



Commune du Département  
de Seine et Marne

# NANTOUILLET

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES

APPROBATION

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

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, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

# SOMMAIRE

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>AMÉNAGEMENT.....</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>ENVIRONNEMENT.....</b>                             | <b>6</b>  |
| Les espaces agricoles .....                           | 6         |
| Les espaces naturels écologiques ou paysagers.....    | 6         |
| Gérer les risques.....                                | 7         |
| Synthèse cartographique.....                          | 8         |
| <b>DÉVELOPPEMENT URBAIN.....</b>                      | <b>9</b>  |
| Urbanisme.....                                        | 9         |
| Habitat.....                                          | 9         |
| Économie .....                                        | 10        |
| SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE.....                          | 12        |
| <b>ÉQUIPEMENTS.....</b>                               | <b>14</b> |
| Les équipements, services et loisirs.....             | 14        |
| Les transports et Les déplacements.....               | 15        |
| Synthèse cartographique.....                          | 16        |
| <b>MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....</b> | <b>17</b> |
| <b>SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DU P.A.D.D.....</b>        | <b>19</b> |

## ✓ **Maintenir le caractère essentiellement rural de la commune**

La Plaine de France rassemble des terres agricoles fertiles fournissant une grande part de la production céréalière française.

L'économie agricole doit être préservée tant en ce qui concerne la pérennisation des terres que l'adaptation de l'outil d'exploitation.

Dans le cas où le développement urbain ne peut se faire que sur des terres agricoles, il convient de le privilégier sur des parties enclavées ou de moindre valeur et si cela n'est pas possible de veiller à ce que le découpage soustrayant des terres cultivées ne rendent pas plus complexe l'exploitation.

## ✓ **Soutenir la réhabilitation du patrimoine villageois dans le cadre des zones de bruit**

Compte tenu de la servitude du Plan d'Exposition au Bruit de Roissy-Charles-de-Gaulle, aucune opération nouvelle d'envergure ne pourra être envisagée sur le territoire communal.

Par contre, la réhabilitation et le renouvellement urbain de bâtiments dégradés est un enjeu fondamental pour la qualité de vie des habitants et pour la sauvegarde d'un patrimoine qu'il soit rural ou d'exception.

Les nuisances sonores engendrées par le survol des aéronefs imposent de limiter cet accueil. Dans le cadre de l'aménagement durable, un équilibre doit être trouvé entre la sauvegarde d'un patrimoine témoin de l'histoire locale et le respect de la législation sur les zones de bruit qui couvrent le bourg.

La satisfaction des besoins en logements et en équipements passera donc par :

- des constructions neuves en remplissage du tissu urbain, s'inscrivant dans la volumétrie et la densité actuelle du bourg ce qui limitera de fait les capacités d'accueil de population,
- du renouvellement urbain et de la réhabilitation des bâtisses dans le village et qui sont d'ores et déjà desservies par les équipements.



## ✓ Développer l'emploi en intercommunalité

La proximité du pôle économique de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle et la proximité des transports collectifs permettent de soutenir la création d'emplois. La commune limitrophe de Juilly ayant une démarche similaire, des équipements communs doivent permettre une rationalisation de l'aménagement.



## LES ESPACES AGRICOLES

### ✓ Protéger les terres agricoles

Le milieu agricole occupe une place prépondérante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune.

De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

## LES ESPACES NATURELS ÉCOLOGIQUES OU PAYSAGERS

### ✓ Restaurer la trame bleue

Le ru du Rossignol s'accompagne par intermittence d'une végétation ripisylve très irrégulière et de tronçons fortement boisés. La reconstitution d'un espace naturel continu en accompagnement du ruisseau, favorisant la constitution d'un corridor écologique est un enjeu important dans le cadre de la préservation de la trame bleue.

Cette biodiversité recherchée aux rives du ru du Rossignol mais aussi à ses abords doit faciliter l'investissement de la faune et de la flore dans le ru et en frange.

### ✓ Maintenir les milieux humides

En appui du ru du Rossignol, des espaces prairiaux sont ponctuellement en équilibre avec la nappe phréatique du Rossignol. Lorsque ces espaces sont avérés, il doivent être préservés.

### ✓ Restaurer le corridor calcaire

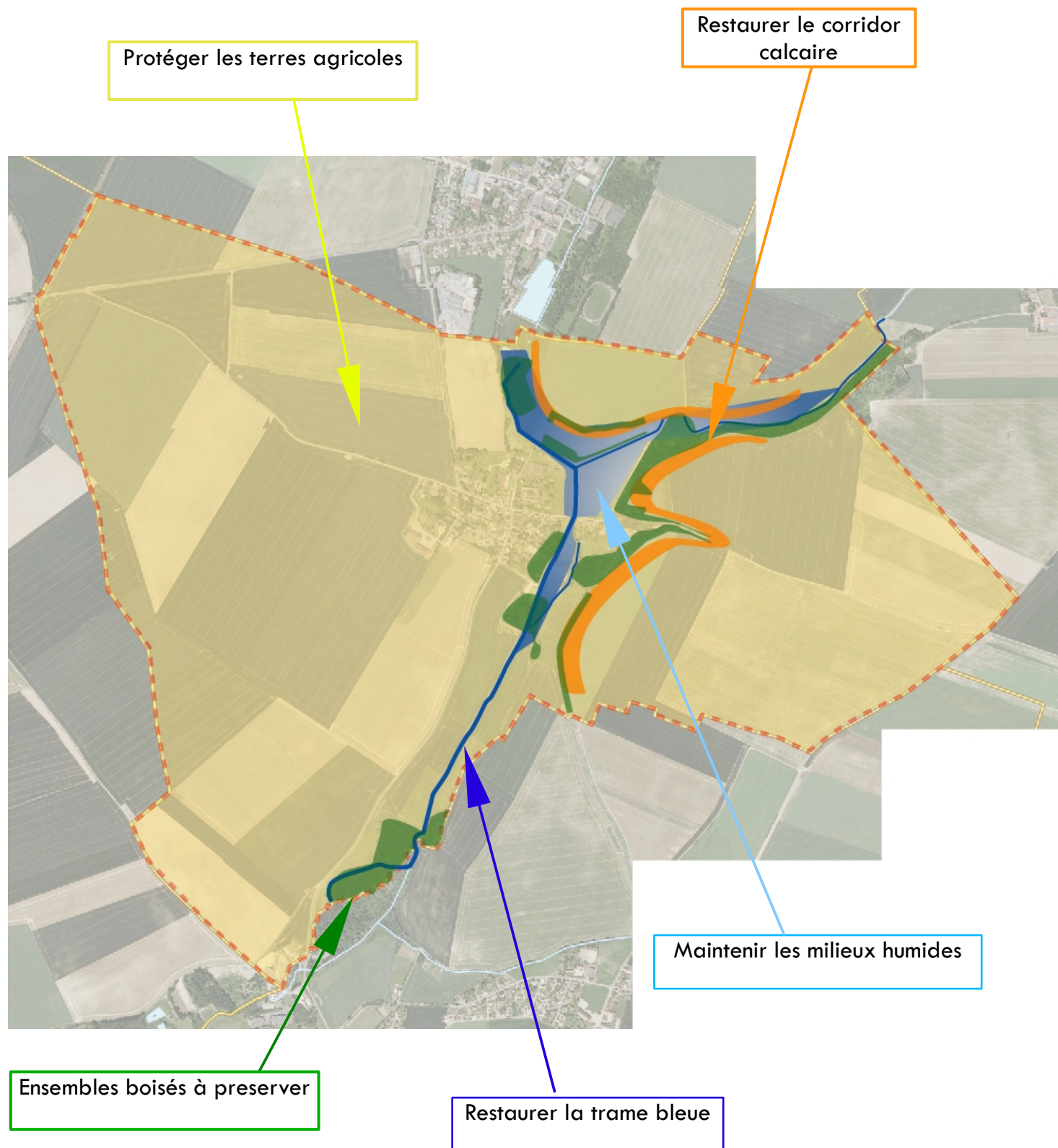
Des corridors calcaires accompagnent le vallon de part et d'autres. Lorsque ces corridors sont au sein de l'espace agricole, la productivité des terres doit être préservée, mais lorsque ces corridors sont en coteaux les espaces naturels sont à conforter et la végétation calcicole spécifique maintenue.

## GÉRER LES RISQUES

## ✓ Organiser les eaux pluviales

La configuration géographique du village le soumet aux coulées en provenance des espaces formant des entonnoirs au nord et à l'est. La gestion des eaux de ruissellement est une priorité pour assurer la sécurité des biens des habitants et pour la bonne gestion par régulation du ru du Rossignol.

## SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE





## URBANISME

### ✓ **Maintenir le seuil démographique**

Les phénomènes nationaux de desserrement des ménages et de vieillissement de la population obligent à considérer une baisse démographique qui devrait s'amorcer prochainement. Le P.A.D.D. doit donc organiser l'accueil de nouveaux habitants et principalement de jeunes foyers qui vont participer au maintien de la vitalité du village.

Les zones de bruit de l'aéroport imposent de ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances. Or depuis l'ouverture de l'aéroport, la population a régressé. L'objectif est donc :

- de revenir à la démographie pré-existante aux années 70,
- de pallier le vieillissement de la population.

### ✓ **Ressouder les deux parties du village**

Traversée par la Beuvronne et de part son histoire attachée au château, une grande partie du village s'est construite en appui de l'église à l'Ouest du ruisseau, alors que les petits logements ouvriers et les dépendances du château ont formé un petit noyau bâti à l'Est. Le village ne formant plus aujourd'hui qu'une seule entité, il convient de supprimer la coupure entre ces deux parties. La jonction devra aussi mettre en valeur l'accès vers le pôle d'équipements de loisirs.

## HABITAT

### ✓ **Maintenir la dominante de maisons individuelles**

Le caractère dominant de maisons individuelles de la commune doit être conservé. De nouvelles constructions de ce type doivent pouvoir trouver place dans l'enveloppe urbaine sur les terrains déjà desservis par les équipements.

### ✓ **Réinvestir le patrimoine existant**

La constructibilité étant limitée en zone de bruit, il est fait le choix de travailler principalement sous deux formes :

- la réhabilitation de bâti à rénover,

- le renouvellement urbain de bâtiments qui n'ont plus d'usage notamment agricole lorsque celui-ci est encore en bon état.

Le patrimoine rural désaffecté, du centre village notamment, se prête à une reconversion vers du logement individualisé, soit par réhabilitation des bâtisses lorsque celles-ci sont en état, soit par remplacement par du bâti restructurant le centre village en respect des volumes traditionnels et des monuments à proximité. En zone de bruit l'habitat collectif étant interdit, la reconversion ou remplacement de ces bâtisses en logements doit se faire en créant des habitations à accès individuel et en nombre limité pour ne pas augmenter la démographie au delà des objectifs énoncés ci-dessus.

### ✓ **Préserver le patrimoine d'exception**

Le château de Nantouillet est un élément particulièrement remarquable en raison de la rareté de son style dans la région de la Seine et Marne. Illustrant également, l'histoire et la culture du territoire, cet ensemble doit être protégé.

## ÉCONOMIE

### ✓ **Pérenniser l'activité agricole et les outils de production**

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale.

Les terres agricoles productives doivent donc être préservées et l'outil de production agricole doit pouvoir rester performant. Les sièges d'exploitation doivent donc être en mesure de s'adapter tant par l'évolution des structures existantes que par la création de nouveaux bâtiments.

Les bâtiments agricoles à caractère patrimonial devenus inadaptés aux modes de productions et aux engins actuels devront, pour être conservés, pouvoir changer d'usage tout en respectant la législation sur les zones de bruit.

### ✓ **Requalifier la zone d'activités au Sud**

Bien que très dégradée, la zone d'activité économique existante au sud ne peut plus être remise en cause.

Pour lui redonner une dynamique, il convient de l'ouvrir à une diversification des activités économiques autorisées afin de faciliter la reprise par des entreprises viables et plus scrupuleuses de leur environnement.



Cette dynamique devra être entreprise en intercommunalité avec les deux autres communes concernées, car elle est conditionnée par une revalorisation des espaces publics.

Des mesures visant à améliorer son insertion paysagère seront recherchées.

### ✓ **Créer une zone d'activités au Nord**

En intercommunalité avec Juilly qui souhaite œuvrer pour la requalification et l'extension de la zone d'activité, un accueil d'activité sur Nantouillet pourra se faire par la mise en commun d'équipements de desserte. Une telle démarche vise à une économie de moyen tout en évitant un mitage de ces zones d'activités qui lorsqu'elles engendrent des nuisances, ne peuvent trouver place en continuité des logements.

### ✓ **Un équipement commercial alentour**

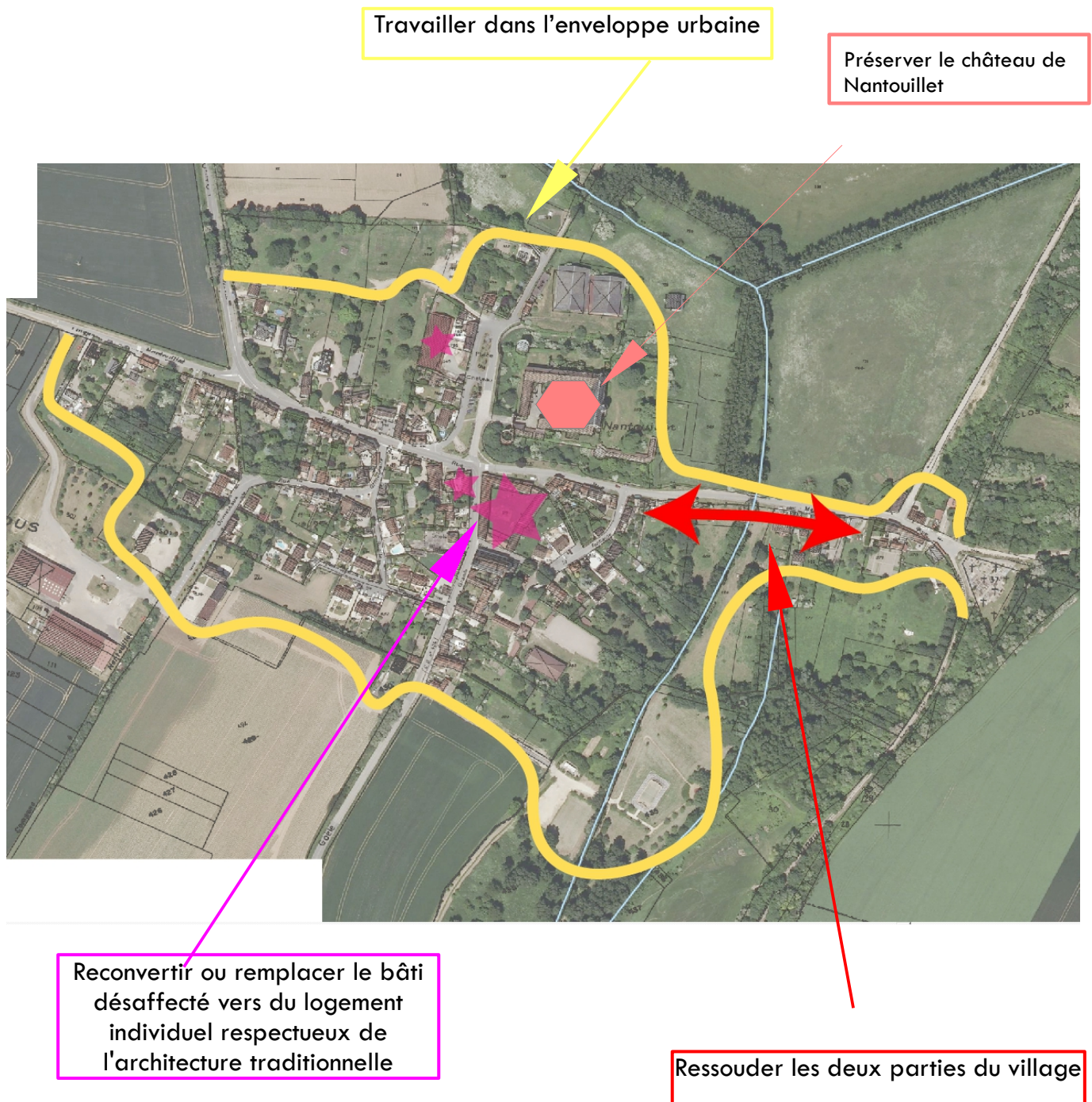
La commune n'est pas susceptible d'atteindre une taille de chalandise suffisante pour la création de commerce.

Les habitants pourront continuer à satisfaire les achats quotidiens sur la commune de Juilly qui offre tous les commerces de première nécessité et les achats de produits spécifiques ou de grande quantité sur le centre commercial de Claye-Souilly.

### ✓ **Privilégier le développement des réseaux d'énergie au niveau intercommunal**

Compte tenu du faible poids démographique de la commune, le développement des réseaux d'énergie est privilégié au niveau intercommunal.

## SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE





Créer une zone d'activité économique  
en synergie avec celle de Juilly

Conforter le village par remplissage et  
renouvellement urbain



Ré-qualifier la zone d'activité en commun avec les  
communes de Thieux et de Saint-Mesmes

## LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET LOISIRS

✓ **Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune**

Soumis aux zones de bruits, les habitants doivent trouver une compensation aux nuisances subies grâce à des équipements et des services performants et développés.

Les équipements de loisirs, l'accès aux espaces naturels et la qualité des espaces publics doivent être une priorité.

En revanche pour rester performante, l'école doit rester en intercommunalité dans des locaux adaptés.

✓ **Créer une place de l'église**

L'église, bâtiment classé au titre des monuments, mérite une mise en valeur. Celle-ci passe par deux démarches :

- une accessibilité publique de toute sa périphérie pour mettre en valeur son pourtour et en faciliter l'entretien,
- la création d'une place dégageant la perspective sur le fronton et créant un espace de convivialité.

✓ **Conforter le pôle de loisirs**

Le pôle de loisirs en limite Sud du village est bien utilisé, surtout depuis que la salle polyvalente est venue le compléter et que le chemin des communes, renommé rue de Nourrie et permettant une desserte de ces équipements, a été intégré à la voirie communale.

Deux démarches peuvent participer à le renforcer :

- mettre en valeur le chemin d'accès à partir du centre village,
- progressivement y implanter les équipements de superstructures ayant trait aux sports, aux loisirs et à la culture.



## LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

## ✓ Favoriser l'utilisation des transports collectifs

Nantouillet possède sur son territoire une halte SNCF très largement sous-utilisée.

La plupart des habitants des alentours vont prendre le train à Saint-Mard, allongeant donc leur trajet en voiture particulière.

Afin de réduire les déplacements de rabattement, l'utilisation de la halte de Nantouillet-Thieux doit être favorisée.

Pour cela il faut organiser un stationnement, y permettre l'accessibilité par les transports collectifs et progressivement mettre en place des dispositifs où les usagers puissent s'abriter.

## ✓ Assurer l'accès au réseau de télécommunication haut débit sur l'ensemble de la commune

Dans le cadre de la création de la zone d'activités, la desserte en télécommunications doit être assurée pour permettre aux entreprises de disposer d'un réseau haut débit suffisant et donc de favoriser l'implantation d'entreprises innovantes.

La commune soutient par ailleurs la démarche du département pour le déploiement de l'ADSL sur tout le territoire qui permettra à certains de travailler sur la commune et de réduire les déplacements.

## SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE

Créer une place de l'église

Espaces naturels écrin du  
château



Espaces verts ouverts au public

Espace de sports et de loisirs  
communal



L'ensemble du Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

L'objectif pour la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe villageoise,
- la réhabilitation et reconversion de bâtiments désaffectés.

Les secteurs d'extension ne sont dévolus que pour :

- les activités économiques qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain,
- les éventuels nouveaux équipements en appui du pôle de loisirs qui nécessiteraient une extension.

Les extensions de l'urbanisation ne pourront excéder 1 hectare.





-  potentiel urbain de renouvellement
-  enveloppe urbaine à contenir
-  liaison urbaine à renforcer
-  corridors des coteaux calcaires
-  aménagements naturels à conforter en appui des équipements
-  poles d'équipement a créer ou conforter
-  Château de Nantouillet à protéger