

N° 2017-07-07

COMMUNE DE NOZAY
Département de l'Essonne
Canton des Ulis
Arrondissement de Palaiseau



Nbre de Conseillers :	27
Nbre de Présents :	20
Nbre de Pouvoirs :	07
Nbre de Votants :	27
Pour :	21
Contre :	06
Abstention :	00

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 5 octobre 2017

Date de la convocation : 29 septembre 2017

Objet : Approbation du PLU de NOZAY

L'an deux mille dix-sept, le cinq octobre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Paul RAYMOND, Maire.

Etaient présents : Paul RAYMOND, Didier PERRIER, Christian FOURNES, Yves FACHE, Henri ALQUIER, Véronique MESLIN, Denis TOULLIER, Laurent KABICHE, Franck MONMASSON, Gérard JAUZE, Catherine MARLIERE, Chantal MOREAU, Brigitte LAMBINET, Martha COILLOT, Jean-Michel ARZUL, Raphaël BERNARD, Mireille MORISSEAU, Jean-Michel MEUNIER, Rémy BOURDELOT, Eric HOHBAUER.

Pouvoirs :	Patrice FEILLAULT	à	Henri ALQUIER
	Evelyne GLUSZEK	à	Paul RAYMOND
	Cécile GUISEPPONE	à	Christian FOURNES
	Marine JANSSENS	à	Gérard JAUZE
	Michèle WILLEMET	à	Véronique MESLIN
	Magalie WOJTOWSKI	à	Yves FACHE
	Francine ZIADE-LEPAGE	à	Mireille MORISSEAU

Formant la majorité des Membres en exercice.

Didier PERRIER est nommé(e) secrétaire de séance.

I- RAPPEL DE LA PROCEDURE ENGAGEE

Par **délibération du 18 juin 2009**, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nozay. Après un premier arrêt de projet en date du 21 mai 2015, la municipalité s'est lancée dans la formalisation d'un second arrêt de projet.

Suite à un appel à candidature, l'agence A4PLUSA a été retenue pour accompagner la ville dans cette démarche.

Le diagnostic territorial et le PADD ont été présentés à la commune au mois d'avril 2015, puis aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 14 mai 2016. Les éléments ont également fait l'objet d'une première réunion publique le 30 juin 2016.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet d'un **débat au sein du conseil municipal le 5 juillet 2016**.

Le projet de règlement et de zonage a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 18 octobre 2016, puis à la population le 9 novembre 2016 lors d'une seconde réunion publique.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 janvier 2017, puis adressé aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis.

La sous-préfecture dans le cadre de la synthèse des avis PPA a émis **un avis favorable au PLU sous réserve de la prise en considération de certaines observations.**

La mairie a soumis le PLU à enquête publique par **un arrêté pris le 20 avril 2017**. L'enquête publique s'est déroulée du 15 mai au 17 juin 2017, soit 34 jours, après avoir accompli l'ensemble des formalités de publicité.

Le commissaire enquêteur a formulé dans ses conclusions **un avis favorable.**

Les formalités de procédure ayant été accomplies, le projet de PLU amendé est soumis à approbation par le Conseil Municipal.

II- OBJECTIFS ET CHOIX OPERES DANS LE CADRE DU PLU :

La délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2009 a défini plusieurs objectifs :

- *maîtriser l'étalement et la consommation d'espaces : l'évolution démographique de la commune restera maîtrisée en définissant les futurs espaces à urbaniser (activité économique, équipements publics et habitat), ainsi que les espaces agricoles et boisés à garantir d'une pression foncière toujours plus forte.*
- *envisager une densification mais dans le respect du bâti ancien : poursuivre le travail en cours sur le réaménagement du centre village, ainsi que le maintien et le développement de l'offre commerciale de proximité, point fort de la Commune. Les déplacements de proximité ainsi qu'en direction des villes et activités alentours, devront répondre au plus près à nos besoins en privilégiant les circulations douces et les modes de déplacement propres.*
- *requalifier le bâti existant : la Commune est engagée dans le développement durable, ainsi la Haute Qualité Environnementale des constructions, le développement des énergies renouvelables, la lutte contre les diverses pollutions et nuisances, feront l'objet d'une attention particulière.*
- *maintenir la particularité d'offrir un parcours résidentiel de qualité.*

Afin de répondre aux objectifs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a déterminé 5 grands objectifs à l'horizon 2030 :

AXE 1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LE CARACTÈRE NATUREL DU TERRITOIRE NOZÉEN

- VALORISER LE PAYSAGE AGRICOLE ET FORESTIER
- CONFORTER ET RENFORCER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- AMÉLIORER LA QUALITÉ, LE CONFORT, LA SÉCURITÉ ET LE PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC
- VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL
- ASSURER UN TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ENTRÉE DE VILLE PAR L'OUEST

AXE 2 : FAVORISER UNE CROISSANCE URBAINE MAÎTRISÉE ET HARMONIEUSE

- RÉPONDRE À LA DEMANDE EN LOGEMENTS POUR AIDER LES HABITANTS À LA RÉALISATION DE LEURS PARCOURS RÉSIDENTIELS
- CONTRIBUER ACTIVEMENT À LA RÉSORPTION DU DÉFICIT EN LOGEMENTS SOCIAUX
- MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN
- AFFIRMER L'IDENTITÉ DE NOZAY À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
- AFFIRMER LA PLACE DU CENTRE-BOURG, PORTEUR D'IDENTITÉ

AXE 3 : ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

- PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ AGRICOLE
- CONFORTER LES COMMERCES DE PROXIMITÉ
- CONFORTER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES
- DÉVELOPPER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES COMPLÉMENTAIRES

AXE 4 : DÉVELOPPER LA MUTIMODALITÉ ET FAVORISER UNE MOBILITÉ DURABLE

- ENCOURAGER L'ÉCO-MOBILITÉ
- RENFORCER ET COMPLÉTER LE MAILLAGE MOBILITÉS DOUCES
- CONFORTER LES TRANSPORTS COLLECTIFS

AXE 5 : PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DU XXI^E SIÈCLE ET REVOIR LE MODÈLE DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

- PARTICIPER À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE PROPRE ET CONCOURIR À LA RECHERCHE DE L'EXCELLENCE ÉNERGÉTIQUE
- ÉCONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE EN PARTICULIER LA RESSOURCE EN EAU
- FAVORISER LES CONSTRUCTIONS RÉPONDANT AUX CRITÈRES DE LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le projet retenu par la ville consiste à réaliser 575 nouveaux logements d'ici 2030 (dont les potentiels de densification sont estimés à 120 unités). Cela devrait porter la population communale à environ 6000 habitants à échéance du PLU.

La commune doit, dans le cadre de son PLU, démontrer qu'elle s'inscrit activement dans une démarche de résorption de la carence en logement social. Elle doit également, dans une notion de compatibilité, s'inscrire dans les orientations de densité exigées par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

L'accueil de nouveaux habitants et la prise en compte de la diminution tendancielle du nombre de personnes par ménage soulignent la nécessité d'ouvrir des terrains à l'urbanisation d'autant que les capacités résiduelles au sein du tissu urbain de la ville sont limitées.

Compte tenu des enjeux paysagers sur le territoire de Nozay, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place afin de mieux guider l'évolution future des quartiers. C'est le cas pour :

- la zone 1AU de Villarceau ;
- la zone UF de Lunézy, secteur de renouvellement urbain ;
- le centre-village pour lequel des orientations de traitement de l'espace public et des mobilités ont été mis en place.

III- LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place en comparaison avec l'ancien POS. Celui-ci a cherché prioritairement à se caler à la réalité du terrain et aux ambitions de la commune, tout en respectant les doctrines émanant des documents de portée supra-communale.

Dans les zones urbaines mixtes, et tout en adaptant le règlement au tissu existant et en fonction des choix de la commune, une philosophie a été adoptée sur la base d'un gradient radio-concentrique en mettant en place des droits à construire décroissants (hauteur, emprise au sol) au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain et que l'on s'approche des espaces agricoles et naturels. Cette philosophie radio-concentrique a également tenu compte de la spécificité du tissu, ce qui entraîne parfois des « ruptures » de gradient.

L'objectif ici est de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification du tissu urbain existant, et notamment du pôle central.

Le PLU conserve la zone UA et en redéfinit les contours. La zone UR du POS qui regroupait le quartier des Auvergues devient la zone UE sur le même principe d'une urbanisation diffuse sur de grandes

parcelles. La zone UL a été conservée pour regrouper les équipements publics et/ou d'intérêt collectif. La zone UI est aussi conservée pour regrouper les deux zones d'activités économiques dont les extensions initiales n'ont pas été reprises (les zones rebasculant en zones agricoles).

Le PLU crée la zone UB dans l'objectif de délimiter des zones à fort potentiel de densification urbaine. Il regroupe au sein de la zone UC l'habitat individuel groupé qui était auparavant dispersé dans les zones UH, UG et dans la ZAC de la Futaie Saint-Clair (dont la suppression du régime ZAC a été prononcée par délibération du 22 septembre 2016). La zone UD est aussi créée en vue de regrouper les bâtiments d'habitat collectif qui étaient dispersés en zone UB et UC dans le POS.

Enfin, le PLU crée la zone UF englobant le site agro-industriel de Lunézy dans une zone urbaine de restructuration.

Une seule zone à urbaniser est conservée et dénommée 1AU : le site de Villarceau, site par ailleurs préconisé par le SDRIF.

La zone agricole est conservée, voire augmentée ; seul un secteur supplémentaire est créé pour prendre en compte le centre équestre du Ruisseau Blanc (secteur Ae sur les parcelles cadastrées section B n°14 et n°299).

Enfin, les zones naturelles ont fait l'objet d'une refonte, en prenant en compte la réalité du terrain et en mettant en place un seul et unique règlement de la zone N au sein duquel on retrouve plusieurs secteurs.

La stratégie générale du zonage traduit les orientations suivantes :

- Protéger les corridors écologiques (trames verte et bleue),
- Protéger les paysages,
- Protéger l'activité agricole,
- Renforcer le poids démographique du centre-ville,
- Maintenir et développer l'activité économique,
- Comptabiliser le potentiel des dents creuses comme l'exige la loi,
- Réglementer les quartiers existants en fonction des tissus urbains : possibilités d'agrandissement des constructions existantes et possibilités de densification des parcelles construites, à l'exception des zones plus à l'écart comme la zone UE qui auront des possibilités plus restreintes,
- Protéger le commerce de proximité,
- Protéger le petit patrimoine.

Le règlement :

Pour des facilités d'utilisation du document d'urbanisme, le caractère et la vocation de chaque zone sont décrits précisément aux pièces écrites du règlement en en-tête de chaque chapitre.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme délimite quatre types de zones conformément au Code de l'Urbanisme :

- Les zones urbaines,
- Les zones à urbaniser,
- Les zones agricoles,
- Les zones naturelles et forestières.

Les zones sont parfois découpées en secteurs pour prendre en compte des spécificités.

Tableau des zones :

1. les zones urbaines

- UA : Zone urbaine mixte du centre ancien
- UB : Zone urbaine mixte des secteurs faubouriens du centre ancien
- UC : Zone urbaine mixte correspondant à l'habitat individuel groupé
- UD : Zone urbaine correspondant aux ensembles d'habitat collectif
- UDa : Secteur dédié aux bâtiments collectifs d'habitation et de micro-activités économiques

- UE : Zone urbaine dédiée à l'habitat individuel sous forme diffuse
- UF : Zone urbaine de restructuration de la friche agro-industrielle de Lunézy
- UI : Zone urbaine dédiée aux activités économiques
- UL : Zone urbaine dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

2. les zones à urbaniser

- 1AU : Zone à urbaniser mixte à vocation principale d'habitat (court et moyen termes) : secteur de Villarceau

3. les zones agricoles

- A : Zone agricole
- Ae : Secteur dédié aux installations, équipements et aménagements liés aux activités équestres

4. les zones naturelles et forestières

- N : Zone naturelle et forestière
- Nh : Secteur composé de maisons isolées au sein des espaces naturels
- Nj : Secteur dédié aux jardins familiaux
- Nl : Secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif de plein air
- Nv : Secteur dédié aux espaces publics paysagers

Les mesures complémentaires du PLU :

- L'extension des Espaces Boisés Classés (EBC) pour tenir compte de la réalité des massifs boisés sur le territoire ;
- La mise en place de protection d'éléments du petit patrimoine : 38 éléments sont ainsi protégés par le PLU ainsi que plusieurs séquences de murets traditionnels ;
- La protection de l'environnement est également encadrée : les mares, zones humides et lits de cours d'eau sont protégés, de même que certains boisements remarquables au titre de l'intérêt écologique ;
- Les commerces de proximité du centre-ville sont aussi protégés au travers de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;
- En plus de l'écriture réglementaire, le PLU a mis en place 3 OAP afin de cadrer l'esprit souhaité de ces futurs secteurs que sont Villarceau, Lunézy et le centre-bourg.

IV- AJUSTEMENTS APORTEES AU DOSSIER SUITE AUX AVIS

Comme le permet le code de l'urbanisme, le projet de PLU tel qu'il a été présenté aux PPA et à la population au travers l'enquête publique peut, le cas échéant, subir des ajustements sur les seuls points mentionnés dans les avis respectifs.

1. Les modifications apportées au plan de zonage

- Suppression des EBC sur les parcelles déclarées à la PAC ;
- Suppression des EBC sur les parcelles section AA n°1 et n°2 (qui doivent faire l'objet de compensations au titre du prolongement de la ligne de métro 14 au Sud vers Orly) ;
- Ajustements de la bande de 50 m des lisières forestières ;
- Suppression des EBC à proximité de l'Emplacement Réservé (ER) 10 ;
- Intégration des secteurs non cadastrés et des voiries dans les zonages réglementaires respectifs (suppression des « zones blanches ») ;
- Rectification du tracé de l'ER 8 suite aux remarques d'administrés ;
- Modification mineure de la zone urbaine de la ferme Couteau à des fins d'intérêt général (permet une meilleure assise du périmètre de réflexion du projet de réhabilitation de la ferme Couteau) ;
- Modification mineure de la zone Nv au profit de UC à des fins d'intérêt général (permet de valoriser 3 bâtiments appartenant à la ville).

2. Les modifications apportées au règlement

- Actualisation des éléments relatifs au petit patrimoine bâti ;
- Modification des destinations autorisées dans la zone agricole ;

3. Divers

- Ajout de l'arrêté préfectoral sur les canalisations de transports de gaz ;
- Ajout de la délibération relative à la taxe d'aménagement applicable sur le territoire ;
- Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
- Intégration de certaines informations utiles dans le corps du rapport de présentation (schéma directeur de la Voirie départementale).

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 et suivants, R. 151-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2009 prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2015 portant arrêt du Plan local d'urbanisme (P.L.U.) et bilan de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2016 portant réouverture de la concertation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

Entendu le débat au sein du Conseil Municipal du 5 juillet 2016 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2016 portant mise en œuvre des dispositions définies par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dans la procédure d'élaboration du PLU de la Commune de Nozay,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 janvier 2017 portant arrêt du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et bilan de la concertation,

Vu les avis des personnes publiques associées, de l'Autorité Environnementale, de la CDPENAF et de la représentante de l'État sur le PLU arrêté,

Vu l'arrêté municipal en date du 20 avril 2017 soumettant le projet de PLU à enquête publique qui s'est déroulée du 15 mai au 17 juin 2017,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur,

Considérant les ajustements opérés sur le projet de PLU suite aux avis formulés par les PPA, aux observations du public et au rapport du commissaire-enquêteur, lesquels n'ont pas porté atteinte à l'économie générale du document,

Considérant que le PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité (votes contre Raphaël BERNARD, Mireille MORISSEAU, Jean-Michel MEUNIER, Rémy BOURDELOT, Francine ZIADE-LEPAGE, Eric HOHBAUER),

- **Décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

Le dossier du PLU, tel qu'approuvé par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public au service Urbanisme de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

Pour copie conforme au registre en Mairie.

Fait à Nozay, le 6 octobre 2017.



Paul RAYMOND

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :

- un délai d'un mois suivant sa réception par la préfète de l'Essonne si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU ; dans le cas contraire, à compter de la date de prise en compte de ces modifications,
- l'accomplissement des mesures de publicité.

Certifié exécutoire, la délibération ayant été reçue par le Représentant de l'Etat le1.1. OCT. 2017.....

Les formalités d'affichage ayant été effectuées le1.2. OCT. 2017..

La mention de cet affichage ayant été publiée le12 OCT. 2017..

Le Maire,



Paul RAYMOND

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.