

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Nanteau-sur-Essonne



Pièce n°2 : projet d'aménagement et de développement durables

Copie certifiée conforme

*Le :*

*Le Maire :*

# TABLE DES MATIERES

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	2
<b>PROJET</b> .....	4
<b>Orientation n°1 : Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation</b> .....	4
<b>1-1 Prévoir un développement démographique équilibré</b> .....	5
<b>1-2 Projeter une construction de logements adaptée aux besoins</b> .....	5
<b>1-3 Densifier les zones bâties existantes et limiter l'étalement urbain</b> .....	5
<b>Carte de synthèse de l'orientation n°1</b> .....	6
<b>Orientation n°2 : Préserver et améliorer le cadre de vie</b> .....	7
<b>2-1 Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti</b> .....	8
<b>2-2 Protéger et étendre le réseau de circulations douces</b> .....	8
<b>2-3 Améliorer l'offre de stationnement et d'équipements</b> .....	9
<b>2-4 Planifier le développement des communications numériques et des réseaux d'énergies</b> ...	9
<b>Carte de synthèse de l'orientation n°2</b> .....	10
<b>Orientation n°3 : Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire</b> .....	11
<b>3-1 Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées</b> .....	12
<b>3-2 Maintenir la qualité écologique et paysagère de l'Essonne et des constituants de la trame bleue</b> .....	13
<b>3-3 Assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles</b> .....	13
<b>Carte de synthèse de l'orientation n°3</b> .....	14
<b>Orientation n°4 : Proposer un potentiel d'accueil pour de futures activités économiques</b> .....	15
<b>4-1 Maintenir la zone artisanale comme potentiel d'installation</b> .....	16
<b>4-2 Favoriser la mixité d'usage des bâtiments</b> .....	16
<b>4-3 Contribuer au développement de l'usage du chanvre pour une architecture durable</b> .....	16
<b>Carte de synthèse de l'orientation n°4</b> .....	17

## AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- ⇒ la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (E.N.L.) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (M.A.P.) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (A.L.U.R.) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (L.A.A.A.F.).
  
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ⇒ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ⇒ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- ⇒ la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages...

Instauré par la loi S.R.U, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous.

Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Il s'appuie sur quatre orientations générales, elles-mêmes décomposées en objectifs.

**Cadre réglementaire :**

**Article L 151-5** du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

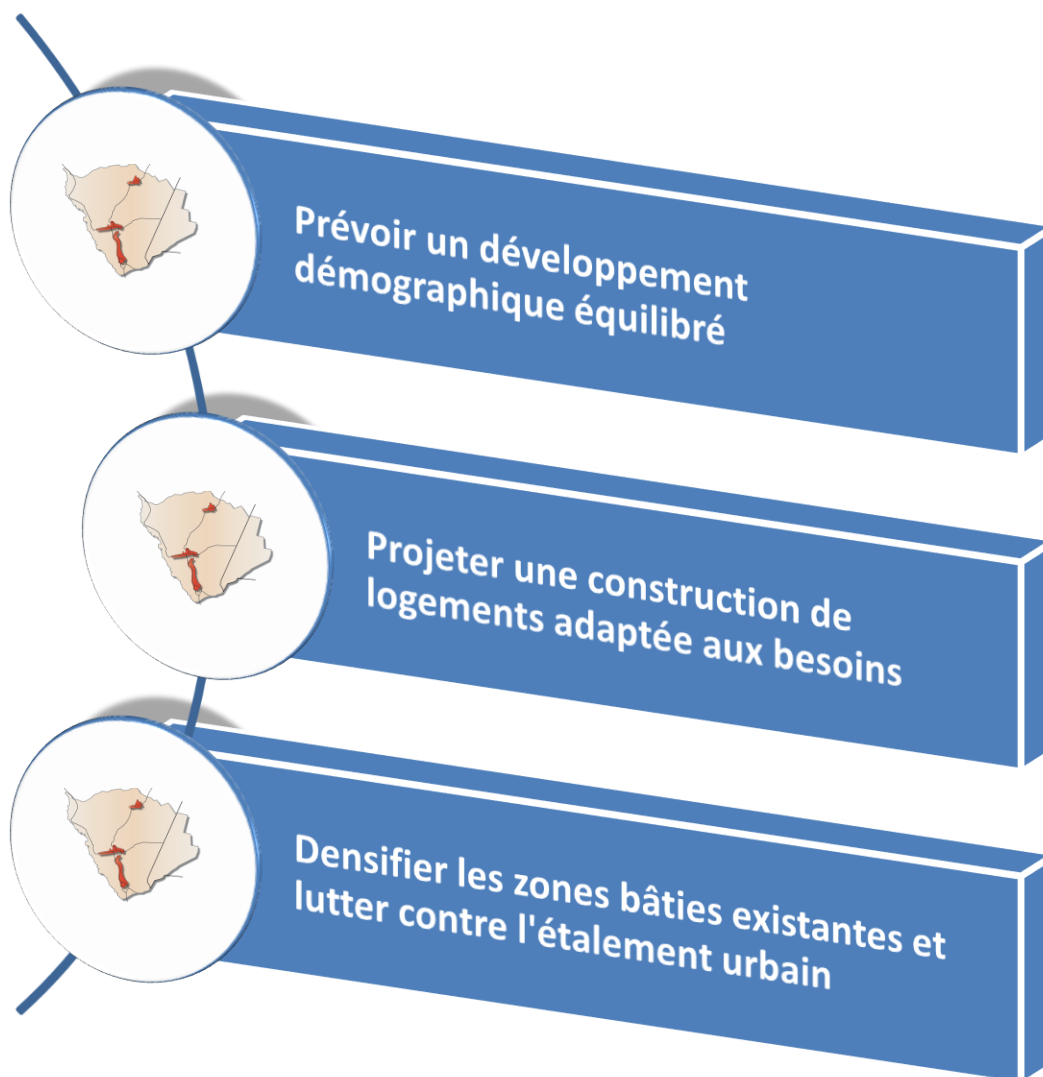
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# PROJET

**Orientation n°1 : Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation**



## 1-1 Prévoir un développement démographique équilibré

La commune n'est pas définie comme pôle de développement urbain majeur dans les différents documents supracommunaux. L'analyse des données sociodémographique permet d'identifier les évolutions suivantes :

- ⇒ une croissance annuelle de 0,56 % sur la période 2006-2011, soit une évolution de 12 habitants portant ainsi la population totale de 422 à 434 habitants ;
- ⇒ un phénomène de desserrement des ménages relativement important, diminuant la taille des ménages de 2,56 en 2006 à 2,45 en 2011.

Le projet communal vise ainsi à :

- ⇒ **poursuivre l'accueil de population en dimensionnant le projet de PLU pour une évolution de 0,70 % par an de 2012 à 2030, la population communale est estimée à 496 habitants à l'horizon 2030, (+ 62 habitants, conforme aux prescriptions du SDRIF) ;**
- ⇒ **prendre en compte le desserrement des ménages en prévoyant une baisse de -0,40 % par an de 2012 à 2030. La taille moyenne des ménages est estimée à environ 2,27 personnes par ménages en 2030.**

## 1-2 Projeter une construction de logements adaptée aux besoins

L'analyse de l'évolution du parc de logements sur la période 2006-2011 met en évidence les phénomènes suivants :

- ⇒ une augmentation du nombre de logements vacants de 13 à 20 unités, soit un taux de vacance de 7,9 % en 2011 ;
- ⇒ une stabilisation du nombre de résidences secondaires depuis 1968 (58 unités en 1968, 56 unités en 2011).

Le projet communal vise à :

- ⇒ **produire 41 logements (soit environ 2,2 logements par an) ;**
- ⇒ **maintenir les parcs de logements vacants et de résidences secondaires à leur niveau actuel.**

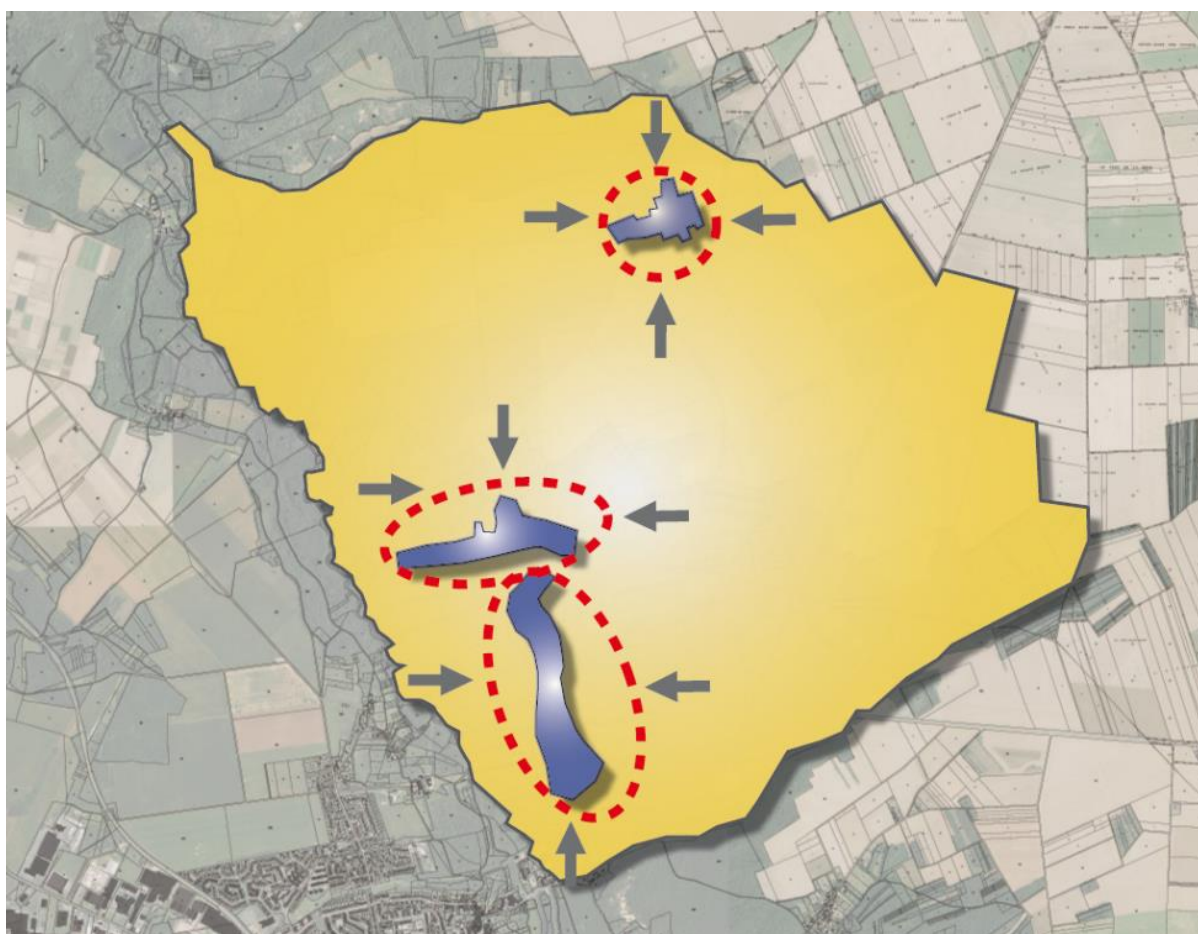
## 1-3 Densifier les zones bâties existantes et limiter l'étalement urbain

Les constructions réalisées durant les dernières années ont été synonymes d'étalement urbain sur le bourg, Villetard et Boisminard. Actuellement, les espaces urbanisés au sens strict de la commune en 2012 occupent une superficie de 49,30 hectares pour une densité humaine de 9,50 habitants + emplois par hectare.

Plusieurs objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont retenus :

- ⇒ **réaliser 100 % des constructions futures au sein des espaces urbanisés du bourg, de Villetard et de Boisminard ;**
- ⇒ **appliquer une densité minimale de 13 logements par hectare pour les secteurs de projet.**

## Carte de synthèse de l'orientation n°1



Zones urbaines vouées à l'accueil de nouvelles constructions.



Densifier les zones bâties existantes en comblant les espaces libres.

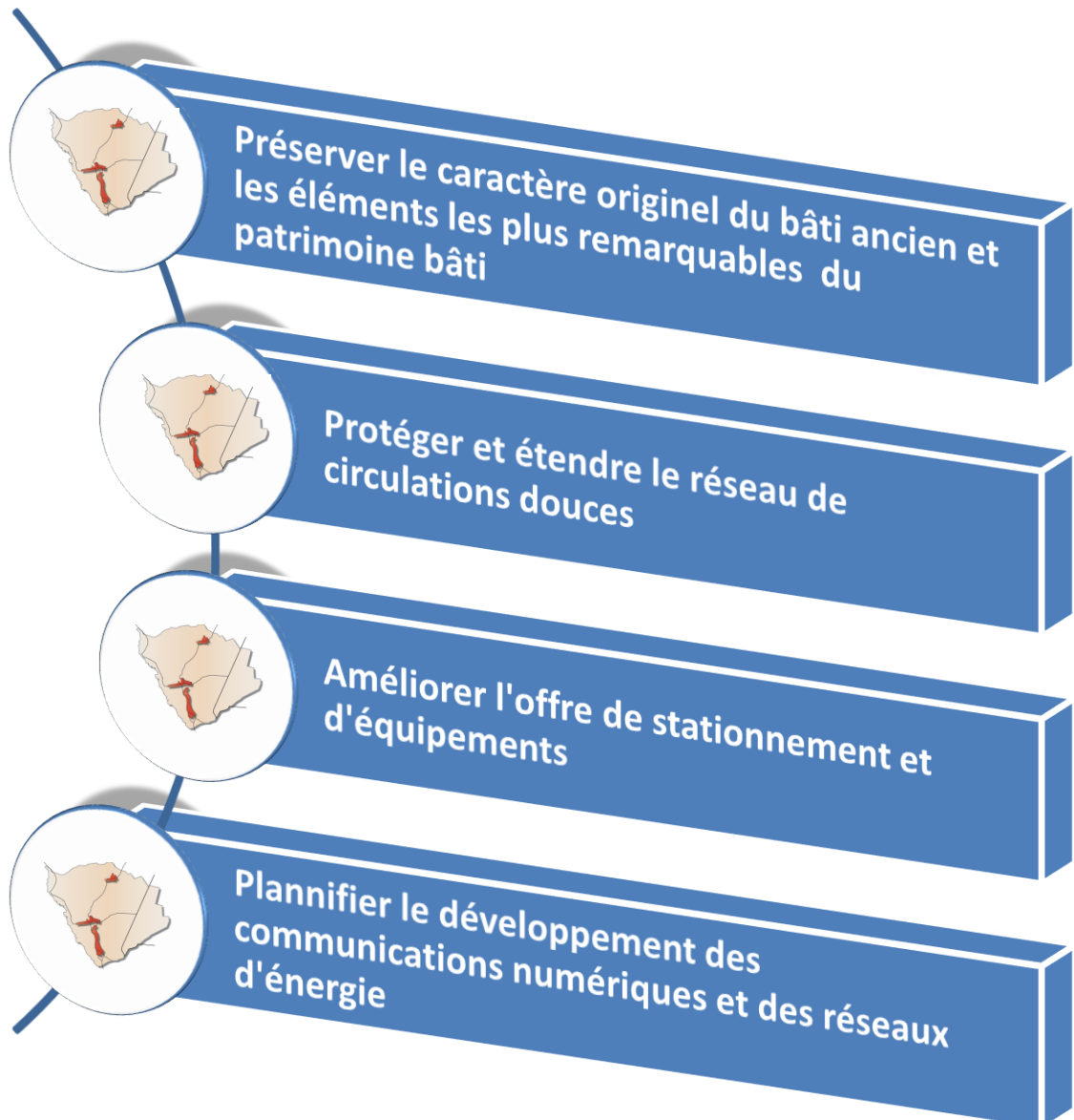


Lutter contre l'étalement urbain et la consommation de l'espace.

## Orientation n°2 : Préserver et améliorer le cadre de vie

Les habitants de Nanteau-sur-Essonne bénéficient d'un cadre de vie remarquable reposant sur la préservation des constructions anciennes, le caractère rural du territoire et les infrastructures y étant proposées.

L'orientation n°2 vise ainsi à préserver et à améliorer ce cadre de vie. Quatre objectifs ont été définis :



## 2-1 Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti

Le tissu bâti ancien du bourg et du Boulet est constitué essentiellement par des maisons rurales, des corps de ferme réhabilités ou des maisons de bourg qui présentent des implantations diversifiées (implantation à l'alignement, accolées les unes aux autres, d'autres observent une marge de recul tout en préservant une continuité bâtie typique des centres anciens par une clôture minérale). Les constructions présentent les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Gâtinais (pentes de toitures comprises entre 40 et 45°, usage de tuiles plates, matériaux de chaux, grès, pierre de meulière, argile, pierre calcaire...).

- ⇒ **Au vu de ces éléments, les pièces réglementaires (écrites et graphiques) intégreront des prescriptions visant à assurer la préservation des caractéristiques les plus remarquables du tissu bâti de la commune.**
- ⇒ **Certains éléments seront également identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme afin d'en assurer leur protection.**

## 2-2 Protéger et étendre le réseau de circulations douces

Le territoire est parcouru par de nombreux chemins ruraux offrant une découverte touristique de qualité et un lieu de promenade privilégié pour les habitants. Ces liaisons constituent également un outil indispensable à l'exploitation agricole. Aussi, l'ensemble de ce réseau est à conserver. De plus, la commune souhaite développer de nouveaux parcours piétons permettant un meilleur maillage au sein des entités urbaines.

Une nouvelle liaison est prévue au marais de Villetard dans le cadre d'un projet global d'amélioration des abords de l'Essonne mené par le SIARCE. La commune souhaite également développer un nouveau chemin reliant l'allée Saint-Jacques à l'allée du Grand Marais dans le bourg et conserver le projet du prolongement du chemin du champ de tir. En complément, la chaussée Coussard sera prolongée pour rejoindre le chemin de Rouville.

- ⇒ **Aucun projet d'aménagement ne viendra rompre les parcours piétons existants, permettant ainsi la sauvegarde de ces axes.**
- ⇒ **Le plan de zonage, par le biais d'emplacements réservés, positionnera les réserves foncières nécessaires à la réalisation des divers projets de circulation douce (marais de Villetard, allée Saint Jacques, champs de tir...).**

## 2-3 Améliorer l'offre de stationnement et d'équipements

Des problèmes de stationnement sauvage sont signalés sur la rue du Clos de Corbin. Des véhicules y sont garés de façon récurrente et gênent la circulation. La commune souhaite donc proposer une solution. En parallèle, l'offre d'équipements de la commune va être complétée par l'aménagement de systèmes de récupération des eaux de ruissellement. Aussi, ces deux objectifs se traduisent de la manière suivante dans le PLU :

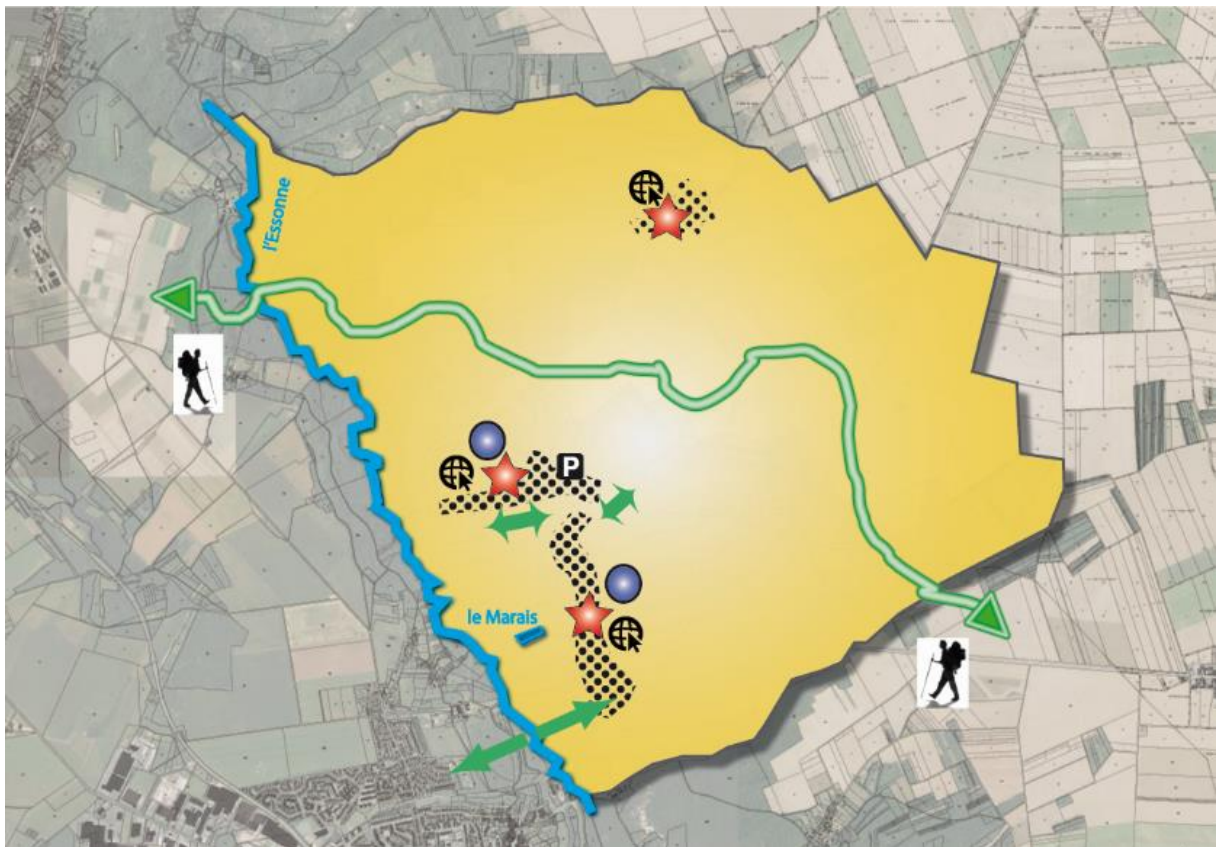
- ⇒ **améliorer le stationnement en centre bourg ;**
- ⇒ **réserver des emplacements pour les futurs ouvrages de récupération des eaux de ruissellement/pluviales sur le plan de zonage et autoriser leur installation dans le règlement.**

## 2-4 Planifier le développement des communications numériques et des réseaux d'énergies

La commune n'est pas desservie par la fibre optique. Aussi, le développement de ce service est aujourd'hui nécessaire afin de répondre aux besoins des habitants en termes de confort de vie, mais également aux exigences des futures activités économiques. Le syndicat intercommunal de la Communauté de Communes des Terres du Gâtinais prévoit un programme de développement des communications numériques en deux phases d'aménagement. Nanteau-sur-Essonne sera desservie par la fibre optique lors de la seconde phase de réalisation prévue en 2019.

- ⇒ **Au vu de ces éléments, le règlement intégrera des prescriptions visant à prévoir le raccordement des nouvelles constructions au futur réseau de fibre optique (prévision de fourreaux, réseau...).**
- ⇒ **Par ailleurs, des dispositions spécifiques pourront être mise en place pour le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie.**

## Carte de synthèse de l'orientation n°2



Préserver l'architecture ancienne des bâtiments.



Identifier les éléments de patrimoine bâti à sauvegarder.



Maintenir l'ensemble des chemins existants.



Aménager de nouvelles liaisons douces.



Etoffer l'offre de stationnement public dans le bourg.



Anticiper le développement des communications numériques.

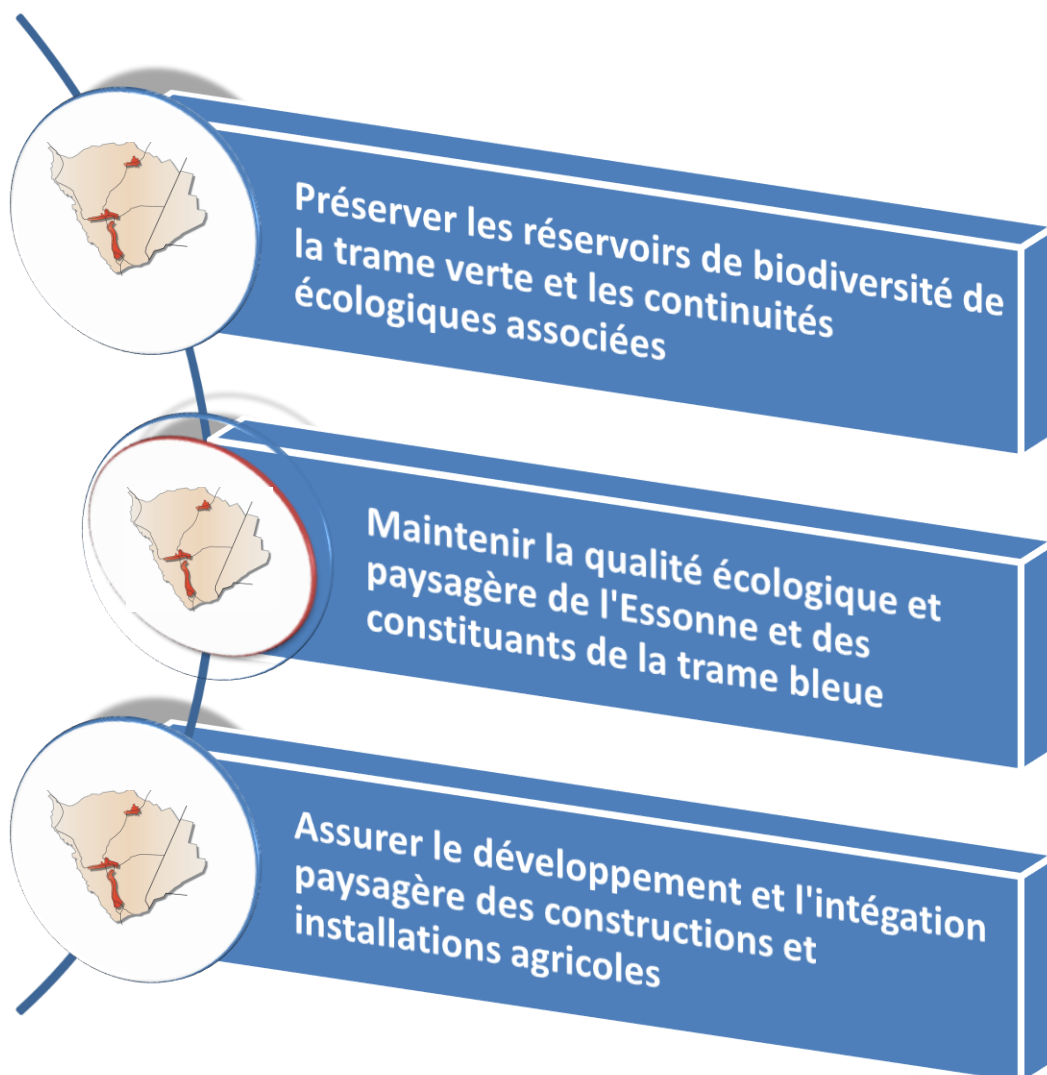


Prévoir de nouveaux systèmes de récupération des eaux pluviales.

### **Orientation n°3 : Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire**

Le territoire communal jouit d'une situation écologique privilégiée grâce à la présence de la rivière de l'Essonne et de vastes massifs boisés. Ils sont les milieux privilégiés de nombreuses circulations, qu'elles soient effectuées à l'échelle locale ou départementale. L'alternance de terres agricoles et de boisements définit une richesse paysagère caractérisée par des transitions nettes. Ces espaces très différents, qu'ils soient aquatiques, arborés ou cultivés, constituent des atouts majeurs pour la commune.

Ainsi, cette orientation ambitionne de préserver les caractéristiques principales de ces entités écologiques et paysagères façonnant le territoire tout en veillant à assurer la compatibilité entre les différents usages du sol. Trois objectifs ont été retenus :



### 3-1 Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées

Le territoire bénéficie d'entités à fort intérêt écologique. La présence de boisements de grande taille sur une majorité de la commune permet de définir un réseau de biodiversité fonctionnel qu'il est indispensable de maintenir. Cet enjeu de préservation du patrimoine naturel nécessite l'exclusion des espaces de biodiversité des secteurs de développement de l'urbanisation. Ces espaces d'intérêt écologique, ayant fait notamment l'objet d'études particulières et de recensement à plusieurs échelles (SRCE, études détaillées du PNR...) concernant notamment :

- ⇒ **la zone Natura 2000 de la Haute Vallée de l'Essonne située à l'extrémité Nord et Nord/Ouest du territoire mais aussi sur la partie Ouest du Bois de la Fontaine ;**
- ⇒ **la ZNIEFF (Zone Naturel d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) « de la Vallée de l'Essonne de Buthier à la Seine » recouvrant l'ensemble des boisements de la commune ;**
- ⇒ **le site classé de la Haute Vallée de l'Essonne qui couvre également l'ensemble des boisements.**

De plus, les éléments de nature ordinaire, tels que les haies, bosquets isolés et alignements notamment, indispensables au bon fonctionnement écologique des milieux, nécessitent d'être préserver voire remis en bon état sur l'ensemble du territoire. Ils jouent un rôle important pour la vie sauvage, la gestion de l'eau et la qualité des paysages.

A l'échelle du territoire communal, le maintien du réseau écologique fonctionnel de la trame verte passe par :

- ⇒ **la mise en place d'une bande de protection d'une largeur minimum de 50 mètres sur les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares ;**
- ⇒ **le classement des boisements en zone naturelle complété par une protection en Espace Boisé Classé (E.B.C.) ;**
- ⇒ **l'identification des éléments ponctuels de patrimoine écologique à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.**

## 3-2 Maintenir la qualité écologique et paysagère de l'Essonne et des constituants de la trame bleue

La rivière de l'Essonne longe la commune sur toute sa partie Ouest. Véritable cordon définissant l'épine dorsale de la trame bleue, elle constitue à la fois un milieu de vie pour de nombreuses espèces et un repère paysager clé. Sa présence représente également un risque important en matière d'inondation pouvant créer des dommages importants sur les constructions. La trame bleue est également constituée par un réseau de mares, d'étangs et zones humides. Par leur sensibilité, ils représentent des milieux de vie remarquables qu'il convient de préserver.

La prise en compte de l'ensemble de ces enjeux est réalisée grâce aux axes de développement suivants :

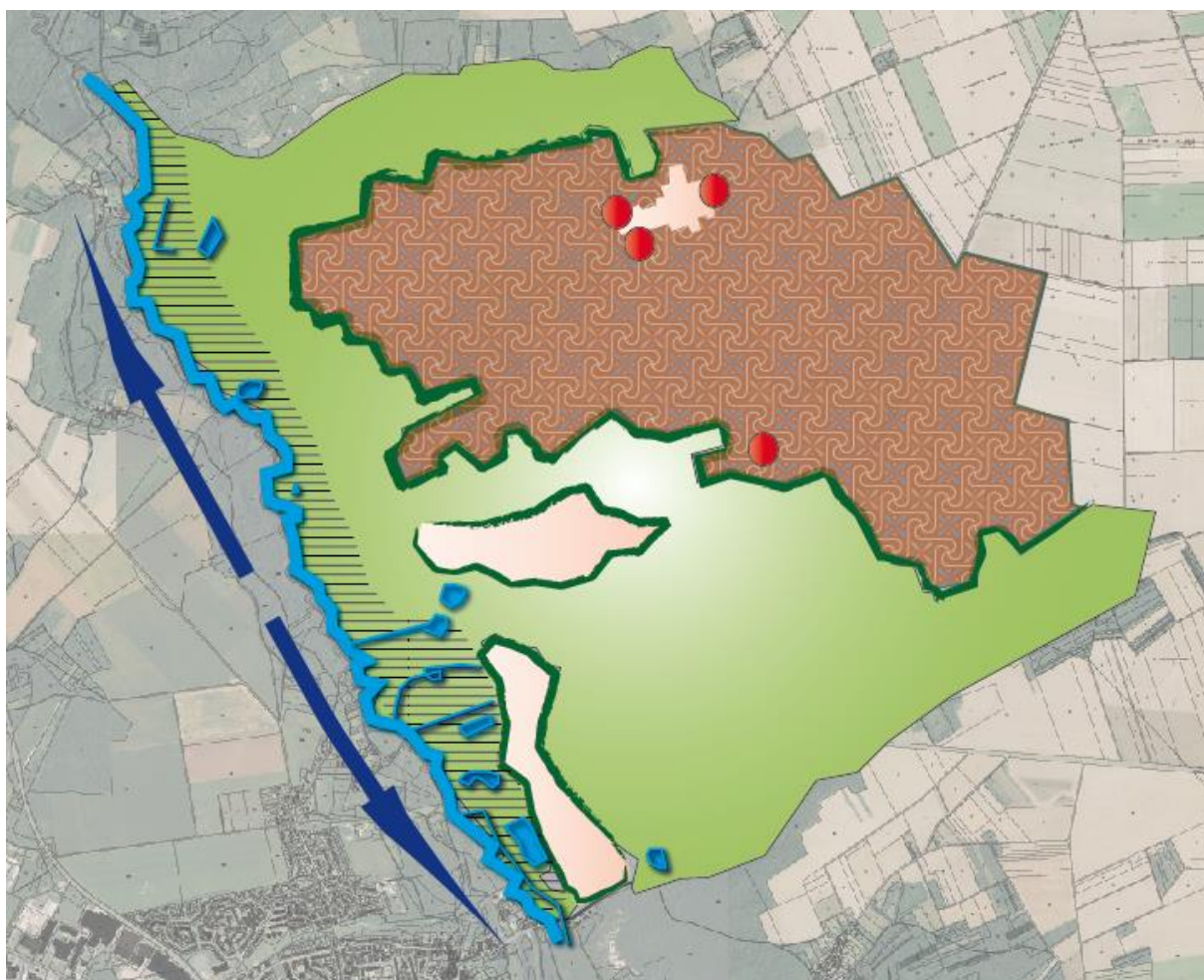
- ⇒ repérer l'ensemble des parcelles concernées par le risque inondation et les classer dans un zonage adapté ;
- ⇒ préserver la continuité écologique de l'Essonne en interdisant l'implantation d'obstacles à l'écoulement.
- ⇒ protéger le chevelu hydrographique de l'Essonne grâce à une identification au titre de l'article L113-1/L151-23 du Code de l'urbanisme.








## 3-3 Assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles

Le paysage de la commune est fortement marqué par la présence de cultures agricoles sur l'ensemble du plateau. Véritables mosaïques évolutives au fil des saisons, ces champs sont un repère visuel majeur qu'il est nécessaire de préserver. Aussi, les pratiques agricoles permettant de définir ces espaces sont à maintenir grâce aux leviers suivants :

- ⇒ conserver la nature des parcelles agricoles dans les pièces règlementaires (règlement et zonage) ;
- ⇒ autoriser le développement de futurs bâtiments d'exploitation dans le prolongement des installations actuelles ;
- ⇒ encadrer l'architecture des futurs bâtiments agricoles dans le règlement afin de limiter leur impact paysager.

### Carte de synthèse de l'orientation n°3



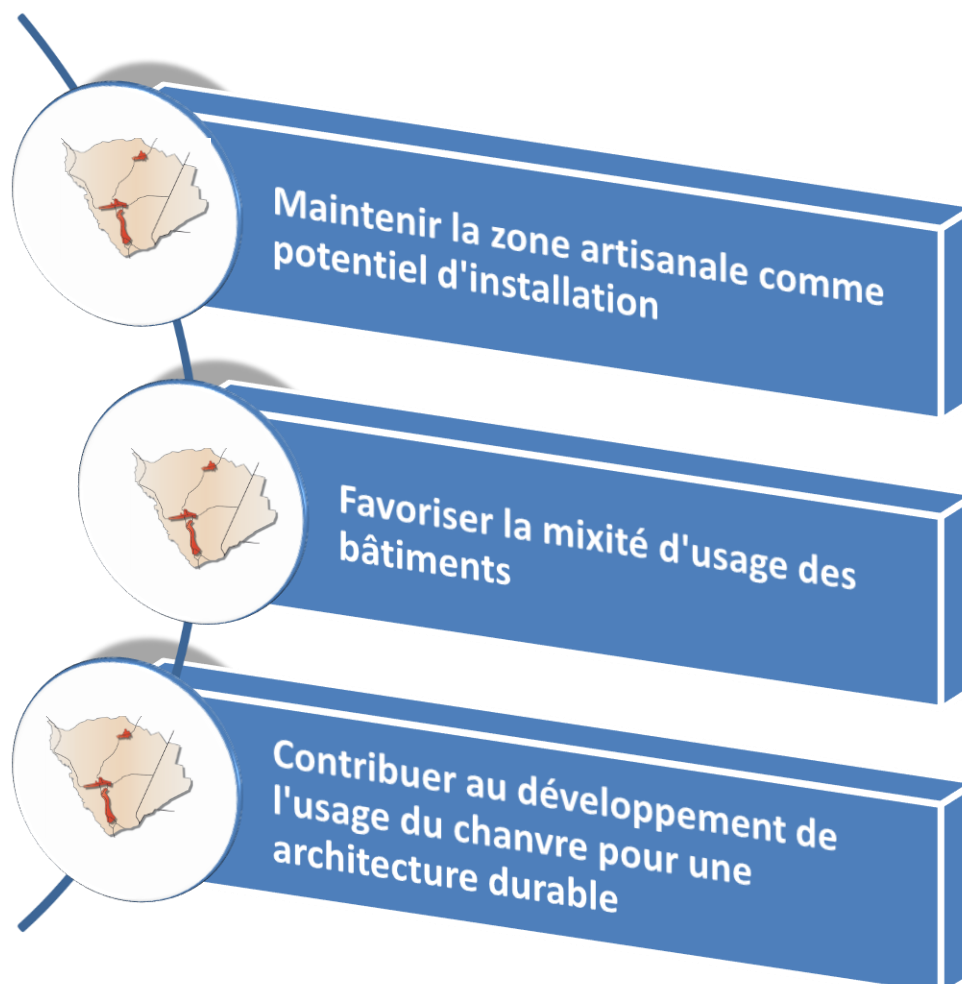
-  Protéger l'ensemble des boisements.
-  Mettre en place une bande de protection des lisières boisées.
-  Encadrer la construction sur les zones humides ou inondables.
-  Éléments constitutifs de la trame bleue.
-  Maintenir le corridor aquatique de l'Essonne.
-  Conserver la nature des parcelles agricoles.
-  Autoriser le développement de nouveaux bâtiments agricoles sous condition d'une bonne insertion paysagère.

## Orientation n°4 : Proposer un potentiel d'accueil pour de futures activités économiques

Nanteau-sur-Essonne demeure une commune à vocation essentiellement résidentielle. Aussi, les activités économiques restent actuellement limitées sur le territoire. La commune souhaiterait développer celles-ci en proposant des conditions favorables à de futures installations d'activités non-nuisantes.

En complément, une réflexion est aujourd'hui menée sur le développement de l'exploitation du chanvre à l'échelle du Parc naturel régional du Gâtinais français. Véritable filière d'avenir, ce matériau tend à être promu pour une architecture durable et locale. Par conséquent, la commune est définie comme un espace privilégié pour l'installation de bâtiment de stockage de ce matériau.

La dernière orientation veut promouvoir l'activité économique sur le territoire, qu'elle soit liée à de futures entreprises ou en lien avec l'activité de construction, et ce grâce à 3 leviers d'action :



## 4-1 Maintenir la zone artisanale comme potentiel d'installation

La zone d'activités économiques au sud du hameau de Villetard « Les prés du Moulin de Malesherbes » déjà urbanisée est maintenue. Le PPRi sera pris en compte.

La zone dédiée au développement des activités économiques actuellement ouverte à Villetard est maintenue en prenant toute fois en compte le Plan de prévention des risques d'inondation. Elle est dédiée à l'accueil d'activités économiques non-nuisantes (artisanat, bureaux, hôtellerie, loisirs). Cette zone représente une superficie d'environ 1 hectare, comptabilisée comme extension de l'urbanisation vis-à-vis de l'enveloppe d'urbanisation préférentielle du PNRGF et du SDRIF.

- ⇒ **Les documents graphiques (zonage et règlement) réserveront ces zones aux activités économiques compatibles avec la proximité des habitations de Villetard.**

## 4-2 Favoriser la mixité d'usage des bâtiments

Le tissu économique de la commune demeure peu développé avec la présence de quelques activités (paysagiste, auto-entrepreneurs..). Un gain de dynamisme sera envisageable grâce à la création de conditions d'installation favorables pour de futurs entrepreneurs.

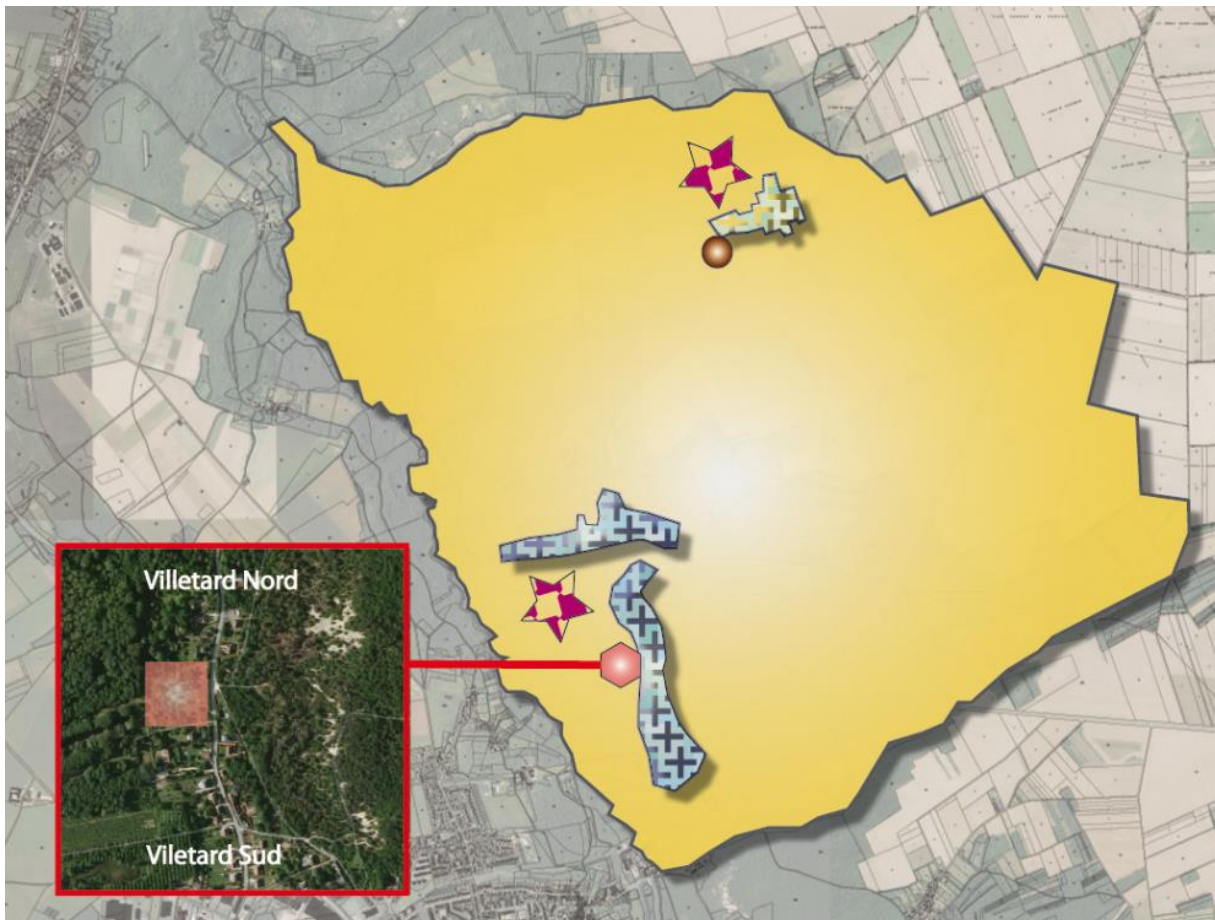
- ⇒ **Le règlement des zones urbaines favorisera la mixité des modes d'occupation du sol habitat/activités non-nuisantes permettant la mutation d'usage des bâtiments d'habitation en activités (artisanat, commerces, gîte ou table d'hôtes, services...).**
- ⇒ **Le changement de destination de certains bâtiments identifiés au plan de zonage permettra d'assurer leur mise en valeur, leur conservation et leur reconversion.**

## 4-3 Contribuer au développement de l'usage du chanvre pour une architecture durable

Le Parc naturel régional du Gâtinais français est actuellement engagé dans la promotion de la filière chanvre. Le développement de nouvelles infrastructures liées à l'exploitation de ce matériau est nécessaire à l'échelle de l'ensemble du territoire du parc. Nanteau-sur-Essonne souhaite donc participer à cette démarche grâce à l'objectif suivant :

- ⇒ **Prévoir dans les pièces règlementaires (zonage et règlement) des secteurs réservés à la construction de bâtiments nécessaires au stockage du matériau chanvre.**

## Carte de synthèse de l'orientation n°4



Réserver une zone d'accueil pour les activités économiques non-nuisantes.



Favoriser la mixité d'usage des modes d'occupation du sol dans les zones urbaines.



Autoriser le changement de destination sur les bâtiments agricoles.



Réserver des secteurs pour la construction de structures de stockage de chanvre.