

# Plan Local d'Urbanisme

## NANTEAU- SUR-LUNAIN

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



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION**

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

agence d'aménagement et d'urbanisme



réel entreprises, rue Mordavant 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20



PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
DE NANTEAU-  
SUR-LUNAIN  
ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION

- JUIN 2017 -



## SOMMAIRE

### I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

#### A – Le contexte juridique

- 1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme.....3
- 2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation.....4

#### B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux .....5

### II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### A – LES CIRCULATIONS DOUCES .....6

#### B – LE SECTEUR DE LA MALADRERIE .....8

\*

\*      \*



## **I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE**

### **A – LE CONTEXTE JURIDIQUE**

#### **1 – Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme)**

##### **Article L151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

##### **Article L151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; → *définir des principes d'aménagement pour la découverte du Lunain* ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

\*

\*

\*

## 2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

**Article R151-6 :** Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R. 151-7** Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

**Article R. 151-8** Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

\*

\*

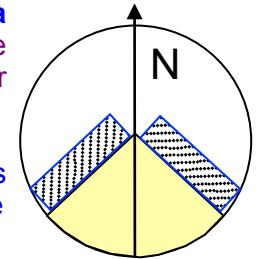
\*

## B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme  **vise à définir des droits à construire**  en fonction d'un projet déterminé,  **de choix d'aménagement**  qui doivent procéder d'une  **synthèse**  entre les données du site et les  **objectifs**  des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une  **STRATEGIE D'AMENAGEMENT**  partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- **Les objectifs du plan local d'urbanisme :**

Cette élaboration est axée sur les points suivants, comme précisé dans la délibération du 27 février 2015 :

- 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.

\*

\*

\*

## II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### A – LES CIRCULATIONS DOUCES

- Le principal objectif de la Commune réside dans la maîtrise foncière des berges du Lunain, en rive gauche (avec l'inscription d'emplacements réservés). Il s'agit de disposer du foncier nécessaire pour réaliser des cheminements piétonniers, de promenade et de découverte du milieu, ainsi que du petit patrimoine local : moulins, lavoirs, bâtiments vernaculaires. **On observera que cet itinéraire correspond sur ce linéaire à une partie du GR de Pays dit du Lunain, ainsi qu'à l'itinéraire n° 26 du PDIPR (rue des Moulins, ci-dessous). Voir aussi le rapport de présentation en page 138.**



- Ci-dessus : le cours du Lunain dans la traversée du village.

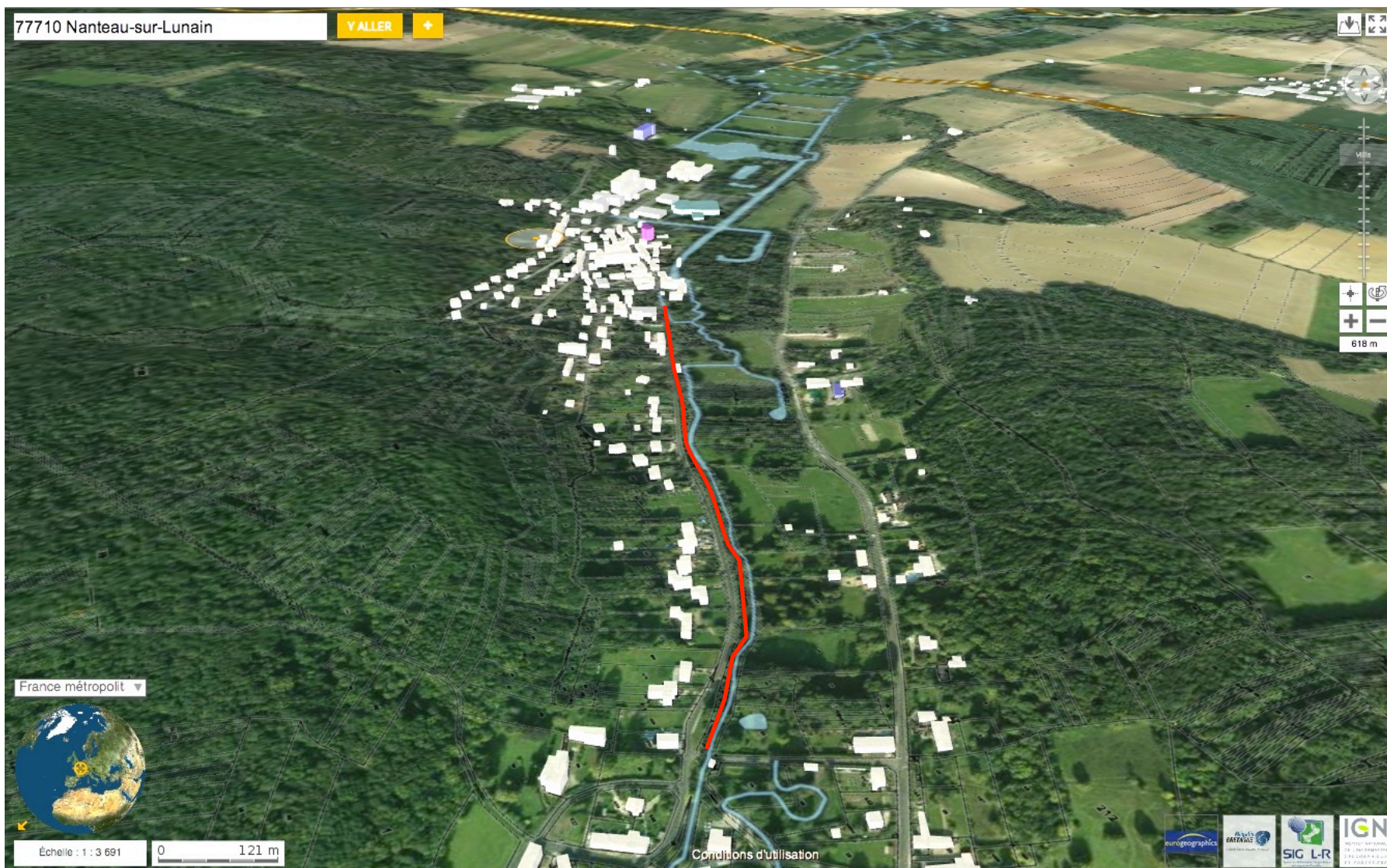
A gauche : exemple de petit patrimoine communal (lavoir).

- Ci-contre : prairie alluviale, représentant à la fois un biotope et un espace récréatif comme de découverte de l'environnement.

L'enjeu de cet aménagement sera de gérer les éventuels conflits d'usages, entre préservation et mise en valeur du site.

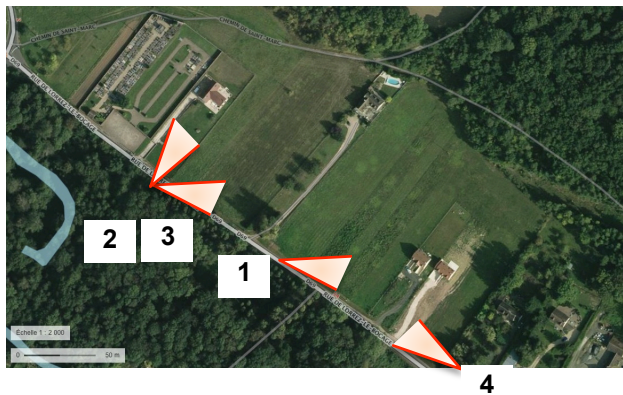


- Principe d'itinéraire à mettre œuvre (trait rouge) :





## B – LE SECTEUR DE LA MALADRERIE



### Contexte :

- Site localisé à l'entrée du village.
- Et dans le vallon du Lunain (faible pente).
- Site localisé entre deux espaces boisés denses.
- Zone UCd ouverte.
- Absence de transition entre les différents espaces.

### Photo 1 :

- Trame boisée en arrière plan.
- Espace ouvert.
- Pas de transition entre les bois et les nouvelles habitations.



### Photo 2 :

- Trame boisée en arrière plan.
- Espace ouvert.
- Pas de transition entre les bois et les nouvelles habitations.
- Quelques plantations sur la parcelle.



### Photo 3 :

- Trame boisée en arrière plan.
- Trame boisée en intermittence le long de la parcelle qui assure une meilleure intégration.
- Habitation en « limite » avec les bois.



### Photo 4 :

- Espace ouvert, entre deux espaces densément boisés.
- Absence d'aménagement des accotements.
- Réseaux électriques non enfouis.

- **Orientations d'aménagement** : garantir l'insertion des nouvelles habitations avec le cadre boisé et naturel, tout en marquant le caractère urbain de la zone.
  - Espace de protection des lisières à préserver : créer une transition végétale plus douce en jouant sur la densité et les hauteurs (arbres/arbustes) dans l'espace inconstructible de protection des lisières.
  - 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, végétalisation en jouant sur les hauteurs pour offrir des visions de près/de loin). Enterrer les réseaux.

