

**P.L.U.**  
**PLAN LOCAL  
d'URBANISME**

Pièce 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES

**« APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE »**

**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du  
23/03/2017**

**Et exécutoire depuis le 27/03/2017**

**Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil  
Municipal en date du 13/12/2018**

**Le Maire**

**Anne Marie MARCHAND**

## PREAMBULE

---

Article L151-5 (différé) du Code de l'Urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° 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. [...] »*

Le projet politique de la ville s'inscrit dans la lignée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Nemours Gâtinais, ainsi que dans le mouvement actuel plus large de prise de conscience de notre responsabilité vis-à-vis des générations futures sur l'espace que nous leur laisserons.

L'affirmation de la vocation touristique de Nemours est au cœur de ce projet communal, à la fois pour renforcer le tissu économique (services aux particuliers et aux entreprises, commerces) mais aussi asseoir l'attractivité de des espaces de vie que la ville a à offrir.

Ainsi, la stratégie portée par le Plan Local d'Urbanisme, affirmée ici dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), vise à :

*Affirmer son positionnement stratégique à travers une stratégie économique ambitieuse*

Ce positionnement stratégique sera mis en œuvre à travers trois grands axes d'action :

Le rayonnement du centre-ville

La ville unifiée

La ville « Patrimoine vivant »





Affirmer son positionnement spécifique à  
travers une stratégie économique ambitieuse

## UN POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE A LA CROISEE DES INFLUENCES SUD FRANCILIENNES

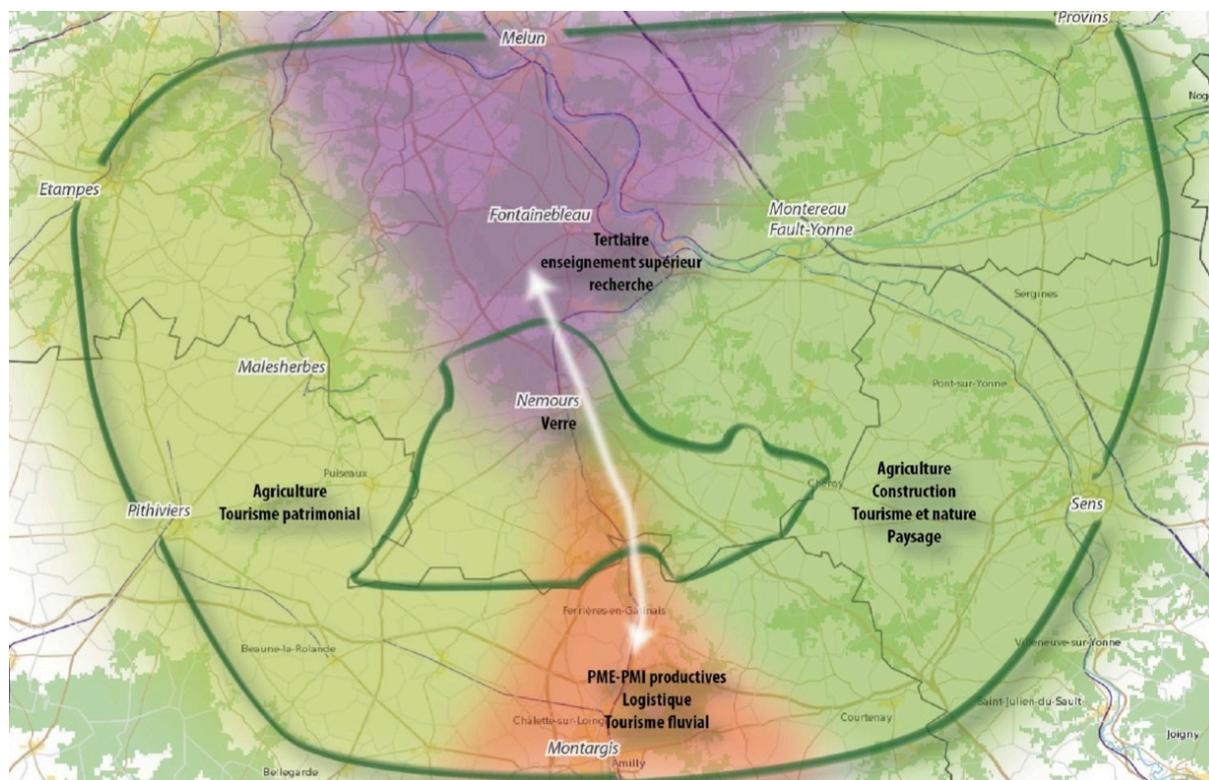
En terme de positionnement stratégique, la Ville de Nemours est le cœur d'un pôle urbain rayonnant sur l'ensemble du Gâtinais. C'est :

- l'interface entre les dynamiques économiques tertiaires de l'Île-de-France, via Fontainebleau, et les enjeux de développement économique industriel et logistique partagés avec le sud de l'Île-de-France et les régions Centre-Val de Loire et Bourgogne,
- l'épicentre d'un espace à fort potentiel touristique, entre Fontainebleau, Barbizon, Château-Landon, ... qui organise autour de lui une stratégie qui vise à développer le tourisme de destination et ainsi dépasser l'image d'un simple espace d'excursion à la journée.

L'objectif porté par le projet politique du SCoT est d'organiser la capitalisation de flux franciliens choisis et structurés par le Loing (axe nord-sud) et d'intensifier les liens entre les territoires voisins : Fontainebleau et Moret-sur-Loing pour leurs équipements d'enseignement supérieur, leurs activités tertiaires et de recherche ; Montargis pour son tissu de PME/PMI productives et son tourisme fluvial ; les franges icaunaises spécialisées sur l'agriculture, le tourisme de nature et plus largement la qualité de leurs paysages.

Extrait du SCoT Nemours-Gâtinais : un territoire de transition et de rencontre au cœur du « Grand Gâtinais »

Source : SCoT Nemours-Gâtinais, approuvé en 2015



Ainsi, dans ce contexte sud francilien, la Ville de Nemours entend asseoir son attractivité sur les plans résidentiel, touristique et économique. La réaffirmation de son statut de « Ville de charme »

constitue la clé de voûte à la réussite de la stratégie du SCoT, entre « Ville dynamique et paisible », « Ville patrimoniale et innovante », « Espace intégré » au réseau urbain francilien et « Lieu de vie de proximité ».

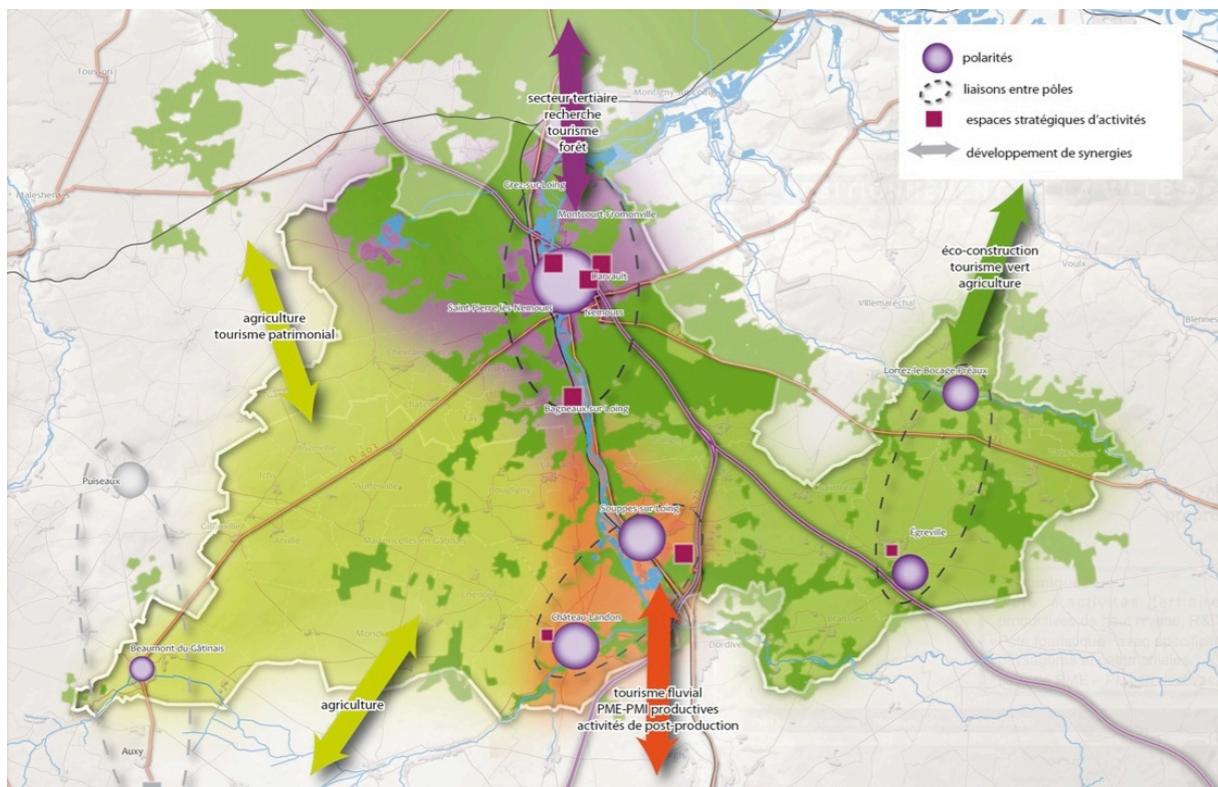
## UN POSITIONNEMENT MOTEUR AU SEIN DU POLE DE NEMOURS

L'agglomération de Nemours (composée de Nemours, de Bagneaux, Saint-Pierre-lès-Nemours et de Darvault) est le pôle moteur du territoire du SCoT Nemours Gâtinais. En son sein, **Nemours valorise et conforte ses propres savoir-faire et ses ressources internes** :

- **les ressources économiques** : c'est autant un **Pôle d'activités tertiaires productives de haut niveau**, comprenant notamment des établissements de R&D, qu'un **Pôle touristique à part entière**, avec ses spécificités paysagères (interface entre les deux lits du Loing) et patrimoniales (château, canal, vieille ville). Son tissu de PME et de PMI productives est également un avantage comparatif dans l'environnement économique local.
- **les ressources fonctionnelles** : avec Saint-Pierre-lès-Nemours, Nemours constitue le seul **Pôle de centralité du SCoT**, à la fois de projeteur et de rabatteur des forces vives du Gâtinais vers et depuis Paris, Fontainebleau, Melun. En outre, c'est aussi le principal **Pôle de services** à l'échelle de son bassin de vie.

### Un territoire structuré par des pôles complémentaires

Source : SCoT Nemours-Gâtinais, approuvé en 2015



Nemours occupe ainsi une place privilégiée au sein de son environnement proche, car c'est la ville qui permet à la fois de concentrer les forces du territoire pour un rayonnement accru et de répondre aux besoins du quotidien de ses populations. D'autres pôles, plus modestes, s'articulent autour de la Ville (Souppes-sur-Loing, Egreville, Beaumont-du-Gâtinais, ...)



### L'ÉCONOMIE AU CŒUR DE LA STRATÉGIE

---

En cohérence avec la stratégie du SCoT de Nemours-Gâtinais, la Ville de Nemours place l'économie au cœur de sa propre stratégie de développement :

- dans le cadre d'un développement maîtrisé et équilibré,
- en s'appuyant sur la redynamisation de son attractivité économique et résidentielle propre.

L'affirmation du tourisme, comme **filière économique créatrice** de valeur et comme moyen **de développer la culture, les loisirs et le lien social** entre les habitants, tient un **rôle majeur** dans la reconnaissance des atouts de Nemours. Filière économique à part entière, la valorisation du tourisme a pour objectif d'améliorer à terme l'image de la Ville et de **concourir à l'élévation du niveau de services aux usagers**.

En outre, le **renforcement** de l'offre touristique implique celui du **tissu commercial et artisanal**, ainsi que la présence des activités industrielles et tertiaires à forte valeur ajoutée, ce qui nécessitera :

- La diversification du parc résidentiel aura pour but de fluidifier le marché immobilier local, avec des logements correspondant mieux aux parcours résidentiel et de vie.
- Par là, l'accueil de nouveaux habitants qualifiés, bénéficiant de revenus disponibles plus importants et travaillant dans les pôles d'emplois du Sud francilien, dont Nemours. Le rapprochement des lieux de vie et de travail ainsi que la consommation accrue de services et de commerces de proximité constitueront l'amorce d'une dynamique vertueuse d'économie résidentielle forte.
- La facilitation des parcours éducatifs et professionnels des habitants actuels en favorisant l'accès à l'emploi, la diversification du tissu économique, et la diversification du parc résidentiel (*cf. supra*).

D'autre part, Nemours s'appuie sur **l'ensemble de ses infrastructures de mobilité**, véritable atout majeur pour son développement :

- l'autoroute A6 (Paris-Lyon), le train (TER SNCF) ainsi que les transports collectifs efficaces internes au pôle de Nemours (réseau STILL) mais aussi externes avec d'autres pôles de Seine-et-Marne(Seine-et-Marne Express),
- et sur son raccordement au très haut débit prévue avant 2020.

Ces différentes actions en faveur de la valorisation économique du territoire se déclinent dans les différents secteurs de la ville de Nemours :

#### Les déclinaisons spatiales de la stratégie économique du projet

La stratégie économique : des vocations motrices	Les projets porteurs de cette stratégie
Le tourisme et les activités de services (espaces de bureaux, commerces de proximité)	Le centre-ville historique
La production industrielle	La zone du Rocher Vert
Le grand commerce et les activités à haut niveau de services	La ZAC des Hauteurs du Loing
L'économie résidentielle mixte et l'attractivité des quartiers	Le quartier du Mont Saint-Martin, les quartiers sud de Nemours, l'avenue de Lyon

Nemours souhaite en outre valoriser un mode de vie de grande qualité et les atouts différenciateurs susceptibles de fidéliser et/ou d'attirer de nouveaux habitants soucieux d'un cadre de vie apaisé mais ouvert et connecté au monde. Loin d'être une « ville dortoir », Nemours renforce son rôle dans son environnement géographique plus ou moins proche, par **une croissance résidentielle et une croissance économique équilibrées**.

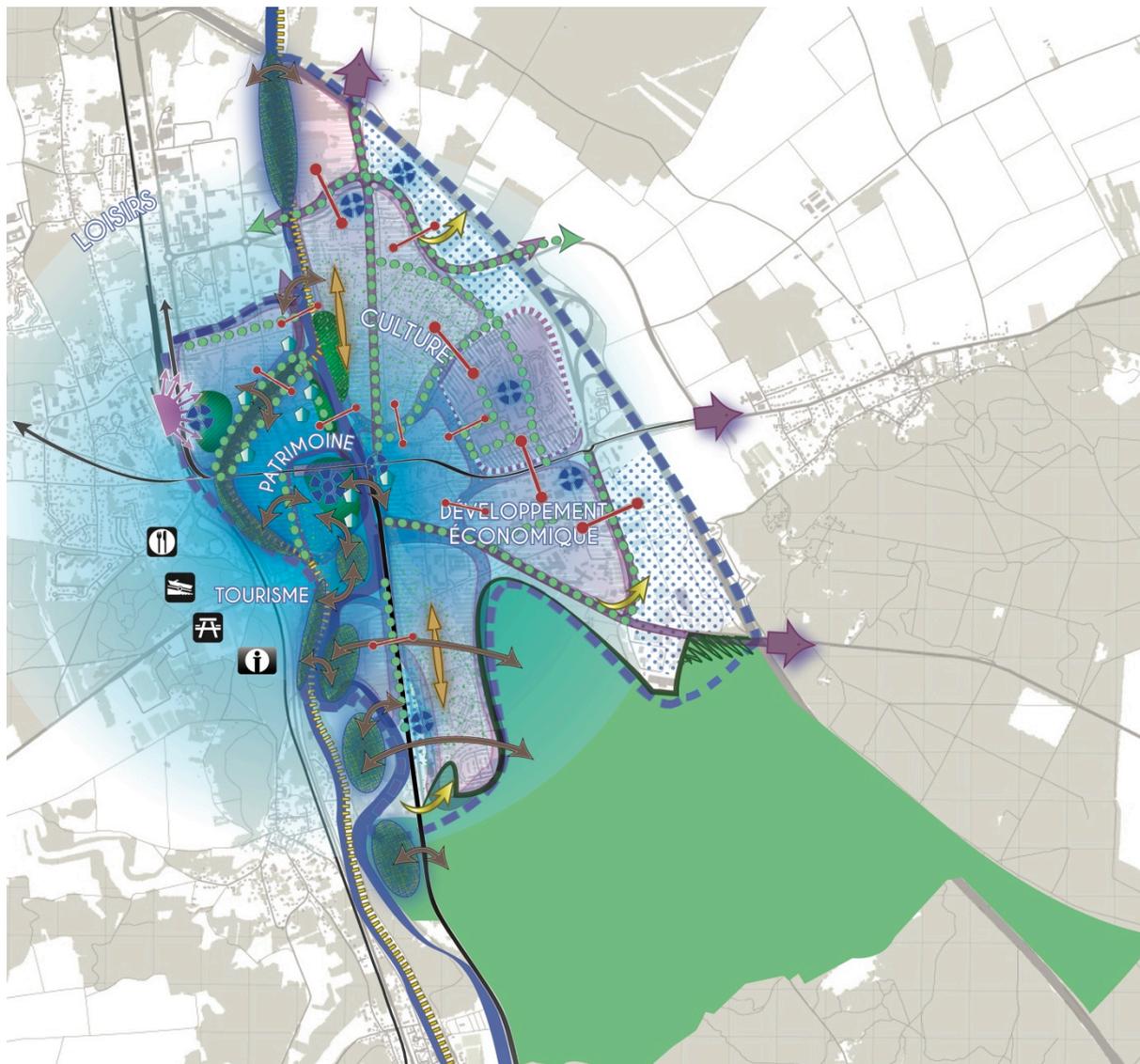
Par ailleurs, cette dynamique de développement sera organisée et maîtrisée dans un contexte où **l'eau, constitutive du patrimoine communal, joue le rôle de marqueur identitaire fort de la Ville**, celle-ci s'étant historiquement organisée autour du Loing et structurée par elle selon les rapports qu'elle entretenait, et entretient toujours, avec la rivière et son canal.

Sur le plan de l'évolution spatiale et du fonctionnement global de la Ville, l'objectif est donc de :

- mettre en évidence les atouts et les ambiances de chacun des quartiers,
- doter les zones d'activités et le tissu urbain existant des dernières technologies en matière de télécommunication dans le but de favoriser la création d'emplois par les entreprises et les particuliers (tissu de PME / TPE et de PMI / TPI),
- mieux relier les quartiers, de faciliter les échanges et l'accessibilité aux services,
- valoriser les différents patrimoines : historique, fluvial, naturel, architectural et urbain comme supports de développement et d'attractivité.



## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Nemours Réalisation EAU 2015



### La ville "patrimoine vivant"

-  Déploiement des continuités vertes urbaines
-  Valorisation des milieux aquatiques et des paysages: mise en valeur et gestion des risques
-  Renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB)
-  Encadrement des contacts entre espaces urbains et forestiers
-  Développement du maillage vert (alignements d'arbres et cheminements doux)
-  Perméabilité : nature en ville
-  Interaction entre les espaces environnant proches
-  Valorisation du patrimoine
-  Liaisons et transitions à créer en lien avec des projets d'aménagement
-  Enjeu à long terme de redéfinition des périmètres de ZNIEFF
-  La ville unifiée
-  Transition morphologique et/ou liens entre quartiers
-  Revalorisation des entrées de ville
-  Renforcement du rôle de la gare comme entrée de ville
-  Bouclage du système viarie : meilleurs accès aux équipements, commerces et services

-  Pérennisation de l'effort de diversification de l'offre résidentielle
-  Achèvement du décloisonnement du quartier Saint Martin (ANRU)
-  Confortement de l'offre commerciale de proximité
-  Requalification et densification des zones économiques
-  Pérenniser la mixité des fonctions commerciales, artisanales et de services
-  Liaisons et transitions à créer en lien avec des projets d'aménagement

### Le rayonnement du centre-ville

-  Réaménagement du centre-ville
-  Rayonnement de l'hyper-centre
-  Patrimoine Développement des fonctions patrimoine, culture et loisirs
-  Patrimoine Renforcement de l'attractivité commerciale et touristique
-  Patrimoine Amélioration du niveau de services (hôtel-restauration, lieux de détente, information...)
-  Patrimoine Requalification des espaces publics et projets : sites à enjeux
-  Patrimoine Confortement du tissu économique
-  Patrimoine Eurovéloroute Scandhispanique

## LES OBJECTIFS

---

En lien avec la programmation ambitieuse prévue par le SCoT pour l'agglomération de Nemours, le projet d'aménagement et de développement durables s'approprie cette ambition, tant sur le plan résidentiel que sur le plan économique.

### OBJECTIFS CONCERNANT LE PARC RESIDENTIEL

---

À l'échelle du pôle de Nemours composé, on l'a vu précédemment, des communes de Nemours, Saint-Pierre-lès-Nemours, Darvault et de Bagneaux-sur-Loing, le SCoT fixe un objectif de 1 392 logements devront être créés d'ici à 2030 :

- les deux tiers des objectifs de logements devront être réalisés en renouvellement du tissu urbain existant,
- le dernier tiers, réalisé en extension du tissu urbain existant, représentera, au maximum, 18 hectares de consommation foncière,
- les enveloppes en extension pour lesquelles la densité moyenne globale devra être d'au moins 35 log/ha.

**En compatibilité avec le SCoT, la ville de Nemours assumera une proportion importante de ces objectifs de logements, avec la réalisation, d'ici à 2030, de 800 à 820 logements, soit un rythme annuel de construction de 50 à 55 logements.**

Achever le volet résidentiel de la ZAC des Hauteurs du Loing



### OBJECTIFS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

En matière de développement économique, le SCoT cherche à renforcer le positionnement du pôle de Nemours dans l'environnement productif local.

Pour cela, il prévoit que, sur les 49 hectares pour l'extension des parcs d'activités à l'échelle de l'agglomération, **soient consacrés 20 hectares sur la seule ZAC des Hauteurs du Loing de**



**Nemours**, espace en cours d'aménagement et de commercialisation (transfert de l'Intermarché et son extension au centre commercial du Coquelicot, livraison du secteur C de la ZAC des Hauteurs du Loing).

D'autre part, **2 hectares pourront être mobilisés, à très long terme, pour permettre la reconfiguration de la ZAI du Rocher Vert** (reconfiguration des périmètres de protection des espaces naturels).

Reconfigurer la ZAI du Rocher Vert pour optimiser le tissu productif existant



## **OBJECTIFS CONCERNANT LA CONSOMMATION MODERATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Au regard des potentiels fonciers encore disponibles sur le territoire communal, **le développement résidentiel nemourien se réalisera principalement en renouvellement urbain**, c'est-à-dire, en mobilisant les espaces bâtis (friches, changements de destination, ...) et non bâtis (« dents creuses », divisions parcellaires, ...) compris dans le tissu urbain existant. Le projet d'aménagement de Nemours vise l'achèvement de l'urbanisation de son espace à l'horizon 2030.

Dans le cadre des objectifs fixés par le SCoT du Pays de Nemours Gâtinais, la ville mobilisera **7,7 hectares aujourd'hui non urbanisés et qui constitueront la seule consommation foncière**, dont les 4,7 hectares du secteur B tranche 3 de la ZAC des Hauteurs du Loing pour le résidentiel, et **le potentiel foncier mutable et mobilisable représentant par ailleurs entre 5,5 à 6 hectares dans le tissu urbain existant**.

La ZNA et l'avenue de Lyon, des secteurs d'optimisation du tissu urbain existant



## LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU P.A.D.D.

---

Axe 1 : Le rayonnement du centre-ville

Un moteur pour l'économie, le tourisme et la qualité de vie

Axe 2 : La ville unifiée

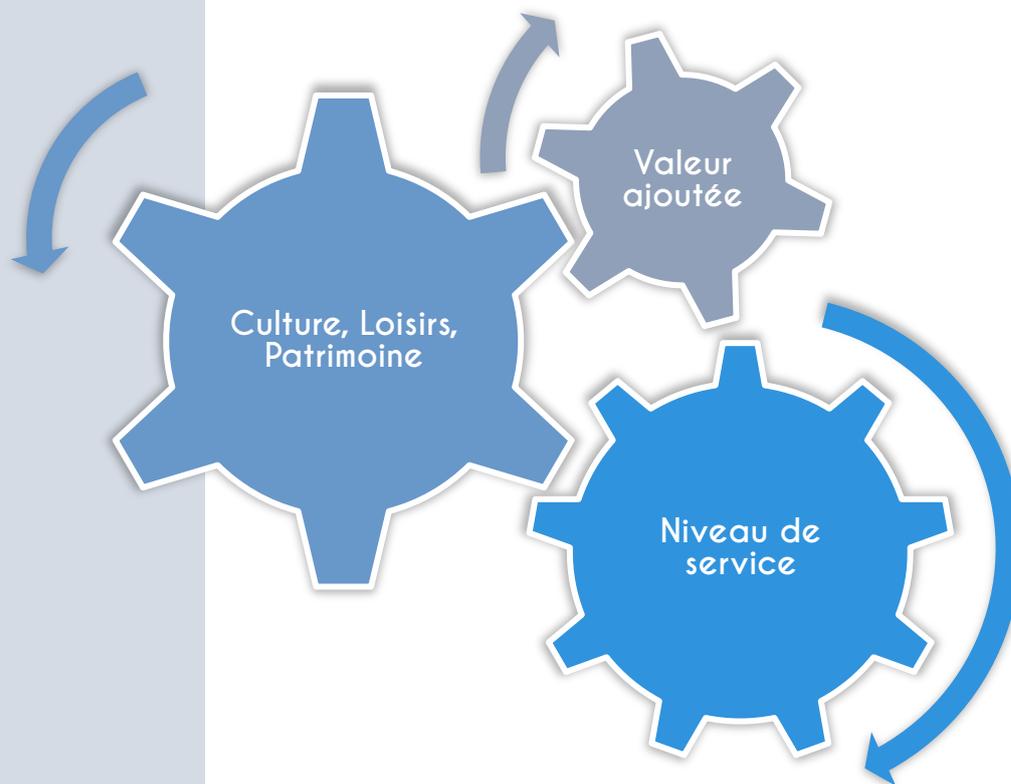
Du patchwork des quartiers à une mosaïque d'ambiances reliées au centre-ville

Axe 3 : La ville « patrimoine vivant »

L'équilibre entre gestion des risques, nature en ville et intensification urbaine pour une valorisation patrimoniale et une attractivité résidentielle dans tous les quartiers







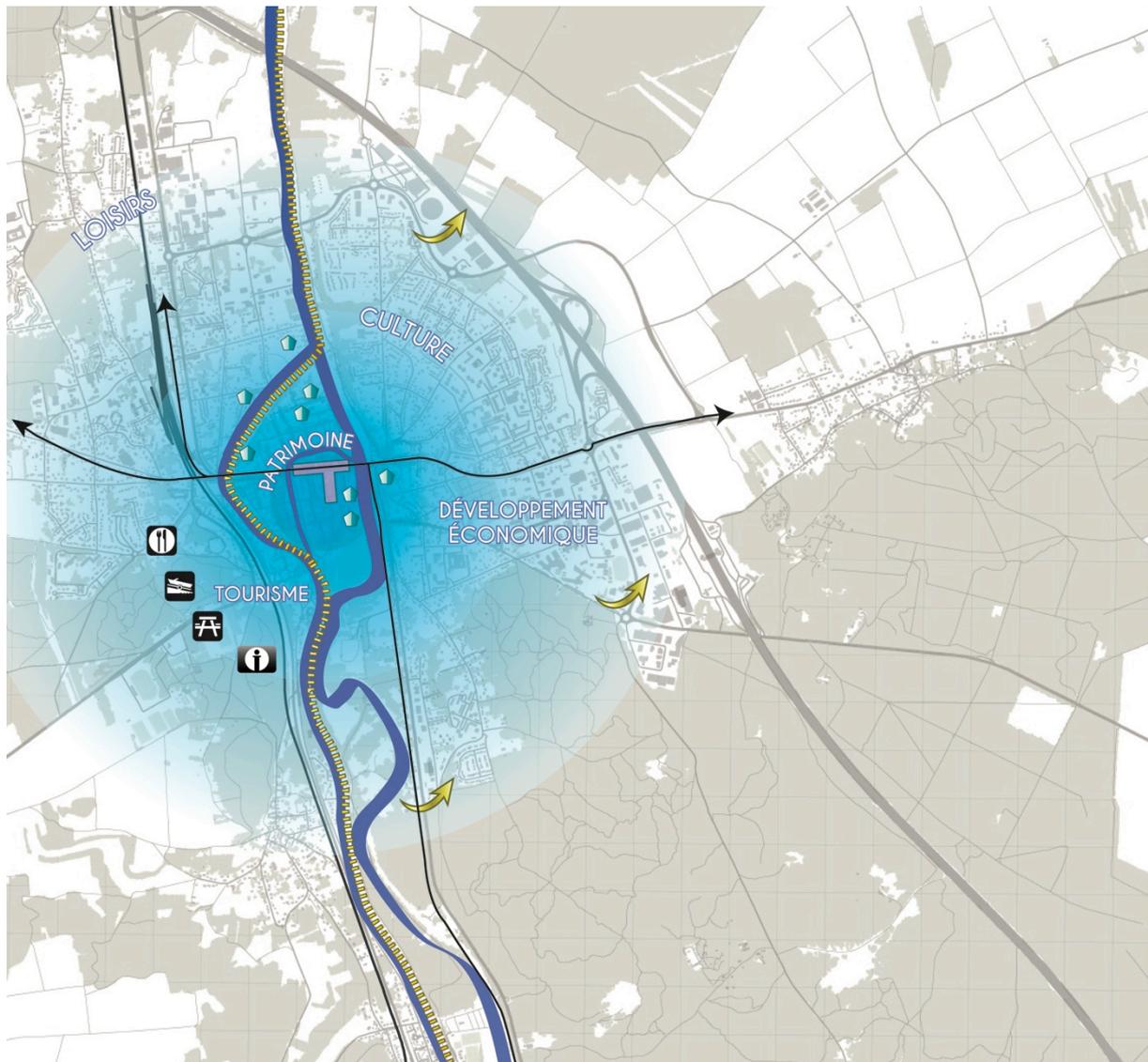
## AXE 1 : Le rayonnement du centre-ville

Un moteur pour l'économie et la qualité de vie

Au cœur du projet politique de la Ville de Nemours, le réaménagement global du centre-ville est la clé de voûte de la redynamisation du tissu économique nemourien.

Il concourt à la valorisation globale des moteurs de l'économie et de la vie locale, à travers un travail particulier en matière de tourisme, de loisirs, de culture, de patrimoine et de développement économique.

### Le rayonnement du centre-ville Réalisation EAU, 2015



-  Rénaménagement du centre-ville
-  Rayonnement de l'hyper-centre
- Patrimoine**  Développement des fonctions patrimoine, culture et loisirs
-  Renforcement de l'attractivité commerciale et touristique
-  Amélioration du niveau de services (hôtel-restauration, lieux de détente, information...)
-  Requalification des espaces publics et projets : sites à enjeux
-  Confortement du tissu économique
-  Eurovéloroute Scandhispanique

## LA MISE EN VALEUR TOURISTIQUE DU CENTRE-VILLE

---

- Le centre-ville, un rôle moteur pour l'économie et la qualité de vie

La stratégie touristique s'appuie avant tout sur la valorisation d'un patrimoine exceptionnel où l'histoire est liée à la présence de l'eau (le Loing, les gués et les ponts, le canal, les îles).

La valorisation des atouts patrimoniaux de la ville (Château-Musée, église classée, patrimoine vernaculaire, ...) recouvre les enjeux de préservation des abords (perception, cohérence) et d'accompagnement de l'évolution des bâtiments avoisinants (aspects extérieurs, intégration architecturale, ...)

Vue aérienne du centre-ville avec le Loing, le pont, le canal et le Château-musée



- La reconquête des berges du canal et de la rivière

Au delà de la valorisation touristique du quartier central, la mise en œuvre d'actions en faveur de sa restructuration concourra à revaloriser les espaces des berges du Loing et de son canal, dont le caractère pittoresque (vues, flânerie, ...) n'est pas exploité à sa juste valeur. Cette restructuration mobilisera le réaménagement des espaces publics (nouveaux matériaux et mobiliers urbains, redimensionnement des gabarits, pacification des espaces), leur réorganisation fonctionnelle (aménagement de places) et la création de cheminements piétonniers, partout dans le centre historique et notamment sur les quais, les rendront attractifs.

- L'élévation du niveau de services aux habitants

Si le tourisme constitue une filière économique à part entière, il permet également une élévation du niveau des services qui bénéficient à la fois aux touristes mais avant tout aux habitants, comme la qualité des espaces publics, véritables lieux de vie et les commerces proposés. Le projet stratégique de la ville entend donc :

- mettre en place un cercle vertueux à travers la valorisation des espaces de vie et des places publiques, au sein du tissu existant, afin de favoriser :
  - ➔ la création endogène (d'initiative locale) de nouvelles activités économiques (tertiaires, artisanales, commerciales),
  - ➔ la création des services d'accompagnement (tertiaire non productif),



➔ les usages (diversification des loisirs, commerces).

- pérenniser et renforcer l'activité commerciale et de services, induite par la revalorisation du centre-ville ancien (cf. Axe 2) : les visiteurs, plus nombreux, consomment sur place, créant de la valeur ajoutée supplémentaire bénéficiant au tissu économique et renforçant l'offre pour les habitants.



## RE-HABITER NEMOURS

---

La (re)valorisation du centre-ville ancien renouvelle l'image de la Ville pour renforcer son attractivité résidentielle auprès de la population active, nécessaire à la pérennisation de ses entreprises et au développement économique (Cf. diagnostic prospectif). Dans ces conditions :

- La gestion des ressources foncières et immobilières doit permettre la production d'une offre nouvelle de logements dans un cadre maîtrisé permettant de:
  - ➔ Préserver le patrimoine privé bâti témoin d'une époque et d'une qualité architecturale,
  - ➔ Préserver les habitants du risque d'inondation,
  - ➔ Offrir aux habitants des conditions de vie répondant à leurs besoins (stationnement, convivialité, gestion des nuisances).
- L'offre en immobilier de bureaux, insérée dans le tissu urbain existant, pourra être favorisée à terme notamment sur les linéaires des voies structurantes où les nuisances (bruit, pollution, circulation routière importante) limitent l'attractivité résidentielle. Cette offre pourra ainsi prendre la forme de pieds d'immeubles occupés par des activités tertiaires, ou celles de petites opérations immobilières.
- Le maintien et le développement du nombre d'habitants dans le centre-ville est lui-même vecteur du renforcement de l'offre de commerces (en diversité et en quantité) et de services locaux, donc de qualité de vie. En effet, le marché de consommation local sera plus important, les commerces et services bénéficiant de plus de revenus disponibles pour les achats.

## AXE 2 : La ville unifiée

Du patchwork des quartiers à une mosaïque d'ambiances reliées au centre-ville

La ville est un tout : aucun de ses secteurs n'est délaissé et les quartiers ont accès facilement l'un à l'autre.

### Le ville unifiée : d'un patchwork à une mosaïque Réalisation EAU, 2015



-  La ville unifiée
-  Transition morphologique et/ou liens entre quartiers
-  Revalorisation des entrées de ville
-  Renforcement du rôle de la gare comme entrée de ville
-  Bouclage du système viaire : meilleurs accès aux équipements, commerces et services
-  Pérennisation de l'effort de diversification de l'offre résidentielle
-  Achèvement du décroisonnement du quartier Saint Martin (ANRU)
-  Confortement de l'offre commerciale de proximité
-  Requalification et densification des zones économiques
-  Pérenniser la mixité des fonctions commerciales, artisanales et de services
-  Liaisons et transitions à créer en lien avec des projets d'aménagement

## AMELIORER LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS EN TRAVAILLANT SUR LES ESPACES DE CIRCULATION ET LA REAFFIRMATION DU ROLE DES PLACES

---

- Mailler la ville par un système de places, support d'une vie locale riche

Pour résoudre la juxtaposition des différents espaces de vie de Nemours, son projet d'aménagement met en œuvre une clarification des espaces de circulation et des places dont la vocation est de devenir les lieux du lien social, de l'échange et de la convivialité. La qualité des espaces de circulation (rues et routes) et des espaces de rencontre (place, zone semi-piétonne) sera améliorée par des aménagements paysagers soutenus qui renforceront leur attractivité, ceci afin de réaffirmer leur rôle social (flânerie, tenue d'événements culturels, associatifs et commerçants).

Certains espaces sont caractéristiques de cette fragmentation entre quartiers pourtant proches :

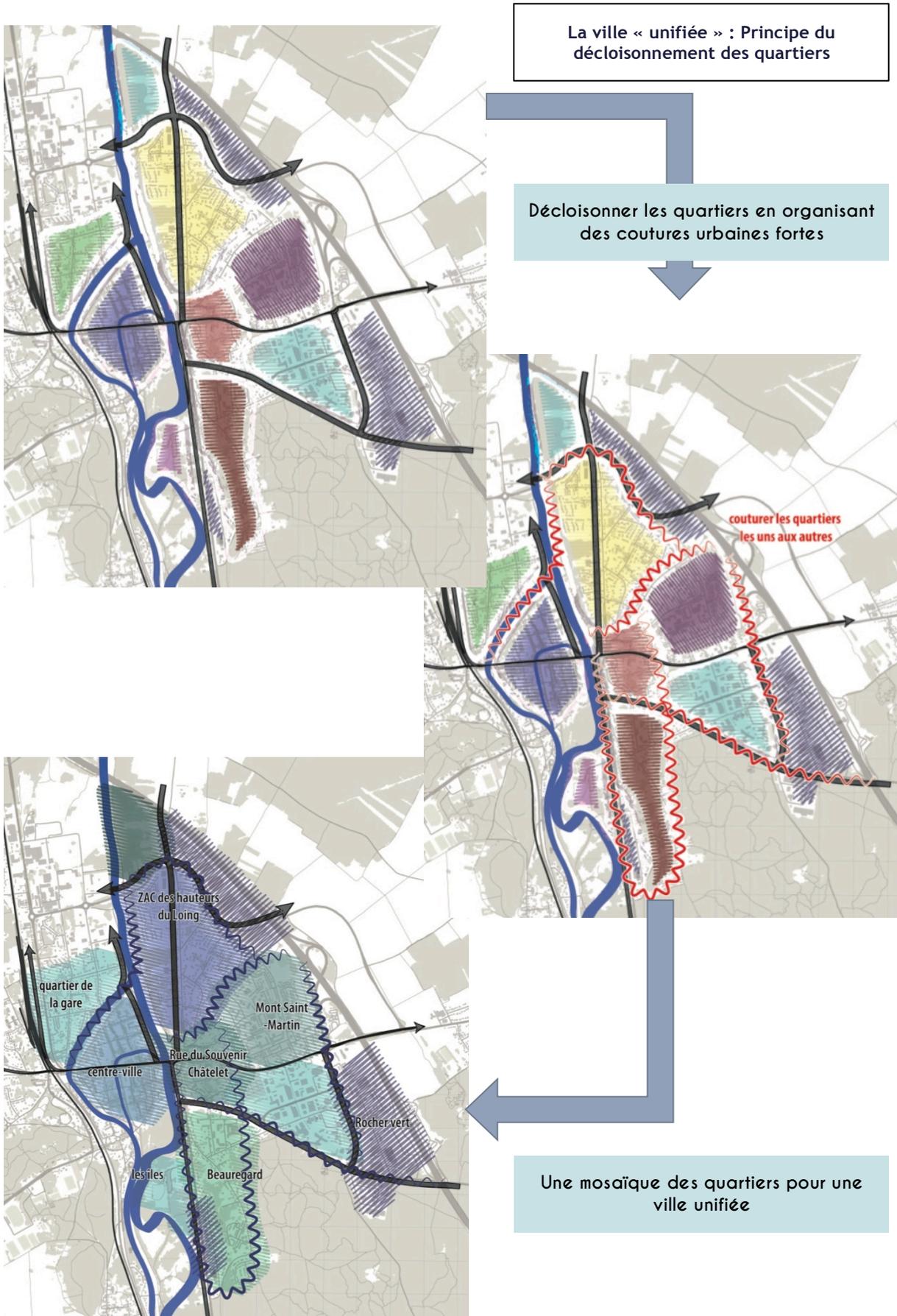
- en lien avec le développement des activités touristiques, **le réaménagement à moyen terme du centre-ville affirmera clairement la vocation fonctionnelle de ses places** : commerciale, de loisir et contemplatif pour le Champ de Mars avec le marché, l'aire de jeu et le quai, ludique et de rencontre pour les quais, commerciale de nouveau pour les de la République, Jean Jaurès, et Dupont de Nemours, récréative pour la cour du Château, ...
- la fermeture La Scala ouvre **une opportunité intéressante de reconfiguration globale de la rive droite du centre-ville** (centre administratif, bureau de poste, locaux associatifs), **reconfiguration organisée autour de la place du Châtelet** où se trouve cet équipement et qui permettra de mieux gérer la topographie et les différentes formes urbaines de ce secteur de la ville.
- Le programme de rénovation urbaine du Mont Saint-Martin prévoit l'aménagement d'une **place publique végétalisée en cœur de quartier, véritable espace de respiration et de vie** autour duquel les cheminements doux et routiers convergeront, un centre commercial de proximité et un équipement culturel fédérateur seront ouverts. Ces nouveaux équipements soulignent par là la vocation de cette nouvelle place à devenir un espace de vie sociale forte et d'embellissement d'un secteur encore très minéral.
- Conforter l'accessibilité à une offre commerciale de proximité partout, et pour tous

Le projet communal souhaite renforcer le statut de Ville « dynamique » et de « proximité ». Les Nemouriens, et plus largement tous ses usagers, doivent donc pouvoir y disposer des commerces et des services de proximité dont ils ont besoin quotidiennement. Centre urbain commercial, dynamique et attractif au-delà de ses limites communales, Nemours souhaite renforcer ce statut :

- Le développement de l'offre commerciale est soutenu par celui, résidentiel, organisé au travers des évolutions réglementaires et des actions que le Règlement du PLU et ses annexes mettront en œuvre. En effet, une attractivité résidentielle renouvelée favorisera l'installation de d'habitants, en plus grand nombre et constituant un marché de consommation locale potentiellement plus important.



La place du Châtelet et le quartier environnant, notamment le secteur de la rue du Souvenir.



L'accompagnement d'une offre commerciale et de services de proximité dans son évolution qualitative et quantitative : la restructuration du centre-ville ancien sera l'occasion de requalifier (qualité des enseignes, des vitrines, ...) et de diversifier le niveau de gamme de ses points de vente, en lien avec la demande touristique appelée à croître et spécifique.

L'intégralité des secteurs de la ville bénéficiera d'un accès à au moins un pôle de commerces et de services de proximité :

- La reconfiguration de l'entrée de ville sud, sur le secteur de l'avenue de Lyon,
- Le nouveau pôle commercial de proximité du quartier du Mont Saint-Martin,
- La prise en compte, dans le projet, du rôle de proximité du pôle commercial des Coquelicots pour le quartier des Hauteurs du Loing, de même que celui de l'Hypermarché Casino pour l'avenue du Gal De Gaulle.

## VALORISER ET DEVELOPPER LES ESPACES DE CIRCULATION EN CHERCHANT UNE CONVERGENCE VERS LE CENTRE-VILLE

---

- Compléter le bouclage viaire de certains secteurs pour le fonctionnement optimisé des cheminements doux

La réalisation des projets d'aménagement et d'urbanisme doit être l'occasion d'achever le bouclage du système viaire (rues, routes, et chemins) dans les quartiers résidentiels et d'activités afin d'améliorer les accès aux équipements publics (commerces, établissements scolaires, services) géographiquement proches mais fonctionnellement éloignés. L'objectif est ici de diminuer le nombre d'impasses en créant de nouvelles voiries et des liaisons douces supplémentaires. (cf. *Projets ci-après*)

Ces nouvelles voiries favoriseront l'usage des modes actifs dans les déplacements du quotidien ; le bouclage viaire des différents secteurs de la ville recherchera à assurer la sécurité des vélos et des piétons par des espaces dédiés, une signalétique spécifique, et à optimiser la multifonctionnalité de ces espaces, en en faisant de véritables lieux d'émulation de la vie locale.

- Renforcer l'offre de services urbains et d'équipements accessibles à tous

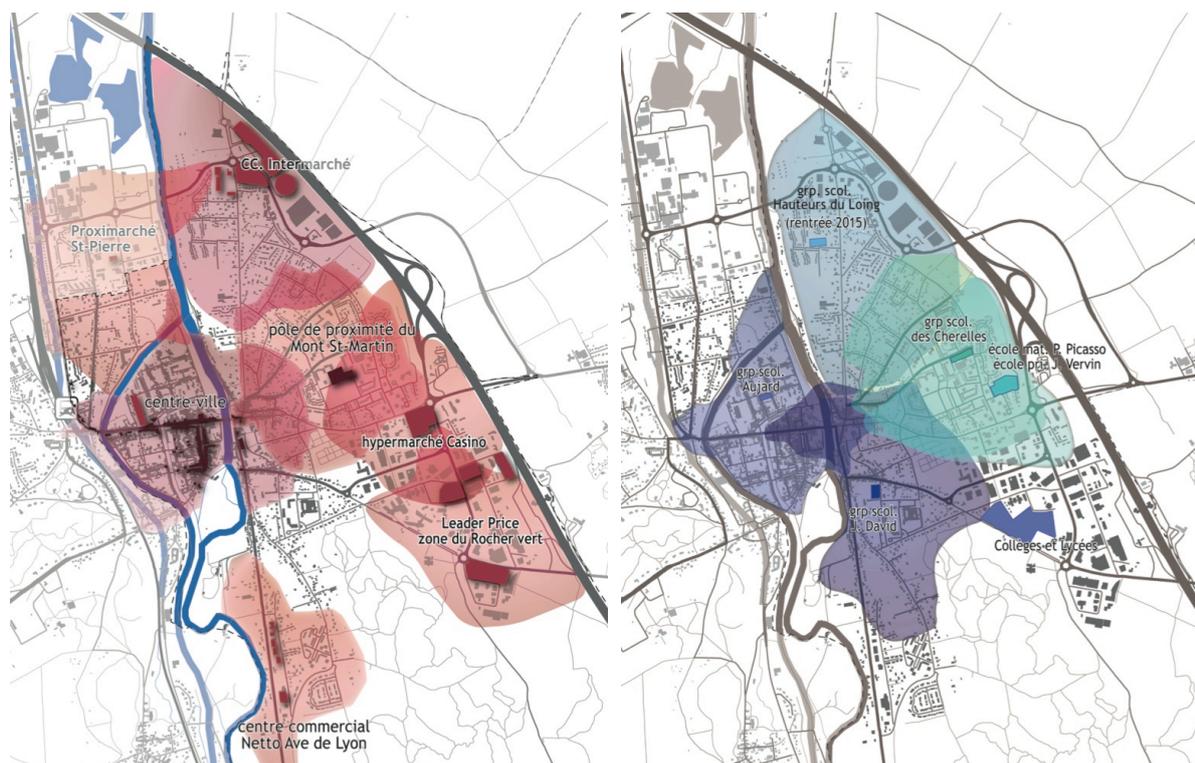
La question de la couture urbaine doit également recoudre la ville avec l'une de ses principales portes d'entrée, la gare SNCF Nemours - Saint-Pierre, située sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours.

Pour se faire, des aménagements devront être prévus pour favoriser l'intensification du rabattement multimodal à son niveau, c'est-à-dire la fois en transport collectif et par des installations spécifiques aux « modes doux » et aux modes actifs (sécurisation des itinéraires piétons notamment). Les aménagements suivant, existant ou en projet, concourront également à désenclaver certains secteurs de la ville (cf. *ci avant*) :



- Le raccrochage de l'Eurovéloroute, « La Scandhispanique », à la gare par un circuit cyclable passant par la rue Rancogne ou par le pont de Paris puis par les berges du canal du Loing,
- Accroître l'usage des modes alternatifs au véhicule particulier dans les mobilités domicile-travail en facilitant l'intermodalité entre le vélo, le train et le bus. Cette objectif sera poursuivi en coopération avec Saint-Pierre-lès-Nemours sur le secteur Gare avec la réalisation de parking vélo sécurisés.

#### Accessibilité aux équipements commerciaux et aux équipements scolaires



*Le diagnostic du présent PLU a souligné le fait que certains quartiers ne disposaient pas d'un accès piéton, rapide et sûr, au centre-ville : le quartier de Beauregard, au sud, celui de l'hôpital et de la rue des Chaudins, et celui situé au nord du centre historique, par-delà du canal.*

*Le décloisonnement de ces quartiers sera recherché par l'aménagement à terme par de nouvelles voiries de circulation douce et de passerelles.*

Les équipements actuels et en cours de réalisation dans toute la ville (centre socioculturel, centre social, ...) doivent être les plus accessibles possibles, ceci dans une double logique de pérenniser les investissements publics et de la diffusion du lien social et associatif et de la culture à tous les habitants, quelque soit leur quartier d'habitation. Cette volonté forte de décloisonnement des équipements nécessite :

- La réalisation de nouvelles liaisons entre différents secteurs de la ville, aujourd'hui dans une situation de quasi-enclavement, et pour lesquels l'accès à certains équipements publics élémentaires (école, commerce, ... cf. Ci-avant) est difficile.

- L'optimisation des moyens d'accès de part et d'autre du Loing pour renforcer les liens intergénérationnels et sociaux : groupe scolaire des Hauteurs du Loing, espace culturel, centre social, résidence médicalisée, maison médicalisée, cuisine centrale etc.
- La poursuite de l'effort de diversification de l'offre résidentielle (taille statut, d'occupation) pour relancer le marché immobilier local et accroître l'attractivité sur les jeunes actifs (avec ou sans enfants).

L'équipement de tous les ménages et de toutes les entreprises en technologies de télécommunication, en particulier par la fibre optique, est également essentiel afin de faciliter les échanges et l'information de toutes les populations. Le projet intègre les objectifs de couverture intégrale du territoire communal à horizon 2020.

## ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU TISSU URBAIN EXISTANT DANS UNE PERSPECTIVE DE REVALORISATION ET DE LIAISONS INTER-QUARTIERS

---

- Mettre en œuvre les transitions et atténuer les différences d'ambiance urbaines

A travers son tissu urbain existant se devinent les différentes phases d'urbanisation qu'a connues la commune de Nemours et qui véhiculent des ambiances urbaines contrastées. Les contacts s'effectuent parfois sans transition, produisant un sentiment d'incohérence et de rupture entre les quartiers, sentiment particulièrement fort le long des grandes pénétrantes (RD 607/ avenue de Lyon, RD 403/rue du Souvenir, RD40/ route de Moret).

La revalorisation des entrées de ville vise à reconstituer une unité urbaine de qualité à l'image du patrimoine historique et du cadre de vie que la ville a à offrir. Pour se faire, la stratégie est :

- **d'accompagner et d'encadrer l'évolution des tissus urbains existants** dont la reconfiguration s'inscrit sur le long terme, en particulier :
  - ➔ dans la zone d'activités du Rocher vert,
  - ➔ dans le tissu faubourien de la rue du Souvenir, en lien avec le Quai des Tanneurs et le centre-ville, qui souffre aujourd'hui d'un manque de cohérence d'ensemble et qui déprécie globalement l'entrée de ville est, entre l'avenue du Général De Gaulle et le Loing.



### Vue aérienne de la rue du Souvenir : un tissu faubourien à réorganiser



- **d'organiser une homogénéisation des ambiances sur les espaces publics** le long de ces voies structurantes par le traitement du linéaire de voirie et de ses abords (trottoirs, cheminements doux, plantations et végétalisation).
- Poursuivre et achever la rénovation urbaine du quartier du Mont Saint-Martin

Le projet de rénovation urbaine, mené depuis 2008 dans le quartier du Mont Saint-Martin, commence à produire ses effets dans ce secteur de la ville. Véritable « ville dans la ville », ce quartier vivait replié sur lui-même faute d'axes de communication l'ouvrant sur le reste du territoire communal.

Les éléments de programmation et les objectifs poursuivis par le PRU pour ce secteur correspondent parfaitement aux directions que le présent projet politique se fixe avec en particulier :

- Le confortement de l'accès aux services publics à travers la reconstruction d'équipements emblématiques que sont le centre social, le pôle jeunesse et la salle Villon,
- La création d'espaces publics de référence et de nouvelles liaisons douces pour de nouveaux accès véritables supports à une trame paysagère d'échelle « quartier », la résidentialisation pour une distinction plus nette entre espaces extérieurs et espaces privés, et plus généralement le désenclavement du quartier par la réorganisation du système viaire et de sa desserte en transports en commun,
- La diversification résidentielle, une large partie des logements sociaux détruits étant remplacés par des biens neufs, performant énergétiquement et de type et statut d'occupation différent (accession à la propriété libre ou aidée, location libre ou sociale),
- La rénovation par transfert du centre commercial de proximité pour une vie de quartier riche et animée, dans un espace totalement requalifié.
- Définir les conditions d'évolution du tissu urbain existant afin de structurer les transitions morphologiques entre quartiers

La phase de diagnostic a mis en évidence certains secteurs du territoire sur lesquels une action particulière d'aménagement ou d'urbanisme pourrait être mise en œuvre afin de répondre à

certaines enjeux : la restructuration complète d'un secteur, son désenclavement, l'optimisation de l'occupation urbaine, l'exploitation de gisements fonciers en dents creuses, ...

Pour chacune des zones du plan de zonage du PLU seront liées des règles spécifiques, mais certains secteurs du territoire feront l'objet de dispositions précises :

- Le PLU définira des secteurs particulier dont l'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues. En effet, ils constituent des potentiels fonciers importants au regard des objectifs prévus par le projet stratégique, notamment en matière de construction de logements. L'aménagement de ces secteurs améliorera les transitions interquartiers.
- L'aménagement des espaces d'activités pour accueillir de nouvelles entreprises :
  - en renouvellement urbain avec la restructuration et la rationalisation de la zone d'activités industrielles du Rocher vert qui dégageront des emprises foncières supplémentaires,
  - en extension par la commercialisation en cours du secteur C puis du secteur A de la ZAC des Hauteurs du Loing.
- Organiser la diversification du parc résidentiel à l'échelle du quartier

Au-delà des objectifs quantitatifs en matière de logements, la ville souhaite diversifier son parc résidentiel. En effet, le diagnostic a souligné la sous occupation de certains grands logements, par de petits ménages composés d'une personne seule, d'un couple de personnes âgées, ... L'offre locale de logements ne permet pas la réalisation complète du parcours résidentiel d'une vie, depuis la décohabitation au veuvage en passant par la mise en ménage et la naissance d'enfants, la séparation.

La stratégie locale est donc de diversifier le parc résidentiel dans tout l'espace communal et à l'échelle de tous les quartiers pour mettre en œuvre la mixité sociale et intergénérationnelle. Cette diversification suppose de favoriser la construction de logements :

- de taille moyenne et petite (T1 à T3),
- de statut d'occupation : accession à la propriété libre ou aidée,
- de niveaux de loyers correspondant à toutes les couches sociales de la population,
- de type : individuel pur, individuel groupé, collectif, petit collectif,
- adaptés à des publics cibles (accessibilité, résidence spécialisée ou de services pour personnes âgées et/ou handicapées, ...)

La mise en œuvre de la ville unifiée par le désenclavement de tous les quartiers permettra en outre de faciliter l'accessibilité aux équipements communaux et aux services nécessaires aux habitants.





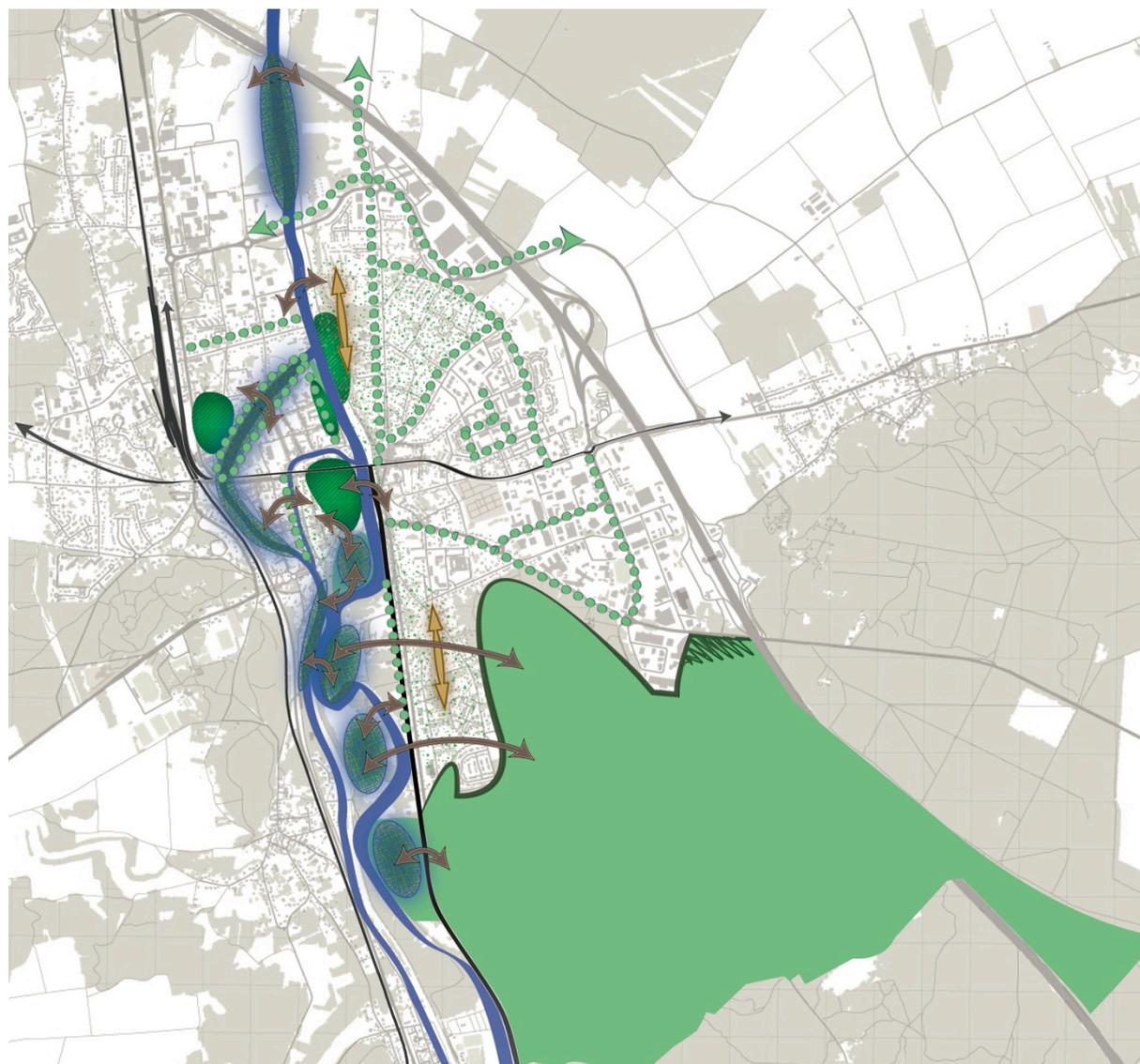
## AXE 3 : La ville « Patrimoine vivant »

Pour une valorisation patrimoniale  
et une attractivité résidentielle de  
tous les quartiers

L'objectif poursuivi par le projet d'aménagement est de concilier enjeux de gestion urbaine qui peuvent paraître contradictoires comme la gestion des risques, la nature en ville l'intensification urbaine. Cette conciliation a une portée de valorisation patrimoniale et d'affirmation de l'attractivité résidentielle de tous les quartiers

La ville est un tout : aucun de ses secteurs n'est délaissé et les quartiers ont accès facilement l'un à l'autre.

**La ville « patrimoine vivant »**  
Réalisation EAU, 2015



-  Déploiement des continuités vertes urbaines
-  Valorisation des milieux aquatiques et des paysages: mise en valeur et gestion des risques
-  Renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB)
-  Encadrement des contacts entre espaces urbains et forestiers
-  Développement du maillage vert (alignements d'arbres et cheminements doux)
-  Perméabilité : nature en ville
-  Interaction entre les espaces environnant proches
-  Valorisation du patrimoine
-  Liaisons et transitions à créer en lien avec des projets d'aménagement
-  Enjeu à long terme de redéfinition des périmètres de ZNIEFF

## L'EAU COMME UN MARQUEUR IDENTITAIRE DE LA VILLE

- Vecteur du développement historique et patrimonial de la Ville

L'eau est un élément incontournable des dynamiques passées et à venir de Nemours. En effet, la ville s'est historiquement organisée autour du Loing, de son canal et des petits fossés qui ceignent le centre-ville.

Les espaces liés à l'eau constituent donc des atouts pour le projet de la ville. Le Champs de Mars, le quartier du Petit Nice, les berges du canal et le chemin de halage, la cour du château et son ponton sont autant d'éléments constitutifs du patrimoine exceptionnel de la ville.

Parfois sous exploités ou non employés à leur juste titre, certains de ces secteurs feront l'objet d'opérations d'aménagement à plus ou moins long terme qui les mettront en valeur et intensifieront leurs liens avec le reste de la ville : cheminements de promenade, aires de jeux, lieux de convivialité, ...

- Vecteur de richesse biologique et de paysages exceptionnels :

En lien avec la richesse biologique dont il est porteur, le Loing, et dans une moindre mesure son canal et les petits fossés, constitue la base de la trame verte et bleue du territoire nemourien. En effet, véritable réservoir de biodiversité, le Loing concentre les secteurs reconnus pour leur richesse en matière de biodiversité, qu'il conviendra de protéger et de mettre en valeur :

- Les zones humides, identifiées à enjeux ou potentielles,
- Le site Natura 2000 de la rivière du Loing et du Lunain,
- La ZNIEFF de type 2 de la vallée du Loing.

Au sein de l'espace « Loing », les îles du Perthuis et des Doyers sont véritablement les poumons verts de la ville qui relient les espaces urbanisés à l'ouest (le centre-ville) aux espaces naturels à l'est (la forêt communale de Nemours, le secteur de l'ancien camping) tout en étant eux mêmes des cœurs de biodiversité majeurs.

La mise en valeur de la vallée du Loing et des secteurs qui lui sont subordonnés (cf. supra) constitue donc une action majeure en faveur de la protection et du renforcement de la biodiversité des espaces naturels.

En lien avec la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune, la

Les principaux éléments de la trame verte et bleue de Nemours



préservation des espaces naturels contribue à la qualité paysagère du cadre de vie et offre au habitants et aux visiteurs une trame de découverte et de respiration. La valorisation du rapport à la nature induit de rendre accessible les espaces de nature (îles, forêts, berges, ...- dans le cadre d'activités respectueuses des sensibilités des milieux naturels. Le canal du Loing et le Loing lui même sont les éléments majeurs de la trame verte et bleue.

- L'eau comme vecteur de risque

La présence du Loing implique par ailleurs un risque d'inondation que le projet d'aménagement de la commune doit intégrer pour ne pas accroître l'exposition des populations et optimiser l'usage du potentiel foncier dans les zones où cela est permis par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Loing.

En effet, le PPRI limite la densification de certains secteurs de la ville identifiés par ailleurs comme devant faire l'objet d'une réflexion particulière, certaines formes urbaines étant interdites (collectif ou petit collectif dans la zone jaune, par exemple). C'es le cas du second rideau du secteur Gare, de certaines parties du centre-ville (zone marron et zone jaune) ou de secteurs devant faire l'objet d'une restructuration.

La stratégie de la ville, à travers son projet d'aménagement, n'est pas de figer son développement, mais au contraire de proposer des solutions innovantes ou témoignant d'une adaptation de la ville aux contraintes naturelles auxquelles elle est soumise. L'évolution du bâti, notamment sur la rive gauche du Loing, conciliera prise en compte des réglementations du PPRI et nécessité d'intensification de la vie locale.

## L'EQUILIBRE ENTRE INTENSIFICATION URBAINE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI EXISTANT

---

- Mettre en place une gestion patrimoniale de l'urbanisme

Forte d'un patrimoine naturel, architectural et culturel remarquable, la ville souhaite pérenniser les éléments constitutifs de son attractivité et de son identité locale reconnue : le château, les maisons bourgeoises de style régionaliste, les maisons de centre-ville, ...

Un règlement spécifique précisera les secteurs, les immeubles, les îlots, les espaces publics, ... qui devront faire l'objet d'une mise en valeur, d'une requalification au titre de motifs d'ordre culturel, historique, architectural à définir. En ce sens, les maisons bourgeoises d'intérêt architectural marquer d'une époque (maisons isolées, clos de mur, fin XIXe siècle, style architectural marqué notamment dans le traitement de façade).

Par ailleurs, l'identification des caractéristiques architecturales propres aux différents quartiers, notamment résidentiels, veillera à pérenniser ces spécificités tout en dégageant des possibilités d'évolution du bâti dans le sens d'une réponse adaptée aux enjeux d'intensification urbaine. Certains lotissements « homogènes » présentent par exemple un cachet qu'il conviendra de préserver.

- Mais définir des secteurs dans lesquels une évolution et une intensification peuvent être organisées

Le tissu urbain existant de Nemours présente des capacités d'évolution variables suivant la configuration du bâti, la forme du parcellaire, l'occupation des parcelles, ... Dans ce contexte, le projet doit concilier des objectifs *a priori* divergents que sont le maintien de l'identité locale liée au bâti de centre-ville, la nécessité de requalifier voire de réhabiliter/rénover certains immeubles et l'équilibre financier des opérations d'aménagement et d'urbanisme :

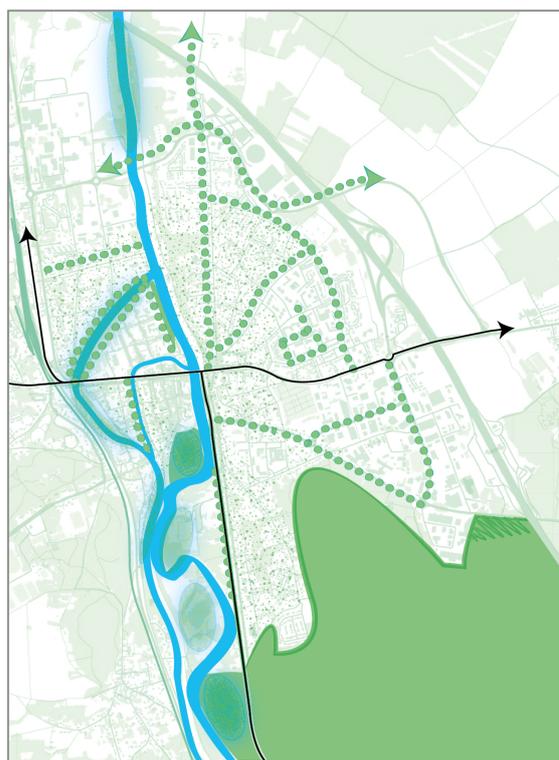
- il intégrera donc dans sa stratégie les **besoins d'évolution du tissu existant en rendant possible les investissements nécessaires** à la requalification du patrimoine bâti ancien (création par division de logements par exemple) et à la rénovation du bâti de moindre qualité (surélévation du niveau de limitation en hauteur des bâtiments),
- dans les secteurs qui le permettent (rive droite du Loing), il élaborera **les règles permettant l'intensification de l'occupation humaine** (d'activités ou de logements), en favorisant notamment la démarche BIMBY (permettre division parcellaire, assouplissement des règles d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives, ...)

## ALLIER QUALITE URBAINE ET PATRIMOINE NATUREL DANS LE CADRE D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE URBAINE

Le projet d'aménagement de la commune saisit l'opportunité de doubler l'objectif de liaisons des quartiers de Nemours les uns aux autres par celui d'accroître la nature en ville. Le développement de la présence de la nature dans les espaces urbanisés s'inscrit dans la volonté plus large de renforcer le rapport avec la nature. Il contribue au développement global de la biodiversité et vient appuyer la fonctionnalité de la trame verte et bleue (cf. *supra*).

Les éléments constitutifs de la trame verte urbaine sont :

- **Les alignements d'arbres :**
  - ➔ **en rive droite :** rue des Hauteurs du Loing, route de Moret, boulevard de Lattre de Tassigny, rue d'Egreville, avenue Etienne Dailly, avenue John Fitzgerald Kennedy, avenue de Lyon, et les aménagements liés au PRU du Mont Saint-Martin ;
  - ➔ **en rive gauche :** quai Victor Hugo, berges du canal (chemin de halage, rue du Port au Sablé), avenue Roux.
- **Les grands espaces publics :** le Champs de Mars, les places actuelles et futures (dont



celle en cœur de quartier du Mont Saint-Martin, la cour du Château),

- Le « Poumon vert » : les îles du Perthuis et des Doyers.

La nature en ville est pensée en terme de biodiversité mais également en termes de paysage et de lien social, dans le cadre d'une gestion durable (gestion de l'eau, gestion différenciée des espaces publics). La définition de la trame verte et bleue s'organisera autour des points suivants :

- Elle pourra s'accompagner de **préconisations pour renforcer son intérêt écologique** avec des dispositions en faveur des plantations arborées sur les espaces privés, ainsi que l'organisation de la perméabilité écologique entre les espaces privatifs (type de clôture : végétale, muret, grillage, ... ) et entre espaces publics et privés.
- À terme, elle **constituera un véritable écrin qualitatif** des espaces privés remarquables ou plus ordinaires et en valorisation le patrimoine bâti et naturel en accompagnant leur évolution.
- Sa définition encadrera également l'évolution des contacts entre espaces urbains et espaces forestiers (forêt de Nemours) afin de pérenniser le bon fonctionnement écologique des espaces naturels remarquables.

Exemple d'alignements d'arbres existants : rue des Cherelles, ave JF. Kennedy



- La trame verte et bleue urbaine, écrin du centre-ville historique

La stratégie d'aménagement de la ville utilise la trame verte et bleue urbaine à des fins d'amélioration qualitative du cadre de vie, tout particulièrement dans l'espace central élargi :

- Les espaces de la vallée et du canal du Loing devront faire l'objet d'opérations d'aménagement doux intégrant des équipements légers de loisirs, des traitements des espaces publics qualitatif (matériaux renouvelables comme le bois), une végétalisation importante et durable, propices à la réappropriation de ces espaces par les habitants (activités récréatives et de promenades, berges actives, pontons),
- Ces activités économiques, de loisirs, de flânerie, auront un faible impact sur les espaces naturels dans lesquels elles prendront place ou à proximité desquels elles se trouvent. Pour cela, elles privilégieront les aménagements légers notamment sur le site de l'ancien camping (platelage, maisons dans les arbres,...),

- Les îles du Perthuis et des Doyers, comprises en zone inondables, feront l'objet d'une restauration écologique en lien avec les essences floristiques et arbustives locales favorisant la régénération de la biodiversité dans cet espace.

#### Le Champ de Mars, place publique arborée



- La trame verte et bleue urbaine, couture entre les quartiers

La mise en œuvre de la trame verte et bleue urbaine participe également à la mise en relation entre les différents quartiers de la ville. Dans ce cadre, les continuités vertes existantes doivent être conservées, et des continuités vertes supplémentaires doivent être déployées. Ces continuités vertes pourront prendre la forme d'alignements d'arbres, de terre-plein plantés, d'une forte composante végétale des espaces publics, de l'installation de bacs à fleurs le long des voies routières structurantes.

Par ailleurs, les espaces verts publics créent des opportunités d'interaction entre des personnes issues

de milieux sociaux et ethniques variés. Ces interactions sont autant de moyens de participer localement à la vie de la communauté, et de développer un sentiment d'acceptation, d'attachement. L'attachement communautaire est déterminant pour l'implication des populations dans les choix de développement, dans le dialogue et la concertation avec les gestionnaires.

- La trame verte et bleue urbaine, pour une qualité urbaine

L'élément végétal contribue à apaiser les espaces de circulation, de stationnement, ... Les projets urbains devront donc mobiliser autant que faire se peut une forte composante végétale. Ainsi, l'élément végétal facilitera leur intégration dans le fonctionnement écologique du territoire communal, en entretenant des liens plus forts avec les espaces environnementaux proches.

Exemple de traitement des espaces de stationnement : zone du Rocher vert



La composante végétale devra être plus largement mobilisée pour atténuer le côté minéral de certains espaces, dans la zone du Rocher vert, les espaces de stationnement, ... La végétalisation des espaces concourt également à accroître les capacités d'infiltration dans les sols et limiter ainsi les ruissellements. Les techniques de l'éco-aménagement pourront ainsi être mobilisées dans ce sens (parking enherbés, toitures végétalisées, ...)

## LA PRISE EN COMPTE DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### LES PRINCIPES DIRECTEURS

- La trame verte et bleue régulatrice climatique

Outre l'objectif premier poursuivi par la trame verte et bleue mise en œuvre par le PLU, c'est-à-dire, la fonctionnalité biologique des espaces, elle concourt également :

- à la régulation thermique de l'environnement urbain en période estivale, à atténuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain, du fait de l'absorption par la végétation des rayonnements solaires, de l'ombre créée par les arbres de haute tige, ... En outre, la présence d'arbres autour d'un bâtiment augmente la rugosité de sa surface ralentissant la vitesse du vent et diminuant les différences thermiques entre extérieurs et intérieurs des bâtiments.
- à l'absorption des particules atmosphériques et de la pollution, améliorant ainsi la qualité globale de l'air dans l'espace urbain. Les arbres sont par ailleurs de véritables puits de carbone ce qui permet la séquestration carbone mais suppose un mode de gestion adapté pour éviter, en brûlant les déchets verts, le retour à l'atmosphère du carbone séquestré.

- La valorisation des modes de déplacement actifs

Le bouclage du système viaire concourt, on l'a vu plus haut, au décloisonnement urbain inter-quartier, mais favorise aussi le développement des mobilités actives (marche, vélo), facilitées par ces nouvelles voies, ces cheminements protégés, ces espaces attractifs pour des pratiques utilitaires (déplacements contraints) et accessoires (loisirs, flânerie).

La mise en place d'un réseau de liaisons douces, support d'une trame verte urbaine fine irrigant tous les quartiers de la ville, est également le moyen d'améliorer l'accessibilité aux différents services et aux équipements présents pour la plupart dans le centre-ville, de même qu'une amélioration de la desserte de certains quartiers en transports collectifs, en particulier celui de Beauregard et des Gros Monts, mal desservi.

- La gestion énergétique des bâtiments

Le projet d'aménagement de la ville entend concilier l'intégration paysagère des bâtiments à l'amélioration de leurs performances environnementales ; pour cela, la mise en place de dispositifs en faveur de productions d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes urbaines,...), de gestion intégrée des eaux pluviales (toiture végétalisée, puits d'infiltration, structures alvéolaires légères, ...), et d'isolation thermique (sera favorisée dans les secteurs où cela est possible).