

Ville de Nanteuil Le Haudouin / Plan local d'urbanisme  
Rapport de présentation

01



TOME 4 / RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Approuvé le 12 Juillet 2016



## Sommaire

1	Synthèse de l'état des lieux du territoire communal .....	2	2.2.2	Plan de zonage .....	9
1.1	Diagnostic urbain .....	2	2.2.3	Règlement .....	11
1.2	État initial de l'environnement .....	5			
1.2.1	Présentation des données .....	5	3	Synthèse de l'évaluation environnementale .....	13
1.2.2	Analyse des données et enjeux environnementaux .....	5	3.1	Méthode d'évaluation .....	13
2	Présentation de la révision du PLU .....	6	3.2	Évaluation du Plan Local d'Urbanisme .....	14
2.1	PADD .....	6	3.2.1	Évaluation du PADD .....	14
2.1.1	Choix retenus pour établir le PADD .....	6	3.2.2	Évaluation des OAP .....	14
2.1.2	Choix retenus pour établir le PADD au regard de l'environnement .....	8	3.2.3	Évaluation de la partie réglementaire .....	15
2.2	Dispositions réglementaires .....	9	3.2.4	Évaluation au regard des sites Natura 2000 .....	16
2.2.1	OAP .....	9	3.2.5	Mesures compensatoires et procédure de suivi .....	16

# 1 Synthèse de l'état des lieux du territoire communal

## 1.1 Diagnostic urbain

### 1.1.1 Entre urbanité et ruralité

A la source de la Nonette, le village s'est installé au fond d'une vallée encaissée. Proche de la capitale, Nanteuil est aussi parcouru depuis l'antiquité par des voies de circulation importantes.

La conjonction de ces circonstances particulières a conditionné le développement du village jusqu'au début du XXe siècle. L'après guerre a vu ce développement s'accélérer suivant des modalités en rupture avec l'histoire du village. De nombreux lotissements ont peu à peu colonisé les bords du plateau sud, détruisant en moins de 50 ans 41 hectares de terre agricole et générant une extension de 64 % des parties urbanisées avec une densité moitié moindre que celle du village ancien.

Malgré cela, le territoire communal vaste (2 095 hectares) conserve une vocation essentiellement agricole et des espaces naturels importants.

En 2013, Nanteuil, chef lieu de canton, compte environ 3 600 habitants. Identifié comme un pôle secondaire par le SCOT\* du Pays de Valois, Nanteuil doit néanmoins faire face à une croissance soutenue.

Sa position le long de la RN2 à 20 mn de Roissy en France, est stratégique. La pression foncière pose de façon insistante la question d'une croissance urbaine plus respectueuse de l'environnement et de l'agriculture.

### 1.1.2 Un cadre de vie préservé à conserver et à valoriser

Dans un territoire où domine la grande culture, Nanteuil bénéficie de la présence de boisements importants, notamment sur les pentes de la butte du Plémont et au fond des vallées de la Nonette et du ru Marquant.

Le centre-bourg bénéficie aussi de la présence d'arbres centenaires, reliquats des jardins qui entouraient le château détruit après la révolution en 1794. Ces circonstances, font du village un cadre de vie agréable dont le potentiel est loin d'être pleinement exploité.

La Nonette traverse le village de façon très discrète puisque le cours d'eau est non domanial. L'enjeu à relever est celui de sa mise en valeur dans le village. L'aménagement ponctuel de ses berges pour accueillir de nouveaux parcours piétonniers pourrait être l'occasion d'une réhabilitation écologique (qualité de l'eau et de la ripisylve).

Le «Parc de l'ancien Château» représente une superficie d'environ 20 hectares à proximité immédiate du centre-bourg. Cet espace occupé depuis les années 1950 par une activité équestre, occupe une place importante dans le patrimoine culturel communal, au titre de sa valeur paysagère, de son histoire et de son usage. Sa préservation, tant qu'il conservera une valeur d'usage collective, est à comprendre comme un moratoire, laissant aux générations futures la décision de son éventuel aménagement.

Une identité de village porteuse de qualité à développer dans les nouveaux projets

A quelques kilomètres de l'île de France, Nanteuil est le premier bourg le long de la RN2 ayant conservé une identité de village. Malgré les développements du plateau sud, la structure du centre-bourg articulé entre l'église et la mairie autour d'une rue commerçante, continue de véhiculer une image forte de bourgade rurale.

C'est en cohérence avec cette image, que la commune entend orienter les futurs développements urbains.

Les extensions les plus récentes (Croix aux Loups, Bois Fournier) ont consommé plus de 13 hectares d'espace agricole. Leur coût pour la collectivité (équipements, réseaux) et leur absence totale de mixité fonctionnelle en font un mode d'urbanisation incompatible avec les objectifs du Grenelle 2. La collectivité souhaite donc stopper ce processus d'extension. L'existence de plusieurs sites de taille importante dans le tissu urbanisé permet d'envisager une densification de l'existant au travers de projets d'ensemble associant mixité d'usage et diversité des types d'habitat.

Les objectifs de densité pour ces espaces doivent permettre de rééquilibrer la densité moyenne du village en restant compatibles avec le fonctionnement urbain.

Nanteuil dispose d'équipements de service publics cohérents avec les besoins de sa population en 2013. L'arrivée de nouveaux habitants, va cependant générer de nouvelles attentes, notamment en matière scolaire, auxquelles la commune va devoir répondre dans des délais rapides. Son objectif est d'associer un équipement public fédérateur à chaque nouvelle opération d'urbanisation.

### 1.1.3 Un tissu économique déséquilibré à stimuler

Le statut de chef-lieu de Canton et la présence de voies de communication importantes constituent deux atouts en terme de développement économique. Mais si la proximité de la RN2 avec la voie ferrée a favorisé le développement d'une zone d'activités, cette dernière accueille majoritairement des activités logistiques, fortes consommatrices de terres et peu génératrices d'emplois.

L'importance des développements pendulaires, met en évidence le fort déséquilibre entre emploi et habitat dans la commune. A cela s'ajoute la

faiblesse du tissu commerçant mis à mal par le dynamisme du pôle Lagny-Plessis très proche.

La ZAC intercommunale du Chemin de Paris (sur territoire communal) prévoit, en accord avec le SCOT, un développement majoritaire de la logistique.

Il est donc essentiel que la ville conserve la possibilité d'une diversification des activités et d'un développement commercial sur son territoire.

Si les commerces de proximité souffrent de concurrence mais aussi d'un développement urbain sectoriel qui a négligé les liaisons inter quartiers ; Il existe un substrat commercial, que l'arrivée de nouveaux habitants pourrait permettre de réactiver.

Le nouveau dispositif d'accès au village depuis la RN2 permet aussi d'envisager un développement de la zone commerciale existante pour des moyennes surfaces, que la commune entend soutenir.

### 1.1.4 Un environnement naturel menacé

Le quart nord-ouest du territoire communal est occupé de boisements inscrits dans la continuité du massif forestier du Roi (concerné par une zone Natura 2000). La présence d'une ZICO\* et de deux ZNIEFF\* recouvrant plus de 470 hectares, témoigne de l'intérêt écologique de cette partie du territoire qui comporte également des zones humides. La décision dans les années 1970 de réaliser une déviation de la RN2 au nord-ouest du village, a porté une atteinte décisive aux milieux naturels de la commune. Malgré des mesures compensatoires visant une amélioration des cours d'eau (Nonette et ru Marquant), l'élargissement à 4 voies de l'infrastructure, réalisé entre 2010 et 2012, a contribué à fragiliser à nouveau ces milieux sensibles. Il appartient aujourd'hui à la commune de veiller à leur conservation, ainsi qu'à la ressource en eau qu'ils abritent.

### 1.1.5 Une activité agricole en pleine mutation et soumise à des tensions

L'agriculture est le mode d'occupation du sol dominant de la commune de Nanteuil. Son importance quant à l'identité de la commune est indiscutable.

Néanmoins les évolutions conjuguées de l'activité agricole et celles, non moins fortes et rapides, d'une commune soumise à la pression foncière et démographique de l'Île de France, induisent des tensions nouvelles.

L'activité des agriculteurs rencontre l'incompréhension grandissante d'une population de moins en moins autochtone. Les difficultés de déplacement

des engins agricoles dans et hors du village illustrent ce décalage dans la façon d'appréhender l'espace et son partage.

La délocalisation des exploitations ou leur regroupement, est la manifestation la plus sensible des évolutions en cours. Restent en centre-bourg de vastes bâtiments agricoles sans usage et souvent mal entretenus. Le potentiel représenté par les anciennes fermes est important et va participer fortement au développement du bourg dans les prochaines années.

## 1.2 État initial de l'environnement

### 1.2.1 Présentation des données

L'état initial de l'environnement dresse un portrait environnemental du territoire de Nanteuil-le-Haudouin

Le territoire est bordé par un patrimoine naturel remarquable, lié aux milieux forestiers. La préservation de ce patrimoine suppose la conservation des espaces forestiers et des espaces relais notamment agricoles qui permettent les déplacements d'espèces, et la restauration du fonctionnement écologique de la Nonette.

En termes de fonctionnement urbain, le territoire est marqué par l'écrasante domination de la voiture dans les déplacements quotidiens, malgré la présence de la gare. Son extension est en cours. Un nombre significatif de logements requiert une rénovation énergétique pour réduire leurs émissions de GES.

Le territoire localement marqué par certains risques et nuisances : présence d'ICPE, anciens site d'activité potentiellement pollués, nuisances induites par l'intense circulation sur la RN2 (transport de matières dangereuses et bruit) et ruissellement urbain.

### 1.2.2 Analyse des données et enjeux environnementaux

Le rapport de présentation intègre un état des lieux actualisé reprenant tous les thèmes environnementaux du territoire et mettant en exergue ces particularités : milieu physique, patrimoine naturel et paysager, eau, énergie et déchets, risques, pollutions et nuisances.

Cet état des lieux permet de d'établir la dynamique de l'environnement à Nanteuil-le-Haudouin. Le mode de développement de Nanteuil-le-

Haudouin, par extension pavillonnaire a progressivement saturé les terrains constructibles. Il convient désormais de rechercher la densification du tissu existant, en préservant les qualités du tissu nanteuillois, liés notamment à l'abondance des jardins privés.

Cet état des lieux permet de dégager les enjeux environnementaux hiérarchisés du territoire, au regard desquels le projet de PLU a été élaboré. Les enjeux environnementaux, intégrant les enjeux locaux, nationaux et mondiaux sont au nombre de 3 :

- 1- Réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique
  - Réduire les déplacements motorisés
  - Réduire la consommation d'énergie des bâtiments
- 2- Préserver les patrimoines
  - Patrimoine naturel
  - Patrimoine paysager
  - Préserver l'agriculture à l'échelle locale
- 3- Protéger la population des risques, nuisances et pollutions
  - Limiter les risques et nuisances anthropiques
  - Gérer les risques et aléas naturels
  - Améliorer la gestion des eaux pluviales

Chaque enjeu est décliné en objectifs et en actions à mettre en œuvre sur le territoire pour participer à son évolution positive, au regard de ses caractéristiques propres et de la situation planétaire et nationale, ainsi que des ambitions fixées à ces deux échelles par les autorités et tout particulièrement au cours du Grenelle de l'environnement.

## 2 Présentation de la révision du P LU

### 2.1 PADD

#### 2.1.1 Choix retenus pour établir le PADD

L'ensemble des enjeux mis en évidence par le diagnostic est décliné en onze objectifs, regroupés autour de deux axes complémentaires : l'un de développement puis déclinés en onze points.

#### Assurer un développement urbain équilibré, soutenable et qualitatif

- Objectif 1 : Une croissance maîtrisée et cohérente avec les objectifs du SCOT
- Objectif 2 : Densifier le tissu urbain
- Objectif 3 : Accueillir une population mixte
- Objectif 4 : Réduire la fragmentation urbaine et recréer des liens entre quartiers
- Objectif 5 : Renforcer et réorganiser la centralité urbaine
- Objectif 6 : Conforter et développer le tissu économique.

#### Assurer la préservation de l'environnement et la maîtrise des risques naturels

- Objectif 7 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et culturel
- Objectif 8 : Maîtriser le ruissellement et les risques naturels à l'échelle du territoire et à l'échelle urbaine
- Objectif 9 : Réduire les nuisances liées à l'utilisation de la voiture et développer les circulations douces
- Objectif 10 : Favoriser le maintien d'une identité agricole du territoire
- Objectif 11 : Préserver les ressources naturelles

Les objectifs proposés concernant les extensions urbaines sont structurés au travers de trois thématiques qui constituent la substance du PADD en matière d'extension urbaine qui sont les suivantes :

- Le développement durable
- L'insertion paysagère
- L'insertion dans la trame bâtie du village

#### Objectifs en termes de développement durable

Densifier le tissu existant plutôt que créer de nouvelles zones à urbaniser au détriment des espaces naturels ou agricoles.

Insérer les nouveaux habitants dans le tissu social villageois :

- en proposant une offre de logements et/ou de terrains constructibles variée, qui favorise la mixité sociale (en termes d'âges, de revenus d'activités...).
- en favorisant les déplacements doux (piétonniers et cyclistes) et notamment en créant des cheminements vers les polarités villageoises (école et commerces).

Limiter le rejet d'eaux pluviales au milieu naturel

- en favorisant les dispositifs de retenue et d'infiltration à la parcelle et en bordure de l'espace public,
- en incitant à la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et l'utilisation domestique (machines à laver, chasses d'eau...).

Favoriser le recours aux énergies renouvelables

- en veillant à la bonne orientation des constructions afin d'assurer leur protection aux intempéries (vents froids et pluies) et de bénéficier d'apports énergétiques gratuits,
- en ne limitant pas abusivement la dimension des baies en façades sud notamment lorsque l'incidence par rapport à la cohérence bâtie du village est nulle,
- en favorisant le recours aux énergies renouvelables.

#### Objectifs en matière d'Insertion paysagère

- Proposer des modalités d'implantation pour le bâti qui ne déstructure pas les silhouettes du village, notamment depuis ses voies d'accès.
- Préserver les vues et ouvertures significatives voire emblématiques vers le grand paysage ou vers les repères paysagers du bourg lui-même.
- Proposer pour les nouveaux quartiers une trame végétale cohérente avec celle du village et favorisant les transitions avec le territoire agricole.

#### Objectifs d'insertion dans la trame bâtie du village

- S'insérer dans la trame viaire du village, en créant des liaisons multiples, en évitant les voies sans issue, en proposant une hiérarchie de voies qui structure les nouveaux quartiers tout en respectant la géométrie propre à la trame existante.

- Constituer de nouveaux «quartiers» plutôt que des «enclaves» qui s'inscrivent en continuité de la trame viaire du bourg.
- Suggérer/imposer des modalités d'implantation pour le bâti en cohérence avec l'entité urbaine dans lequel il s'insère (alignement sur une ou plusieurs limites, transition avec l'espace public...).
- Suggérer/imposer des principes de volumétrie et de hauteur cohérentes avec le tissu environnant.

### 2.1.2 Choix retenus pour établir le PADD au regard de l'environnement

La prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme est un impératif scientifique, et une obligation réglementaire. L'élaboration du PADD de Nanteuil-le-Haudouin s'est donc attachée à répondre aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire en traitant les thèmes environnementaux :

#### Prendre en compte le changement climatique et réduire les émissions de GES

Pour participer à la réduction de la part modale de l'automobile dans les déplacements des nanteuillais, le PADD entend impulser une densification urbaine du centre-bourg à la gare, maintenant la mixité des centralités et réduisant ainsi les besoins en déplacement des habitants, et un nouveau partage de l'espace public en faveur des modes doux

#### Prendre en compte la biodiversité, les écosystèmes, espaces verts et continuités écologiques

Le PADD repère et préserve les espaces naturels et les espaces agricoles existant, à l'exception des terrains réservés pour l'extension des zones d'activité. Le PADD repère et préserve les continuités écologiques identifiées sur le territoire, ainsi que certains éléments du patrimoine végétal.

#### Préserver le patrimoine architectural et paysager

Le PADD repère les bâtiments, micropaysages et vues remarquables à préserver, ainsi que les lisières urbaines à améliorer.

#### Appliquer le principe de prévention (santé des populations)

Cet aspect passe à Nanteuil-le-Haudouin par la confortation de la zone d'activité industrielle et logistique, isolée des secteurs d'habitat. En outre, le PADD pose l'objectif de la maîtrise des ruissellements urbains et de la lutte contre les pollutions, en particulier pour maintenir la qualité de la ressource en eau.

#### Préserver les ressources naturelles, et la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol

Le PADD affirme l'objectif du maintien de la qualité de la ressource en eau, et de la préservation des terrains agricoles. La densification envisagée permet l'économie de foncier.

## 2.2 Dispositions réglementaires

### 2.2.1 OAP

Le PLU définit huit Orientations d'aménagement et de programmation localisées et une neuvième orientation transversale concernant les dispositifs de plantation pluristratifiés à mettre en place dans les espaces de transition entre zones urbaines et zones agricoles..

Pour chaque OAP sont définis les enjeux liés à l'urbanisation du périmètre et les dispositions imposées en matière d'aménagement et de programmation.

Une densité exprimée en nombre de logements par hectare est mentionnée.

Il s'agit de :

1. Le quartier de Bel Air, comprenant la Ferme de Bel air en partie reconvertie.
2. Le quartier de la gare, orientation qui préfigure le périmètre d'un projet urbain à plus long terme visant à développer le pôle gare.
3. La ferme de la rue Beauregard, comprenant les terrains attenants et la réalisation d'une voie douce permettant de rejoindre le fond de vallée, les bords de la Nonette et la rue de Crépy.
4. Les Prés du Canal, concerne un aménagement en lieu et place de l'ancienne station d'épuration et des anciens services de l'Équipement. Le site étant en zone humide, la partie urbanisable est limitée aux abords immédiats de la rue de Crépy.
5. La ferme de la rue J. Dubrulle, comprenant la réalisation d'une nouvelle voie permettant un bouclage entre les rues J.Dubrulle et du Puisseau ainsi que l'aménagement d'un espace piétonnier le long de la Nonette.

6. La ferme de la rue de Paris. L'OAP vise à préserver les qualités d'implantation et de volumétrie du bâti existant qui marque l'entrée dans le centre bourg.
7. La Croix d'Andolle. Cette OAP permet l'extension des implantations commerciales existantes et l'installation de nouveaux services. La question du ruissellement fait l'objet de prescriptions strictes, de même que le traitement paysager des franges urbaines.
8. Le Chemin de Paris. Cette OAP concerne l'extension de la ZAC du Chemin de Paris dans la continuité de la tranche 1. L'OAP impose des prescriptions strictes concernant la gestion du ruissellement, l'implantation du bâti et le traitement paysager des voiries et des parcelles d'activités.

### 2.2.2 Plan de zonage

Le zonage s'appuie sur la différenciation des types de tissus urbains et sur l'identification des zones naturelles et agricoles définies dans l'étude urbaine de la commune.

Leur différenciation repose donc à la fois sur leurs caractéristiques, sur leur vocation et sur l'évolution envisagée précisée dans le PADD.

Le territoire de Nanteuil est ainsi réparti entre :

- des zones urbaines (UA, UBa, UB, UC, UI, UR et UY)
- une zone naturelle (N)
- une zone agricoles (A)
- des zones à urbaniser (1AU et 2AU).

- **La zone UA** correspond au centre-bourg ancien, caractérisé par un tissu bâti continu et une certaine densité. Ce tissu bâti comporte également la majorité des grandes fermes à cour du village.
- Un secteur UAf est créé pour traiter des caractéristiques spécifiques de ces fermes à cour
- **La zone UBa** correspond aux tissus bâtis plus récents (notamment datant de la reconstruction) mais proches du centre-bourg et présentant des similitudes en matière de densité et d'implantation du bâti.
- L'objectif de ce classement est d'assurer une assimilation progressive de ces secteurs au tissu villageois plus ancien et créer ainsi plus de continuité entre les différents quartiers du village.
- **La zone UB** correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, caractérisés par une densité intermédiaire à faible.
- Cette zone intègre l'ensemble des lotissements existants, les secteurs de logements collectifs, ainsi que les grands équipements tels que le collège, la maison de retraite...
- **La zone UC** correspond à la zone commerciale implantée à l'entrée sud de Nanteuil, dans l'ancienne zone 1NAe du Plan d'occupation des sols
- **La zone UI** correspond à la zone d'activité existante située à proximité de la gare et accessible depuis la RN2.
- Elle comprend la ZAC de la Croix Verte et la ZAC du Ferrier (ancienne zone INAi du POS).

- **La zone UY** correspond au domaine public ferroviaire à proximité de la gare. Elle comprend un secteur UYs dans le lequel sont autorisées les activités liées à l'agriculture et exigeant la proximité immédiate des voies.
- Ce secteur est occupé par des installations relevant d'un régime Seveso «seuil bas».
- **La zone UR** correspond aux délaissés des infrastructures routières.

La comparaison des surfaces du POS avec celles du PLU révèle :

#### Une augmentation de 55 Ha des zones urbaines

Elle est principalement liée au passage des zones à urbaniser du POS en zones urbaines.

Il s'agit notamment :

- de la zone 1NAi (comprenant les ZAC du Ferrier et de la Croix Verte) qui passe en zone UI,
- de la zone 1 NAh du POS (ZAC du Bois Fournier) qui passe en zone UB.

#### Une diminution de 70 Ha des zones à urbaniser.

Elle s'explique par le passage de zones NA en zone U déjà mentionné. Mais aussi par la disparition de la zone 2NA. La création de nouvelles zones AU représente moins de 8 hectares dont 1,7 en zone 2AU.

### Une réduction de 67 Hectares des zones agricoles

Cette réduction n'étant pas liée à l'augmentation des zones urbaines mais elle au passage en zone naturelle de plusieurs parcelles boisées ou de fond de vallée, situées dans la partie nord du territoire communal.

La zone 2NA du POS repasse elle en zone agricole.

### Une augmentation de 73 Hectares des zones naturelles

Cette augmentation est à mettre en relation avec la diminution des zones agricoles.

Le passage de ces espaces de NC à N est justifié par l'occupation du sol et les évolutions du regard porté sur l'environnement naturel.

La zone naturelle perd également une partie de sa surface au bénéfice des infrastructures (élargissement de l'emprise de la RN2).

## **2.2.3 Règlement**

Le règlement comporte des zones U, AU, A et N.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1 qui stipule que :

les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les zones U sont au nombre de sept.

La zone UA correspond au tissu ancien de la commune qui présente une implantation du bâti plutôt à l'alignement et en limite de propriété ce qui confère une certaine densité urbaine. Le règlement conforte ce cadre initial tout en limitant la hauteur du bâti afin de garantir le maintien du paysage urbain existant.

La zone UBa est un secteur moins ancien que le tissu urbain de la zone UA, mais qui présente une densité et une forme urbaine autre que celle d'une zone pavillonnaire. Le règlement du PLU prévoit que cette zone puisse tendre vers une forme urbaine proche de celle de la zone UA.

Dans ces deux peuvent recevoir de l'habitat mais aussi des commerces et services.

La zone UB quant à elle correspond à l'urbanisation récente essentiellement axée sur de la maison individuelle d'une densité inférieure à celle des zone UA et UBa et assez consommateur d'espaces. La récente loi ALUR cherche notamment à permettre la densification des secteurs pavillonnaires en favorisant la division parcellaire.

Les quatre autres zones sont des secteurs spécifiques de la commune où les modes d'occupation du sol sont moins diversifiés. La zone UC qui doit permettre un développement économique plutôt commerciale. L'OAP N°7 prévoit un certain nombre de dispositions afin de garantir notamment la desserte, la gestion du pluvial et l'intégration paysagère.

La zone UI correspond au secteur industriel de la commune. Le règlement peu modifié, correspond au type du bâti existant en implantation, volumétrie. Cette zone comporte également des prescriptions spécifique : voir OAP N°9.

Les zones UR et UY correspondent respectivement aux secteurs de la N2 et à la voie ferrée. La zone UR délimite une partie de l'emprise utilisée pour l'exploitation de la route nationale. Quant à la zone UY délimite une partie

de l'emprise utilisée pour l'exploitation de la voie de chemin de fer. Le règlement convient de confirmer ces vocations respectives.

Les zones AU sont au nombre de trois : IAUx, IAUh et IIAU.

La zone IAUx qui correspond à l'extension de la zone industrielle existante. Le règlement du P.L.U. (sous réserve d'être viabilisée) prévoit de recevoir diverses activités sauf s'ils s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la législation SEVESO.

La zone IAUh est aussi règlementée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes : OAP 2, OAP 3 et OAP 4. Il s'agit de secteurs à aménager dans l'enveloppe du tissu urbain existant. Ces secteurs sont assez stratégiques pour le développement du village et les diverses OAP sont susceptibles de garantir une urbanisation cohérente et de qualité.

La zone IIAU est d'une zone programmée à long terme destinée à permettre l'extension de la commune pour de l'activité et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU. Il s'agit d'une zone programmée à long terme destinée à permettre l'extension de la commune pour de l'activité et sous réserve de la réalisation des équipements

nécessaires. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

La zone A est constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Toutefois, la diversité agricole est autorisée pour permettre de valoriser ce secteur économique.

La zone N est une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone comprend un sous secteur Nh afin de tenir compte de constructions éparses existantes. Sont autorisés uniquement l'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante et les annexes à une construction principale (limitées à une emprise au sol) et les piscines

## 3 Synthèse de l'évaluation environnementale

### 3.1 Méthode d'évaluation

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan, l'autorité compétente de l'État est tenue de réaliser une évaluation environnementale, dont le contenu est défini par le code de l'Environnement.

L'objectif de l'évaluation est de prévenir les impacts environnementaux des documents et des décisions d'aménagement inhérentes expertisées dans leur ensemble et donc dans la somme de leurs incidences environnementales et de mettre en cohérence les choix avec les enjeux de constructibilité d'un territoire.

L'évaluation environnementale accompagne le projet de PLU, en évaluant *ex-ante* les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution.

Nanteuil-le-Haudouin comporte un bourg, avec une urbanisation ancienne présentant une certaine valeur architecturale et une expansion majoritairement pavillonnaire autour de ce noyau. Nanteuil-le-Haudouin est dominé par des espaces forestiers agricoles et naturels. Les espaces naturels de Nanteuil-le-Haudouin ont un intérêt écologique modéré, à l'exception de la petite partie du territoire désigné au titre de Natura 2000, et des espaces plus large inventorié au titre des ZNIEFF.

L'évaluation environnementale a été demandée et rappelée dans le porter à connaissance de l'État. Nanteuil-le-Haudouin est soumis pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'Environnement dont la réalisation pouvant affecter de façon notable le site *Natura 2000* ZPS FR 2212005 « Forêts picardes : massif des trois forêts et Bois du Roi », désignée au titre de la directive « Oiseaux » ;

Les enjeux de ce site sont conférés par la présence de 12 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux », dont 9 reproductrices.

L'évaluation environnementale du PLU de Nanteuil-le-Haudouin s'appuie sur un diagnostic territorialisé et problématisé de l'ensemble du territoire, réalisé en étroite collaboration avec la ville, élus et services, ainsi que la CCPV, le syndicat de la Nonette, le PNR et les services de la DDT, pour appréhender sous différents aspects le territoire et définir au mieux les enjeux environnementaux. Elle est ensuite menée au regard des enjeux définis à la fin du diagnostic partagé.

L'évaluation environnementale porte sur les enjeux de ces sites, et plus largement sur les autres enjeux environnementaux de l'ensemble de la commune. L'évaluation est aussi une démarche d'accompagnement de l'élaboration du PLU, pour intégrer les enjeux environnementaux du territoire le plus en amont possible.

## 3.2 Évaluation du Plan Local d'Urbanisme

### 3.2.1 Évaluation du PADD

Le PADD de Nanteuil-le-Haudouin comporte 2 axes, déclinés en 11 objectifs :

- Premier axe : assurer un développement urbain équilibré, soutenable et qualitatif
- Second axe : assurer la préservation de l'environnement et la maîtrise des risques naturels

Le PADD a une incidence globale positive sur l'environnement.

Les axes forts du PADD sont :

- Une ambition forte de densification de la ville et de lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles.
- Une attention constante à la réduction des besoins en déplacements motorisés, et par voie de conséquence, la préservation de la qualité de l'air et la lutte contre la pollution et les nuisances routières.
- Une grande attention à la préservation de la ressource en eau (nappe phréatique et Nonette) et en conséquent, la lutte contre la pollution de l'eau.

Ses principales faiblesses sont :

- Il ne traite de la maîtrise de l'énergie que sous l'angle des déplacements et de la promotion des énergies renouvelables. La nécessaire rénovation thermique des bâtiments existants n'est pas évoquée.  
Néanmoins, le règlement ne met aucun frein à cette rénovation (remplacement des huisseries, isolation thermique par l'extérieur...). De plus, pour les bâtiments neufs, le respect de la

RT2012 est un saut qualitatif important par rapport à la grande majorité de l'existant.

- Il n'affirme pas d'ambition sur les matériaux. Cet aspect est cependant traité ultérieurement dans le règlement, qui n'impose aucune contrainte à l'emploi de matériaux et procédés « écologiques ».
- Il n'affirme pas d'ambition sur préservation des populations des risques et nuisances technologiques. Néanmoins, le traitement de cet aspect est essentiellement réglementaire, et passe par le report des servitudes dans le plan de zonage.
- Il ne traite pas de la réduction des déchets. Néanmoins, la marge d'action d'un PLU sur les déchets est très réduite. Ce thème ne constitue légitimement pas une ambition du projet urbain de la Ville. Pour autant, les nécessaires dispositions techniques sont abordées ultérieurement dans le règlement.

### 3.2.2 Évaluation des OAP

Le PLU de Nanteuil-le-Haudouin comporte 9 OAP :

- 8 OAP sectorielles
- 1 OAP thématique

Les 6 premières OAP organisent la mutation de sites déjà urbanisés : quartier de la gare, ancien lycée agricole, ancien site de l'Équipement, anciennes fermes... Deux OAP organisent l'extension des zones d'activités. Enfin, l'OAP thématique organise le traitement et la plantation des franges villageoises.

Les OAP ont une incidence globale positive sur l'environnement.

Les axes forts des OAP sont :

- L'organisation des déplacements, avec les effets induits principalement sur l'adaptation du territoire au changement, et par voie de conséquence, sur la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre la pollution et les nuisances routières, et la qualité de l'air
- L'attention à l'insertion des projets, gage d'un paysage urbain de qualité
- La gestion des eaux pluviales, réduisant ainsi les risques d'inondation, en particulier dans les secteurs à enjeux de la Croix d'Andolle et du chemin de Paris (inondations Ruelle des Eaux Sauvages)
- Elles traitent des enjeux particuliers des sites : zones humides et pollution des sols (Pré du Canal), paysage (Croix d'Andolle et chemin de Paris), patrimoine bâti...

Leur principale faiblesse est de ne traiter de la maîtrise de l'énergie que sous l'angle des déplacements. Les OAP ne fixent pas d'ambitions particulières de performance énergétique du bâti, ni de valorisation des énergies renouvelables.

Cependant, les logements neufs respecteront la RT2012, qui assure déjà un niveau de performance énergétique élevé. Imposer des performances supérieures dans le périmètre aurait conduit à renchérir inutilement le coût de la construction, avec un risque d'éviction sociale ou de fuite des porteurs de projet vers des territoires voisins. La performance thermique globale du parc bâti de Nanteuil-le-Haudouin bénéficiera des dispositions réglementaires favorables à la rénovation thermique de l'existant, analysées dans le chapitre suivant.

### 3.2.3 Évaluation de la partie réglementaire

La division du territoire en zone organise la mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune et au sein de chaque zone. Seules sont mises à l'écart les activités potentiellement génératrices de nuisances pour les riverains. Le maintien de commerces de proximité dans le centre-ville élargi est recherché. Les besoins en déplacement quotidiens s'en trouvent réduits. La délimitation de la zone N, des EBC et des zones humides au titre de l'article L. 123-1-5 III.2° du code de l'Urbanisme préserve les espaces naturels remarquables et les assortit d'une zone tampon protectrice.

Les dispositions sur les raccordements aux réseaux et la végétalisation des parcelles permettent la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et limitent la perte de biodiversité urbaine et les ruptures de continuités écologiques.

Les règles morphologiques d'implantation et de gabarit sont de nature à permettre la densification du bâti, en particulier dans le centre-ville élargi. Elles prévoient systématiquement des dérogations pour permettre l'isolation thermique des bâtiments existants.

La partie réglementaire a une incidence globale positive sur l'environnement.
---

Les axes forts de la partie réglementaire sont :

- Une densité autorisée relativement importante ;
- La suppression de tout frein réglementaire à l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants ;
- Une attention forte au paysage urbain, par le repérage des éléments remarquables et des règles morphologiques fines dans la zone UA ;
- Des plantations de qualité, propres à favoriser la nature ordinaire en ville et les déplacements de la faune.

Ses principales faiblesses sont :

- L'absence de réglementation de l'emprise au sol dans la zone 1AUh ;
- Des règles de recul qui peuvent ne pas assurer pleinement la qualité du paysage urbain et l'optimisation du foncier dans la zone UB.

### **3.2.4 Évaluation au regard des sites Natura 2000**

Le PLU dans son ensemble a une incidence favorable sur le site Natura 2000 :

- Il est sans incidence directe
- Il a une incidence indirecte favorable

### **3.2.5 Mesures compensatoires et procédure de suivi**

De nombreuses mesures sont déjà intégrées dans le PLU, grâce au mode d'élaboration du document, par aller-retour et amélioration itérative. L'accompagnement par une Évaluation Environnementale a notamment permis le partage des enjeux environnementaux.

Les indicateurs de suivi sont complexes et à évaluer à des fréquences adaptées selon leur complexité.