

# VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



<b>PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>1</b>
<b>1 Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b>	<b>3</b>
<b>2 Les objectifs chiffrés du PADD</b>	<b>5</b>
2.1 Objectifs démographiques	6
2.2 Objectifs de logements	6
2.3 Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	7
<b>3 Les orientations du PADD</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Axe 1/ Environnement et paysage : une identité à affirmer, un cadre de vie à préserver</b>	<b>10</b>
3.1.1 Une richesse identitaire à préserver	10
3.1.2 Concilier Urbanisation, qualité paysagère, environnementale et biodiversité	11
<b>3.2 Axe 2 / Urbanisation : un développement à maîtriser</b>	<b>15</b>
3.2.1 Trouver un équilibre entre densification et préservation	15
3.2.2 Répondre aux besoins actuels et futurs des Nangissiens	16
<b>3.3 Axe 3 : Attractivité : Nangis, un pôle de centralité à renforcer</b>	<b>19</b>
3.3.1 Favoriser l'emploi sur place : un développement économique au service des Nangissiens	19
3.3.2 Revitaliser et requalifier le Centre-ville	20
3.3.3 Renforcer le niveau et l'accès aux services et aux équipements	20

# **1** LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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 pour les 10-15 ans à venir.

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 au sein du Conseil Municipal ;
- ✓ Une visibilité pour la population sur les engagements de la Municipalité, clairement énoncés.

### **Le contexte législatif**

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

« 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 ;*

*Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

# 2 LES OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

La construction du projet communal de Nangis a été engagée à partir de 3 questionnements fondamentaux :

*Quel objectif démographique à l'horizon 2030 ?*

*Quels seront les besoins induits ?*

*Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants, et où se trouvent-elles ?*

## 2.1 OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

La phase prospective a notamment permis de rendre compte des tendances démographiques suivantes :

- Un ralentissement de la croissance démographique depuis les années 2000 malgré une construction de logements croissante sur la même période,
- Une légère augmentation de la taille moyenne des ménages : 2,51 en 2019

Pour répondre aux injonctions réglementaires, la commune vise une croissance démographique de l'ordre de 1,35%/an à l'horizon 2035. Cette tendance est compatible avec les objectifs supra-communaux.

L'hypothèse retenue pour la taille moyenne des ménages est de 2,50 en 2035, soit une tendance très légèrement à la baisse, à l'image de la tendance observée ces dernières années.

## 2.2 OBJECTIFS DE LOGEMENTS

Les besoins en logements estimés pour répondre :

- A la croissance démographique projetée (1,35% de croissance annuelle, soit environ 2 100 habitants supplémentaires en 2035)
- A la taille moyenne des ménages estimée à 2,50 personnes par foyer en 2035
- Aux besoins induits par la variation des logements secondaires et vacants
- Aux besoins issus du renouvellement urbain

Sont d'environ 700 logements à l'horizon 2035, soit environ 50 logements à construire par an.

## 2.3 OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune de Nangis, inscrite dans une démarche de valorisation et préservation de du cadre de vie, souhaite confirmer son engagement à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La promotion de la biodiversité et la diversification de l'offre de logement constitue un levier pour maintenir et améliorer le cadre de vie des habitants.

A ce titre, la réponse aux besoins en logements est essentiellement projetée dans l'espace urbain actuel sur une surface d'environ 250 ha. Elle s'inscrit dans :

- La densification verticale de secteurs à enjeux qui permet d'accueillir environ 40 logements,
- La réintroduction de trois quarts des logements vacants dans le parc représentant environ 170 logements,
- Les 15 logements disponibles suite à la délocalisation de la gendarmerie,
- Le site des Tanneries pourrait accueillir aux minimum 50 logements
- La requalification d'un site rue de la Boucherie qui permettrait d'accueillir environ 100 logements

Aussi, pour répondre aux objectifs de la commune, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation une surface de 35ha qui correspond à la ZAC de la Grande Plaine. Ce projet d'aménagement mixte aux normes environnementales poussées prévoit la production d'environ 330 logements à l'horizon du PLU et représente la seule opération en extension urbaine. Ce projet est porté par la commune depuis de nombreuses années et est remanié dans le cadre de ce nouveau projet communal.

Le présent PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la création de logements hormis pour ceux déjà prévus dans la ZAC de la Grande Plaine. Pour rappel, seulement 2ha ont été consommés entre 2011 et 2021.

Il est prévu la production de 330 logements dans la ZAC de la Grande Plaine à l'horizon du PLU.

> Soit un total de 700 logements sur une surface d'environ 400 hectares dont 375 localisés au sein de l'enveloppe urbaine.

# 3 LES ORIENTATIONS DU PADD



Le diagnostic territorial, l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement, la mise en relief des enjeux et la concertation ont permis de mettre en exergue plusieurs thématiques.... :

- Environnement et paysage
- Risques et nuisances
- Biodiversité
- Logement, densification et urbanisation
- Déplacements, mobilités et stationnement
- Développement économique
- Patrimoine naturel et bâti

...Thématiques abordées à travers trois axes :

**Axe 1/ Environnement et paysage : une identité à affirmer, un cadre de vie à préserver**

**Axe 2/ Urbanisation : un développement à maîtriser**

**Axe 3/ Attractivité : Nangis, un pôle de centralité à renforcer**

## **3.1 AXE 1/ ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE : UNE IDENTITE A AFFIRMER, UN CADRE DE VIE A PRESERVER**

Le territoire de Nangis s'inscrit au cœur de vastes espaces agricoles, ponctué par des espaces boisés, des espaces en eau et des espaces verts au sein de son tissu urbain. On note aussi la présence d'un patrimoine bâti remarquable témoin de l'histoire de la ville. Ces éléments distinctifs du paysage constituent l'identité de la commune qu'il convient de préserver et de valoriser.

### **3.1.1 UNE RICHESSE IDENTITAIRE A PRESERVER**

#### **3.1.1.1 Favoriser la nature en ville**

La nature en ville participe au maintien du cadre de vie des Nangissien. De plus, elle apporte de nombreux services écosystémiques: rafraîchissement, désimperméabilisation des sols, biodiversité, impact bénéfique sur la santé, etc. Il convient donc de :

- ❖ Maintenir des espaces de respiration, des cœurs d'îlot et jardins au sein de l'espace urbanisé
- ❖ Aménager des espaces verts qui contribuent au développement de la biodiversité
- ❖ Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols
- ❖ Identifier des secteurs pouvant faire l'objet d'une renaturation
- ❖ Permettre la réalisation de jardins familiaux nourriciers

#### **3.1.1.2 Protéger le patrimoine bâti et paysager, vecteur d'identité**

La commune de Nangis abrite des éléments bâtis et paysagers qui contribuent fortement à la qualité de vie des Nangissien et à l'identité paysagère et urbaine de la commune.

- ❖ Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine paysagé comme :
  - Le parc du château
  - Les réseaux de haies, alignements d'arbres et arbres remarquables
  - Les espaces en eau
  - Les espaces verts et cœurs d'îlot privés

- ❖ Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Le tissu urbain de Nangis est diversifié, on observe la présence à la fois de maisons plutôt bourgeoises et mitoyennes, caractéristiques du XIXème siècle et également d'anciennes maisons ouvrières. La commune comporte des sites de qualité, marque de son identité urbaine, qu'il convient de préserver.

Le PLU veillera à mettre en valeur les bâtiments marquants tels que les maisons remarquables situées le long de l'avenue du Maréchal Foch, de l'avenue Victor Hugo, l'avenue Voltaire et la rue Général du Taillis. Une attention particulière sera portée à ces bâtiments afin de maintenir au maximum leur qualité architecturale, tout en leur permettant de s'adapter à l'évolution des modes de vie.

## **3.1.2 CONCILIER URBANISATION, QUALITE PAYSAGERE, ENVIRONNEMENTALE ET BIODIVERSITE**

### **3.1.2.1 Préserver les zones naturelles et agricoles**

La végétation joue un rôle important aussi bien en matière de paysage que de confort urbain et de préservation de la trame verte et bleue. C'est donc en limitant la consommation d'espace et en artificialisant le moins possible, que la réponse aux besoins devra être trouvée. Il convient donc de :

- ❖ Préserver l'espace agricole qui constitue une part importante du territoire de la commune
- ❖ Protéger les zones naturelles de l'urbanisation
- ❖ Délimiter des zones tampons vierge de toute urbanisation autour des zones naturelles les plus sensibles
- ❖ Soigner les transitions entre espaces naturels, agricoles et urbains afin de limiter un impact visuel trop franc

### **3.1.2.2 Renforcer la trame verte et bleue**

La trame verte et bleue joue un rôle primordial à Nangis : elle contribue à favoriser la qualité de vie des habitants et à tempérer la chaleur en ville. Elle constitue un support paysager et abrite une riche biodiversité à travers de nombreux espaces verts, quelques boisements et milieux humides. Il s'agit donc de la protéger et de la renforcer à travers les objectifs suivants :

- ❖ Conserver, mettre en valeur, voire augmenter les espaces de respiration et espace de jardin
- ❖ Connecter les espaces verts entre eux en protégeant et en développant les continuités écologiques
- ❖ Mettre en valeur la trame bleue en entamant une démarche de renaturation et restauration des rus et milieux humides

### **3.1.2.3 Protéger et mettre en valeur les zones humides**

Le passage de plusieurs cours d'eau dont le ru de Courtenain et le ru des Tanneries sur le territoire communal, génère la présence de zones humides avérées et probables. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité importants qui participent à la diversité écologique. Il s'agira donc de :

- ❖ Valoriser les zones humides pouvant faire l'objet de lieux de balades composantes du cadre de vie des Nangissiens

- ❖ Adapter les aménagements afin de réduire l'impact du développement de la commune sur les zones humides
- ❖ Préserver ces milieux de la destruction

#### 3.1.2.4 Préserver et sécuriser la ressource en eau

La commune est autonome en alimentation en eau potable grâce à la nappe calcaire de Champigny. De plus, elle se situe à l'intersection de 3 points de captage. Il s'agira donc de :

- ❖ Préserver les milieux aquatiques pour préserver la qualité de la ressource
- ❖ Préserver les secteurs sensibles localisés dans les périmètres de protection autour des différents captages

#### 3.1.2.5 Veiller à une bonne insertion urbaine, architecturale et environnementale des nouvelles constructions

L'aspect architectural des constructions varie d'un secteur à l'autre de la ville. La spécificité de chaque secteur doit être prise en compte dans les projets d'aménagement et de construction, tout en veillant à :

- ❖ Garantir une insertion qualitative des nouveaux projets en harmonie avec les caractéristiques et l'époque des constructions environnantes
- ❖ Encourager le recours aux énergies renouvelables
- ❖ Encourager l'accès à la nature dès la conception des futures constructions en maintenant des espaces enherbés et de respiration etc.
- ❖ Préserver des vues sur le grand paysage
- ❖ Favoriser la végétalisation des espaces privés voire des constructions pour agir en faveur des îlots de fraîcheur urbains
- ❖ Encourager la rénovation du bâti ancien
- ❖ Maintenir des transitions qualitatives entre les espaces privés et publics

#### 3.1.2.6 Développer les mobilités actives pour des déplacements plus vertueux et un environnement paisible

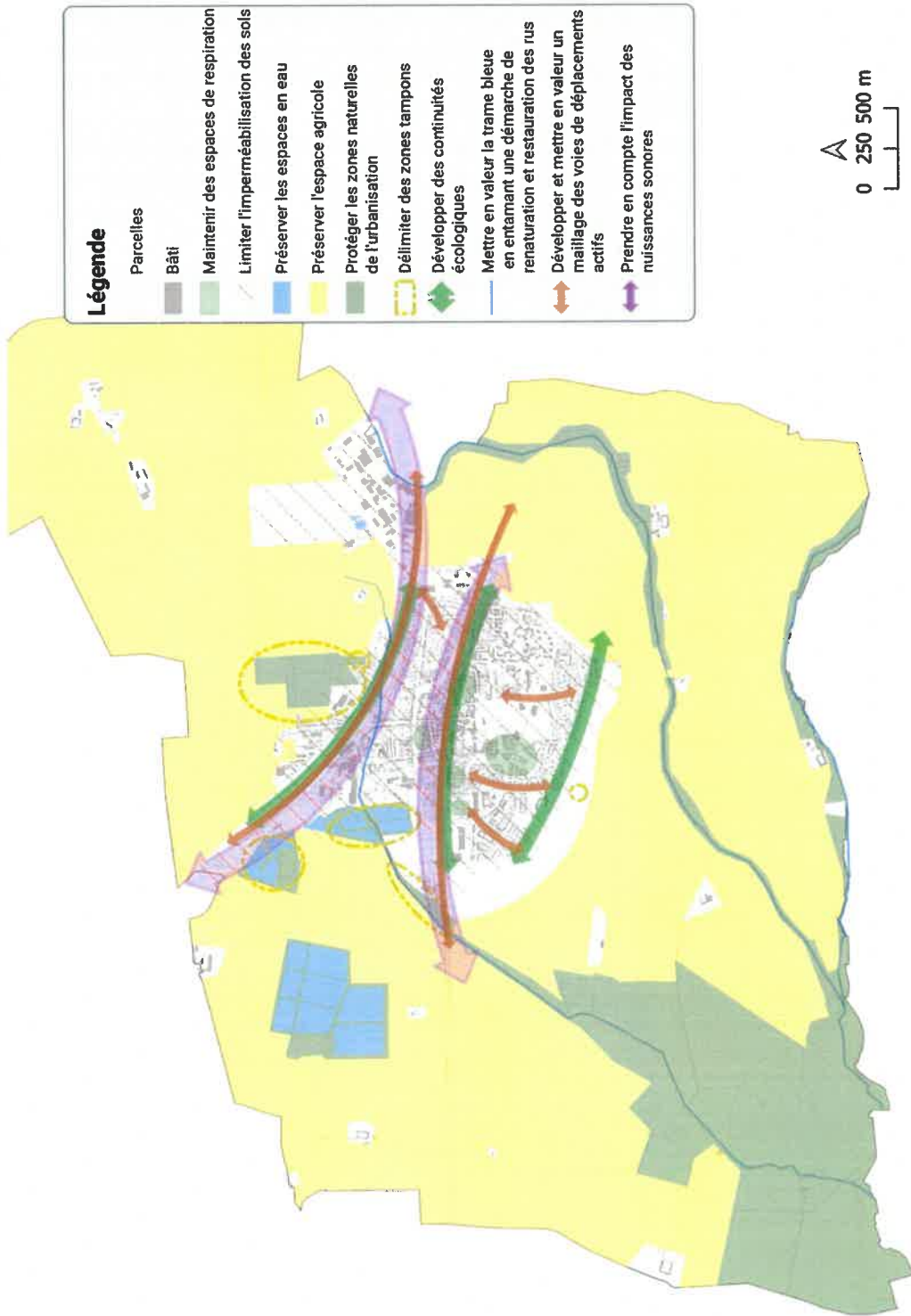
La voiture est le mode de déplacement le plus utilisé malgré l'offre de déplacements alternatifs proposée via les transports en commun. Pour limiter l'utilisation de la voiture et accentuer les connexions entre les différents secteurs de la ville, il s'agira de :

- ❖ Développer et mettre en valeur autant que nécessaire un maillage des voies de déplacements actifs
- ❖ Végétaliser les cheminements doux

### 3.1.2.7 Prévenir les risques et nuisances

La commune de Nangis est soumise à des risques naturels et technologiques qu'il convient de prendre en compte (risque lié à la pollution industrielle, phénomène de retrait et gonflement des argiles...). Ces éléments doivent être pris en compte dans les choix en matière de développement urbain, à travers les objectifs suivants :

- ❖ Limiter l'urbanisation à proximité des sites pollués et potentiellement pollués
- ❖ Prendre en compte l'impact des nuisances sonores liées à la voie ferrée et aux axes routiers
- ❖ Ralentir l'implantation d'activités énergivores
- ❖ Favoriser l'implantation d'activités économiques et agricoles durables



## 3.2 AXE 2 / URBANISATION : UN DEVELOPPEMENT A MAITRISER

### 3.2.1 TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE DENSIFICATION ET PRESERVATION

Depuis les années 1970, la commune de Nangis connaît une croissance démographique constante liée à son urbanisation progressive sur les espaces agricoles. Aujourd'hui, le contexte réglementaire à évoluer et la sobriété s'impose. Le développement urbain est à penser différemment tout en répondant aux objectifs de densification imposés par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF).

#### 3.2.1.1 Prendre en compte la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 annonce le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Dans ce contexte, le projet a pour objectif de :

- ❖ Réduire l'imperméabilisation des sols
- ❖ Limiter l'artificialisation des espaces publics et privés
- ❖ Favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un objectif de 0 rejet

#### 3.2.1.2 Cibler des espaces de densification prioritaires

Le SDRIF approuvé en 2013 impose l'augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine dans les espaces urbanisés à horizon 2030. Il s'agira donc de cibler les espaces pouvant accueillir cette densification tout en préservant le cadre de vie des habitants et en limitant le plus possible l'artificialisation du sol. L'objectif est de :

- ❖ Encadrer des projets de requalification et densification
- ❖ Permettre une densification verticale de secteurs à enjeux

## 3.2.2 REpondre aux besoins actuels et futurs des Nangissiens

L'un des enjeux forts du projet communal est de retrouver un équilibre sociologique harmonieux. L'idée est de faire du PLU un levier mettant en place des outils réglementaire pour atteindre cet objectif.

### 3.2.2.1 Façonner un projet phare le long de la RD201

La ZAC de la Grande Plaine est un espace de 35ha prévu pour accueillir environ 330 logements accompagnés d'équipements et de services, et qui constitue une réserve foncière représentant un dixième de la superficie urbanisée de la commune. Ce projet de développement urbain imaginé sur du long terme est aujourd'hui à repenser par rapport à sa programmation initiale afin de ne pas créer des déséquilibres territoriaux.

Le projet est de créer un quartier innovant à forte identité où l'on retrouverait une mixité de fonctions : logements individuels et collectifs, services, équipements, espaces verts...

L'enjeu est de créer un nouveau quartier connecté au reste de la ville et en faire une vitrine à l'échelle régionale, un vecteur d'attractivité.

Innovation, singularité et prises en compte des enjeux environnementaux sont les maîtres mots dans la conception du projet.

Le futur PLU sera donc un outil réglementaire adapté pour mettre en place le projet imaginé par la commune. Il s'agira donc de:

- ❖ Permettre la mixité fonctionnelle dans ce nouveau quartier
- ❖ Anticiper la création d'espaces verts et de respiration, vecteurs d'un cadre de vie agréable et de maintien de la biodiversité
- ❖ Définir un projet aux normes environnementales poussées
- ❖ Favoriser une transition douce entre le sud agricole et le centre-bourg dense
- ❖ Renforcer l'accès au quartier par la création de liaisons douces et cheminements piétons sécurisés ainsi que par le développement des transports en commun

### 3.2.2.2 Diversifier et rééquilibrer l'offre de logement

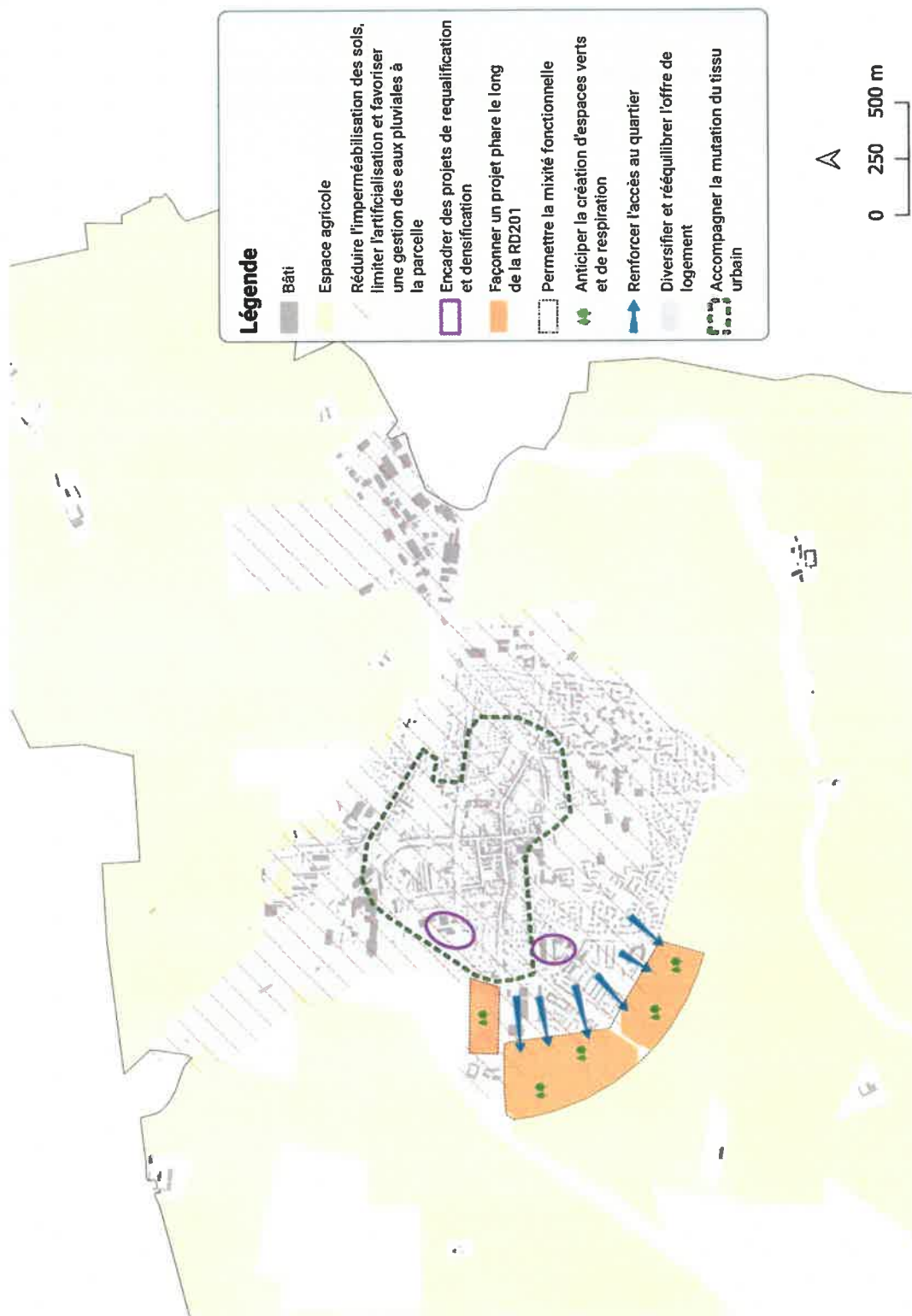
Dans l'objectif d'adapter son offre au vieillissement de la population ainsi qu'aux jeunes familles présentes et futures, une diversification des logements doit s'opérer afin de permettre un parcours résidentiel complet à l'échelle de la commune. Celui-ci profitera à l'ensemble des Nangissiens et permettra un accueil favorable aux nouveaux habitants. Il s'agira donc de:

- ❖ Favoriser le parcours résidentiel et l'accueil de nouveaux habitants en proposant une offre de logement adaptée
- ❖ Rééquilibrer le parc de logement entre privé et social
- ❖ Accompagner la mutation du tissu urbain dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dans le centre-bourg



### 3.2.2.3 Réduire la vacance

Le parc logement est relativement ancien, avec un taux de vacance de 8,5% en 2019, ce qui est relativement élevé. A travers le PLU, il s'agira donc de réduire ce phénomène de vacance de trois-quarts.



Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20230706-085-DE  
Date de télétransmission : 06/07/2023  
Date de réception préfecture : 06/07/2023

## **3.3 AXE 3 : ATTRACTIVITE : NANGIS, UN POLE DE CENTRALITE A RENFORCER**

Nangis constitue déjà une centralité au sein de la communauté de communes de la Brie Nangissienne. Ce rôle est à conforter et affirmer à travers plusieurs axes de développement.

### **3.3.1 FAVORISER L'EMPLOI SUR PLACE : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DES NANGISSIENS**

Les activités économiques de la ville de Nangis sont à maintenir et à développer afin de renforcer son rôle en tant que pôle de centralité.

#### **3.3.1.1 Diversifier les zones d'activités afin de diversifier les emplois**

Nangis compte 5 parcs d'activités dont 1 en cours d'aménagement (Nangis Actipôle) répartis autour du tissu urbain. Vecteurs d'emplois il convient tout d'abord d'y diversifier les destinations pour permettre d'accueillir des catégories d'emplois plus diversifiés ou qualifiés. Il s'agit de répondre aux actifs de la commune afin de réduire les migrations pendulaires et de permettre l'implantation d'entreprises aux emplois à haute valeur ajoutée.

#### **3.3.1.2 Encourager l'activité agricole**

La commune possède un potentiel agricole important (70% du territoire). Il convient donc de :

- ❖ Maintenir, valoriser et diversifier l'activité agricole
- ❖ Favoriser l'implantation de nouvelles cultures qui soutiendraient la transformation et le commerce de produits locaux.

#### **3.3.1.3 Requalifier les zones existantes pour offrir un cadre favorable aux entreprises**

La qualité paysagère et architecturale des zones d'activités est un facteur d'attractivité. Il convient donc de :

- ❖ Travailler sur l'insertion environnementale et paysagère
- ❖ Encourager des constructions écoresponsables et de qualité architecturale
- ❖ Soigner les espaces de transition

### 3.3.1.4 Renforcer l'accessibilité du territoire

La commune bénéficie d'une offre de transports en commun avec la présence d'une gare et de lignes de bus. Cependant, peu de liaisons douces sont présentes au sein du territoire. Essentielles à l'accessibilité du territoire, il convient de :

- ❖ Equilibrer l'offre de transports en commun
- ❖ Consolider et développer le réseau de mobilité douce
- ❖ Relier les différents pôles de centralités
- ❖ Favoriser la création de parc de stationnement perméable (ex : parc relais)
- ❖ Revoir l'aménagement du pôle gare pour répondre aux besoins des voyageurs, habitants et commerces

## 3.3.2 REVITALISER ET REQUALIFIER LE CENTRE-VILLE

### 3.3.2.1 Encourager une mixité fonctionnelle

Le centre-ville de Nangis est un pôle d'attractivité à redynamiser afin d'en faire un véritable cœur de ville. Afin de conforter ce pôle d'attractivité, répondre aux besoins des Nangissiens actuels et futurs, la diversité d'usages doit y être prévue. Il s'agira donc de :

- ❖ Accueillir une diversité de fonctions : logements, commerces et artisans, services et équipements publics...
- ❖ Maintenir et diversifier l'offre commerciale et de restauration au service d'une ville qui réponde aux attentes de ses habitants
- ❖ Privilégier l'installation de commerces en centre-ville

### 3.3.2.2 Vers un centre-ville apaisé

Afin de rendre plus agréable le secteur du centre-ville, il est nécessaire de repenser les aménagements et la place de la voiture. Il convient donc de :

- ❖ Proposer un aménagement sécurisé qui redonne la place aux piétons et aux circulations douces
- ❖ Développer les usages conviviaux des espaces publics
- ❖ Végétaliser l'espace public

## 3.3.3 RENFORCER LE NIVEAU ET L'ACCES AUX SERVICES ET AUX EQUIPEMENTS

### 3.3.3.1 Encourager la multi modalité

Outil essentiel, la multi modalité doit être encouragé sur le territoire de Nangis. Il convient de :

- ❖ Assurer un accès sécurisé aux piétons vers les divers points d'intérêt de la ville

- ❖ Renforcer l'accessibilité des différents pôles (de vie, de déplacements, de travail, etc.) par les transports en commun et les mobilités douces
- ❖ Développer les services qui accompagnent la pratique des déplacements doux (garage à vélos, service de réparation, etc.)
- ❖ Améliorer les cheminements

### 3.3.3.2 Repenser l'offre de stationnement

Il s'agira de prendre en compte les besoins de stationnement et d'y répondre.

### 3.3.3.3 Proposer une offre d'équipements de qualité

Avec un grand nombre d'équipements culturels, sportifs, de loisirs, etc., la commune bénéficie d'une offre variée. Celle-ci doit être consolidée. Il s'agira donc de :

- ❖ Encourager les nouveaux projets d'équipements, particulièrement les équipements sportifs pour répondre aux besoins non pourvus
- ❖ Conforter et moderniser l'offre existante

