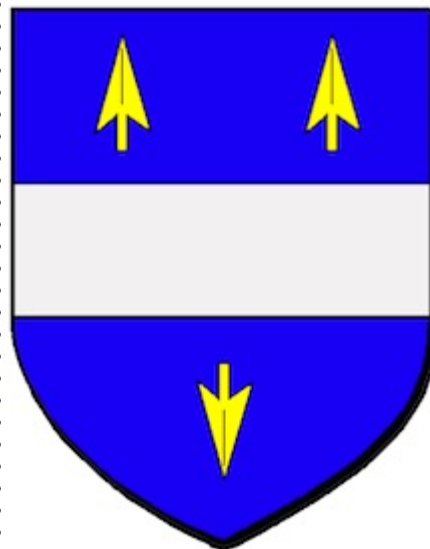


Plan Local d'Urbanisme

NONVILLE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 3 juillet 2002	prescrite le : 28 avril 2021
arrêtée le : 5 mai 2009	arrêtée le : 3 avril 2024
approuvée le : 9 juillet 2010	approuvée le : 30 octobre 2024
modification simplifiée le : 19 septembre 2018	modifiée le :
modifiée le : 14 septembre 2022	modification simplifiée le :
mise en compatibilité le : 27 août 2024	mise à jour le :



PIECE N° 2.3
**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :
30 octobre 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mordvain 77250 ECUELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE D'UNE ZONE DE DENSIFICATION ET D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -

Le site concerné par les orientations d'aménagement	2
---	---

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse du site au regard des contraintes diverses	3
2 – Synthèse des éléments du diagnostic	5

B - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – Analyse sur fond de photographie aérienne du Géoportail.....	6
2 – Principes d'aménagement sur fond cadastral.....	7
3 – Simulation sur fond cadastral, scénario 1	8

C - L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 9

ANNEXES

A – Le contexte juridique

1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme	11
2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation	12

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

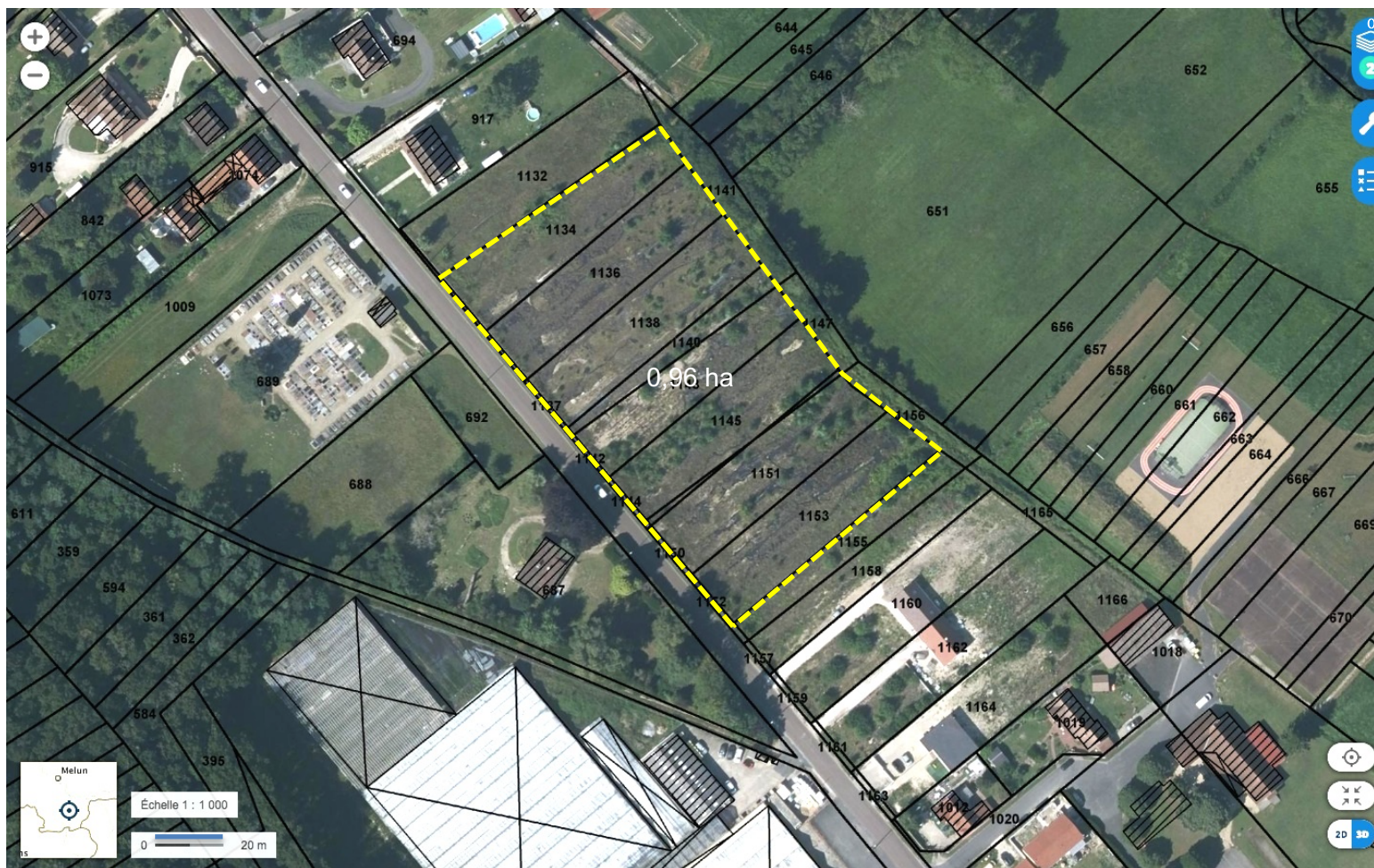
1 – Rappels concernant les objectifs	13
2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement	14

*

*

*

- Le site concerné par les orientations d'aménagement
Délimitation sur vue aérienne du Géoportail de 2021.



- Commune de Nonville. Orientations d'Aménagement et de Programmation – photo aérienne septembre 2021. [Echelle : 1 / 2.000](#) à

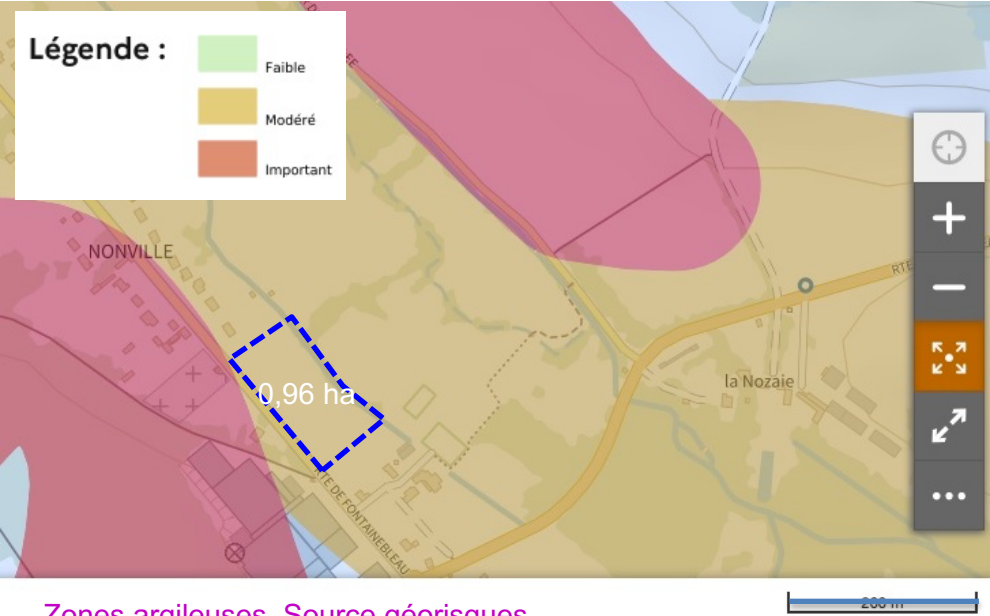
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – POTENTIEL DU SECTEUR MUTABLE au regard des données du site et des objectifs communaux

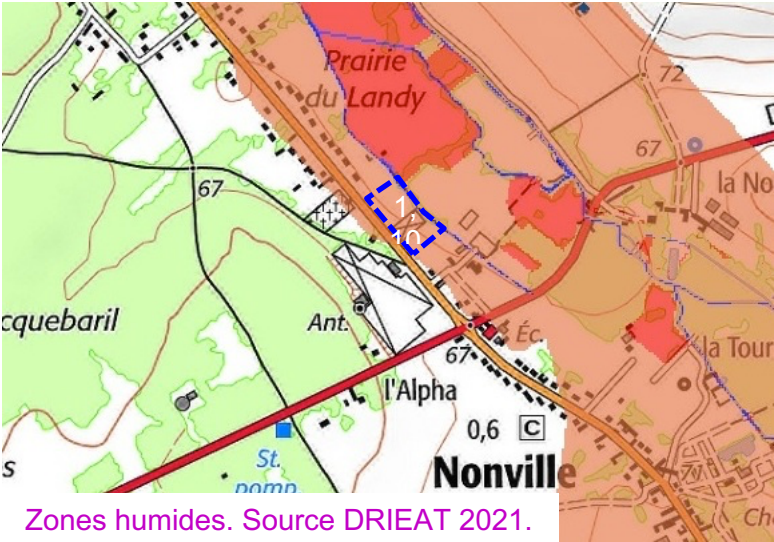
1 – Analyse du site au regard des diverses contraintes



SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	ZONES HUMIDES	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 – Opération à l'Est de la route de Fontainebleau.	Oui partiellement (vérifier notamment la capacité desserte ERDF). Accès sur voiries existantes.	Non.	Oui. Modérée.	Oui. Classe B	Oui.	Non.	Site stratégique pour les objectifs démographiques du village, mais qui devra faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements et d'une grande qualité d'intégration urbaine et paysagère.

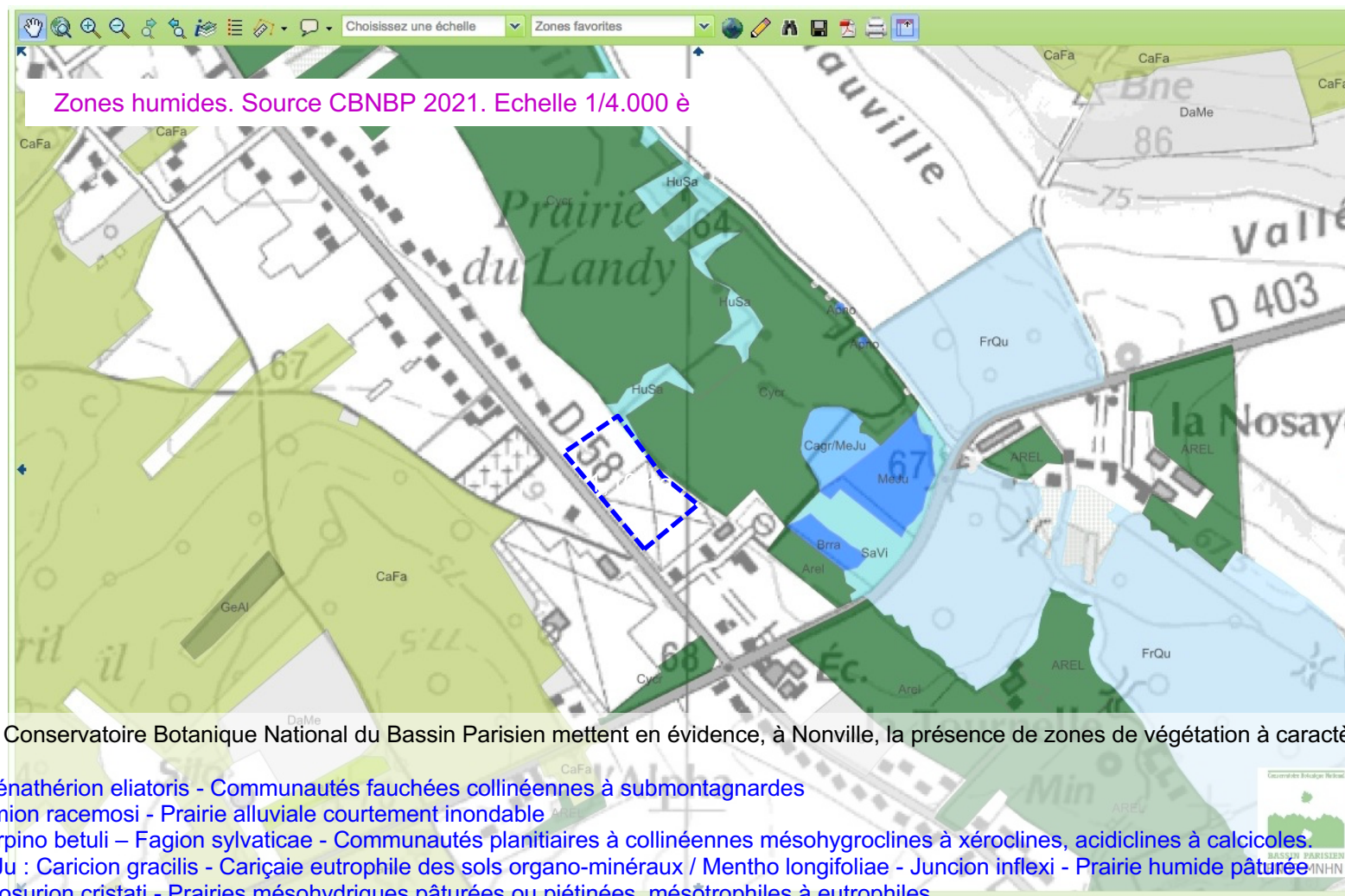


Zones argileuses. Source géorisques.



Zones humides. Source DRIAT 2021.

- Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
 - Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
 - Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
 - Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



Les cartes du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien mettent en évidence, à Nonville, la présence de zones de végétation à caractère humide :

- Arel : Arrhénathérion eliatoris - Communautés fauchées collinéennes à submontagnardes
- BrRa : Bromion racemosi - Prairie alluviale courtement inondable
- CaFa : Carpino betuli – Fagion sylvaticae - Communautés planitiales à collinéennes mésohygroclines à xéroclines, acidiclinales à calcicoles.
- Cagr / MeJu : Caricion gracilis - Cariçaie eutrophile des sols organo-minéraux / Mentho longifoliae - Juncion inflexi - Prairie humide pâturée
- Cyrc : Cynosurion cristati - Prairies mésohydriques pâturées ou piétinées, mésotrophiles à eutrophiles.
- DaMe : Dauco carotae – Melilotion albi - Communautés subouvertes de hautes herbes, moins thermophiles, des substrats grossiers et souvent rapportés.
- FrQu : Fraxino excelsioris – Quercion roboris - Frêne commun ou frêne élevé – Chêne pédonculé
- HuSa : HuSa. Humulo lupuli - Sambucion nigrae - Fourré humide eutrophile
- SaVi : Salici cinereae – Viburnion opuli - Communautés des rivières à eaux courantes ou des plans d'eau stagnante.

Mais aucune de ces zones de végétation ne concerne l'espace dédié au projet.

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- L'intervention s'inscrit dans une démarche qui consiste à introduire, dans les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme, le parti d'aménagement retenu par la Sté HLM Val du Loing Habitat, et qui a fait l'objet d'un permis de construire, mais qui n'est pas encore réalisé en 2024.

Les cartes ci-après mettent en évidence, successivement :

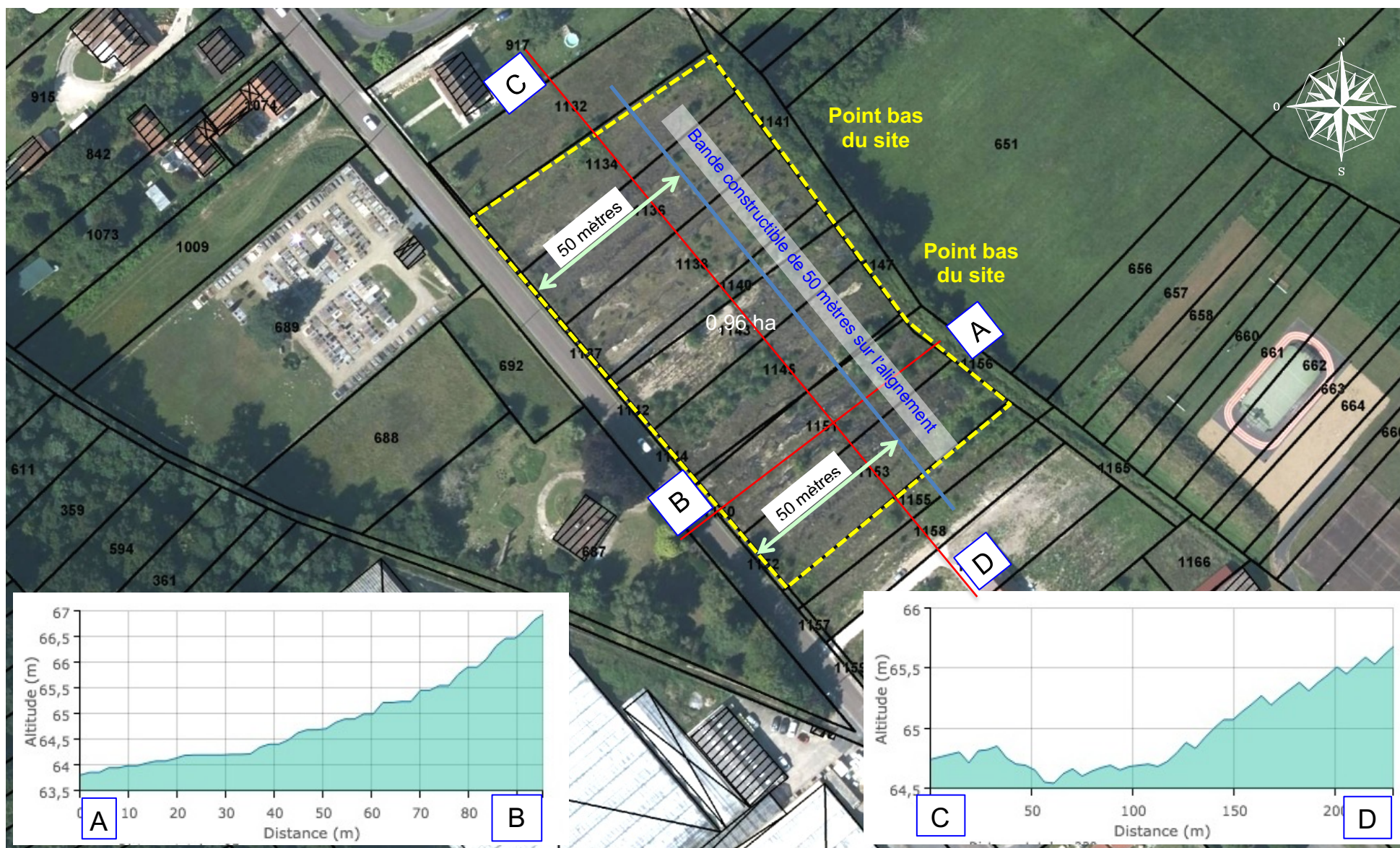
- Un terrain d'assiette constitué de friches (une ancienne exploitation maraîchère), lequel s'inscrit dans une longue séquence non construite, de plus de 150 m linéaires, en face du nouveau cimetière. La bande constructible est de 50 mètres sur l'alignement : elle détermine donc un foncier constructible de 6.750 m² (sur les 9.600 m² du terrain).
- Une pente de l'ordre de 3%, depuis la route de Fontainebleau jusqu'au bras du Lunain, qui limite la propriété au nord-est. Ce pendage oriente nécessairement la gestion des eaux pluviales. Une pente proche de 0 est observée dans le sens parallèle à la route de Fontainebleau.
- Le parti d'aménagement retenu prévoit, à partir d'un unique accès sur la RD 58 débouchant sur une placette de retournement, une distribution des logements depuis deux espaces, au nord et au sud de cette placette, affectés à des garages - couverts ou non - et à des noues d'infiltration des eaux pluviales.
- Au-delà de la bande constructible de 50 mètres, le foncier est affecté à un espace paysager comprenant des noues d'infiltration, qui fera aussi fonction d'espace-tampon, entre cette urbanisation et la vallée du Lunain (laquelle fait l'objet d'un projet de protection au titre des Espaces Naturels Sensibles).
- Les orientations d'aménagement et de programmation proposent en page 8 une simulation d'implantations, inspirée du plan de composition présenté dans le permis de construire, et que la Commune souhaite transcrire dans son plan local d'urbanisme, avec un objectif de 28 logements.

*

*

*

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 1 – Analyse du site sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle : 1/1.500 è.



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

2 - Principes d'aménagement
sur fond cadastral.
Echelle 1 / 1.500 è.

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
NONVILLE

Section : B
Feuille : 000 B 03

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1500

Légende

Périmètre opérationnel

Espaces privatifs de stationnement

Principe de liaison voirie

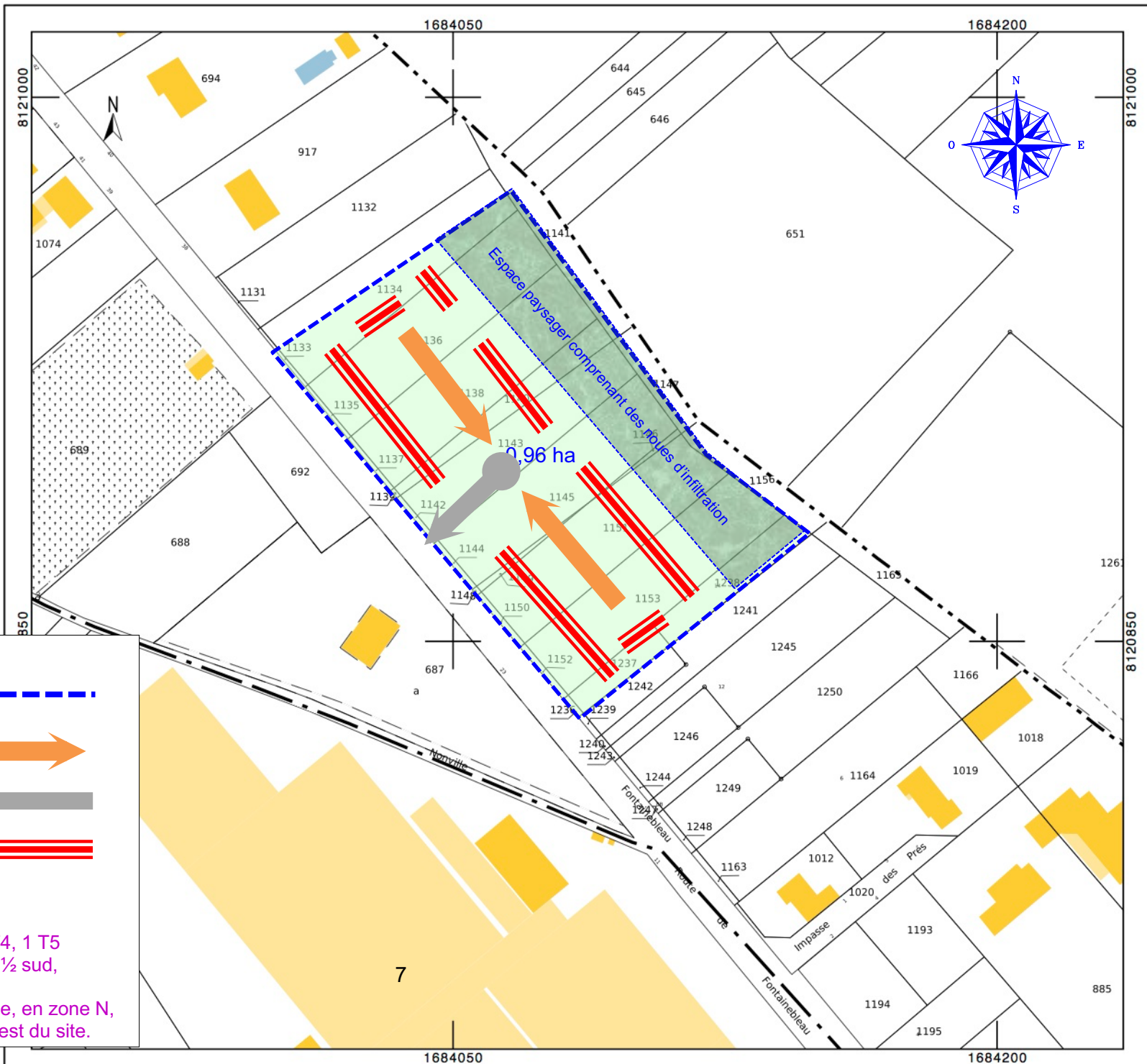
Principe implantation bâtiments

OBJECTIF 28 logements :

Typologie des logements : 17 T3, 4 T4, 6 T4, 1 T5

Conception bioclimatique : oui. Orientation $\frac{1}{2}$ sud, constructions regroupées par paires.

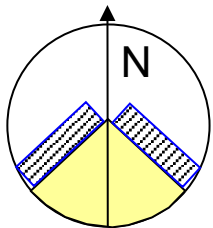
Gestion des eaux pluviales : en partie basse, en zone N, avec des noues d'infiltration en limite nord-est du site.



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

3 - Simulation sur fond
cadastral, scénario 1.
Echelle : 1/1.500 è.



Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
NONVILLE

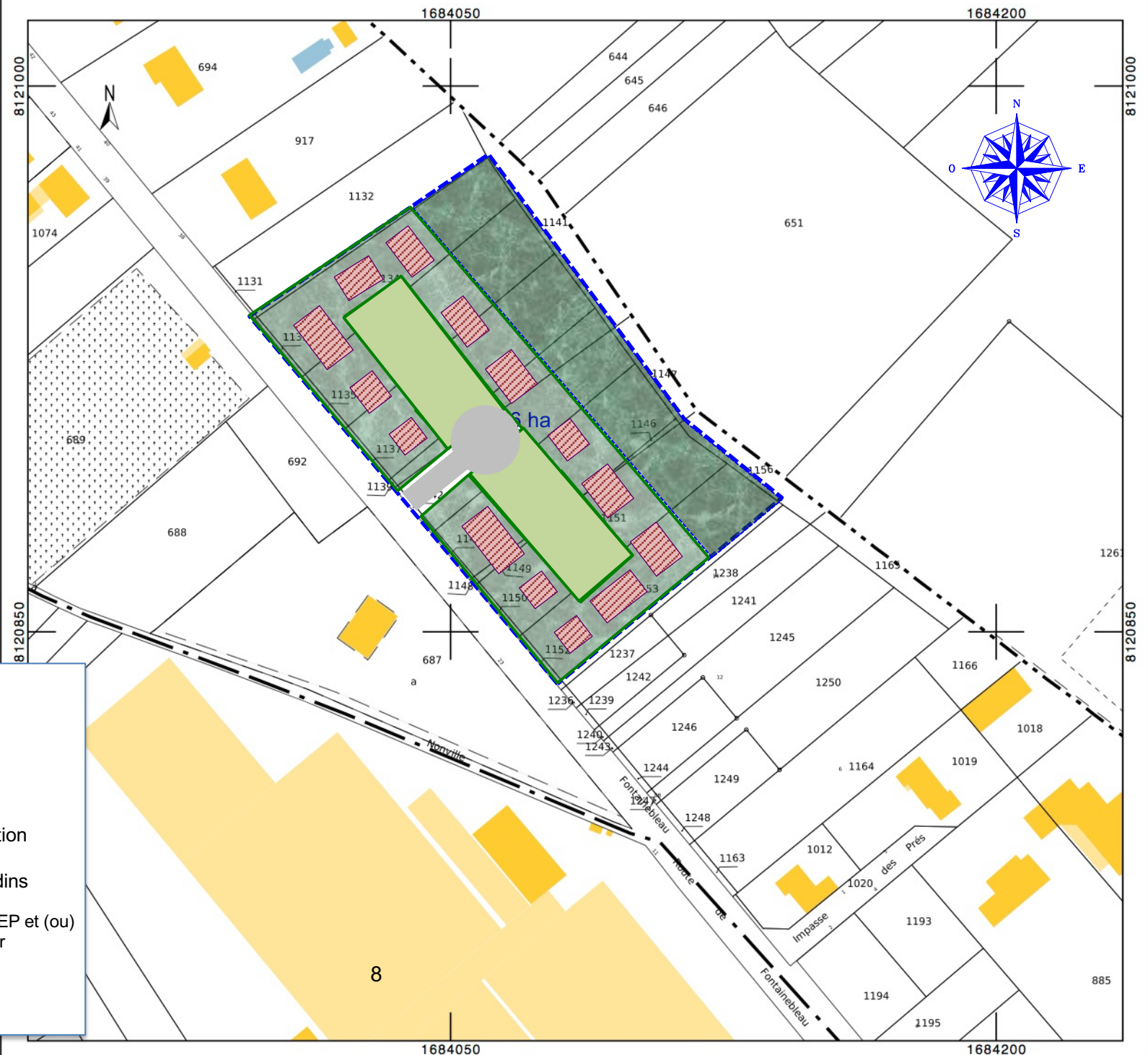
Section : B
Feuille : 000 B 03

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 09/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Légende

- Périimètre d'opération
- Voirie à créer (voie et réseaux divers)
- Espace naturel d'infiltration
- Surface privative de jardins
- Espace de régulation des EP et (ou) de stationnement paysager
- Emprise construite



C - L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Schéma de la Trame Verte et Bleue de Nonville. Fond de plan IGN. Echelle : 1 / 20.000 è

LEGENDE :

Axe 1 : Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux

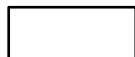


Limitier la consommation d'espaces agricoles et naturels à 3,95 hectares à l'horizon 2030.

Axe 2 : Améliorer le cadre de vie actuel des Nonvillois.



Préserver et mettre en valeur tous les éléments de la trame verte et bleue : le lit majeur du Lunain, les boisements.



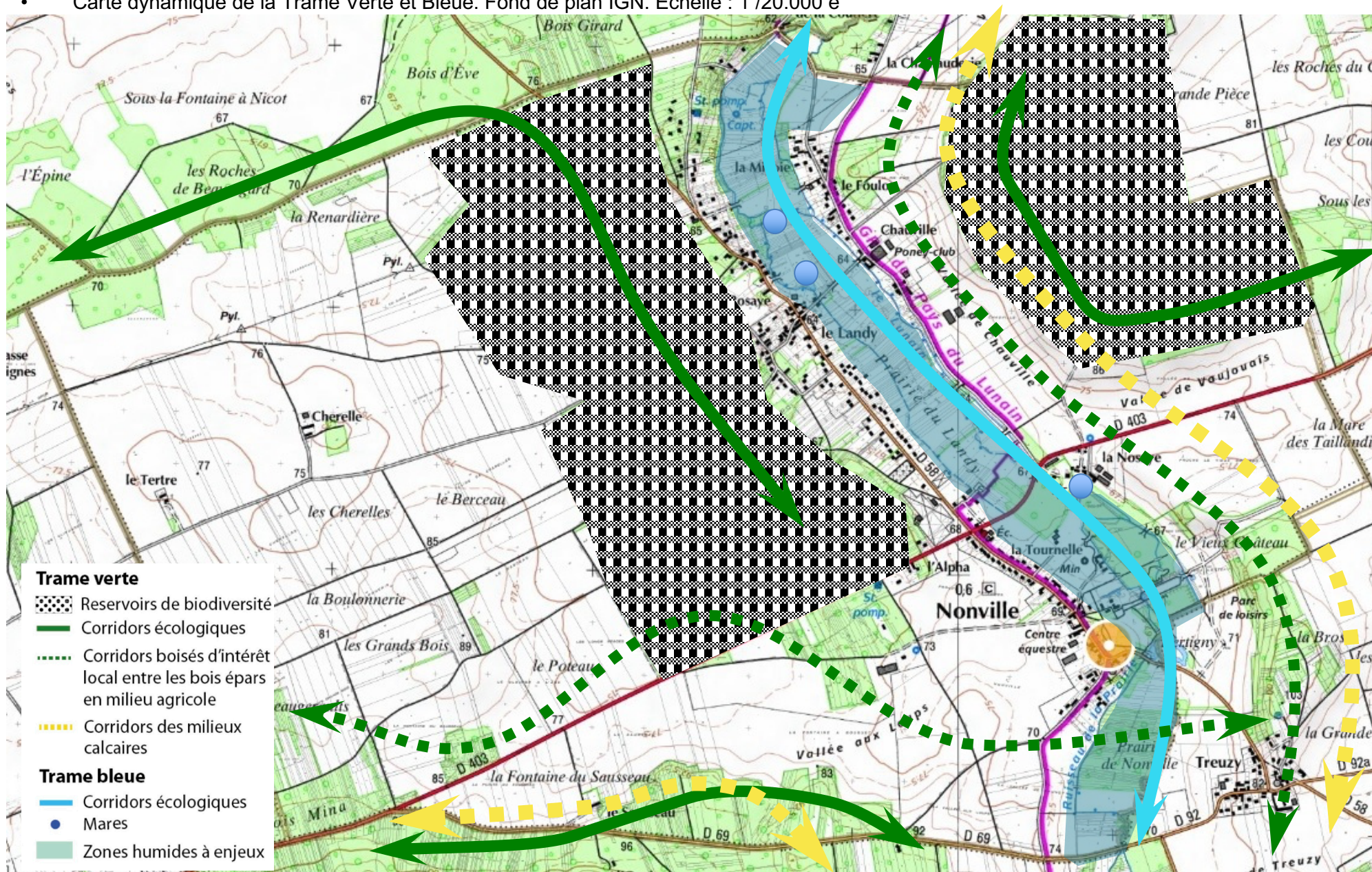
Préserver l'espace agricole.



Préserver et restaurer la fonctionnalité du réseau hydrographique (le Lunain, les mares protégées).



- Carte dynamique de la Trame Verte et Bleue. Fond de plan IGN. Echelle : 1 /20.000 è



ANNEXES

I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans la partie législative du code de l'urbanisme

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

2 – Dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme

Article R151-6 : OAP sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 : OAP patrimoniales

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8 : OAP de secteur d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

*

*

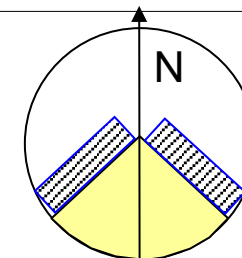
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs de l'élaboration du PLU

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme **vise à définir des droits à construire** en fonction d'un projet déterminé, **de choix d'aménagement** qui doivent procéder d'une **synthèse** entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une **STRATEGIE D'AMENAGEMENT** partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- **Les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 28 avril 2021) :**

- Rectifier des erreurs et contradictions contenues dans le PLU actuel.
- Réguler le développement de l'urbanisation et la densification du village.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.
- Prendre en compte les dispositions du SD-RIF approuvé le 27 décembre 2013.
- Intégrer dans le P.L.U les nouvelles dispositions du décret du 28 décembre 2015.

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

*

*

*

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement (Les enjeux de la politique locale)

• **Les objectifs communaux (principes opérationnels – source PADD) :**

Axe 1 - Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux.

1. L'aménagement de l'espace : affirmer le caractère rural de NONVILLE, tout en confortant le cadre de vie actuel.

Moyens :

- Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères du centre-village.
- Aménager des circulations douces sécurisées (piétons et cyclistes).
- Conserver et aménager les zones vertes et humides du territoire communal.

2. L'habitat et la démographie : Poursuivre une croissance démographique maîtrisée, dans une perspective d'équilibre démographique, cohérente avec la capacité des équipements actuels.

Moyens :

- Permettre une croissance démographique pour atteindre ≈ 800 habitants minimum à l'horizon 2030.
- Favoriser le renouvellement et le rajeunissement de la population (dans une perspective d'équilibre démographique).
- Diversifier le parc de logements, dans le respect des caractéristiques de la demande locale.
- Encadrer le développement démographique en fonction de la capacité des équipements.

3. La maîtrise de la consommation d'espaces : Limiter la consommation d'espaces à 3,95 ha à l'horizon 2030 depuis 2014, avec :

- Une consommation d'espaces de 3,95 ha, dont 2,78 ha à destination d'habitat, dans le village et les hameaux, et 1,17 ha pour le projet agro-touristique.

Moyens :

- Permettre une densification maîtrisée du tissu bâti.
- Favoriser la réhabilitation d'anciens logements vacants, pouvant accueillir une nouvelle population sans consommation de foncier.
- Favoriser la réaffectation des bâtiments existants, et notamment des granges, fermes ou anciennes fermes, pour le logement ou les activités.

Axe 2 - Améliorer le cadre de vie actuel des Nonvillois.

1. Les équipements : Adapter l'offre en équipements aux besoins futurs.

Moyens :

- Maintenir et développer l'offre de services publics en fonction des besoins.
- Inscrire des emplacements réservés et (ou) des servitudes concernant les équipements et réseaux.
- Prendre la capacité actuelle de la voirie et des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.
- Améliorer la défense-incendie.
- Réfection des trottoirs et des routes, sur les voies communales et les traversées des départementales.

2. L'urbanisme et les paysages : réhabilitation des édifices religieux, protection des bâtiments et lieux remarquables.

Moyens :

- Conserver une certaine harmonie dans le tissu construit, tout en évitant l'uniformisation.
- Imposer certains traits architecturaux (caractéristiques des ouvertures, couleur des façades ou de la couverture ...).
- Identifier les édifices et lieux remarquables, au titre de la loi Paysage (y compris les fermes, les arbres et les perspectives paysagères).
- Interdire les dépôts de matériaux, affouillements et exhaussement des sols (sans relation avec une construction).

3. Espaces naturels, agricoles et forestiers : Préserver et mettre en valeur tous les éléments de la trame verte et bleue.

Moyens :

- Protéger les espaces forestiers et la trame bleue, jusqu'à l'échelle des arbres isolés et des mares.
- Identifier les zones humides présentes dans le territoire et les protéger.
- Préserver les boisements périphériques (parcs, fonds de jardins) via le classement au titre de la Loi Paysage ou en Espaces Boisés Classés.

Axe 3 - Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.

1. Les transports et les déplacements : Améliorer et sécuriser les conditions de circulation pour tous les usagers. Proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle et développer les modes de circulation doux.

Moyens :

- Prendre en compte l'étude du plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE).
- Améliorer les conditions de déplacements piétonniers, de stationnement, et cyclables et développer les voies de circulation douce.

- Limiter, voire supprimer, les problèmes de stationnement riverain.
- Développer le Transport A la Demande sur le territoire communal.
- Favoriser, d'une façon générale, le développement des Transports en Commun.

2. Les réseaux d'énergie et la communication numérique : Promouvoir et favoriser le développement de bâtiments présentant de bonnes performances énergétiques. Améliorer les communications numériques.

Moyens :

- Imposer, dans les nouvelles opérations, la construction de bâtiments présentant de bonnes performances énergétiques.
- Imposer l'enfouissement des réseaux dans les nouvelles opérations.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire, tout en prenant en compte l'impact paysager.
- L'amélioration de la performance pour Internet est programmée à l'horizon 2024.

3. Le développement économique, commercial et les loisirs : Développer et diversifier le tissu économique local.

Moyens :

- Favoriser l'implantation de commerces de proximité.
- Favoriser et maîtriser la réaffectation des bâtiments agricoles.
- Autoriser l'implantation d'activités artisanales et de services divers.
- Permettre la reconversion économique du site du château et du moulin de Nonville.
- Favoriser et faciliter le développement de l'activité agricole.
- Les nouvelles activités polluantes de nature industrielle (bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) sont réglementées.

*

*

*