

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

ENJEUX



PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1

ENJEUX

1

1. **Attractivité : Nangis, un pôle de centralité à renforcer** **3**
2. **Assurer un développement urbain maîtrisé** **5**
3. **Environnement : une identité, un cadre de vie à affirmer** **7**

1. ATTRACTIVITE : NANGIS, UN POLE DE CENTRALITE A RENFORCER

+	-
<ul style="list-style-type: none">• Zones d'activités• Nangis-Actipôle• Potentiel agricole• Offre d'équipement• Marché (2x par semaine)• Absence de grosses zones commerciales concurrentes à proximité	<ul style="list-style-type: none">• Diversification des zones d'activités• Cadres et professions intellectuelles supérieures sous-représentés• Dynamisme du centre-ville• Taux de chômage (16,4%)

Renforcer le dynamisme économique

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. La commune dispose de plusieurs zones d'activités qu'il convient de requalifier avec la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne compétente en matière de développement économique.

Afin d'attirer des catégories professionnelles favorisées, les orientations réglementaires du futur PLU doivent permettre l'implantation d'entreprises aux emplois à haute valeur ajoutée.

Plus globalement, la ville doit favoriser l'arrivée de nouvelles activités et entreprises sur son territoire pour aussi créer des emplois locaux afin d'améliorer sa vitalité et son attractivité. Cela permettra aussi de limiter les migrations pendulaires en lien avec les bassins d'emplois aux alentours et par conséquent de réduire l'utilisation de la voiture.

De plus, la commune possède un potentiel agricole important (70% du territoire). Il convient donc de maintenir, valoriser et diversifier l'activité agricole, par exemple par le biais d'implantation de nouvelles cultures qui favoriseraient la transformation et le commerce de produits locaux.

Revitalisation et requalification du centre-ville

Le développement des activités économiques et surtout commerciales doit également intervenir dans le centre-ville. Un renforcement et une diversification des commerces de proximité est nécessaire afin de maintenir le dynamisme du cœur de ville. Le projet de PLU doit prendre en compte les études menées dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » afin de mettre en place des outils qui participeront à rendre le centre-ville plus attractif et convivial.

Conforter et moderniser équipements et services existants

La commune de Nangis détient un grand panel d'équipements publics, culturels, sportifs et de loisirs. De rayonnement intercommunal voire plus, il constitue un vecteur important d'attractivité notamment dans le domaine du sport et de l'éducation. Or, malgré plusieurs projets sur la commune (extension du lycée, city stade...), l'offre existante est vieillissante. Il convient de revaloriser voire moderniser ces équipements afin de les rendre agréables, plus attractifs et adaptés aux besoins actuels.

La création d'espaces verts, voire l'ajout d'une dimension végétale aux équipements existants agit à la fois sur l'amélioration de la qualité de vie des habitants, et également dans la lutte contre les îlots de chaleur urbains et la régulation du confort thermique des espaces publics (source d'attractivité pour les commerces également).

Le projet de PLU doit alors permettre ce développement et cette modernisation l'offre existante afin qu'elle convienne autant aux Nangissiens, qu'aux futures populations qui souhaitent s'installer.

2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

+	-
<ul style="list-style-type: none">• Croissance démographique• ZAC Grande Plaine• Réseau mobilités actives• Gare• Foncier communal à requalifier	<ul style="list-style-type: none">• Déséquilibre parc privé et social• Taux de vacance• Ancienneté du parc logement

Répondre à l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050 ainsi qu'aux objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) à horizon 2030

Depuis les années 1970, la commune de Nangis connaît une croissance démographique constante. Le contexte réglementaire ayant évolué, les communes sont aujourd'hui amenées à poursuivre l'objectif de zéro artificialisation nette, afin de préserver les espaces agricoles, comme les espaces forestiers qui entourent les espaces urbanisés. En contrepartie, le SDRIF impose une augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de 15% à horizon 2030.

C'est donc en limitant la consommation d'espace, en artificialisant le moins possible et en prenant en compte les enjeux environnementaux et les caractéristiques urbaines et paysagères du territoire, qu'une réponse aux objectifs de développement devra être trouvée.

Les zones naturelles et agricoles de la commune sont un atout considérable en termes de qualité de vie, il convient donc de les préserver voire d'augmenter leur superficie.

Encourager l'arrivée de nouveaux habitants

Le parc logement de la commune est relativement ancien et possède un taux de vacance relativement élevé (8,5% en 2019). La commune fait l'objet d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAPH RU). Les études seront à prendre en compte dans les futurs choix d'aménagement. En effet, Pour encourager l'arrivée de nouveaux habitants, la commune doit pouvoir offrir à ces futurs résidents une offre de logement plus attractive répondant à leurs besoins. La diversification du parc doit également prendre en compte le phénomène de vieillissement de la population.

De plus, la commune possède un taux important de logement social (33,1% en 2019). Il convient également de trouver un équilibre entre la production de logement dans le parc privé et dans le parc social. Plus largement, il y existe un enjeu de rééquilibrage des catégories socio-professionnelles dont les plus favorisées sont sous-représentées. L'offre de logement doit participer à ce rééquilibrage.

La commune détient plusieurs locaux actuellement non occupés. Il s'agira également de réfléchir au devenir de ceux-ci.

Une réflexion doit également être menée pour enrayer le phénomène de vacance.

Quel devenir pour la ZAC de la grande plaine ?

Cet espace de 35ha initialement prévu pour accueillir environ 600 logements et des commerces 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 afin de ne pas créer des déséquilibres territoriaux.

Le projet est de créer un quartier innovant à forte identité où on retrouverait une mixité de fonctions : logements individuels et collectifs, commerces, 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.

L'innovation en termes de formes urbaines ou utilisation de l'énergie est le maître mot dans la conception du projet.

Le futur PLU sera donc un outil réglementaire adapté pour mettre en place le projet imaginé par la commune.

Tendre vers les mobilités actives pour limiter l'utilisation de la voiture

La commune de Nangis doit développer le réseau de liaisons douces existant pour favoriser des mobilités actives au sein de son territoire afin de limiter l'utilisation de la voiture tout en maintenant son attractivité.

Le développement d'un maillage de liaisons douces doit permettre de créer des connexions entre les différentes centralités de la commune comme le centre-ville, la gare, les zones d'activités, mais aussi entre les équipements structurants et les espaces d'habitat.

En complément, il s'agit de redonner une place sécurisée aux piétons et plus largement aux usagers au sein de l'espace public en favorisant leur accessibilité et lisibilité.

Le PLU devra prendre en compte l'étude urbaine en cours.

3. ENVIRONNEMENT : UNE IDENTITE, UN CADRE DE VIE A AFFIRMER

+	-
<ul style="list-style-type: none">• Trame verte et bleue• Espace agricole• Bâtiments remarquables• Espaces verts	<ul style="list-style-type: none">• Risques naturels• Risques industriels

Des enjeux environnementaux forts

Le territoire de Nangis est marqué par la présence d'une importante trame verte et bleue qui constitue un atout considérable pour la biodiversité mais également pour le cadre de vie des Nangissiens.

La trame bleue est représentée par plusieurs cours d'eau, le ru des Tanneries et le ru de Courtenain, ancrés autour de l'espace urbanisé. Elle constitue aussi un support paysager et abrite une riche biodiversité au travers d'un réseau de haies, boisements et milieux humides. En réduisant le ruissellement, les boisements participent aussi à la réduction du risque d'inondation. Les espaces naturels, agricoles et les végétaux nécessaires à une meilleure gestion de l'eau devront donc être préservés.

La trame verte est présente dans l'espace urbanisé. On note le parc du château comme élément important en faveur de la qualité de vie mais également un bon nombre d'espaces verts privés qui participent à la nature en ville. La préservation de cette trame verte est l'un des enjeux du PLU en faveur du cadre de vie des Nangissiens. De plus, elle participe à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Par ailleurs, le développement d'un réseau piétonnier en lien avec les différents espaces naturels serait un atout marquant pour la commune.

La préservation voire le développement de cette trame verte et bleue est donc un enjeu important dans la construction du projet de PLU.

Les choix en matière de densification de l'espace urbanisé devront tenir compte des enjeux écologiques, notamment au regard des enjeux de continuité écologique et de gestion des eaux.

Patrimoine urbain et paysager comme vecteur d'identité

Par son histoire, Nangis possède un patrimoine architectural remarquable. Le centre-ville détient de nombreux bâtiments et éléments remarquables à protéger et valoriser. Cet enjeu patrimonial favorise le maintien d'une qualité de vie mais aussi une certaine attractivité. En effet ces éléments distinctifs du paysage constituent une identité historique forte.

On note également la présence d'un patrimoine paysager intéressant qu'il convient de préserver voire de renforcer afin de maintenir une identité propre à la commune.

Prévention des risques naturels et industriels

Le territoire de Nangis possède une certaine sensibilité aux risques naturels à caractère hydraulique telles que le mouvement de terrain, retrait-gonflement des sols argileux ainsi que les remontées de nappes. Le projet de PLU doit veiller à une prise en compte de ces risques naturels afin de ne pas les accentuer.

Le risque technologique est également présent en lien avec la présence d'un secteur pollué, un ancien site de dépôt pétrolier classé ICPE.

Le projet de PLU devra donc prendre en compte ces risques dans les choix d'urbanisation afin de ne pas exposer les habitants à des nuisances ou accentuer les risques présents.