

Envoyé en préfecture le 04/11/2024
Reçu en préfecture le 04/11/2024
Publié le
ID : 077-217703404-20241104-49B_2024-DE

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° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

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

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchant 77250 HOUILLLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

1 : Procédure

• La délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2021 précise que la révision du Plan Local d'Urbanisme répond aux objectifs suivants :

- 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.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 16 février 2022, puis le 6 décembre 2023, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

- Axe 1 : Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux.
- Axe 2 : Améliorer le cadre de vie actuel des Nonvillois.
- Axe 3 : Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.

Le PADD a fait l'objet d'ajustements mineurs par délibération du 6 mars 2024.
Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie le 11 avril 2022.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 11 mars 2022, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 22 décembre 2023, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celle, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 23 août 2018, de discussion avec la Direction Départementale des Territoires.
- du 28 juin 2019, de discussion avec la Direction Départementale des Territoires.
- du 12 février 2024, discussion sur les dispositions du projet de PLU avec les PPA.

La délibération du Conseil Municipal, en date du 3 avril 2024, a tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le plan local d'urbanisme.

L'ensemble des avis, remis sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté, ont été annexés au dossier soumis à l'enquête publique.

L'arrêté municipal du 22 mai 2024 a ensuite prescrit l'enquête publique du plan local d'urbanisme de Nonville. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, en date du 20 septembre 2024, sont favorables sans recommandation ni réserve.

Le plan local d'urbanisme révisé a ensuite été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 octobre 2024.

*

*

*

1

Envoyé en préfecture le 04/11/2024

Reçu en préfecture le 04/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241104-49B_2024-DE

2 : Synthèse du diagnostic

Le diagnostic a permis de mettre en avant certains enjeux du territoire : les plus importants sont rappelés ci-après (source : rapport de présentation) :

La commune de Nonville, implantée sur le plateau du Gâtinais, aux marches de l'agglomération parisienne, présente de nombreux atouts, fruits d'une situation privilégiée par rapport à :

- des axes routiers structurants (RD 403, la grande diagonale Nord-Est / Sud-Ouest, et la RD 58 d'intérêt plus local, entre Fontainebleau et Egreville),
- un site qualitatif d'un point de vue paysager (le ru du Lunain, espaces agricoles), comme au plan architectural, cette qualité pittoresque assurant pour une bonne part son attractivité.

- L'urbanisme de Nonville se caractérise par :

Une « trame verte » omniprésente, représentée par de vastes espaces cultivés en prairies ou en champs ouverts (689 ha), quelques boisements forestiers (368 ha), et des parcs et jardins, qui ponctuent le site construit (37 ha en tout - source Modes d'Occupation du Sol 2021).

→ Enjeu : préserver ces caractéristiques spécifiques du village.

Une « trame résidentielle » à densité végétale variable, constituée par les cœurs d'îlots du tissu d'habitat individuel, laquelle participe de la trame verte, au moins en termes d'ambiance paysagère globale.

→ Enjeu : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement urbain.

Des discontinuités dans l'urbanisation : un habitat relativement dispersé en frange des terres agricoles, des espaces de parcs et de jardins interstitiels, lesquels confèrent au village et aux hameaux un caractère de ruralité.

→ Enjeu : préserver les cœurs verts (cœurs d'îlots naturels au sein de la trame bâtie).

Une trame bleue qui traverse le territoire, avec le ru du Lunain, les mares (0,54 ha).

→ Enjeu : valoriser et protéger les zones humides, pour préserver le fonctionnement hydrologique (et la valeur biologique).

Des éléments de développement économique : la taille de la commune, comme la composition du tissu construit, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité forte (d'autant qu'il n'existe qu'un seul commerce).

→ Enjeu : permettre le développement du tourisme et d'un artisanat local.

Une accessibilité routière moyenne (compte tenu de la géométrie des voies), et qui soulève des questions de sécurité : commandée par la RD 403 (et la RD 58), avec un réseau départemental et communal souvent étroit.

→ Enjeu : améliorer les conditions de déplacement de toutes les catégories d'usagers, d'accès et de sécurité, comme de stationnement.

- Nonville présente ainsi des caractéristiques de commune résidentielle de la proche "banlieue" de Nemours, affirmées dans les domaines suivants :

- Pour le logement :

- Une offre en logements locatifs de 4,8 %, en baisse par rapport à 1999, et un parc de logements insuffisamment diversifié avec une prédominance d'habitations individuelles de grande taille (les 4 pièces et plus représentent 86,9 % du total en 2014 et 87,0 % en 2020), avec une sous-représentation des logements de 1 ou 2 pièces.

√ Cette réalité peut représenter un handicap dans l'optique d'un développement démographique. Il conviendrait de renforcer les équilibres dans la composition des opérations futures, en termes de diversité de

l'habitat. Ceci conditionne en effet à long terme, pour partie, la composition démographique d'une population qui présente une tendance au vieillissement.

- Pour l'emploi :

- Le taux d'emploi est en diminution entre 1982 et 2014 (passant de 44 à 24 % de la population active). On observe une légère augmentation en 2020, avec 80 emplois / 317 actifs (soit 25 %). Il contribue nécessairement à l'accroissement des migrations alternantes, toujours plus nombreuses et lointaines, notamment en direction de Paris.

- En ce qui concerne le taux d'activité, celui-ci tend à augmenter entre 1982 et 2014 (passant de 46 à 51 % de la population totale). On observe encore une légère augmentation en 2020, avec 317 actifs / 606 habitants (soit 52,3 %). Cet état de choses est imputable à la part importante de ménages tous deux actifs.

√ L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois, sera de maintenir la population active (taux d'activité) et de rajeunir la structure par âge, à travers des opérations de logements conçues pour attirer des ménages actifs, sans toutefois compromettre l'équilibre en termes de taux d'emploi : il conviendra donc d'accompagner l'urbanisation d'un effort en matière de développement économique local (artisanat, services).

- Pour les commerces et les services :

- Le taux d'équipements en commerces et services (publics ou privés) place Nonville dans la catégorie des communes peu pourvues (un seul commerce, peu d'artisanat).

√ L'enjeu, en termes d'urbanisme, sera ici de favoriser le maintien des services existants, et – dans la mesure du possible – de favoriser l'implantation d'autres structures (artisanat, tourisme...).

- Pour la qualité de sa desserte routière et ferroviaire :

La proximité de grands axes routiers locaux confère aux habitants de Nonville une accessibilité satisfaisante, et représente ainsi un facteur d'attractivité. La desserte en transports en commun s'avère également adéquate, avec principalement, les dessertes SNCF relativement proches, qui confèrent une bonne accessibilité vers Paris. Des améliorations peuvent cependant être attendues, dans le village, en matière de circulations douces (extensions entre le village et les hameaux), comme de stationnement.

√ Le plan local d'urbanisme ne peut, par lui-même, apporter des réponses à cette difficulté : elles dépendent d'une action publique à mener parallèlement avec la définition du parti d'aménagement du P.L.U. (importance du développement de l'offre en logements, accompagnement économique et en termes d'équipements).

- Pour la qualité de ses espaces naturels :

- L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent elles aussi un atout réel en termes d'attractivité de Nonville pour des populations à la recherche d'un logement en proche banlieue parisienne. Ils constituent en outre une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux.

√ L'enjeu du P.L.U sera d'améliorer, par des dispositions adaptées en ce qui concerne l'équilibre à obtenir en termes de logement, de développement économique et de préservation – mise en valeur, des espaces naturels et agricoles, tout ce qui représente la spécificité et la richesse même de Nonville.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

Celui-ci, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans le Rapport de Présentation.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UAa : centre ancien traditionnel d'agglomération.
- zone UA : zone périphérique à dominante d'habitat individuel.
- **zone UE : vouée exclusivement aux équipements collectifs**
- **zone 2AU : programmée pour être construite à terme (après 2030**
- zone A : les terres agricoles,
- zone N : les espaces naturels protégés (avec plusieurs secteurs spécifiques).
- **Na** : Ensemble du domaine du Château de Nonville
- **Nb** : Emprise affectée aux Lodges = objet de la mise en compatibilité.
- Nc : abords de la pension pour animaux domestiques
- Nj : secteurs des fonds de jardins,
- Nzh : secteurs identifiant des zones humides "réglementaires" ou "de compensation".
- **NL : affecté à des installations sportives de plein air existantes.**

La zone N est concernée par les prescriptions du périmètre éloigné de protection de la source de Villemer et du champ captant de Villeron.

Elle comporte aussi des zones humides à enjeux, déterminées par la DRIEAT et Seine-et-Marne Environnement, ainsi que par l'étude d'impact du projet de mise en compatibilité du PLU, notamment en ce qui concerne les zones humides compensatoires de ce projet.

*

*

*

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

Les objectifs du PADD sont les suivants (source PADD du 6 décembre 2023, 6 mars 2024) :

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.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : Un potentiel de développement résidentiel et touristique, toutefois contrarié par divers facteurs limitant (services, commerces). Une attractivité sélective, qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc.), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du type de logements, comme du bassin d'emplois.

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.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : Un risque de progression continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur un solde naturel en légère diminution depuis 2014. Durant la période 1990 – 2020, on observe une diminution de la taille des ménages (en raison de la décohabitation) : celle-ci passant de 3,00 à 2,40 habitants/logement (soit une perte de 0,6 habitant par logement). On notera que, depuis 1975, l'évolution a été de : $284 / 144 \approx 2,00$ habitants par logement nouveau. Un nombre de résidences secondaires en 2020 (17) et de logements vacants (17) qui laisse théoriquement place à une augmentation du nombre de résidences principales sans consommation de foncier supplémentaire.

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.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : L'occupation du sol, entre 2012 et 2021 (sur une période de 9 ans), est marquée par une extension de 0,90 ha d'habitat individuel et 0,97 ha d'activités. Mais la Commune projette d'organiser une urbanisation qui est engagée à la fois par un projet agro-touristique et par les interstices non construits, dans le linéaire déjà bâti, principalement le long de la RD 58.

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.

➔ **Justifications du choix de l'objectif :** Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement envisagée par la Commune (salle polyvalente, micro-crèche, garderie).

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).

➔ **Justifications du choix de l'objectif :** Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel, construit et résidentiel, tourisme ...), qui représente un facteur de développement. Une image qualitative variable, cependant, en raison d'un traitement inégal de certains linéaires construits, en termes d'espaces publics et de constructions, et notamment dans les extensions récentes. Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). L'aménagement des entrées de village mérite une attention particulière (sécurité des usagers, typologie de clôture et de végétation, aménagements paysagers).

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.

➔ **Justifications du choix de l'objectif :** L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la richesse biologique des milieux. Ils contribuent, en effet, à l'attractivité de Nonville, pour les populations, et donc à une pression foncière qu'il convient de réguler. L'urbanisation a par ailleurs été gérée avec une logique d'extension, essentiellement sous forme d'urbanisation linéaire. Elle est aujourd'hui davantage confrontée à une logique de remplissage de dents creuses ou d'espaces interstitiels. Cette pratique d'urbanisme a eu des conséquences sur l'intégrité des espaces naturels : l'enjeu du P.L.U sera donc de définir clairement les limites de l'urbanisation future et de consacrer la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers.

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 piétons, 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.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *Un territoire qui présente une accessibilité routière complexe, laquelle nécessite une approche prudente : l'urbanisation de Nonville a été conçue selon une disposition en village - rue, avec un linéaire important de la RD 58 consacré à la desserte directe des constructions. Les entrées de village nécessitent par ailleurs des aménagements satisfaisants en termes de qualité paysagère comme de sécurité routière.*

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.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *La performance énergétique représente l'un des facteurs essentiels de la réduction de l'empreinte écologique.*

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.
- Interdire les nouvelles activités polluantes de nature industrielle (bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *L'offre commerciale doit être développée, au regard de la démographie actuelle du village comme des perspectives démographiques retenues : c'est aussi l'un des objectifs du projet agro-touristique. En effet, « l'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants, par rapport aux migrations domicile-travail. Le développement artisanal et commercial représente sans doute un enjeu important du P.L.U.*

*

* *