

Ville de Nanteuil Le Haudouin / Plan local d'urbanisme

02

Projet d'aménagement et de développement durables



Approuvé le 12 Juillet 2016

Le projet d'aménagement et de développement durables [PADD]* qui constitue une pièce obligatoire du dossier du Plan Local d'Urbanisme [PLU], définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire [article L.151-5 du code de l'urbanisme].

Expression du projet global de la commune pour l'aménagement du territoire, le PADD, est aussi un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique [plan de zonage] du PLU [article L.151-8 du code de l'urbanisme].

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations. Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois, une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD [article L.153-31 du code de l'urbanisme].

Depuis le 5 janvier 2011 la loi dite Grenelle II* impose une intégration plus importante du développement durable au sein des documents d'urbanisme.

Le PADD qui est une pièce non opposable mais qui doit être cohérente avec le règlement, ne se borne plus à définir les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, il doit notamment :

- définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (nouveau).

Ses nouveaux objectifs concernent notamment :

- la restructuration des espaces urbanisés,
- la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- la mise en valeur des entrées de ville,
- la diversité des fonctions rurales,
- la satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipements commerciaux,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la maîtrise de l'énergie,
- la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- l'amélioration des performances énergétiques,
- le développement des communications électroniques.



0 1 km 3 km

Glossaire

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale.

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (zone d'inventaire sans portée réglementaire).

ZICO : Zone d'Importance Communautaire pour la Conservation des Oiseaux (zone d'inventaire sans portée réglementaire)

ZPS : Zone de Protection Spéciale (zones dans lesquelles l'État a pris un engagement de protection vis-à-vis de l'U.E.)

Natura 2000 : Ensemble de sites naturels européens, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages

Décohabitant : Se dit de celui qui cesse de cohabiter (avec ses parents ou ses enfants, en particulier).

Pedibus : autobus pédestre, principalement utilisé dans le cadre du ramassage scolaire

Sommaire

1. Les grandes orientations du projet

Assurer un développement urbain équilibré, soutenable et qualitatif

Objectif 1 : Une croissance maîtrisée et cohérente avec les objectifs du SCOT

Objectif 2 : Densifier le tissu urbain

Objectif 3 : Accueillir une population mixte

Objectif 4 : Réduire la fragmentation urbaine et recréer des liens entre quartiers

Objectif 5 : Renforcer et réorganiser la centralité urbaine

Objectif 6 : Conforter et développer le tissu économique

Assurer la préservation de l'environnement et la maîtrise des risques naturels

Objectif 7 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et culturel

Objectif 8 : Maîtriser le ruissellement et les risques naturels à l'échelle du territoire et à l'échelle urbaine

Objectif 9 : Réduire les nuisances liées à l'utilisation de la voiture et développer les circulations douces

Objectif 10 : Favoriser le maintien d'une identité agricole du territoire

Objectif 11 : Préserver les ressources naturelles

Les orientations du projet communal

1. Assurer un développement urbain équilibré, soutenable et qualitatif

Objectif 1 : Une croissance maîtrisée et cohérente avec les objectifs du SCOT

La commune de Nanteuil est l'un des pôles secondaires identifiés dans le SCoT du Pays de Valois. A ce titre une participation significative est demandée à la commune pour accueillir une partie des 7 400 nouveaux habitants prévus d'ici 2 020 dans le Pays de Valois, dont 60% seront accueillis dans les pôles.

L'objectif visé par Nanteuil est celui d'une population d'environ 5 000 habitants en 2 024. Compte tenu du nombre de logements réalisés depuis l'approbation du SCoT, (environ 60), cet objectif nécessite la réalisation d'environ 350 logements supplémentaires, dont 260 sont d'ores et déjà en projet.

Le niveau d'équipements techniques de la commune est bon. La station d'épuration récente a été dimensionnée pour une population de 10 000 habitants.

La défense incendie et la desserte par les réseaux d'eau potable et d'eau usée sont assurées de façon satisfaisante.

Cependant, l'accueil d'une nouvelle population rend nécessaire de compléter les équipements communaux existants.

Le PLU prévoit la réalisation des équipements suivants :

- La construction d'un nouveau groupe scolaire, associé à un accueil périscolaire et à une restauration scolaire en liaison froide.
- La réalisation d'un complexe sportif polyvalent intégrant une salle d'arts martiaux.
- La réalisation d'un équipement dédié à la petite enfance.
- La réalisation d'un équipement culturel.
- La réalisation d'une maison des jeunes.

Objectif 2 : Densifier le tissu urbain

S'inscrivant pleinement dans les objectifs du Grenelle 2, la commune souhaite stopper le processus d'extensions engagé durant la dernière décennie au travers de quartiers résidentiels diffus. Le mode de développement urbain qui sera privilégié est celui d'une densification mesurée du tissu bâti existant, exploitant les quelques grandes parcelles libres ou susceptibles de mutation.

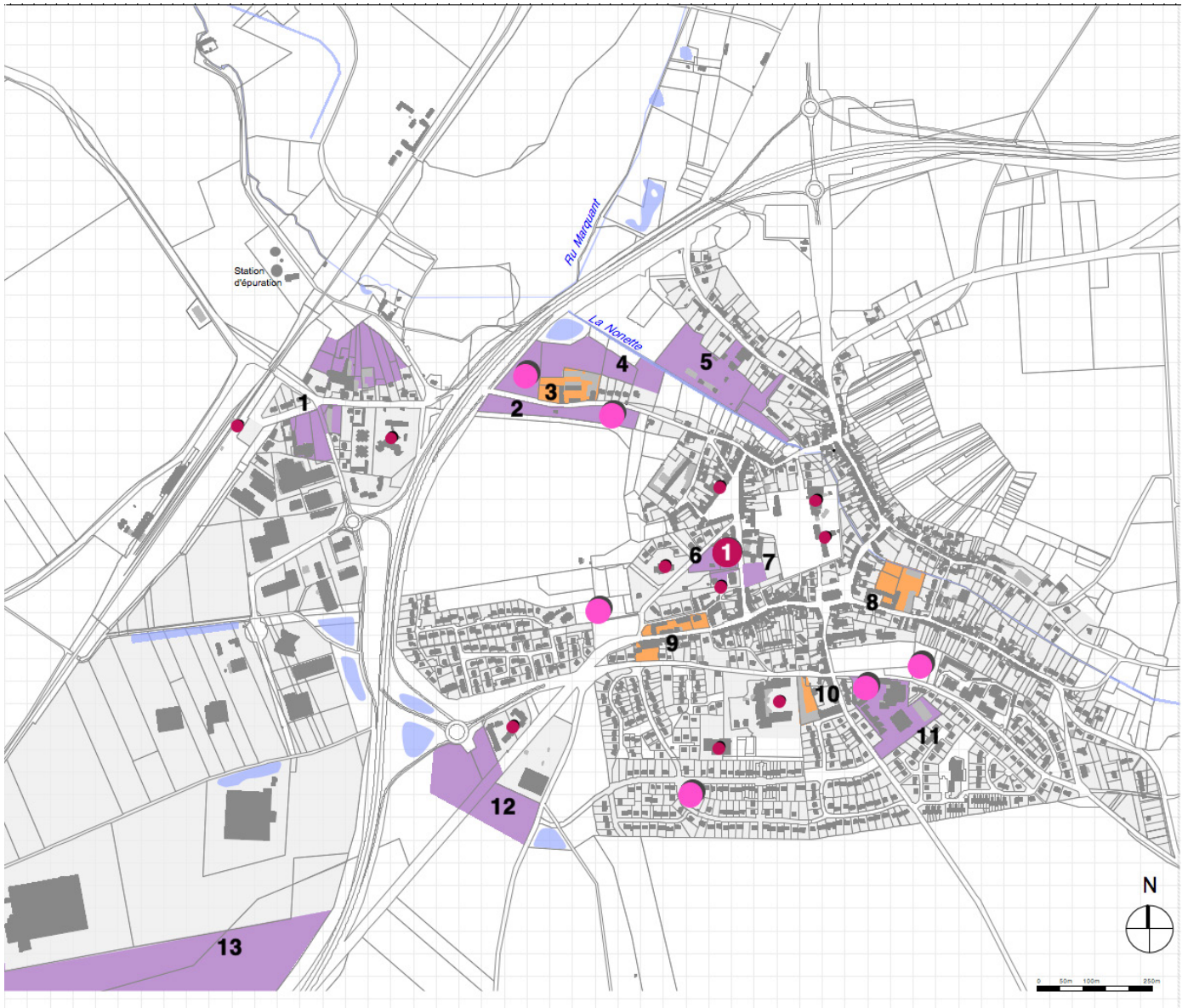
Il s'agit de sites ne dépassant pas 2 ha (pour l'habitat) et répartis dans l'optique d'un rééquilibrage urbain.

La recherche d'une densité acceptable doit en particulier favoriser des typologies de logements adaptées au contexte semi-rural et à la recherche de qualité de vie des habitants.

La densité moyenne retenue pourra se situer entre 40 et 80 Habitations / Ha, à pondérer en fonction des typologies de logements, de l'importance des équipements et des espaces publics à réaliser dans ces emprises. Cet objectif pourra être atteint par la mise en œuvre de formes urbaines moins consommatrices d'espace que celles du centre bourg ancien et par l'introduction d'une proportion de logements collectifs.

Le souhait de la commune est que chaque opération mette en œuvre une mixité de types d'habitats et intègre des équipements publics et des activités de commerce ou de service.

L'enjeu est également celui d'un développement progressif laissant à la collectivité le temps de réaliser les équipements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle. Un phasage de l'urbanisation de ces différents sites est donc indispensable.



- Fermes en cours de mutation ou mutable à plus long terme
- Terrains de projets / Parcelles libres de construction ou susceptibles de le devenir
- Équipements publics existants
- Équipements publics emplacements possibles
- Équipements publics projets localisés : 1 - Médiathèque

- 1** - Terrains mobilisables à proximité de la gare.
- 2** - Promenade Lejeune. Terrains arborés pouvant accueillir des équipements de plein air.
- 3** - Ferme de la rue Beauregard et terrains adjacents. Mutable (actuellement zone A).
- 4** - Près du Canal terrains aménageables en promenade et aires de jeux.
- 5** - Ancienne station d'épuration et ancien centre technique de la DDE pourraient être aménagés (hors zone inondable).
- 6** - Ancienne gendarmerie. Projet en cours (31 logts/médiathèque/commerces).
- 7** - Fosse aux Ours. Aire de stationnement publique avec possibilité de construction le long de la rue Gambetta.
- 8** - Ferme de la rue Jules Dubrulle. Mutable - Projet en cours.
- 9** - Ferme de la rue de Paris. Mutable - Projet en cours.
- 10** - Ferme de Bel-air partiellement réhabilitée en logement. La partie encore en activité pourrait muter dans les années à venir.
- 11** - Ancien lycée agricole. Projet en cours (équipement + logements).
- 12** - Zone d'activités commerciale. Terrains mobilisables en lien direct avec les implantations existantes et accès RN2.
- 13** - Zone d'activités industrielle intercommunale. Extension prévue dans le SCOT.

Les sites de projets identifiés se déclinent en deux catégories :

> Le bâti agricole susceptible de mutation.

Plusieurs grandes fermes anciennes situées en centre-bourg, n'ont plus d'activités agricoles et sont destinées à un changement d'affectation. L'une d'elles, en partie réhabilitée en logements pourrait voir ses activités agricoles délocalisées dans les prochaines années.

Ces projets (dont certains sont en cours) constituent souvent des reconstructions réalisées avec des opérateurs privés et plus rarement des projets de réhabilitation du bâti ancien.

Afin de s'assurer du respect des caractéristiques urbaines et paysagères du village, ainsi que du fonctionnement urbain, il est essentiel que ces projets soient encadrés au travers d'orientations d'aménagement et de programmation.

> Les terrains libres ou libérés par une cessation ou une délocalisation de l'activité.

Trois sites sont identifiés (site de l'ancien lycée agricole, site de l'ancienne station d'épuration, site du quartier de la gare).

Chacun de ces projets devra viser un objectif de qualité paysagère afin que la densité ressentie dans les nouveaux quartiers, soit compatible avec le caractère et l'identité de Nanteuil.

Une orientation d'aménagement fixera pour chaque site, les principes de desserte et d'implantation du bâti ainsi que les grandes lignes de la programmation en matière d'habitat, de commerces et d'équipements publics.

Objectif 3 : Accueillir une population mixte et permettre un parcours résidentiel complet

Le principe de mixité sociale devra être respecté tant à l'échelle du village qu'à l'échelle de chaque quartier, de façon à éviter les effets de repli et d'exclusion.

> L'offre de logements s'appliquera aux différents parcours résidentiels (ménages, jeunes, anciens, décohabitants*...). Une proportion de logement social est fixée pour toute opération de construction supérieure à 4 logements.

> Les projets importants devront favoriser une offre diversifiée de types de logements : collectif, intermédiaire et individuel groupé, répartis de façon homogène sur le territoire.

> L'organisation spatiale, la répartition des équipements publics, le traitement des espaces extérieurs devront favoriser la rencontre et les liens sociaux entre générations.

Objectif 4 : Réduire la fragmentation urbaine et recréer des liens entre quartiers

La fragmentation urbaine, les voies en impasse, la structure viaire centrifuge et le manque de réseau piétonnier favorisent l'isolement des quartiers.

L'attractivité de chaque quartier pourra être renforcée par des équipements ou espaces publics, scolaires, culturels ou sportifs... d'intérêt collectif (à l'échelle du village) pour favoriser les échanges entre quartiers et le partage de l'espace public.

> Un effort particulier sera mené pour développer le dynamisme du quartier de la gare et établir des liens avec le centre-bourg en développant le long de la Promenade Lejeune des programmes publics dédiés aux sports, aux loisirs, à la jeunesse.

1. Site de l'ancien lycée agricole rue du Moulin Ferry.
Une emprise de 1,8 Ha : une localisation centrale pour les quartiers situés sur le plateau sud



2. Site du quartier de la Gare :
Les arrières de parcelles situées en limite du coteau, représentent une emprise d'environ 1,8 hectares, située à moins de 300 m de la gare.



3. Ancien site logistique de la DDE (toujours occupé par les services techniques communaux). Les terrains en fonds de vallée sont partiellement inondables. Une connection piétonnière vers le centre ville est possible le long de la Nonette.
Une liaison vers la gare (liaison douce ou carrossable) est réalisable et permettra de désenclaver la rue de Crépy.



> Les parcours et les liaisons entre quartiers seront renforcés et diversifiés, en créant de nouvelles voies piétonnières ou carrossables et en réhabilitant le réseau des ruelles existantes.

La Nonette dans sa traversée du village, sera le support de nouveaux parcours piétonniers notamment pour relier au Parc des écoles la partie Est du village (rue Missa, rue du Puisseau) et la partie Nord (ancienne route de Crépy).

> La trame verte du village devra être renforcée pour mieux qualifier et donner de l'unité aux espaces publics de la périphérie. Les quartiers périphériques résultant de l'urbanisation des années 1960 à 2000 (rue du Moulin Ferry, rue de Lizy) souffrent en effet d'un manque de cohésion et de qualification. Un effort d'aménagement paysager devra être fait dans le cadre de chaque nouveau projet, tant sur l'espace public que privé.

> Les besoins présents et futurs en matière de développement des communications électroniques devront être satisfaits sans discrimination. Tous les quartiers pourront bénéficier du même service.

Objectif 5 : Renforcer et réorganiser la centralité urbaine

L'enjeu est de renforcer l'attractivité du centre-ville en améliorant le fonctionnement urbain et en réduisant les nuisances. Dans cette optique plusieurs actions seront déclinées :

> Réorganiser le stationnement en centre bourg afin d'optimiser son potentiel (nombre de places et localisations) et développer le stationnement de courte durée pour la desserte des commerces de proximité.

> Favoriser « l'intensité » du centre et sa fréquentation par le maintien des commerces et services de proximité.

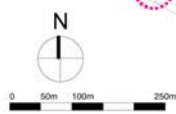
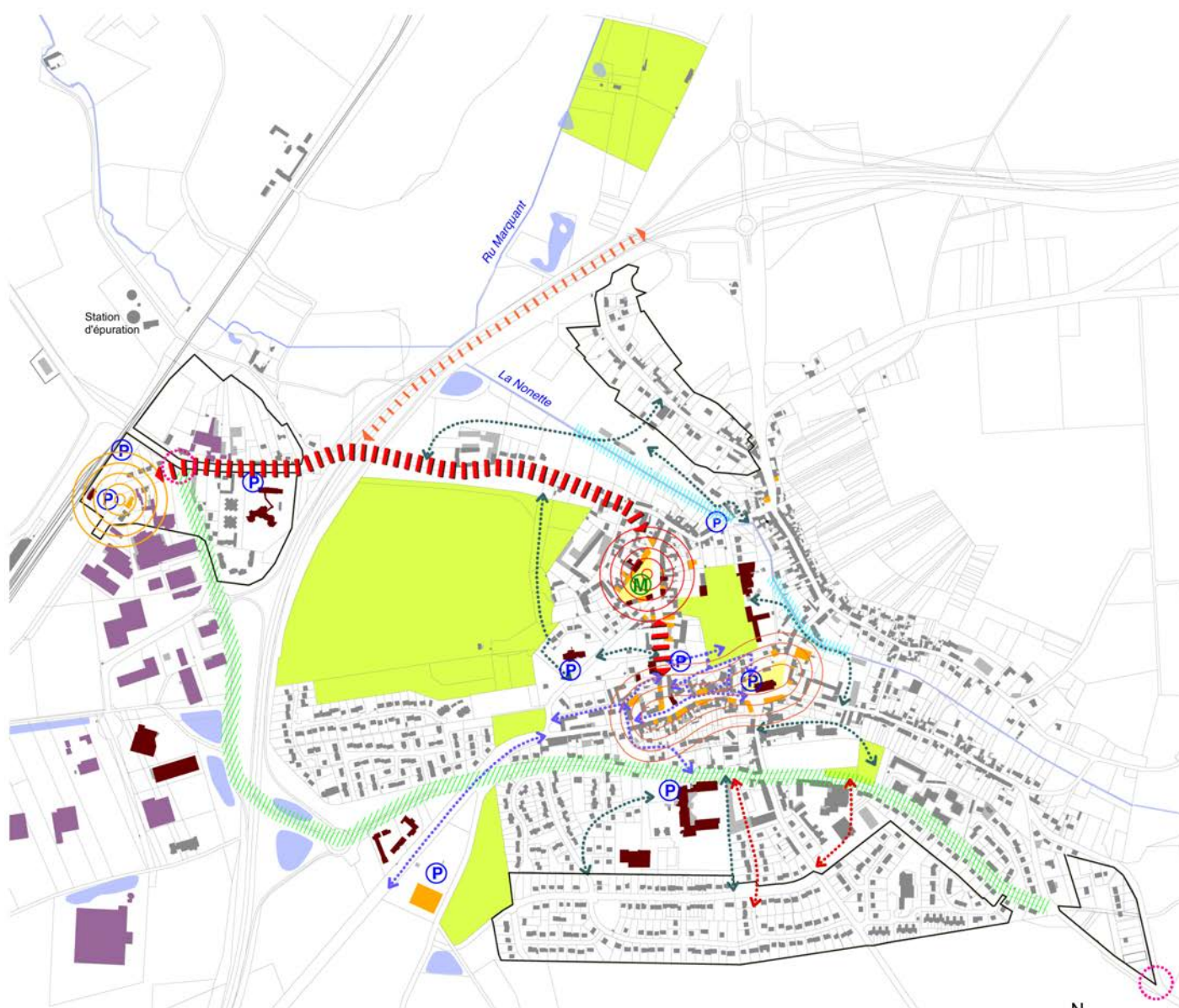
> Améliorer l'aménagement des rues principales et des carrefours afin qu'ils permettent une bonne gestion des fonctions urbaines (circulations des différents modes, accès commerces et logements, stationnement).

> Raccorder les deux pôles de centralité du village. La réalisation d'une opération mixte (avec commerces et médiathèque en rez-de-chaussée) en lieu et place de l'ancienne gendarmerie et la réalisation (envisageable) d'une opération en vis à vis sur le site de la «Fosse aux Ours», permettront de constituer une continuité entre les deux polarités urbaines de Nanteuil que sont la rue C. Lemaire et la Place de la République.

> Repenser l'accessibilité du centre, améliorer les liaisons, favoriser la création ou la réhabilitation d'espaces publics.

. Les berges de la Nonette constituent un potentiel en tant que liaison douce pour désenclaver la partie nord du centre ancien (rue Missa, rue du Puisseau).

. L'axe rue de Paris - rue Charles Lemaire, sera prioritairement requalifié pour favoriser les déplacements piétonniers et l'accessibilité des commerces.



- | | |
|--|--|
| Commerces et services | ⊙ Centralité à conforter |
| Équipements publics | ⊙ Centralité à développer |
| Bâtiments d'activité | Liaison douce à créer |
| M Marché hebdomadaire | Liaison douce à conforter |
| P Aire de stationnement | Liaison carrossable à créer |
| Place publique | Continuité à constituer entre deux polarités urbaines |
| Espace vert public, ou privé avec fréquentation publique | Liaison à créer pour véhicules agricoles (localisation précise à définir) |
| Zone d'habitat mal reliée au centre du village | Ceinture verte à conforter |
| | Promenade de la Nonette à créer |
| | Carrefour à aménager |

Objectif 6 : Conforter et développer le tissu économique

Identifiée comme pôle secondaire dans le SCoT, la commune de Nanteuil doit participer à l'effort en matière de développement économique.

L'objectif d'une population à 5000 habitants nécessite également de permettre un développement commercial mesuré.

Afin de remplir ces objectifs le PLU conserve les dispositions suivantes :

> Conservation d'une zone à vocation commerciale de capacité équivalente à celle du POS, une fois déduites les surfaces consommées par la mise à 2 x 2 voies de la route nationale 2. L'emprise de la zone est reconfigurée mais conserve sensiblement la même surface. Cette zone située en entrée de ville et sensible au ruissellement fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OAP7).

> Conservation d'une zone à urbaniser en continuité de la ZAC du Chemin de Paris.

Cette zone de 44,3 ha dont le développement est assuré par la CCPV correspond à une orientation du SCoT du Pays de Valois. Situé entre la R.N. 2 et la voie ferrée et visuellement très sensible, le site fait l'objet d'une étude paysagère (au titre de l'Amendement Dupont). Son aménagement à venir est encadré par une orientation d'aménagement dans le PLU (OAP8).

2. Assurer la préservation de l'environnement et la maîtrise des risques naturels

Objectif 7: Préserver et valoriser le patrimoine naturel et culturel

La préservation de l'environnement naturel et du patrimoine bâti ou paysager, est un enjeu majeur pour Nanteuil. Pour faire face à l'accélération de son évolution, le village doit s'appuyer sur un contexte fort et reconnu, pour que les projets futurs portent la marque d'une haute exigence de qualité et de prise en compte environnementale.

Les axes de préservation sont multiples et s'exercent tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle urbaine.

> Préserver les espaces inventoriés au titre de leur qualité écologique, situés au nord du territoire communal (ZNIEFF*, ZICO*, ZPS*), fragilisés par les récents travaux de mise à 4 voies de la R.N. 2.

> Valoriser les cours d'eau. L'aménagement de nouvelles liaisons douces le long de la Nonette, devra s'accompagner d'une requalification de sa ripisylve et de ses berges contribuant à une revalorisation écologique globale.

> Rendre possible la réouverture de la vallée de la Nonette et la diversification de ses milieux, en supprimant les espaces boisés classés correspondant à des plantations de peupliers.

> Préserver le patrimoine arboré remarquable de la commune (arbres isolés, formations en bosquets ou en alignement, héritages de l'ancien parc du château).

> Préserver les micro-paysages ou paysages singuliers, identifiés par l'étude urbaine :

- . Le fond de Betz et les sources de la Nonette
- . La vallée de la Nonette en aval du bourg.
- . Le vallon du ru Marquant
- . Le Plateau des Vignes (ou Vieilles Vignes)

> Conforter la «ceinture verte» qui parcourt les quartiers récents, de façon à qualifier fortement l'espace public et à diffuser la présence des arbres à l'ensemble du village.

> Préserver la coupure d'urbanisation entre Nanteuil et Silly-le-long.

> Préserver les silhouettes de villages et la qualité paysagère des franges villageoises par toutes les mesures visant à maîtriser ou à éviter les implantations nouvelles.

> Préserver les entrées de village «remarquables», en renforçant leurs qualités paysagères et requalifier les entrées de village dégradées, par un accompagnement végétal sur les emprises publiques ou en partenariat avec la Direction des territoires lorsqu'il s'agit de routes départementales.

> Préserver et valoriser les éléments du bâti caractéristiques de l'identité patrimoniale du Valois-Multien : murs (notamment murs en pierres issues de la démolition de l'ancien château), chapelle des Marais, petit patrimoine, ponts, porches, puits, lavoir, ...



État des lieux :

- Cours d'eau
- Étang, mare
- Bassin de rétention
- Boisement

Séquences paysagères identifiées :

- La ville haute
- Le village dense
- La ceinture verte
- La vallée de la Nonette

Repères paysagers à préserver :

- Lavoir
- Source
- arbre remarquable
- formation arborée remarquable
- Bâtiment protégé au titre des M.H. :
 - 1 - Portail ouest de l'église
 - 2 - Église
 - 3 - Pavillon de l'ancien château
 - 4 - Pavillon de l'ancien château

- Bâtiment remarquable (patrimoine non inscrit mais à préserver au titre de l'article L.123.1.7.5) :
 - a - Mairie
 - b - Communs de l'ancien château
 - c - Ancien couvent
 - d - Pont médiéval
 - e - Chapelle des Marais
 - f - Viaduc

- Mur ancien à préserver
- Frange urbaine à préserver et/ou à conforter
- Frange urbaine à améliorer
- Cône de vue à préserver
- Micro paysage à préserver :
 - A - Allée des Moulins
 - B - Plateau des vignes
 - C - Vallon du Ru marquant
 - D - Fond de Betz

Objectif 8 : Maîtriser le ruissellement et les risques naturels à l'échelle du territoire et à l'échelle urbaine

Le bourg ancien implanté dans le fond de la vallée est fortement exposé aux risques de ruissellement. L'imperméabilisation de vastes surfaces autrefois agricoles (ZAC du Ferrier, ZAC du Bois Fournier, ZAC du Chemin de Paris.) a mis en évidence l'importance du phénomène lors de pluies exceptionnelles.

Toutes les dispositions doivent être prises pour en éviter les impacts et notamment :

- > Limiter la constructibilité des zones inondables, ou réglementer strictement les conditions de leur urbanisation
- > Imposer la réalisation de dispositifs adaptés (noues, haies) pour tous les projets de construction implantés sur des coteaux ou des pentes et exposés à des coulées de boues.
- > Protéger tous les dispositifs (boisements de coteaux, fossés, bassins...) existants, permettant une régulation des phénomènes de ruissellement.
- > Réglementer la construction des pentes afin de limiter les risques d'effondrement de terrain.
- > Limiter le ruissellement en imposant des techniques alternatives de gestion des eaux de pluie, en réduisant les espaces imperméabilisés dans les projets d'aménagement (y compris dans la zone d'activités).
- > Imposer une démarche HQE (Haute qualité environnementale) en positionnant la cible 5 (Eco Gestion) et notamment la gestion des eaux pluviales comme l'une des cibles prioritaires lors de la réalisation des nouveaux quartiers.

Objectif 9 : Réduire les nuisances liées à l'utilisation de la voiture et développer les circulations douces

Le mode d'urbanisation de Nanteuil depuis 50 ans a éloigné les nouveaux habitants du centre bourg et de ses aménités. L'étalement urbain et les déplacements pendulaires ont rendu la voiture omniprésente avec son cortège de nuisances (pollution, bruit, danger, encombrement de l'espace public). Une réduction de son usage s'impose à tous et s'inscrit de façon transversale dans tous les objectifs du projet urbain.

- > Veiller à l'accessibilité de l'espace public, à la largeur et au confort des trottoirs et traversées de voirie, dans tous les projets d'aménagement.
- > Créer de nouveaux parcours afin de stimuler l'utilisation des modes doux dans les déplacements quotidiens notamment vers la Gare et les commerces, en aménageant ou en créant de nouveaux parcours (ruelle des Eaux sauvages, traversée du Parc de l'ancien château) et en offrant des espaces de stationnement appropriés.
- > Favoriser l'intermodalité (vélo-rail, bus-rail) par la mise en place d'infrastructures adaptées, par la création de nouveaux moyens de transports collectifs et par l'aménagement d'aires de stationnement nouvelles adaptées aux différents modes.
- > Améliorer les infrastructures existantes dédiées aux modes doux et notamment :
 - . La continuité des parcours piétonniers vers la gare.
 - . Les conditions de stationnement en faveur des deux roues et du co-voiturage à proximité de la gare.
- > Aménager les carrefours dangereux, notamment :
 - . Le carrefour de la Gare (entre rue de la Gare - rue de Croix verte et rue de la Gare)
 - . Le carrefour de la Croix aux Loups (entre rue de Sennevières et rue du Moulin Ferry).

Objectif 10 : Favoriser le maintien d'une identité agricole du territoire

La volonté de la commune est d'accompagner la mutation des activités agricoles et les modifications que cela pourrait entraîner pour le reste de la collectivité, notamment en matière d'urbanisme. Le souhait de la commune est que des objectifs de qualité soient associés aussi bien aux nouvelles constructions, qu'à la réhabilitation du bâti ancien souvent indissociable des projets de délocalisation ou des cessations d'activité.

Par ailleurs, les options prises en matière de développement urbain sont de nature à éviter toute nouvelle consommation de terre agricole. Les objectifs du PLU sont les suivants :

> Améliorer l'accessibilité des espaces cultivés et des infrastructures liées à cette activité. Il s'agit de veiller à la desserte des zones de culture et à la continuité des parcours praticables par les véhicules et engins agricoles de gabarit importants.

> Accompagner les projets de délocalisation de fermes. La construction de nouveaux bâtiments agricoles en périphérie de village devra se faire en respectant la qualité paysagère des franges villageoises et notamment les vues remarquables identifiées.

> Préserver l'espace agricole en évitant l'étalement urbain, le mitage et le développement d'infrastructures routières génératrices de délaisés.

> Préserver le caractère identitaire et les qualités architecturales du bâti à cour ancien. La reconversion de bâtiments agricoles localisés dans le bourg devra se faire en préservant leurs caractères identitaires.

Grâce à la fonction distributive de la cour, les anciennes fermes offrent un potentiel de mixité d'usages important. Le bâti peut se prêter à des occupations multiples, parmi lesquelles les commerces, les activités artisanales ... ou encore les équipements.

La fragmentation, le changement d'usage génèrent des modifications du bâti qui nécessitent un cadre réglementaire précis. Le maintien partiel d'une activité agricole nécessite aussi une prise en compte spécifique.

> Accompagner les projets de reconstruction sur l'emprise des anciennes fermes localisées en centre-bourg. (conformément à l'objectif 2). L'un des enjeux majeurs lié à la reconversion du bâti agricole ancien, sera donc la maîtrise de la densité et du programme de chaque entité en fonction de ses caractéristiques propres.

Objectif 11 : Préserver les ressources naturelles

La notion de ressource naturelle concerne en premier lieu la ressource en eau puisqu'il existe un captage à Nanteuil. Elle s'étend de manière plus générale aux ressources naturelles telles que les énergies fossiles et au maintien de la qualité de l'air. Les objectifs du PLU sont les suivants :

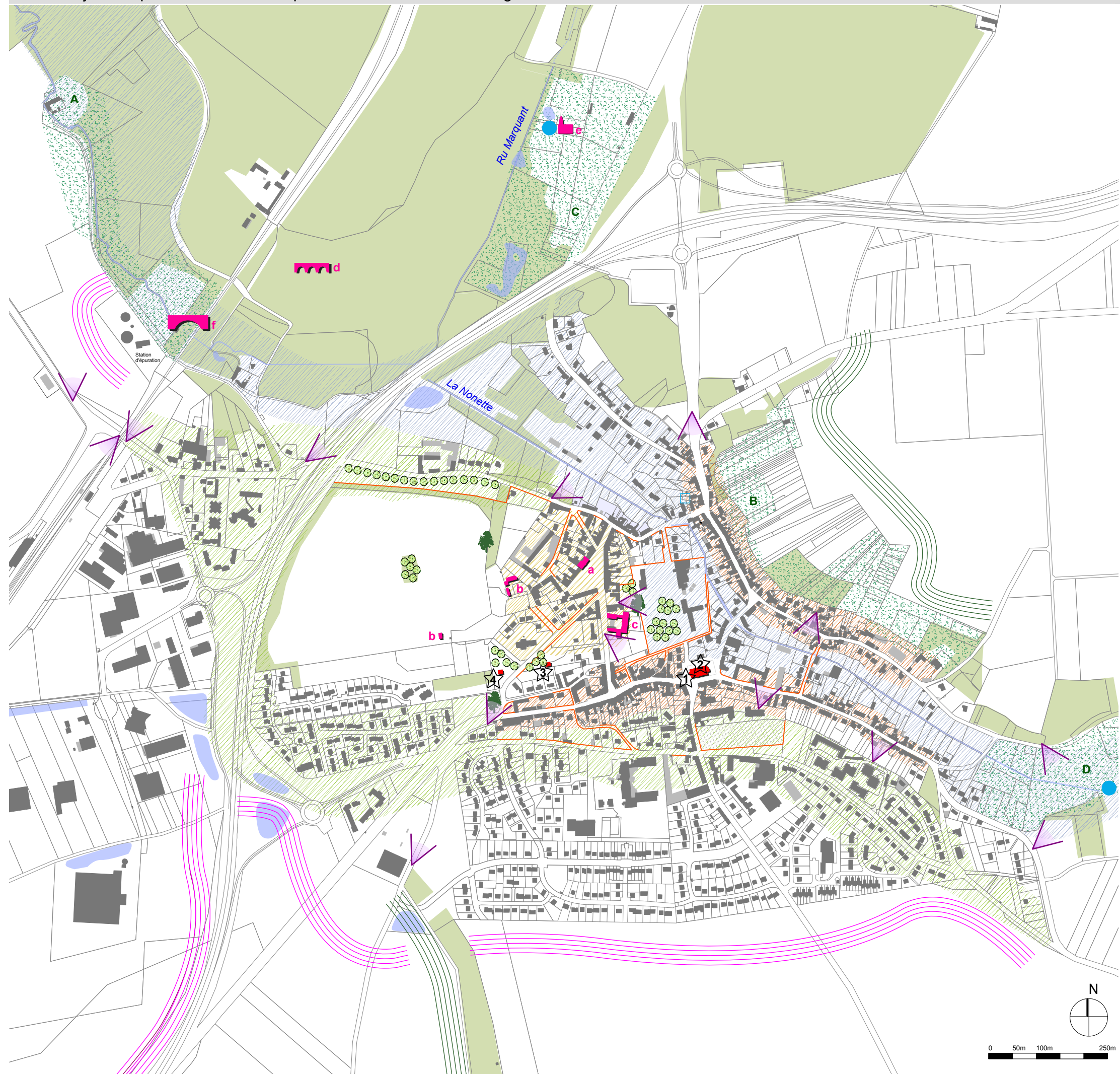
> Assurer la protection du captage d'eau potable dans le respect des périmètres de protection instaurés.

> Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, éolien...).

> Privilégier les constructions remplissant des critères de performance énergétique et créer des quartiers économes, voire producteurs en énergie.

ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les enjeux de préservation et de requalification à l'échelle du village



Etat des lieux

- Promenade de la Nonette à créer
 - Cours d'eau
 - Étang, mare, bassin de rétention
 - Boisement
- Séquences paysagères identifiées :
- La ville haute
 - Le village dense
 - La ceinture verte
 - La vallée de la Nonette

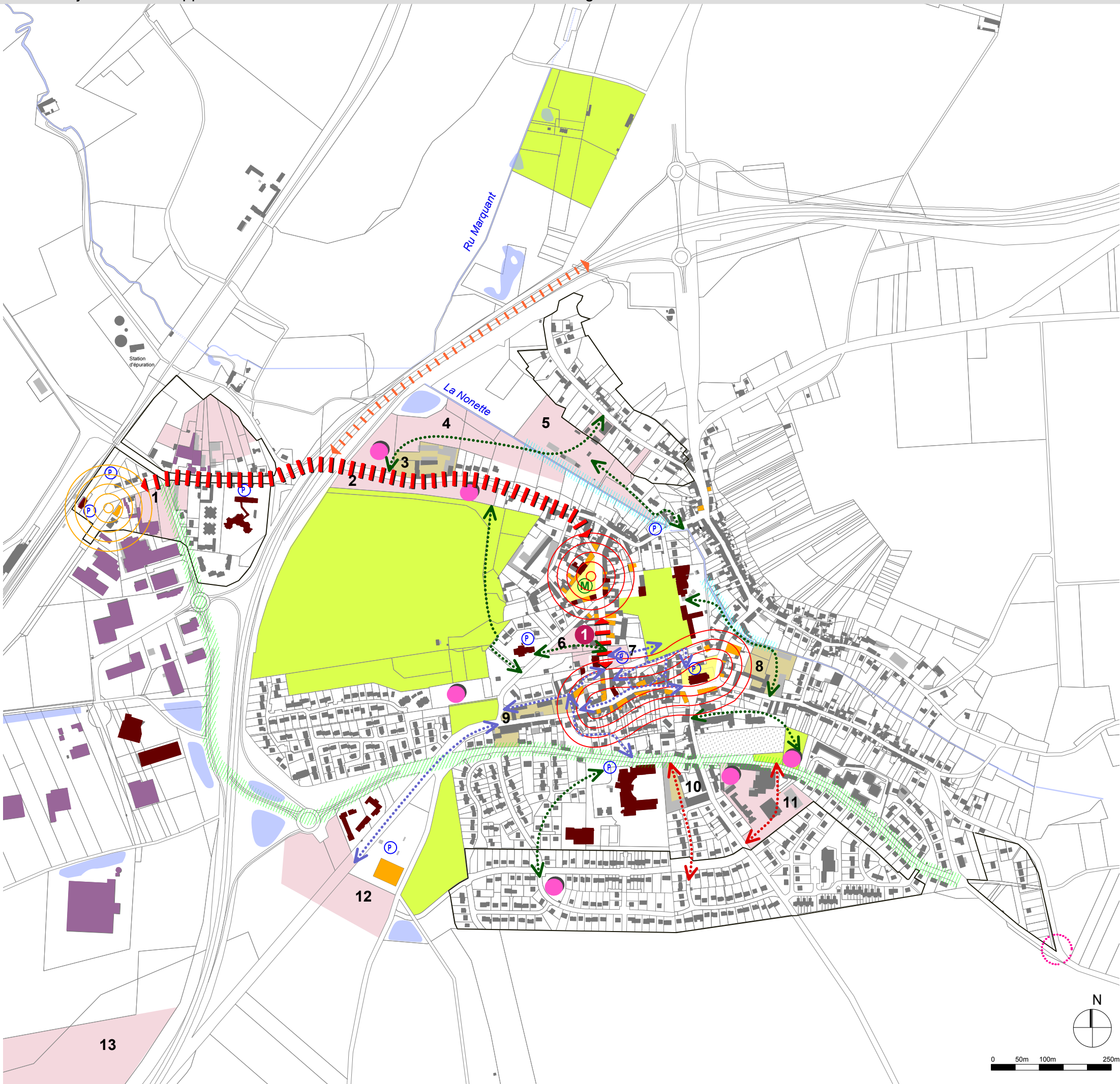
Objectifs du PADD

Repères paysagers à préserver :

- | | |
|---|--|
| Lavoir | Mur ancien à préserver |
| Source | Frange urbaine à préserver et/ou à conforter |
| arbre remarquable | Frange urbaine à améliorer |
| formation arborée remarquable | Cône de vue à préserver |
| Bâtiment protégé au titre des M.H. : | Micro paysage à préserver : |
| 1 - Portail ouest de l'église | A - Allée des Moulins |
| 2 - Église | B - Plateau des vignes |
| 3 - Pavillon de l'ancien château | C - Vallon du Ru marquant |
| 4 - Pavillon de l'ancien château | D - Fond de Betz |
| Bâtiment remarquable | |
| (patrimoine non inscrit mais à préserver au titre de l'article L.123.1.7.5) : | |
| a - Mairie | |
| b - Communs de l'ancien château | |
| c - Ancien couvent | |
| d - Pont médiéval | |
| e - Chapelle des Marais | |
| f - Viaduc | |

ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les enjeux de développement et de restructuration urbaine à l'échelle du village



Etat des lieux

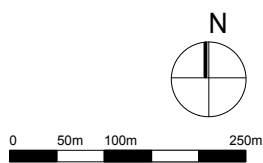
- Promenade de la Nonette à créer
- Cours d'eau
- Commerce / service
- Équipement public
- Bâtiment d'activité
- Marché hebdomadaire
- Aire de stationnement
- Place publique
- Espace vert public, ou privé avec fréquentation publique
- Zone d'habitat mal reliée au centre du village

Objectifs du PADD

- Centralité à conforter
- Centralité à développer
- Liaison douce à créer
- Liaison douce à conforter
- Liaison carrossable à créer
- Continuité à constituer entre deux polarités urbaines
- Liaison à créer pour véhicules agricoles (localisation précise à définir)
- Ceinture verte à conforter
- Carrefour à aménager
- Ferme en cours de mutation
- Terrain projet / Parcelle libre de construction ou susceptible de le devenir
- Équipements publics emplacements possibles
- Équipement public projet localisé : 1 - Médiathèque

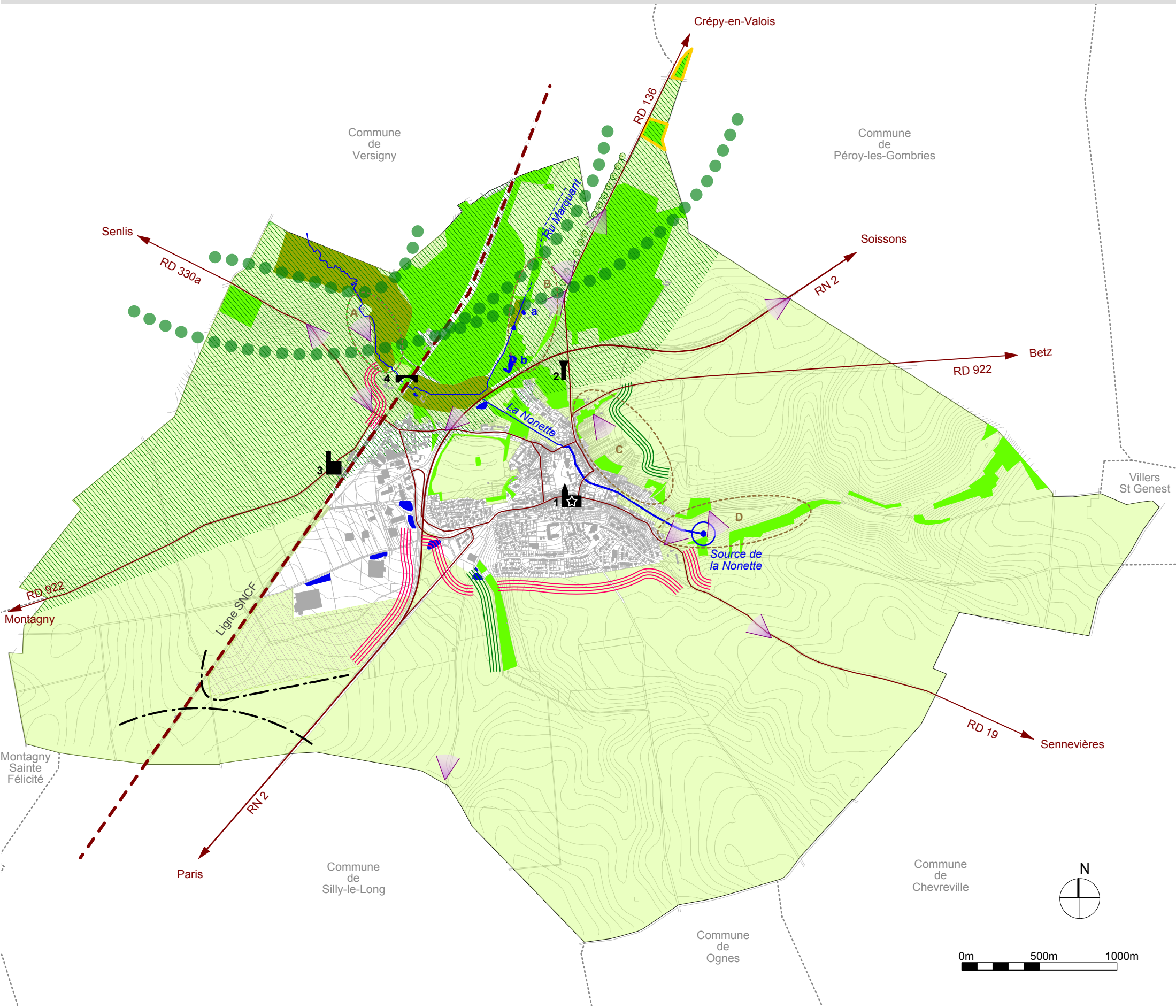
Sites de projets :

- 1 - Terrains mobilisables à proximité de la gare.
- 2 - Promenade Lejeune. Terrains arborés pouvant accueillir des équipements de plein air.
- 3 - Ferme de la rue Beaugard et terrains adjacents. Mutable (actuellement zone A).
- 4 - Près du Canal terrains aménageables en promenade et aires de jeux.
- 5 - Ancienne station d'épuration et ancien centre technique de la DDE pourraient être aménagés (hors zone inondable).
- 6 - Ancienne gendarmerie. Projet en cours (31 logts/médiathèque/commerces).
- 7 - Fosse aux Ours. Aire de stationnement publique avec possibilité de construction le long de la rue Gambetta.
- 8 - Ferme de la rue Jules Dubrulle. Mutable - Projet en cours.
- 9 - Ferme de la rue de Paris. Mutable - Projet en cours.
- 10 - Ferme de Bel-air partiellement réhabilitée en logement. La partie encore en activité pourrait muter dans les années à venir.
- 11 - Ancien lycée agricole. Projet en cours (équipement + logements).
- 12 - Zone d'activités commerciale. Terrains mobilisables en lien direct avec les implantations existantes et accès RN2.
- 13 - Zone d'activités industrielle intercommunale. Extension prévue dans le SCOT.



ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations à l'échelle du territoire



Paysage / Préservation et requalification

■ Espace ouvert (grande culture, prairie)

Enjeux de préservation :

▨ Frange urbaine à préserver

◀ Vue représentative ou remarquable à préserver

■ Boisement à préserver

○ Entité paysagère singulière à préserver :
 A - Allée des Moulins
 B - Vallon du Ru marquant
 C - Plateau des vignes
 D - Fond de Betz

Repères paysagers à préserver :

●●● Alignement d'arbres

■ Repère bâti principal :
 1 - Église
 2 - Château d'eau
 3 - Silo
 4 - Viaduc

★ Bâtiment protégé au titre des M.H

Enjeux de requalification :

▨ Frange urbaine à améliorer

■ Peupleraie

Écologie / Protection de l'environnement

▨ Zone humide de la Vallée de la Nonette

— Cours d'eau

⤿ Étangs :
 a - Étangs de la Chapelle des Marais
 b - Étangs du Plémont

●● Corridor écologique

▨ Espaces naturels inventoriés (Z.I.C.O, ZNIEFF)

□ Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

Urbanisation / Développement économique durable

▨ Zone de développement prévue pour activités économiques

— Voie principale

- - - Ligne TGV

▨▨▨ Coupure d'urbanisation