

# PLAN LOCAL D'URBANISME NANDY



## 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



PLU approuvé par le Conseil Municipal du 15 décembre 2025

## Le contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'expression de **la vision politique** de l'avenir du territoire communal.

Établi en prenant en compte le diagnostic, il définit **les orientations générales d'urbanisme** sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est à dire **la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.**

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

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

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

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

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial, le développement économique,
- les loisirs.

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

## Philosophie du projet

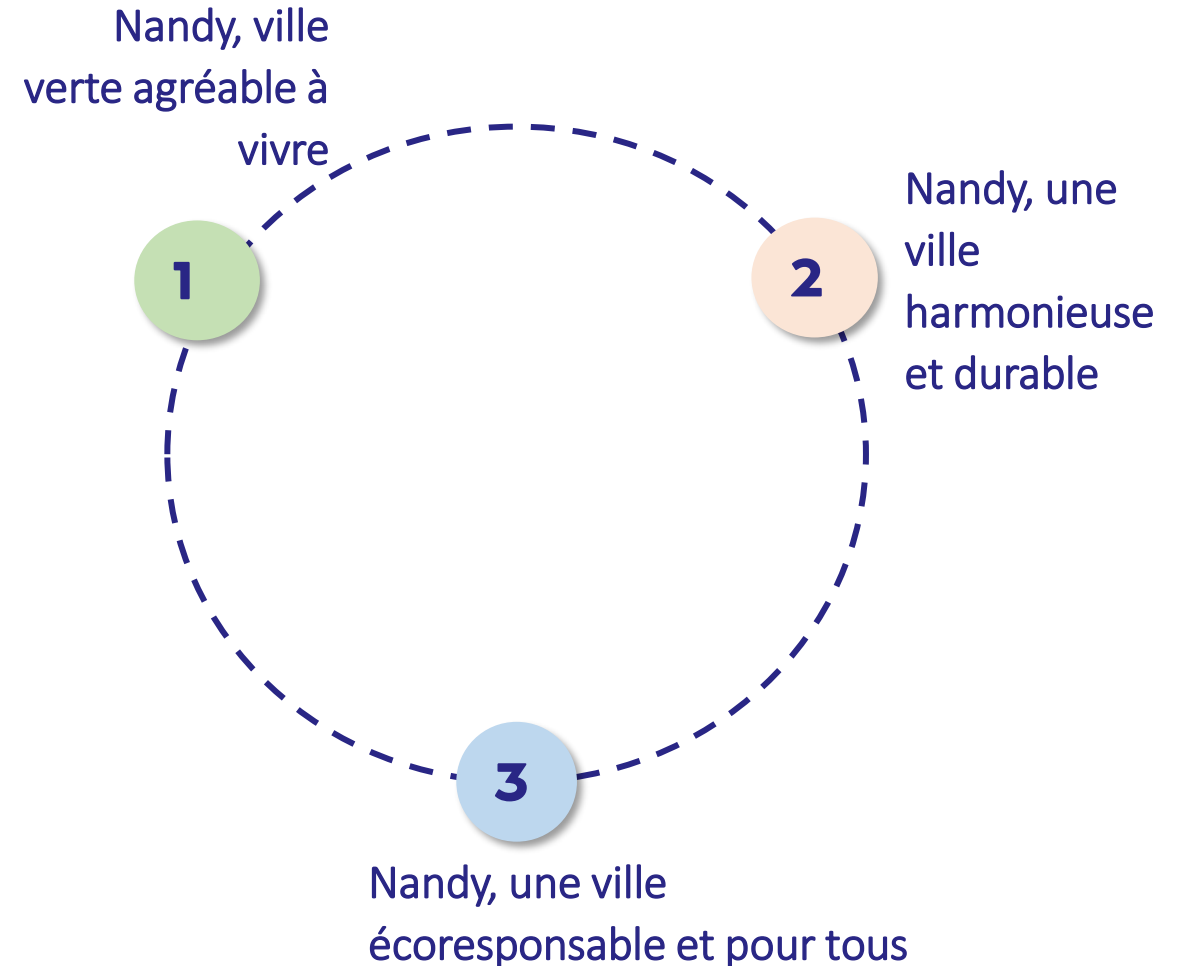
Située à 40 kilomètres au Sud de Paris, la commune de Nandy bénéficie d'une localisation privilégiée, tout en offrant un cadre de vie vert et apaisé à ses habitants.

Bien que situé sur la commune de Savigny-le-Temple, la commune est desservie par le RER D (Savigny-le-Temple – Nandy). La commune est traversée par la départementale 151 et 346 d'ouest en est et la départementale 50 du nord au sud. Ces éléments lui permettent un accès facilité aux grands pôles d'emplois et commerciaux à proximité, à Paris, mais également aux espaces naturels majeurs de la Région.

En effet, Nandy se situe aux portes du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, et jouit elle-même de ce cadre paysager riche. Nandy est bordée au Sud par la Seine et une grande partie de la forêt de Rougeau se trouve sur son territoire. Les espaces en eau, naturels, forestiers et agricoles représentent ainsi plus des trois quarts de la superficie de la commune.

C'est cette richesse paysagère, urbaine, architecturale, et de fonctions, que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables entend préserver, tout en permettant à la commune de poursuivre un développement raisonné et répondant aux besoins de ses habitants, actuels et futurs.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** se décline en **3 axes** :



# 1. Nandy, ville verte agréable à vivre

**Préserver les espaces naturels et boisés**, leurs lisières et les haies, supports de biodiversité

**Préserver les terres et espaces agricoles** liés à l'identité rurale de Nandy

**Mettre en valeur la présence de l'eau** sous toutes ses formes (zones humides, fleuve, cours d'eau, mares et plans d'eau...)

**Promouvoir et renforcer la Trame Verte et Bleue** comme vecteur de protection de la biodiversité :

- **Développer les continuités vertes et bleues existantes** notamment en :
  - **Conservant les espaces verts urbains existants** (parc du pavillon royal, la perspective du château...)
  - **Préservant la grande richesse de biodiversité** et toutes les composantes de la trame verte et bleue que ce soit de grande échelle à travers le site de ZNIEFF présent sur la commune, mais également les composantes d'échelle plus locale (jardins, haies, sentes...)



# 1. Nandy, ville verte agréable à vivre

- **Maintenir les cœurs d'îlot verts existants**, espaces de jardins, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain
- **Se basant sur un programme de gestion différenciée des espaces verts**
- **Préserver les zones humides** pour leurs intérêt écologique important

**Conserver et valoriser les perspectives** dégagées sur le grand paysage (forêt de Rougeau, perspective du château, la Seine ...)

**Assurer des transitions paysagères** de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers notamment en :

- **Traitant les lisières**
- **Aménageant des transitions**





## 2. Nandy, une ville harmonieuse et durable

### Œuvrer pour un urbanisme résilient :

- **Réduire au maximum la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :**

- un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (11 hectares (pastille de 10ha + 1ha non cartographié) prévu par le SDRIF-e)

- **Se prémunir des risques d'inondation:**

- **Maintenir le couvert végétal** (boisements, zones humides, espaces enherbés...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation par débordement ou par remontée de nappe
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** pour favoriser l'infiltration des eaux
- **Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau** d'un point de vue quantitatif et qualitatif, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE
- **Prendre en compte le PPRI** de la vallée de la Seine
- **Améliorer la gestion des eaux pluviales** à travers un entretien des ouvrages existants

- **Agir sur la prévention des risques**

- **S'adapter au contexte géologique** et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants : érosion des berges, présence d'argile dans le sous-sol

- Adapter le développement à la capacité des réseaux (préservation et gestion des eaux) : encourager les modes d'aménagements en faveur de la perméabilisation des sols, de la gestion des eaux à la parcelle...

- **Limiter les nuisances :**

- Maintenir un cadre de vie apaisé en **limitant l'exposition de la population aux nuisances (sonores, atmosphériques, lumineuses)**
- **Optimiser la gestion des déchets** afin de réduire leurs impacts sur l'environnement et la salubrité publique

## 2. Nandy, une ville harmonieuse et durable

### Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire

- **Favoriser le renouvellement urbain** notamment sur le secteur commercial
  - **Permettre le développement du projet quartier Sud** en garantissant une bonne intégration architecturale et paysagère
  - **Maintenir la diversité des formes urbaines** présentes sur le territoire et conserver leurs caractéristiques avec une traduction réglementaire adaptée
  - **Assurer les transitions** entre habitat collectif et habitat pavillonnaire et/ou ensemble, bâti patrimonial
- **Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires** en encadrant l'évolution urbaine :
    - Permettre des aménagements, extensions du bâti existant dans le respect des formes urbaines des différents quartiers
    - Protéger les cœurs d'îlots verts ;
    - Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire.
  - **Préserver l'équilibre de la commune**

### 3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous

#### **Favoriser un parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions**

- Rééquilibrer le parc de logement en proposant une offre en adéquation avec la taille des ménages nandéens notamment en faveur des familles, des jeunes et des séniors
- Favoriser une offre de logement en accession à la propriété et en locatif privé permettant d'attirer de nouveaux habitants

#### **Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale et de service**

- **Assurer et accompagner le maintien et le déploiement des commerces de proximité** pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial nandéen.
- **Maintenir un niveau de service (diversité et quantité)** en adéquation avec les besoins de la population
- **Soutenir le commerce permanent et ambulant du centre Bourg**
- **Intégrer une offre commerciale suffisante** au sein des secteurs de projets

#### **Préserver la solidarité nandéenne**

- **Garantir une accessibilité des équipements publics** pour tous
- **Assurer un accompagnement des personnes** les plus éloignées du numérique pour faciliter leurs démarches.

#### **Préserver la santé de tous**

- **Soutenir le réseau des professionnels de santé** (médical et paramédical).
- **Favoriser le développement du sport-santé**, notamment pour les personnes les plus fragiles.
- **Créer des équipements sportifs en extérieur sur la commune** : parcours santé, city stade, pumphtrack...

### 3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous

**Viser une meilleure performance énergétique et environnementale du bâti** (rénovation énergétique, isolation) **ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables**

- Privilégier le recours à **l'énergie solaire et géothermique**
- **Atténuer la pollution lumineuse nocturne** sur l'éclairage public/privé et la consommation d'énergie
- **Travailler à la bonne qualité énergétique et environnementale des bâtiments** d'activité économique, des équipements publics et des espaces de stationnement
- **Lancer un vaste programme de rénovation énergétique des bâtiments communaux** (écoles...).
- Permettre des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER)

**Améliorer la qualité de l'habitat**

- **Œuvrer pour la rénovation énergétique du bâti** ancien ou dégradé
- **Améliorer la performance énergétique et acoustique**
- **Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables** afin de favoriser leurs recours
- **Promouvoir la sobriété énergétique** (qualité et durabilité des matériaux)
- **Améliorer le confort des logements** (surface des logements, orientation, ventilation naturelle, ensoleillement)
- **Accompagner les habitants sur la réduction énergétique** : information, conseil, animations écogestes, balade thermique.

### 3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous

#### **Encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de déplacement alternatif à la voiture**

- Préserver et développer des liaisons douces favorisant l'utilisation des modes actifs via l'avenue du pavillon royal, à l'intérieur de la ville grâce au réseau existant et par le maillage global de l'agglomération

#### **Inciter les nandéens à l'utilisation des transports en communs.**

- Conserver une offre de service de bus qualitative
- Agir auprès des autorités compétences pour améliorer le réseau de transport en commun ferré (amplitude horaire et cadence), en particulier le RER D mais également sur le réseau Tzen et Citalien

#### **Favoriser le recours aux véhicules électriques en installant des bornes de recharge**

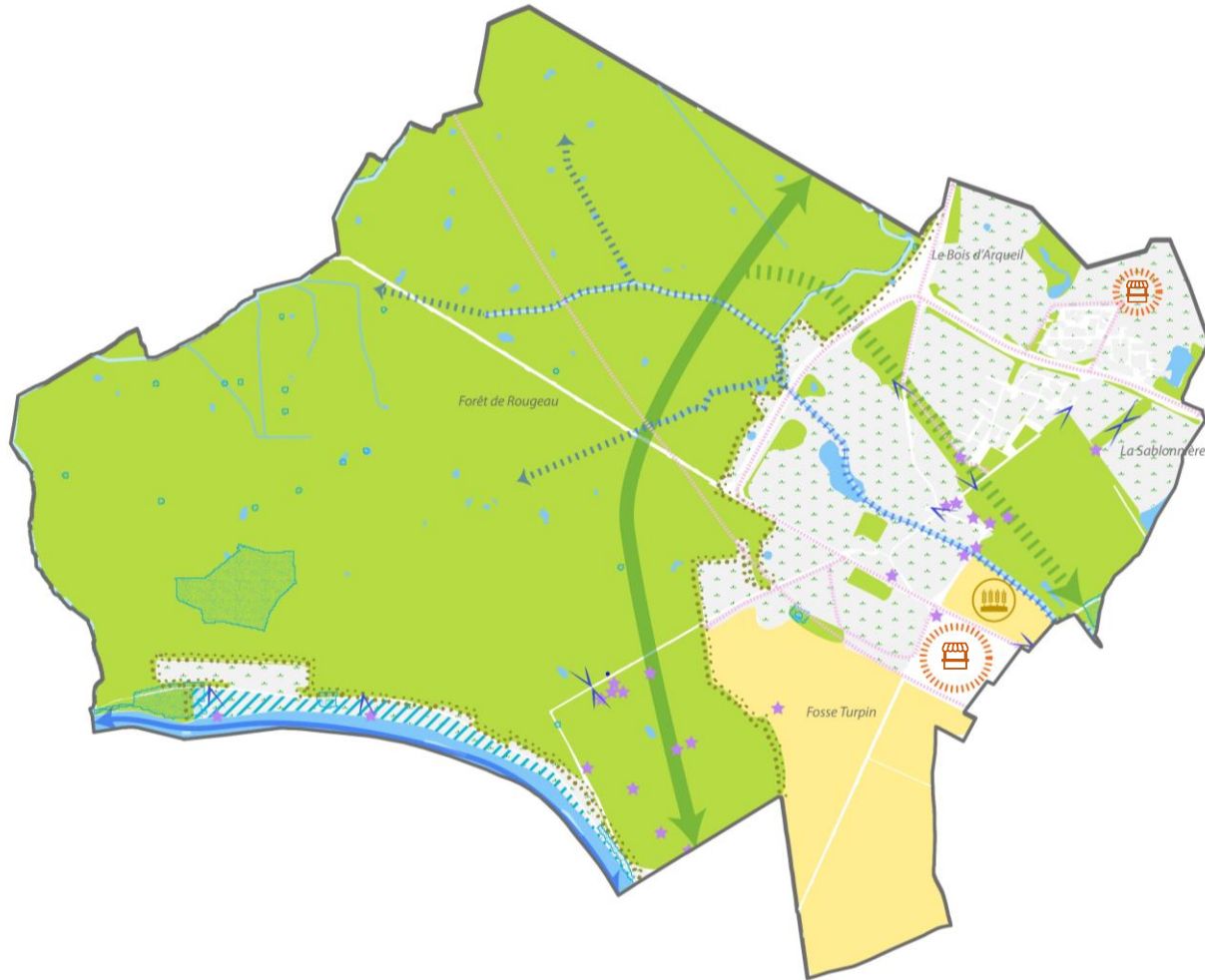
#### **Soutenir l'agriculture locale pour une alimentation saine et durable**

- **Encourager le développement de dispositifs permettant de valoriser la place de l'activité agricole dans l'identité communale** : agriculture urbaine, maraichage, développement des circuits courts
- **Favoriser la part du bio et de l'agriculture locale** dans les restaurants scolaires.

#### **Rendre Nandy plus facile, innovante et citoyenne**

- **Offrir un accès au développement numérique à tous** en garantissant un bon taux de couverture.
- **Poursuivre le développement des services en ligne** pour la population.
- **Inciter, aider les associations et les particuliers à l'utilisation des outils numériques**

# Cartographie de synthèse



## 1. Nandy, ville verte agréable à vivre

- Préserver les espaces naturels et boisés, leurs lisières et les haies, supports de biodiversité
- Maintenir les terres et espaces agricoles liés à l'identité rurale de Nandy
- Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (zones humides, fleuve, cours d'eau, mares et plans d'eau...)
- Préserver les continuités vertes et bleues existantes
- Développer la trame verte et bleue urbaine en maintenant les coeurs d'îlots verts, en végétalisant l'espace public et en préservant les zones humides
- Maintenir les coeurs d'îlot existants, espaces de jardins, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain
- Conserver et valoriser les perspectives dégagées sur le grand paysage (forêt de Rougeau, perspective du château, la Seine ...)
- Protéger et valoriser la diversité du patrimoine bâti local

## 2. Nandy, une ville harmonieuse et durable

- Prendre en compte le PPRI de la vallée de la Seine, de Samoreau à Nandy
- Favoriser le renouvellement urbain sur le secteur de la zone commerciale et permettre le développement du projet quartier Sud
- Maintenir la diversité des formes urbaines présentes sur le territoire et conserver leurs caractéristiques avec une traduction réglementaire adaptée
- Intégrer une offre commerciale suffisante au sein des secteurs de projets

## 3. Nandy, une ville pour tous

- Encourager le développement de dispositifs permettant de valoriser la place de l'activité agricole dans l'identité communale : agriculture urbaine, maraîchage, développement des circuits courts
- Préserver et développer liaisons douces favorisant l'utilisation des modes actifs