

COMMUNE DE NAINVILLE-LES-ROCHES Compte Rendu de la réunion n°14 du 22/05/2026
--

PERSONNES PRÉSENTES

Commune de Nainville-les-Roches :

- MOURET Frédéric, Maire de Nainville-les-Roches
- LESPINASSE Christian, Adjoint au Maire
- LORRIERE Vincent, Adjoint au Maire
- VERDIER Guillaume, Conseiller municipal

Bureau d'études INGESPACES :

- Marion VERLEYE
- Loïc QUERU

Autres participants :

- 2 élus dans l'assemblée
- 28 habitants

OBJET DE LA RÉUNION

Réunion publique : Présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

COMPTE-RENDU

M. le Maire ouvre la réunion en rappelant les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Le document actuel, âgé de plus de 20 ans, nécessite une mise à jour afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnementale (SDRIF-E) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui visent à limiter la consommation foncière ;
- Le découpage des zones devait également être revu afin d'assurer une plus grande cohérence dans l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Permettre un développement maîtrisé des activités au sein du Château ;
- Renforcer la protection du cadre de vie à travers un PLU plus protecteur.

M. le Maire précise également que l'élaboration d'un PLU s'effectue en concertation avec plusieurs partenaires institutionnels, notamment les services de l'État, le Département et l'Intercommunalité (nommés les Personnes Publiques Associées). Les services de l'État seront amenés à formuler un avis sur les documents présentés. À ce jour, aucune position n'a été arrêtée par l'État concernant les orientations retenues.

Le bureau d'études INGESPACES présente ensuite, de manière synthétique, les différents documents composant le PLU :

- Un rappel des documents constitutifs du PLU ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les documents réglementaires, comprenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), portant sur les principaux secteurs de développement, ainsi que le plan de zonage ;
- La procédure en cours et les modalités de concertation à venir.

Cette présentation figure en annexe du présent compte rendu.

Au cours de cette présentation, les participants ont été invités à poser des questions sur le contenu des documents, lesquelles ont donné lieu aux précisions et réponses suivantes :

Combien d'habitants compte Nainville-les-Roches ?

La commune compte actuellement 569 habitants. L'objectif démographique maximal de 700 habitants, affiché dans le PADD, est lié aux obligations de densification fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Afin de répondre aux objectifs définis par les documents supra-communaux, la commune doit obligatoirement démontrer que son PLU permet la réalisation de logements (obligation de moyens). En revanche, aucune obligation de résultat ne lui est imposée.

Cette réunion publique s'inscrit-elle dans une démarche obligatoire ? Un compte rendu de cette réunion sera-t-il réalisé ?

La réunion publique s'inscrit dans le cadre des modalités de concertation obligatoires définies par le conseil municipal lors du lancement de la procédure de révision du PLU. Cette démarche de concertation se poursuivra notamment par une enquête publique d'une durée d'un mois, organisée à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), prévue au dernier trimestre de 2026.

Un compte rendu de la présente réunion sera établi et intégré au bilan de la concertation.

Combien de caravanes sont présentes au sein de la zone de camping ?

La commune ne dispose pas d'un recensement précis du nombre de caravanes présentes sur le site. La réglementation définie dans le cadre du PLU vise à maintenir cette activité sans en permettre l'extension, tout en garantissant une amélioration qualitative des matériaux utilisés dans le cadre de nouvelles installations ou constructions.

Concernant l'OAP de la rue des Fontaines, plusieurs interrogations ont été soulevées, notamment sur le nombre d'habitations autorisées et les conditions de desserte du secteur (voie traversante).

S'agissant de la densité, celle-ci est fixée à 15 logements par hectare. M. le Maire précise que le projet devra faire l'objet d'un permis d'aménager, lequel donnera nécessairement lieu à des échanges entre l'opérateur et la commune. Il indique également qu'une attention particulière sera portée par la municipalité à l'intégration du futur projet afin d'assurer une cohérence urbaine et architecturale avec les pavillons environnants, notamment par le maintien d'une morphologie urbaine similaire.

La densité inscrite dans l'OAP ne peut être réduite au regard des objectifs imposés dans le cadre des orientations du SDRIF-E et du SCoT. Une diminution du nombre de logements prévu pourrait fragiliser la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux et conduire à un avis défavorable des services de l'État.

Il est par ailleurs rappelé que ce terrain est actuellement situé en zone constructible et qu'un projet pourrait être réalisé indépendamment de la révision du PLU. La mise en place d'une OAP sur ce secteur

permet à la commune de mieux encadrer l'opération et de limiter le nombre de logements susceptibles d'être réalisés par rapport aux possibilités offertes par la réglementation du PLU actuellement en vigueur.

Concernant la desserte, celle-ci s'effectuera par une voie traversante comprenant une chaussée de 5 mètres ainsi que des trottoirs. Cette opération constituera également une opportunité pour la commune de rénover le revêtement de la rue des Fontaines, les travaux étant pris en charge par l'opérateur jusqu'au périmètre de l'opération, puis par la commune sur le linéaire restant.

Pourquoi ne pas modifier le nom de la voie afin d'indiquer qu'il s'agit d'une impasse ?

Un changement de dénomination de la voie entraînerait des contraintes administratives importantes pour les habitants concernés (modification d'adresse, démarches administratives, mise à jour de documents, etc.). Toutefois, une signalisation adaptée pourra être mise en place afin de préciser le caractère d'impasse de la voie.

Concernant l'OAP du Chapeau de Gendarmes, les mêmes inquiétudes ont été exprimées quant au nombre de logements et aux conditions d'accès, notamment en matière de sécurité routière, le secteur étant desservi par une voie supportant un trafic significatif.

S'agissant de la densité, celle-ci est fixée à 20 logements par hectare. M. le Maire précise que, comme pour le projet précédent, l'opération devra faire l'objet d'un permis d'aménager, lequel donnera nécessairement lieu à des échanges entre l'opérateur et la commune.

L'accès au secteur est conditionné à la réalisation d'un aménagement permettant des entrées et sorties sécurisées. Ainsi, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, si la municipalité estime que les conditions de sécurité ne sont pas réunies, la commune pourra s'opposer au projet par une décision de refus.

Cet espace étant situé en contact direct avec des terres agricoles, une bande de non-traitement de 5 mètres a été intégrée dans l'OAP, conformément à la réglementation en vigueur.

Enfin, dans la définition de cette OAP, la municipalité a fait le choix de prévoir le développement de ce secteur à partir de 2031, afin d'échelonner le développement urbain dans le temps et de permettre l'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec les capacités des équipements et structures existants.

A ce jour, aucun projet n'est en cours de réflexion sur cet espace.

Des logements seront-ils réalisés dans les boisements situés au sud de la rue des Fontaines ?

Ce boisement s'inscrit dans un ensemble boisé de plus de 100 hectares. Aucune construction ne pourra être réalisée sur ces espaces, ni dans une bande de 50 mètres correspondant à la lisière d'urbanisation, à l'exception des secteurs déjà urbanisés.

La commune est-elle soumise aux obligations en matière de logements sociaux ?

La commune n'est pas soumise aux obligations issues de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU).

Qu'est-il permis sur le site du château ?

La commune souhaite maintenir et développer, de manière maîtrisée, l'activité événementielle du château. À ce titre, de nouvelles constructions pourront être autorisées, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol.

La qualité architecturale des constructions est-elle encadrée ?

Les élus souhaitent renforcer la qualité architecturale des nouvelles constructions en introduisant des prescriptions complémentaires, notamment concernant les clôtures. Ces dispositions s'appliqueront toutefois uniquement aux nouveaux projets.

La municipalité mène également un travail de régularisation des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) auprès des propriétaires, afin de mettre en conformité des travaux réalisés, parfois depuis plusieurs années.

La concertation du public est toujours en cours. Il est rappelé qu'un registre de concertation est disponible en Mairie pour recueillir les observations et les demandes des habitants.

Plan Local d'Urbanisme Nainville-les-Roches



Réunion Publique

Vendredi 22 mai 2026 à 19h00
Salle polyvalente « Les Roches »

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Le PLU est un document qui cadre le développement de la commune pour les années à venir :

Il s'appuie sur un « état des lieux » de la commune en matière d'environnement, de population, d'aménagement, d'activités économiques, de services, d'équipements...



DIAGNOSTIC

Il définit les orientations générales de la commune en matière d'aménagement.



**PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Ces orientations générales seront traduites en des règles et orientations.



**PLAN DE ZONAGE
REGLEMENT
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les futurs permis de construire et déclarations préalables devront respecter ces règles et orientations.

Sommaire

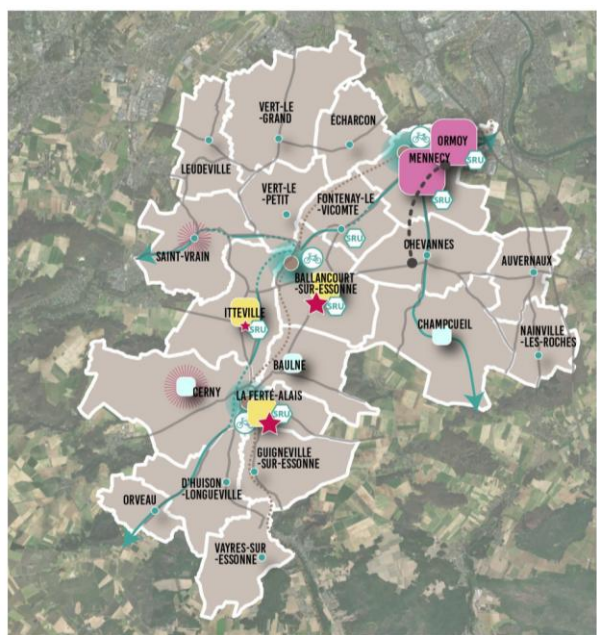
- I. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Commune du Val d'Essonne (CCVE)**
- II. Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- III. Synthèse des documents règlementaires**
- IV. Procédure et les modalités de concertation**

An aerial photograph of a rural landscape. In the center, there is a village with several buildings and a road network. To the left, there is a large, dark green forested area. To the right, there are large, light-colored agricultural fields. The overall scene is a mix of natural and built environments.

**SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
(SCOT) DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNE DU VAL D'ESSONNE (CCVE)**

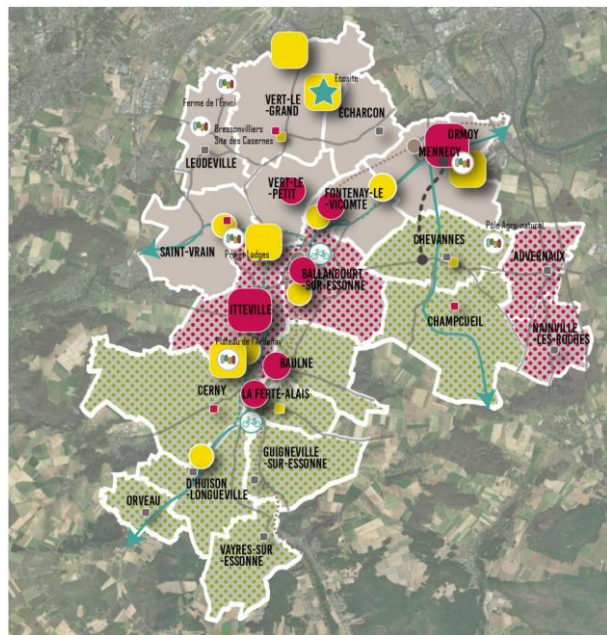
Cartes des axes du projet d'aménagement stratégique du SCoT

AXE 1



MAINTENIR LE CADRE DE VIE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

AXE 2



RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES LOCALES ET EN STRUCTURANT LES FILIERES D'INNOVATION

AXE 3



DEVELOPPER UN TERRITOIRE DURABLE ET RESILIENT FACE AUX RISQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

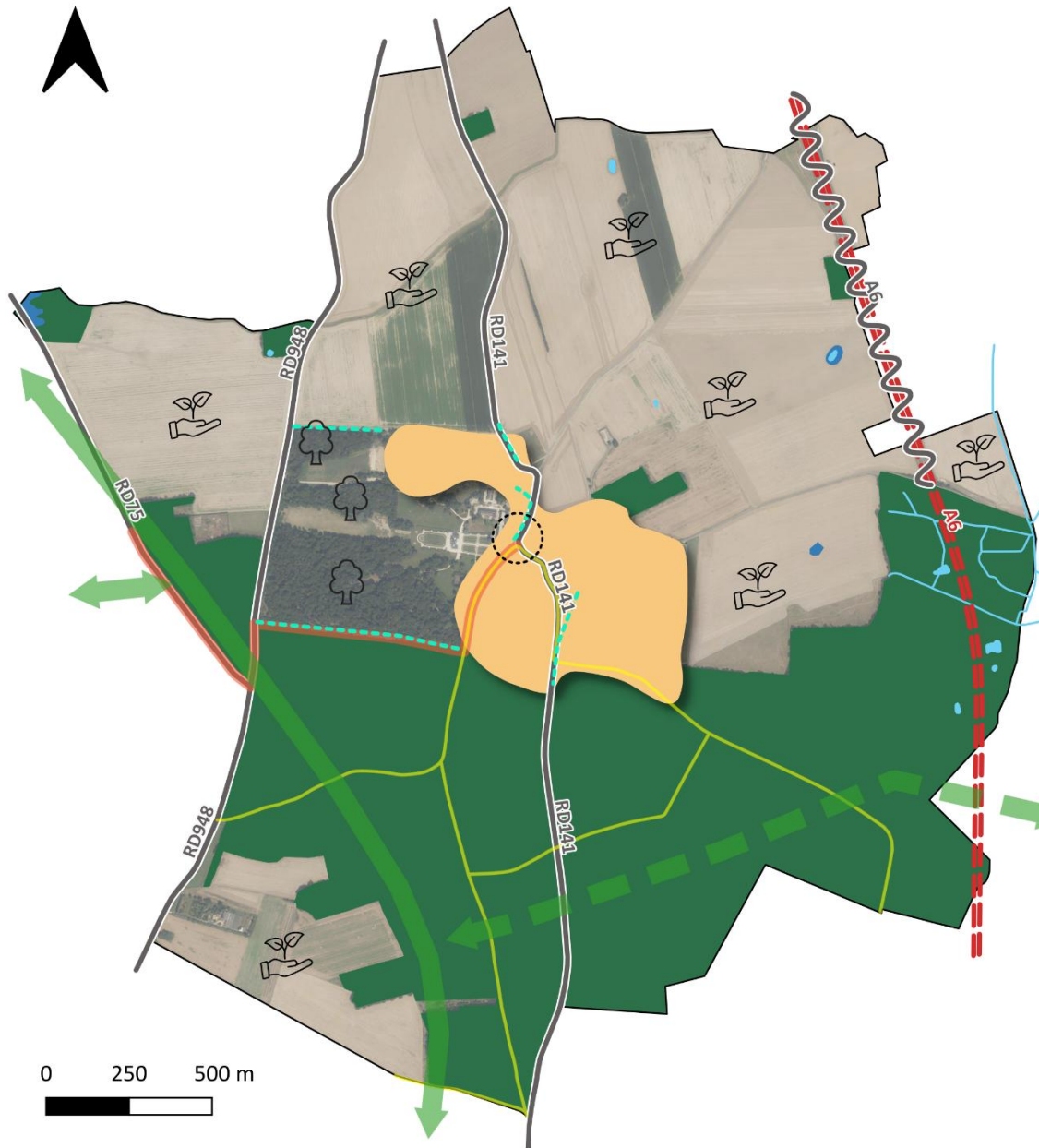
→ Extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible, soit 1 ha max.

→ Accroissement de 13 % à l'horizon 2040 de la densité résidentielle au sein des espaces urbanisé

An aerial photograph of a residential development project, overlaid with a semi-transparent grey filter. The image shows a mix of green spaces, roads, and buildings. A large, dark green wooded area is on the left, with a winding path or stream. The central and right portions show a dense residential layout with streets and houses. A large, light-colored rectangular area is visible in the upper right, possibly a parking lot or a large open space. The overall scene is a mix of natural and built environments.

SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

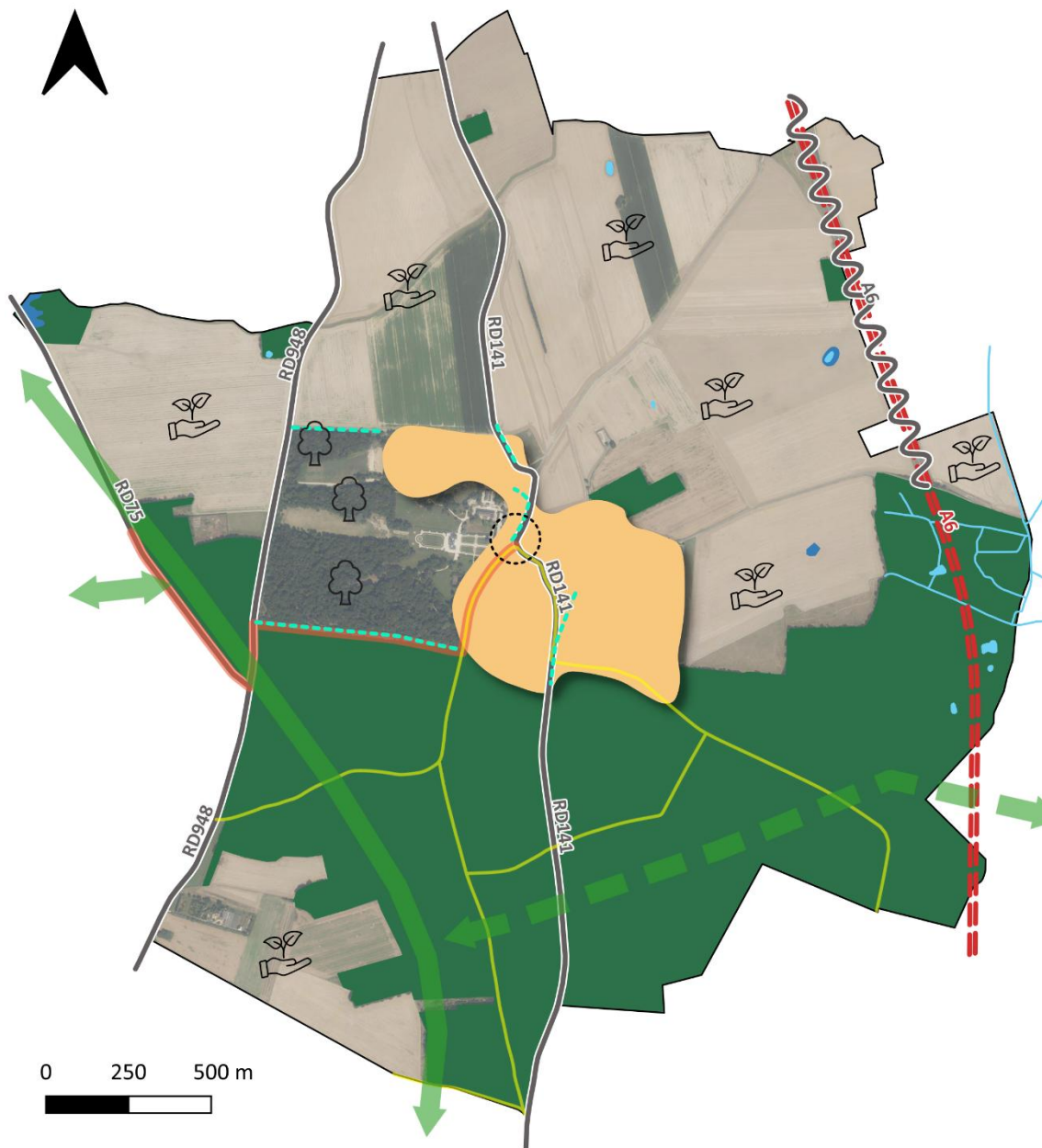
Axe I. Maîtriser le développement urbain pour accueillir les nouvelles populations et maintenir les activités économiques








- Privilégier le développement de l'habitat au sein du village
- Adapter l'offre d'équipement public en adéquation avec les besoins de la population
- Préserver les fossés de drainage
- Prendre en compte les nuisances sonores dans le cadre du développement urbain
- Soutenir l'activité agricole

- Objectif démographique de 700 habitants maximum à l'horizon 2040 soit 1,4 % de croissance annuelle
- Réalisation de 75 % de logements par densification du tissu urbain
- Envisager 1 extension de l'urbanisation pour le développement de l'habitat
- Maintien des activités existantes : MAS, Château et agriculture

Axe II. Préserver le cadre de vie et améliorer les mobilités

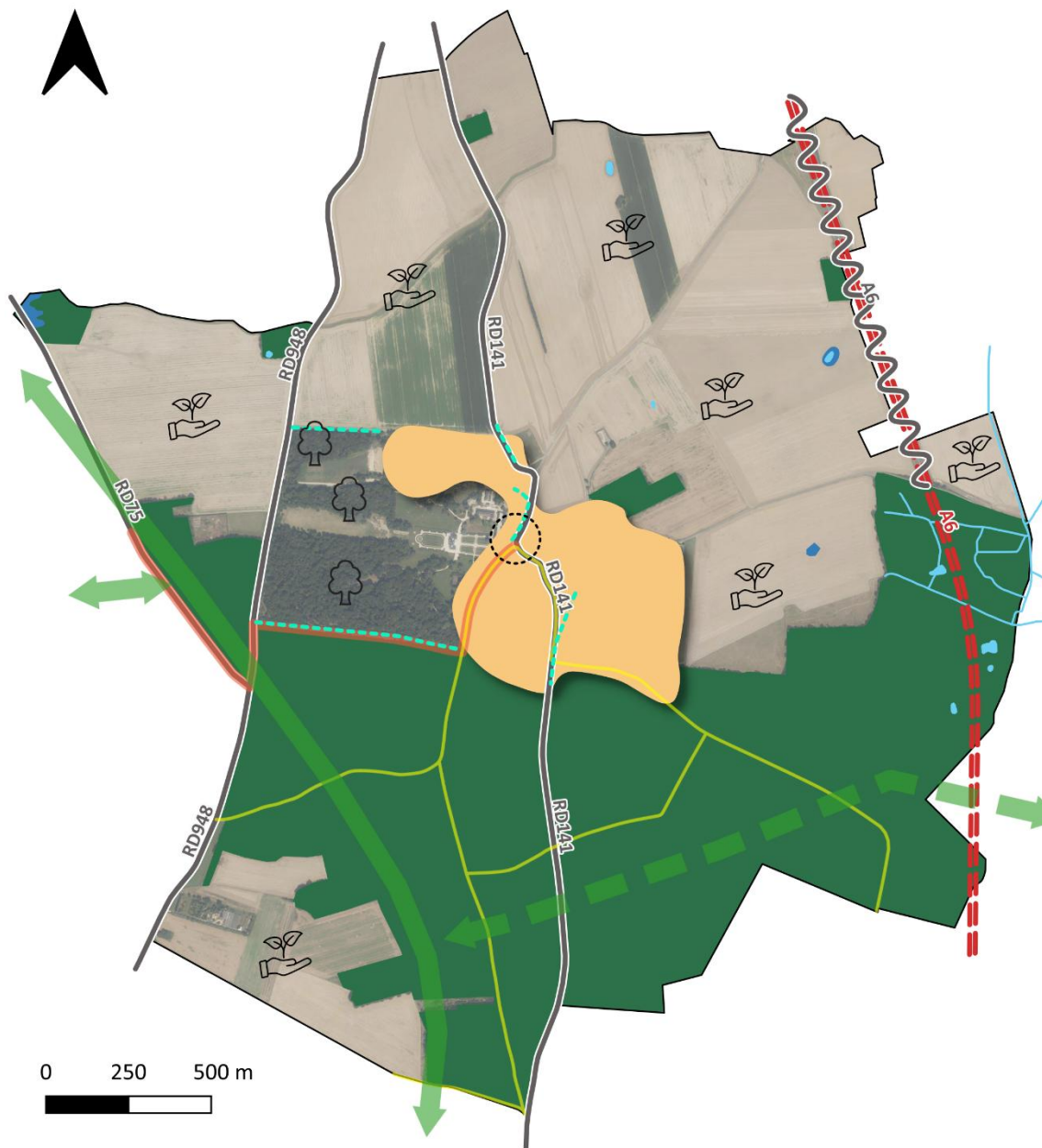


-  Respecter les formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village
-  Améliorer la sécurité routière sur les routes départementales
-  Encourager l'installation de borne de recharge pour les véhicules électriques
-  Préserver les chemins ruraux du territoire
-  Développer des aménagements cyclables sur le territoire

- **Préserver le patrimoine bâti remarquable**
- **Respecter les formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village**
- **Améliorer la sécurité routière sur les routes départementales**
- **Favoriser les modes de déplacements alternatifs**

0 250 500 m

Axe III. Préserver l'environnement



- ←→ Préserver les corridors écologiques
- ←→ Restaurer les corridors écologiques
- Préserver la trame verte
- Préserver les cours d'eau et plans d'eau
- Préserver les zones humides avérées
- 🌳 Préserver les espaces boisés du château

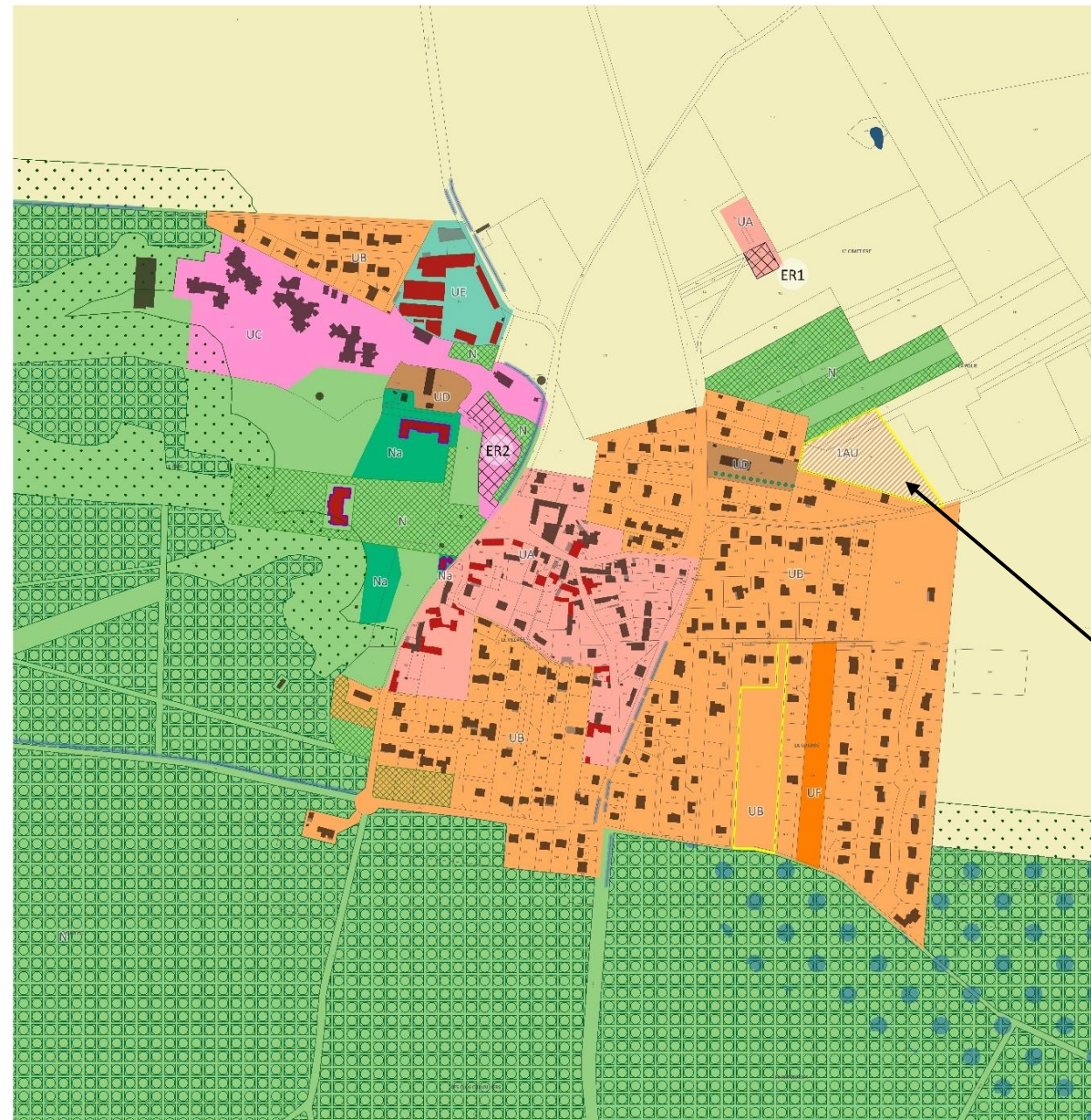
L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé à environ 1 ha maximum d'espaces agricoles et naturels :

- 0,866 ha pour l'habitat
- 0,093 ha pour l'extension du cimetière

An aerial photograph of a residential and commercial development. The image shows a mix of green spaces, including a large wooded area on the left and a smaller green field at the top. A network of roads and parking lots is visible, along with several buildings and structures. The overall scene is a mix of natural and built environments.

SYNTHÈSE DES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

Zones urbaines U et zone à urbaniser AU








-  Zone UA
-  Zone UB
-  Zone UC
-  Zone UD
-  Zone UE
-  Zone UF
-  Zone 1AU

Zone UB - OAP « Rue des Fontaines »



Secteur « Rue des Fontaines »

Orientations :

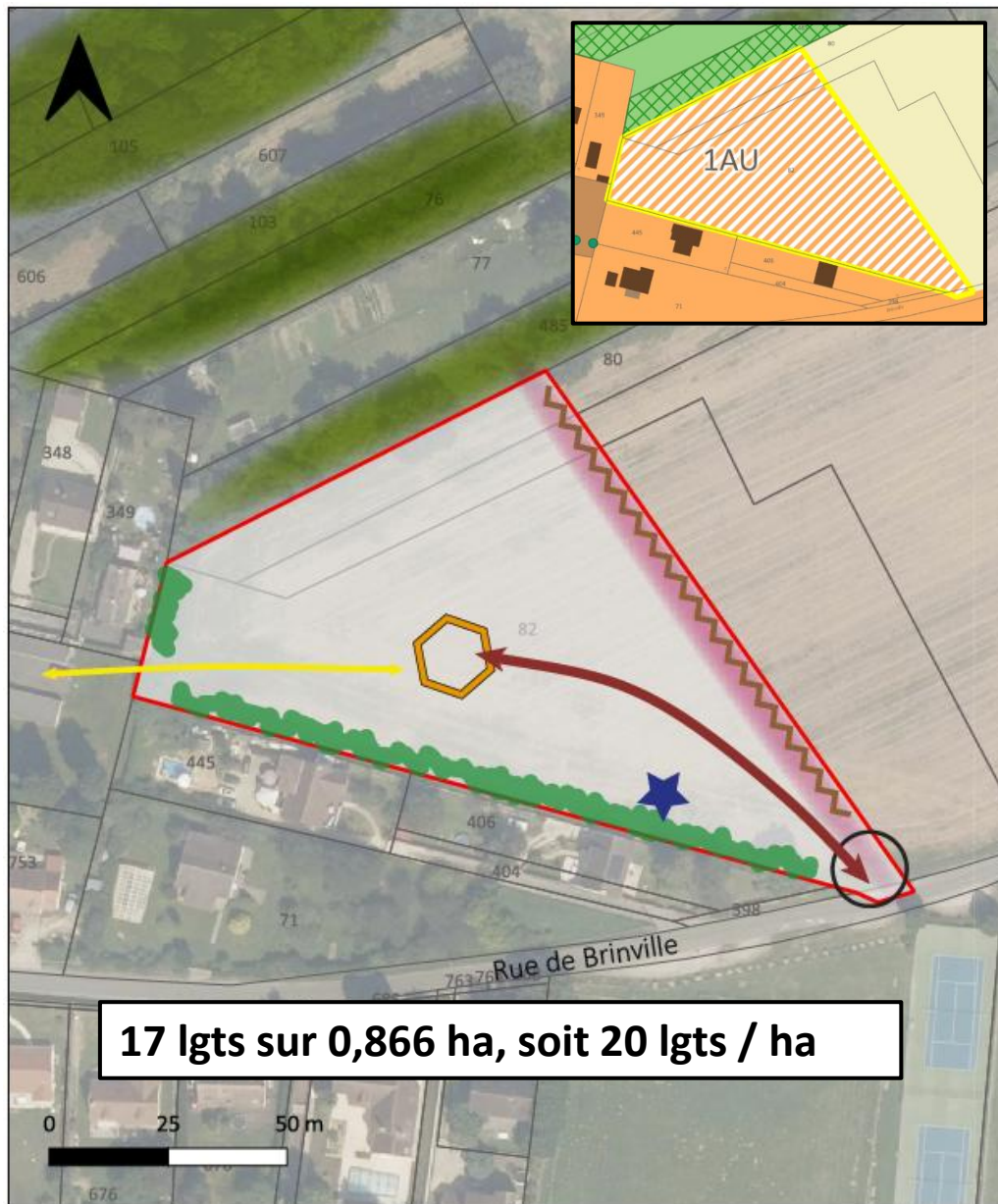
-  Périimètre du secteur soumis au respect de l'OAP
-  Assurer une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes
-  Assurer un traitement paysager et/ou architectural aux abords de la voirie
-  Sécuriser les accès au secteur depuis la rue de la Courbe et la rue des Fontaines (localisation de principe)
-  Réaliser une voie principale de desserte (localisation de principe)

Contexte :

-  Boisement existant protégé

14 lgts sur 0,934 ha, soit 15 lgts / ha

Zone 1AU - « Chapeau de Gendarme »




Secteur « Chapeau de Gendarme »

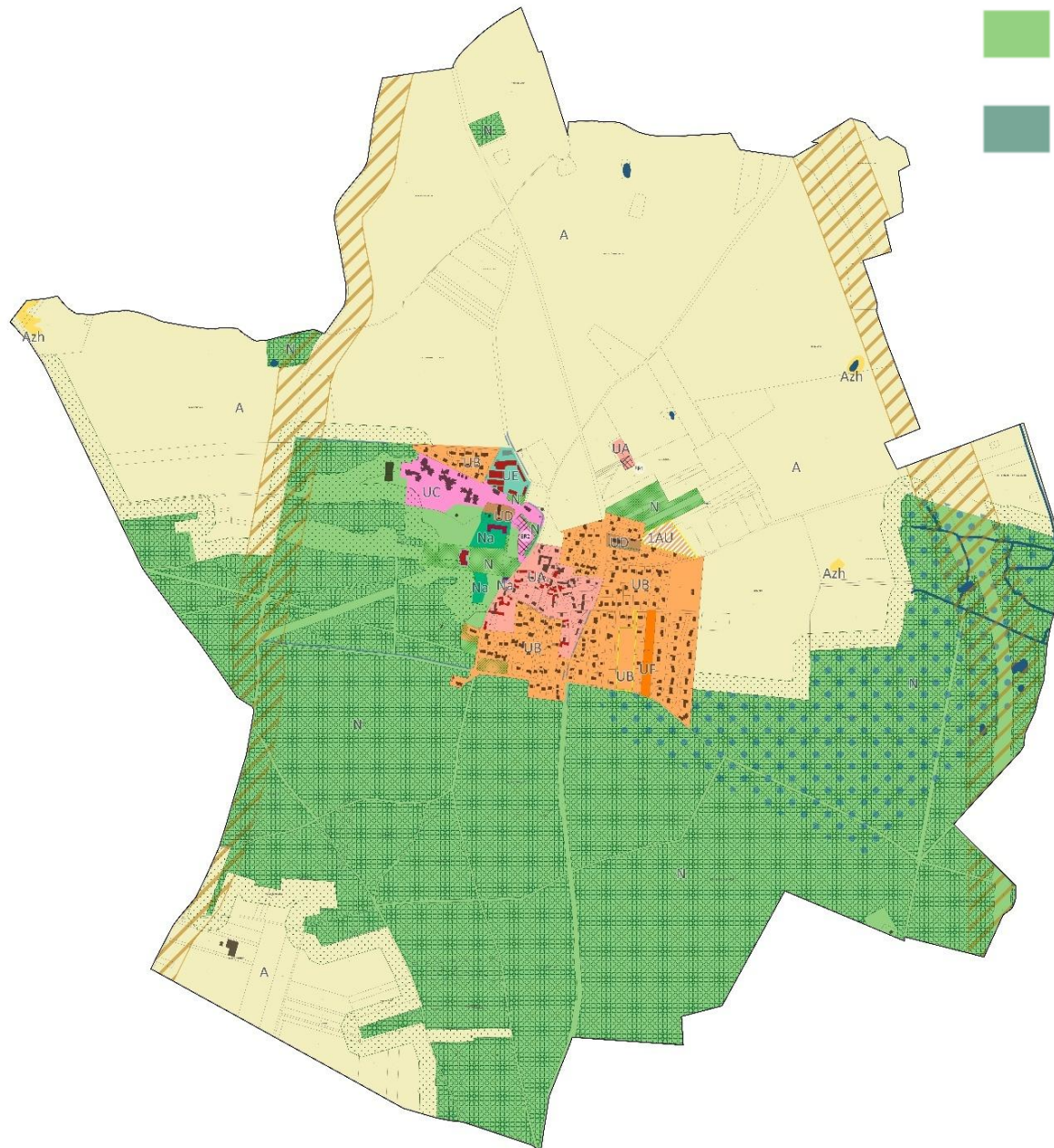
Orientations :

-  Périimètre du secteur soumis au respect de l'OAP
-  Assurer une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes
-  Réaliser un merlon paysager vis-à-vis de l'autoroute A6
-  Ménager une bande 5 m de largeur correspondant à une zone non traitée par des produits phytosanitaires
-  Sécuriser l'accès au secteur
-  Réaliser une voie principale de desserte à double sens (localisation de principe)
-  Réaliser une liaison douce (localisation de principe)
-  Réaliser une placette de retournement
-  Point de vigilance : Prendre en compte la topographie et la nature des sols dans la gestion des eaux pluviales

Contexte :

-  Boisement existant protégé

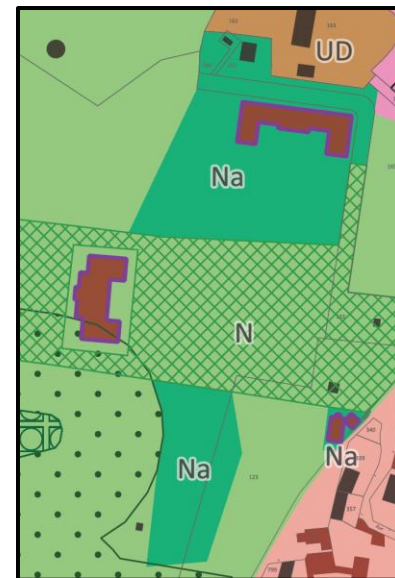
Zone naturelle N



-  Zone N
-  Secteur Na

La zone N regroupe des terrains, équipés ou non, à protéger pour leur valeur paysagère, écologique, esthétique ou historique, ainsi que pour leur caractère naturel ou forestier.

Elle comprend un secteur spécifique, le secteur Na (destiné au développement événementiel et touristique du Château de Nainville-les-Roches).



An aerial photograph of a town and its surroundings, including fields and a forested area. The image is semi-transparent, allowing the text to be overlaid. The text is in a bold, blue, sans-serif font.

PROCÉDURE ET LES MODALITÉS DE CONCERTATION

Registre en mairie pour recueillir l'ensemble des suggestions ou remarques

**Suivi de la
procédure**

**Etape 1 : DELIBERATION du Conseil Municipal pour arrêter
le projet de PLU**

**Etape 2 : TRANSMISSION DU PROJET DE PLU POUR AVIS aux
personnes publiques associées**

Etape 3 : ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DU PLU

Etape 4 : APPROBATION DU PLU

