, à travers le P.L.U, sur trois points :

- faciliter le développement du COS et du CRPF par un règlement spécifique à cette implantation emblématique du village (zone UB),
- permettre l'implantation d'activités artisanales dans le village, sous réserves des commodités de voisinage,
- animer l'implantation d'un équipement commercial multi-services autour du fonctionnement d'une boulangerie (modification du 16/05/14).



Le CRPF : Centre de Réadaptation Professionnelle et de Formation (COS CRPF). Les Etablissements Handicap et Formation du COS en Seine-et-Marne : en Seine-et-Marne, le Centre de Réadaptation Professionnelle et de Formation (COS CRPF) propose une gamme complète de prestations touchant à la reconversion professionnelle, réparties sur quatre sites complémentaires : Nanteau-sur-Lunain, Melun, Montereau et Torcy.

2 : Equipements et Transports :

• Transports :

L'objectif est d'assurer la mobilité pour tous :

- favoriser le déplacement des personnes âgées, à travers une offre de transports en commun adaptée,
- lancer l'étude d'un PAVE (plan d'aménagement des voiries et des espaces publics).

L'objectif est aussi d'aménager des liaisons douces le long du Lunain, à travers l'inscription d'emplacements réservés (principalement les n° 1, 2 et 4).

Ce projet est cohérent avec le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : il correspond au chemin n° 27 rue des Moulins (1 112 mètres).

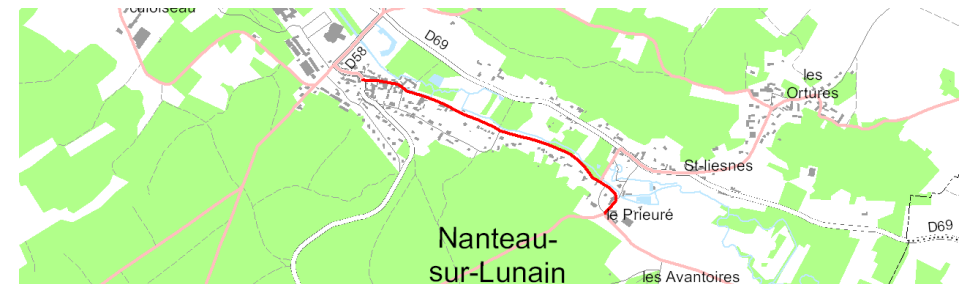
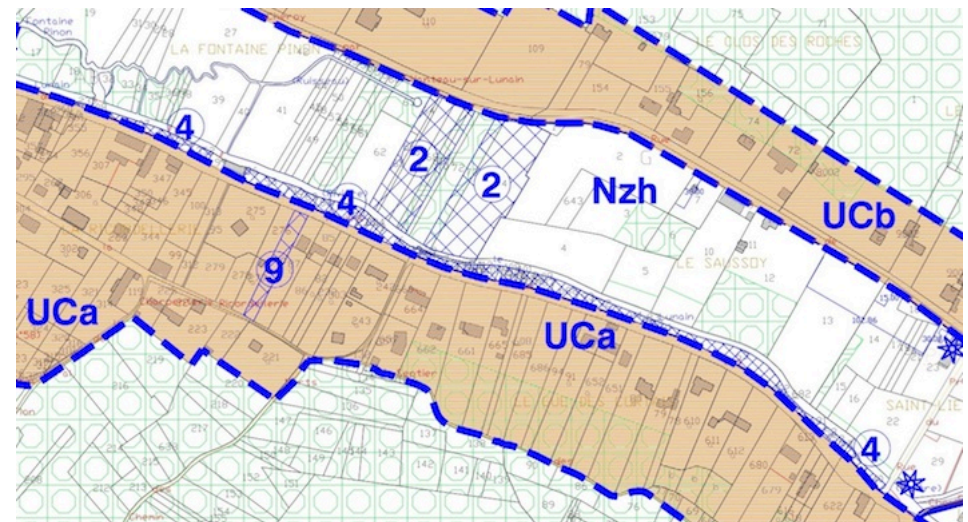
L'aménagement d'un parcours le long du Lunain devra prendre en compte les besoins des espèces protégées qui sont inféodées à la zone NATURA 2000, comme l'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale). Celles-ci ont des besoins spécifiques en termes d'occupation des sols en berge (prairies pour la phase adulte de l'animal). Source : FDAAPPMA 77.

• Equipements :

La commune dispose d'une école élémentaire publique : maternelle (1^{ère} et 2^e année des maternelles et CE1, dans le cadre d'un regroupement pédagogique.

La Commune ne poursuit l'objectif de mettre en place des équipements péri-scolaires pour les jeunes ménages avec enfants.

On note aussi que la Commune poursuit un objectif de limitation des apports d'eau pluviales dans les réseaux d'assainissement : la règle suivante a été inscrite dans toutes les zones identifiées : « Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. »



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : le projet communal correspond au chemin n° 27 rue des Moulins (1112 mètres).

*

*

*

3 : Environnement, espaces naturels et construits :

La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. **L'objectif de la Commune est de ne pas grignoter sur les espaces naturels (en dehors de secteurs se présentant comme des interstices du tissu construit), ce qui justifie de densifier le tissu construit existant (voir en page 138).**

L'analyse du tissu construit a permis de mettre en évidence les aspects suivants :

- Dans les parties anciennes du village :
 - l'utilisation fréquente de la brique/pierre pour les tableaux de fenêtres, linteaux, chaînages, etc.,
 - la qualité de mise en œuvre des enduits à pierre vue (très couvrants) sur les restaurations récentes, a contrario, les pratiques antérieures consistaient à dégager la pierre (fragilisant ainsi la maçonnerie), ou bien à mettre en œuvre des enduits de ciment couvrant la pierre et banalisant le décor de façade,
 - le traitement particulier des façades (enduits couvrants), par rapport aux pignons (traités à pierre vue),
 - le nombre relativement important de maisons rurales restaurées (intérêt porté au patrimoine rural),
 - mais la présence de plusieurs logements vacants dégradés (notamment dans le centre du village),
 - la qualité (historique et architecturale) de plusieurs maisons de maître, bâties sur 2 niveaux + comble,
 - les toitures souvent en petite tuile, avec des ruellées traitées en mortier et non en rives normandes,
 - la question de la mise en œuvre des panneaux photovoltaïques sur les constructions remarquables,
 - la question de la mise en œuvre des châssis de toit (en saillie) sur les constructions remarquables,
 - d'une façon générale, la nécessité de préserver les architectures originelles (rurales, bourgeoises, ...),
 - le petit patrimoine des lavoirs représente aussi un intérêt dans la perspective d'une conservation.
- Dans les extensions récentes du village :
 - l'hétérogénéité des clôtures dans les constructions édifiées à partir des années 1970,
 - la typologie baroque de certains pavillons (début XX^e), avec des décors de briques colorées, etc.
 - les mélanges architecturaux juxtaposés, avec des constructions datant de fin XIX^e à début XXI^e,
 - des réalisations d'immeubles locatifs, qui souffrent parfois d'un déficit de qualité architecturale,
 - l'apparition d'architectures contemporaines (maisons en bois), ou singulières (Est de la rue des Moulins).
- Dans les entrées du village et quant au traitement des voies :
 - la présence de vergers (rue de la Ricordellerie), qui forment une trame paysagère remarquable,
 - la nécessité de renforcer la qualité paysagère des entrées du village (par des plantations ?),
 - l'intérêt de soigner particulièrement les limites de l'urbanisation (clôtures en limite d'urbanisation),
 - l'intérêt d'un aménagement qualitatif beaucoup plus homogène sur certaines rues.

Les principaux éléments de réflexion à retenir sont les suivants :

- un potentiel élevé de volumes construits utilisables pour le logement (longères, granges, etc.),
- un potentiel aussi élevé de terrains divisibles en lots-arrière ou en lots-avant ... vu la surface des lots,
- la nécessité d'une réflexion approfondie sur le parti d'aménagement à retenir pour les terrains à bâtir.



Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les points suivants :

- organiser l'aménagement des espaces publics centraux (esthétique, fonctions),
 - préserver la densité végétale des parcelles privées et la typo-morphologie architecturale du bâti.
- Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts (déjà protégées dans le P.L.U), mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés au titre de l'article [L113-1 du code de l'urbanisme](#) et en outre reclassés en zone N (protégée).

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- Soit le *classement* – au titre de l'[article L113-1](#) du code de l'urbanisme -, lequel a pour effet de soumettre à autorisation les *coupes et abattages* et d'interdire tout *défrichement*. C'est donc une protection *dure*, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.
- Soit une identification au regard de l'[article L151-23](#) du code de l'urbanisme, lequel correspond à un régime de déclaration en mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente). En outre, cet article précise que : [lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.](#) ²

Il a été proposé de [classer](#) la totalité les boisements identifiés à l'extérieur comme à l'intérieur du tissu construit.



*

* *

² Article L151-23. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L113-2 : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L421-4

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de [l'article L. 113-1](#).

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

1 : Principes de zonage

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 précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit en pages 149 et suivantes du rapport de présentation.

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'entraîne 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 50 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 % (50 % en zone UA et 70 % 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 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).

- 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.

- 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 :

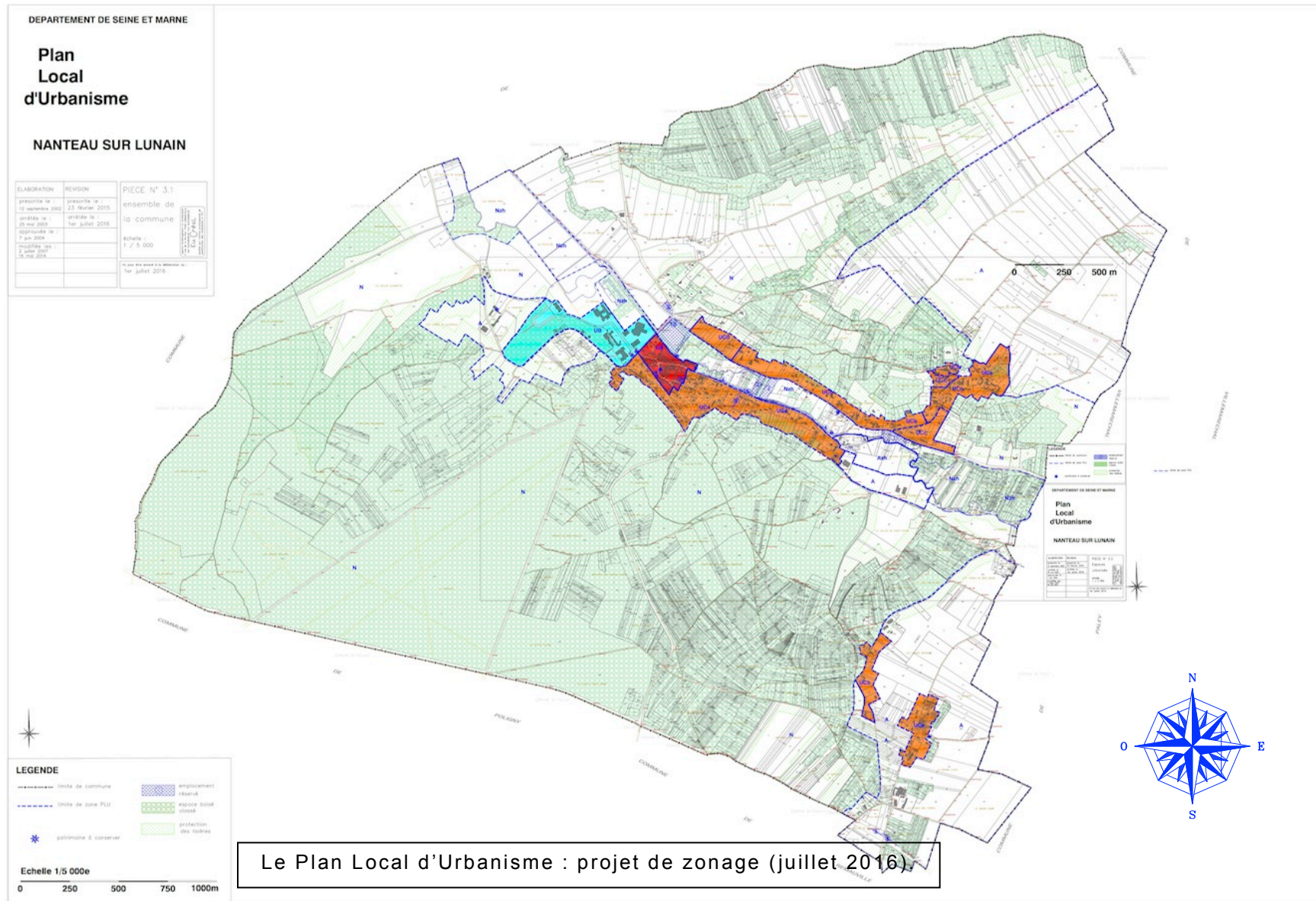
a) Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

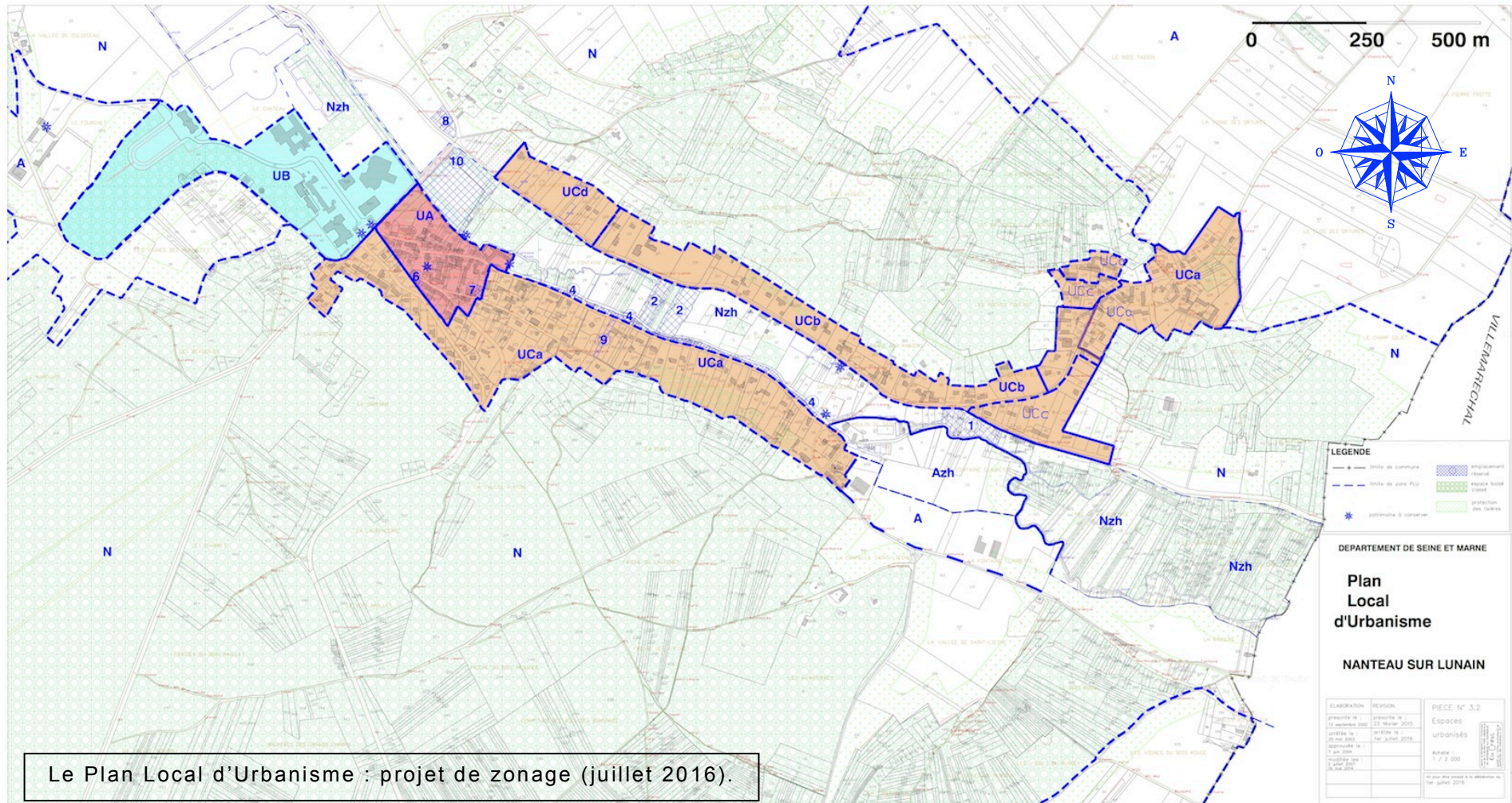
b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

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.





Le Plan Local d'Urbanisme : projet de zonage (juillet 2016).

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

- Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables ; 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.

→ 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.

*

* *

3. Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

- **Convention de Florence sur les paysages** : Elle promeut la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine

Extrait de la Convention (article 5, mesures générales) :

Chaque Partie s'engage :

- a) à reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ;
- b) à définir et à mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;
- c) à mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage mentionnées à l'alinéa b ci-dessus ;
- d) à intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.**

Au sujet de la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, le P.L.U de Nanteau-sur-Lunain a pour objectifs dans son PADD de :

- *Préserver les caractéristiques (décors, toitures) des architectures traditionnelles.*
- *Régler la question de la juxtaposition des architectures modernes et des constructions traditionnelles.*
- *Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.*

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable sera amélioré, en raison des règles spécifiques de recul définies en zones UA et UC, de même que les orientations d'aménagement et de programmation. L'emplacement réservé n° 10 va lui aussi contribuer à préserver l'entrée du village.

- **Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989** : Les Etats se sont engagés à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement. La France s'est engagée à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement.

Le zonage du P.L.U permet de renforcer la protection des espaces naturels et de gérer leur utilisation (classement des bois). Les espaces naturels d'accompagnement de ces bois sont eux aussi identifiés en zone A ou N, protégées, et Azh ou Nzh, zone humides fonctionnelles.

La préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire fait partie des objectifs communaux.

- **Plan climat de la France 2009 actualisé en 2011** (source : www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Plan-climat-france-2011.pdf) : Il fait la synthèse de l'ensemble des mesures prises par la France pour atteindre les objectifs fixés dans le Grenelle en matière de réduction d'émissions des gaz à effet de serre. Le plan climat national vise notamment le développement du bois-matériaux, les mesures permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, les mesures en faveur du développement de l'énergie renouvelable.

Le règlement du P.L.U favorise l'implantation de constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive ; et permet l'utilisation du bois dans les matériaux de construction. Il permet également l'implantation d'ouvrages techniques de production d'énergie (panneaux solaires, etc.) et les pompes à chaleur s'ils ne sont pas visibles de la rue.

De plus, le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique, en raison notamment des choix de densité et de localisation des futures zones d'habitat (en relation de proximité avec le centre actuel).

• **Stratégie Nationale de Transition Ecologique vers un Développement Durable (SNTEDD) 2015-2020** : La SNTEDD définit un cadre de référence et d'orientation pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

Parmi les 9 axes transversaux définis, deux concernent particulièrement le PLU :

- axe n°1 : « Développer des territoires durables et résilients »,
- axe n°3 : « Prévenir et réduire les inégalités environnementales, sociales et territoriales ».

Le présent P.L.U répond à l'axe n°1, en favorisant le développement de modèles urbains durables (cf. justifications du paragraphe précédent). En outre, le document d'urbanisme permet à la commune de continuer à bénéficier des services éco-systémiques des espaces naturels de son territoire, qui sont protégés via le règlement écrit et graphique du PLU (cela correspond d'ailleurs à un objectif du PADD).

Le présent P.L.U répond à l'axe n°3, en poursuivant un objectif d'adaptation aux impacts du changement climatique et de réduction/prévention de la vulnérabilité énergétique. Cela se traduit principalement dans la politique de l'habitat, via l'incitation à la construction durable et à l'utilisation de ressources renouvelables pour la production d'énergie (voir règlement, OAP).

De plus, le PADD de Nanteau-sur-Lunain affirme un objectif de développement des circulations douces et de rédaction d'un Plan de Mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE), allant également dans le sens d'une réduction de la dépendance de la voiture (et donc des ressources fossiles).

*

*

*

B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :
 - les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UC), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageable ;
 - les zones d'urbanisation futures et les zones agricoles ou naturelles (A et N ...) sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

1. Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone UA :** La zone UA correspond aux zones d'urbanisations anciennes, centre traditionnel du bourg. Il est souhaitable de conserver son caractère traditionnel et son unité de patrimoine bâti. Au caractère central d'habitat, le secteur regroupe également des activités et des services. Il présente une forte densité et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu le long des voies.

→ Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu dense correspondant à l'urbanisation ancienne de Nanteau-sur-Lunain.

Dans cette zone centrale, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements, activités non classées, telles que bureaux, services, commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : les nouvelles constructions à usage agricole, les carrières, les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs, les terrains de camping et de caravaning, les caravanes isolées, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, les discothèques, les activités classées qui ne sont pas nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ou qui ne constituent pas des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers, les installations nouvelles liés à l'élevage et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du PLU révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction à l'identique.

Par mesure de préservation de la qualité du tissu ancien de cette zone, le maintien d'un bâti à l'alignement des voies est conseillé. Dans le cas d'un retrait ou d'une parcelle très large, la continuité visuelle de l'alignement est imposée par une clôture qui permet d'assurer la pérennité des caractéristiques du tissu ancien.

La continuité du bâti est le plus souvent observée dans la zone dense du centre ancien. C'est pourquoi l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est conseillée. Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre un entretien aisé, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum 3 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions doit respecter les hauteurs avoisinantes et garder l'esprit des lieux.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières sont imposées et concernent notamment :

Les toitures qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Les débords sur pignon y sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les ouvertures en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons.

Les chiens-assis qui n'appartiennent pas au vocabulaire architectural local sont interdits.

Les matériaux autorisés pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture de la tuile ou de l'ardoise pour les bâtiments principaux (toutefois, des matériaux différents sont autorisés pour la couverture des constructions annexes, en raison de leur impact visuel généralement limité, à condition que les matériaux utilisés soient d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale) ;
- en parements extérieurs : les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée) ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits. L'ensemble des enduits doit être de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement rosé ou ocré.

Les clôtures : Afin d'assurer la continuité visuelle bâtie à l'alignement des voies, le règlement impose des clôtures en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou de murets surmontés ou non de grilles. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les règles prescrites pour les clôtures entre les propriétés sont en adéquation avec les caractéristiques de l'existant (elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage).

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres, et d'autre part, prenant en compte la perception visuelle depuis les voies publiques, leur hauteur ne doit pas être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue. Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Par mesure de protection du cadre de vie des habitants, le règlement impose une protection visuelle des installations pouvant être peu qualifiantes : Dans le cas d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, des clôtures assurant écran visuel sont imposées tout autour de la parcelle.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : la suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. (loi ALUR).*

- *Réduction à 300 m² au lieu de 500 m² la surface de plancher des constructions à usage d'entrepôts.*
- *Limiter la taille minimale des logements à un minimum de 40 m² de surface de plancher.*
- *Imposer un retrait de 8 mètres minimum sur les limites autres que latérales (fonds de jardins).*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de surfaces non imperméabilisées de 30 %).*

→ *Justifications :*

- *limiter à une surface suffisante les possibilités d'implanter des entreprises nécessitant de la logistique ;*
- *favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3 ;*
- *la marge de recul imposée sur les fonds de jardins répond à la nécessité de continuer à préserver des fonds de parcelles jardinés, prenant en considération la réalité du tissu construit ;*
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés.*

- **La zone UB :** Cette zone correspond au Centre De Réadaptation Professionnelle et Fonctionnelle du château de Nanteau-sur-Lunain.

→ *Justifications des règles adoptées :*

Cette zone est réservée à l'activité de post cure et l'ensemble de ses compléments. Les constructions à usage d'habitat ne sont admises que si elles sont liées à l'activité du centre. L'ensemble des constructions n'ayant pas de rapport avec l'activité du centre est interdit.

Pour une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, tout nouveau bâti doit s'implanter avec un recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre une bonne défense incendie et un entretien aisé, un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante à vocation d'activités, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres par rapport au sol naturel.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, des prescriptions particulières sont imposées et concernent notamment :

Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une incorporation des installations techniques tels les transformateurs EDF dans l'architecture générale des bâtiments, une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs, une harmonie entre les clôtures et les constructions doit être recherchée ; les imitations de matériaux sont interdites). Les constructions doivent s'adapter au relief.

Les ouvertures en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons. Les chiens-assis qui n'appartiennent pas au vocabulaire architectural local sont interdits.

Les matériaux autorisés qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture des matériaux du type de la tuile ou de l'ardoises pour les bâtiments principaux ; toutefois, des matériaux différents sont autorisés pour la couverture des constructions annexes, en raison de leur impact visuel généralement limité, à condition que les matériaux utilisés soient d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale.
- en parements extérieurs : les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les clôtures : afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, le règlement impose des clôtures conformes aux caractéristiques de celles qui existent à Nanteau-sur-Lunain : en maçonnerie pleine ou des murets surmontés ou non de grilles, ou doublés de haies vives. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible. Ainsi, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Dans un objectif de préservation du caractère verdoyant de la commune, le règlement impose le maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : la suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. (loi ALUR).*

- **La zone UC :** La zone UC correspond à des zones à caractère d'habitat résidentiel, de densité moyenne, comportant des logements individuels, groupés ou discontinus. Le règlement vise à pérenniser les qualités architecturales du bâti, ainsi qu'à favoriser une certaine mixité entre l'habitat et les activités tout en maintenant la densité actuelle.

Elle est décomposée en quatre secteurs :

- UCa : englobe la rive gauche et les Ortures et le bâti initial du Bouloy.
- UCb : englobe la rive droite où sont instaurés des reculs en fonction des zones humides qui bordent le cours du Lunain et les espaces libres sur le Bouloy.
- UC c : définit une partie de la zone UC b du P.L.U approuvé, aux lieux-dits "la Bachoillerie" et "les Ortures", de manière à rendre constructibles des terrains devenus non constructibles en raison d'une erreur matérielle dans la localisation de la limite de zone.
- UC d : définit une autre partie de la zone UC b du P.L.U approuvé, au lieu-dit "la Maladerie", de manière à dégager le site d'implantation des constructions vis-à-vis du pied de coteau.

→ *Justifications des règles adoptées :*

En dérogation de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme (R151-21 nouveau), est instaurée la règle suivante : En cas de division, les marges de reculement édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.

Justification : Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisée, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine.

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu à densité moyenne de Nanteau-sur-Lunain.

Comme dans la zone centrale, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements, activités non classées, telles que bureaux, services, commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les constructions nouvelles à usage agricole, les carrières, les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs, les terrains de camping et de caravaning, les caravanes isolées, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, les activités classées qui ne sont pas nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ou qui ne constituent pas des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du PLU révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de surface de plancher.

En secteur UCb, afin d'éviter la réalisation de nouvelles constructions sur des espaces humides ou ayant des sols peu favorables à l'assainissement autonome, et ainsi favoriser les dispositifs alternatifs, l'implantation des nouvelles constructions ne pourra se faire qu'avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies, avec un maximum de 30 mètres pour respecter la lisière de forêt. Ces mesures permettent de conserver le léger creux situé entre la route et le pied du coteau qui se trouve être humide et de sol peu favorable aux fondations.

Le secteur UCa, plus dense, impose également un recul de 15 mètres favorisant l'installation de stationnement en façade.

Le secteur UCc vise à rendre constructibles des terrains devenu non constructibles (du fait du P.L.U approuvé), en raison d'une erreur matérielle dans la localisation de la limite de zone.

Le secteur UC d, impose une marge de recul par rapport à l'alignement de la voie publique existante au moins égale à 45 mètres, de manière à préserver la zone humide située en contrebas du coteau et à s'éloigner des plantations existantes situées de l'autre côté de la rue.

Vis-à-vis des limites séparatives, afin de respecter les implantations existantes, les constructions pourront s'installer sur une des deux limites séparatives ou en retrait avec un minimum de la demi-hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire, des prescriptions particulières sont imposées et concernent notamment :

Les toitures qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Les débords sur pignon y sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les ouvertures en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons. Les chiens-assis qui n'appartiennent pas au vocabulaire architectural local sont interdits.

Les matériaux autorisés qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture de la tuile ou de l'ardoises pour les bâtiments principaux (toutefois, des matériaux différents sont autorisés pour la couverture des constructions annexes, en raison de leur impact visuel généralement limité, à condition que les matériaux utilisés soient d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale) ;
- en parements extérieurs : les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les clôtures : afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, le règlement impose des clôtures conformes aux caractéristiques de celles qui existent à Nanteau-sur-Lunain : en maçonnerie pleine ou des murets surmontés ou non de grilles, ou doublés de haies vives. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les règles prescrites pour les clôtures entre les propriétés sont également en adéquation avec les caractéristiques de l'existant (elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage).

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres, et d'autre part, prenant en compte la perception visuelle depuis les voies publiques, leur hauteur ne doit pas être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue. Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Par mesure de protection du cadre de vie des habitants, le règlement impose une protection visuelle des installations pouvant être peu qualifiantes : Dans le cas d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, des clôtures assurant écran visuel sont imposées tout autour de la parcelle.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : la suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. (loi ALUR).*

- *Limiter la taille minimale des logements à un minimum de 40 m² de surface de plancher.*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de surfaces non imperméabilisées de 50 %).*

→ *Justifications :*

- *favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3 ;*
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés.*

2. Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- **La zone A** : Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Cette zone est traversée par une canalisation de transport de gaz DN 500 et PMS (pression de mise en service) 67,7 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site. La zone A comprend aussi un secteur Azh, qui comporte des zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.

→ *Justifications des règles adoptées :*

Dans l'ensemble de la zone A, afin de préserver son caractère naturel, y est seulement autorisée la reconstruction des bâtiments existants, en cas de sinistre, ainsi que les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles.

De même, dans l'intérêt collectif, les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques au maintien de la sécurité aérienne, fluviale et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées et les équipements publics d'intérêt communal qu'il ne serait pas possible de localiser à l'intérieur des zones agglomérées, sont autorisés.

Pour favoriser une bonne intégration paysagère dans leur environnement naturel, les nouvelles constructions doivent être implantées en observant des marges de reculement par rapport aux limites séparatives au moins égales à 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes. Vis-à-vis de limites séparatives une distance de 10 mètres minimum est instaurée.

Dans un souci du respect des caractéristiques de l'urbanisation existante et de bonne intégration au cadre paysager dans lequel elles s'implantent, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux par rapport au sol naturel pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur cadre naturel, des prescriptions particulières sont imposées et concernent notamment la qualité ou la mise en œuvre des matériaux des parements extérieurs qui ne doivent pas disqualifier l'environnement : (tels que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les pastiches d'une architecture étrangère à la région, les imitations de matériaux). En adéquation avec le Code Civil, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur :*

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*
- *Renvoi à l'application de la Loi sur l'Eau, pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau, en zone Azh.*

→ *Justifications :*

- *Le retrait minimal de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau répond aux prescriptions du SDAGE.*
- *Application des principes du SDAGE concernant la protection des mares et des zones humides.*

- **La zone N** : La zone N se compose des espaces naturels qui doivent être préservés de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Cette zone est traversée par une canalisation de transport de gaz DN 500 et PMS (pression de mise en service) 67,7 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site. La zone N comprend aussi un secteur Nzh, qui comporte des zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.

→ *Justifications des règles adoptées :*

Dans l'ensemble des zones N, afin de préserver son caractère naturel, y est seulement autorisée la reconstruction des bâtiments existants, en cas de sinistre.

De même, dans l'intérêt collectif, les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques au maintien de la sécurité aérienne, fluviale et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées et les équipements publics d'intérêt communal qu'il ne serait pas possible de localiser à l'intérieur des zones agglomérées, sont autorisés.

Pour favoriser une bonne intégration paysagère dans leur environnement naturel, les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 7 mètres, et en observant des marges de reculement par rapport aux limites séparatives au moins égales à 5 mètres.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur cadre naturel, des prescriptions particulières sont imposées et concernent notamment les matériaux utilisés en toitures des habitations qui correspondent à ceux utilisés dans les constructions de la région : tuile de type « vieilli » ou en tuiles plates sont préconisés.

La qualité ou la mise en œuvre des matériaux des parements extérieurs qui ne doivent pas disqualifier l'environnement : (tels que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les pastiches d'une architecture étrangère à la région, les imitations de matériaux). En adéquation avec le Code Civil, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur :*

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*
- *Renvoi à l'application de la Loi sur l'Eau, pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau, en zone Nzh.*

→ *Justifications :*

- *Le retrait minimal de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau répond aux prescriptions du SDAGE.*
- *Application des principes du SDAGE concernant la protection des mares et des zones humides.*

*

*

*

C - TABLEAUX DES SUPERFICIES

| Plan d'Occupation des Sols | | Elaboration du P.L.U | | Modification du P.L.U | | Révision P.L.U | superficie en hectares | Surfaces constructibles densification | logements | Surfaces constructibles en extension | logements |
|----------------------------|-------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|
| UA | 7 | UA | 4 | UA | 4 | UA | 4,07 | | | | |
| UB | 20 | UB | 12,7 | UB | 12,7 | UB | 12,82 | | | | |
| | | UC | 46 | UC | 46 | UC | | | | | |
| | | | | | | UC a | 27,35 | 1,67 | 15 | | |
| | | | | | | UC b | 8,77 | 0,59 | 9 | 1,44 | 7 |
| | | | | UC c | 3,47 | UC c | 3,33 | 1,06 | 7 | 0,44 | 4 |
| | | | | UC d | 2,41 | UC d | 2,56 | 0,26 | 1 | 1,40 | 8 |
| Total U | 27 | Total U | 62,7 | Total U | 62,7 | Total U | 58,9 | 3,58 | 32 | 3,28 | 19 |
| NB | 29,5 | | | | | | | | | | |
| A | 263 | A | 236,8 | A | 236,8 | A | 241,62 | | | | |
| | | | | | | Azh | 5,48 | | | | |
| N | 1004,5 | N | 1024,5 | N | 1024,5 | N | 973,07 | | | | |
| | | | | | | Nzh | 55,19 | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Total A et N | 1297 | Total A et N | 1261,3 | Total A et N | 1261,3 | Total A et N | 1275,36 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ensemble de la Commune | 1324 | Ensemble de la Commune | 1324 | Ensemble de la Commune | 1324 | Ensemble de la Commune | 1334,26 | 3,58 | 32 | 3,28 | 19 |
| Espaces boisés classés | - | Espaces boisés classés | 750 | Espaces boisés classés | 750 | Espaces boisés classés | 741,3 | | | | |

NOTA BENE :

- La superficie communale du P.L.U (1334,26 hectares) est donnée par le cadastre vectorisé et normalisé du SDESM, de même que toutes les évaluations de surfaces pour le P.L.U révisé.

- On peut de ce fait supposer que les valeurs de superficies contenues dans le P.L.U initial étaient erronées, la superposition du zonage initial avec le zonage du P.L.U révisé faisant apparaître **une réduction de 18 000 m2 dans la zone UC (l'espace compris entre Le Bouloy-La Métairie et Villeneuve)** et non de 40 000 m2 (46 ha dans le P.L.U initial - \sum UCa UCb UCc UCd du PLU révisé soit 42 hectares).

D - COMPATIBILITÉ DU P.L.U avec les plans et programmes

1. Avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

- Compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : (rappel de la page 128)
 - *«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
- 1° *L'équilibre entre :*
- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»*

*

* *

• **A travers l'élaboration du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :**

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

→ Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation dans le bourg et sur les linéaires déjà construits. Il préserve la quasi-totalité des espaces agricoles et naturels, sans toutefois interdire l'aménagement des fermes ou anciennes fermes.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

→ Le P.L.U. limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U. poursuit la politique engagée par la Commune, à travers l'aménagement du centre-village.

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

→ Le zonage du P.L.U. consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Il prévoit de ne consommer que 3,28 hectares d'espaces naturels (dans des espaces naturels interstitiels – Rue de Lorrez-le-Bocage ou à Villeneuve *les Vignes Bouquin*, ou dans des espaces déjà identifiés comme constructibles dans le P.L.U initial).

| Extensions | hectares | Extensions | logements |
|---------------------|-------------|---------------------|-----------|
| Village rive droite | 0,94 | Village rive droite | 4 |
| La Maladrerie | 1,40 | La Maladrerie | 8 |
| Les Vignes Bouquin | 0,94 | Les Vignes Bouquin | 7 |
| Total | 3,28 | Total | 19 |

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :

→ Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes de la commune dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales *historiques* du tissu construit.

e) Les besoins en matière de mobilité :

→ Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la sécurité routière et de diversification des modes de transport (avec l'aménagement de circulations douces et le développement des transports collectifs *de proximité*).

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale et aux accompagnements paysagers à mettre en œuvre pour tout projet de construction. En matière de protection des entrées de ville, aucune extension n'est prévue le long des voies vers l'extérieur du tissu construit. Au contraire, le parti d'aménagement retenu privilégie la densification et le fait de refermer l'urbanisation.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires (avec un classement en zone UA ou UC), pour développer ou reconvertir les constructions anciennes (désaffectées ou non) tout en favorisant, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs des zones UA et UC.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 70 ha, l'offre de logement potentielle, en densification, s'élève à environ 32 constructions. Cette valeur est toutefois insuffisante pour permettre l'accueil d'une population nécessaire à un développement équilibré, dans la perspective d'un renouvellement démographique (avec un objectif de 700 habitants). C'est pour cette raison qu'une extension limitée des périmètres constructibles est prévue, avec un potentiel de 19 logements supplémentaires.

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement.

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Le P.L.U réserve des espaces affectés aux grandes entreprises existantes (COS, CRPF), ainsi qu'aux équipements commerciaux (zone UA) ; les commerces sont autorisés en zone UA et leur fonctionnement est accompagné par une offre de stationnement.

- En tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

→ Le règlement prescrit des obligations relatives aux performances énergétiques des constructions ainsi qu'à l'installation de réseaux électroniques. Quant à la diminution des déplacements motorisés, les dispositions retenues visent faciliter les circulations douces (mise à l'étude d'un PAVE). Les politiques supra-communales tendent par ailleurs à développer les transports en commun *de proximité*.

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière et sécurité des établissements présentant des risques de pollution), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Le plan local d'urbanisme interdit l'implantation ou l'aménagement d'installations nuisantes : les nuisances et dangers doivent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

→ Les dispositions prises par le Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) de la Vallée du Loing répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

- PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés,
- PREDD : consacré aux déchets dangereux,
- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

→ Le règlement prescrit la préservation des zones humides, ainsi que celle des espaces cultivés et des ensembles boisés (bois, bosquets, haies) existant. Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*). Par ailleurs, les améliorations relatives aux systèmes d'assainissement individuels contribuent à protéger la qualité de l'eau. Les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent - elles aussi - à préserver les ressources naturelles comme les continuités écologiques.

→ La Commune a établi son schéma directeur d'assainissement en 2007. Nanteau-sur-Lunain est assaini en non-collectif (hormis le COS). L'ensemble de ces habitations a fait l'objet d'une enquête par questionnaire et de visites complémentaires sur le terrain afin de connaître les ouvrages d'assainissement existants.

Le service public d'assainissement non collectif gère la mise à niveau des installations.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions. Concernant l'hypothèse de l'implantation éventuelle d'un projet éolien, en revanche, le P.L.U ne prévoit pas cette possibilité, en l'absence de données disponibles (au moment de la rédaction du P.L.U) concernant l'incidence de ce projet sur les milieux naturels et humains.

Cette question est en effet particulièrement sensible dans le contexte de la rédaction d'une évaluation environnementale, rendue nécessaire par la présence d'une zone NATURA 2000 : en l'absence de données relatives à l'incidence de ce projet sur les milieux naturels et humains, il n'est pas possible de compléter l'évaluation environnementale sur ce point. De ce fait, le projet de P.L.U ne prévoit pas ce type d'implantations.

*

* *

- Compatibilité avec l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

“Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le P.L.U ne comporte pas de STECAL.

- Compatibilité avec le plan de déplacements urbain :

Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (19 juin 2014) sont exposées en pages 105 et suivantes.

Le P.L.U de Nanteau-sur-Lunain est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il prévoit les dispositions suivantes :

- En matière de déplacements, une action est menée à l'échelon intercommunal pour développer l'accès aux gares.
- Le P.L.U prévoit l'aménagement de liaisons douces pour mieux relier les différents quartiers au centre du village, et notamment le long du Lunain.

- Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au présent rapport.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend l'ensemble des servitudes qui s'imposent à la commune, telles que rappelées dans le porter à la connaissance. (Pièces n° 5.D.1 et 5.D.2 du dossier).

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Sans objet.

- Compatibilité avec l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme :

Article L111-6 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Article L111-8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

→ Néant : la RD225 n'est pas classée route à grande circulation (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation).

*

* *

2. Compatibilité avec le Schéma directeur régional

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé le 27 décembre 2013 a identifié la commune de Nanteau-sur-Lunain en zone urbanisée à *optimiser*, sans définition d'espaces d'urbanisation préférentielle.

L'espace urbanisé de la commune est identifié ainsi, cela suppose un développement en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement.

Quant aux espaces naturels, le schéma directeur a identifié le territoire de Nanteau-sur-Lunain :

- en "espace boisés", pour ce qui concerne notamment le bois du Grand Gué ;
- en « espace agricole » le reste de la commune.

La prise en compte des dispositions du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France du 28 décembre 2013 a conduit à respecter les orientations suivantes :

• En matière d'environnement naturel

Les espaces boisés sont préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité est assurée.

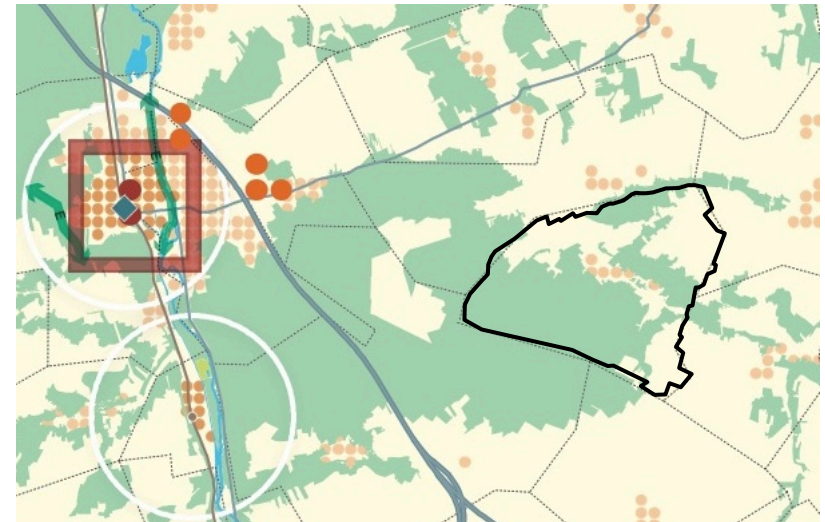
Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite (en dehors des constructions à usage agricole). La commune de Nanteau-sur-Lunain comporte des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha (voir carte en page suivante) : la bande de protection de 50 mètres est matérialisée sur les plans.

La commune comporte également des petites entités boisées résiduelles (bosquets) et des ripisylves, qu'il convient de protéger. Ces dernières couvrent de très faibles superficies, mais jouent un rôle de ponctuation dans des espaces de culture ouverts et pour protéger l'environnement et l'écologie des berges.

• En termes de développement de la commune

Le développement du village est mis en œuvre en fonction des potentialités du territoire communal, localisées :

- dans le tissu urbain existant que constitue l'ensemble des espaces bâtis du « bourg » et les différents hameaux ou implantations isolées ;
- en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, comme le prévoit le SDRIF pour les bourgs villages et hameaux pour lesquels aucun espace d'urbanisation nouvelle n'est prévu.



• Dans le tissu urbain existant :

Le P.L.U garantit la maîtrise de l'évolution du village selon les objectifs suivants :

- veiller à utiliser l'espace déjà urbanisé et favoriser une offre de logements diversifiée,
- permettre la mutation du bâti existant,
- créer des conditions d'évolution du tissu urbain permettant l'accueil d'une partie de la population et des éventuels emplois nouveaux,
- garantir le maintien ou l'accueil des commerces et des activités économiques de proximité, favoriser l'amélioration des services collectifs.

Plus précisément, les dispositions du P.L.U respectent les principes suivants :

- s'attacher à réorganiser des continuités urbaines dans la trame bâtie, la circulation, en profitant des espaces libres, tant pour développer la capacité d'accueil d'emplois et de logements que pour créer ou développer les espaces verts et les équipements publics, etc.,
- permettre la diversité des programmes de logements, de financement et de tailles variées afin d'accueillir des populations différenciées,
- l'organisation de la voirie tendra à préserver un maillage cohérent, en termes de composition urbaine comme de fonctionnement.

La commune souhaite conforter le village (zone UA), la pérennité de son image et plus particulièrement de son bâti quasi continu, implanté à l'alignement :

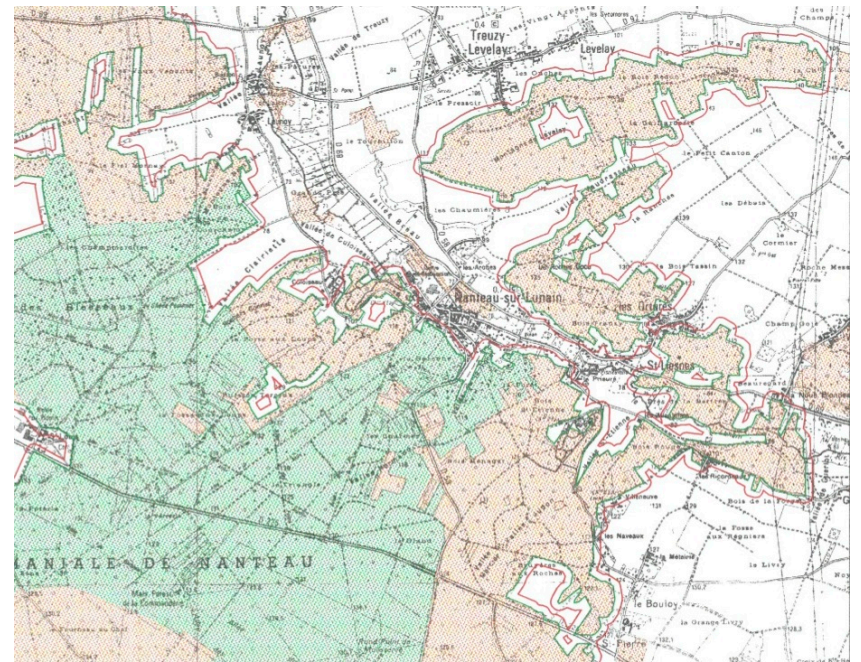
- développement du centre-village (en le densifiant, mais en restant dans des limites de hauteur acceptables) ;
- régulation de la densification des quartiers d'habitat pavillonnaire avec des règles adaptées (hauteur limitée et implantation sans lots arrières).

NOTA BENE : concernant les franges boisées situées au droit de la forêt de Nanteau.

L'extrait de photo aérienne ci-contre fait nettement apparaître que ces espaces de lisières sont non pas « inclus dans le massif forestier », comme dit dans l'avis de la Préfecture, mais qu'ils font au contraire partie des propriétés bâties le long du Lunain.

C'est pour cette raison que ces lisières n'ont pas été incluses dans la zone N, bien que protégées par une trame d'espaces boisés classés. Ce choix apparaît en effet comme davantage justifiable vis-à-vis des habitants concernés.

La protection des lisières des bois > 100 ha. Source : DREIF-DRAF-ONF.



• Le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés selon le SDRIF :

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national : Source : page 34 du document d'Orientations règlementaires (SDRIF).

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;

- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.)



Les calculs pourraient être effectués sur la seule variable dépendant de la Commune : la population des ménages. La population totale peut en effet représenter entre 180 et 200 habitants de plus, mais cela dépend de l'activité du COS – CRPF. Toutefois, le nombre d'emplois communal dépendant de cette activité, il a été retenu d'intégrer la population totale dans le calcul.

• Résultats concernant la densification humaine et de l'habitat :

| | Référence | 2030 (hp) |
|---------------------|---------------------------|-----------|
| Population | 702 habitants | |
| Emploi | 265 emplois | |
| Population + Emploi | 967 (habitants + emplois) | |
| Espace urbanisé | 70,8 ha | |

| | Référence | 2030 (hp) |
|---------------------------------------|---------------|-----------|
| Logements | 297 logements | |
| 6 - Habitat individuel et collectifs | 33,5 ha | |
| 5 – Partie espaces verts urbains | 23,6 ha | |
| Espaces d'habitat (habitat + jardins) | 57,1 ha | |

| | Référence (INSEE 2013, MOS 2012) | + 10 % (objectif du SDRIF) | Horizon 2030 (objectif du SDRIF) |
|-------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Densité humaine | 13,7 (habitants + emplois) / ha urbanisé | + 1,5 | 14,8 (habitants + emplois) / ha urbanisé |
| Densité des espaces d'habitat | 5,2 logements / ha d'habitat | + 0,5 | 5,7 logements / ha d'habitat |

• Hypothèses concernant les cas d'inclusion partielle des espaces verts urbains dans l'espace urbanisé de référence :

• Espaces ouverts artificialisés : le MOS à 11 postes n'étant pas assez détaillé, le MOS à 24 postes (issu de l'IAU-IdF) a été considéré :

| Nomenclature MOS à 24 postes | Modalité d'inclusion dans le calcul de la superficie urbanisée | Surface comptabilisée (ha) |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 6 Espaces verts urbains | Partiellement incluse (voir cas par cas) | 23,6 ha |
| 7 Espaces ouverts à vocation de sport | Partiellement incluse (voir cas par cas) | 0,3 ha |
| 9 Cimetières | Totalement incluse | 0,5 ha |

Concernant les « espaces verts urbains » : les « parcs ou jardins » ne devraient pas être inclus dans le calcul, alors que les autres jardins liés à l'habitat devraient être pris en compte. Or, le choix a été fait de comptabiliser les surfaces identifiées par le poste 6 du MOS à 11 postes, car il s'agit essentiellement de jardins des maisons individuelles. Cependant, à ce montant ont été enlevés 4,8 ha de surfaces qui, classées comme « espaces verts urbains » dans le MOS, sont en réalité des espaces cultivés ou boisés (il s'agit des lieux-dits : les près de Saint Liesnes, le Fourchet, Cour des Seigneurs).

Concernant les « espaces ouverts à vocation de sport » : les « terrains de sport en plein air » devraient être considérés dans le calcul, alors que les autres « équipements sportifs de grande surface » (tels que les parcs d'évolution d'équipements sportifs, les golfs et les hippodromes) ne devraient pas être comptabilisés. Ainsi, le choix a été fait de considérer les surfaces identifiées par le poste 7 du MOS à 11 postes, car il n'y a pas, dans le territoire communal, d'équipements sportifs de grande surface.

- Activités : dans ce cas, le MOS à 11 postes n'étant pas assez détaillé, le MOS à 24 postes (issu de l'IAU-IdF) a été pris en compte :

| Nomenclature MOS à 24 postes | | Modalité d'inclusion dans le calcul de la superficie urbanisée | Surface comptabilisée (ha) |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 14 | Activités économiques et industrielles | Partiellement incluse | 5,2 ha |
| 15 | Entrepôts logistiques | Totalement incluse | 0 ha |
| 16 | Commerces | Totalement incluse | 0 ha |
| 17 | Bureaux | Totalement incluse | 0 ha |

La catégorie des « activités économiques et industrielles » peut être détaillée en deux typologies dans le MOS à 47 postes :

- La catégorie 28 comprend notamment les installations liées à la production et à l'assainissement de l'eau, la production ou gestion d'électricité, gaz, pétrole et autres infrastructures : ces emprises ne doivent pas être considérées vis-à-vis du calcul de référence du SDRIF ;
- L'autre catégorie est constituée par les espaces dédiés aux activités en tissu urbain mixte, grandes emprises industrielles, zones d'activités économiques, entreposage à l'air libre,... Ces emprises doivent être considérées vis-à-vis du calcul de référence du SDRIF.

Or, ne disposant pas du MOS à 47 postes à l'échelle communale, le choix a été fait de comptabiliser la surface identifiée comme « Activités économiques et industrielles » dans le MOS à 11 postes, car il s'agit essentiellement d'activités économiques.

- Transports : les grandes emprises de parkings doivent être comptabilisées. Dans la commune de Nanteau-sur-Lunain, il s'agit d'environ 1 ha de parking du Château (le COS). Source : pages 33 du document d'Orientations Règlementaires du SDRIF.

Afin d'évaluer les possibilités d'urbanisation maximales autorisées par le SDRIF à l'horizon 2030, 5% de la superficie urbanisée (dont la méthode de calcul est détaillée dans le paragraphe 1.1) a été calculé :

| | Référence MOS 2012) | + 5 % (extension maximale autorisée) | Horizon 2030 (sup. urbanisée max totale autorisée) |
|----------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Superficie urbanisée | 70,8 ha urbanisés | + 3,5 ha | 74,3 ha |

- Calcul de la densité bâtie, situation à terme (2030), évaluée sur les seuls espaces construits.

Soit avec par hypothèse 24 logements construits et 10 logements par division de bâtiments existants (pages 138 et 139) dans le tissu plus 2 logements autorisés depuis 2013 (source SITADEL 2) et 620 habitants en résidences principales, calculés sur les seuls espaces densifiables, plus 200 habitants pour atteindre la population communale, et en supposant stable le nombre d'emplois.

| | Référence | 2030 (hp) |
|---------------------|---------------------------|-----------|
| Population | 702 habitants | 820 |
| Emploi | 265 emplois | 265 |
| Population + Emploi | 967 (habitants + emplois) | 1085 |
| Espace urbanisé | 70,82 ha | 70,82 |

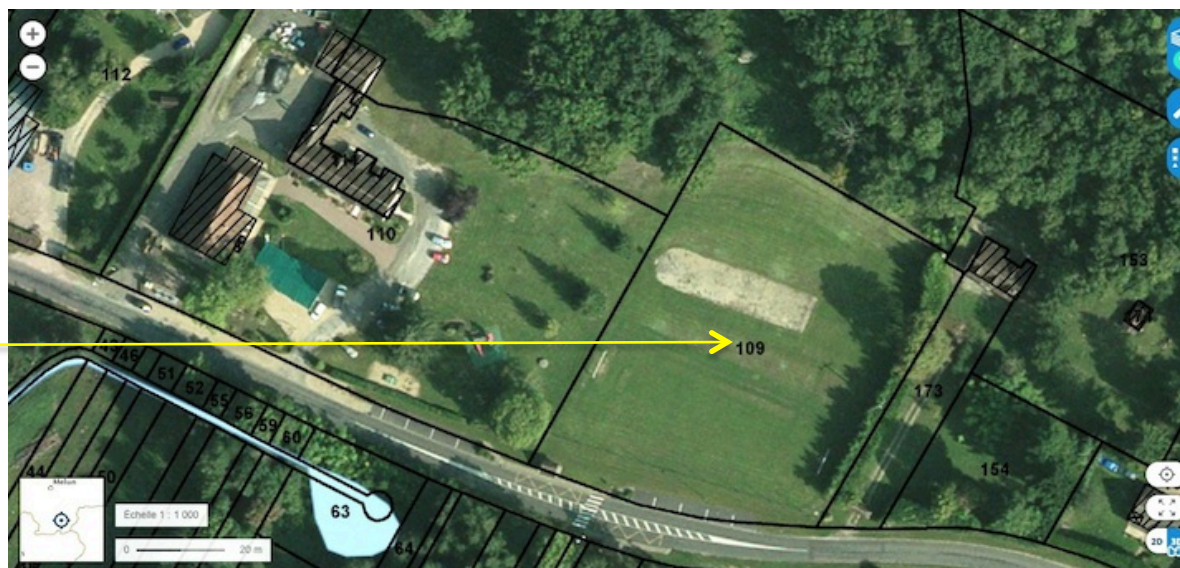
| | Référence | 2030 (hp) |
|---------------------------------------|---------------|-----------|
| Logements | 296 logements | 332 |
| 6 - Habitat individuel et collectifs | 33,5 ha | 33,5 ha |
| 5 - Partie espaces verts urbains | 23,6 ha | 23,6 ha |
| Espaces d'habitat (habitat + jardins) | 57,1 ha | 57,1 ha |

| | Référence (INSEE 2013, MOS 2012) | + 10 % (objectif du SDRIF) | Horizon 2030 (capacité du P.L.U) |
|-------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Densité humaine | 13,7 (habitants + emplois) / ha urbanisé | + 1,4 au minimum | 15,1 (habitants + emplois) / ha urbanisé |
| Densité des espaces d'habitat | 5,2 logements / ha d'habitat | + 0,5 au minimum | 5,7 logements / ha d'habitat |

On observe que le potentiel d'augmentation de la densité humaine nette, est de l'ordre de 11,7 % et que le potentiel d'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat est aussi de 11,7 %.

La densité des espaces d'habitat **dans les extensions**, par ailleurs, sera de $19 / 3,28 = 5,8$ logements /ha. On observera toutefois qu'une partie des « extensions », situées hors périmètre urbanisé de référence, est représentée par les équipements sportifs (aménagés à l'est de la Mairie : 0,44 ha), qui ne seront pas construits. La densité effective des extensions sera donc de $19 / 2,84$ hectares, soit 6,7 logements / ha, et donc de 29 % plus dense que le tissu construit actuel.

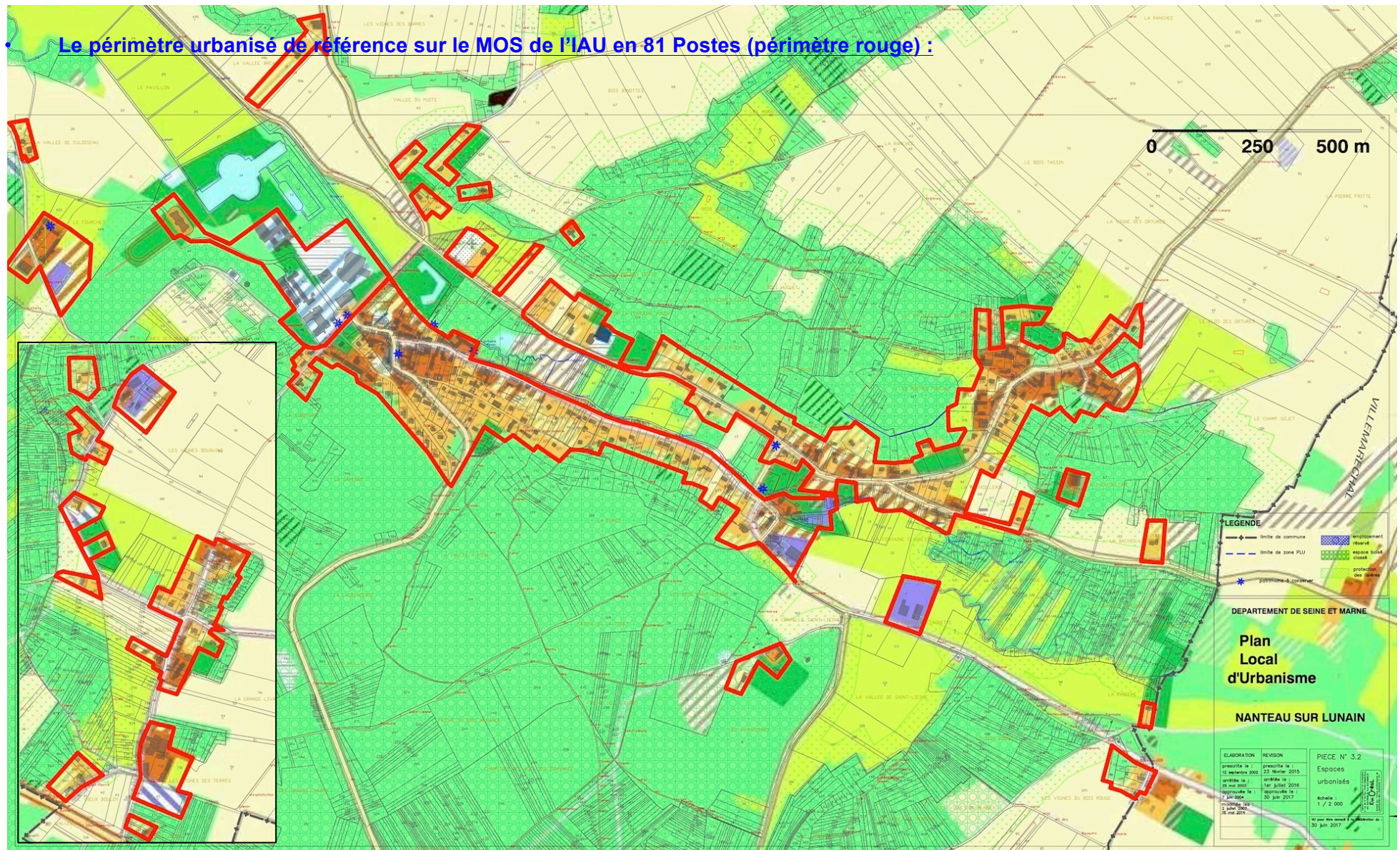
Le plan local d'urbanisme révisé est donc compatible avec le schéma directeur régional.



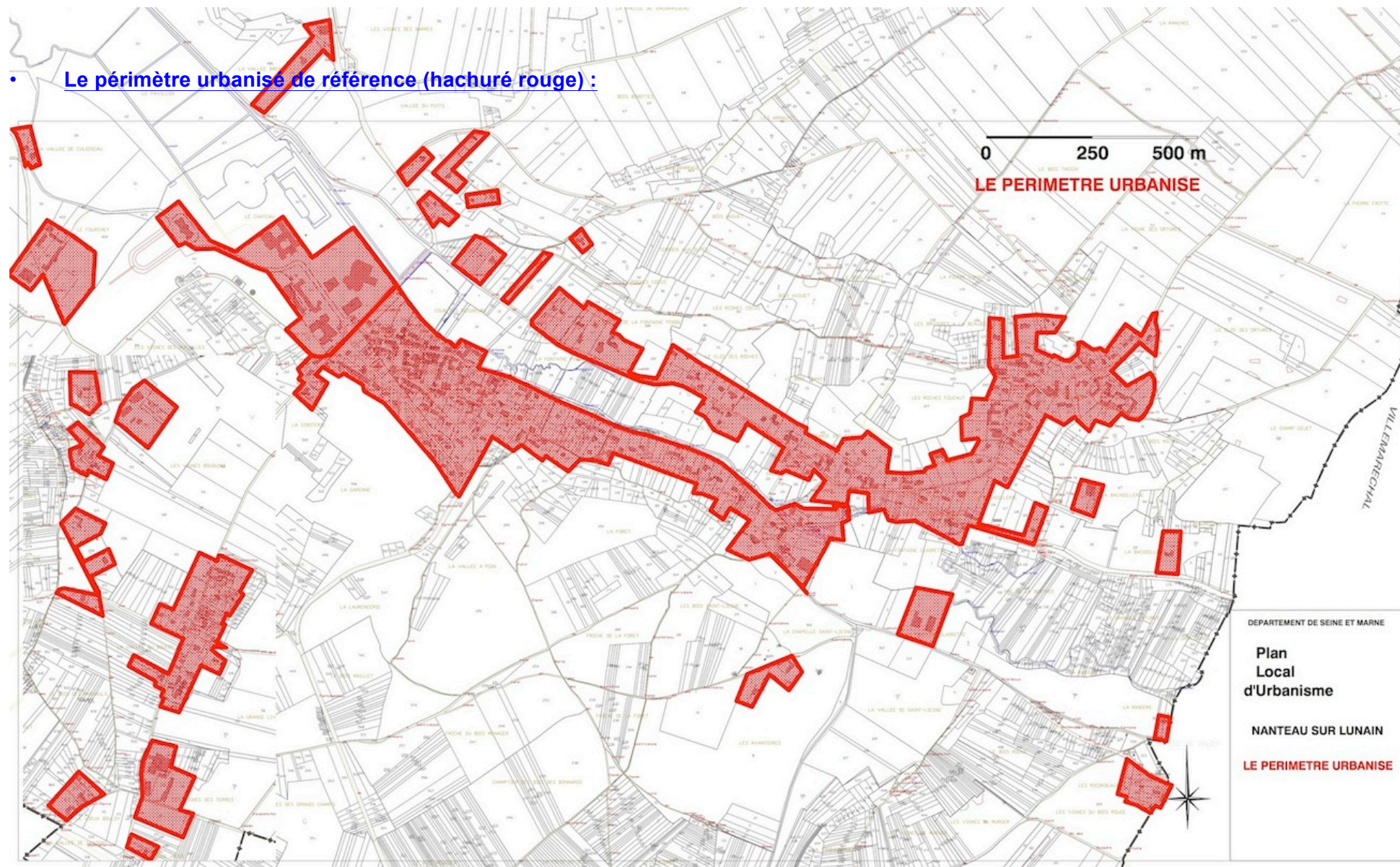
*

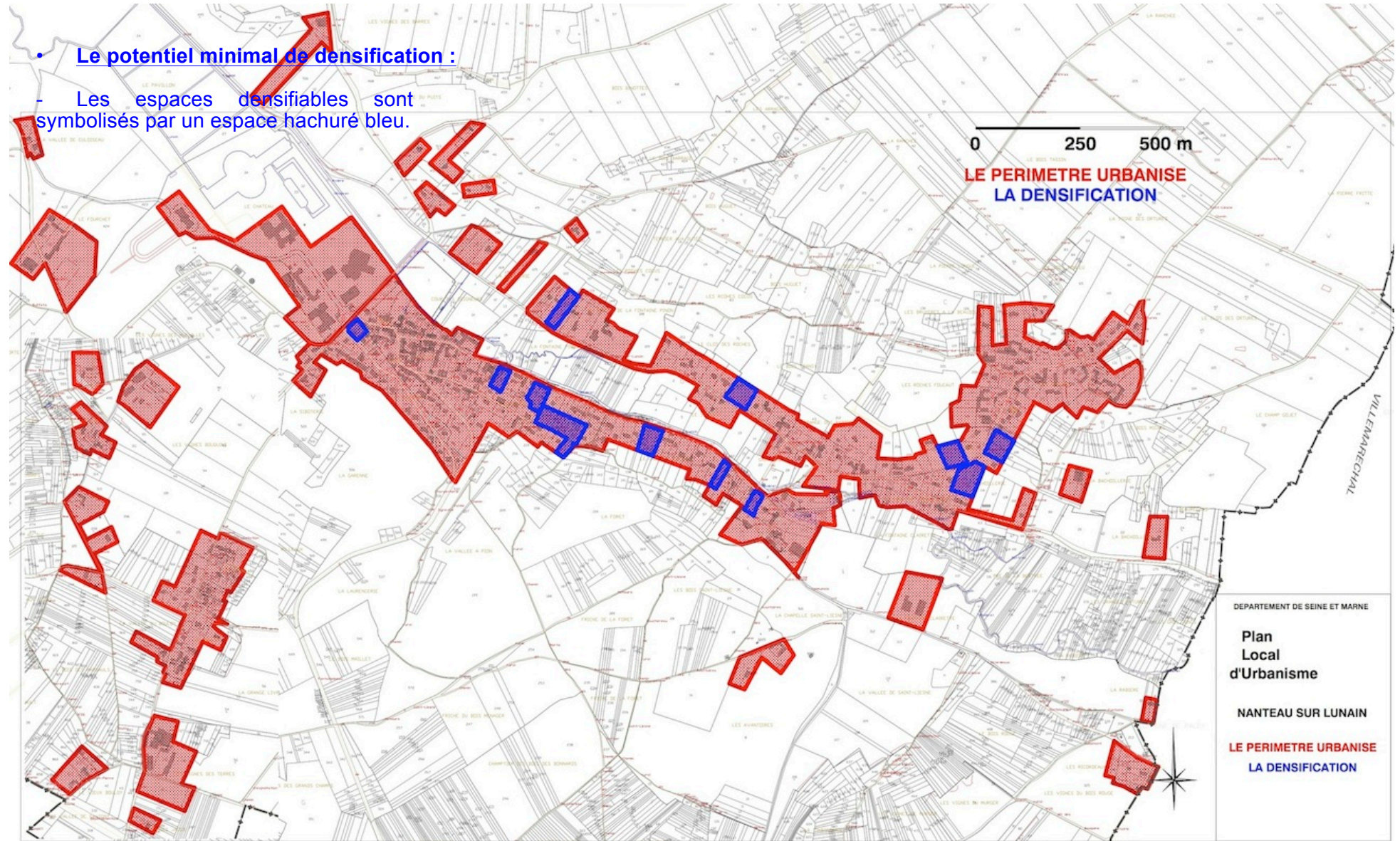
*

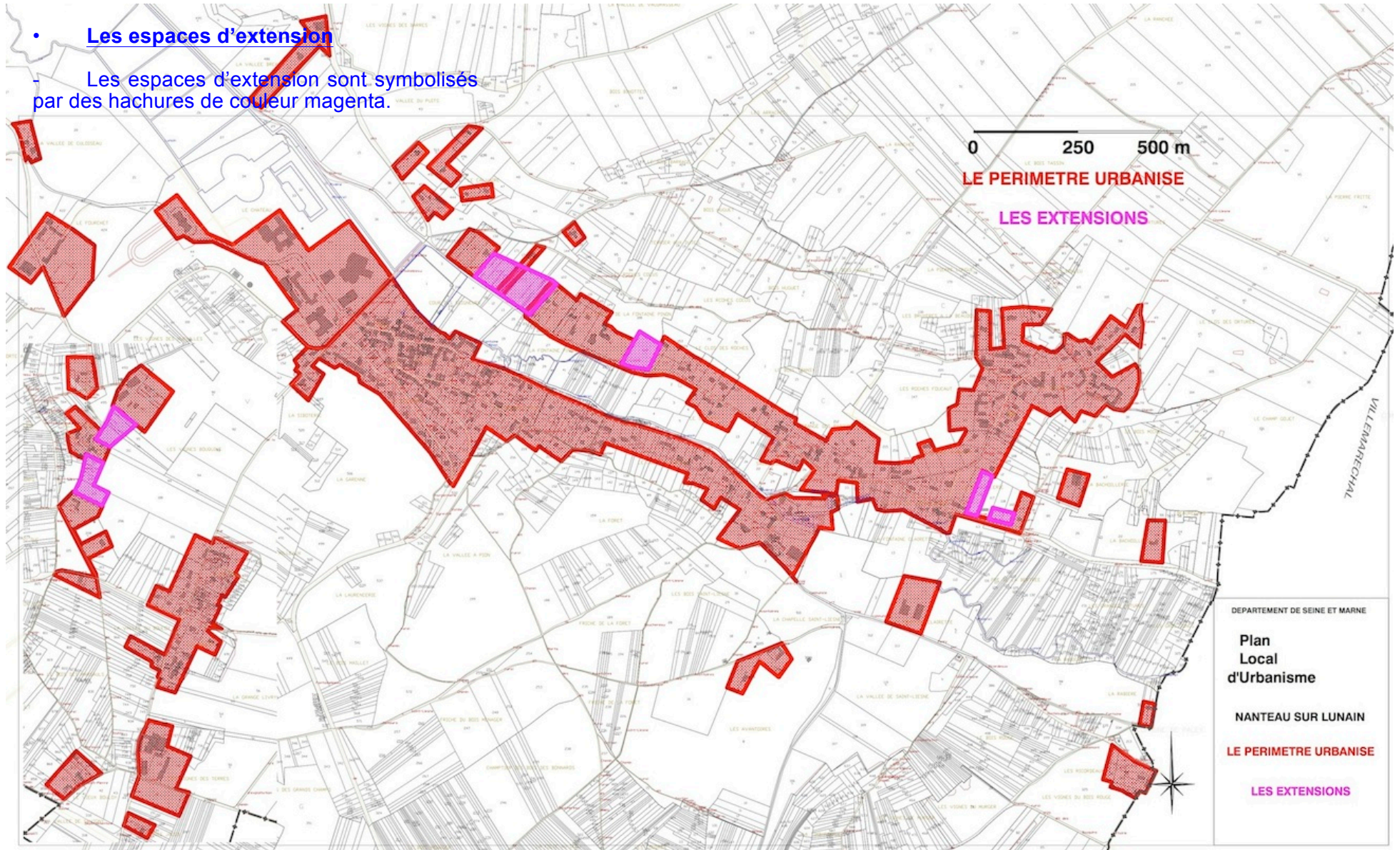
*

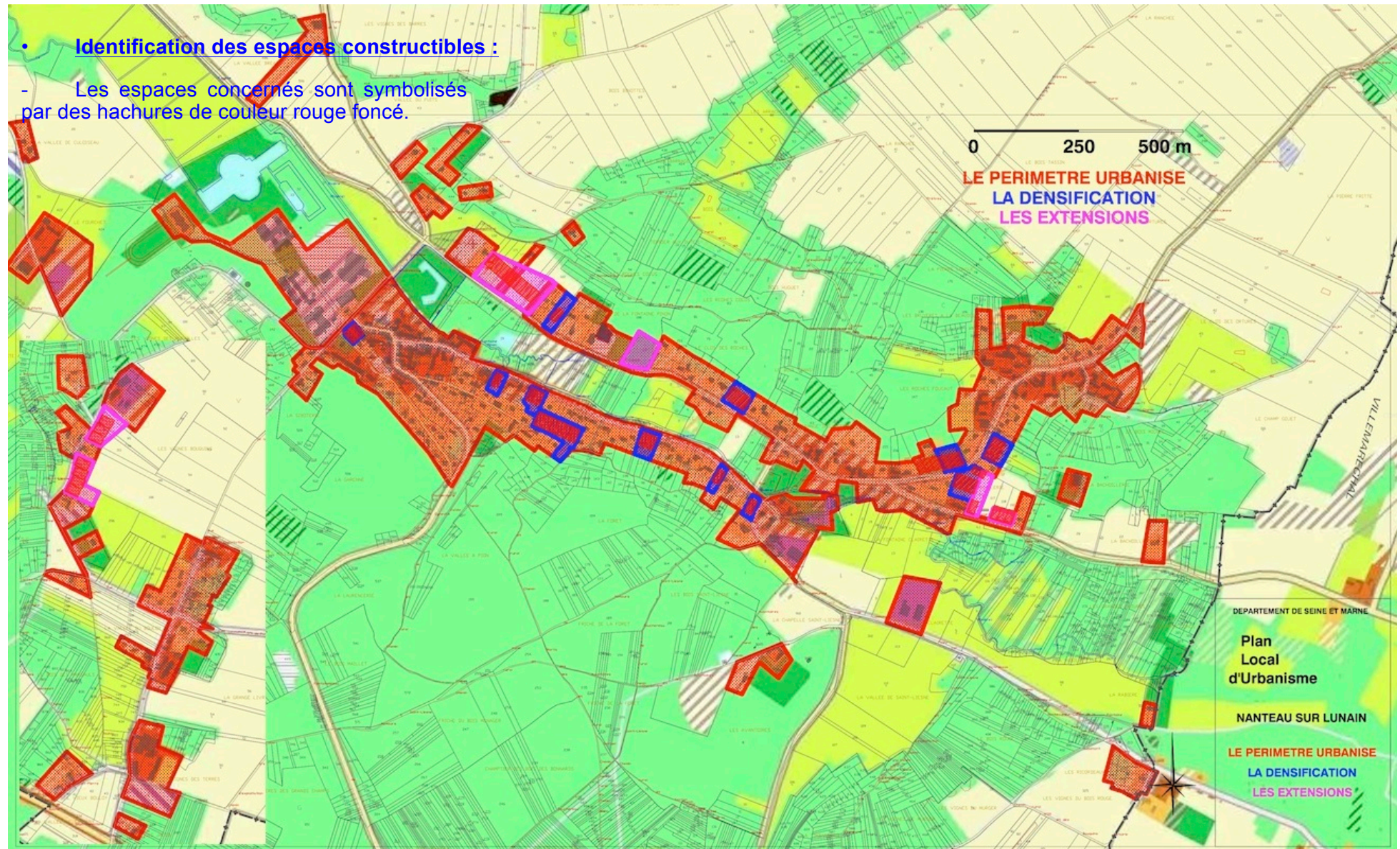


- Le périmètre urbanisé de référence (hachuré rouge) :









3. Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes

- COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN D'ILE-DE-FRANCE :

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF (article L.131-4 du code de l'urbanisme)³. Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (approuvées le 19 juin 2014) sont exposées dans un premier temps (page 96) et dans un second temps les dispositions décrites dans le PADD apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique de Nanteau-sur-Lunain.

Le premier PDU de la Région Ile-de-France avait été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2000, soit plus de six ans après le SDRIF. L'élaboration et l'évaluation environnementale du PDUIF. Le projet de PDUIF avait été proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011. La *loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie*, de décembre 1996, obligeait en effet les agglomérations de plus de 100 000 habitants à établir un plan de déplacements urbains, y compris en Ile-de-France, laquelle n'était pas concernée précédemment.

C'est un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport. Son examen fait apparaître principalement les éléments suivants, lesquels doivent être pris en considération dans les documents d'urbanisme.

Quant aux objectifs généraux, il s'agit essentiellement d'organiser *autrement* les déplacements, au service du *développement durable* et dans le respect de six orientations : la diminution de la circulation automobile ; le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et peu polluants (bicyclette et "marche à pied") ; l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ; l'organisation du stationnement sur le domaine public ; le transport et la livraison de marchandises ; l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel.

De plus, un nouvel objectif avait été ajouté dans le contexte de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (dans son article 96) : l'amélioration de la sécurité des déplacements. Ces différentes orientations doivent ainsi concourir à diminuer le trafic automobile, à augmenter la part des transports collectifs et à favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transports urbains à part entière.

Le P.L.U est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il prévoit des dispositions pour relier les différents secteurs du village, à travers notamment l'aménagement de « circulations douces », et de favoriser l'accès aux lignes de transports en commun : notamment par le biais du transport à la demande. Nanteau-sur-Lunain projette en outre l'étude d'un PAVE (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

³ Article L131-4 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Article L131-5 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air- énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Article L131-6 - Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L.131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

- 1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
- 2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;
- 3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

• SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX PREVUS PAR LES ARTICLES L. 212-1 ET L. 212-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, " les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux " (Article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. " Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques " (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et " la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole " (Article L.430-1).

Suite à l'adoption en 2000 de la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est devenu le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux. Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ».

De nombreuses orientations du SDAGE sont relatives aux pressions liées à l'urbanisation. Par exemple, les orientations 1 et 2 indiquent qu'il faut une réduction des flux de pollution via l'amélioration de l'assainissement des collectivités et la maîtrise des rejets par temps de pluie. Le SDAGE Bassin Seine-Normandie a été adopté le 1^{er} décembre 2015 par le **Comité de bassin Seine-Normandie**. Celui-ci a donné un avis favorable au programme de mesures.

Le P.L.U. s'inscrit dans le respect de ces prescriptions :

- L'absence d'un réseau collectif de récupération des eaux usées dans les zones urbanisées est compensé par une mise aux normes des assainissements individuels (à travers le SPANC de la Communauté de Communes de Moret-Seine-et-Loing)

- L'article 4 du règlement de chaque zone impose, pour l'ensemble des zones autorisant des constructions, des normes en matière de gestions des eaux pluviales. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant. *Dans tous les cas, les rejets sont limités à la valeur initialement constatée.*

- Les noues sont protégées d'une urbanisation à proximité immédiate par l'éloignement des secteurs construits, ainsi que par des mesures de conservation des végétaux qui le bordent sur une grande partie de son lit : *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.*

Concernant la gestion des eaux pluviales, et compte tenu de la superficie de l'opération, on peut envisager, du moins pour les quartiers d'habitat individuel, une gestion des eaux pluviales "à la parcelle", pour les eaux de toiture et de ruissellement privatives. Ceci réduira d'autant les apports brutaux sur le réseau public des eaux pluviales, en cas de séquence orageuse : celui-ci ne collectera que les eaux de ruissellement des espaces publics (voirie, parking). Cette solution permet aussi de limiter l'assèchement des sols et les mouvements de retrait-gonflement d'argile.

Extrait du règlement zone UA : « Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.»

Les dix propositions du SDAGE Bassin Seine-Normandie sont les suivantes :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses.
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.
7. Gérer la rareté de la ressource en eau.
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation.
9. Acquérir et partager les connaissances.
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

• **GESTION DES ZONES HUMIDES :**

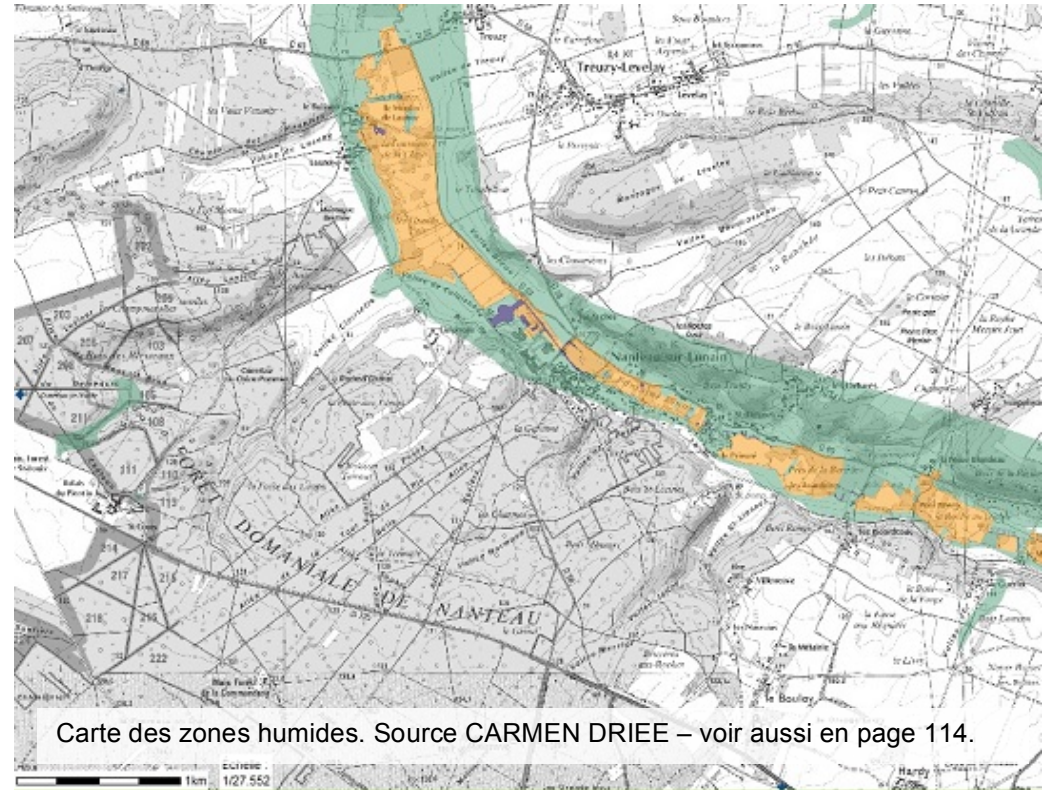
• Plusieurs zones de la commune de Nanteau-sur-Lunain ont été diagnostiquées comme intéressantes pour la ressource en eau et les espèces qui sont liées aux milieux humides. Ces zones se situent exclusivement le long du Lunain.

Les autres zones à préserver concernent :

- Les berges des cours d'eau (5 m de part et d'autre du cours d'eau). En fonction de leur typologie, elles peuvent être des milieux humides intéressants. En effet, les espèces floristiques qu'elles hébergent (roseaux, carex, joncs, saules...) permettent de limiter l'érosion et d'épurer les eaux dans une moindre mesure. Mais ces micro-zones humides linéaires sont essentielles pour le déplacement des petites espèces. En effet, les berges de cours d'eau participent pleinement à la trame verte en servant de corridors écologiques pour la faune (amphibiens, reptiles, micro-mammifères...).

- Les zones humides potentielles de classe 3, recoupées avec la présence de milieux humides selon ECOMOS.

Il est important de noter que la délimitation des zones humides n'est pas obligatoirement identique au découpage parcellaire. Il convient ainsi, dans la mesure du possible, d'adapter au mieux le parcellaire à la préservation de ces milieux lors de la réactualisation du document d'urbanisme.



Carte des zones humides. Source CARMEN DRIEE – voir aussi en page 114.

Le plan de zonage a donc délimité des zones Azh, dans la zone agricole, et Nzh, pour ce qui est des terrains classés dans la zone N.

Le P.L.U édicte les dispositions suivantes :

- 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.

- En outre, dans les secteurs Azh et Nzh, est interdit tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

*

* *

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPELS : Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **neuf ans** à compter de son approbation. Le **résumé non technique de l'évaluation environnementale est présenté en fin de volume.**

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...). De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels à vocation récréative, touristique ou écologique ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés, le fleuve, les noues et les plans d'eau ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

• Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de Nanteau-sur-Lunain ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que deux types de projet, outre la densification maîtrisée du tissu construit :

- la construction de logements par quelques extensions du tissu construit, pour permettre d'atteindre une population de l'ordre de 650 à 700 habitants,
- des aménagements légers de promenade et de découverte de la nature, dans les emplacements réservés à cet effet aux abords du Lunain.

• Protection de l'espace naturel :

Le plan local d'urbanisme participe à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires.

1 - La protection des boisements, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, qui protège ces bois au titre de l'article *L.113-1 du Code de l'Urbanisme* : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à 741 hectares.

2 - La protection au titre des espaces naturels et des paysages :

| Zone | Surface en ha. | Destination & vocation |
|------|----------------|-----------------------------------|
| N | 973,07 | Zone naturelle en tant que telle. |
| Nzh | 55,19 | Zone humide à enjeux - protégée |

3 - La zone A, agricole, limitant les occupations du sol aux seules constructions liées à cette activité, pour une superficie de 242 ha, plus 5,5 ha de zone Azh.

Au total (avec les zones A et N), ce sont environ 1 275,36 hectares, soit 96 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation et de toute modification importante de l'état des lieux. L'urbanisation se voit, d'une part, confortée et (relativement) densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles, et étendue principalement pour organiser – à terme - l'accueil d'activités diverses et de nouveaux quartiers d'habitat (zone UC).

Quant à **l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que l'augmentation démographique envisagée (avec de l'ordre de 650 habitants en résidences principales à échéance du P.L.U), si elle est substantielle au regard de la population actuelle (513 habitants en 2013), soit 27 % au maximum, ne peut représenter en valeur absolue une source importante d'augmentation de la fréquentation humaine. **Elle se justifie aussi par la présence du COS – CRPF, qui peut générer une demande locale en logements.**

1. Les perspectives d'évolution de l'environnement :

Celles-ci sont exposées ci-après, **en suivant les rubriques définies pour le projet d'aménagement et de développement durables** ; elles reposent essentiellement sur les paragraphes dédiés aux *impacts prévisibles ou perspectives d'évolution* du PADD, pour chaque rubrique ainsi examinée.

- L'aménagement de l'espace :

→ Une attractivité du territoire, mais une sensibilité au regard de sa capacité, en équipements généraux, d'augmentation de la démographie. La Commune projette donc de développer l'offre en équipements péri-scolaires, de manière à être plus attractive au plan démographique : de ce fait elle est légitime à retenir une perspective d'augmentation de sa population.

- Les équipements :

→ Peu d'attente en termes de services ou équipements, sauf pour le péri-scolaire. Une capacité d'accueil significative en matière d'équipements culturels et sportifs. Des limites quant à la capacité de l'assainissement (mais la STEP du COS peut aussi représenter une solution au moins partielle, à terme).

- L'urbanisme :

→ L'évolution de l'urbanisme est marquée par un développement de la maison individuelle (86 logements entre 1975 et 2012, soit en moyenne 2,3 logements construits par an). Il convient donc de prendre en compte les caractéristiques du tissu construit et de sa trame végétale.

- Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

→ L'extension du village s'est traduite par une consommation d'espaces naturels de l'ordre de 4 hectares depuis 1982. Par ailleurs, la vallée du Lunain est protégée par une zone NATURA 2000. Il s'agit donc de prendre la sensibilité des milieux en considération, face à l'augmentation démographique. A défaut l'évolution des milieux naturels pourrait être celle d'une dégradation.

- La préservation des continuités écologiques :

→ On constate la présence de continuités écologiques multiples (le long du Lunain, entre massifs forestiers). Une sensibilité particulière des milieux naturels, Nanteau-sur-Lunain se situant au milieu d'une vallée-clairière. La pression d'urbanisation pourrait interférer avec leur fonctionnement.

- L'habitat :

→ Une reprise de la croissance démographique (population des résidences principales) depuis 1999. Elle est principalement portée par des pavillons individuels. Le logement locatif s'est cependant largement développé (ancien hôtel transformé en 14 appartements).

La commune est par ailleurs exposée aux mouvements de décohabitation : 2,77 habitants par logement en 1990 et 2,21 habitants par logements en 2013.

La population municipale n'est pas définissable par le P.L.U en raison des établissements sociaux (et de leurs projets à terme) : la présence du COS et du centre de réorientation professionnel et fonctionnel représente une inconnue au regard des évolutions futures de la population communale.

- Les transports et les déplacements :

→ Une augmentation des migrations domicile – travail, qu'il faut atténuer par divers moyens tels que le développement de modes de transports en commun (... et par une offre de logements adaptée aux besoins locaux, le développement du technologies numériques, etc.).

- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :

→ Ce thème représente une limite, en termes de potentiel de développement local. Mais ce sont des actions qui, concernant les communications numériques, sont déjà engagées. L'enjeu pour la commune est d'assurer une bonne desserte des communications numériques pour l'ensemble des particuliers et professionnels de la commune afin de ne pas nuire à son attractivité. Par ailleurs, une bonne desserte numérique peut aussi représenter une source de diminution des migrations pendulaires, à travers le développement du télétravail.

- L'équipement commercial :

→ On constate une absence d'offre commerciale, mais celle-ci va être améliorée par l'implantation d'une boulangerie multi-services.

- Le développement économique et les loisirs :

→ Le secteur de l'emploi est marqué par le développement, depuis 1990, du COS – CRPF : le nombre d'emplois est en effet passé de 134 en 1990, à 265 en 2013, avec un pic à 500 en 2006. Ces évolutions *en dents de scie* peuvent fragiliser l'économie du village : elles nécessitent donc à la fois de faciliter le développement du COS et de diversifier les différents segments de l'économie locale.

- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

→ Les surfaces agricoles ont peu diminué au cours du temps, mais cette évolution est due essentiellement à l'extension de l'urbanisation. Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de compromettre la continuité agricole et d'engendrer une consommation de la précieuse ressource que sont les terres cultivables. La Commune a donc réduit cette consommation d'espaces par l'urbanisation d'environ 18 000 m², par rapport au P.L.U initial.

| |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La consommation d'espaces agricoles imputable à l'urbanisation a été de 4 ha environ entre 1982 et 2008. Elle a été de 1,7 hectare (jardins compris) entre 2008 et 2012 (Source : MOS 2012 – voir page 35). |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*

* *

2. Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices

• Le P.L.U a reconduit les emplacements réservés associés à la découverte de la nature le long du Lunain.

L'objectif est d'aménager des liaisons douces le long de cette rivière, à travers l'inscription d'emplacements réservés (principalement les n° 1, 2 et 4).

Ce projet est cohérent avec le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : il correspond au chemin n° 27 rue des Moulins (1112 mètres).

Il risque toutefois d'entrer en conflit d'usage avec les objectifs de protection de NATURA 2000 (site Natura 2000 rivières du Loing et du Lunain » - zone spéciale de conservation FR 1102005).

L'aménagement d'un parcours le long du Lunain devra prendre en compte les besoins des espèces protégées qui sont inféodées à la zone NATURA 2000, comme l'Agriion de Mercure (Coenagrion mercuriale). Celles-ci ont des besoins spécifiques en termes d'occupation des sols en berge (prairies pour la phase adulte de l'animal). Source : FDAAPPMA 77.

• Un potentiel d'extension de l'urbanisation a par ailleurs été retenu dans le P.L.U.

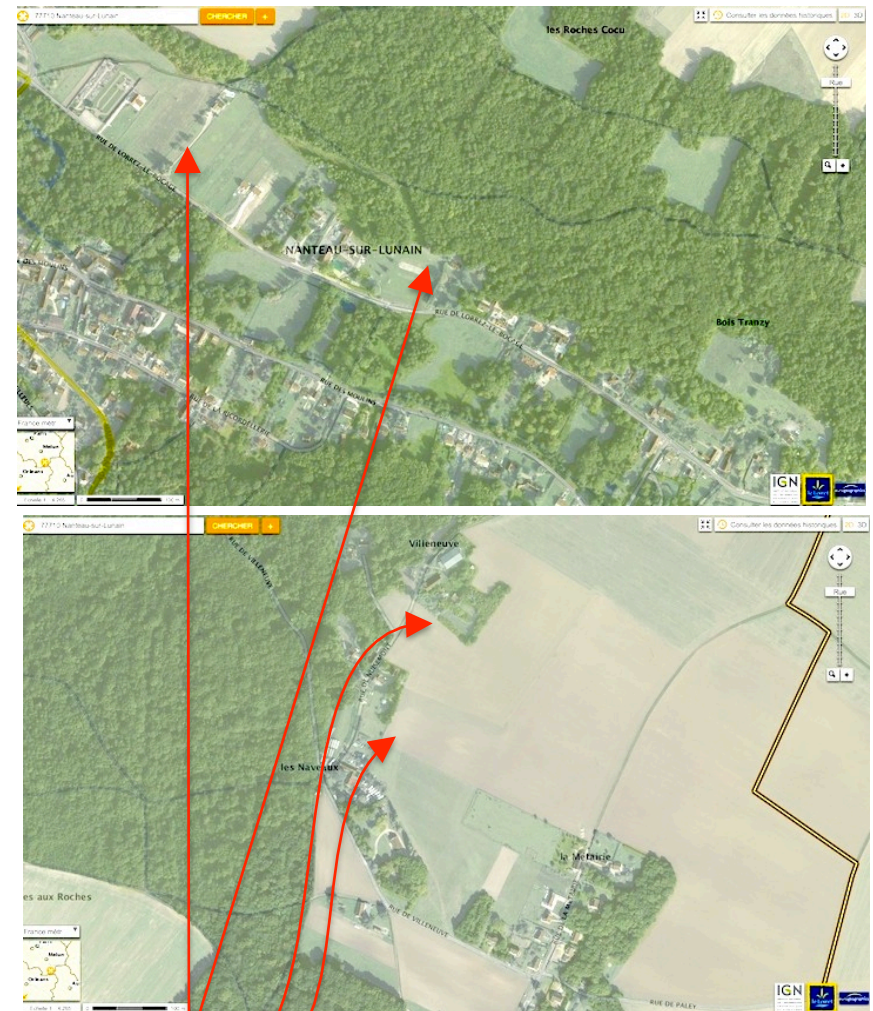
Ces urbanisations sont susceptibles d'entraîner les incidences suivantes :

- Déversements d'effluents durant la période de construction des bâtiments autorisés dans la zone constructible.
- Rejets d'eaux usées ou d'eaux pluviales imputables au fonctionnement des activités humaines associées aux constructions.
- Augmentation de la fréquentation humaines le long de la vallée, liée à l'augmentation de la démographie du village.

Ce potentiel d'extension a toutefois été retenu pour les raisons suivantes :

- une localisation sur la rue de Lorrez-le-Bocage, pour achever une urbanisation quasi-continue depuis le hameau de St-Liesnes jusqu'au cimetière,
- une localisation le long du chemin de Nuisemont, pour les mêmes motifs, de comblement d'espaces interstitiels.

- Nota : l'espace compris entre Le Bouloy-La Métairie et Villeneuve a été retranché de la zone constructible, par rapport au P.L.U initial, soit 1,8 hectare.



• **Incidences du P.L.U sur l'environnement :**

• Les types d'incidences que le plan local d'urbanisme présentera, **au regard de l'environnement actuel**, sont les suivants :

- Incidence démographique : suivant les évolutions générales de la démographie et le rythme d'urbanisation, on observera une augmentation démographique de l'ordre de 150 habitants, valeurs significatives en termes d'augmentation à l'échelle du village.

- Incidence sur les équipements généraux : la capacité des équipements collectifs est actuellement suffisante pour permettre l'accueil de cette nouvelle population dans de bonnes conditions, qu'il s'agisse des réseaux divers (hormis l'assainissement collectif) ou des équipements de superstructure (et notamment scolaires et sportifs).

- Incidence sur les conditions de circulation et de transport : le renforcement de la desserte en transports en commun, instauré par la Communauté de Communes, permet d'améliorer la réponse aux besoins de déplacements, et de limiter ainsi l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture individuelle.

• La commune de Nanteau-sur-Lunain est par ailleurs concernée **par une zone NATURA 2000** : rivières du Loing et du Lunain - zone spéciale de conservation FR 1102005. La procédure de révision du P.L.U doit de ce fait être justifiée, au regard de son incidence sur le milieu ainsi protégé.

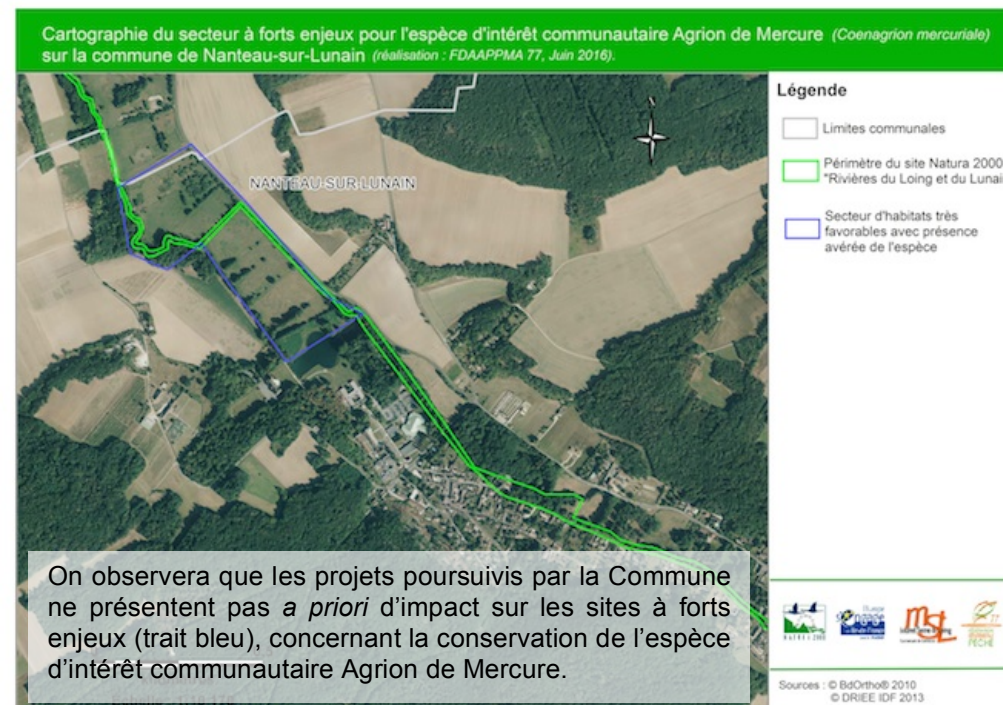
L'impact du P.L.U sur la zone NATURA 2000 être évalué au regard des dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement : "I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site."

La désignation du site repose en particulier sur la présence des habitats et espèces suivantes :

- Lamproie de Planer,
- Loche de rivière,
- Chabot,
- Bouvière,
- Grande alose,
- Mégaphorbiaies (habitat),
- Rivières à Renoncles (habitat).

Autres espèces d'intérêt communautaire identifiées sur le site : Mulette épaisse. Autres espèces d'intérêt communautaire identifiées sur le site : Agrion de mercure ; Cordulie à corps fin ; Vertigo de Des Moulins ; Vertigo étroit.

Les pages suivantes contiennent des rappels concernant les menaces potentielles identifiées sur ces espèces et les recommandations générales préconisées sur le site (source : DOCOB du site Natura 2000, février 2012, et site de l'INPN).



• **Espèces justifiant la désignation du site et autres espèces d'intérêt communautaire identifiées sur le site**

| Espèce | Principales menaces / altérations | Recommandations générales sur le site | Enjeux du PLU |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chabot | - <u>La présence d'ouvrages infranchissables</u> . Ils cloisonnent la population en micro populations, détruisent les habitats au niveau du remous (colmatage des milieux, réchauffement de l'eau, destruction des faciès d'écoulement) ; | FAVORISER : - Les actions de diversification du lit de la rivière, de coupe d'arbres en zones boisées (pour restaurer l'éclaircissement du lit de la rivière), de restauration de la ripisylve dans les zones où les berges en sont dépourvues ; - Réduire le piétinement bovin. SUIVRE ET LIMITER : - Les impacts liés aux prélèvements d'eau (propriétaires privés, Eau de Paris, ...). | <p>- <i>Le classement des zones humides (Azh et Nzh) et leur règlement spécifique permet de préserver les habitats favorables à ces espèces.</i></p> <p>- <i>La bande de protection du Lunain (5 m) assure le maintien de l'état naturel des berges.</i></p> <p>- <i>Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution.</i></p> <p>- <i>Aucun nouvel ouvrage n'est prévu à proximité du Lunain, à l'exception d'aménagements légers (pique-nique) et de promenade.</i></p> |
| Lamproie de Planer | - <u>L'eutrophisation de l'eau</u> (enrichissement en azote, phosphore et matières organiques) liée aux activités humaines (agriculture intensive, rejets d'eaux usées peu ou pas traitées) entraîne un déséquilibre du développement de la végétation aquatique et du concrétionnement calcaire du lit de la rivière par la précipitation du carbonate de calcium ; | FAVORISER : - Les actions de diversification du lit de la rivière ; - Réduire le piétinement bovin. LIMITER : - Les impacts liés aux prélèvements d'eau (propriétaires privés, Eau de Paris). | |
| Loche de rivière | | FAVORISER : - Les actions de diversification du lit de la rivière ; - Réduire le piétinement bovin. | |
| Bouvière | - <u>Les travaux hydrauliques réalisés par l'homme</u> ces 25 dernières années ont altéré les habitats (suppression de la granulométrie, réduction des habitats, ...). | LIMITER : - Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses. | |
| Mulette épaisse | | FAVORISER : - Les actions de diversification du lit de la rivière. LIMITER : - Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses. | |
| Grande alose | Aucunes | Aucunes | |

• **Autres espèces d'intérêt communautaire identifiées à proximité du site**

| Espèce | Principales menaces / altérations | Recommandations générales sur le site | Enjeux du PLU |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agrion de mercure | - Il est particulièrement sensible aux perturbations de son habitat (<u>fauchage, curage, atterrissement, ...</u>) et de la qualité de l'eau (<u>pollutions diffuses diverses</u>). | La préservation de cette espèce passe par la gestion extensive de son habitat, la connectivité avec le cours d'eau, l'acquisition et l'échange de données sur cette espèce. Ainsi, il a été inscrit dans la liste du Plan National d'Action Odonates 2011-2015 (PNA), lancé par le MEDDTL en 2009 et décliné au niveau régional. [...] | <p>- <i>Le classement des zones humides (Nzh) et leur règlement spécifique permet de préserver les habitats favorables à ces espèces.</i></p> <p>- <i>La bande de protection du Lunain assure le maintien de l'état naturel des berges.</i></p> <p>- <i>Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau et à diminuer la pollution.</i></p> |
| Cordulie à corps fin | - Pressions anthropiques sur son habitat (<u>extraction de granulats, marnage, rectification des berges</u>) ; - Dégradation de la qualité de l'eau (<u>pollutions diffuses diverses</u>). | Les enjeux de préservation résident dans la gestion conservatoire de son habitat, la connectivité avec les autres habitats et l'amélioration des connaissances sur sa répartition. Ainsi, elle a également été inscrite dans la liste du Plan National d'Action Odonates 2011-2015 (PNA) décliné au niveau régional. | |
| Vertigo de Des Moulins | <u>Drainage des sols, comblement des zones humides, remblaiement ou extraction de matériaux.</u> | Sa préservation dépend surtout du maintien des zones humides et des niveaux d'eau. Des habitats favorables à son développement sont présents sur le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ». | |
| Vertigo étroit | | | |

• **Habitats justifiant la désignation du site**

| | Actions défavorables à l'espèce | Recommandations générales sur le site | Enjeux du PLU |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mégaphorbiaies | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Activités agricoles et forestières intensives</u> (fauches et coupes forestières répétitives, fertilisation) qui conduisent à des types de mégaphorbiaies très eutrophes, composées d'espèces prairiales banales pour le groupement ; - <u>Artificialisation de berges</u> (béton, palplanches,) qui limite les inondations et le développement de l'habitat ; - <u>Rejets eaux usées et pluviales</u> qui altèrent la qualité de l'eau ; - <u>Fréquentation parfois dense des loisirs</u> sur les berges (baignade, canoë, pêche) et piétinement important en berge ; - <u>Propagation d'espèces invasives</u> (...) entraînant une perte de diversité ; - <u>Fermeture du milieu par des espèces de fruticées</u> ou de forêts riveraines vers lesquelles cet habitat évolue naturellement. | <p>FAVORISER :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation de cet habitat par dynamique naturelle sur les zones exemptes d'activités anthropiques ; - Une fauche tardive et périodique sur les secteurs agricoles. <p>LIMITER :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'embroussaillage et le développement des ligneux par des interventions espacées de quelques années (fauche, gyrobroyage, coupes d'arbres et arbustes, ...) - Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses ; - Les travaux hydrauliques et artificialisation du lit mineur. | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le classement des zones humides (Azh et Nzh) et leur règlement spécifique permet de préserver les habitats favorables à ces espèces.</i> - <i>La bande de protection du Lunain (5 m) assure le maintien de l'état naturel des berges.</i> - <i>Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution.</i> |
| Rivières à Renoncles | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Activités agricoles intensives</u> (fertilisation) et <u>rejets eaux usées et pluviales</u>, qui conduisent à une hypertrophisation et/ou pollution des eaux et tendent à faire disparaître l'habitat ; - <u>Artificialisation de berges</u>, chenalisation (secteur canalisé) et modifications hydrauliques du lit (...) provoquent l'envasement par les vases à l'amont des barrages et qui modifient le cycle hydrologique naturel du cours d'eau ; - <u>Impacts des curages et faucardages</u> à étudier (...). - <u>Propagation de macro algues et mousses</u> dans les sites très eutrophes ; - <u>Milieu fermé par les boisements environnants</u> ou <u>ripisylve trop dense</u> créant un fort ombrage, non favorable aux phanérogames. | <p>FAVORISER :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'éclaircissement par l'entretien des ripisylves et l'ouverture en milieu boisé ; - La réduction des pollutions issues du bassin versant ; <p>LIMITER :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le faucardage régulier ; - Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses ; - Les travaux hydrauliques et artificialisation du lit mineur du cours d'eau. | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Aucun nouvel ouvrage n'est prévu à proximité du Lunain, à l'exception d'aménagements légers (pique-nique) et de promenade.</i> |

Dans le cas de la révision du P.L.U, l'incidence sur la zone NATURA 2000 ne peut être regardée comme "notable".

- Le nouveau P.L.U n'entraîne aucune extension du périmètre d'urbanisation : il induit même une réduction des extensions dans le hameau de Villeneuve.
- La localisation des urbanisations en continuité du tissu construit du bourg et des hameaux (et donc l'absence de contact direct avec la zone).
- Le fait que le Lunain ne traverse pas directement aucun secteur urbanisé, à l'exception du Centre d'Orientation Sociale.
- Le fonctionnement d'un SPANC contrôlant et gérant régulièrement l'assainissement individuel des habitations.
- Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées,

→ ...plaident pour un faible impact sur l'écologie du Lunain et sur les habitats associés.

La principale disposition prise, vis-à-vis du P.L.U initial, pour renforcer la prise en compte de la protection du Lunain, est la définition d'une bande de 5 mètres de part et d'autre du lit du cours d'eau, afin de protéger ses berges de toute nouvelle urbanisation.

De plus, la zone Natura 2000 est pour l'essentiel située en zones Azh et Nzh, ce qui assure sa correcte protection ainsi que celle de ses zones humides, et le classement en EBC des massifs existants actuellement dans les environs du Lunain, permet de maintenir ces habitats boisés du secteur.

Toutefois, le sous-chapitre dédié expose quoi qu'il en soit des justifications en termes de mesures réductrices des impacts potentiels ou prévisibles.

- **Réponses aux critères thématiques :**

- **BIODIVERSITE ET MILIEUX :**

Préserver la biodiversité : Le territoire de Nanteau-sur-Lunain compte plusieurs zones intéressantes pour la biodiversité : une zones NATURA 2000 et des zones humides. Aucune urbanisation ou projet n'est prévu à l'intérieur ou en bordure des sites ainsi identifiés (sous réserve de vérifications ponctuelles, toutefois, quant aux *enveloppes d'alerte* pour les zones humides définies par la DRIEE).

Le zonage du P.L.U préserve au contraire ces espaces par un règlement restrictif (notamment les zones A et N et, en ce qui concerne les zones humides, avec le zonage Azh ou Nzh).

Conserver des continuités écologiques : Les actions prévues préservent celles-ci, notamment en ce qui concerne les continuités entre les différentes parties du site Natura 2000 et entre les zones boisées.

La zone naturelle englobe tous les espaces de grande qualité paysagère et écologique identifiés à partir de l'occupation du sol. Un objectif de préservation est inscrit dans le PADD. Prescriptions à inscrire dans le règlement : interdiction du comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.

Préserver les massifs boisés et leurs lisières : Les lisières des espaces boisés ne sont pas concernées par des projets d'urbanisation. Ils sont identifiés sur le plan de zonage. Les espaces boisés sont classés, dans la mesure où le classement est en effet compatible avec les objectifs de gestion de la zone Natura 2000.

- **EAU : Garantir l'approvisionnement en eau potable :** Les ressources en eau potable sont suffisantes pour garantir l'approvisionnement futur : l'eau potable permettant d'alimenter la commune provient de l'usine de Lorrez-le-Bocage.

Gérer les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées : Le nouveau P.L.U engendrera une augmentation des apports d'eaux pluviales et une augmentation des rejets d'eaux usées, par l'extension des zones urbanisées UA et UC (28 400 m²), et par l'urbanisation des dents creuses (≈ 35 800 m²).

Cependant, le village et les hameaux sont soumis aux règles du SPANC, et le rejet d'eaux pluviales n'engendrera par ailleurs aucune augmentation du risque d'inondation à l'aval du territoire communal, grâce à une gestion des eaux pluviales « à la parcelle ».

Des eaux souterraines à préserver : Le P.L.U n'aura *a priori* aucune incidence quant au risque de pollution des ressources souterraines (chronique ou accidentelle) notamment liées à l'utilisation de produits phytosanitaires, comme au regard de la qualité de l'eau potable. (voir le cahier des charges du SPANC).

- **AIR : PRESERVER LA QUALITE DE L'AIR :** Le P.L.U de Nanteau-sur-Lunain n'aura pas *a priori* d'incidence au regard du risque de pollution de l'air (chronique et accidentelle) ou aux nuisances olfactives, compte tenu du caractère limité de l'urbanisation prévue.

Les changements de destination autorisés le sont sous réserve qu'ils n'aient pas d'incidence en termes de nuisances (bruit, rejets, odeurs, chaleur, etc.). La principale nuisance à gérer, en termes de flux de polluants, est celle générée par le trafic routier sur les RD. Elle dépend donc de facteurs exogènes.

- **DECHETS : Collecter, traiter et valoriser les déchets :** La Commune de Nanteau-sur-Lunain fait partie du Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) de la Vallée du Loing. Population desservie : 50480 habitants (population municipale 2011 en vigueur au 1 janvier 2014 source INSEE).

La collecte des déchets se fait en porte à porte excepté pour le verre et le papier, qui doivent être apportés dans des points d'apports volontaires. Les déchets ménagers non recyclables sont collectés.

Limiter la production de déchets à la source : Les orientations du P.L.U sont neutres par rapport à la réduction des déchets à la source (cette question, de même que la précédente, étant gérée par d'autres instances que la Commune).

- **SOL ET SOUS-SOL** : *Limiter l'étalement urbain* : Le P.L.U prévoit un comblement des espaces interstitiels (zones UA et UC d'environ 3,58 ha) et également une faible extension de l'urbanisation (par rapport au périmètre effectivement urbanisé, mais le P.L.U consacre en réalité une diminution des zones constructibles du P.L.U initial).

Préserver les milieux agricoles : Le P.L.U permet de garantir la qualité des sols existante et leurs usages. Les milieux agricoles sont tous situés en zone agricole. Cette superficie représente environ 246 hectares.

Préserver la ressource en matériaux : L'accès à la ressource est préservé par des zonages agricoles (A) ou naturels (N).

- **RISQUES MAJEURS** :

Prévenir et gérer le risque d'inondation : Le règlement prend en compte le risque d'inondation (pas de terrains constructibles dans le lit majeur du Lunain).

Prévenir et gérer le risque de mouvement de terrain : Des aléas faibles de retrait-gonflement des argiles existent sur le territoire. Les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles seront toutefois pris en compte lors des futures constructions sur le territoire par les maîtres d'œuvre. Les recommandations à mettre en œuvre sont exposées en pages 195 et suivante du présent rapport.

Risques majeurs : Le règlement prend en compte le risque lié à la présence d'une canalisation de gaz. Cette zone est traversée par une canalisation de transport de gaz DN 500 et PMS (pression de mise en service) 67,7 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.

- *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).*

- **CLIMAT ET ENERGIE** : *Lutter contre l'émission de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique* : Le P.L.U engendrera une diminution de l'émission de gaz à effet de serre, à travers la densification du tissu construit, la mise en place de circulations douces, et une incitation à la construction économe en énergies. L'aménagement des voies communales intégrera les nécessités de circulation des piétons et des cycles. La commune souhaite en effet aménager une circulation douce entre les hameaux et le village, et conduire l'étude d'un PAVE.

- **PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE** : *Préserver et valoriser la qualité paysagère du territoire* : Les dispositions des orientations d'aménagement, avec la préservation d'espaces paysagers non construits, répondent à cette nécessité de préservation des vues lointaines sur le village.

La problématique des lisières de l'urbanisation n'a de traduction à Nanteau-sur-Lunain qu'à travers la protection des fonds de parcelles (bandes paysagées et plantées), de manière à favoriser la conservation des jardins et leur trame arborée. Il conviendra toutefois de favoriser une amélioration du traitement actuel des entrées de chaque agglomération, en termes de traitement de la voirie et de paysage construit (plantations d'alignement, constructions et clôtures).

- **CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE** : *Développer la connaissance environnementale* : La Commune souhaite communiquer et développer sur les jardins privés (préconisation d'essences locales) pour respecter au mieux le caractère originel du village et les biotopes spécifiques du site. Elle souhaite aussi favoriser la conservation des caractéristiques architecturales de centre du village et des constructions remarquables.

Ainsi, on peut conclure à une incidence potentielle faible du P.L.U de Nanteau-sur-Lunain sur l'environnement. Aucun projet important n'est prévu au sein de la zone Natura 2000 ou dans le périmètre des zones humides. Les extensions prévues sous forme de zones UC, d'une part, la réduction des zones constructibles entre La Métairie et Villeneuve, d'autre part, auront pour effet de conforter le développement démographique du chef-lieu communal et de limiter la dispersion de l'urbanisation dans les hameaux.

*

* *

3. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

- Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan, il s'agit des secteurs suivants :
 - La construction de logements par quelques extensions du tissu construit, pour permettre d'atteindre une population de l'ordre de 650 à 700 habitants,
 - Des aménagements légers de promenade et de découverte de la nature, dans les emplacements réservés à cet effet aux abords du Lunain.
- Au regard des sites directement concernés par l'application du P.L.U, les dispositions d'évitement ou réductrices retenues sont les suivantes :
 - Pour les secteurs UC (extensions), la vocation principale est celle de l'habitat, et ne devrait pas entraîner d'impact significatif sur les milieux, en raison de leur faibles superficies, comme des modes de gestion des eaux pluviales prévus (le caractère humide de la zone devra toutefois être vérifié, et si nécessaire faire l'objet de compensations dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau). Les dispositions réglementaires prescriront une obligation de rétention et (ou) de filtrage poussé, de tous les effluents susceptibles de se déverser dans le milieu naturel (pompages, déversements de terres, pollutions dues aux engins de chantier, etc.).
 - Pour les secteurs densifiables en zones UC, le SPANC permettra de maîtriser l'impact sur les milieux naturels. Des prescriptions concernant l'implantation des végétaux et leurs essences de flore locale, la réalisation de circulations douces en lien avec le reste du village, les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement.

Pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intensifs, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Le traitement des eaux pluviales circulant dans les canalisations devra aussi être amélioré en tant que de besoin (curage, filtrage, etc.).

- Au regard des nécessités de prise en compte de l'environnement, les autres développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants.

Il s'agit principalement des aménagements légers de promenade et de découverte de la nature, dans les emplacements réservés à cet effet aux abords du Lunain (principalement les n° 1, 2 et 4).

L'aménagement d'un parcours le long du Lunain devra prendre en compte les besoins des espèces protégées qui sont inféodées à la zone NATURA 2000, comme l'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale). Celles-ci ont des besoins spécifiques en termes d'occupation des sols en berge (prairies pour la phase adulte de l'animal). Une coordination du programme et de la réalisation de ces aménagements avec la structure d'animation du DOCOB apparaît nécessaire.

Par ailleurs, toute modification sur le site de pisciculture situé sur le Lunain devra faire l'objet d'une solide évaluation environnementale, démontrant qu'elle n'occasionnera pas de dégâts supplémentaires à l'environnement.

*

* *

• **Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur la zone NATURA 2000**

Les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les espèces visées par les zones NATURA 2000, relèvent principalement de la gestion des espaces concernés. Celles qui sont proposées ci-après sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

• Le classement des espaces forestiers en EBC permet de maintenir la couverture boisée du secteur, habitat favorable aux espèces qui fréquentent le site. Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution.

• Les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

1. Eviter : La bande de protection de 5 mètres (interdiction de construction ou installation nouvelle) assure le maintien de l'état naturel des berges du Lunain. Le classement de secteurs humides en zones Azh / Nzh permet de protéger ces milieux associés à l'écosystème du cours d'eau.

En général, les extensions urbaines prévues (à vocation principale d'habitat) sont limitées. Elles ne menaceront pas la qualité des habitats environnant le Lunain, car elles se localisent principalement dans les sites déjà construits ou en continuité de ceux-ci.

Aucune nouvelle zone urbaine ne sera aménagée à proximité de la zone Natura 2000. Aucun nouveau franchissement du Lunain n'est en projet.

2. Réduire : Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante dans le Lunain. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intensifs, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Le SPANC permettra de maîtriser l'impact de l'assainissement individuel sur la qualité de l'eau.

• Au regard de ces nécessités, les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

| Nature du projet rendu possible par le P.L.U. | Type d'incidences / zones NATURA 2000 | Mesures d'évitement / zones NATURA 2000 | Mesures réductrices / zones NATURA 2000 | Mesure compensatoire / zones NATURA 2000 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Densification de l'habitat > à 10 % de la densité moyenne | Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction de la consommation d'espaces naturels au regard de l'objectif démographique retenu. Pas d'intersection avec la zone NATURA 2000. | Sans objet. | Sans objet. | Sans objet. |
| Extension des zones d'habitat, limitée à 28 400 m ² | Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction (modérée) des surfaces agricoles. Pas d'intersection ni de proximité immédiate avec la zone NATURA 2000. | Sans objet ici, vu la localisation de ces zones. | Sans objet ici, vu la localisation de ces zones. | Sans objet ici, vu la localisation de ces zones. |
| Aménagement d'espaces récréatifs et de promenade le long du Lunain. | Augmentation de la fréquentation humaine et des déchets. Proximité immédiate avec la zone NATURA 2000, mais l'objectif de l'aménagement est précisément la découverte des espaces naturels. | Sans objet ici, vu la localisation de ces zones. | Définition du programme et des modalités de réalisation avec la structure d'animation du DOCOB. | Néant. |

4. Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi

- Etat Initial de l'environnement et perspectives d'évolution. L'état initial de l'environnement a été dressé avec une approche terrain que permet l'échelle du P.L.U et les perspectives d'évolution sont définies pour chaque thème environnemental. Les sites Natura 2000 étant susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du plan, un état initial spécifique a été effectué.

L'état initial de l'environnement a été rédigé à partir d'analyses bibliographiques (différentes études (schéma directeur d'assainissement, études diverses, etc.) et d'accès aux cartographies de l'IGN et (ou) disponibles sur l'Internet. Les données BASIAS et BASOL ont été sollicitées, de même que le DOCOB de la zone NATURA 2000. L'analyse de la trame bâtie et de l'occupation du sol a été effectuée par visite de terrain (reportages photographiques, visites « contradictoire » avec les membres de la commission d'urbanisme). Toutes les données démographiques et relatives à l'emploi sont issues des recensements généraux de la population.

- Analyse des incidences : Elle a consisté à établir une approche théorique des incidences notables favorables ou défavorables du projet sur l'environnement.
- Motivation des choix d'aménagement : Le document explique en quoi les choix retenus prennent en compte les objectifs de protection de l'environnement.
- Mesures compensatoires : Prioritairement, le projet a veillé à éviter les impacts ou à les réduire le cas échéant, et enfin à les compenser s'il demeurerait malgré tout des impacts négatifs. L'évaluation explique les modalités de réduction ou suppression des impacts. De ce fait, aucune mesure compensatoire n'est à envisager.
- Le dispositif de suivi : Les mesures de suivi peuvent être de plusieurs ordres : suivi des prescriptions en matière d'environnement, de suppression ou de réduction des incidences négatives. Des indicateurs de suivi suffisamment clairs et adaptés au territoire sont mis en place.

Le suivi : les indicateurs de suivi proposés ici sont les suivants :

- Pour les transports : évolution du niveau de trafic routier sur les principaux axes, du niveau de fréquentation des gares et des TC routiers.
- Pour la démographie : évolution du nombre d'habitant, de la structure par âge, **des effectifs scolaires, des résidences principales**, de la demande en logement
- Pour les espèces protégées dans la zone NATURA 2000 : évolution de l'état de conservation des espèces, de l'évolution des biotopes associés.
- **Pour les zones humides : application de la Loi sur l'eau dès 1000 m2 d'opération, et inventaires effectués par Seine-et-Marne environnement (PAC).**
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : suivi de l'évolution des surfaces consacrées à chacune de ces catégories par le biais d'une numérisation des plans, suivi des résultats du DOCOB, suivi du nombre de contrats, chartes et MAE signés par un inventaire en mairie, suivi de l'évolution des habitats qui constituent ces zones par un relevé terrain (mares, roselières...) ou Corine Biotope ou EUNIS.
- Préservation des continuités écologiques : suivi des surfaces identifiées par le biais d'une numérisation des plans, suivi de l'évolution des habitats qui constituent ces zones par un relevé terrain (mares, roselières...) ou Corine Biotope ou EUNIS.
- Préservation des zones humides : suivi de l'évolution des zones humides avérées par le biais de plans de surfaces numérisés, suivi des résultats des explorations en zone de classe 3 sous forme de plans numérisés.

Le P.L.U objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du document de planification notamment du point de vue de l'environnement au plus tard au bout de 9 années d'application (**L153-27 du code de l'urbanisme**⁴)

⁴ Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins des habitants. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement. Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier. Elles sont exposées de façon détaillée dans le PADD (*moyens*).

1 - Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

- La Commune poursuit une programmation d'aménagement de ses espaces publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent ici notamment les espaces récréatifs et de promenade que la Commune projette d'aménager à proximité du Lunain.

Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les points suivants :

- éviter la juxtaposition des constructions anciennes et contemporaines,
- organiser l'aménagement des espaces publics centraux (esthétique, fonctions),
- aménager les entrées du village, et principalement l'entrée ouest (emplacement réservé n° 10).

2 - Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

Dans cet esprit, défini ci-dessus, de continuité du paysage urbain entre les anciens et nouveaux quartiers, le traitement des zones constructibles, en densification comme en extension, devra être considéré dans son ensemble (à court, comme à long terme) et par rapport à l'environnement naturel ou bâti.

- Les zones UC représentent un potentiel significatif de construction de logements, a priori suffisant pour permettre un développement démographique modéré, mais qui soit à même de répondre aux nécessités du dynamisme socio-démographique d'un bourg de 700 habitants.

Les enjeux relatifs à ces différentes zones sont cependant différenciés : les espaces de densification devront privilégier l'inscription dans l'environnement construit existant ; les espaces d'extension devront privilégier l'inscription dans le site naturel tout en bénéficiant de possibilités en matière d'architectures novatrices.

Ces différents sites répondent donc à des contraintes spécifiques, lesquelles ne permettent pas d'établir dans le P.L.U un échancier formel, mais qui auront pour conséquence un étalement de ces opérations dans le temps (et donc une régulation de l'apport démographique).

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions retenues visent à répondre aux principes suivants : garantir l'insertion des nouvelles habitations avec le cadre boisé et naturel, tout en marquant le caractère urbain de la zone.

- *Préserver les espace de protection des lisières : créer une transition en jouant sur la densité et les hauteurs (arbres/arbustes).*
- *Créer des insertions végétales le long des parcelles construites. Favoriser les plantations sur les parcelles.*
- *Aménager les accotements en créant un cheminement doux, allant jusqu'au cimetière (revêtement). Enterrer les réseaux.*

3 - La maîtrise du foncier

Un Droit de Prémption Urbain a été institué, sur l'ensemble des zones U et AU du plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal en date du 28 mai 1993 (n° 21-93). Il sera mis à jour lors de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme.

4 - Les équipements publics et les emplacements réservés

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés. La municipalité en a créé ou maintenu un dans la présente élaboration du P.L.U. Elles concernent principalement des accès à réaliser, ainsi que des aménagements d'espaces ou d'édifices publics.

| numéro | bénéficiaire | superficie approchée en mètres carrés | destination |
|--------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Commune | 5 800 | Aménagement des abords du Lunain : parcours pédestres de découverte de la rivière. |
| 2 | Commune | 4 800 + 3 600 | Aire de pique-nique sans aménagement lourd |
| 3 | Commune | | <i>Emplacement réservé supprimé</i> |
| 4 | Commune | 4 800 + 700 | Aménagement des abords du Lunain : parcours pédestres de découverte de la rivière. |
| 5 | Conseil Départemental | 560 + 410 | Aménagement de tourne à gauche sur la RD 225 au croisement de la route de Sens-Hameau du Bouloy |
| 6 | Commune | 100 | Accès entre une voie communale et la RD 58 |
| 7 | Commune | 320 | Espace vert paysager pour parc public |
| 8 | Commune | 1 990 | Aménagement de carrefour |
| 9 | Commune | 900 | Espace vert paysager |
| 10 | Commune | 17 100 | Espace vert paysager protégé en entrée de village |

*

* *

Annexe 1 : Les secteurs archéologiques

CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive :** Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive :** Articles L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnique, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Découvertes fortuites

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

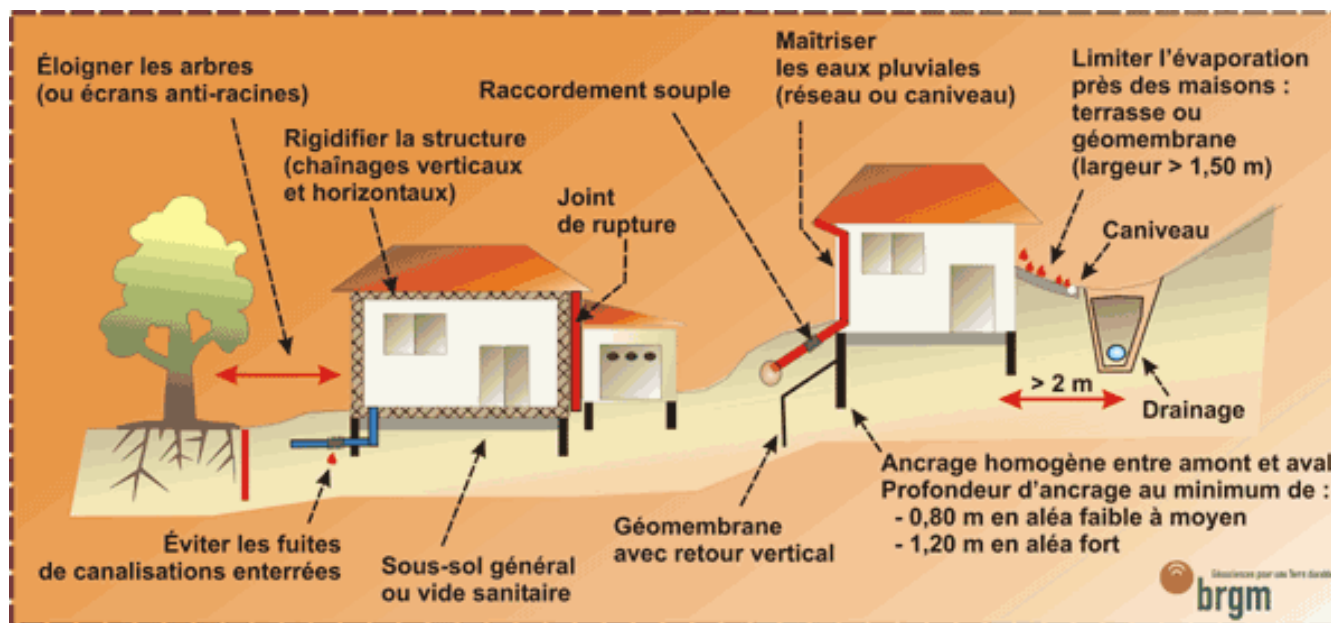
ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.

ANNEXE 2 : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

*

* *

Annexe 3 - Résumé non technique de l'évaluation environnementale

A - Les motifs et orientations de l'élaboration du plan local d'urbanisme :

- La délibération du 27 février 2015 a défini les objectifs suivants pour élaborer le plan local d'urbanisme :
 - 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.

La commune de Nanteau-sur-Lunain est située au Sud-Ouest de la Seine-et-Marne, dans la région Ile-de-France. Nanteau-sur-Lunain dépend juridiquement de l'arrondissement de Melun et s'inscrit dans le canton de Nemours.

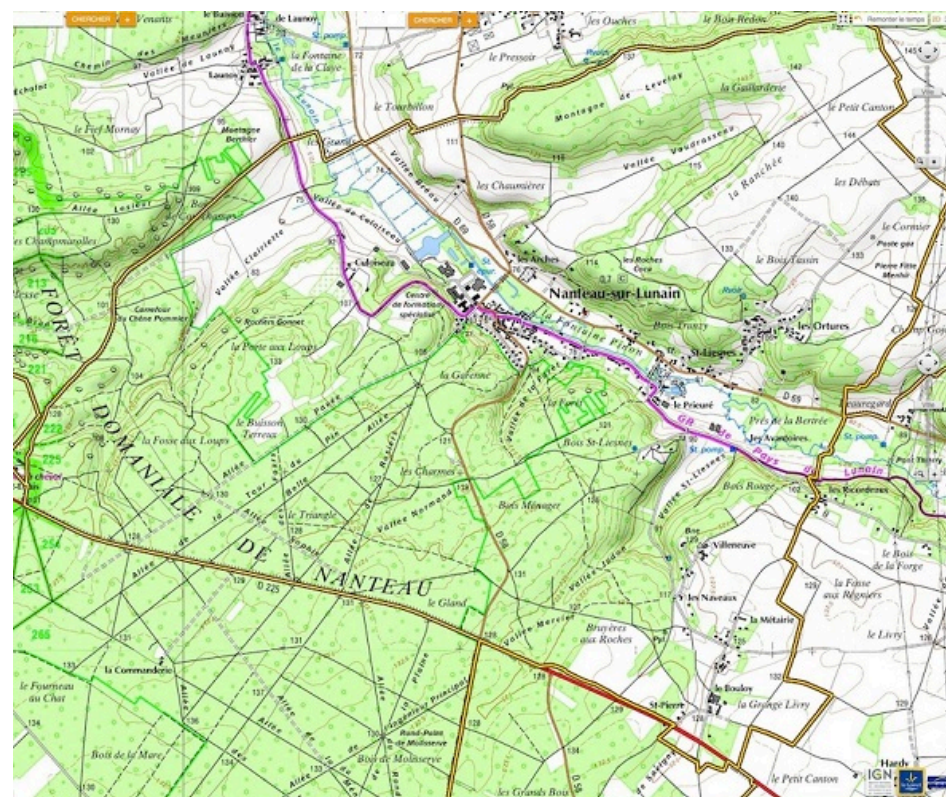
Elle est distante d'environ : 20 km de Pithiviers, 25 km de Fontainebleau, 70 km de Paris. Les communes limitrophes sont : Poligny au Sud-Ouest, Treuzy-Levelay au Nord, Villemaréchal au Nord-Est, Paley au Sud-Est, Remauville au Sud.

Un des accès à la commune se fait depuis l'Autoroute A6 reliant Paris à Lyon, en empruntant la sortie sur Nemours, puis la Route Départementale 225 en direction de Chéroy, puis la RD 58. La proximité de l'échangeur de Nemours facilite les relations vers la région parisienne.

Depuis le centre village, la Route Départementale 58 permet de rejoindre Villemer au Nord et la RD 225 au Sud. Egalement depuis le centre village, la RD 69 permet de rejoindre la RD 92 au Nord et Lorrez-le-Bocage-Préaux à l'Est.

Le territoire communal couvre une superficie totale de 1332 hectares. Sa superficie est supérieure à la superficie moyenne des communes du département (5915 km² / 514 communes soit 1151 ha). Son territoire est cependant inférieur à la moyenne des communes à l'échelle nationale (1500 hectares).

Les données INSEE indiquent que 702 personnes ont été recensées en 2013 à Nanteau-sur-Lunain, soit une densité équivalente à 51 habitants au km². Cette densité démographique est inférieure à celle du département (229 habitants au km²). Mais la population des résidences principales est de 513 habitants seulement, pour 232 ménages (soit un ratio de 2,21 habitants par logement).



- **La zone NATURA 2000** : Voir paragraphe 3.9 du présent rapport.

La commune traversée par le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » (FR1102005). [Carte ci-contre](#).

- Elle est aussi concernée par :

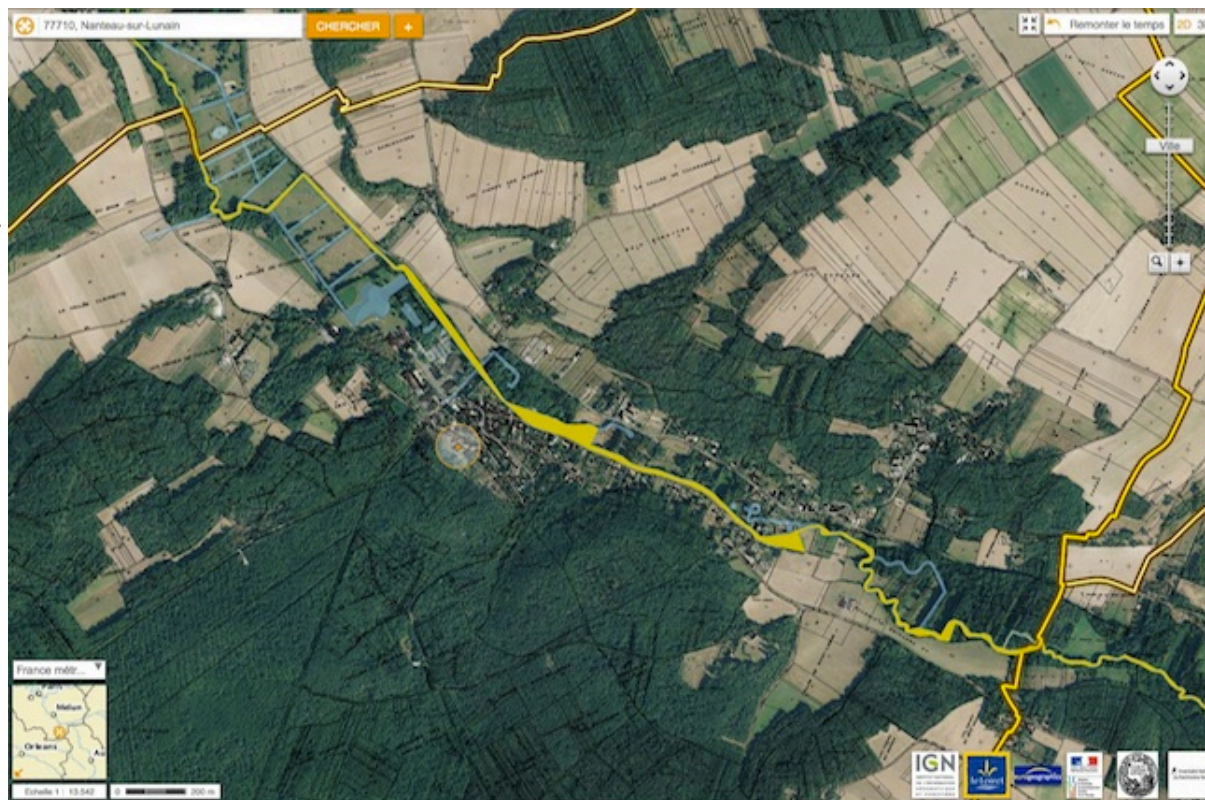
Des ZNIEFF de type I :

- Bord de Route et Coteau des Chaumières (ZNIEFF 110620044).
- Bois de Darvault et Forêt de Nanteau (ZNIEFF 110030089).
- Vallée du Lunain entre Nonville et Nanteau-sur-Lunain (ZNIEFF 110001305).

Une ZNIEFF de type II : Vallée du Lunain entre Episy et Lorrez-le-Bocage (ZNIEFF 110001301).

- Situé dans la partie sud du département de Seine et Marne, le Site Natura 2000 des « Rivières du Loing et du Lunain » constitue un ensemble de milieux naturels riches et diversifiés. La désignation du site repose en particulier sur la présence des habitats et espèces suivantes : Lamproie de Planer, Loche de rivière, Chabot, Bouvière, Grande alose, Mégaphorbiaies, Rivières à Renoncules.

Le SIC occupe environ 1,3 % du territoire communal, c'est-à-dire 17 ha (en correspondance du Lunain). Riche d'un paysage bocager, la vallée du Lunain a conservé au cours du temps sa « vocation agricole ».



La diversité et l'étendue des milieux naturels ont été modifiées par les nombreux aménagements du territoire réalisés par l'homme, notamment : utilisation de la force motrice de l'eau (moulins) ; extraction de granulats ; développement des réseaux de communication et des pôles urbains ; modification des modes de production en agriculture (remembrement, arrachage des haies, intensification, retournement des prairies, ...) ; industrialisation ; développement des zones d'activités économiques, ... Les habitats naturels ont été fractionnés ou détruits, les populations se sont déplacées ou ont évolué au gré de ces modifications. Cependant, ce territoire fait toujours partie des plus riches du département.

Cette zone Natura 2000 constitue un milieu de qualité remarquable pour la région Ile-de-France, car le cours d'eau du Loing et du Lunain accueillent des populations piscicoles diversifiées et leurs abords comprennent aussi ponctuellement des habitats d'intérêt communautaire (rivières à renoncules, forêts alluviales, prairies maigres de fauche, mégaphorbiaies,...).

A l'intérieur du site se trouvent 10 espèces d'intérêt communautaire, dont 5 espèces piscicoles de l'annexe II de la Directive « Habitats, Faune, Flore » ayant motivé la désignation du site : le Chabot (*Cottus gobio*), la Bouvière (*Rhodeus amarus*), la Loche de rivières (*Cobitis taenia*), la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), la Grande Alose (*Alosa alosa*).

B - Les équipements : facteurs du développement

- **Desserte en eau potable :**

Le bourg de la commune de Nanteau sur Lunain et la commune de Treuzy-Levelay étaient alimentés par le forage "NANTEAU SUR LUNAIN 1" d'indice minier 0294.8X.0005. Ce captage a été abandonné en juillet 2013. Depuis mars 2014, Nanteau-sur-Lunain est alimenté par l'usine de traitement des pesticides du syndicat des eaux de Lorrez-le-Bocage.

Les communes de Paley et de Villemaréchal, les hameaux des Gros Ormes de Lorrez le Bocage et des Ortures de Nanteau sur Lunain sont alimentés par le forage "PALEY 1" d'indice minier 0294.8X.0037 situé sur la commune de Paley. Ce forage est profond de 18 mètres et capte la nappe karstique du Sénonien à un débit de 30 et 40 m³/h (2 pompages indépendant pour Paley et Villemaréchal). L'eau pompée subit un traitement de désinfection par chloration.

- **Assainissement :** (source : schéma directeur d'assainissement 2006)

La commune dispose seulement d'un système d'assainissements individuels. Il n'existe aucun réseau d'assainissement collectif ni aucune unité de traitement collective dans la Commune de Nanteau-sur-Lunain. Le bourg est traversé par des collecteurs d'eaux pluviales construits en 1961.

Un schéma directeur d'assainissement communal est applicable sur le territoire. Il préconise un assainissement de type individuel. Sur le territoire communal, une station d'épuration existe toutefois sur le terrain du COS, qui traite en interne ses eaux usées et pluviales.

L'ensemble de ces habitations a fait l'objet d'une enquête par questionnaire et de visites complémentaires sur le terrain afin de connaître les ouvrages d'assainissement existants. Le service public d'assainissement non collectif sera géré par le SIDASS à compter du 1er janvier 2017.

- **Déchets ménagers :**

La Commune de Nanteau-sur-Lunain fait partie du Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) de la Vallée du Loing, assurant le service de collecte et traitement des déchets. La compétence relative à ces sujets est de la CCMSL. Population desservie : 50480 habitants (population municipale 2011 en vigueur au 1 janvier 2014 source INSEE).

Les communautés de communes exercent la compétence collecte et valorisation des déchets ménagers et assimilés et adhèrent au SMETOM de la Vallée du Loing qui assure ce service dans 33 communes.

Le SMETOM a délégué une partie de sa compétence traitement au syndicat mixte BGV (Beauce Gâtinais Valorisation) basé à Pithiviers. Le SMETOM de la Vallée du Loing a démarré son programme de distribution de composteurs à compter de janvier 2016.

*

* *

C - Les objectifs communaux

- Concernant la capacité d'accueil :

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif du tissu urbain, un développement démographique suffisant, ainsi que la protection des espaces naturels, ont été retenus comme objectifs prioritaires de l'étude du P.L.U.

- En dépit d'une décohabitation persistante (diminution de la taille moyenne des ménages), l'objectif est de dynamiser la démographie du village. Il comportait 702 habitants en 2013, mais avec une population des résidences principales de **513 habitants** seulement, pour 232 ménages). On constate en effet une diminution de la taille moyenne des ménages : de 2,75 en 1990 à 2,21 en 2013, laquelle devrait continuer à produire ses effets à moyen terme. Il s'agit de la porter à environ 700 habitants en 2030, en raisonnant sur la seule population des résidences principales.

Au regard des quelque 232 résidences principales existant en 2013 et des quelque 32 logements réalisables en théorie dans les zones UA, UB, etc. le **potentiel maximal en nombre de logements s'élèverait ainsi à ≈ 260**. (Sans compter ceux théoriquement réalisables par divisions de bâtiments ≈ 10 logements, ni la diminution des résidences secondaires – 46 – ou des logements vacants - 19).

- Hypothèses :

Avec le nombre de constructions à réaliser et les mutations prévisibles de propriétés, le taux se stabilisera à terme entre 2,30 et 2,40 habitants par logement. On note que sur la période 1975 – 2013, la diminution du nombre de résidences secondaires a été en moyenne de 1,5 logement par an (soit 24 sur 16 ans). On note que sur la période 1975 – 2013, le *renouvellement du parc de logements* a été en moyenne de 1,3 logement par an (21 sur 16 ans).

| Construit | hectares | Densification | hectares | Densification | logements | Extensions | hectares | Extensions | logements |
|------------------------------|--------------|----------------------|-------------|----------------------|-----------|---------------------|-------------|---------------------|-----------|
| Village rive droite | 22,1 | La Bachoillerie | 0,99 | La Bachoillerie | 13 | La Bachoillerie | 0,94 | La Bachoillerie | 4 |
| Cimetière | 0,75 | Route de Lorrez | 0,56 | Route de Lorrez | 4 | La Maladrerie | 1,40 | La Maladrerie | 8 |
| Village rive gauche | 20,25 | Village rive gauche | 1,67 | Village rive gauche | 15 | Village rive gauche | 0,00 | Village rive gauche | 0 |
| Le Bouloy | 4,36 | Le Bouloy | 0,00 | Le Bouloy | 0 | Le Bouloy | 0,00 | Le Bouloy | 0 |
| Le Bouloy Ouest | 1,18 | Le Bouloy Ouest | 0,00 | Le Bouloy Ouest | 0 | Le Bouloy Ouest | 0,00 | Le Bouloy Ouest | 0 |
| Le Vieux Bouloy | 0,69 | Le Vieux Bouloy | 0,00 | Le Vieux Bouloy | 0 | Le Vieux Bouloy | 0,00 | Le Vieux Bouloy | 0 |
| Les Vignes des T | 2,00 | Les Vignes des T | 0,00 | Les Vignes des T | 0 | Les Vignes des T | 0,00 | Les Vignes des T | 0 |
| Les Vignes Bouquin | 2,82 | Les Vignes Bouquin | 0,00 | Les Vignes Bouquin | 0 | Les Vignes Bouquin | 0,94 | Les Vignes Bouquin | 7 |
| Le Fourchet | 2,58 | Le Fourchet | 0,00 | Le Fourchet | 0 | Le Fourchet | 0,00 | Le Fourchet | 0 |
| Les Ricordeaux | 0,87 | Les Ricordeaux | 0,00 | Les Ricordeaux | 0 | Les Ricordeaux | 0,00 | Les Ricordeaux | 0 |
| Le COS | 7,04 | Le COS | 0,00 | Le COS | | Le COS | 0,00 | Le COS | |
| Ecart | 6,18 | | | | | | | | |
| Total | 70,82 | Total | 3,22 | Total | 32 | Total | 3,28 | Total | 19 |
| Potentiel urbanisable | 3,54 | | | | | | | | |

NOTA BENE : la parcelle n° 109, située à l'Est de la Mairie, est occupée par des équipements sportifs (terrains de football, notamment). Elle est comptabilisée hors périmètre urbanisé, mais on ne lui a pas associé un potentiel de constructions en extension.

On observe toutefois que – depuis 1990 – le « renouvellement » du parc de logement représente une valeur nulle : les divisions de bâtiments ayant compensé les destructions. On retiendra donc une valeur égale à 0 pour le renouvellement.

- Par ailleurs, compte tenu de la localisation des terrains constructibles *dans le tissu*, faciles à délimiter et à desservir :
- on estime qu'au maximum 75 % des 32 logements théoriquement réalisables seront effectivement construits à échéance de 2030, soit ≈ 24 logements,
- on suppose que les résidences secondaires se stabiliseront à 22, de même que les logements vacants (soit une augmentation de 24 résidences principales).

- Nombre de résidences principales envisagées à 2030 :

232 Résidences Principales en 2013
+ 24 logements construits dans le tissu,
+ 10 logements par division de bâtiments existants,
+ 24 logements par diminution des résidences secondaires (et des logements vacants),
= 290 résidences principales.

La population représenterait ainsi, avec 2,30 habitants par logement en moyenne, environ $290 \times 2,30 \approx 667$ habitants. Avec un taux d'occupation moyen de 2,40 habitants par logement, la population s'élèverait à $290 \times 2,40 \approx 696$ habitants.

Pour atteindre l'objectif de 700 habitants en résidences principales, il apparaît donc indispensable, en théorie, d'étendre les zones constructibles.

- Le nombre de résidences principales à 2030 serait ainsi de :

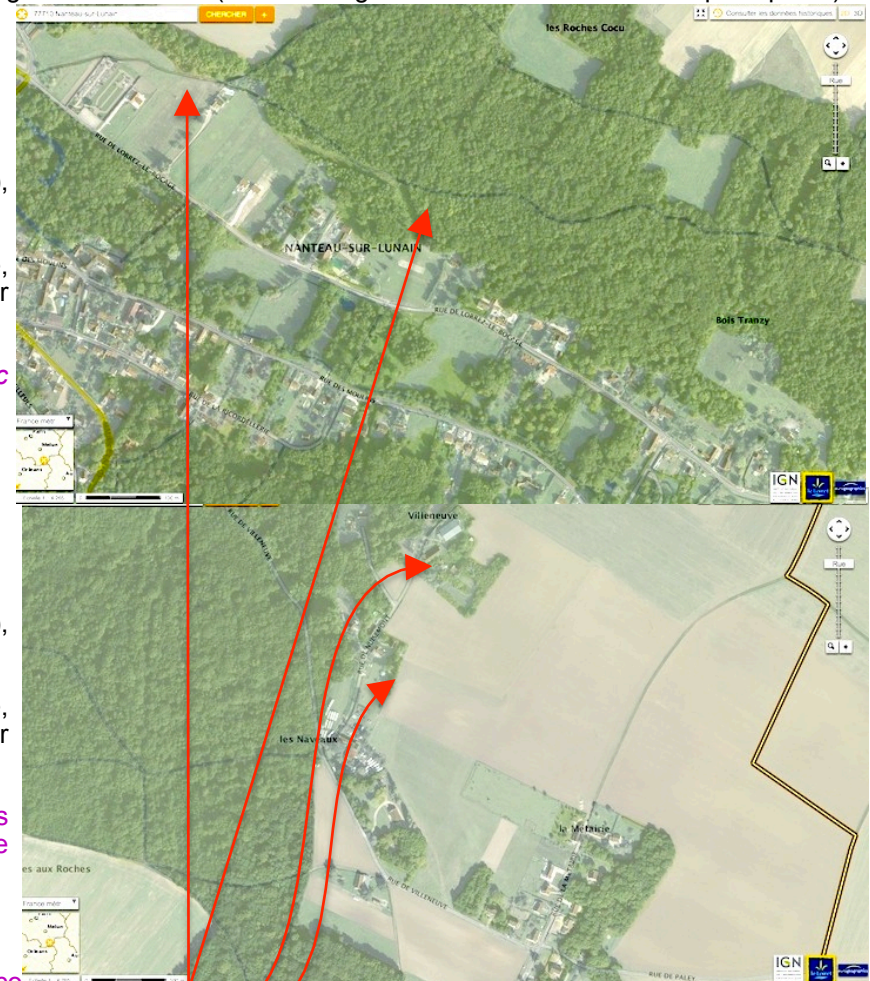
232 Résidences Principales en 2013
+ 24 logements construits dans le tissu,
+ 10 logements par division de bâtiments existants,
+ 19 logements construits en extension,
+ 24 logements par diminution des résidences secondaires (et des logements vacants),
= 309 résidences principales.

La population représenterait ainsi, avec 2,30 habitants par logement en moyenne, environ $309 \times 2,30 \approx 711$ habitants. Avec un taux d'occupation moyen de 2,40 habitants par logement, la population s'élèverait en revanche à $309 \times 2,40 \approx 741$ habitants.

L'objectif de 700 habitants en résidences principales est donc envisageable, sous conditions de maîtriser la seule variable la plus maîtrisable, à savoir le nombre minimal de terrains à construire.

Le potentiel d'extension a aussi été retenu dans le P.L.U, pour les raisons suivantes :

- une localisation sur la rue de Lorrez-le-Bocage, pour achever une urbanisation quasi-cohérente,
- une localisation le long du chemin de Nuisemont, pour les mêmes motifs,
- on notera que tout l'espace compris entre Le Bouloy-La Métairie et Villeneuve a été retranché de la zone constructible, par rapport au P.L.U initial, soit une surface de 18 000 m².



- Equipements et transports :

- Transports :

L'objectif est d'assurer la mobilité pour tous :

- favoriser le déplacement des personnes âgées, à travers une offre de transports en commun adaptée,
- lancer l'étude d'un PAVE (plan d'aménagement des voiries et des espaces publics).

L'objectif est aussi d'aménager des liaisons douces le long du Lunain, à travers l'inscription d'emplacements réservés (principalement les n° 1, 2 et 4).

Ce projet est cohérent avec le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : il correspond au chemin n° 27 rue des Moulins (1112 mètres).

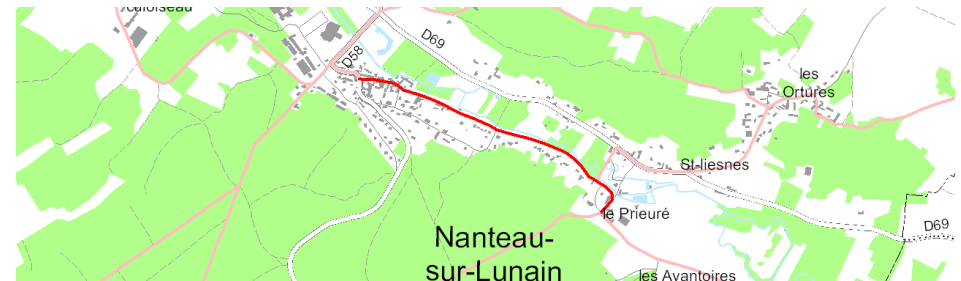
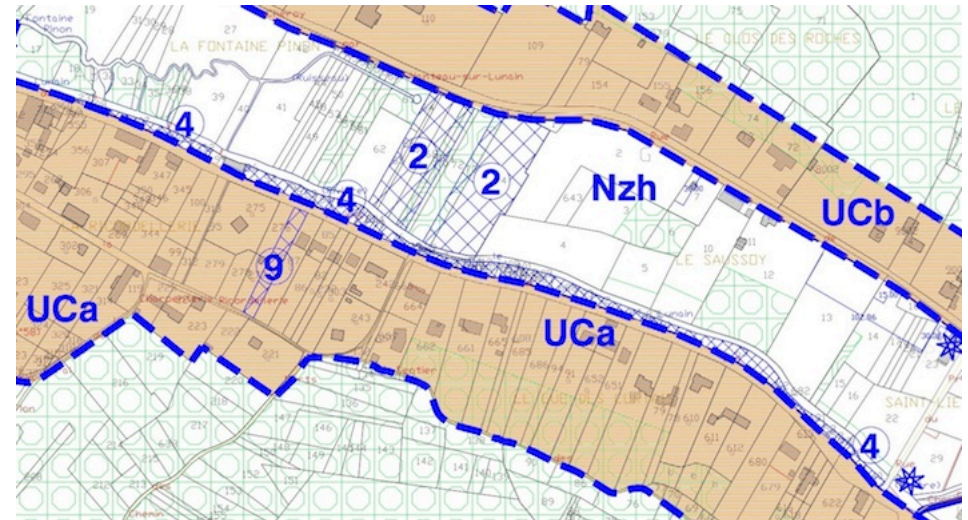
L'aménagement d'un parcours le long du Lunain devra prendre en compte les besoins des espèces protégées qui sont inféodées à la zone NATURA 2000, comme l'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale). Celles-ci ont des besoins spécifiques en termes d'occupation des sols en berge (prairies pour la phase adulte de l'animal). Source : FDAAPPMA 77.

- Equipements :

La commune dispose d'une école élémentaire publique : maternelle (1^{ère} et 2^e année des maternelles et CE1, dans le cadre d'un regroupement pédagogique.

La Commune ne poursuit l'objectif de mettre en place des équipements péri-scolaires pour les jeunes ménages avec enfants.

On note aussi que la Commune poursuit un objectif de limitation des apports d'eau pluviales dans les réseaux d'assainissement : la règle suivante a été inscrite dans toutes les zones identifiées : « Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. »



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : le projet communal correspond au chemin n° 27 rue des Moulins (1112 mètres).

*

* *

- Environnement, espaces naturels et construits :

La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. L'objectif de la Commune est de ne pas *grignoter* sur les espaces naturels (en dehors de secteurs se présentant comme des interstices du tissu construit), ce qui justifie de densifier le tissu construit existant (voir en page 138).

Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les points suivants :

- organiser l'aménagement des espaces publics centraux (esthétique, fonctions),
 - préserver la densité végétale des parcelles privatives et la typo-morphologie architecturale du bâti.
- Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts (déjà protégées dans le P.L.U), mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée).

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- Soit le classement – au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme -, lequel a pour effet de soumettre à autorisation les coupes et abattages et d'interdire tout défrichement. C'est donc une protection dure, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.
- Soit une identification au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, lequel correspond à un régime de déclaration en mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente). En outre, cet article précise que : lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il a été proposé de classer la totalité les boisements identifiés à l'extérieur comme à l'intérieur du tissu construit.

*

* *

D - La prise en compte de l'environnement et l'incidence du P.L.U

• Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de Nanteau-sur-Lunain ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que deux types de projet, outre la densification maîtrisée du tissu construit :

- la construction de logements par quelques extensions du tissu construit, pour permettre d'atteindre une population de l'ordre de 650 à 700 habitants,
- des aménagements légers de promenade et de découverte de la nature, dans les emplacements réservés à cet effet aux abords du Lunain.

• Le P.L.U a reconduit les emplacements réservés associés à la découverte de la nature le long du Lunain.

L'objectif est d'aménager des liaisons douces le long de cette rivière, à travers l'inscription d'emplacements réservés (principalement les n° 1, 2 et 4).

Ce projet est cohérent avec le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : il correspond au chemin n° 27 rue des Moulins (1112 mètres).

Il risque toutefois d'entrer en conflit d'usage avec les objectifs de protection de NATURA 2000 (site Natura 2000 rivières du Loing et du Lunain » - zone spéciale de conservation FR 1102005).

L'aménagement d'un parcours le long du Lunain devra prendre en compte les besoins des espèces protégées qui sont inféodées à la zone NATURA 2000, comme l'Agriion de Mercure (Coenagrion mercuriale). Celles-ci ont des besoins spécifiques en termes d'occupation des sols en berge (prairies pour la phase adulte de l'animal). Source : FDAAPPMA 77.

• Un potentiel d'extension de l'urbanisation a par ailleurs été retenu dans le P.L.U.

Ces urbanisations sont susceptibles d'entraîner les incidences suivantes :

- Déversements d'effluents durant la période de construction des bâtiments autorisés dans la zone constructible.
- Rejets d'eaux usées ou d'eaux pluviales imputables au fonctionnement des activités humaines associées aux constructions.
- Augmentation de la fréquentation humaines le long de la vallée, liée à l'augmentation de la démographie du village.

Ce potentiel d'extension a toutefois été retenu pour les raisons suivantes :

- une localisation sur la rue de Lorrez-le-Bocage, pour achever une urbanisation quasi-continue depuis le hameau de St-Liesnes jusqu'au cimetière,
- une localisation le long du chemin de Nuisemont, pour les mêmes motifs, de comblement d'espaces interstitiels.

Nota : l'espace compris entre Le Bouloy-La Métairie et Villeneuve a été retranché de la zone constructible, par rapport au P.L.U initial, soit 1,8 hectare.

• Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur les zones NATURA 2000

Les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les espèces visées par les zones NATURA 2000, relèvent principalement de la gestion des espaces concernés. Celles qui sont proposées ci-après sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

• Le classement des espaces forestiers en EBC permet de maintenir la couverture boisée du secteur, habitat favorable aux espèces qui fréquentent le site. Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution.

• Les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

1. Eviter : La bande de protection de 5 mètres (interdiction de construction ou installation nouvelle) assure le maintien de l'état naturel des berges du Lunain. Le classement de secteurs humides en zones Azh / Nzh permet de protéger ces milieux associés à l'écosystème du cours d'eau.

En général, les extensions urbaines prévues (à vocation principale d'habitat) sont limitées. Elles ne menaceront pas la qualité des habitats environnant le Lunain, car elles se localisent principalement dans les sites déjà construits ou en continuité de ceux-ci.

Aucune nouvelle zone urbaine ne sera aménagée à proximité de la zone Natura 2000. Aucun nouveau franchissement du Lunain n'est en projet.

2. Réduire : Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante dans le Lunain. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intenses, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Le SPANC permettra de maîtriser l'impact de l'assainissement individuel sur la qualité de l'eau.

• Au regard de ces nécessités, les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

| Nature du projet rendu possible par le P.L.U. | Type d'incidences / zones NATURA 2000 | Mesures d'évitement / zones NATURA 2000 | Mesures réductrices / zones NATURA 2000 | Mesure compensatoire / zones NATURA 2000 |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Densification de l'habitat > à 10 % de la densité moyenne | Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction de la consommation d'espaces naturels au regard de l'objectif démographique retenu. Pas d'intersection avec la zone NATURA 2000. | Sans objet. | Sans objet. | Sans objet. |
| Extension des zones d'habitat, limitée à 28 400 m ² | Augmentation de la fréquentation humaine et des effluents, besoins en énergie. Réduction (modérée) des surfaces agricoles. Pas d'intersection ni de proximité immédiate avec la zone NATURA 2000. | Sans objet ici, vu la localisation de ces zones. | Sans objet ici, vu la localisation de ces zones. | Sans objet ici, vu la localisation de ces zones. |
| Aménagement d'espaces récréatifs et de promenade le long du Lunain. | Augmentation de la fréquentation humaine et des déchets. Proximité immédiate avec la zone NATURA 2000, mais l'objectif de l'aménagement est précisément la découverte des espaces naturels. | Sans objet ici, vu la localisation de ces zones. | Définition du programme et des modalités de réalisation avec la structure d'animation du DOCOB. | Néant. |

ETUDE REALISEE PAR : **Isabella Zetti** : chargée d'études ingénieur de l'environnement et de l'aménagement du territoire, Politecnico de Milan 2014 ; Erasmus à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées (ENPC), département « Ville, Environnement et Transport ». **Eric Henderyksen**, urbaniste responsable des études ; exerce en libéral depuis octobre 1994 : Docteur (2003) et diplôme d'Études Approfondies (1999), de l'Institut Français d'Urbanisme - Ecole Nationale des Ponts-et-Chaussées ; maîtrise des Sciences et Techniques 1981, du Centre d'Études Supérieures d'Aménagement (École Polytechnique universitaire de Tours).