



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Service Territoires Aménagements et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Ségolène LEFEVRE
Mél : segolene.lefevre@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 20/10/2023

**Le Directeur Départemental
des Territoires**

à

**Monsieur le Maire
Commune de Nanteau-sur-
Essonne**

Objet : Avis sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Nanteau-sur-Essonne

Référence : STAC PSPT 2023 - 162

La commune de Nanteau-sur-Essonne fait partie des périmètres de la communauté de communes du Pays de Nemours et du périmètre du SCOT Nemours-Gâtinais approuvé le 5 juin 2015 et actuellement en cours de révision. Elle compte 419 habitants en 2020. Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 septembre 2018.

Par arrêté du Maire en date du 10 mars 2023, la commune de Nanteau-sur-Essonne a engagé une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme. Ce projet a pour objet de créer 3 nouvelles Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur 3 secteurs différents.

En application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis doit être joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification de droit commun du PLU a été reçu à la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne le 25 septembre 2023. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le projet de modification de droit commun

Le paysage constitue une thématique de travail importante pour le territoire. On y trouve un plateau agricole ouvert séparé de la vallée de l'Essonne et de ses marais à l'ouest par un coteau de chaos de grès. Le territoire appartient au périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et bénéficie de protections environnementales fortes : site Natura 2000, ZNIEFF et site classé, massif boisé de plus de 100ha, zones humides... La commune comprend 3 secteurs d'habitat distincts : le bourg, le hameau de Boisminard et le hameau de Villetard.

Au regard de ces enjeux, la commune souhaite travailler l'insertion paysagère des espaces urbanisés et notamment de ses franges, lisières et espaces de transitions ainsi que la préservation de certains fonds de parcelles par le biais de la création de 3 nouvelles OAP : le PLU est modifié en conséquence.

Les principes d'aménagement établis sont :

- d'**assurer des lisières urbaines** de qualité (amélioration des lisières dégradés, liste de plantations possibles)
- de **mettre en valeur les entrées de ville** (traitement paysager, cônes de vue)
- d'**encourager l'aération du bâti** (végétalisation des fonds de parcelles)

- de **valoriser les espaces de transition** entre les différents milieux (urbanisés, naturels et boisés)

La procédure de modification de droit commun

Le plan d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement et les **orientations d'aménagement et de programmation**.

La procédure de modification de droit commun est mise en œuvre lorsque le projet a pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi, la procédure choisie est **adéquate**.

Consultation de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale (mission régionale d'autorité environnementale - MRAe) a été saisie par la commune d'une demande d'examen au cas par cas pour soumettre ou non la procédure de modification du PLU à évaluation environnementale. **La décision devra être jointe au dossier d'enquête publique.**

Compatibilité du projet de modification du PLU avec le Schéma Directeur de la Région de l'Île-de-France (SDRIF 2013)

Le SDRIF fixe des limites à l'urbanisation et préserve les espaces naturels et agricoles. Il insiste sur la maîtrise des fronts urbains et le traitement des transitions entre espaces urbains et espaces agricoles, boisés et naturels. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées.

Le projet de modification du PLU **respecte** donc les **orientations** du SDRIF.

Comptabilité du projet de modification du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Nanteau-sur-Essonne fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 du SCoT Nemours-Gâtinais approuvé le 5 juin 2015, actuellement en cours de révision.

L'un des objectifs du SCOT est de qualifier l'interface paysagère entre les espaces bâtis et les espaces agricoles par le maintien ou l'aménagement de ceintures végétales à la lisière des villages et des hameaux. Il recommande également une gestion qualitative des interfaces entre les espaces boisés et les urbanisations en travaillant notamment sur la composition de la lisière en strate végétale.

La **création des OAP répond donc bien aux enjeux** d'insertion des entrées de ville par un déroulé paysager en intégration avec l'environnement.

Comptabilité du projet avec la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français

La commune de Nanteau-sur-Essonne ayant approuvé la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, le projet de PLU doit être compatible avec la Charte 2011-2023, actuellement en cours de révision. Celle-ci énonce plusieurs objectifs majeurs de protection, notamment sur les espaces forestiers et leurs lisières, et le paysage par le biais des chartes paysagères. Elle prône pour ce faire « l'insertion paysagère et l'aménagement de transitions entre les espaces bâtis et les espaces ouverts ».

Nanteau-sur-Essonne étant caractérisée par la Charte comme « commune rurale », elle devra également respecter une densité résidentielle de 13 logements/ha en extension, et au moins égale aux densités du tissu urbain environnant dans les espaces déjà urbanisés. Ainsi **l'objectif de la modification du PLU d'encourager l'aération du bâti, par la préservation sur certains linéaires de fonds de parcelles végétalisés, ne doit pas se faire au détriment de l'objectif de la densification de l'espace urbanisé mais en cohérence avec lui.**

Compatibilité du projet avec le PLU

PADD

L'orientation n°1 du PADD est d'assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation, notamment par un objectif de population de 496 habitants en 2030 (+ 41 logements au sein de l'espace urbanisé, 13 logements/ha pour les secteurs de projet). Il conviendra donc d'assurer la cohérence du principe d'aménagement des nouvelles OAP notamment concernant l'aération du bâti avec cet objectif de croissance.

L'orientation n°3 du PADD est de « préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire ». Ces nouvelles OAP viennent appuyer cet objectif.

La modification du PLU est compatible avec le PADD.

OAP et Règlement

Les 3 nouvelles OAP viennent s'ajouter aux 3 OAP existantes qui portent sur l'entrée de ville de Boisminard, la protection de la vue de l'église Saint-Martin et le développement de circulations douces. **Elles devront donc être décrites dans le PLU comme OAP n°6, 7 et 8, pour plus de clarté.**

Le règlement graphique devra également être modifié : **les périmètres des 3 OAP devront être repris dans le règlement.**

Ces OAP devront également être rappelées dans le règlement écrit des différentes zones concernées et **ces règlements devront renvoyer aux prescriptions des OAP.** Ainsi, elles seront réglementairement prises en compte.

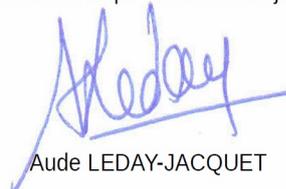
Enfin l'entrée Est du hameau Boisminard **pourrait être qualifiée comme « entrée du hameau à valoriser ».** En effet, la transition entre les bâtiments agricoles relativement imposants et les parcelles cultivées pourrait être travaillée et végétalisée.



Pour conclure, l'Etat émet donc un « **avis favorable** » à la modification de droit commun du PLU de la commune de Nanteau-sur-Essonne, sous réserve que soient pris en compte les éléments suivants :

- Bien articuler l'**objectif de préservation, sur certains linéaires de fonds de parcelles végétalisés avec l'objectif de densification de l'espace urbanisé inscrit dans le PADD**
- **Numéroter les nouvelles OAP et renvoyer aux prescriptions des OAP dans le règlement écrit**

Pour le Préfet et par délégation,
la directrice départementale adjointe



Aude LEDAY-JACQUET