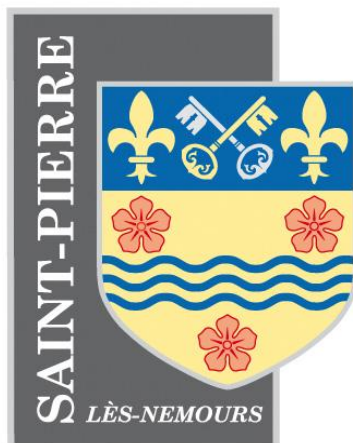


Département de SEINE-ET-MARNE - (77)
COMMUNE DE SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS



Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
approuvant le PLU en date du :

4 juillet 2017

Le Maire,

SOMMAIRE

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	4
B. Les orientations générales du PADD	5
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	6
❶ METTRE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL	7
❷ ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS EXTRATERRITORIAUX	10
❸ S'ENGAGER VERS LA CONSTITUTION D'UN TERRITOIRE « DURABLE »	13

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

- C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal à l'horizon 2030
- Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés

B. Les orientations générales du PADD

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE POUR UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF : SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS, « PARC URBAIN » DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans un contexte d'essoufflement démographique, la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours souhaite renforcer son attractivité pour accueillir de nouvelles populations. Toutefois, une croissance trop importante risquerait de déstabiliser l'identité de la commune et de ses paysages, raison pour laquelle un objectif démographique quantifié a été établi sur une **hypothèse de 6 600 habitants environ d'ici 2030**. Cet objectif démographique impliquerait la production d'**environ 650 logements à l'horizon 2030**.

Ces objectifs ne doivent pas être entendus comme une obligation de résultat mais doivent permettre d'estimer le chemin parcouru¹ à l'horizon 2030 et redimensionner le projet de développement communal (notamment en termes d'équipements et de services), si nécessaire.

Au regard des potentialités estimées et des nombreuses contraintes qui s'imposent au territoire de Saint-Pierre-lès-Nemours, cette croissance quantitative ne pourra se réaliser qu'à travers un développement qualitatif du territoire communal. Pour répondre aux enjeux du Grenelle de l'Environnement et aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (préservation des espaces naturels, maîtrise des déplacements, gestion économe de l'espace), la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours doit s'engager dans une nouvelle dynamique du développement urbain reposant sur le projet engagé du quartier des Rochers Gréau et l'optimisation de l'existant à travers l'aménagement des dents creuses et le renouvellement urbain.

Par ailleurs, les richesses naturelles et paysagères caractérisant Saint-Pierre-lès-Nemours poussent la commune à mettre la préservation de ces espaces au cœur de son projet de territoire. Ainsi, suite aux deux scénarios proposés, la préservation-valorisation de la trame végétale et plus largement de son cadre vie représente le socle du projet communal : Saint-Pierre-lès-Nemours se veut « parc urbain », permettant d'offrir à ses résidents et à la population du bassin de vie des opportunités mêlant espaces de respiration et de développement, tout en contribuant aux enjeux supracommunaux, impliquant une complémentarité avec la commune de Nemours. Cette complémentarité formerait le « poumon » de l'agglomération, s'appuyant notamment sur la présence de la gare de Nemours-Saint-Pierre.

¹ Rappelons qu'un PLU fixe des objectifs et met en œuvre des outils et prescriptions réglementaires pour les atteindre, mais qu'il est révisable à tout moment en fonction des évolutions constatées sur le territoire. Le Code de l'urbanisme prévoit à cet effet, qu'un débat doit être organisé tous les trois ans au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application du PLU "au regard de la satisfaction des besoins en logements [...]"

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

La Municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands axes :

- 1. Mettre la préservation de l'environnement au cœur du développement communal**
- 2. Assurer un développement maîtrisé, contribuant aux objectifs extraterritoriaux**
- 3. S'engager vers la constitution d'un territoire « durable »**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

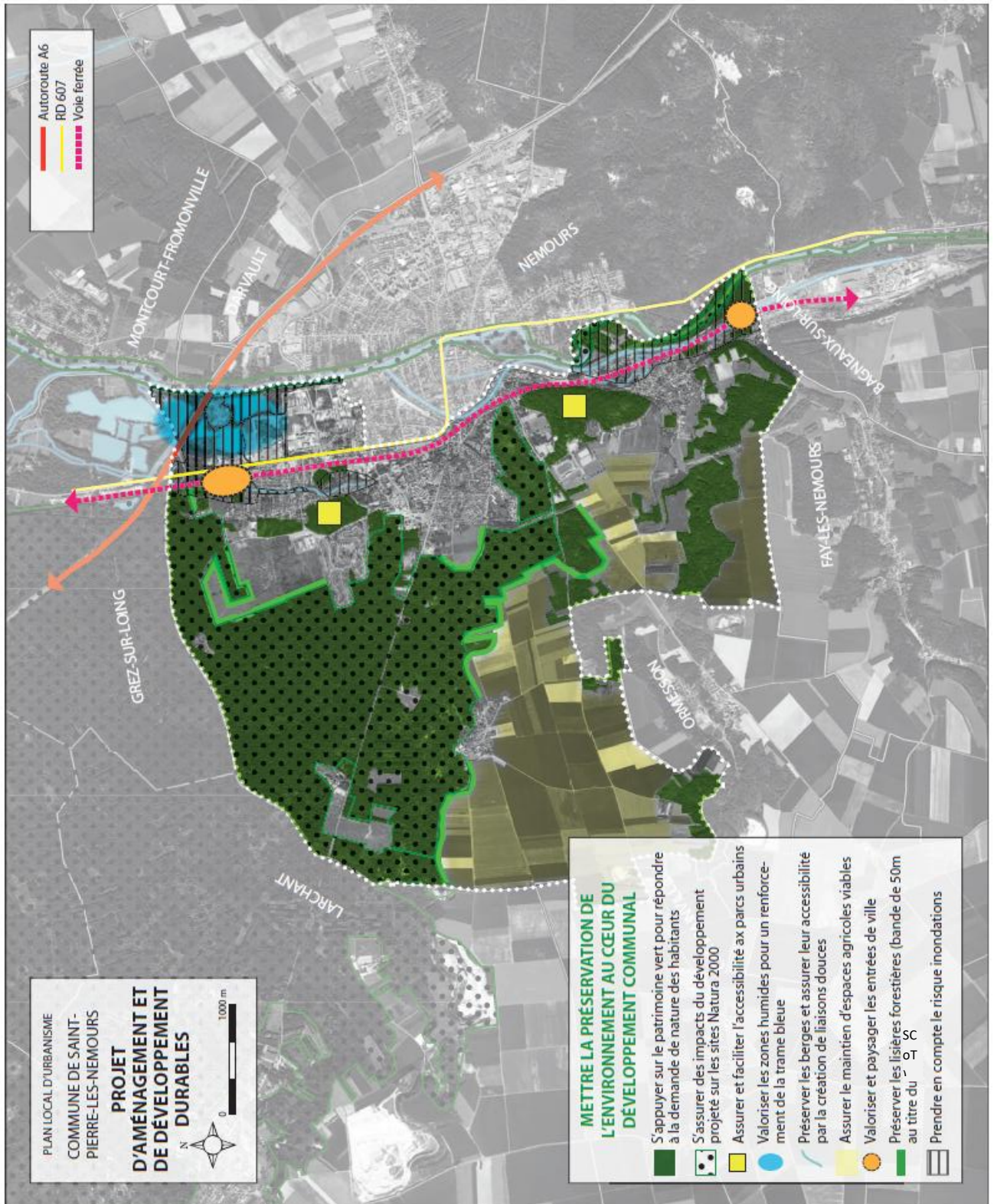
1 METTRE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

L'hydrographie et les grands boisements du massif de Fontainebleau ont largement conditionné l'occupation du sol de la commune mais sont aussi à l'origine de son armature naturelle et paysagère, qui, conjuguée au patrimoine bâti, est aujourd'hui un élément fondateur de l'identité et de la qualité de vie de Saint-Pierre-lès-Nemours. Les espaces boisés, qui couvrent près d'un tiers du territoire, s'immisce dans le tissu urbain, conférant ainsi à la commune un caractère végétal affirmé.

De plus, le territoire communal bénéficie d'un patrimoine bâti d'une grande richesse constitué en partie de corps de ferme situés dans les hameaux. Il convient donc de préserver ces particularités et de conserver l'identité de chaque hameau.

Orientations du PADD	Objectifs
<p>Identifier et protéger les espaces qui jouent un rôle de corridor écologique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour répondre à la demande de nature des Saint-Pierrois d'une part, et des habitants des communes du bassin de vie d'autre part, le PLU devra s'appuyer sur le patrimoine vert que représentent les boisements de la forêt de la Commanderie, ainsi que ceux des grands parcs urbains (Rochers Gréau notamment), ponctuant le tissu urbain saint-pierrois. • Respecter les mesures de protection qui concernent la quasi-totalité des grands boisements présents sur le territoire. • S'assurer des impacts du développement projeté sur les deux sites Natura 2000 de « la Forêt de Fontainebleau » couvrant toute la surface boisée à l'ouest, et « les rivières du Loing et du Lunain » longeant le Loing à l'est, en limite de Saint-Pierre-lès-Nemours. • Préserver les espaces verts. Ces espaces, s'ils sont connectés entre eux, constitueront la trame verte locale du territoire. • Améliorer l'accessibilité aux parcs urbains existants (Rochers Gréau notamment) en favorisant les liaisons douces entre les différentes entités urbaines. • Valoriser les zones humides présentes au nord du territoire pour renforcer la trame bleue, en définissant une fonction claire pour ces espaces. Préserver les berges du Loing et de son canal et assurer leur accessibilité par la création de liaisons douces.

<p>Maintenir la valeur paysagère, garante de l'identité communale et dans un objectif d'amélioration du cadre de vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maintien d'espaces agricoles viables sur le plateau du Gâtinais. • Valoriser et paysager les entrées de ville communales qui représentent un enjeu paysager important. • Préserver les lisières forestières de toute urbanisation, au titre du SCoT qui impose une bande inconstructible de 50m aux abords des massifs forestiers de plus de 100 ha. • Préserver l'équilibre entre les différentes unités paysagères (le Massif forestier de la Commanderie, le Plateau agricole du Gâtinais et la Vallée du Loing) en veillant à traiter et maîtriser les franges urbaines en contact avec les espaces boisés et agricoles.
<p>Limiter la consommation d'énergie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre le développement des réseaux d'énergie • Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables
<p>Maîtriser les risques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte le risque inondations dans la vallée du Loing et organiser le développement selon les prescriptions inscrites au titre du PPRI.



2 ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS EXTRATERRITORIAUX

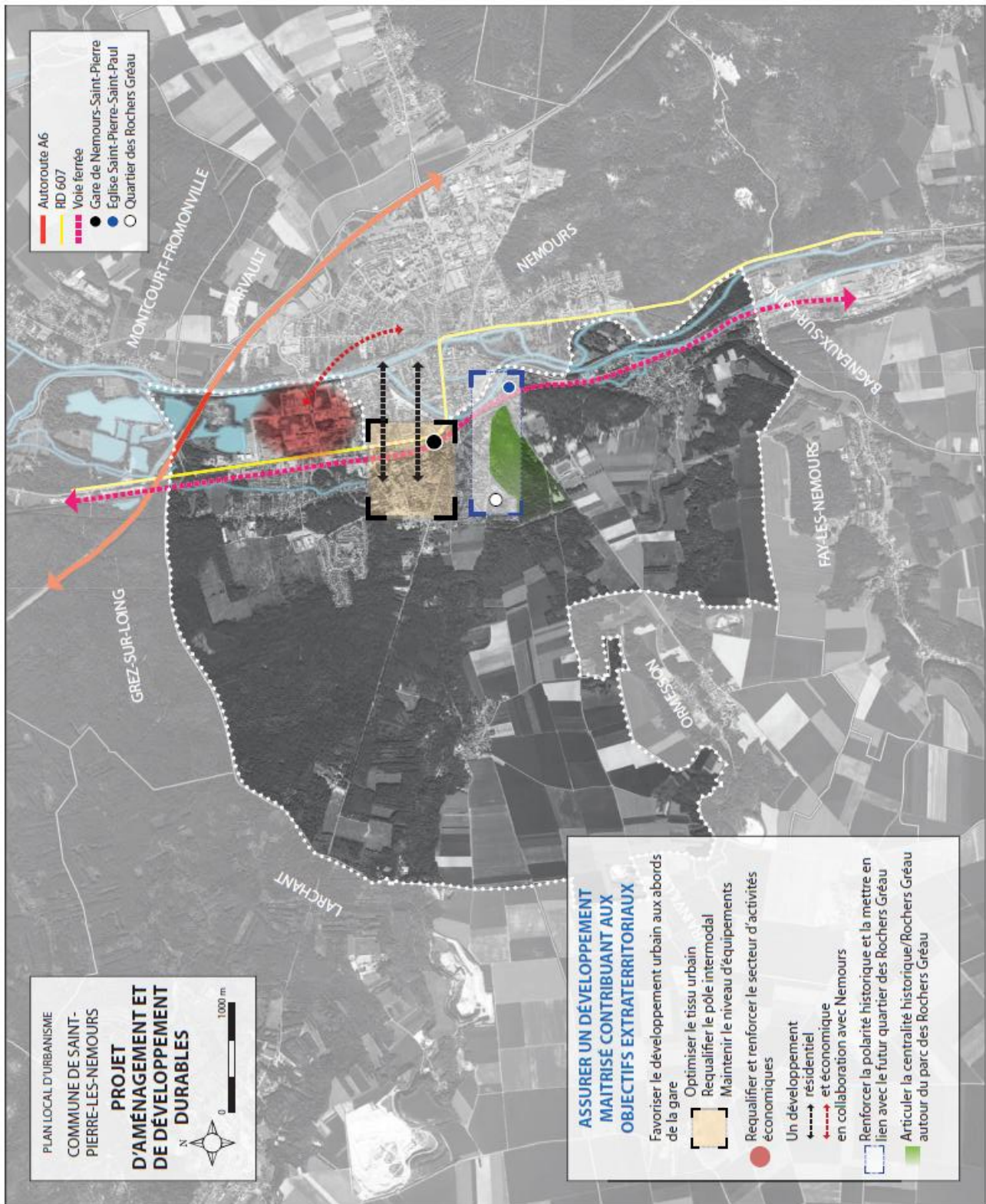
La réponse aux grands défis que doit relever le territoire du SCoT Nemours-Gâtinais, doit trouver une réalité tant à l'échelle globale de la région et des différents bassins de vie qui la composent, qu'à l'échelle des communes concernées par le SCoT.

L'identification de Saint-Pierre-lès-Nemours au sein du pôle de Nemours qui présente de nombreux espaces en mutation porteurs d'enjeux régionaux, implique une nécessaire articulation du projet communal avec les objectifs extraterritoriaux auxquels doit prendre part la commune.

Le PLU de Saint-Pierre-lès-Nemours doit, par son PADD, mettre en cohérence ces échelles globale et locale, dans un perpétuel aller-retour. Les réponses ne peuvent bien sûr être similaires mais elles doivent, à l'échelle communale, concourir aux mêmes objectifs qui répondent d'abord à ceux des Saint-Pierrois et plus largement des habitants du territoire couvert par le SCoT.

Orientations du PADD	Objectifs
<p align="center">Maîtriser la croissance démographique et résidentielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le SCoT Nemours-Gâtinais fixe un objectif de croissance démographique de 50 000 habitants à l'horizon 2032 à l'échelle des 38 communes. Le PLU de Saint-Pierre-lès-Nemours devra donc programmer et anticiper une croissance démographique à l'échelle du territoire communal afin de répondre aux préconisations du SCoT. Toutefois, cette croissance devant être maîtrisée, un objectif de 6 600 habitants à l'horizon 2030 est défini dans le cadre du PLU. Cette croissance impliquera des besoins en logements correspondant à 650 logements à l'horizon 2030. • Définir un rythme de construction en « phasant » l'urbanisation sur les zones d'extension dans un souci de cohérence avec l'objectif de préservation des entités naturelles et paysagères. Ainsi, des zones d'urbanisation à court terme peuvent être définies dans les secteurs prioritaires, et d'autres à long terme. • Rechercher un équilibre entre l'habitat et l'emploi sur la commune, afin d'être en cohérence avec les orientations du SCoT Nemours Gâtinais.
<p align="center">De la location à l'accession : Offrir un véritable parcours résidentiel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La commune souhaite poursuivre sa politique en faveur d'une offre de logements abordables mais qui soit adaptée au contexte communal. • Diversifier l'offre de logements (T1 à T4). • Conserver la dynamique de mixité sociale en favorisant les programmes libres et en accession.

<p>Mobiliser les espaces stratégiques pour un développement résidentiel et économique cohérent</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU, dans son obligation de compatibilité avec le SCoT Nemours Gâtinais doit dans un premier temps favoriser un développement urbain aux abords de la gare de Nemours-Saint-Pierre. Afin de renforcer ce pôle, tel que préconisé par le SCoT, le développement de ce secteur devra être étudié en collaboration avec la commune de Nemours. • Le renforcement du pôle gare passe par : <ul style="list-style-type: none"> - L'optimisation du tissu urbain autour de la gare, développant ainsi l'offre en logements ; - L'optimisation du rabattement vers l'offre en transport en commun. • Requalifier et renforcer le secteur Carnot (zones d'activités des Etangs et du Port) pour un développement économique équilibré, en complémentarité avec la Communauté de Communes. • Renforcer le centre ancien aux abords de l'Eglise afin d'en faire le pôle historique saint-pierrois, en lien avec le nouveau quartier des Rochers Gréau.
<p>Maintenir les commerces et services de proximité et assurer la viabilité des équipements garantissant l'évolution harmonieuse de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et conforter la vocation commerciale des centralités identifiées • Permettre l'extension de l'équipement sportif intercommunal.
<p>Appréhender l'impact des choix de développement urbain en termes de déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la trame des circulations douces inter quartiers • Coordonner les secteurs de développement résidentiels, économiques et d'équipements en lien avec le futur plan de circulation et de stationnement • Ne pas hypothéquer les possibilités d'aménagement offertes par la suppression des passages à niveaux, en conservant la maîtrise du terrain communal dit « CATAB » pour un futur passage souterrain. • Maintenir le projet de contournement de la RD 607 inscrit de longue date dans le document d'urbanisme, qui doit à terme, soulager le trafic sur la traversée de Saint-Pierre-lès-Nemours • Accompagner le développement des communications numériques



3 S'ENGAGER VERS LA CONSTITUTION D'UN TERRITOIRE « DURABLE »

L'élaboration du PLU de la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours s'inscrit dans un contexte réglementaire et législatif renouvelé qui place l'environnement au cœur de la planification urbaine. Les principaux objectifs sont la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe des ressources, la contribution à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique ou la prise en compte de la biodiversité. La commune souhaite, à travers son PLU, prendre pleinement part à ces nouveaux enjeux, dans le but de construire le Saint-Pierre-lès-Nemours de demain.

Orientations du PADD	Objectifs
<p>Optimiser la ressource foncière et construire la ville sur la ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise de l'urbanisation doit permettre de maintenir l'identité de chaque entité urbaine/hameau mais également d'avoir une gestion économe de l'espace. Pour cela, et conformément aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, un objectif de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles a été défini qui vise une consommation foncière maximale de 3,6 ha, à l'horizon 2030. • Dans cette perspective et afin de préserver certains espaces pour leur valeur paysagère ou environnementale, le développement communal devra s'orienter vers une densification maîtrisée de son tissu urbain, en particulier aux abords de la gare et sur le quartier centre. Pour cela, il sera nécessaire de favoriser la mobilisation optimale des différentes ressources foncières. Ainsi, la dynamique du développement urbain devra s'appuyer en priorité sur : <ul style="list-style-type: none"> - la mobilisation du foncier libre en « dents creuses » au sein des espaces déjà urbanisés - le changement de destination du bâti ancien en logements par exemple. • Le PLU s'attachera à définir clairement les limites de l'urbanisation en veillant à ne pas permettre l'étalement de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles, et à ne pas déstructurer les entités urbaines existantes. • Affirmer le centre ancien/Rochers Gréau et le secteur gare, comme deux centralités où le développement sera prioritaire, et ce, afin de : <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une cohérence spatiale - Rapprocher la population des différents commerces, équipements et services - Maîtriser les déplacements de véhicules, participant à la réduction des GES.

<p>Favoriser le développement dans les secteurs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir des niveaux de densités différenciés selon les entités urbaines en prévoyant une densité plus adaptée au niveau de la gare, tel que préconisé dans le SCoT. Cet objectif s'appliquera aux trois secteurs de projets identifiés à proximité de la gare. Deux de ces secteurs correspondent à des opérations de renouvellement urbain, le troisième correspond quant à lui à une extension qui connectera le quartier centre à Montaviot.
<p>Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les objectifs du Grenelle de l'Environnement en améliorant la performance énergétique et environnementale des bâtiments tout en respectant le caractère patrimonial de la commune. • Poursuivre la préservation du patrimoine bâti et la réhabilitation du bâti ancien, dans l'objectif de renouveler le parc de logements ainsi que dans un souci de préservation de ce patrimoine.

