

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° 2.1

**PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES**

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

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtels entreprises, ne Morcravant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE NANTEAU-
SUR-LUNAIN

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES

- Novembre 2017 -



LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

-	Rappel des objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme	4
-	Préambule : les bases juridiques du PADD.....	5
-	Caractéristiques essentielles des enjeux de l'urbanisme à Nanteau-sur-Lunain	
	L'urbanisme de Nanteau-sur-Lunain	6
	Caractéristiques en termes de développement et de démographie	7
•	<u>Article L151-5 - Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme</u>	
	Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :	
-	d'aménagement :	8
-	d'équipement :	9
-	d'urbanisme :	10
-	de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	11
-	et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :	12
	Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :	
-	l'habitat :	13
-	les transports et les déplacements :	14
-	les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :	15
-	l'équipement commercial :	16
-	le développement économique et les loisirs :	17
	retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.	
	Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	18

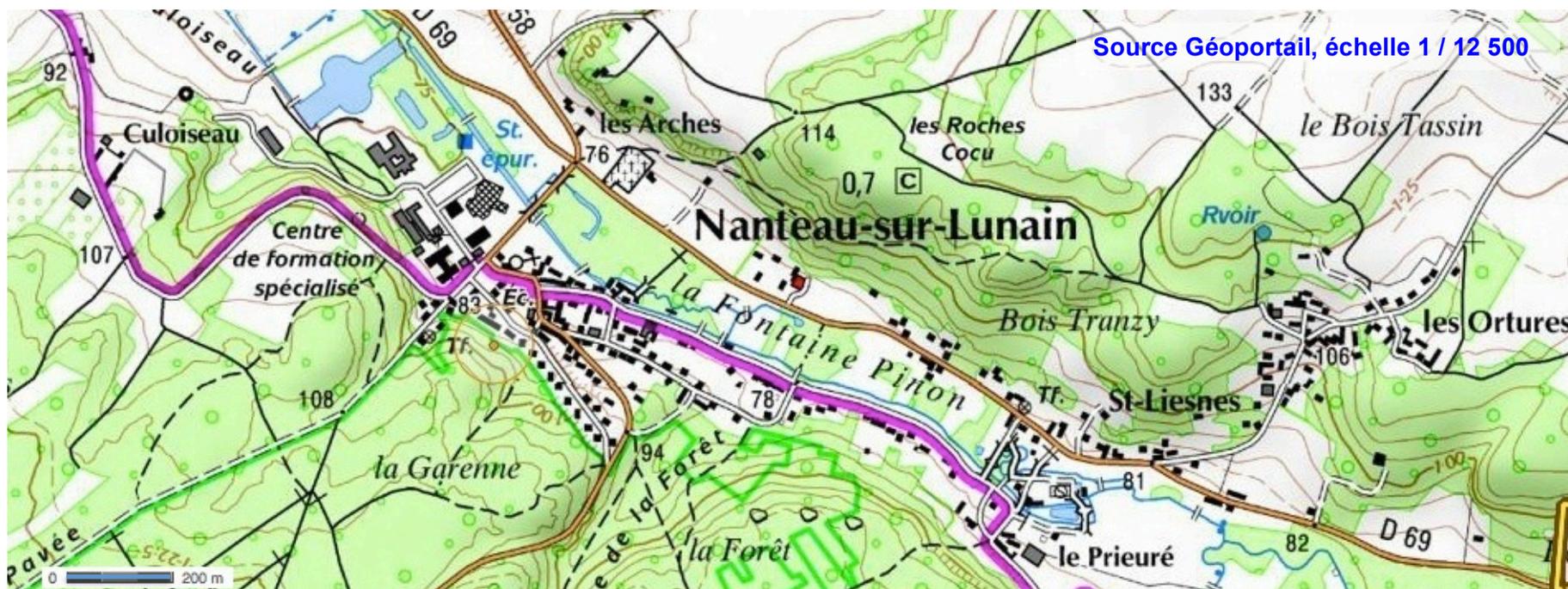
- **Rappel des objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :**

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.

- **Ces objectifs se concrétisent dans les exemples suivants :**

- préserver les fermes anciennes et permettre leur reconversion ;
- préserver les parcs et jardins des grandes propriétés, vergers, etc. ;
- préserver les boisements et les zones humides.



• **Préambule : les bases juridiques du PADD :**

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du *PLU*. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. » (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
 - les transports et les déplacements,
 - les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,
- retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

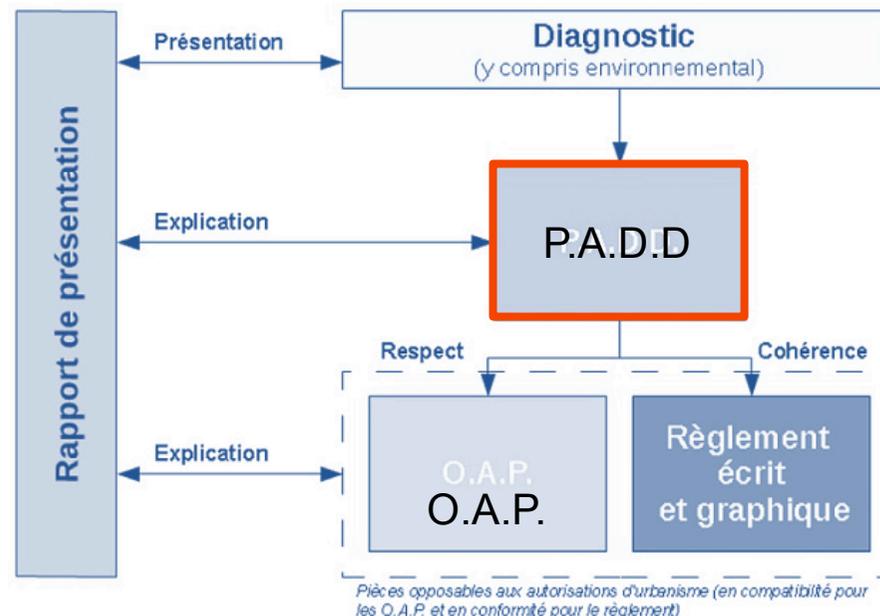


Figure 1. Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU (source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

Le PADD est la **clef de voûte du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé. Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES ENJEUX DE L'URBANISME A NANTEAU-SUR-LUNAIN

A - L'urbanisme de Nanteau-sur-Lunain se caractérise par :

1 - Une « trame verte » omniprésente, représentée par les espaces cultivés (480 ha) et des boisements et forêts (773 ha).

> Enjeu identifié : préserver ces caractéristiques, valoriser les espaces naturels.

2 - Une «trame résidentielle» à densité végétale variable, représentée principalement par les quartiers d'habitat individuel, dont les parcs et jardins (33 hectares) participent de la trame verte, en termes d'ambiance paysagère.

> Enjeu : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement urbain.

3 - Des discontinuités dans l'urbanisation : représentées par la vallée du Lunain, laquelle confère au village son caractère particulier d'espace construit séparé en son milieu par une *trame verte et bleue*.

> Enjeu : préserver ce « cœur vert » dans le tissu construit.

4 - Une trame bleue qui traverse le territoire, avec le cours du Lunain, la pisciculture, le miroir d'eau du château, etc.

> Enjeu : valoriser et protéger les berges, pour préserver le fonctionnement hydrologique (et leur valeur biologique)

5 - Peu d'éléments de développement économique, en dehors de « l'économie sociale et solidaire » (centre d'orientation sociale et centre de réorientation professionnel et fonctionnel) : la taille de la commune, comme la composition du tissu construit, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité forte.

> Enjeu : préserver et renforcer l'offre commerciale, artisanale et de services, faciliter leur développement.

6 - Une accessibilité routière « moyenne », qui représente un facteur de tranquillité pour les habitants, mais qui soulève des questions de sécurité comme de stationnement : commandée par la RD 69, et avec un réseau communal souvent étroit.

> Enjeu : améliorer les conditions d'accès, de sécurité, d'une part, et de stationnement, d'autre part.

*

*

*

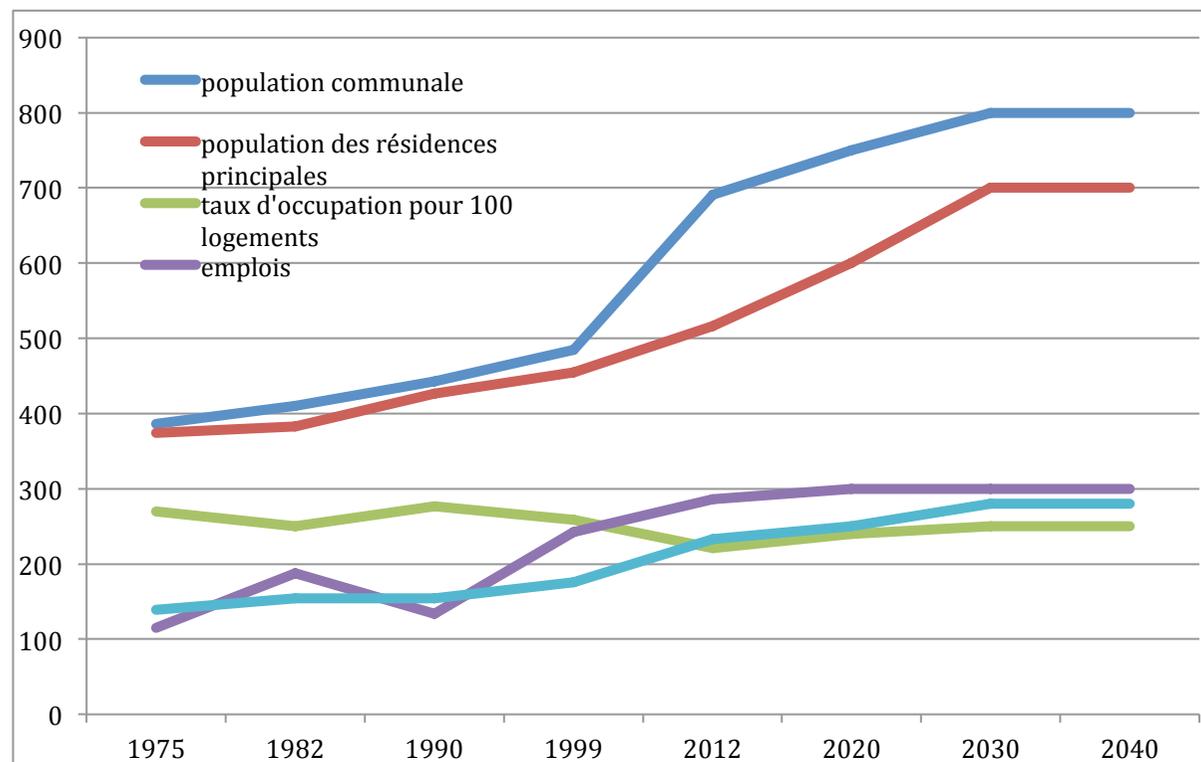
B - Caractéristiques en termes de développement urbain et de démographie :

De 1975 à 2012, la population communale n'a cessé de croître, passant de 386 à 691 habitants en 37 ans (soit + 8 habitants/ an en moyenne).

Entre 1999 et 2012, en particulier, la population a fortement augmenté ≈ 200 habitants (485 \rightarrow 691), portée surtout par une augmentation de la population hébergée par le COS - centre d'orientation sociale et centre de réorientation professionnel et fonctionnel (maison d'accueil spécialisée).

Sur la même période, en effet, la population des résidences principales augmente de 61 habitants seulement (455 \rightarrow 516), portée par une augmentation de 57 résidences principales (avec une diminution de 19 résidences secondaires, de 8 logements vacants et la construction de 20 nouveaux logements).

NOTA BENE : on compte un *renouvellement* négatif sur cette période (équivalant à 10 logements) : le nombre de résidences principales a augmenté au delà des facteurs de production habituels, signe d'un mouvement de division de grands logements.



*

*

*

PREMIERE PARTIE - LES THEMES TRANSVERSAUX DU PADD

1.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme *l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement*)

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**
- Des avantages comparatifs :
 - Un caractère rural, patrimonial et résidentiel marqué.
 - Un cadre pittoresque, avec la vallée du Lunain et les espaces forestiers.
- Des facteurs limitant du développement :
 - Une accessibilité réduite en transports en commun.
 - Une accessibilité routière modeste, *d'intérêt local*.
 - Absence d'assainissement collectif pour le village (mais le COS dispose d'une STEP).
- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**
 - Une attractivité du territoire, mais une sensibilité au regard de la capacité, en équipements généraux, d'augmentation de la démographie.
- **Objectifs (La politique à mener) :**
 - Maintenir le cadre de vie rural et vert, et dynamiser la commune par la création d'un centre de vie dans le village.
- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**
- **Exemples :**
 - . Mettre en œuvre des protections réglementaires au titre des paysages.
 - . Poursuivre l'aménagement des espaces publics.



*

*

*

1.2 - L'équipement de la commune :

• **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**

Le regroupement pédagogique accueille :

- la 1ère et 2ème année d'école maternelle, à Nanteau-sur-Lunain ;
- une grande section de maternelle et CP, à Remauville ;
- la classe CE1, à Nanteau-sur-Lunain ;
- 3 classes (CE2, cm1 et cm2) et une cantine, à Villemaréchal.

- On constate que certains types d'installations sont suffisants par rapport aux besoins actuels et aux perspectives d'évolutions futures estimées. Il y a une bonne desserte notamment en ce qui concerne les équipements : administratifs, de culte, socio-culturels, touristiques, sportifs et de loisirs.

• **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Peu d'attente en termes de services ou équipements, sauf pour le péri-scolaire.

- Une capacité d'accueil significative en termes d'équipements culturels et sportifs ; des limites quant à la capacité de l'assainissement.

• **Objectifs (La politique à mener) :**

→ Mettre en place des équipements péri-scolaires pour les jeunes ménages avec enfants.

• **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Exemples :

- . Etudier des programmations et des financements.
- . Inscrire des emplacements réservés.
- . Réaménager des espaces récréatifs.



*

*

*

1.3 - L'urbanisme :

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**

Un urbanisme marqué par une faible densité bâtie et par un patrimoine construit remarquable (château, moulins, maisons rurales).

Une trame verte imbriquée dans le tissu construit (parcs, jardins, vergers).

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

Prendre en compte les caractéristiques du tissu construit et de sa trame végétale.

- **Objectifs (La politique à mener) :**

→ Inscrire des protections par secteur : continuités de vergers, jardins remarquables, constructions anciennes (architectures typiques).

→ Éviter la juxtaposition des architectures novatrices avec des constructions anciennes.

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

Exemples :

- Réglementer les isolations par l'extérieur sur les bâtiments vernaculaires.

- Permettre des clôtures en grillages doublés d'une haie à l'extérieur.

*

*

*



1.4 - Paysages et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers:

- **Constat (le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**

- Un milieu forestier.
- Des espaces agricoles.
- Une trame Bleue.
- Une zone NATURA 2000.

- **Impacts (la prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Prendre la sensibilité des milieux en considération.

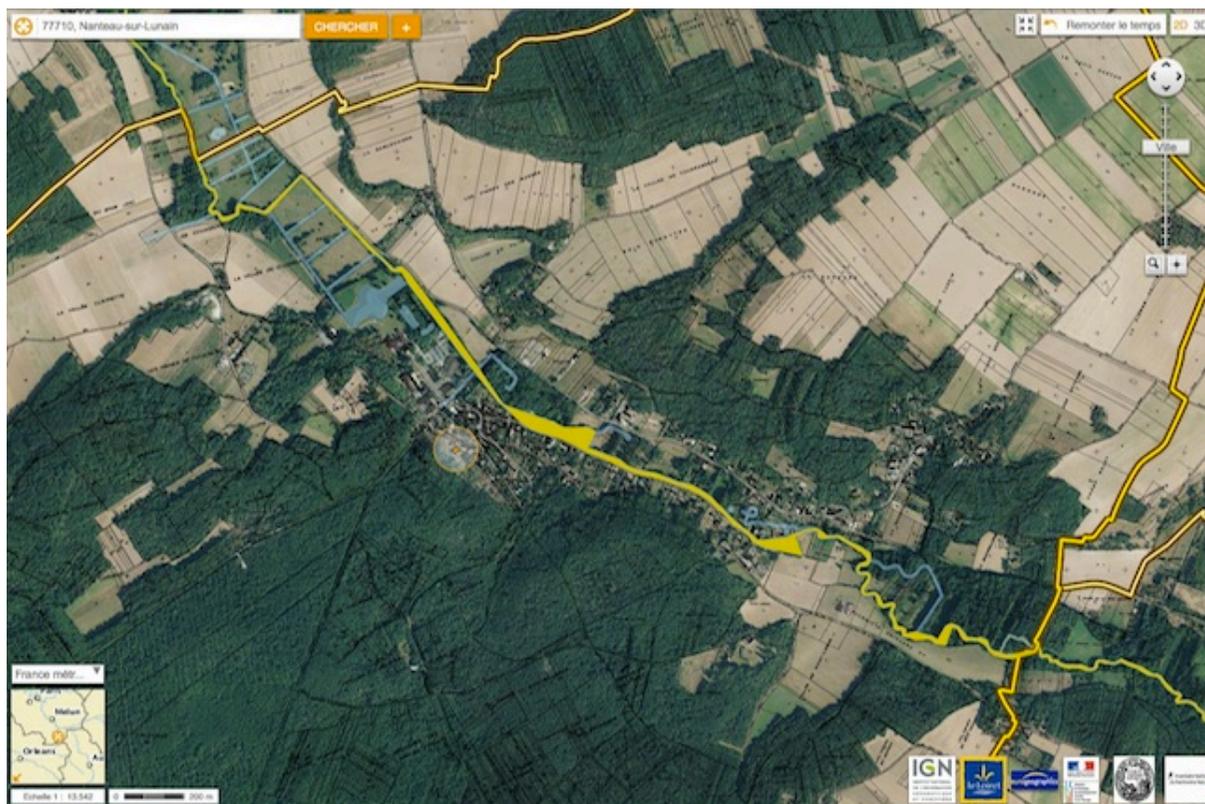
- **Objectifs (la politique à mener) :**

→ Garantir l'intégrité des espaces naturels = interdire toute implantation en milieu forestier.

→ Inscrire les berges de la rue des Moulins en zone de protection.

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Identifier les mares (y compris celles qui ont été rebouchées).



*

* *

1.5 - Préservation - remise en état des continuités écologiques :

- **Constat (le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**

- Des continuités écologiques multiples (le long du Lunain, entre massifs forestiers).

- Etude du document d'objectifs (DOCOB de la zone NATURA 2000), approuvé en février 2012.

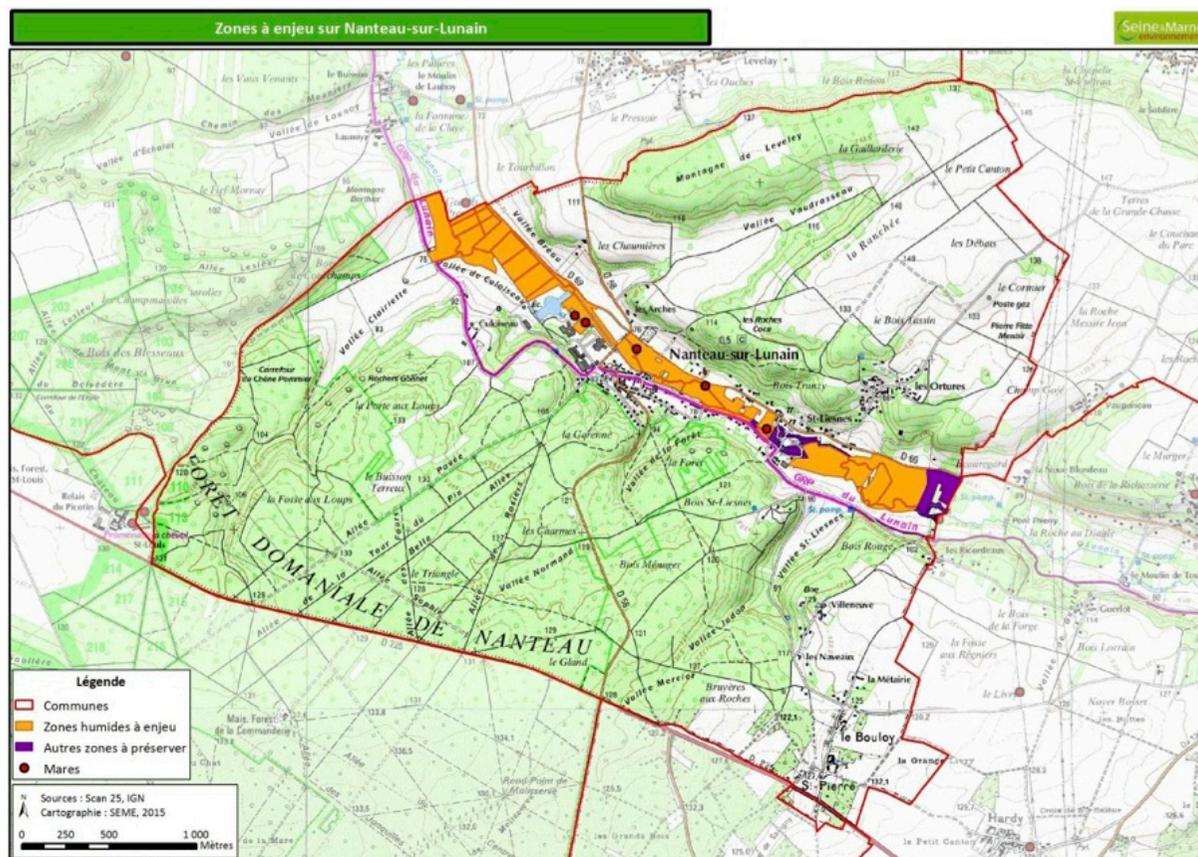
- **Impacts (la prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Une sensibilité particulière des milieux naturels, Nanteau-sur-Lunain se situant au milieu d'une vallée-clairière.

- **Objectifs (la politique à mener) :**

- 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.



- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Protéger les zones humides de la vallée du Lunain.

- Mettre en place des droits de préemption (emplacements réservés, espaces naturels sensibles)

*

*

*

DEUXIEME PARTIE : LES POLITIQUES SECTORIELLES DU PADD

2.1 – L'habitat :

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**

Nanteau-sur-Lunain : le point mort actualisé 2012	1975	1982	1990	1999	2012	2030	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2012	delta 2012/2030
							2	0	9	012	030
population sans double compte	386	410	443	485	691	800	24	33	42	206	109
taux d'occupation	2,70	2,50	2,77	2,59	2,20	2,40	-0,20	0,27	-0,18	-0,39	0,20
population résidences principales	374	383	426	455	516	700	9	43	29	61	184
résidences principales	139	154	154	176	233	292	15	0	22	57	59
résidences secondaires	100	91	87	65	46	22	-9	-4	-22	-19	-24
logements vacants	21	22	20	26	18	20	1	-2	6	-8	2
parc total	260	267	261	267	297	334	7	-6	6	30	37
logements construits							16	32	18	20	58
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)							9	38	12	-10	21
variation RS + LV							-8	-6	-16	-27	-22
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0							11	-16	10	31	-18
point mort							12	16	6	-6	-19
effet démographique							4	16	12	26	77

- 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 largement développé (ancien hôtel transformé en 14 appartements).

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- La population municipale n'est pas définissable par le P.L.U en raison des établissements sociaux (et de leurs projets à terme).
- Une commune exposée aux mouvements de décohabitation. En outre, la présence du COS et du centre de réorientation professionnel et fonctionnel représente une inconnue au regard des évolutions futures de la population communale.

- **Objectifs (La politique à mener) :**

- Favoriser l'aménagement des constructions anciennes.
- Ni développement rapide, ni stagnation ... Augmentation limitée à 700 habitants à 2030 (population des résidences principales).

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Faciliter la diversité de l'offre de logement par le règlement.

2.2 – Les transports et les déplacements :

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**
 - Un éloignement relatif des gares ferroviaires.
 - Proximité d'une aire de co-voiturage ().
 - Existence du service PAM : transport de personnes à besoins spécifiques.
- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**
 - Un besoin de rabattement vers les gares, par des transports adaptés.
- **Objectifs (La politique à mener) :**
 - Développer une offre de transports adaptée (personnes âgées).
- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**
 - Exemple :
 - Mettre en œuvre d'un PAVE sur les voiries communales (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

*

*

*



2.2 – Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**

- Une faible couverture numérique.

<http://observatoire.francethd.fr/#>

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**

- Une limite, en termes de potentiel de développement local.

- **Objectifs (La politique à mener) :**

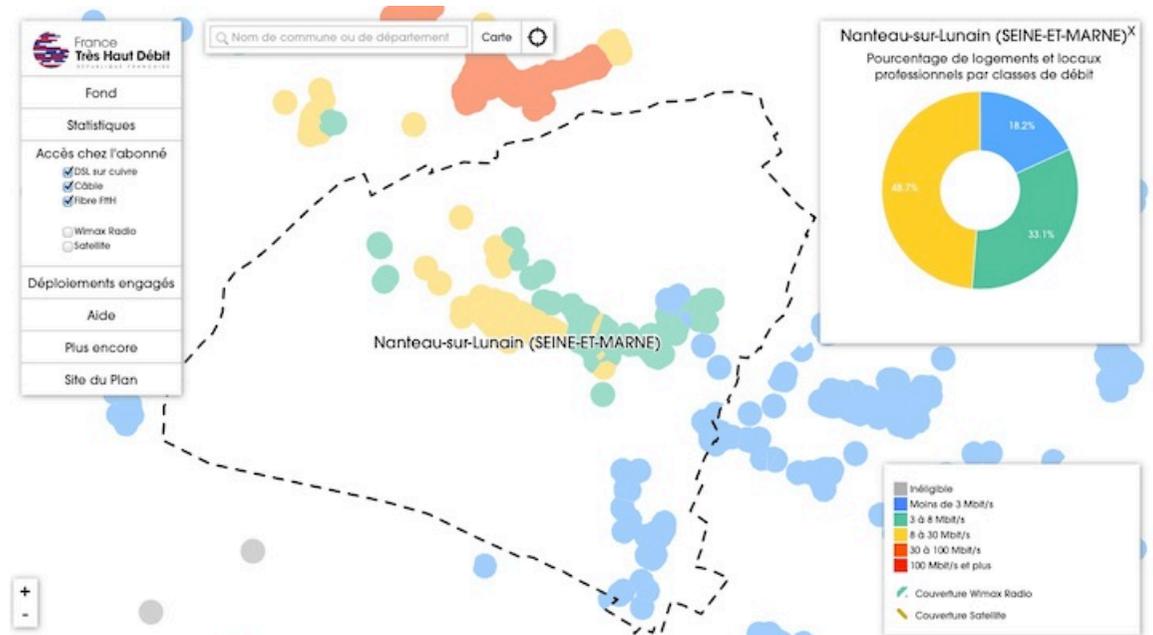
- Un développement de la fibre optique est prévu à terme de 10 ans ; un programme est engagé (≈ 800 K €) pour la montée en débit.

- 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).

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Prévoir des fourreaux en attente pour toute nouvelle implantation ou opération.



*

*

*

2.4 – L'équipement commercial

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**
 - Absence d'offre commerciale dans le village lui-même.
- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**
 - Des migrations des consommateurs vers les villes voisines.
- **Objectifs (La politique à mener) :**
 - Implanter une boulangerie multi-services (restauration et café). (récemment ouvert)
 - Laisser la possibilité de réaffecter l'ancien café.
- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**
 - Faciliter les implantations à travers le règlement du P.L.U.



*
* *

2.5 – Le développement économique et les loisirs :

- **Constat (Le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**
 - Un village tourné vers l'agriculture, la forêt et les services liés à l'économie sociale.
 - Un cadre naturel et un environnement proche attractif pour le tourisme et les loisirs.

- **Impacts (La prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**
 - Appuyer le développement du village sur les facteurs économiques existants.

- **Objectifs (La politique à mener) :**
 - Activités non nuisantes. Privilégier l'artisanat ou les petites activités commerciales.
 - Aménager une promenade le long du Lunain = rendre accessibles les berges du Lunain.

- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**
 - Réduire les surfaces autorisées pour les activités (de 500 m2 à 150 m2).

*

*

*



MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- 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.).

NOTA : la surface des espaces urbanisés au sens strict en 2012, en hectares, est évaluée à 59,10 ha par l'IAU.

Construit	hectares
Village rive droite	22,1
Cimetière	0,75
Village rive gauche	20,25
Le Bouloy	4,36
Le Bouloy Ouest	1,18
Le Vieux Bouloy	0,69
Les Vignes des T	2,00
Les Vignes Bouquin	2,82
Le Fourchet	2,58
Les Ricordeaux	0,87
Le COS	7,04
Ecarts	6,18
Total	70,82
Potentiel urbanisable	3,54

Objectifs de modération de la consommation de l'espace

Nanteau-sur-Lunain	MOS 2012
Total espaces urbanisés	≈ 70,82
Consommation max (5%)	≈ 3,54
Horizon 2030 (max sup urbanisée)	≈ 74,36

Objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat

Nanteau-sur-Lunain	MOS 2012
Total espaces urbanisés logements + jardins	≈ 57,1 ha
∑ logements	296
Densité des espaces d'habitat	5,2
Objectif avec augmentation de 10 %	5,7

Objectif d'augmentation de la densité humaine

INSEE 2014 (date la plus proche de décembre 2013)

INSEE 2014	Nb
Population	713
Emplois	262
∑ (habitants + emplois)	975
MOS 2012	Surfaces (ha)
∑ Espaces urbanisés	≈ 70,82

Densité humaine nette	13,7
Objectif avec augmentation de 10 %	≈ 15,1

Objectifs de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- Augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat sur 296 logements : 10% soit au minimum **30 nouveaux logements** par densification.
- Augmentation de la densité humaine (713 habitants + 262 emplois) / 70,82 : 10%, soit au minimum **100 nouveaux emplois et habitants** par densification.
- Consommation d'espace : 5% de 70,82 hectares, soit 3,54 hectares au maximum.
- **Le précédent PLU avait envisagé une extension de 5,26 hectares (du moins au regard des critères de consommation d'espaces du SDRIF de 2013).**

