

Commune de  
NANTEUIL-SUR-MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLES

### Document n°2

Vu pour être annexé à la  
délibération du :

13 décembre 2018

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la  
communauté  
d'agglomération et  
Signature du Président :

## Sommaire

Préambule .....	2
<b>1<sup>ÈRE</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>4</b>
<b>2<sup>ÈME</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>6</b>
<hr/>	
A – Orientations générales concernant l'habitat.....	7
B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements.....	8
C – Orientations concernant les réseaux d'énergie.....	9
D - Orientations générales concernant le développement des communications numériques .....	10
E - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique.....	10
F - Orientations générales concernant les loisirs .....	12
G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	12
<b>3<sup>ÈME</sup> PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....</b>	<b>14</b>
<hr/>	
A – Occupation du sol en 2012.....	15
B – Évolution récente .....	15
C – Objectif dans le cadre du PLU .....	16

## Préambule

Les PLU doivent comporter un document de principe : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II complétée par la loi ALUR, 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.
- ✓ **arrête les orientations générales concernant :**
  - l'habitat ;
  - les transports et les déplacements ;
  - les réseaux d'énergie ;
  - le développement des communications numériques ;
  - l'équipement commercial et le développement économique ;
  - et les loisirs.
- ✓ **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

### Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal ....

se traduit par :



*Sur toute la commune,*  
**le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre**



*Sur certains secteurs*  
**les orientations d'aménagement et de programmation**  
*(dont l'esprit doit être respecté)*

1<sup>ère</sup> Partie :

# Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 octobre 2000, la commune de NANTEUIL-SUR-MARNE a décidé par délibération en date du 26 mars 2015, de réviser son document d'urbanisme et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux nouveaux enjeux communaux. Par cette procédure, les élus souhaitent favoriser le renouvellement urbain et préserver le patrimoine architectural et naturel de la commune.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de NANTEUIL-SUR-MARNE s'inscrit dans cette démarche en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :**

- **Permettre le développement de l'urbanisation dans le respect des objectifs du SDRIF, c'est à dire en privilégiant la densification et en limitant l'extension, le tout en tenant compte du cadre environnemental et notamment des zones humides.**
- **Anticiper sur les besoins en termes d'équipements publics (voirie notamment) et ce dans un souci de limitation des risques.**
- **Préserver les paysages et le cadre de vie en tenant compte des risques et en respectant le patrimoine naturel.**

2<sup>ème</sup> Partie :

**Les orientations  
détaillées du Projet  
d'Aménagement et de  
Développement  
Durables**



## A – Orientations générales concernant l'habitat

NANTEUIL-SUR-MARNE est une commune rurale qui connaît une forte attractivité liée à la fois à sa situation géographique mais surtout par la présence de la gare ferroviaire Nanteuil-Sâacy située juste de l'autre côté de la rivière. La commune connaît une forte demande de résidence à laquelle elle souhaite pouvoir répondre, sans pour autant nuire à la qualité des sites, des paysages, de la qualité de vie.

Le projet communal vise à contenir la dynamique actuelle en permettant l'accueil de constructions nouvelles dans le but d'augmenter sa population et de maintenir ses équipements (école).

La commune comptait en 2015, 452 habitants. Dans le cadre du PLU, elle souhaite **atteindre les 640 habitants à l'horizon du PLU** ; il faut **envisager la réalisation d'une quarantaine de logements supplémentaires.**



Pour atteindre cet objectif, il est envisagé de :

- **Densifier les espaces encore disponibles au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie et en tenant compte du niveau des infrastructures (eau, assainissement, électricité, voirie)**
- **Concilier l'extension urbaine, avec la préservation du cachet paysager de la commune, la protection du patrimoine naturel et la maîtrise des coûts liés à l'extension des réseaux.**



Un nombre important de terrains desservis sont encore disponibles au sein des zones bâties. Ces terrains sont susceptibles de recevoir une quarantaine de constructions au coup par coup, sans nécessiter d'extension de réseau.

La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tiendra compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis et du besoin en logements lié au desserrement de la population.

▪ **Stopper la dispersion de l'habitat**

Compte tenu de l'insuffisance de desserte par les réseaux et de l'étroitesse des voiries et dans un souci de protection du milieu naturel, la municipalité souhaite maintenir le développement de l'urbanisation au sein de la zone agglomérée, en interdisant les constructions dispersées. Il sera toutefois, tenu compte des habitations existantes pour permettre leur développement (extension, annexes...).

▪ **Préserver le patrimoine bâti.**

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations sera recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ;
- la hauteur et le volume ;
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).

**B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements**

La commune est traversée par la route départementale 402 ainsi que par la voie ferrée reliant Noisy-le-Sec à Strasbourg. Ces deux infrastructures sont classées comme axes bruyants. Les zones de bruit concernent, pour partie, le tissu bâti.

Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones agglomérées, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

▪ **Sécuriser les circulations sur la commune**

La commune connaît un flux routier important sur la RD 402. Cette circulation automobile est une contrainte du point de vue des enjeux de sécurité routière.

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important. A contrario la multiplication des sorties de véhicules sur un axe circulant peut contribuer à faire ralentir les voitures en transit.

Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

Au sein du village, l'étroitesse des rues comprises dans la zone agglomérée pose d'importants problèmes de circulation et de stationnement.

L'augmentation de la population aura tendance à accentuer ces problèmes. Des emplacements réservés seront créés pour faciliter la circulation en permettant la création de sens unique (Rue Lecompte notamment).

Un projet de parking de centre bourg est à l'étude.

#### ▪ Favoriser les modes de déplacements alternatifs

La commune est desservie par les transports en commun ainsi que par un maillage d'itinéraires de randonnées.

Compte tenu de sa proximité avec la gare de Nanteuil-Sâacy, la municipalité souhaite faciliter le déplacement piéton vers celle-ci pour éviter l'engorgement du parking autour de la gare.

La mise en avant des sentiers de promenade existant par un fléchage adapté encouragera les déplacements piétons sur l'ensemble du territoire.

## **C – Orientations concernant les réseaux d'énergie**

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

## **D - Orientations générales concernant le développement des communications numériques**

Cette compétence relève de l'intercommunalité et du Conseil Départemental de Seine-et-Marne.

Les parties du territoire à vocation principale d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

## **E - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique**

Malgré l'absence de commerce de proximité tel une boulangerie ou un café sur le territoire, NANTEUIL-SUR-MARNE accueille quelques activités économiques, générant 26 emplois. Les élus souhaitent soutenir le développement économique local et pourquoi pas à travers le tourisme car la commune compte déjà un hôtel- restaurant. Dans ce domaine, il est prévu au PLU :

- **De permettre l'accueil de commerces de proximité**

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permet à travers son règlement, l'installation d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux.

L'augmentation de la population permise par ce PLU permettra une augmentation de la clientèle potentielle et pourrait de ce fait être favorable à ces commerces.

En outre l'arrivée du vélo-voie et de ses usagers pourraient permettre le développement d'activités commerciales telles les gîtes, les chambres d'hôtes ou tout autre équipement de loisirs (activités équestres, ...).

▪ **D'assurer le développement des activités existantes**

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir les activités existantes, et de faciliter leur propre développement (agrandissement), tout en encourageant la venue de nouvelles entreprises.

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU proposera un règlement spécifique dans les différentes zones pour renforcer le développement économique local.

L'implantation d'activités et de commerces, sera rendue possible dans les zones urbaines tant que l'activité reste compatible avec les autres objectifs du PADD et avec le confort d'usage des zones d'habitat.

▪ **Tenir compte des activités agricoles et viticoles**

La commune de NANTEUIL-SUR-MARNE est une des rares communes de Seine et Marne (il y en a trois en tout) à avoir des terrains classés en AOC Champagne. Cette situation a profondément modifié le paysage et les usages locaux depuis une trentaine d'années.

La commune en elle-même ne compte aucune exploitation agricole ni viticole mais les espaces agricoles représentent 47% de la surface communale avec une grande part de vignoble. La commune tiendra compte de cette activité.

Dans ce domaine, le PLU devra :

- Définir un certain équilibre entre viticulture, développement urbain et paysages;
- Favoriser la diversification, et limiter les prélèvements sur les terres cultivées.

Ces objectifs seront atteints dans le cadre du PLU, par la création d'un zonage et d'un règlement adaptés.



## **F - Orientations générales concernant les loisirs**

Des chemins de randonnées traversent le territoire : passage des chemins de grande randonnée GR11A et GR14A, mais aussi par d'autres itinéraires. Un projet de vélo-voie est à l'étude pour relier La Ferté-sous-Jouarre à Château-Thierry, en passant par NANTEUIL-SUR-MARNE.

Il existe aussi en bordure de Marne, une halte fluviale pouvant accueillir quatre bateaux pouvant bénéficier d'équipements et de l'électricité. Une maison d'hôtes de six chambres vient d'être créée.

Le développement touristique constitue donc un véritable enjeu local ; il peut être support d'un projet de développement économique. Les sentiers de promenades permettent la découverte de l'environnement local ; ils offrent notamment des vues remarquables sur les Boucles de la Marne et sur le village à l'architecture caractéristique de la région briarde.

## **G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques**

La commune dispose d'un patrimoine naturel de qualité. Elle abrite de nombreux espaces boisés, sous forme de massif forestier ou de bosquets, des zones humides et les bordures de la rivière Marne...

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire. Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

- **Préserver les secteurs boisés du territoire et les continuités écologiques**

Le développement de l'urbanisation ne devra pas nuire à la qualité des milieux identifiés, ni constituer d'obstacle aux corridors écologiques identifiés en dehors des zones déjà bâties (bord de Marne).

L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera la protection de ces milieux.

De plus la plantation d'une haie est envisagée. Cette haie permettra d'accompagner le parcours de l'eau en limitant le ruissellement puis en guidant l'eau jusqu'à des exutoires

naturels. Cette haie aurait aussi pour avantage d'habiller un versant très déstructuré par la plantation relativement récente d'un vignoble.

Serait ainsi créé un corridor Est-Ouest qui en plus de son intérêt contre le ruissellement, aurait une action fort intéressante pour la faune et la flore.

Par ailleurs les zones sensibles d'un point de vue environnemental seront classées en zone de protection (naturelle ou agricole selon leur occupation). Les espaces boisés seront protégés et bénéficieront d'un classement en Espaces Boisés Classés afin de garantir la pérennité des boisements et de préserver la trame écologique du territoire.

Les lisères seront également préservés inconstructibles, en cohérence avec le Schéma Directeur de Région.

#### ▪ **Préserver les zones à risques d'inondation et les zones humides**

Une grande partie du territoire communal est concerné par le risque d'inondation (Plan des surfaces submersibles). Les secteurs connaissant un aléa fort seront préservés de toute nouvelle urbanisation.

La commune abrite également des zones humides au sens du caractère hydromorphe des sols, résultant de la présence d'argiles et de marnes dans le substrat. Les secteurs d'aléa confirmé seront classés en zone Naturelle.



3<sup>ème</sup> Partie :

**Les objectifs de  
modération de la  
consommation de  
l'espace et de lutte  
contre l'étalement  
urbain**

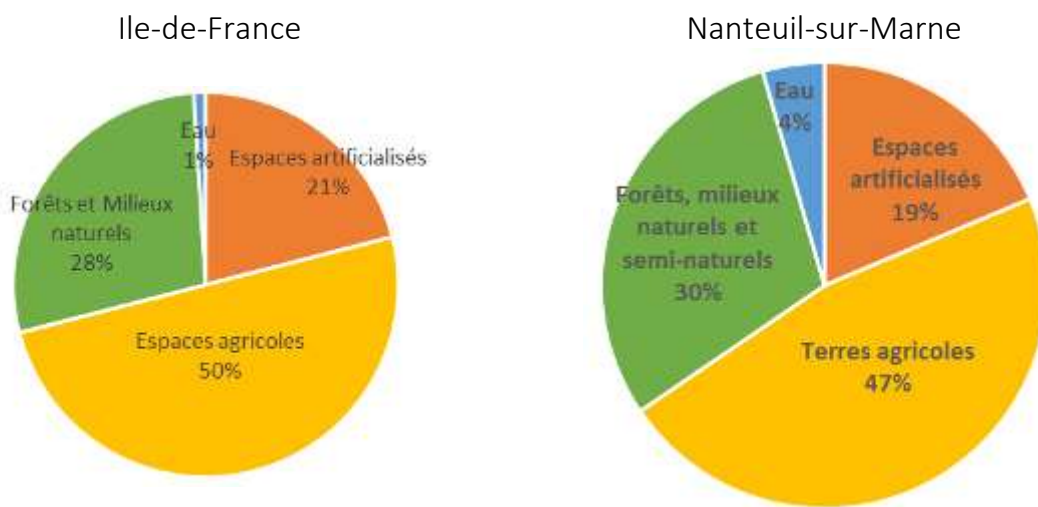


## A – Occupation du sol en 2012

L'Ile-de-France se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les milieux naturels et les espaces artificialisés sont également bien représentés. On estime que la moitié de la surface du territoire francilien est dédiée à l'exploitation agricole.

### Mode d'Occupation des Sols en 2012

Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France



A NANTEUIL-SUR-MARNE, les surfaces dominantes sont également à vocation agricole ; ces surfaces s'étendent sur 58,68ha, soit 47% de la surface communale. Les espaces naturels sont également bien représentés ; ils concernent 30% du territoire.

## B – Évolution récente

NANTEUIL-SUR-MARNE est dotée d'un plan d'Occupation des Sols depuis 2000. Le développement communal s'est réalisé ces dernières décennies, dans le cadre de ce document directeur. Les constructions à vocation d'habitat, réalisées depuis le début des années quatre-vingt-dix, ont été autorisées dans le respect des dispositions prévues au sein des différentes zones urbaines (UA et UB).



Une zone d'extension était prévue au POS, mais celle-ci n'a fait l'objet d'aucun aménagement. Les nouvelles habitations ont été réalisées au sein des zones villageoises, limitant les impacts sur la consommation de terres agricoles ou les milieux naturels.

Entre 1999 et 2012, le nombre de résidences principales a augmenté de 12, représentant près de 76% du parc actuel. 6 demandes de permis de construire ont été adressées à la mairie depuis 2012, soit en moyenne 2 par an.

## **C – Objectif dans le cadre du PLU**

Les objectifs de développement de NANTEUIL-SUR-MARNE au travers du Plan Local d'Urbanisme visent la densification afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels, tout en tenant compte de la nature des sols, de la topographie et des risques.

Compte tenu des objectifs de développement retenus par la municipalité, dans le respect des documents supra-communaux, les extensions se limiteront à 6 300m<sup>2</sup> (soit environ 0,5% de la surface communale), dans une logique de densification. Sont privilégiés les secteurs parfaitement desservis, au cœur ou en continuité immédiate de la zone villageoise.

Dans cette démarche, les zones d'extension prévues au POS seront supprimées.

Les possibilités de constructions nouvelles sont délimitées dans les enveloppes bâties actuelles ou dans leur continuité immédiate, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.