

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES  
DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNE DE NOZAY

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à l'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la  
commune de NOZAY

RAPPORT DE L'ENQUÊTE

Le rapport est constitué de 2 parties distinctes :

- Le corps du rapport
- Les conclusions motivées

## **RAPPORT D'ENQUÊTE SOMMAIRE**

### **I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE**

### **II - ORGANISATION ET DEROULE DE L'ENQUÊTE**

### **III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### **IV - CONSTAT DE VALIDITÉ DE L'ENQUETE**

#### **Annexes :**

- Compte rendu de la réunion préalable.
- Publications légales.
- P.V synthèse des observations
- Mémoire réponse.
- Registre d'enquête.
- Courriers des particuliers.
- Courriers des PPA.
- Courriels des particuliers

## **I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE**

Les renseignements donnés sur la commune sont issus :

Du rapport de présentation du dossier d'enquête,

Du site internet de la commune.

Du site internet de la communauté d'agglomération

### **Historique du PLU - Objet de l'Enquête :**

La commune de Chevannes était couverte par Plan d'Occupation des Sols approuvé le 23 juin 1998, document d'urbanisme ayant subi de nombreuses modifications au cours des années la dernière en date du 22 septembre 2016.

Afin de réadapter ses documents d'urbanisme la commune a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme lors du vote du conseil municipal du 18 juin 2009.

### **Présentation de la commune.**



Situation dans le département de l'Essonne



La Commune



Situation dans la communauté d'agglomération

Située dans le département de l'Essonne, à environ 24 km au Sud-Ouest de Paris, *la commune de NOZAY s'étend sur une superficie de 734 hectares. Sa population au 1<sup>er</sup> janvier 2014 est de 4877 habitants (source INSEE). Elle est membre de la Communauté d'Agglomération « Communauté Paris-Saclay » depuis sa création au 01 janvier 2016.*

Les communes limitrophes sont dans le sens des aiguilles d'une montre, au Nord Villejust et Saux-les-Chartreux, à l'Est La Ville du Bois, au Sud Monthléry et au sud et à l'Ouest Marcoussis.

Les communes de la communauté d'agglomération étant Ballainvilliers, Champlan, Epinay-sur-Orge, Gometz-le-Châtel, La ville du Bois, Linas, Marcoussis, Monthléry, Orsay, Saclay, Saux-les-Chartreux, Verrières-le-Buisson, Villejust, Wissous, Bures-sur-Yvette, Chilly-Mazarin, Gif-sur-Yvette Igny, Les Ulis, Longjumeau, Massy, Palaiseau, Saint-Aubin, Vauhallan, Villebon-sur-Yvette et Villiers-le-Bâcle, soit un total de 27 communes et représentant 297 993 habitants (chiffres 2014).

#### **Voies de communication :**

Les axes principaux de communication irriguant la commune sont :

- La RD 35 desservant à l'Ouest la commune de Marcoussis, la N118 et la E50, à l'Est la Ville du Bois, Monthléry et la RN20.
- La RD 59 et la RD 118 dessert au Nord la commune de Villejust.
- La route de Marcoussis au sud desservant la commune de Marcoussis et la RN 104.

#### **Transports en commun:**

NOZAY ne bénéficie pas de desserte SNCF ou RATP directe. 47% de la population se déplaçant actuellement au moyen d'un véhicule personnel et 4,1% grâce à des dessertes en bus. 5 lignes de bus dites régulières assurent, pour l'une la desserte des gares des RER B et C.

#### **Démographie :**

En 2014, 4877 habitants environ étaient recensés à NOZAY (source INSEE).

La commune a connu :

- une forte croissance démographique des années 1968 jusqu'en 1982,
- un ralentissement de 1982 à 1990,
- Une forte croissance de 1990 à 2014 mais qui commence à connaître un ralentissement.

La structure démographique de la population est équilibrée, malgré une tendance au vieillissement.

La taille des ménages est en diminution puisqu'elle était de 3,6 en 1968, pour arriver à 2,6 personnes/ménage aujourd'hui.

#### **Equipements:**

NOZAY dispose d'un bon niveau d'équipements :

- 2 écoles maternelles,
- 2 écoles élémentaires,
- d'un collège,
- d'un gymnase,
- d'un centre sportif,
- de 2 stades,
- d'une halle des sports,
- d'une médiathèque,
- d'un centre culturel,
- d'une maison des activités culturelle,
- d'une salle de réception.

#### **Composition du dossier soumis à enquête**

Le dossier soumis à l'enquête comprend les sous-dossiers suivants :

- Documents administratifs :
  - De la délibération du Conseil Municipal n° 2009.04.03 du 22 juin 2009 prescrivant le projet de Plan Local d'Urbanisme. Ainsi que les 4 délibérations en rapport les phases d'élaboration du dossier. Le Bilan de la concertation est inclus à la dernière délibération.
  - De l'arrêté n°2017/54 du 20 avril 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
- Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

Copie des 13 avis des PPA.

#### **Le sous-dossier du projet de modification du PLU est constitué des pièces suivantes :**

##### **1) Un rapport de présentation du projet d'élaboration du PLU (335 pages) :**

Ce document présente de façon claire et précise le projet et ses raisons aux lecteurs.

Dans un premier temps, il décrit la commune, la composition de la population qui y vit puis sa localisation et les contraintes territoriales et réglementaires auxquelles

elle est soumise (géologiques, sites classés/inscrits, continuités écologiques,...), et réalise une rapide présentation des différents quartiers qui la composent, ainsi que du contexte supra communal dans lequel Nozay s'inscrit (la Communauté de Paris-Saclay, canton des Ulis). Il présente un bilan du territoire communal et de sa population et des difficultés auquel il se retrouve confronté, ainsi l'état du territoire et les défis qui s'y rapportent.

Dans un deuxième temps, il présente une analyse de la consommation des espaces et des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, en décrivant la consommation des espaces agricoles et de la consommation foncière des dernières années.

Dans un troisième temps, il établit un état initial de l'environnement.

Dans un quatrième temps, il justifie le projet de PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avec les objectifs de celui-ci et les justifications de ses orientations. De plus, il amène une courte présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans un cinquième temps, il analyse l'incidence du PLU sur l'environnement.

Dans un sixième temps, Il définit les indicateurs de suivi du PLU.

**2) Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (21 pages) :**

Il définit les grandes orientations d'aménagement prévu pour la commune.

**3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (37 pages) :**

Il comprend une réflexion générale sur la ligne de conduite générale souhaitée lors de la réalisation des différentes OAP sur la commune.

Au nombre de 3 :

- Secteur « Villarceau »
- Secteur « Lunézy »
- Secteur « réaménagement du Centre-Ville ».

Présente les OAP ainsi que leurs justifications ainsi que les normes générales qui devraient régir leur future élaboration.

**4) La totalité du futur règlement du P.L.U (203 pages) :**

Reprenant pour chaque zone les différents articles du futur règlement actualisés en fonction des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

**5) Le Projet du futur Plan de Zonage. (1 page).**

**6) Servitudes d'utilité publiques (57 pages).**

**7) Le Plan des Informations diverses (glossaire, risques naturels et technologiques) (1 page).**

**8) Les annexes sanitaires (10 pages).**

**9) Les arrêtés administratifs divers (classement sonores, routes départementales,...) (18 pages).**

Ce dossier est complet et conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles R151-1 et suivants.

## **DESCRIPTION DU PROJET D'ELABORATION DU P.L.U.**

Le conseil municipal (délibération du 22/06/2009) fixait la nécessité de faire évoluer les documents d'urbanisme en établissant un Plan Local d'Urbanisme en remplacement du Plan d'Occupation des Sols existant. Cette évolution permettant une prise en compte non seulement des évolutions réglementaires mais aussi de bénéficier de plus d'outils dans le cadre de la maîtrise du développement de la commune de Nozay, et ce afin d'assurer un développement harmonieux de celle-ci tout en l'incluant dans les évolutions souhaitées que ce soit par le département ainsi que de la région.

Ainsi, une évolution du zonage de la commune mais aussi de son règlement était indispensable afin de prendre en compte, non seulement les évolutions législatives (loi ALUR,...) mais aussi les grandes orientations d'aménagement du territoire fixées par des documents tels que le Schéma Départementale de la Région Ile-de-France, mais aussi la communauté d'agglomération de Paris-Saclay dont la ville est membre.

Afin de continuer son développement tout en maîtrisant son territoire la commune a fixé 3 OAP

### **Trois OAP ont été identifiées sur le territoire communal :**

- Secteur « Villarceau »
- Secteur « Lunézy »
- Secteur « réaménagement du Centre-Ville ».

Ces OAP ayant pour but de développer l'offre de logements sur le territoire de la commune, notamment en réhabilitant un ancien site industriel (OAP « Lunézy ») mais aussi de répondre à la pastille du SDRIF présente sur le territoire communal.

## **II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **Initiation de l'enquête**

Par Décision n°E17000044/78, en date du 05 Avril 2017, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES a désigné Monsieur Arnaud STERN en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique ayant pour objet :

*L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de NOZAY.*

Le CE a contacté dès le 10 Avril 2017, par téléphone Madame CADET, Responsable du service Urbanisme et Environnement de la commune, pour demander:

- une réunion avec le pétitionnaire,
- un exemplaire du dossier d'enquête.

Cette réunion a été fixée dès le **18 avril 2017**, à la mairie de Nozay, Place de la Mairie siège de l'enquête.

Cette réunion s'est tenue en présence de Monsieur RAYMOND, Maire de la commune de Mme CADET Responsable du service urbanisme et environnement, de Mr RODRIGUES représentant du bureau d'étude et du commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion, dont le compte rendu est donné en annexe, les représentants de la Mairie ont présenté le projet du PLU et ont donné les informations concernant les étapes de l'élaboration de ce projet.

Ont été débattus ensuite :

- les modalités et les mesures de publicité de l'enquête,
- les conditions matérielles proposées par la Mairie pour la consultation du dossier et l'accueil du public au cours des permanences,
- le contenu des projets de l'arrêté de Monsieur le Maire et de l'Avis au Public,
- les dates de l'enquête et des permanences dont le nombre a été fixé à 4.

Le dossier d'enquête en version papier a été remis à Mr STERN, une version informatique ayant été envoyée au préalable au commissaire enquêteur.

#### Visite du site :

A l'issue de la réunion de présentation du projet le C.E. accompagné de Mme CADET ont procédé à une première visite de la commune en s'attachant principalement aux secteurs faisant l'objet d'OAP. Le CE annonçant qu'une deuxième visite sur le territoire de la commune serait faite ultérieurement afin de prendre en compte l'intégralité des spécificités du territoire.

#### Arrêté de Mise à l'enquête :

Par son arrêté en date du 20 avril 2017, Monsieur le Maire de Nozay a prescrit les modalités de l'enquête.

Cet arrêté et l'Avis de la Mise à l'enquête sont annexés au présent rapport.  
Le siège de l'enquête est situé à la Mairie, place de la mairie.

#### Notification du dossier d'enquête :

Conformément au Code de l'Urbanisme, le dossier a été notifié, par courrier en date du 25 janvier 2017, aux Personnes Publiques Associées, soit plus de 3 mois avant le début de l'enquête.

#### Publicité et information du Public :

La publicité officielle a été faite par voie de presse :

- pour la première parution : dans les journaux « Le Parisien », édition du 27 avril 2017 et « Le Républicain » édition du 27 avril 2017,
- pour la deuxième parution : dans les mêmes journaux, « le Parisien » édition du 19 mai 2017 et « le Républicain » édition du 18 mai 2017.

Le commissaire enquêteur a pu vérifier, 15 jours avant et pendant l'enquête, que l'avis d'enquête était en place sur les panneaux administratifs de la commune.

Cette information était en outre disponible sur le site internet de la commune.

Conformément à la réglementation, les pièces du dossier d'enquête ont pu être mises en ligne sur le site internet de la commune.

Des mesures de publicités complémentaires ont été faites sous la forme d'un article dans le magazine d'information général communal présentant le projet de PLU ainsi que les modalités de l'enquête publique et les dates de permanences du Commissaire Enquêteur. Trois distributions du journal ont eu lieu pendant la durée de l'enquête publique dans l'ensemble des boîtes aux lettres des administrés de la commune.

Le commissaire enquêteur considère que la publicité de l'enquête a été suffisante et conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme.

#### Vérification du dossier et du registre d'enquête :

Le 09 mai, le CE a vérifié le dossier d'enquête et paraphé toutes les pages du registre (dont les pages étaient bien toutes cotées.)

### **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

Le registre et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 15 mai 2017 (15h00) au samedi 17 juin 2017 (12h00) inclus, soit 34 jours calendaires, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir de :

- Les lundis de 15h00 à 18h00,
- Les mardis, mercredis et jeudis de 09 h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00,
- Les vendredis 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00,
- Les samedis de 09h00 à 12h00.

Le dossier était à la disposition du public tous les jours sauf pendant 10 jours, à savoir:

- les samedis 20 mai après-midi et les samedis 03, 10 et 17 juin après-midi.
- les quatre (4) dimanches 21 et 28 mai et 4 et 11 juin.
- le jeudi 25, le vendredi 26 mai, le samedi 27 mai et le lundi 05 juin.

Le public a donc pu consulter le dossier dans sa version papier 24 jours soit l'équivalent d'un peu plus de 3 semaines 1/2. Sa version informatique a été disponible pendant l'intégralité des 34 jours.

Le siège de l'enquête était situé à la mairie, place de la mairie.

Au total, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences :

1. Mercredi 24 mai de 15h00 à 18h00,
2. Samedi 03 juin de 09h00 à 12h00,
3. Vendredi 09 juin de 15h00 à 17h00,
4. Samedi 17 juin de 09h00 à 12h00.

L'enquête a été close le samedi 17 juin 2017, à 12h00, à la fin de la quatrième permanence.

#### **Prolongation de l'enquête :**

La durée de l'enquête et l'information du public ont été faites en conformité avec les règlements en vigueur et complétées par les moyens décrits ci avant.

Le public ayant ainsi été suffisamment informé, le C.E n'a pas jugé utile de demander une prolongation de l'enquête.

Le C.E n'a reçu aucune demande directe dans ce sens.

### **III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

La commune de Nozay a réalisé une bonne information du public sur l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme avant et pendant l'enquête publique. Le Commissaire enquêteur a reçu 55 personnes au cours de ses 4 permanences il y a eu au total 16 mentions au registre d'enquête, 8 courriers et 7 mails, ainsi que 13 réponses des Personnes Publiques Associées.

Le bureau d'étude et la commune de Nozay se sont associés afin d'émettre des réponses aux PPA mais aussi aux remarques du public, une réponse unique a donc été formulée à chaque question. Ces réponses sont dites « de principes » celle entraînant une modification du projet du PLU devant être validée par le vote du conseil municipal et l'approbation de la Préfecture de l'Essonne.

#### **Réponses des PPA :**

- **DDT Essonne : Avis favorable sous réserve** expresse de la prise en compte des remarques principales suivantes :

1. Certains secteurs de la zone UB aurait pu faire l'objet d'OAP pour assurer une optimisation du foncier du centre-bourg.

**Réponse de la commune :**

1. Choix Mairie de ne pas porter d'OAP en zone UB

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Les décisions de création des OAP appartiennent à la commune, disposant de la connaissance de leur territoire, et dans des lieux les plus appropriés pour programmer des OAP.*

2. Le PLU ne permet pas l'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux

**Réponse de la commune :**

2. L'atteinte de cet objectif n'est mathématiquement pas possible. La commune fait l'effort de se diriger vers l'atteinte de cet objectif avec la mise en place de projets comprenant une part importante de logements sociaux (jusqu'à 65% à Villarceau). Par ailleurs, le règlement met en œuvre des objectifs de moyens dans l'article 3 des zones urbaines.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*L'atteinte de l'objectif des 25% de logements sociaux bien qu'une nécessité nationale ne doit pas se faire de façon abusive ni en entraînant une sur-urbanisation nuisible au commune.*

3. Les ER n°13 et 14 visant à relier Lunézy, posent la question de l'enclavement de la zone agricole

**Réponse de la commune :**

3. Choix Mairie positionnement des ER. L'ER n°13 se raccorde sur une partie de foncier appartenant à la mairie (approche économe des aménagements). L'ER n°14 correspond à un cheminement piéton qui ne fait qu'officialiser l'usage actuel. La zone agricole possède des accès spécifiques notamment près du collège. La zone n'est donc pas enclavée.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*L'enclavement d'une parcelle dû à la création de l'ER n°13 n'existe pas, même si le plan pourrait prêter à cette interprétation.*

4. L'ER n°17 (cimetière) gagnerait à être mieux justifié, la parcelle est déclarée à la PAC

**Réponse de la commune :**

4. La localisation de cet emplacement réservé a été négociée avec l'Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France, en échange de la remise en zone agricole de l'extension de la zone d'activité de la Butte. Des compléments de justifications seront apportés par la mairie.

5. L'ER n°11 doit être mieux justifié (aire de stationnement sur un espace agricole)

**Réponse de la commune :**

5. L'ER n°11 fait partie des emplacements réservés de l'arrêt de projet n°1. Il s'agit de mettre en place des stationnements au regard des équipements publics à proximité.

6. Des parcelles déclarées à la PAC sont classées en EBC

**Réponse de la commune :**

6. Les services de l'État n'ont pas transmis de Porté A Connaissance complémentaire au BE dans le cadre de ce nouvel arrêt de projet. Aussi, le BE n'avait pas à sa disposition les parcelles déclarées à la PAC. La mairie va demander la liste des parcelles inscrites à la PAC pour redéfinir au plus juste les EBC.

7. La bande des 50m autour des bois de plus de 100ha apparait dans les espaces urbanisés et est imprécise

**Réponse de la commune :**

7. La bande des 50 m a été calculée par le SIG à partir des massifs boisés relevés. La mairie va demander des explications sur la notion d'imprécision.

8. L'EBC le long de l'ER n°10 gagnerait à être protégé au titre de l'article L.151-19 pour faciliter l'entretien

**Réponse de la commune :**

8. POSITION MAIRIE : souhaitez-vous passer cet EBC en espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-19 du CU .

9. La justification des EBC dans le rapport de présentation gagnerait à être complétée

**Réponse de la commune :**

9. La redéfinition des EBC a été faite à partir de la dernière base ORTHOPHOTO 2014.

10. Demande d'ajout d'une liste exhaustive des éléments classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23

**Réponse de la commune :**

10. La liste des bâtiments classés au titre de l'article L.151-19 est page 203 du règlement.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Il sera opportun de créer un listing à disposition de la commune reprenant pour chaque bâtiment classé remarquable une liste détaillée des éléments à préserver et ceux qui pourraient subir des modifications, afin de faciliter les réponses aux questions des particuliers.*

11. Mieux justifier la protection des éléments classés

**Réponse de la commune :**

11. Le BE va ajuster les justifications

12. A l'article 6 du règlement, le CBS ne prend en compte que 2 typologies, les places de stationnement perméables pourraient être ajoutées

**Réponse de la commune :**

12. Le code de l'urbanisme dispose que la commune peut mettre en place le CBS. La mairie a choisi une modalité simple pour ne pas compliquer l'instruction des autorisations, ni les pétitionnaires dans le cadre de modalités de calcul parfois complexe.

13. L'article 4 des zones urbanisées comprend un risque de contentieux (règles alternatives sous justification)

**Réponse de la commune :**

13. Le R.151-13 précise que la règle alternative diffère de la dérogation en ce que la première consiste bien en une application du règlement tenant compte d'un cas de figure particulier défini par le règlement. La mise en œuvre de règles alternatives offre une plus grande souplesse de rédaction qui bénéficie à la fois aux porteurs de projets et

aux collectivités locales car elle permet une meilleure adaptation des règles aux caractéristiques urbaines et paysagères de chaque parcelle, mais également à la temporalité des projets.

14. L'article 2 de la zone agricole ne doit autoriser que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (et non pas l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement touristique)

**Réponse de la commune :**

14. Le BE fera cette modification

15. Demande d'ajout du diagnostic de pollution des sols de Lunézy au dossier OAP

**Réponse de la commune :**

15. La CAPS mène actuellement un diagnostic en ce sens, l'étude de pollution des sols actuelle étant incomplète et pas toujours précise

16. Demande de précision quant à la préservation des cônes de vue dans l'OAP de Lunézy

**Réponse de la commune :**

16. L'objectif des cônes de vues est de permettre à la ville de modérer le règlement en fonction du projet avec les préconisations de l'OAP.

17. Demande d'ajout de l'arrêté préfectoral concernant les canalisations de transport de gaz naturel

**Réponse de la commune :**

17. Même remarque sur la non communication du PAC. Le BE viendra amender ce point néanmoins.

18. Le règlement des zones concernées par les ouvrages de RTE doit indiquer que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ne sont pas règlementés

**Réponse de la commune :**

18. Le BE va modifier cet élément

19. Demande d'ajouts d'éléments relatifs à la taxe d'aménagement en annexe

**Réponse de la commune :**

19. Le BE va modifier cet élément

20. Le plan de zonage fait apparaître plusieurs zones blanches autour du Mort-Rû, du Rouillon et du centre-bourg

**Réponse de la commune :**

20. Le parti pris par le BE était de sortir les voiries et les parties non cadastrées. LE BE va corriger le principe.

21. La légende des EBR ne figure pas à la même échelle que sur le plan de zonage

**Réponse de la commune :**

**21. Le BE va modifier cet élément**

**OBSERVATION SUR LA FORME**

**A. Le PLU devra être publié au standard CNIG**

**Réponse de la commune :**

**A. C'est effectivement prévu**

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Les différentes demande de modifications sont en quasi-totalité des points techniques qui ne poseront pas de difficultés et ne modifieront pas de façon sensible le projet de PLU.*

• **CDPENAF : Avis favorable** assorti des observations suivantes :

**1. Demande de retrait des EBC situés sur les parcelles déclarées à la PAC**

**Réponse de la commune :**

**1. Point déjà traité précédemment.**

**2. La bande des 50m autour des bois de plus de 100ha apparait dans les espaces urbanisés et dans un EBC et est imprécise**

**Réponse de la commune :**

**2. Point déjà traité précédemment.**

**3. L'emplacement réservé n°13 coupe l'espace agricole et le fragilise**

**Réponse de la commune :**

**3. Point déjà traité précédemment.**

**4. Demande de diminution de la largeur des aménagements paysagers le long de l'ER n°10 et demande de suppression de l'EBC au profit de l'article L.151-19 pour faciliter l'entretien**

**Réponse de la commune :**

**4. Décision à prendre par la Mairie, toutefois l'EBC sera transformé en espace boisé remarquable**

**5. L'article 2 de la zone agricole ne doit autoriser que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (et non pas l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement touristique)**

**Réponse de la commune :**

**5. Point déjà traité précédemment.**

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Les 5 points précédents sont des points ayant déjà trouvé réponse précédemment, pas de commentaire supplémentaire à émettre.*

**6. Demande de rectification de l'ER n°17 prévu pour le cimetière pour faciliter l'exploitation de la parcelle cultivée à l'est**

**Réponse de la commune :**

**6. La localisation de cet emplacement réservé a été négociée avec l'Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France, en échange de la remise en zone agricole de l'extension de la zone**

d'activité de la Butte. Il prend aussi en compte la bande tampon de 50 mètres par rapport aux lisières des bois de plus de 100 hectares imposées par le SDRIF.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*L'emplacement ayant fait l'objet de négociation avec l'AEV, la modification de son implantation deviens donc peu probable.*

• **Marcoussis : Avis favorable assorti de la réserve suivante :**

1. Demande de création d'un ER pour la réalisation de stationnement sur les parcelles cadastrées AK30 et 31 situées au croisement du chemin du moulin et de la route de Marcoussis

**Réponse de la commune :**

1. [ER pas prévu par la mairie](#)

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Information portée à la connaissance de la commune, sauf en cas de négociation préalable sur un projet global impliquant les deux communes ou la communauté d'agglomération, la commune n'a pas à se soumettre à ce genre de demande étant souveraine sur son territoire.*

• **Montlhéry : Avis favorable**

• **SAFER : Avis favorable assorti d'une remarque**

Demande de retrait de l'EBC sur les parcelles AA n°1 et AA n°2 qui pourraient faire l'objet de mesures de compensation pour le prolongement de la ligne de métro 14 sud

**Réponse de la commune :**

[Le BE va procéder aux modifications s'agissant d'un intérêt supra-communal](#)

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Dont acte.*

• **SIAHVY : Avis favorable assorti de remarques :**

1. Préconiser dans le règlement l'infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle dans la zone 1AU et favoriser les ouvrages de rétention

**Réponse de la commune :**

1. [Préconisation existante \(article 6.3.4\)](#)

2. Préconiser à l'article 7 du règlement les voiries et stationnements avec des matériaux perméables

**Réponse de la commune :**

2. [Préconisation existante \(article 7.1.5\)](#)

3. Prévoir un dispositif de traitement des eaux de ruissellement

**Réponse de la commune :**

3. [Préconisation existante \(article 6.3.5\)](#)

4. Mettre en place une bande de 6 mètres inconstructible autour des cours d'eau et des zones humides

**Réponse de la commune :**

#### 4. Bande inconstructible existante

5. Préciser qu'un sondage pédologique ou qu'une étude floristique peut être demandée pour confirmer la présence d'une zone humide

#### Réponse de la commune :

5. L'article DG.11 précise que « les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau »

6. Préconiser les espèces locales et interdire les espèces invasives

#### Réponse de la commune :

6. Préconisation existante (article 6.1.2.5)

7. Préconiser la collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales

#### Réponse de la commune :

7. Le BE ne s'y oppose pas, choix Mairie

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

*Le projet de réglementation est adapté aux demandes de la SIAHVY.*

#### • Syndicat de l'Orge : Avis favorable assorti de remarques :

1. Imposer dans le règlement la règle du zéro rejet d'eau pluviale pour toute nouvelle construction ou stockage avec débit régulé

#### Réponse de la commune :

1. Préconisation existante (article 6.3.4)

2. Prévoir 6 m inconstructibles autour du Mort-Rû

#### Réponse de la commune :

2. Bande inconstructible existante

3. Prévoir qu'une étude zone humide peut être demandée dans le cas d'un dépôt de permis de construire

#### Réponse de la commune :

3. L'article DG.11 précise que « les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau »

4. Créer une OAP thématique sur la trame verte et bleue

#### Réponse de la commune :

4. La création d'une OAP thématique TVTB ne constitue pas une obligation. La création d'une OAP n'est pas prévue par la mairie.

5. Identifier les éléments de la TVB sur le zonage au titre du L151-23

#### Réponse de la commune :

5. Travail fait dans le cadre de l'écriture réglementaire et le plan de zonage

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

*Le projet de réglementation répond déjà aux demandes, pour l'OAP thématique Trame verte trame bleue, le choix de la commune est de ne pas en créer.*

- **CCI Essonne : Avis favorable assorti de remarques**

1. Expliciter le classement en zone A de la parcelle initialement en zone 2AU au nord du site de Nokia

**Réponse de la commune :**

1. Le BE va apporter des compléments en ce sens

2. Ajouter les données de l'observatoire des ZAE : zone de la Butte 46 établissements et 340 emplois, zone de Nokia 3900 emplois

**Réponse de la commune :**

2. Le BE amendera cette partie

3. Elaborer un RLP

**Réponse de la commune :**

3. Le RLP est une procédure à part qui peut se greffer à la procédure du PLU depuis la Loi Grenelle. La prescription de l'élaboration n'a pas prévu de RLP.

4. Intégrer quelques éléments du diagnostic commercial

**Réponse de la commune :**

4. Le BE amendera cette partie

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Dont acte.*

- **AEV : Avis favorable assorti de remarques :**

1. p170 Préciser la surface exacte du PRIF (456ha), rappeler que « le PRIF a été mis en place par la volonté conjointe de l'AEV et de la ville, l'AEV effectue une veille foncière sur les terres agricoles via une convention avec la SAFER, sur les espaces naturels et boisés grâce à la délégation du droit de préemption ENS »

**Réponse de la commune :**

1. Le BE amendera cette partie

2. p215 Remplacer « plusieurs sites ont été analysés en partenariat avec l'AEV » par « La ville a présenté le site choisi et a proposé à l'AEV de compenser cette diminution de la surface du PRIF par l'ajout de l'extension de la zone de la Butte »

**Réponse de la commune :**

2. Le BE amendera cette partie

3. Ajouter une flèche « contenir l'urbanisation » au sud du petit Gobert

**Réponse de la commune :**

3. Une flèche est déjà positionnée.

4. Ajouter une flèche trame verte entre le Bois de Monsieur et les espaces naturels du Mesnil-Forget

**Réponse de la commune :**

4. Le BE va porter ce point

5. Ajouter un tampon paysager à l'est de l'OAP Villarceau pour assurer une transition avec la plaine agricole

**Réponse de la commune :**

5. Le BE va porter ce point

6. Prendre en compte les circulations agricoles dans l'aménagement des voiries de l'OAP Villarceau

**Réponse de la commune :**

6. Les dispositions des voiries de l'OAP ne sont pas en contradiction avec les besoins agricoles.

7. Revoir la future voie qui coupe l'espace agricole dans l'OAP de Lunézy

**Réponse de la commune :**

7. Choix mairie et vu avec l'agriculteur

8. Classer les anciens vergers le long de la RD35 en N avec EBR

**Réponse de la commune :**

8. Le BE va analyser la proposition, mais à priori pas d'opposition

9. Classer en N l'ancienne carrière au nord pour correspondre au PADD

**Réponse de la commune :**

9. Le classement actuel ne contrevient pas au PADD

10. Classer en N le boisement au nord de Data IV

**Réponse de la commune :**

10. Les boisements au Nord de DATA IV ne sont pas sur la commune

11. ER n°4 : La piste cyclable devra maintenir le mail planté le long de la ZAC

**Réponse de la commune :**

11. Le projet d'ER n°4 n'est pas antinomique au maintien du mail

12. ER n°13 : La voirie coupe l'espace agricole, suivre le chemin rural existant

**Réponse de la commune :**

12. Voir les autres avis. Maintien de l'ER

13. ER n°14 : Veiller au respect de la circulation des engins agricoles ne pas créer une coupure supplémentaire

**Réponse de la commune :**

13. Il s'agit d'une sente piétonne dont l'usage est déjà effectif

14. ER n°17 (cimetière) : validé par l'AEV sous réserve de 1/ la validation par la CA et la CDPENAF, 2/l'impossibilité de le localiser au nord de la rue du Bois Clair, 3/ la compensation de la surface par les 8 ha de l'extension de la zone de la Butte

**Réponse de la commune :**

14. Dont acte

15. Zone A, article 2.1 : ajouter des contraintes sur la qualité des terres apportées en cas d'exhaussement de sols

**Réponse de la commune :**

15. Modifications en ce sens

16. Zone A, article 6.1.1.1 : mieux préciser « tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent. Lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire, il conviendra de choisir une essence non sujette au problème phytosanitaire rencontré ; et lorsque le sujet a été abattu pour des raisons de sécurité, il conviendra de veiller à la bonne implantation du nouveau sujet à planter »

**Réponse de la commune :**

16. Ajustements à opérer

17. Zone A, article 6.1.2.5 : ajouter en annexe une liste d'essences régionales et une liste d'essences proscrites

**Réponse de la commune :**

17. Le BE demandera à l'AEV la liste des essences pour le porter au PLU

18. Zone N, article 2.1 : ajouter des contraintes sur la qualité des terres apportées en cas d'exhaussement de sols

**Réponse de la commune :**

18. Modifications en ce sens

19. Zone N, article 6.1.2.5 : ajouter en annexe une liste d'essences régionales et une liste d'essences proscrites

**Réponse de la commune :**

19. Le BE demandera à l'AEV la liste des essences pour le porter au PLU

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Ces demandes de modifications bien que nécessaires ne touchent pas le fond du projet, voir participe à son amélioration.*

• **RTE : Avis favorable assorti de remarques**

1. Mettre à jour la carte des SUP avec les données SIG transmises

**Réponse de la commune :**

1. Le BE amendera la carte des SUP

2. Déclasser les EBC qui comprennent des ouvrages RTE (30 m de part et d'autre des 2 lignes aérienne 90kV n°1 et n°2)

**Réponse de la commune :**

2. Le BE amendera ce point

3. ER n°6 à proximité de 2 lignes souterraines, prévoir des précautions pour les travaux

**Réponse de la commune :**

3. LE BE prendra en compte ce point

4. Modifications du règlement (p 4 et 5 de l'avis)

**Réponse de la commune :**

**4. Intégration des éléments communiqués**

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Idem précédent*

- **CAPS : Avis favorable**

- **Triangle Vert : Avis favorable avec recommandations :**

1. PADD : faire figurer comme enjeux la préservation des terres agricoles.

**Réponse de la commune :**

1. La préservation des terres agricoles est notée en enjeu dans l'orientation 1.1 (valoriser le paysage agricole et forestier) et dans l'orientation 3.1 (préserver le développement de l'activité agricole)

2. Ménager une rupture spatiale entre le front urbain de Lunézy et Villarceau fonctionnelle pour l'agriculture.

**Réponse de la commune :**

2. Le zonage agricole est maintenu considérant qu'une coupure d'urbanisation est impérative entre Lunézy et Villarceau.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Les projets architecturaux n'ayant pas encore été réalisés et les OAP prévoyant une intégration paysagère ces demandes pourront être prises en compte sans difficultés.*

3. Eviter de casser le caractère rectiligne des rues.

**Réponse de la commune :**

3. Cette notion permet d'obtenir une urbanisation moins marquée par l'automobile (circulation, place de la voiture dans l'espace public,...) ; elle n'est pas contradictoire avec les perspectives sur le paysage

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*La casse des rues permet aussi de mieux contrôler les vitesses de circulation des véhicules automobiles surtout dans des zones urbanisées ou à forte fréquentation.*

4. Eviter de morceler les parcelles agricoles en créant de nouvelles voies de circulation et privilégier les chemins existants.

**Réponse de la commune :**

4. Choix Mairie. La requalification de la friche agro-industrielle ne peut se faire sans connexion avec le centre de Nozay. Deux types de liaisons ont été conçus et présentés à l'agriculteur : une piétonne qui est déjà fréquentée, une routière qui repose en partie sur des terrains agricoles.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Pour le moment les OAP sont et restent des projets, lors de leurs mises en place définitives le tracés précis des voies pourra être modifié si nécessaire en collant au plus près de la réalité du terrain.*

5. Prise en compte de l'impact de création de nouvelles voiries sur la pression agricole.

**Réponse de la commune :**

5. Le projet prend en compte cette donnée, mais le SDRIF impose une densification en zone d'extension mais aussi au sein du tissu qui nous appelle à calibrer l'armature circulatoire. Le projet tout en préservant l'agriculture, a aussi proposé un projet qui se veut en compatibilité avec les exigences du SDRIF.

6. Eviter l'enclavement des unités agricoles notamment sur le secteur du gros Chêne (à l'est) mais aussi au nord (entre le bourg et Lunézy).

**Réponse de la commune :**

6. L'emplacement du cimetière enclave une petite zone agricole car il doit respecter la bande d'inconstructibilité de 50 mètres le long des lisières des bois de plus de 100 hectares. Lunézy va aussi enclaver une zone agricole mais la revitalisation de cette zone agro-industrielle est un enjeu de premier ordre pour la commune.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*La création et l'implantation d'un nouveau cimetière doit répondre à un grand nombre de contraintes ne permettant pas au commune de disposer de beaucoup de latitude.*

7. Estime qu'il n'est pas nécessaire de masquer les nouvelles constructions dans la vue depuis la campagne, notamment par l'installation de haies ou d'écran végétal, mais de travailler sur une insertion paysagère du bâti.

**Réponse de la commune :**

7. Il s'agit d'assurer une transition naturelle avec des espaces aux fonctions différentes. Aussi ces tampons sont aussi des garanties pour les futurs habitants de ne pas subir les nuisances liées aux activités agricoles.

8. Travailler la lisière agri urbaine dans son épaisseur par exemple sous forme de liaison douce (cf guide fourni ultérieurement).

**Réponse de la commune :**

8. Le projet prévoit déjà des traitements fonctionnalisés des lisières avec des circulations douces.

• **Centre Régional de la Propriété Forestière : pas d'avis formulé mais recommandations :**

1. Dans le PADD, Page 11 orientation 3.1, ajouter un quatrième point sur l'encouragement à l'usage du bois local comme énergie.

**Réponse de la commune :**

1. Rien ne s'oppose à modifier le PADD si les éléments demandés ne contredisent pas l'intérêt général. A voir avec Mairie.

2. Page 8 orientation 1.3, ajouter un troisième point sur le maintien des voies d'accès aux massifs boisés.

**Réponse de la commune :**

2. Idem

3. Dans le règlement : pages 8 et 187 compléter la réglementation comme suggéré.

**Réponse de la commune :**

3. Le BE va apporter les modifications

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Dont acte.*

• **Le département de l'Essonne : Avis favorable sous réserve**

1. Intégrer au PLU les informations du Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020 joint en annexe du courrier.

**Réponse de la commune :**

1. **Le BE va intégrer ce point non communiqué au BE**

2. Intégrer au rapport de présentation les données relatives au trafic routier sur le réseau départemental (jointe au courrier)

**Réponse de la commune :**

2. **Le BE va intégrer ce point non communiqué au BE**

3. Joindre à la page 166 du rapport de présentation la carte du recensement et de préemption des zones Espaces Naturels Sensibles (ENS).

**Réponse de la commune :**

3. **Le BE va intégrer ce point non communiqué au BE**

4. Le zonage présente des incompatibilités entre les ENS et le zonage, notamment avec des ENS présent en zone U.

**Réponse de la commune :**

4. **LE BE va procéder à la correction**

5. Compléter le rapport de présentation dédié au SRCE en évoquant les trames verte et bleue qui s'appliquent à Nozay.

**Réponse de la commune :**

5. **Le BE amendera cette partie**

6. Propose la création d'un atlas de biodiversité communal, accompagné d'un zonage spécifique afin de matérialiser les continuités écologiques.

**Réponse de la commune :**

6. **Non prévu dans le cadre du marché.**

7. Propose la création d'une OAP spécifique à la trame verte et bleue.

**Réponse de la commune :**

7. **Non prévu par la mairie**

8. Inclure dans l'article 11 du règlement des zones un additif à l'édification des clôtures incitant à laisser le passage à la petite faune et de l'installation d'aménagements légers favorables à la continuité écologique.

**Réponse de la commune :**

8. **le BE va compléter ce point.**

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Dont acte.*

## **Remarques émises par le public :**

- **Par Courriel :**

### **Mr Pascal JACQUOT, 5 rue Berlioz :**

1. Sur les OAP de Villarceau : émet un doute sur le bien-fondé du choix de la localisation. Estimant qu'une répartition sur 2 ou 3 sites apparaîtrait comme plus opportune pour la mixité sociale et l'intégration des futurs habitants sur la commune.
2. S'interroge sur la densification des flux de circulation qui se concentreront sur la route de Villejust qu'il estime être déjà à saturation lors des flux de déplacements matinaux.
3. De plus, les terres agricoles qui serviront à l'accueil de l'OAP sont toujours cultivées selon ce qu'il constate.
4. Enfin, il fait remarquer la présence de compresseurs et d'antenne relai qui pourraient nuire à la qualité de vie des futurs résidents.

### **Réponse de la commune :**

1. Une répartition sur plusieurs sites est impossible car la localisation est imposée par le SDRIF, document supra-communal. L'objectif est de réaliser un projet urbain compact, en continuité du tissu urbain existant et à proximité du centre bourg. L'arrêt de projet n°1 a été rejeté pour ce motif multi-site.
2. La densification urbaine permet la concentration de populations et la possibilité d'améliorer le système de transports en commun grâce à une meilleure chalandise. Par ailleurs, le PLU ne prend pas en charge les politiques de transport et de mobilités, contrairement au PDUIF, à l'échelle de l'Île-de-France.
3. Les terres agricoles sont toujours cultivées, en effet, cependant c'est le SDRIF qui impose cette localisation. La CDPENAF a validé le projet, de même que l'agriculteur que la Mairie a rencontré. Monsieur COUTEAU, exploitant agricole, a été reçu et il finit son activité prochainement.
4. Le projet devra tenir compte de ces paramètres pour l'urbanisation future de la zone.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*La dispersion sur plusieurs sites de l'urbanisation était développée dans le précédent projet de PLU et c'est entre autre, une des causes de son refus. Le lieu choisit pour l'urbanisation est imposé par le SDRIF, qui est un document supra-communal, qui supplante les documents locaux et auquel la commune ne peut s'opposer.*

*Le plan de circulation est un document que le législateur a souhaité en dehors du PLU, la commune ne peut donc l'inclure dans ce document.*

*Concernant les contraintes et nuisances potentielles sur l'OAP de Villarceau le projet n'ayant pas encore fait l'objet d'étude, elles seront prises en compte à ce moment-là.*

### **Mr et Mme ALBERTUS 8 rue de Villarceau :**

1. Concernant la zone 1 AU : estiment que la concentration de logements sociaux en 1 secteur pourrait entraîner un sentiment d'exclusion par ses habitants et nuirait à la mixité sociale. Ils craignent l'apparition sentiment de « ghetto » et se posent la question de l'utilité d'un taux aussi élevé de logements sociaux en 1 projet.

2. Concernant la zone UB : Estiment que la possibilité d'implantation de bâtiments pouvant aller jusqu'à 13 mètres dans cette zone pourrait être source de problèmes (incivilités, gêne sonores,...) mais aussi de nuire à la qualité de la zone avec une diminution des espaces verts.
3. Ils rappellent que le COS du POS était très restrictif et que cette modification va nuire à la valeur des biens dans cette zone.
4. Enfin, ils constatent la présence de bâti remarquable dans cette zone qui, selon eux, perdrait leurs qualités avec l'apparition d'immeubles à leur proximité.
5. Concernant les activités artisanales : discutent le bien-fondé d'autoriser l'implantation d'activité artisanale dans la zone UB, en rappelant l'existence de la ZAC, citant l'exemple des nuisances de ces implantations en évoquant le cas de la société FMB Ouverture.

#### **Réponse de la commune :**

1. La commune de Nozay connaît un retard sérieux dans la part de logements sociaux qu'elle doit avoir, elle doit absolument diminuer ce retard sous peine d'être déclarée en situation de carence ce qui entrainerait la perte de la compétence urbanisme au bénéfice du Préfet ainsi que d'importantes amendes. Le futur quartier de Villarceau ne sera pas un « ghetto » puisqu'il comprendra 65% de logements sociaux variés (PLS, PLAI et PLUS) ainsi que 35% de logements en accession à la propriété.
2. Pas de lien entre hauteur du bâti et incivilités ou gêne sonore. Les espaces verts sont présents dans le centre-bourg et confortés par le PLU (place de la Mairie et parc derrière l'Eglise notamment) + l'ensemble des zones Nv
3. La fin du COS offre aux propriétaires des droits à construire supplémentaires et de ce fait est susceptible d'augmenter la valeur des biens. Le COS n'existe plus dans le PLU nouvelle génération. De même ne pas densifier le tissu risquerait de diminuer la valeur des biens du fait des services urbains moins efficaces.
4. Le bâti remarquable du centre-bourg est recensé et préservé par le PLU de même que les murets de pierre qui qualifient le paysage urbain. Conformément à l'article L.151-19, leur démolition est interdite et leur modification est soumise à déclaration. Aussi, le règlement impose que tout projet devra se faire de telle façon qu'il soit adapté à son environnement.
5. Les activités d'artisanat sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières. Face aux enjeux de l'emploi, il s'agit d'encourager toutes les formes d'activités. Cela s'opère parfois sans cadre. Le PLU cadre ce principe par le respect du voisinage en termes de nuisances ou risques.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*La commune de Nozay a actuellement une carence en logements sociaux (un peu plus de 7% actuellement) et paye des pénalités pour cela. L'obligation faite d'atteindre un objectif de 25%, oblige la commune à trouver un équilibre entre ses projets d'urbanisation et son obligation de développement de son offre de logement sociaux, tout en gardant une augmentation mesurée de sa population.*

*Le projet de règlement offre la possibilité d'une construction d'une hauteur pouvant aller jusque 13 mètres, mais ce n'est pas une obligation. De plus l'intégration au bâti existant est aussi une obligation qui, si elle est respectée tendra à protéger le développement harmonieux de la commune.*

**Mr RICHOU Wilfried**

Estime que le secteur de Villarceau a déjà été impacté ces dernières années et que l'OAP de Villarceau va dénaturer la zone. Contrairement à l'OAP de Lunézy qui apparaît comme une bonne chose.

**Réponse de la commune :**

Le projet de Villarceau va en effet dénaturer la zone en l'urbanisant (passage d'une zone agricole en zone urbaine future) mais il est nécessaire au développement de Nozay et imposé par le SDRIF. La commune a besoin de la création de nouveaux logements afin d'aider à la réalisation des parcours résidentiels des Nozéens et afin d'aller vers la diminution du retard en logements sociaux de la commune.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Réponse cohérente.*

**Mme DEMEURE Isabelle, 2ème maison du mesnil forget, les Hortensias :**

Sur l'emplacement réserve n°8 : demande à ce qu'il soit positionné en vis-à-vis de son emplacement prévu actuel (sur les terres agricoles) afin qu'il ne vienne pas empiéter sur son terrain, cela entraînant des frais importants entre le déplacement d'ouvrage technique (éclairage public, borne incendie, compteurs divers) mais aussi en détruisant le mur ancien clôturant sa propriété et rendant difficile et dangereux l'accès en véhicule de son terrain.

**Réponse de la commune :**

Cet emplacement réservé est hérité de l'arrêt de projet n°1. Les PPA n'ont pas émis de remarques ni dans l'avis de l'arrêt n°1 ni dans celui de l'arrêt n°2. L'emplacement réservé est une servitude qui s'impose aux propriétaires en vue de l'intérêt collectif.

La mairie entend la demande et va ajuster l'emplacement réservé au droit des maisons concernées.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cf commentaire association passionnément Nozay.*

**Mr LETAILLE Aurélien :**

1. S'inquiète de l'augmentation de population qui découlera des OAP Villarceau et Lunézy.
2. De plus il est voisin du futur quartier de Villarceau et va perdre à cette occasion sa vue sur un espace dégagé remplacée par une vue sur le futur quartier.

**Réponse de la commune :**

1. Le projet de Villarceau va en effet augmenter la population communale mais il est nécessaire au développement de Nozay. La commune a besoin de la création de nouveaux logements afin d'aider à la réalisation des parcours résidentiels des Nozéens et surtout afin d'aller vers la diminution du retard en logements sociaux de la commune.
2. La somme des intérêts privés ne fait l'intérêt général. De plus, le PLU impose une architecture travaillée et de qualité au futur quartier via l'OAP. Par ailleurs, en mars 2017, les éléments étaient déjà arrêtés.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*L'augmentation de population est une demande et une obligation imposée pas des documents supra communaux. Avec un objectif à environ 6000 habitants.*

*L'obligation d'une intégration paysagère répondra en partie à cette perte de « vue ».*

**Mr et Mme CRABIE, hameau de Villiers**

1. Il est prévu une trop forte concentration d'immeuble de 4 étages sur l'OAP Villarceau
2. Ce nouveau quartier va augmenter les problèmes de circulation.
3. Les services publics vont-ils suivre l'augmentation de population (accueil scolaire et périscolaire, services sociaux, transports en commun, sécurité, locaux associatifs,...)

**Réponse de la commune :**

1. Le futur quartier de Villarceau ne concentrera pas les immeubles collectifs, il comprendra des bâtiments variés : maisons individuelles, habitat intermédiaire et petits immeubles collectifs. Leur implantation sera en harmonie avec le tissu existant dans le cadre d'un projet d'ensemble travaillé.
2. La question de la mobilité et de la circulation a été posé dans le PADD, mais la mairie n'a pas compétence en la matière : le PDUIF s'impose au PLU. L'augmentation de la densité peut également renforcer l'offre de transport en commun et donner une réelle alternative de substitution au recours systématique à la voiture.
3. Le PLU a pris en compte la capacité des équipements et services publics par rapport à l'augmentation de la population, en particulier les équipements scolaires dont les capacités sont suffisantes. Aussi, l'évolution et l'adaptation des équipements est une préoccupation de la mairie porté, par ailleurs, dans le PADD. C'est pour cette raison que les projets seront phasés.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Le projet architectural définitif n'a pas encore été acté par la commune, il est donc un peu tôt pour parler d'une trop forte concentration de bâtiments de 4 étages.*

*Les personnes publics associés ont été avisés du projet de PLU dans le cadre de la procédure de l'enquête publique et ils n'ont pas senti le besoin d'émettre des remarques sur les services publiques de la commune (par exemple : département et région concernant les collèges et lycées...).*

**Amis du Domaine du Belvédère :**

1. Le PLU se concentre sur une petite zone du territoire pour une forte densité
2. La zone à urbaniser s'appuie sur une venelle chemin de la Poupardière saturée depuis l'arrivée des habitants de la zone
3. 65% de logements sociaux risque élevé de nouvelles nuisances et tensions
4. les zones 1AU sont actuellement cultivées et présentent des risques d'inondation. L'urbanisation ne fera qu'aggraver la situation
5. Plusieurs zones urbanisables n'ont pas été considérées

**Réponse de la commune :**

1. Comme rappelé continuellement pendant les phases de concertation préalable, la localisation de la zone est héritée du SDRIF. Pour ce qui est de la densité, elle est héritée de la convention avec l'EPFIF.

2. Le chemin de la Poupardière sera réaménagé en conséquence y compris le croisement avec la rue de Villarceau.
3. Densité n'entraîne pas vivier de nouvelles nuisances et tensions.
4. Les projets en cours ne viendront en rien aggraver la situation car des études et aménagements spécifiques seront exigibles quant à l'hydraulique (Loi sur l'Eau)

Aussi en conclusion les propositions de l'association ne reflètent pas l'intérêt général, mais uniquement les intérêts de la résidence en méconnaissance des éléments du SDRIF.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur ne reviendra pas sur la densification ou le taux de logements sociaux et l'anticipation qui pourrait être faite sur des difficultés ou des tensions qui n'existent pas pour l'heure.*

*Le projet de règlement impose aux constructeurs de gérer les eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle, ce qui n'entraînera pas de nuisances ou d'inondations supplémentaires sur le secteur.*

*Les zones proposées à l'urbanisation par l'association sont celles qui ont entraîné le rejet du précédent projet de PLU.*

- **Par mention dans le registre d'enquête :**

**Mme CARSALADE Henriette, 16 rue Gutenberg :**

Propriétaire de la parcelle AI 73, classée zone UL au POS et en zone Ue au projet de PLU, demande son classement en zone Ae déclarant disposer d'un centre équestre sur sa parcelle et souhaitant à ce titre bénéficier de ce zonage.

**Réponse de la commune :**

Lors des campagnes terrains le centre équestre ne semblait plus en activité, ce que semble confirmer le fichier Siren. La situation de cette parcelle en contact avec du tissu résidentiel est différente du centre équestre au nord de la commune. Néanmoins, la mairie entend, tout en conservant la zone UE, donner la possibilité de faire des travaux de mise aux normes et de rénovation lui permettant de « reprendre » son activité associative. Néanmoins, elle sera tenue de prendre des dispositions afin de ne pas aggraver les risques et nuisances avec le tissu résidentiel proche.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain de Mme CARSALADE, et effectivement à constater la présence de bâtiments permettant l'accueil de chevaux (d'ailleurs 1 cheval était présent le jour du passage du commissaire enquêteur), cependant le commissaire enquêteur n'est pas apte à juger d'un statut juridique. Des bâtiments sont présents effectivement mais est-ce que Mme CARSALADE remplit tous les critères juridiques et statutaires pour être classer centre équestre ??? Le commissaire laisse cette décision au bon soin des autorités administratives.*

**Mr AUSSANT Pierre, 11 chemin du Mesnil Forget :**

Sur l'emplacement réserve n°8 : demande à ce qu'il soit positionner en vis-à-vis de son emplacement prévu actuel (sur les terres agricoles) afin qu'il ne vienne pas empiéter sur son terrain, cela entraînant des frais importants entre le déplacement d'ouvrage technique (éclairage public, borne incendie, compteurs divers) mais aussi en détruisant le mur ancien clôturant sa propriété et rendant difficile et dangereux l'accès en véhicule de son terrain.

**Réponse de la commune :**

Cf : réponse à Mme DEMEURE

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Comme précédemment Cf commentaire Association Passionnément Nozay.*

**Mr THOMINE, 25 rue du ruisseau blanc :**

Propriétaire d'un terrain de 2600m<sup>2</sup> quartier de Lunézy, son terrain fait partie d'une dent creuse évoquée dans le rapport de présentation et s'oppose à sa préemption.

**Réponse de la commune :**

L'inventaire des dents creuses ne constitue en rien un projet de préemption. Il est simplement un état de fait : c'est une parcelle non bâtie en zone U, possédant des droits à construire. Le PLU doit prendre en compte cet inventaire afin de maîtriser le développement communal conformément à la LOI.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Le législateur a voulu que lors de l'élaboration d'un PLU un inventaire des dents creuses soit fait, à aucun moment il n'a mis en place de demande de préemption avec cette obligation de repérage.*

**Mr FAYOT Christian :**

1. Estime que la densification envisagée à Villarceau pourra entraîner des nuisances aux habitants de Nozay et que d'autres solutions auraient pu être envisagées (réaménagement de l'ancienne bibliothèque par exemple).
2. Demande si le PLU réglemente l'implantation des antennes GSM.
3. Demande de se renseigner, avant toutes nouvelles constructions, auprès de la DGAC si une modification des couloirs aériens est envisagée qui pourrait entraîner un surplus de nuisance.
4. Demande qui gèrera l'attribution du parc de logements sociaux nouvellement créé.
5. Les parkings des futures constructions bénéficieront ils de bornes de recharges pour véhicules électriques ?

**Réponse de la commune :**

1. Cf : réponses à Mr et Mme LETAÏLLE, CRABIE, JACQUOT, ALBERTUS et RICHOU.  
L'ancienne bibliothèque fait déjà l'objet d'un projet.
2. Les antennes GSM font partie des installations d'utilité publique et ne sont pas soumises aux règles du PLU (autorisation auprès du Préfet en fonction de la nature).

3. Le Préfet a la responsabilité d'informer de la modification d'une servitude d'utilité publique en organisant une enquête publique. La modification des couloirs aériens n'est pas à l'ordre du jour.
4. Un collège composé du Préfet, de la commune et du futur bailleur social ayant aménagé la zone gère l'attribution du parc de logements sociaux. En cas de carence, le maire perd son collège d'attribution au profit du préfet.
5. Le code de la construction et de l'habitation (décret n°2016-968 du 13 juillet 2016) impose les places avec bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings nouvellement construits. Ce décret n'est pas cadré par le code de l'urbanisme (PLU) mais par le code de la construction et de l'habitat.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Dont acte*

**Mr HOHBAUER, représentant de l'association Agir Ensemble pour Nozay :**

1. signale la dépose d'une note (traitée dans la partie participation du public par courrier et note).

**Réponse de la commune :**

[Cf : plus loin](#)

**Mme JACOMELLI :**

Propriétaire de la parcelle AI55 demande le classement de cette parcelle en zone Urbaine (divisible et constructible).

**Réponse de la commune :**

[Il s'agit AI 55, le PLU n'interdit pas la constructibilité de votre parcelle mais située à l'écart elle ne constitue pas un site de densification.](#)

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Mme JACOMELLI peut donc la diviser et bâtir dessus à titre individuelle, rien dans le futur projet de PLU ne s'y oppose.*

**Mr LIROT Pierre, 83 rue du Perray Villebouzin (Ballainvilliers) :**

Demande la modification de zonage de parcelles lui appartenant à savoir :

1. Parcelle A 674 demande classement en zone industrielle,
2. Parcelles A 550 et A 551 demande classement en zone constructible ou industrielle,
3. Parcelle A 616 demande classement en zone industrielle ou carrière pour sablons,
4. Parcelle A 690 demande classement en zone industrielle.

**Réponse de la commune :**

[Ces parcelles sont actuellement d'usage agricole et non industriel. Compte tenu des principes de la loi SRU, du SDRIF, du PRIF et du PADD, il est impossible de miter ces espaces.](#)

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*La réponse de la commune apparaît comme suffisante.*

**Mr et Mme CARRIERE :**

Demande à ce que la réglementation sur le risque « retrait-gonflement » des secteurs urbanisés soient plus restrictives et contraignantes envers les entrepreneurs.

**Réponse de la commune :**

Le PLU ne fait qu'informer du risque retrait gonflement des argiles et de la réglementation à respecter. Son rôle n'est pas de la renforcer. Seuls des documents de gestion des risques valant Servitude d'Utilité Publique peuvent édicter des principes réglementaires prescriptifs.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Le PLU est un document général qui ne peut tout réglementer, le risque de retrait-gonflement fait partie des informations mais il ne peut le réglementer. Cependant le CE rappelle que l'architecte ou le constructeur doit tenir compte des règles édictées dans le règlement du PLU et que si le risque de retrait gonflement y est mentionné, il doit en tenir compte, à défaut il est couvert par son assurance décennale.*

**Mr EELBODE :**

Propriétaire de la parcelle cadastrée D3 actuellement en zone agricole la propose à l'urbanisation.

**Réponse de la commune :**

Cette parcelle n'est pas identifiée par le SDRIF en tant que zone d'extension de l'urbanisation (à l'inverse de Villarceau) et ne peut donc pas être ouverte à l'urbanisation.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*La commune doit respecter les orientations et les zones d'extension fixée par le SDRIF avant de pouvoir envisager d'ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation. La pastille du SDRIF couvre actuellement uniquement le secteur de Villarceau.*

**Mr et Mme HURBIN, 6 rue des Pylandries :**

Souhaitent acquérir une bande de la parcelle AL 0522 afin de faciliter l'accès de plain-pied à leur maison.

**Réponse de la commune :**

Hors procédure de révision du PLU, sans objet.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Hors procédure de l'élaboration du PLU, les invitons à se rapprocher des services de la mairie.*

**Mr SFARTMAN, 16 rue des Verts Prés :**

1. Demande pourquoi le précédent projet de PLU a été refusé.
2. Il craint une sur-densification du secteur de Villarceau et des problèmes de circulation sur la voie desservant ce futur quartier

**Réponse de la commune :**

1. Le premier projet de PLU a été refusé car il ne respectait la pastille d'urbanisation du SDRIF localisée uniquement à Villarceau : il proposait un projet urbain dans le secteur du petit Gobert.
2. Cf : réponses à Mr et Mme LETAILLE, CRABIE, JACQUOT, ALBERTUS et RICHOU.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Réponse de la commune suffisante.*

**Mr LORANT Jean-Marie, 10 rue du bois clair :**

(+ 3 courriers référencés en pièces jointes)

1. Zone 1 AU : estime que l'OAP de Villarceau a une densité non conforme à la réglementation, ne respectant pas les règles d'aménagement et de mixité sociale.
2. Bâti remarquable : Estime que les règles de construction en zone UA ne sont pas assez précises pour protéger le bâti remarquable et notamment sur le traitement des nouvelles constructions à proximité d'un bâti remarquable. Estime que la maison du 18ème siècle située rue des pylandries pourrait bénéficier d'un classement monument historique.
3. Demande l'ajout d'un projet d'un city stade urbain à destination de la jeunesse au projet de PLU.
4. Estime que le repérage des dents creuses et le découpage de la zone UA n'a pas tenu compte des remarques faites lors de la phase de concertation préalable.
5. Demande l'annulation de la modification du POS d'octobre 2016 afin d'empêcher la démolition de la maison de village située rue des pylandries.
6. Estime que la faisabilité de la zone UF n'est pas crédible.
7. S'étonne que aucune mention sur la circulation et le stationnement n'apparaisse dans le projet de PLU.

**Réponse de la commune :**

1. La densité de Villarceau est conforme aux exigences de la région (35 logements / ha) et de l'EPF (50 logements / ha). Ce quartier sera mixte (Cf : réponse à Mr et Mme ALBERTUS)
2. Le bâti remarquable du centre-bourg est recensé et préservé par le PLU de même que les murets de pierre qui qualifient le paysage urbain. Conformément à l'article L.151-19, leur démolition est interdite et leur modification est soumise à déclaration.  
Le classement aux monuments historiques n'est pas de l'initiative de la Mairie ou du PLU, le ministère de la culture décide du classement. A titre d'exemple, la demande de classement de l'église n'a jamais abouti.
3. Il n'y a pas de projet actuellement, mais le PLU ne l'interdit pas.
4. Cf : réponse à Mr THOMINE
5. Hors procédure de révision du PLU, sans objet.
6. C'est à l'opérateur d'étudier la faisabilité du projet, en cours d'étude par la CAPS
7. Cf : réponse à Mr JACQUOT

Cependant, le rapport de présentation PLU comporte un chapitre concernant ces thématiques qui sont aussi traitées par le PADD et le règlement à l'article réglementant le stationnement.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Comme mentionné lors de sa réception au cours d'une permanence le fait qu'un bâtiment soit ancien (centenaire ou multi centenaire) n'est pas obligatoirement un critère de classement en tant que monument historique.*

*Les anciennes modifications du POS ne seront plus d'actualité avec l'approbation du PLU.*

**Mr MEUNIER Jean Michel, 18 rue de Villarceau :**

Consigne le dépôt d'un courrier (traité dans la partie participation du public par courrier et note).

**Réponse de la commune :**

Cf : [plus loin](#)

**Mr COUTINHO José, 9 rue de Versailles :**

Ce bâtiment est repéré par la pastille n°26 élément du patrimoine bâti protégé. Demande quels éléments factuels ont entraîné ce classement et quels sont les contraintes qui y sont liées.

**Réponse de la commune :**

L'inventaire du petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 est issu de l'arrêt de projet n°1 qui a été recalé pour l'arrêt n°2. Conformément à cet article, leur démolition est interdite et leur modification est soumise à déclaration. Les Bâtiments à protéger doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Cet élément 26 fait partie d'un ensemble architectural du centre-ville, trace d'une architecture typique des communes agricoles (volumétrie, implantation, ambiance,...).

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur ne peut qu'encourager la commune à établir un listing exhaustif des éléments remarquables et classés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de pouvoir répondre facilement en cas de dépose d'une demande de travaux, etc... sur ces bâtiments repérés.*

**Mme BERGEONNEAU, 8 chemin Coudet :**

Estime que la densité de construction sur l'OAP de Villarceau est trop importante

**Réponse de la commune :**

Cf : [réponses à Mr et Mme LETAILLE, CRABIE, JACQUOT, ALBERTUS et RICHOU.](#)

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Dont acte.*

**Mr BECKER Fabrice, parcelle 194 au 23 chemins des auvergnés :**

Conteste le classement en zone EBC car sa parcelle est nue (pas d'arbres sur son intégralité).

**Réponse de la commune :**

La définition des EBC concerne les EBC existante ou à créer, il s'agit de conforter des unités boisées, sur un site en lisière de massif boisé qui a déjà été dégradé par l'action anthropique

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Le terrain bien que démunie de tout arbres sur sa surface est dans une zone EBC.*

- **Par courrier :**

**Mr HOHBAUER Eric, association « Agir ensemble pour Nozay » :**

1. Il avait été évoqué la création d'emplacement réservé dans le but de créer une voie de contournement du centre-ville de Nozay, non repris dans le PLU.
2. Aucun plan de stationnement et de circulation n'a été prévu avec le PLU.
3. L'OAP de Lunézy ne tient pas compte des coûts de démolition et de dépollution.
4. L'OAP de Villarceau prévoit une forte concentration de logements sociaux risquant de créer « un ghetto ».
5. Conteste le classement en zone Ue et Uc de certaines zones (secteurs Lunézy et Fretay).
6. La différence entre les coefficients d'emprises au sol prévu entre la zone Ue et Uc sont trop importants.
7. Demande un étalement de l'urbanisation en utilisant plus de terres agricoles afin d'éviter la sur densification de Villarceau, en renégociant l'implantation de la pastille du SDRIF.
8. Souhaite une nouvelle définition de la zone Uc dans le règlement.
9. Souhaite la reprise dans le règlement des notions sur le bonus des droits à construire.

**Réponse de la commune :**

1. Projet plus d'actualité depuis quelques années (par les services de l'état et la commune)
  2. Cf : réponse à Mr JACQUOT
- Cependant, le rapport de présentation PLU comporte un chapitre concernant ces thématiques qui sont aussi traitées par le PADD et le règlement.
3. Une OAP ne traite pas des coûts de l'opération mais des orientations d'aménagement. C'est à l'opérateur d'étudier la faisabilité du projet.
  4. Cf : réponses à Mr et Mme LETAILLE, CRABIE, JACQUOT, ALBERTUS et RICHOU.
  5. Les secteurs de Lunézy et Fretay sont classés en zone Ue selon une logique de densité moindre car ces 2 quartiers sont éloignés des polarités urbaines. Le code dispense de renforcer les polarités. Augmenter d'autant plus les sites éloignés du centre reviendrait à renforcer l'utilisation de la voiture (et donc les nuisances circulatoires largement évoquées)
  6. Les emprises au sol ont été définies selon une logique concentrique de la densité. La zone Ue cherche à limiter la densification dans les quartiers trop éloignés du centre-bourg, des commerces, des transports et des services. La zone Uc concerne les lotissements ayant une emprise au sol plus importante.
  7. Cf : réponses à Mr et Mme LETAILLE, CRABIE, JACQUOT, ALBERTUS et RICHOU

Le projet de Villarceau vise justement à lutter contre l'étalement urbain conformément à la loi et aux enjeux du XXIème siècle liés à la préservation de l'environnement.

La pastille du SDRIF ne peut être renégociée, en tant que document supra-communal, il s'impose au PLU

8. La zone Uc a été créée suivant la réalité du terrain, elle correspond à l'habitat individuel groupé (lotissements).
9. La bonification des droits à construire pour les habitations de hautes qualités environnementales et énergétiques s'applique à tous les territoires sans avoir à être inscrite dans le règlement du PLU depuis la parution du décret. Une disposition générale va être introduite dans le règlement pour en informer les pétitionnaires.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*2- Comme précisé lorsqu'il a été reçu lors d'une des permanences, le plan de circulation et de stationnement sont des documents que le législateur a souhaité détaché du PLU.*

*3- L'OAP est une idée de développement imaginée pour répondre aux besoins présents et futurs de la commune, cette anticipation et ces prévisions sur 10 ans (durée de vie du PLU) ne permettent pas de chiffrer les coûts des projets, mais juste de donner une vision d'avenir sur le développement de la commune.*

*7- le SDRIF est un document supra communal qui a fait l'objet d'une longue réflexion et qui ne se modifie pas facilement surtout si cela ne touche qu'une pastille d'urbanisation..*

#### **Mr MEUNIER Jean-Michel, 18 rue de Villarceau :**

1. Estime que les dates d'enquête publique avec la présence de jours fériés sont peu propices à la mobilisation du public.
2. Estime qu'une trop forte concentration de logements sociaux nuit à la mixité sociale.
3. L'OAP de Villarceau ne détaille pas les aménagements des voies de circulations et des services du futur quartier (commerces, transports,...). De plus il n'y a pas de prise en compte des risques et gênes potentielles occasionnées par le site industriel de Nokia. Il n'est prévu que peu d'espaces verts dans le futur quartier. Enfin, ce projet se développe sur des terres agricoles fertiles alors que des terres moins rentables existent et son peu ou pas exploitées.
4. Estime que le repérage des dents creuses a été fait de façon trop aléatoire.

#### **Réponse de la commune :**

1. Conformément à la loi, l'enquête publique s'est déroulée pendant 1 mois (registre, site internet consultable, courrier et courriel à disposition des habitants) et le commissaire enquêteur a été présent 5 jours pour recevoir le public.
2. Cf : réponse à Mr et Mme ALBERTUS
3. Le rôle d'une OAP n'est pas de détailler un projet de manière précise, pour ne pas empêcher la réalisation par la suite. L'OAP de Villarceau présente les grandes orientations des aménagements et des futures voies de circulation. Les commerces et activités de services sont autorisés dans la zone. Une zone tampon est prévue pour préserver le quartier des nuisances occasionnées par le site de Nokia. L'agriculteur exploitant ces terres agricoles a été concerté par la mairie et a validé cet emplacement.

4. Le repérage des dents creuses consiste à inventorier les parcelles non bâties à l'intérieur des zones urbaines et donc bénéficiant de droits à construire. C'est un état de fait qui n'est donc pas aléatoire mais objectif.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*1- Les dates d'enquête publique ont été fixées avec la mairie lors des entretiens préalables. Au vu de la participation tout à fait satisfaisant, elles ont été adaptées à la commune et au projet. Il est vrai que ces dates ne pourront jamais satisfaire à 100% l'ensemble de la population, c'est pour cela que depuis le 01/01/2017 l'obligation de la mise en ligne du dossier d'enquête ainsi que de la mise à disposition d'une adresse courriel permet de compléter afin de permettre au plus grand nombre et ce même s'ils se sont absenté de pouvoir participer facilement à celle-ci.*

*3- Les OAP tracent une idée générale, avant même que des études de terrain ou des estimations financière ne soient faites.*

*4- le repérage des dents creuses est une obligation faite par le législateur dans le cadre d'un PLU. Les bureaux d'étude se bornent à repérer les terrains répondant à la liste des critères d'admissibilité.*

**Mr SKURA Didier, 5 route de Marcoussis :**

1. Sur l'emplacement réservé n°17, émet une contre-proposition pour l'implantation de cet emplacement réservé (cf plans joints courrier).
2. Sur l'emplacement réservé n°7, que lors de la réalisation de la piste cyclable, elle soit faite en tenant compte de l'entrée et la sortie de poids lourds de son exploitation, mais aussi qu'il puisse être pris en compte la préservation des propriétés privées en évitant de détruire les clôtures et le jardin potager situé sur la parcelle D 0258.

**Réponse de la commune :**

1. L'implantation de l'ER n°17 a fait l'objet de négociations avec l'AEV. Aujourd'hui, il n'est pas possible de revoir la mise en place d'un déplacement de l'ER n°17.
2. Même réponse que Madame Demeure.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cf commentaire fait association passionnément Nozay*

**CLEM Joëlle, représentant la mairie de Villejust :**

Demande le maintien de la parcelle A270 dans la situation du POS à savoir partiellement en zone U.

**Réponse de la commune :**

Repositionnement du classement initial pour permettre le projet de Villejust

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Dont acte*

**Mme SKURA Monique :**

Sur l'emplacement réservé n°7, demande à ce que le tracé de la future piste cyclable n'empiète pas sur son jardin, car cela amènerai sa maison et sa terrasse en bordure des voies de circulation.

**Réponse de la commune :**

Même réponse que Madame Demeure.

**Mme MORISSEAU Mireille, 6 chemin des joncs marins :**

1. Estime que les dates de l'enquête publique avec un nombre important de jours fériés nécessiteraient une prolongation de l'enquête publique.
2. Estime que l'OAP de Villarceau ne favorisera pas l'intégration des futurs habitants et que la mixité sociale ne sera pas assurée.
3. Qu'il n'a pas été pris en compte les futurs besoins de services et de commerces
4. Que les obligations de création de places de stationnement sont trop basses et peu adaptées à la réalité des ménages actuels.
5. Que trop peu d'espaces verts sont prévus
6. Que certains emplacements réservés pour la création de voies de circulation ou de cheminement piéton vont couper des champs exploités et gêner leurs exploitations.
7. Estime que le repérage des dents creuses est trop arbitraire.
8. Attire l'attention sur les emplacements réservés n°7 et 8 vont empiéter sur des propriétés privées notamment en détruisant des murs d'enceintes anciens, mais aussi en demandant le déplacement de l'éclairage public, de compteurs électriques et de gaz, etc...

**Réponse de la commune :**

1. Cf : réponse à Mr MEUNIER
2. Cf : réponses à Mr et Mme LETAILLE, CRABIE, JACQUOT, ALBERTUS et RICHOU
3. Cf : réponse à Mr et Mme CRABIE.

La zone 1AU autorisera l'implantation de commerces conformément aux objectifs de mixité urbaine.

4. Le PDUIF, document supra-communal, impose un maximum de place de stationnement par logement, dans le but de favoriser les transports en commun, de diminuer les déplacements en voiture individuelle ainsi que les nuisances qui en découlent (pollution et trafic routier).
5. Le futur quartier de Villarceau comprendra un espace vert d'envergure : le Verger (2 hectares) qui sera aménagé en parc urbain. Par ailleurs, le règlement stipule que 30% minimum de la surface des unités foncières devra être traité en espaces libres dont 20% minimum en pleine terre. Le PLU a intégré un zonage Nv, plus la mise en place du CBS en plus des espaces libres.
6. Choix Mairie dans le sens de l'intérêt général
7. Cf : réponse à Mr MEUNIER
8. Pour l'emplacement réservé n°8, cf : réponse à Mme DEMEURE  
Pour l'emplacement réservé n°7, cf : réponses à Mr et Mme SKURA

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

1-Cf commentaire Mr MEUNIER.

*5- Le projet du futur quartier de Villarceau a pour but de maximiser et d'optimiser au maximum l'espace disponible afin de répondre aux besoins de développement de la commune, en contrôlant l'étalement urbain tout en prenant en compte les obligations imposées par les documents supra communaux (SDRIF, ... etc).*

**Mr BERNARD Raphaël, 15 rue des maraîchers :**

1. Estime que le projet de Villarceau va entraîner un manque de mixité sociale.
2. Estime qu'il va y avoir une sur-densification sur le secteur de Villarceau.
3. Regrette que l'OAP de Villarceau ne prenne pas en compte la circulation et le stationnement, mais aussi les besoins en équipements publics (commerces, écoles, ...).
4. Estime que la création du quartier de Villarceau va faire diminuer la valeur des biens immobiliers.
5. Estime que les dates de l'enquête publique au milieu des congés et d'une période électorale n'est pas propice à une bonne participation du public.

**Réponse de la commune :**

1. Cf : réponses à Mr et Mme LETAILLE, CRABIE, JACQUOT, ALBERTUS et RICHOU
2. Cf : réponses à Mr et Mme LETAILLE, CRABIE, JACQUOT, ALBERTUS et RICHOU
3. Pour la circulation, cf : réponse à Mr JACQUOT.

Pour les besoins en équipements publics, cf : réponses à Mr et Mme MEUNIER, CRABIE et MORISSEAU

4. Au contraire, le renforcement de la densité va renforcer les services, commerces, équipements et transports qui vont eux-mêmes valoriser les biens immobiliers.
5. Cf : réponse à Mr MEUNIER

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*La relation entre la création d'un quartier et la baisse d'une valeur immobilière n'est pas établie car n'étant pas probante.*

*L'enquête publique, comme dit précédemment, a été faite dans le cadre de la loi. Les dates ne pourront jamais convenir à tous, d'où la mise en place par le législateur de la participation électronique qui compense partiellement cette difficulté.*

**Association Passionnément Nozay :**

1. Sur l'OAP de Lunézy, elle leur apparaît comme déraisonnable car les coûts de dépollution et de démolition n'ont pas été chiffrés.
2. Sur la zone 1AU (cf plan en pièce jointe du dossier de contre-proposition): récupérer une parcelle supplémentaire au nord-est du projet afin de diminuer la densification générale. Répartir la zone N en plusieurs parcelles sur l'ensemble de la zone. Réaliser une zone tampon entre le site de Nokia et les futures constructions afin d'atténuer le bruit et les nuisances.
3. Sur les emplacements réservés 7 et 8, propose la création de chicanes à hauteur des habitations afin d'éviter d'empiéter sur les propriétés de particuliers, de créer un ralentissement de la circulation et d'éviter un surcoût dû au déplacement des compteurs, poteaux d'éclairage public, etc...
4. Sur l'ensemble des zones, propose de limiter la hauteur des constructions des équipements collectifs.

5. Sur la zone 1AU, propose la limitation à 50% du taux de logements sociaux sur une zone d'urbanisation.
6. Sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, l'association propose d'appliquer un coefficient tel de la distance séparant deux bâtiments soit égale à 1.5 fois la hauteur du bâtiment.
7. Propose que les eaux pluviales des zones 1AU et Uf soient récoltées et utilisées pour les machines à laver et les toilettes.
8. Propose de modifier les règles concernant le nombre de places de stationnement lors de la réalisation de nouvelles constructions (1 place par logement de 40m<sup>2</sup>, 2 places par logement supérieur à 41m<sup>2</sup>, 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de commerce et 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de restauration), ainsi que l'obligation d'une prise de rechargement des véhicules électriques par place de stationnement souterrain.
9. Propose le retrait, du rapport de présentation, de la liste des parcelles au titre des dents creuses.

#### **Réponse de la commune :**

1. Cf : réponses à Mr HOHBAUER et LORANT
2. Le projet vise à limiter l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles. Utiliser une parcelle supplémentaire remettrait en cause cet objectif.  
Le verger sera préservé car il fait partie de la mémoire de la commune. De plus, il constituera un grand parc urbain ayant un impact positif sur la qualité de vie.  
La zone tampon entre Nokia et le futur quartier sera réalisée.
3. Pour l'emplacement réservé n°8, cf : réponse à Mme DEMEURE  
Pour l'emplacement réservé n°7, cf : réponses à Mr et Mme SKURA
4. Les équipements collectifs sont issus de l'initiative publique qui travaille dans l'intérêt collectif imposera naturellement une hauteur raisonnable. De plus, les normes peuvent amener les équipements publics à devoir évoluer, le règlement ne doit pas empêcher ces évolutions par une hauteur trop limitative.
5. La commune doit produire des logements sociaux pour respecter la loi et ne pas être déclarée en carence. C'est pourquoi Villarceau comprend 65% de logements sociaux avec une gamme diversifiée.
6. Le règlement du PLU doit favoriser la densité pour respecter la loi ALUR, une telle distance empêcherait la densification et la rationalisation du foncier.
7. L'article 6.3.7 recommande la récupération des eaux de pluie.
8. Choix Mairie par rapport aux enjeux du territoire
9. La loi ALUR impose l'inventaire des dents creuses.  
Cf : réponse à Mr MEUNIER

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

- 1-Les OAP n'ont pas pour rôle de chiffrer ou d'estimer le coût financier d'un projet.
- 2-Couper le secteur du verger paraît peu raisonnable, surtout qu'il est déjà existant, cela entraînerait un surcoût financier.
- 3-L'idée de création d'une chicane à hauteur des habitations est intéressante et méritera d'être étudié. Cependant il faudra le chiffrer et voir le rapport coût/avantage. Un des avantages non négligeables serait la diminution des vitesses de circulation sur ces routes très rectilignes.

*4-Limiter la hauteur des équipements collectifs est difficilement limitable car certains bâtiments doivent répondre à des obligations de hauteurs (salle de sport,...) afin de bénéficier de certains agréments. Limiter la hauteur de ce genre de structure pourrait empêcher l'implantation de certains bâtiments nécessaires au besoin présent ou futur de la commune.*

*7-la réglementation actuelle contrôle de façon très stricte l'usage des eaux « grises » l'utilisation pour des usages comme les toilettes ou les machines à laver ne sont pas autorisés dans le cadre de la législation actuelle.*

*9-Le repérage des dents creuses est une obligation imposée par le législateur auquel la commune ne peut refuser de se soumettre.*

### **Par le Commissaire Enquêteur :**

1. Dans les zones U et AU, il n'existe pas de distinction des hauteurs maximales autorisées entre le faîtage et l'acrotère. Cette non différenciation risque d'entraîner une surmultiplication des habitations avec toit terrasse. Est-ce une volonté communale ou allez-vous apporter une modification au règlement ?
2. L'article 7.3 des zones UA à UF et 1AU semble présenter une imprécision dans le cas de logement compris entre 60m<sup>2</sup> et 61m<sup>2</sup>. Il conviendrait de préciser la rédaction.
3. La réglementation sur les clôtures avec mur bahut ne fixe pas de hauteur pour celui-ci, pensez-vous compléter cette règle ? De plus, pensez-vous, sur les zones UC, UE UF et 1AU, étendre aux clôtures sur rue, la possibilité d'installer une clôture grillagée ?
4. Sur l'OAP de Villarceau, la parcelle AA29 y a été incluse en partie, cependant elle correspond à un morceau de parking ainsi qu'à un espace vert. Souhaitez-vous l'y maintenir ? ou la classer en zone NL ?
5. J'ai appris durant l'enquête qu'un projet de démolition et de construction de nouveaux logements était prévu rue des Verts Prés, zone UC. Les plans semblent empiéter sur l'emprise d'espace vert Nv contigu. Pour plus de cohérence cette portion en Nv devrait être classée en UC ?
6. L'OAP thématique « réaménagement du centre-ville » évoque en 2.2.2 page 35 du chapitre 4 prévoit le réaménagement de la ferme Couteau ainsi qu'une nouvelle construction à l'est de ce bâtiment pour accueillir également un commerce. L'ensemble de ce projet est-il compatible avec le zonage Nv de l'espace vert contigu ?
7. La commune prévoit la réhabilitation de la maison des activités culturelles (MAC) et son extension pour créer une maison de santé pluridisciplinaire. Le bâtiment actuel est en zone UL. Les espaces libres environnants sont en Nv. Ce classement en Nv est-il compatible avec le projet d'ensemble de ce nouvel équipement d'intérêt collectif ?

### **Réponse de la commune :**

1. Cette distinction n'a pas été mise en place afin de faciliter la lecture du règlement avec une hauteur maximale unique. Le PLU n'a pas pour objectif d'empêcher les habitations avec toits terrasse d'autant plus que celle-ci pourront être fonctionnalisées avec l'utilisation de l'outil coefficient de biotope de surface (CBS).
2. Le bureau d'étude précisera la rédaction (inférieur à 60m<sup>2</sup> ou supérieur à 60m<sup>2</sup>)
3. Les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 2,00 mètres comprenant les murs, murs bahuts et grillages. Le BE va procéder à des ajustements sur la réglementation des murs bahuts et la possibilité d'implanter des clôtures grillagées dans les zones UC et UE.

4. Le bout du parking de la parcelle AA29 n'entravera pas l'urbanisation de la zone de Villarceau (traitement des espaces tampons).
5. Compte tenu du projet, le BE va recalculer le zonage de la zone Nv
6. Afin de permettre la reconversion de la ferme Couteau, le zonage va être ajusté.
7. Le BE a pris connaissance du projet, a priori le projet rentre dans l'emprise de la zone UL

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*2-Je conseille la rédaction d'une surface inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup> et supérieure à 60m<sup>2</sup>.*

**IV - CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE**

Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

Toutes les observations du public ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir:

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par les représentants de la Mairie,
- des visites détaillées de la commune,
- des réponses fournies par la Collectivité après l'enquête.

Tous ces éléments permettront je l'espère, d'aboutir à un projet qui favorisera le développement de la commune dans le cadre de son PADD.

**Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs.**

**Fait à NOZAY, le 17 juillet 2017**

**Commissaire enquêteur  
Arnaud STERN**