



# VOLET 4 EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PROJET







# CHAPITRE 1

## EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD





### 1. AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme de NOZAY est avant tout un projet de territoire qui se traduit, ensuite, par des règles d'urbanisme déclinées de façon écrite (pièce n°4) et cartographique (pièce n°5).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte ainsi un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la commune à moyen et long termes : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU, zonage et règlement écrit notamment. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définies à partir du diagnostic, sont donc une partie essentielle du PLU et son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Même si la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du PADD, les principes et les orientations qu'il contient donnent à la commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Le présent chapitre a pour objectif d'expliquer le passage des enjeux identifiés dans le diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de comprendre les choix retenus pour l'établissement du PADD.

**Le PADD de la commune de NOZAY a fait l'objet d'un débat au conseil municipal en date du 5 juillet 2016.**

### 2. UN PROJET EN RÉPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de NOZAY résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte ...) ;
- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique.



Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps.

Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cette politique vise à assurer la continuité, dans le temps, du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, sur le long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables «environnement» et «devenir».

Le PLU constitue également une opportunité pour la ville de se mettre en compatibilité avec les orientations de plusieurs documents supra-communaux tels que le SDRIF, PDUIF et le SRCE, notamment.

Ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2 du dossier).

Au travers du PADD, les Élus de NOZAY ont souhaité exprimer et formaliser une vision, à l'horizon de 2025, au cœur d'un projet qui ferait de la commune un territoire équilibré. Pour répondre aux enjeux urbains, socio- économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le PADD s'articule autour de 5 orientations majeures pour l'avenir de la commune.

### 3. LE CHOIX D'UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE POUR LE TERRITOIRE

Afin de guider la commune dans l'élaboration de son projet de ville, différents scénarios ont été proposés. En tant qu'outils d'aide à la décision, ils permettent de trouver les réponses aux interrogations suivantes : combien d'habitants à horizon 2025, 2030 ? combien de logements pour les accueillir ? quelle consommation foncière ?

La commune privilégie un scénario de croissance démographique basé sur une croissance annuelle de 1,55% / an pour arriver à une population d'environ 6 018 habitants d'ici 2030.

Cette orientation doit permettre à NOZAY de répondre à plusieurs enjeux comme assurer le maintien de son niveau d'équipement (et d'en prévoir les évolutions de façon phasée) et permettre la mise en œuvre d'une politique volontaire de création de logements et ce, conformément aux documents de portée supra-communale et aux ambitions affichées par la région Île-de-France en termes de construction neuve.

Par ailleurs, cet objectif de croissance maîtrisée constitue néanmoins un pas en avant vers le rattrapage en logements sociaux telle que fixée par l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains exigeant de la commune 25% de logements sociaux sur son territoire.

La commune de NOZAY s'est donc orientée vers une croissance annuelle de 1,55%, scénario qui tend à prendre en compte la volonté communale de permettre une croissance mesurée et maîtrisée d'une part

(tout en répondant aux enjeux de construction de logements neufs à l'échelle régionale), et d'aller vers une résorption du manque de logements sociaux, d'autre part.

Calcul des besoins en logements induits par la croissance projetée à échéance 2030 (croissance de 1,55%/ an) :

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	Total
<b>Total habitants estimés*</b>	5 160	5 572	6 018	6 018
<b>Habitants supplémentaires*</b>	+382	+412	+445	+1 240
<b>nb moyen de personnes/ménage**</b>	2,6	2,6	2,5	-
<b>Logements supplémentaires</b>	+146	+161	+178	+485

\* : Sur la base de 4 778 habitants en 2013 (source Insee)

\*\* : Hypothèse reprenant le scénario de décrue de l'insee (base Omphale)

Ainsi, les besoins en logements induits par la croissance démographique projetée doit conduire la ville de NOZAY à réaliser 485 logements d'ici 2030, soit 33 constructions par an en moyenne pour la seule croissance démographique projetée. À ce total, il convient d'ajouter les 90 nécessaires à l'absorption du point mort observé pour la période 2007-2012, ce qui équivaut à 6 unités nécessaires par an pour absorber le point mort.

Au total, le projet de la commune estime les besoins en logements à environ 575 unités à échéance 2030, soit une moyenne annuelle de 39 logements.



## 4. RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD



Au regard du diagnostic établi ainsi que la vision des édiles et les principes issus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, 5 grandes orientations ont été établies.

### 4.1.

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

- Orientation 1.1.** VALORISER LE PAYSAGE AGRICOLE ET FORESTIER
- Orientation 1.2.** CONFORTER ET RENFORCER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- Orientation 1.3.** AMÉLIORER LA QUALITÉ, LE CONFORT, LA SÉCURITÉ ET LE PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC
- Orientation 1.4.** VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL
- Orientation 1.5.** ASSURER UN TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ENTRÉE DE VILLE PAR L'OUEST

### 4.2.

#### AXE 2 : FAVORISER UNE CROISSANCE URBAINE MAÎTRISÉE ET HARMONIEUSE

- Orientation 2.1.** RÉPONDRE À LA DEMANDE EN LOGEMENTS POUR AIDER LES HABITANTS À LA RÉALISATION DE LEURS PARCOURS RÉSIDENTIELS
- Orientation 2.2.** CONTRIBUER ACTIVEMENT À LA RÉSORPTION DU DÉFICIT EN LOGEMENTS SOCIAUX
- Orientation 2.3.** MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN
- Orientation 2.4.** AFFIRMER L'IDENTITÉ DE NOZAY À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
- Orientation 2.5.** AFFIRMER LA PLACE DU CENTRE-BOURG, PORTEUR D'IDENTITÉ



### 4.3. AXE 3 : ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

- Orientation 3.1.** PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ AGRICOLE
- Orientation 3.2.** CONFORTER LES COMMERCES DE PROXIMITÉ
- Orientation 3.3.** CONFORTER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES
- Orientation 3.4.** DÉVELOPPER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES COMPLÉMENTAIRES

### 4.4. AXE 4 : DÉVELOPPER LA MUTIMODALITÉ ET FAVORISER UNE MOBILITÉ DURABLE

- Orientation 4.1.** ENCOURAGER L'ÉCO-MOBILITÉ
- Orientation 4.2.** RENFORCER ET COMPLÉTER LE MAILLAGE MOBILITÉS DOUCES
- Orientation 4.3.** CONFORTER LES TRANSPORTS COLLECTIFS

### 4.5. AXE 5 : PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DU XXIE SIÈCLE ET REVOIR LE MODÈLE DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

- Orientation 5.1.** PARTICIPER À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE PROPRE ET CONCOURIR À LA RECHERCHE DE L'EXCELLENCE ÉNERGÉTIQUE
- Orientation 5.2.** ÉCONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE EN PARTICULIER LA RESSOURCE EN EAU
- Orientation 5.3.** FAVORISER LES CONSTRUCTIONS RÉPONDANT AUX CRITÈRES DE LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



## 5 UN PROJET RESPECTUEUX DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU CODE DE L'URBANISME



### 5.1. RAPPEL DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence.

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des principes fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer à la fois :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de «développement durable».

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : «un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs».

Ses principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine... et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux.

La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.



## 5.2.

## LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PADD DE NOZAY

### 5.2.1. LE PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

- **Renouvellement urbain et restructuration des espaces urbanisés :**

L'orientation 2.3. du PADD insiste sur ce principe d'équilibre en réaffirmant l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conduisant à une meilleure rationalisation de la consommation foncière en renforçant la densification urbaine.

L'urbanisation et la construction de nouveaux logements doivent ainsi s'opérer principalement en renouvellement urbain ainsi que par le comblement des dents creuses.

- **Développement urbain maîtrisé**

La commune a souhaité maîtriser sa croissance démographique en axant son développement territorial autour d'un objectif d'environ 6 018 habitants en 2030 et ce, dans l'objectif d'avoir un niveau de population en rapport avec son niveau d'équipements.

- **Revitalisation des centres urbains**

La revitalisation des centres urbains est portée par l'encouragement du PADD pour les opérations de renouvellement urbain conduisant ainsi à une meilleure structuration du tissu (orientation 2.5), mais aussi par la recherche de la préservation des commerces de proximité dans le centre ville (orientation 3.2).

- **Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces forestiers, protection des sites, des milieux et paysages naturels**

La protection du cadre de vie et du caractère naturel du territoire sont essentiels au projet de Nozay. L'orientation 1.1. du PADD constitue un des axes forts du projet. La préservation du paysage agricole et forestier pose les limites tangibles de l'urbanisation ainsi que le principe de limitation de l'étalement urbain. L'objectif est de préserver et renforcer les structures paysagères et écologiques existantes s'intégrant dans la logique de trame verte et bleue de la commune (orientation 1.2).

- **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables**

L'orientation 1.4 précise, quant à elle, que les éléments bâtis et naturels, témoins du passé rural de la commune, doivent faire l'objet d'une protection et d'une valorisation primordiales au maintien de l'identité spécifique de la commune.

- **Les besoins en matière de mobilité**

L'axe 4 engage la commune, en lien avec l'intercommunalité, à la mise en place des conditions d'une mobilité durable.

L'objectif est ainsi de structurer la mobilité en militant pour un changement des comportements individuels au travers d'une nouvelle offre organisée de mobilité douce, d'une incitation à l'usage des transports collectifs ou encore à l'encouragement d'une pratique d'éco-mobilité.

- **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment les entrées de ville**

L'orientation 1.5 du PADD répond à ce principe de qualité urbaine par la recherche d'une valorisation de l'entrée de ville Ouest du territoire. L'orientation 1.3 dispose de l'amélioration de la qualité, du confort et de la sécurité des espaces publics.

La commune a également souhaité, au travers son orientation 5.3, poser les jalons du développement d'un urbanisme durable et de qualité via des constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique.

Enfin, l'orientation 3.3 dispose du renforcement de la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités économiques existantes.

### 5.2.2. LE PRINCIPE DE DIVERSITÉ

Le PADD de la commune intègre un axe propre à la question de la diversité (Axe 2 du PADD). L'orientation 2.1, concernant la mise en place d'une véritable logique de parcours résidentiel, souligne l'objectif constant de la commune de construire de nouveaux logements aux typologies adaptées à la croissance démographique souhaitée et répondant au parcours résidentiel des familles habitant la commune intégrant notamment le desserrement des ménages, la décohabitation et une mixité sociale.

L'orientation 2.2, spécifique à la production de logements sociaux pose l'objectif de la résorption du déficit que connaît la commune afin de contribuer au principe de diversité.

De façon générale, la mixité des fonctions est permise, notamment l'installation d'activités économiques au sein du tissu résidentiel à condition que celles-ci n'engendrent pas de nuisances et/ou risques incompatibles avec la fonction résidentielle. Le PADD souhaite également encourager la ville dynamique et active en confortant et développant les zones d'activités économiques existantes (orientation 3.3), en développant les filières économiques complémentaires (orientation 3.4), mais aussi en favorisant le maintien et la création de commerces de proximité (orientation 3.2).

Enfin, le confortement de la mixité et du lien social et le développement de liens inter-quartiers est encouragé, au travers de la poursuite du maillage des équipements de la ville et leur amélioration, le développement d'une offre d'habitat mixte et renouvelée, ainsi que la poursuite de l'amélioration de qualité des espaces publics et des espaces verts.

### 5.2.3. LE PRINCIPE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE, DE MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET DE PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE À PARTIR DES RESSOURCES RENOUVELABLES

L'axe 5 du PADD pose l'objectif ambitieux de prendre en compte les enjeux du XXIème siècle en encourageant la production d'énergie propre, l'économie de la ressource en eau et des autres ressources naturelles du territoire. L'autre facteur concourant au respect de ce principe réside dans l'encouragement de constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique.

Le confortement de la centralité de la commune, l'urbanisation projetée au sein des zones accessibles aux transports collectifs et connectées aux polarités de la commune, l'encouragement d'un tissu mixte, le développement des mobilités douces sont autant d'arguments pour aller dans le sens d'une limitation de l'utilisation des véhicules individuels, enjeu auquel la population de NOZAY devra répondre.





## CHAPITRE 2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP







### 1. AVANT-PROPOS



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements».

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Le PLU de NOZAY prévoit 3 OAP : 2 OAP sectorielles, celle de Lunézy et celle de Villarceau et 1 OAP thématique, celle du centre-village.



## 2. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE VILLARCEAU



Il s'agit ici d'un site à très fort enjeu pour la ville car il doit permettre la réalisation des objectifs en matière de logements afin de répondre au projet de développement de la commune, mais aussi d'aller dans le sens d'un rattrapage en termes de logements sociaux. Son emplacement au Nord du centre-village, en continuité du tissu urbain, et à proximité des commerces, des pôles d'équipements publics et des transports collectifs fait de ce secteur un site stratégique. L'urbanisation du site de Villarceau doit répondre à plusieurs objectifs :

- assurer la mise en place d'un tissu urbain mixte en adéquation avec l'environnement urbain proche ;
- profiter de la desserte en transport collectif et de la proximité des équipements publics ;
- répondre aux besoins en logements et assurer un véritable parcours résidentiel aux nozéens ;
- inscrire un projet en adéquation avec les objectifs du SDRIF ;
- apporter une réponse forte au déficit de logements sociaux ;
- conforter le centre-ville de NOZAY ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics paysagers participant ainsi au développement de la trame verte et assumer la présence de la nature en ville ;
- accentuer la connexion entre les différents quartiers et les ensembles naturels majeurs par la mise en place de mobilités douces ;
- préserver les zones d'intérêt paysager, écologique et environnemental ainsi que les vues sur le grand paysage au Nord de l'opération ;
- intégrer à l'opération des mesures de protection des axes d'écoulement hydraulique recensés ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.

### 3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LUNÉZY



Les enjeux de ce second site sont tout aussi importants pour la commune car il doit permettre la reconversion de la friche agricole de Lunézy afin de créer un nouveau quartier à proximité du centre-bourg de la commune, et sans consommer de terres naturelles ou agricoles.

L'urbanisation du site de Lunézy doit répondre à plusieurs objectifs :

- assurer la mise en place d'un tissu urbain mixte en adéquation avec l'environnement urbain proche ;
- mettre fin à la friche agro-industrielle source de nuisances ;
- reconvertir et densifier un espace en déshérence ;
- répondre aux besoins en logements et assurer un véritable parcours résidentiel aux nozéens ;
- inscrire un projet en adéquation avec les objectifs du SDRIF ;
- apporter une réponse forte au déficit de logements sociaux ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics paysagers participant ainsi au développement de la trame verte et assumer la présence de la nature en ville ;
- accentuer la connexion entre les différents quartiers et les ensembles naturels majeurs par la mise en place de mobilités douces ;
- préserver les zones d'intérêt paysager, écologique et environnemental notamment les vues sur le grand paysage au Nord de l'opération ;
- intégrer à l'opération des mesures de protection des axes d'écoulement hydraulique recensés ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.



### 3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LUNÉZY



#### Ville de NOZAY

##### OAP Centre-Village



Limites de l'OAP

##### Services et équipements à desservir

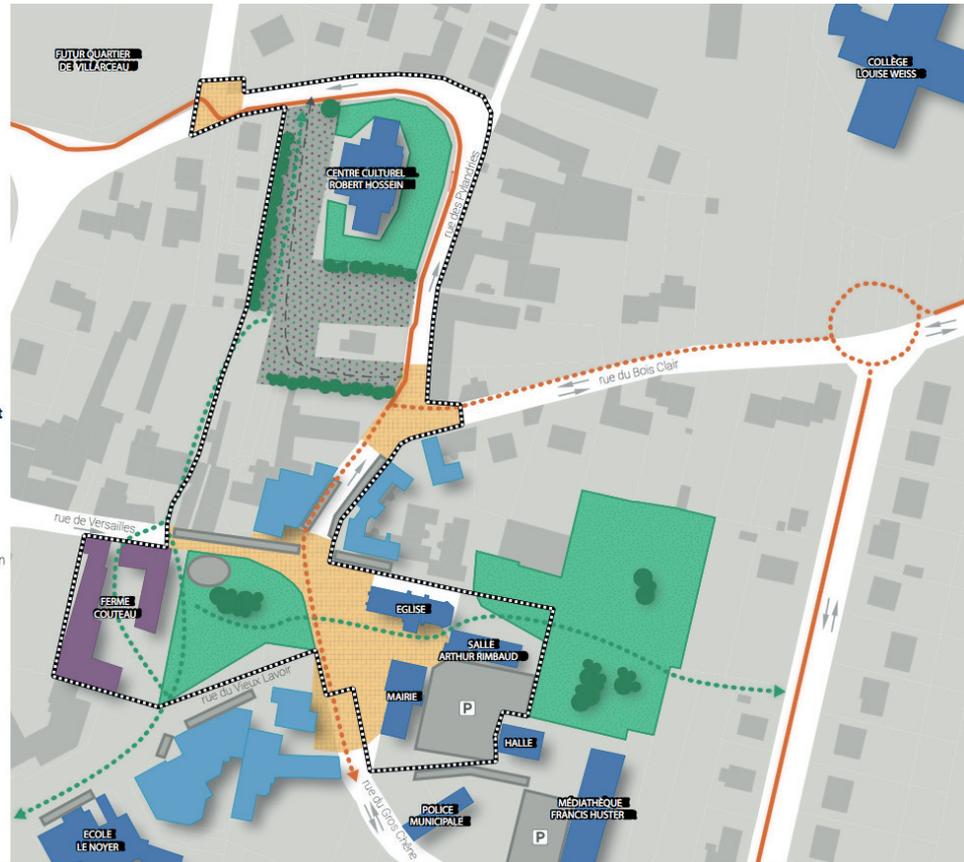
- Équipements publics
- Commerces en rez-de-chaussée
- Projet de reconversion de la ferme Couteau
- Parcs et espaces verts urbains
- Végétation à créer ou à préserver

##### Gestion de la voirie et du stationnement

- Sens de la circulation
- Parking public et stationnement linéaire existant à conforter
- Parking public à créer en lien avec le projet de la ferme Couteau (localisation indicative)
- Agrandissement et aménagement d'un parking public paysager
- Sens de circulation dans le parking paysager
- Voirie partagée et sécurisation des carrefours

##### Gestion des circulations douces

- Pistes cyclables existantes
- Pistes cyclables à créer
- Cheminement piétons à créer



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-village présente trois types d'enjeux : des enjeux en matière d'aménagement, de sécurisation et d'organisation des flux de circulations douces, des enjeux concernant l'espace public et des enjeux en matière de confortement des commerces de proximité.

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs objectifs :

- aménager les liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest traversant le centre-village afin d'encourager l'usage de ces modes de déplacement ;
- inscrire un projet en adéquation avec les objectifs du PDUIF ;
- améliorer le maillage des circulations douces ;
- améliorer les conditions de desserte de centre-village afin de favoriser les commerces de proximité ;
- mieux appréhender la fréquentation automobile et les conditions de stationnement à proximité du pôle d'équipement ;
- compléter la trame des espaces publics aménagés et favoriser le développement des poumons verts.



## CHAPITRE 3

# EXPLICATION DES CHOIX AU REGARD DU SDRIF





Dans le cadre de ses orientations le SDRIF met en avant plusieurs principes pour lesquels les PLU doivent nécessairement s'inscrire en compatibilité :

### **Orientations**

Les documents d'urbanisme peuvent planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements

Priorité donnée à la limitation de la consommation de l'espace  
Pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant

L'urbanisation ne peut porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une lisière d'un espace boisé ou un front urbain d'intérêt régional

Le SDRIF privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services.

Implanter les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes

À l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité

À horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter

### LES SECTEURS D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELLE

Dans le cadre de son PLU, la commune a souhaité programmer l'urbanisation des secteurs d'urbanisation préférentielle tels que positionnés par le SDRIF. En revanche, l'assiette de l'ordre de 25 ha n'a pas été pleinement exploitée pour deux raisons notamment :

- elle ne correspond pas au projet de territoire qui se veut plus maîtrisé et harmonieux ;
- la pastille positionnée intègre une bonne partie du pôle d'équipements sportifs que la mairie entend bien conserver. Au Nord, le secteur est occupée par le site de Nokia. Enfin, l'extension vers l'Est ne saurait être retenue car elle consommerait un foncier agricole exploité d'une part, et engendrerait un tissu urbain continu avec le site de Lunézy, d'autre part.

L'ouverture à l'urbanisation des pastilles d'urbanisation préférentielle du SDRIF n'est pas imposée puisque le SDRIF rappelle que « chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets ».

Les densités proposées par le SDRIF, 35 log./ha minimum sont largement honorées puisque la zone prévoit une densité de 50 log./ha minimum conformément à la convention signée entre la ville et l'EPFIF (soit une densité de +42,8% par rapport au SDRIF).

### LES ESPACES URBAINS À OPTIMISER

Enfin, pour ce qui est de l'augmentation minimale de 10% de la densité urbaine au sein du tissu existant, il est à noter qu'à la date d'approbation du SDRIF la densité observée était de 12,9 logements/ha.

À l'heure actuelle et compte tenu des objectifs du projet de PLU, des projets en cours (150 logements potentiels dont 30 en cours), la densité devrait être portée à 14,0 logements/ha (soit +8,5%).

Afin de répondre au principe d'augmentation de la densité, le PLU a également mis en place des règles constructives moins contraignantes que le POS, ce qui permet aux pétitionnaires des possibilités de densification qu'ils n'avaient pas jusqu'alors et tout particulièrement dans les zones UA, UB, UD, et UF notamment. Ainsi, le PLU se dote d'objectifs de moyens pour atteindre les orientations du SDRIF.



### LE RESPECT DE LA TRAME NATURELLE ET AGRICOLE

Les espaces agricoles et naturels sont préservés, voire même développés avec la mise en place d'une trame verte intra-urbaine qui n'existait pas dans le POS.

Les lisières des espaces boisés sont également protégées : en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.



## CHAPITRE 4 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES





### 1. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES DU PLU

#### 1.1. LE CHAMPS D'APPLICATION

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme. Le règlement divise la totalité du territoire en zones délimitées sur le document graphique (pièce n°5).

Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune. Le document graphique découpe ainsi le territoire communal de NOZAY en zones aux vocations diverses.

L'article L.151-9 du code de l'urbanisme dispose en effet que «le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger».

Selon l'article L.151-8, il «fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme».

Le Plan Local d'Urbanisme peut ainsi découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 9 articles : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

La commune de NOZAY compte quatre types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles. Les spécificités des secteurs de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteur, et en particulier sur la zone naturelle

#### 1.2. LE PASSAGE DU POS EN VIGUEUR AU PLU RÉVISÉ

##### 1.2.1. LE POS EN VIGUEUR

Le POS tel qu'il a été approuvé dans sa dernière modification en date du 22 septembre 2016, découpait le territoire de NOZAY en plusieurs zones distinctes :

9 ZONES URBAINES	5 ZONES À URBANISER	1 ZONE AGRICOLE	2 ZONES NATURELLES
<ul style="list-style-type: none"><li>• UA : zone urbaine correspondant au centre ville, centre ancien</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NA : zones d'extensions urbaines actuellement non constructibles</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NC : zone correspondant à l'ensemble des espaces agricoles</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ND : zone correspondant à l'ensemble des espaces naturels</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• UB : zone urbaine correspondant au bâti traditionnel ancien</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NAUH : zone urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble de logements individuels</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>• NDa : zone naturelle pouvant accueillir des équipements légers de loisirs</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• UC : zone urbaine correspondant au tissu d'habitat collectif</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NAUL : zone réservée aux constructions à usage sportif, de loisirs, de formation, d'éducation et de santé dans le cadre d'opérations d'ensemble</li></ul>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• UE : zone urbaine correspondant au tissu mixte de logement et d'activités économiques</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NAUR : zone urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble de logements individuels</li></ul>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• UG : zone urbaine correspondant au tissu d'habitations individuelles groupées</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NB : zone d'habitat diffus et d'activités</li></ul>		



- UH : zone urbaine correspondant au tissu d'habitations individuelles

- UI : zone urbaine correspondant aux activités économiques

- UL : zone urbaine correspondant aux équipements collectifs publics ou privés

- UR : zone urbaine correspondant au tissu d'habitat individuel sur grandes parcelles

À ce zonage s'ajoute également la procédure de ZAC (et donc son zonage spécifique le Plan d'Aménagement de Zone - PAZ -) de la Futaie Saint Clair créée le 17 juin 1991 par délibération du conseil municipal.

### 1.2.2. LE ZONAGE RETENU POUR LE PLU RÉVISÉ

Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place. 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.

Enfin, dans les zones urbaines mixtes, et tout en adaptant le règlement au tissu existant et fonction des choix de la commune, une philosophie a été mise en place 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 naturelles. 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 en redéfinissant ses contours. La zone UR du POS qui regroupait le quartier des Auvergnés 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.

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 actée par la 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 ; seul un secteur supplémentaire est créé pour prendre en compte le centre équestre (secteur Ae).

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.

# Chapitre 4

## EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

Ainsi, le PLU révisé a mis en place :

### 8 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

### 1 ZONE À URBANISER

• 1AU : zone à urbaniser mixte à vocation principale résidentielle

### 1 ZONE AGRICOLE

• A : zone agricole  
Ae : secteur dédié aux installations, équipements et aménagements liés aux activités équestres

### 1 ZONES NATURELLES

• 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

## 2. DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU RÉVISÉ

### 2.1. LES ZONES URBAINES

Selon l'article R.151-18, «peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter».

Le PLU de NOZAY distingue ainsi huit zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal :

- la zone UA ;
- la zone UB ;
- la zone UC ;
- la zone UD ;
- la zone UE ;
- la zone UF ;
- la zone UI ;
- la zone UL.



Les lettres complétant le «U» («B», «C», ...) permettent de désigner des zones urbaines différenciées, par leur caractère, par leur destination, par leurs objectifs, ..., traduites par des règles propres. Un principe de sectorisation est également mis en place dans la zone UD.

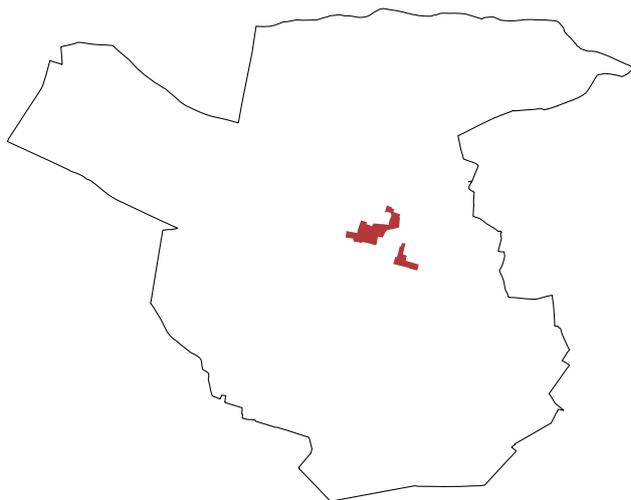
Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

### 2.1.1. LA ZONE UA

#### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone UA correspond aux secteurs anciens de la commune, à l'intérieur desquels se trouvent rassemblées les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces, services publics... Elle constitue la polarité principale de la commune.

Cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu ou semi-continu à l'alignement des voies publiques et sur un parcellaire hétérogène, parfois de petite dimension.

**La zone UA représente 4,6 ha, soit 0,6% du territoire de la commune.**

#### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la ville.

Les objectifs du PLU pour ce centre-ville sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- le renforcement du caractère central de la ville en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées au commerce, au bureau ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- le respect des lignes fortes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du POS en vigueur, mais en ayant une exigence moindre afin de favoriser la densification du tissu urbain ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d'implantation des constructions ;

- le maintien de droit à construire élevé pour favoriser une densification ainsi qu'un renouvellement urbain. Cette densification recherchée dans le centre-bourg permettra d'éviter la dévitalisation du centre, tout en évitant le mitage rural et naturel par ailleurs ;
- la protection des linéaires commerciaux ;
- le maintien de la trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

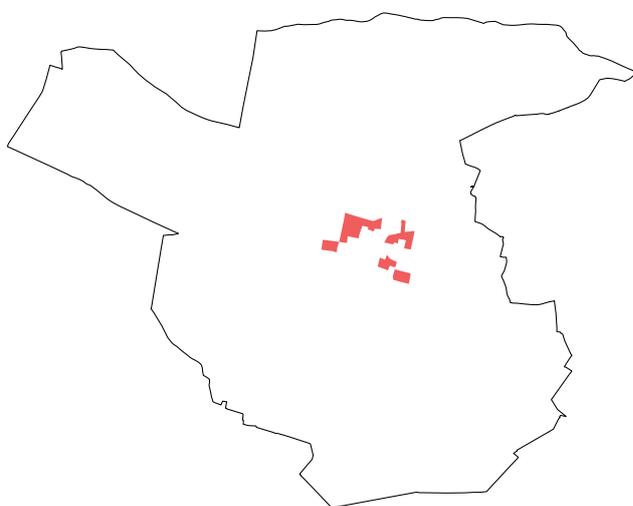
La zone UA du PLU reprend en partie le zonage du POS en vigueur. Seules quelques évolutions ont été apportées : une partie de la zone a été reclassée en UL (ensemble d'équipements autour de la Mairie) ou en UB (rue du Bois Clair).

Enfin, dans une logique de développement de la nature en ville, les espaces publics végétalisés existants ont été classés en Nv. Ces éléments expliquent la diminution de l'emprise de cette zone.

	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
UA	5,2 ha	4,6 ha

### 2.1.2. LA ZONE UB

#### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone UB correspond aux secteurs anciens, parfois ayant fait l'objet de rénovation urbaine, situés autour du noyau ancien.

Il s'agit d'une zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services et équipements). Elle constitue le prolongement de la polarité principale de la commune, du cœur de village (UA).

Cette zone correspond à une urbanisation caractérisée par une densité intermédiaire avec une alternance d'alignement sur voie et d'alignement en fond de parcelle.

**La zone UB représente 6,3 ha, soit 0,9% du territoire de la commune.**

#### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat. Les dispositions réglementaires visent à favoriser une densification du tissu au travers d'opérations de renouvellement urbain, tout en s'attachant à la mise en valeur du patrimoine recensé.

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain et d'une densification en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- le renforcement du caractère « faubourien » en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées au commerce, au bureau ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;



- le respect des lignes fortes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur, mais en ayant une exigence moindre afin de favoriser la densification du tissu urbain
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d'implantation des constructions ;
- le maintien de droit à construire élevé pour favoriser une densification ainsi qu'un renouvellement urbain. Cette densification recherchée dans ce centre-ville élargi permettra d'éviter la dévitalisation et de renforcer les polarités, tout en évitant le mitage rural et naturel par ailleurs ;
- la protection des linéaires commerciaux ;
- le maintien de la trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

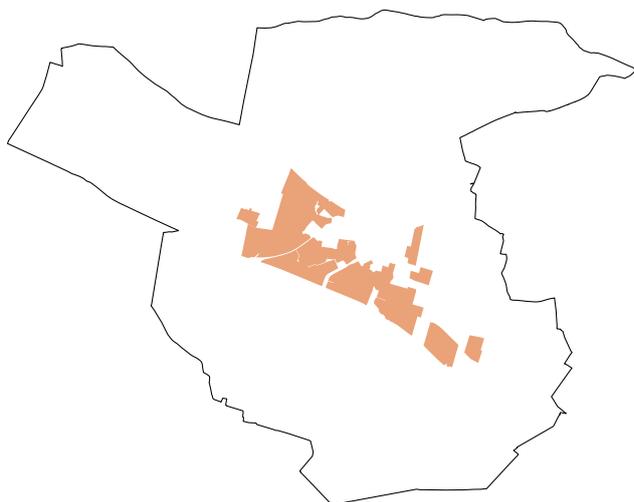
#### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

La zone UB telle qu'elle est représentée dans le PLU a quelque peu évolué par rapport au POS. Elle intègre notamment une partie de la zone UH du POS. (rue du Gros Chêne, rue du Bois Clair).

	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
<b>UB</b>	1,2 ha	6,3 ha

### 2.1.3. LA ZONE UC

#### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone UC correspond à des ensembles d'habitations individuelles groupées qui se sont réalisés soit sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissements), soit individuellement.

Le tissu urbain présente une diversité architecturale mais des règles d'implantation, le plus souvent, en retrait. Cette zone correspond à un type d'urbanisation plus contemporain, avec des densités variables selon la période de construction et une implantation en retrait de l'alignement, marquant ainsi une rupture avec les zones centrales que sont UA et UB.

**La zone UC représente 49,8 ha, soit 6,7% du territoire de la commune.**

#### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une constructibilité en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- le renforcement du caractère «frange urbaine bâtie» en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées au commerce, au bureau ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;

- mettre en œuvre des prescriptions ouvrant à un principe de densification mesurée comparativement aux zones centrales ;
- le développement de la trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

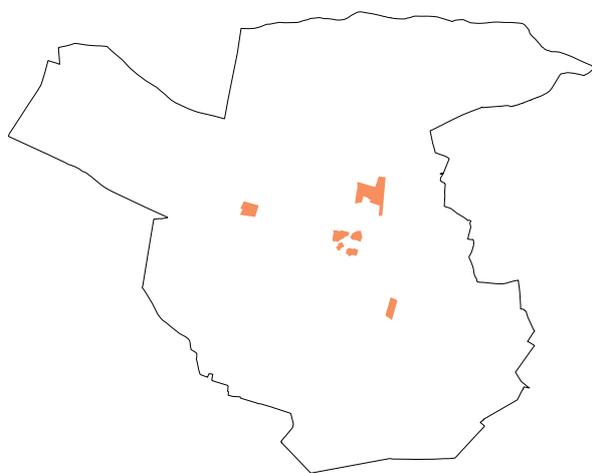
La zone UC reprend l'essentiel des zones UG et UH ainsi que la zone NAUH et la ZAC de la Futaie Saint Clair établies au POS en vigueur. Une des modifications majeures réside en le regroupement des ces différentes zones aux statuts différents en une zone selon des critères urbains spécifiques à l'habitat individuel, groupé ou non.

Par ailleurs, le PLU met en place le classement en Nv des parcs publics, des espaces verts ainsi que des venelles piétonnes au sein de certains programmes de lotissement afin d'appuyer la notion de trame verte et de nature en ville.

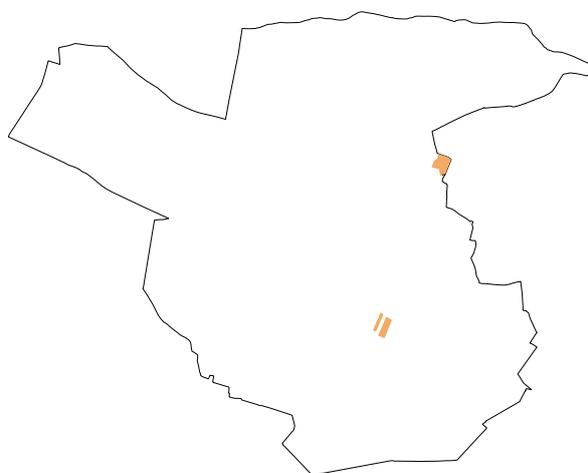
	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
UC	-	49,8 ha

### 2.1.4. LA ZONE UD

#### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone UD



La zone UDa

La zone UD correspond à des ensembles d'habitations collectives qui se sont réalisés sous forme d'opération d'ensemble.

Le tissu urbain présente une diversité architecturale mais dont les règles d'implantation sont, le plus souvent, en retrait de la voirie publique.

La zone UD présente un secteur spécifique, UDa, correspondant à des bâtiments collectifs au sein desquels on retrouve des logements, mais aussi des micro-activités économiques.

**La zone UD représente 8,5 ha, soit 1,2% du territoire de la commune.**

#### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une



intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du POS en vigueur, mais en ayant une exigence moindre afin de favoriser la possibilité d'une densification du tissu urbain ;

- la protection des linéaires commerciaux ;
- le développement de la trame verte au sein du tissu urbain.

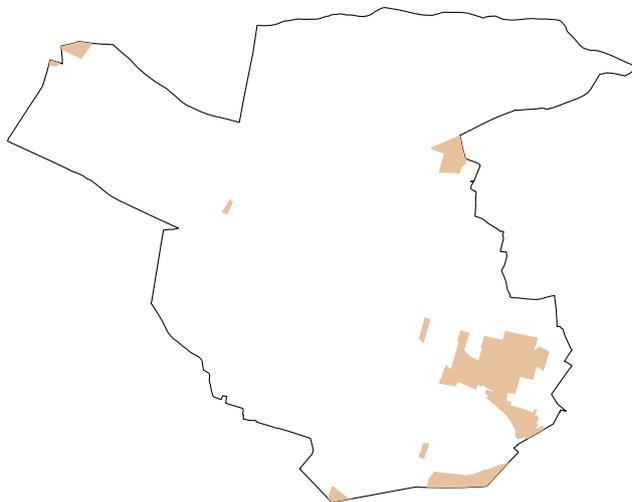
#### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

La zone UD du PLU constitue une nouveauté par rapport au POS en vigueur qui n'identifiait pas de zonage spécifique aux immeubles de logement collectif. Ainsi, le PLU a intégré une partie des zones UC, UH, UE du POS, ainsi qu'une partie de la zone UT et de la ZAC dans un nouveau zonage UD plus conforme à la réalité du tissu urbain constaté. Le secteur UDa a été créé pour prendre en compte les activités économiques existantes sur le chemin de Lunézy et le long de la route de Monthéry.

	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
UD	-	8,5 ha

### 2.1.5. LA ZONE UE

#### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone UE correspond à des ensembles d'habitations individuelles plus ou moins denses. Le tissu urbain présente une diversité architecturale tout comme les règles d'implantation, même si ces dernières se sont opérées le plus souvent en retrait. Une des particularités de cette zone est l'importance de la densité végétale au sein des unités foncières, trame verte qu'il convient de préserver.

**La zone UE représente 34,9 ha, soit 4,7% du territoire de la commune.**

#### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines : conservation des principales règles de hauteur et d'implantation des constructions ;
- la préservation du couvert végétal des zones ;
- la contribution à une urbanisation qualitative de la zone

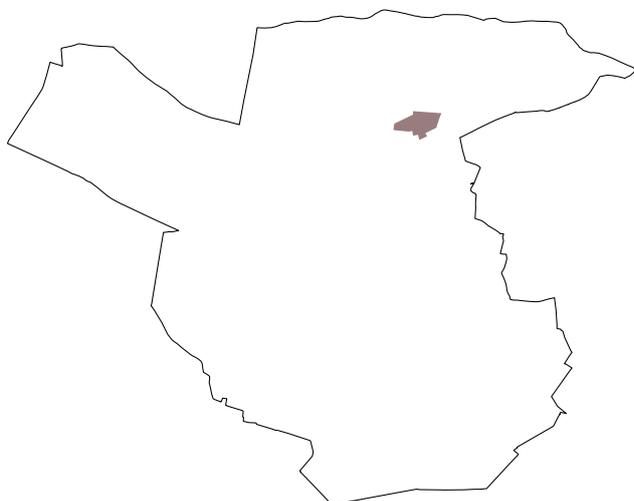
#### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

La zone UE correspond à la zone UR du POS. Elle subit quelques légères modifications : intégration de la zone NAUH, d'une partie de la zone UL, et d'une partie de la zone UH.

	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
<b>UE</b>	23,6 ha (UR)	34,9 ha

### 2.1.6. LA ZONE UF

#### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone UF correspond à un site spécifique de la commune : la friche agro-industrielle de Lunézy abandonnée depuis plusieurs années.

L'objectif réglementaire de la zone est de favoriser la restructuration de ce site en désherence.

**La zone UF représente 3,4 ha, soit 0,5% du territoire de la commune.**

#### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- le respect des caractéristiques morphologiques du site : promontoire et vue sur la vallée ;
- le respect de l'environnement ;
- la contribution à une urbanisation qualitative de la zone.

#### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

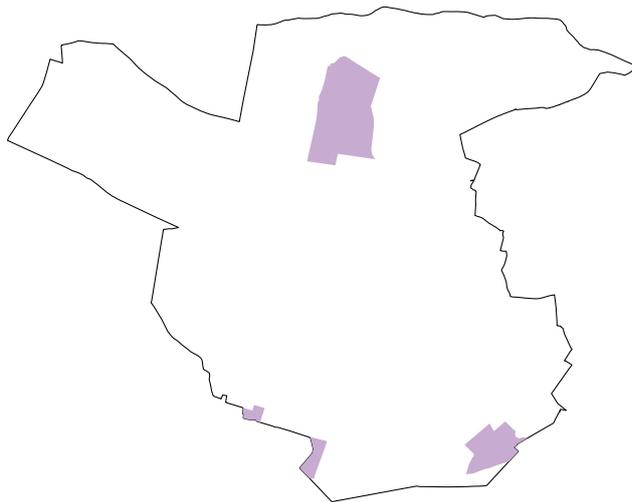
La zone UF du PLU était une zone NAUL au POS.

	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
<b>UF</b>	-	3,4ha



### 2.1.7. LA ZONE UI

#### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone UI correspond aux secteurs de la ville accueillant spécifiquement des activités économiques, industrielles et artisanales pour l'essentiel.

La zone concerne plus particulièrement deux sites spécifiques : Nokia et le parc d'activités de la Butte.

**La zone UI représente 34,4 ha, soit 4,7% du territoire de la commune.**

#### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines ;
- le développement du couvert végétal des zones ;
- la densification de la zone pour une optimisation du foncier dédié aux activités ;
- la contribution à une urbanisation qualitative de la zone.

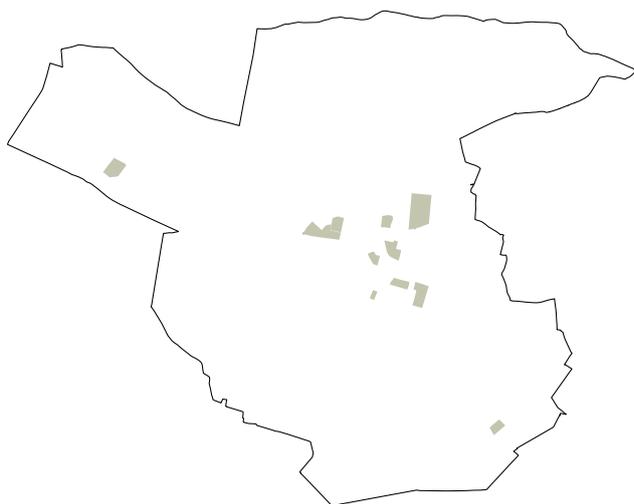
#### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

La zone UI du PLU correspond à la zone UI du POS à laquelle la zone non-aedificandi du site de Nokia a été retirée, en l'absence de projet.

	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
UI	36,1 ha	34,4 ha

### 2.1.8. LA ZONE UL

#### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone UL couvre les secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Ces équipements sont édifiées au sein d'une grande trame parcellaire autorisant une qualification paysagère.

**La zone UL représente 10,5 ha, soit 1,4% du territoire de la commune.**

#### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Elle est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services et d'autoriser leur évolution ainsi que leur modernisation.

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de mettre en place un règlement souple permettant de ne pas entraver les adaptations futures à prévoir du fait de l'arrivée de nouvelles populations, mais aussi de ne pas empêcher les éventuelles mises aux normes actuelles ou à venir.

Par ailleurs, il s'agit ici de conforter la densité des espaces non bâtis afin de pérenniser la nature en ville (trame verte résiduelle) particulièrement importante aux abords des équipements publics.

#### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

La zone UL du POS opposable a été reprise pour créer la zone UL du PLU à laquelle tous les équipements publics et d'intérêt collectif ont été ajoutés tandis que les équipements sportifs de plein air ont été retirés pour être ajoutés à la zone NI. Ces équipements de plein air étant d'emprise importante, cela explique la diminution de cette zone.

Par souci de simplification, le PLU a donc harmonisé le zonage en intégrant en classant tous les équipements dans une seule et unique zone UL.

	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
UL	21,3 ha	10,5 ha



## 2.2. LES ZONES À URBANISER

Selon les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont dites «zones AU» : «Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

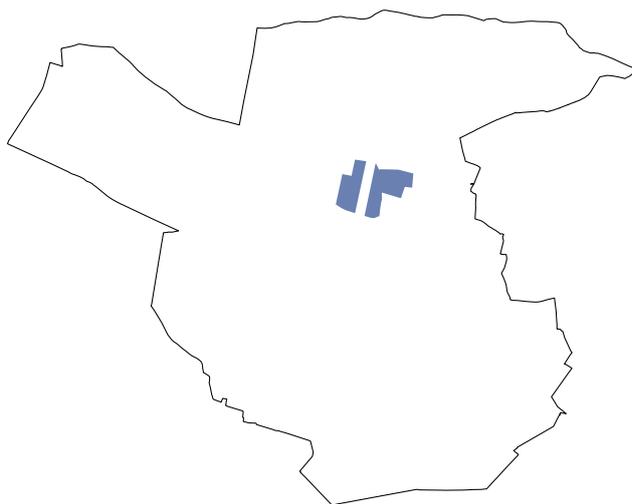
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme».

Le PLU de NOZAY a procédé à une refonte de ses capacités d'urbanisation et distingue dorénavant une seule zone à urbaniser : la zone de Villarceau (soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation) et ce, dans le droit fil des orientations du SDRIF.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

### 2.2.1. LA ZONE 1AU

#### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation mixte à vocation principale résidentielle. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone, le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. L'urbanisation pourra se faire soit par opération d'ensemble, soit par opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Les OAP assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Un site spécifique a été classé en 1AU : Villarceau.

**La zone 1AU représente 9,5 ha, soit 1,3% du territoire de la commune.**

### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont :

- assurer la capacité de croissance et de décohabitation de la commune au sein de son territoire afin d'assurer son développement et d'assurer la pérennité des équipements existants ;
- continuer l'urbanisation en continuité directe de l'enveloppe urbaine et notamment à proximité des réseaux, des équipements et des axes de transports collectifs ;
- maintenir une cohérence dans les formes bâties, tout en permettant une certaine diversité des constructions : règles d'implantation, densité, hauteur favorable à la programmation d'un habitat intermédiaire et de petits collectifs, ... en respectant les règles de densité émanant du SDRIF ;
- souplesse dans les règles relatives à l'aspect des constructions tout en conservant l'esprit du tissu local ;
- permettre la réduction de la carence en logements sociaux ;
- mise en place d'un schéma d'aménagement pour garantir une meilleure cohérence des projets à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

Le POS comptait quatre zones à urbaniser parmi lesquelles une seule a été conservée dans le PLU. La zone NA était la zone d'extension de la zone d'activités de la Butte, ce projet n'est plus d'actualité.

La zone NAUH était une zone urbanisable sous forme d'opération d'ensemble de logements individuels, elle a été consommée.

La zone NAUR se situe dans le quartier des Auvergnés, elle est urbanisable sous forme d'opération d'ensemble, le projet n'a pas eu lieu et la zone est reclassée en zone naturelle.

La zone NAUL est une zone à urbanisée dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle concerne le site de Lunézy reclassé en zone UF, friche à restructurer.

La zone à urbaniser 1AU de Villarceau était aussi classée en zone NAUL dans le POS. Son périmètre a légèrement évolué.

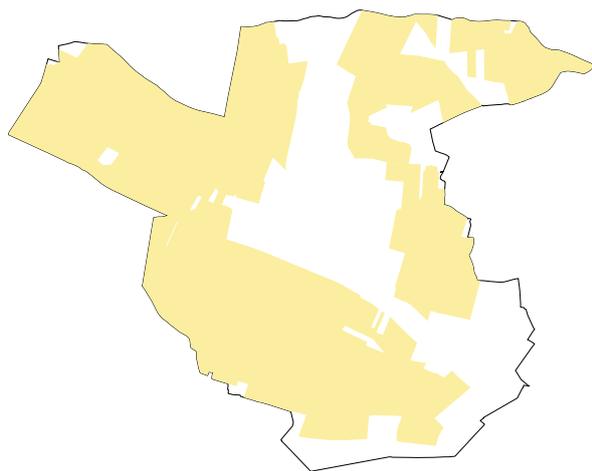
La surface de zones à urbaniser diminue donc largement par rapport au POS opposable avec presque 20 hectares en moins.

	<b>POS EN VIGUEUR</b>	<b>PLU RÉVISÉ</b>
<b>1AU</b>	27,7 ha	9,5 ha

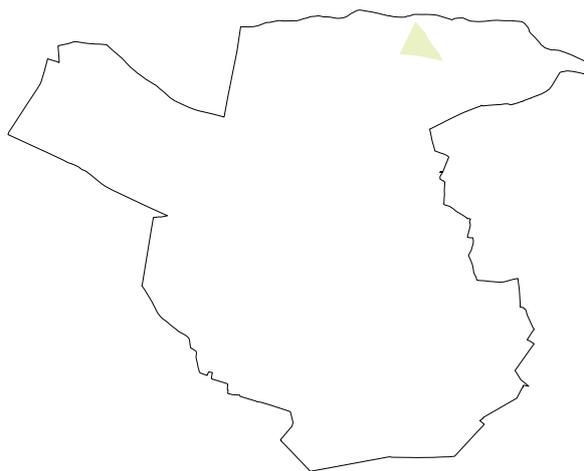


## 2.3. LES ZONES AGRICOLES

### A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone A



La zone Ae

La zone A correspond aux espaces agricoles. Elle est destinée à accueillir exclusivement des activités agricoles, forestières et aux services publics et/ou d'intérêt collectif. Elle correspond à la ceinture agricole autour de NOZAY. La zone agricole distingue un secteur spécifique, le secteur Ae, dédié aux installations, équipements et aménagements liés aux activités équestres.

**La zone A représente 489,2 ha, soit 66,7% du territoire de la commune.**

### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont :

- préserver le paysage agricole et maintenir l'activité agricole présente sur le territoire ;
- permettre pour les bâtiments inventoriés un changement de destination des sols à la condition qu'il n'entrave pas l'activité agricole existante.

### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

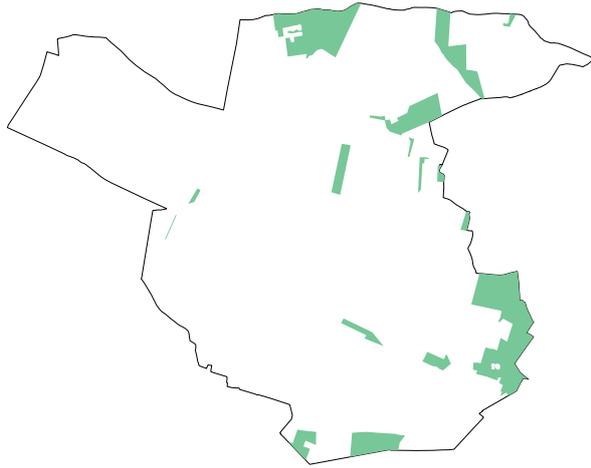
La zone agricole NC du POS est relativement similaire à la zone A du PLU à laquelle quelques espaces ont été ajoutés : la zone NA (abandon du projet d'extension de la zone d'activités de la Butte), une partie de la zone UL et la bande UI du site Nokia. Par ailleurs, quelques espaces lui ont été retirés : principalement des espaces boisés passés en zone naturelle et des équipements de plein air passés en zone NI.

Ces modifications permettent de mieux prendre en compte la réalité du territoire de NOZAY.

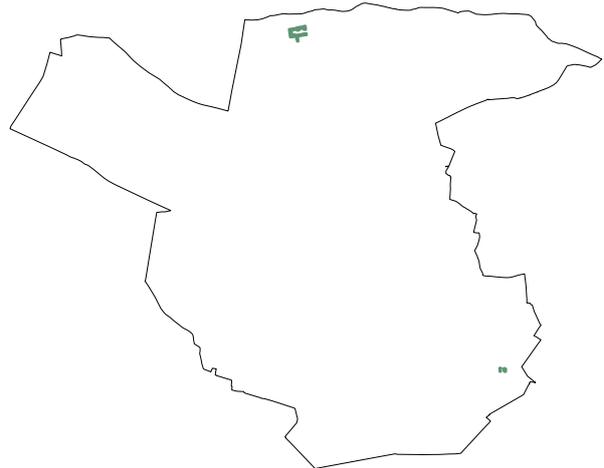
	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
<b>A</b>	502,3 ha	489,2 ha

### 2.4. LES ZONES NATURELLES

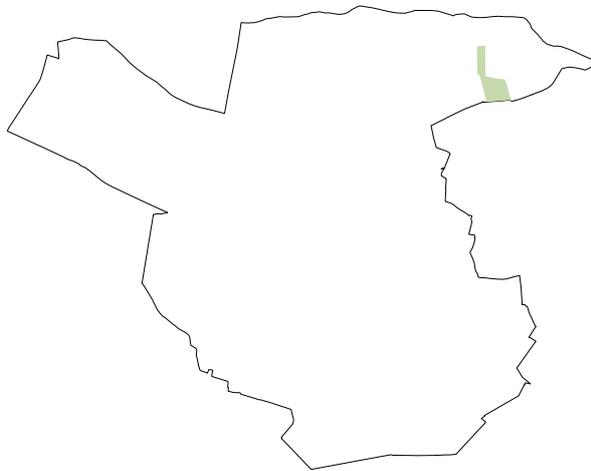
A°. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE



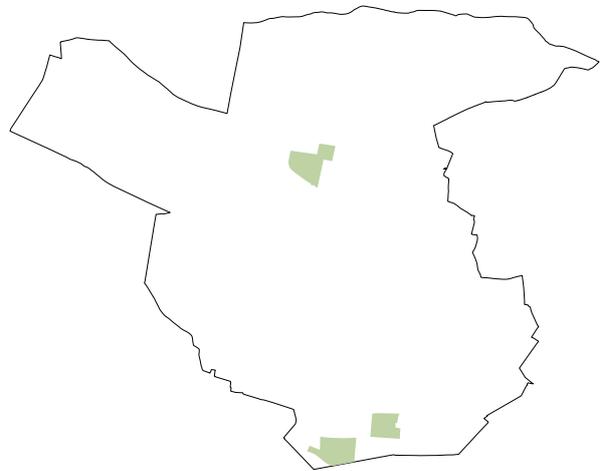
La zone N



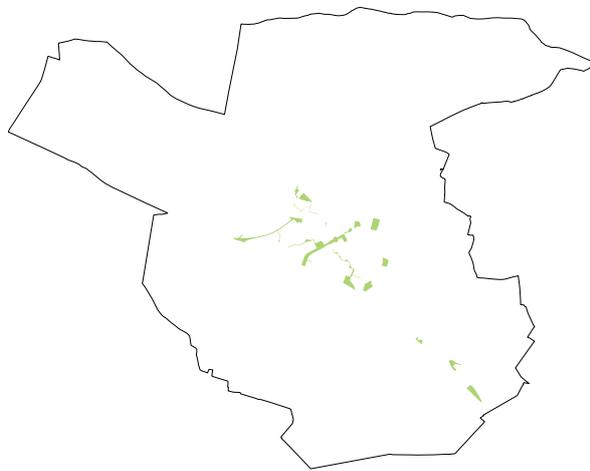
La zone Nh



La zone Nj



La zone NI



La zone N correspond à des espaces naturels à protéger, soit en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nv

La zone N dispose de plusieurs secteurs spécifiques avec des prescriptions réglementaires adaptées aux enjeux respectifs : les secteurs composés de maisons isolées au sein des espaces naturels (Nh), les secteurs dédiés aux jardins familiaux (Nj), les secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif de plein air (NI) et les secteurs dédiés aux espaces publics paysagers (Nv).

**La zone N représente 83,8 ha, soit 11,3% du territoire de la commune.**

#### B°. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont :

- préserver le paysage naturel présent sur le territoire ;
- garantir l'intégrité des milieux naturels et des réseaux écologiques en empêchant leur urbanisation et leur artificialisation ;
- cadrer les règles de constructibilité pour les infrastructures existantes ;
- préserver les secteurs de jardins familiaux ;
- renforcer la trame verte et bleue du territoire, et notamment dans les parties urbanisées.

#### C°. ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS OPPOSABLE

Le PLU 2017 initie une véritable politique de développement de la protection de l'environnement et des paysages naturels. Les surfaces appartenant à la zone N augmentent de plus de 60 hectares et le zonage devient plus précis et distingue ainsi plusieurs secteurs :

- le secteur Nh : il correspond à des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée. Le parti pris a été de détourner les bâtiments à 10,00 m afin d'y permettre les extensions mesurées et limitées à 20% de l'emprise au sol au total des bâtiments existants et édifiés légalement à la date d'approbation du PLU ;
- le secteur Nj qui correspond au site des jardins familiaux ;
- le secteur NI qui correspond aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif de plein air (terrains de sport) ;
- le secteur Nv : il correspond aux espaces verts intra-urbains (parcs, venelles, mails paysagers) offrant des espaces de respiration au sein du tissu urbain.

	POS EN VIGUEUR	PLU RÉVISÉ
<b>N</b>	19,7 ha	83,8 ha

### 2.5. LES AUTRES INDICATIONS GRAPHIQUES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

#### 2.5.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut classer, dans son PLU, des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Le classement vise donc à protéger et conforter les massifs boisés présents sur le territoire de NOZAY. Le document graphique délimite, sous une trame particulière, des espaces boisés classés correspondant aux vastes unités boisées du territoire communal où perdure une activité forestière, ainsi qu'à des unités de moindre importance que pourrait menacer la pression foncière et dont le maintien est prévue pour leur vocation écologique et paysagère.

- **Évolutions par rapport au POS opposable**

Le zonage des EBC a fait l'objet de plusieurs ajouts par rapport au POS opposable qui classait environ 16,8 ha (interprétation SIG 2015). À partir de la photo-intéprétation, les périmètres opposables ont été redessinés, notamment sur la partie sud-est du territoire. Sur les parties remarquables des zones naturelles, les principaux boisements existants ont aussi été classés en EBC dans le projet de PLU. Ces boisements ne faisaient pas partie des EBC dans le POS.

**Le PLU identifie ainsi 52,43 ha d'Espaces Boisés Classés.**

#### 2.5.2. LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire communal possède plusieurs bâtiments patrimoniaux essentiellement liés au passé rural du territoire et dont la protection particulière est méritée par leur impact sur la perception du territoire.

La protection du patrimoine est renforcée en ayant recours à des protections particulières au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Conformément à cet article, le document graphique repère et identifie des éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural, tandis que le règlement définit des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le PLU a identifié 37 éléments ponctuels de "petit patrimoine" bâti dont les fiches d'inventaire sont annexées au règlement écrit du PLU (pièce n°4).

Au-delà des éléments ponctuels, la ville a souhaité assurer la protection et la préservation d'un autre type d'élément patrimonial : les alignements de murets de moellons. Ces éléments protégés sont illustrés par une représentation linéaire. Ce travail a fait l'objet d'un inventaire exhaustif sur site.

- **Évolutions par rapport au POS opposable**

Le POS opposable ne prévoyait aucune mesure de protection pour le patrimoine remarquable. Aussi, le recours à ce dispositif constitue une nouveauté pour la commune.



### 2.5.3. LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX NON BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le même état d'esprit que pour les éléments bâtis, les éléments non bâtis ont fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Il s'agit tout particulièrement de mares ou de zones humides ainsi que d'Espaces Boisés Remarquables par l'impact qu'ils apportent à la lecture du paysage.

**Le PLU identifie ainsi une dizaine de mares et/ou zones humides ainsi que 2 ha d'espaces boisés remarquables.**

- **Évolutions par rapport au POS opposable**

La protection de la trame hydraulique constitue une nouveauté par rapport au POS qui ne disposait de tels outils de préservation.

En outre, le projet de PLU a également mis en place des mesures de préservation des massifs et alignements remarquables les plus significatifs et ce, de façon plus importante que ne le faisait le POS (données initiales non quantifiables).

### 2.5.4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'entre eux renvoie à une liste qui figure en annexe de la règle graphique et écrite.

Chaque emplacement réservé indique le lieu, décrit sommairement le projet concerné puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement.

L'inscription d'un emplacement réservé rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Emplacement réservé	Superficie	Destination	Bénéficiaire
n°1	178 m <sup>2</sup>	Aménagement voie piétonne	mairie de Nozay
n°2	970 m <sup>2</sup>	Aménagement voie de desserte	mairie de Nozay
n°3	168 m <sup>2</sup>	Aménagement d'une liaison piétonne	mairie de Nozay
n°4	11 255 m <sup>2</sup>	Aménagement voie verte	Conseil départemental
n°5	279 m <sup>2</sup>	Aménagement d'une liaison piétonne	mairie de Nozay
n°6	2 254 m <sup>2</sup>	Aménagements et sécurisation carrefour	Conseil départemental
n°7	5 340 m <sup>2</sup>	Aménagement voie verte	mairie de Nozay
n°8	2 734 m <sup>2</sup>	Aménagement voie verte	mairie de Nozay
n°9	3 130 m <sup>2</sup>	Aménagements hydrauliques	SIVOA

n°10	1 499 m2	Aménagement voie verte	mairie de Nozay
n°11	561 m2	Aménagement d'une aire de stationnement	mairie de Nozay
n°12	377 m2	Aménagement d'une liaison piétonne	mairie de Nozay
n°13	2 853 m2	Création d'une voie de desserte	mairie de Nozay
n°14	641 m2	Aménagement d'une liaison piétonne	mairie de Nozay
n°15	49 m2	Création d'un passage pour liaison piétonne	mairie de Nozay
n°16	29 m2	Création d'un passage pour liaison piétonne	mairie de Nozay
n°17	7 183 m2	Création d'un nouveau cimetière communal	mairie de Nozay

L'ensemble des emplacements réservés résultant des compétences du Conseil départemental ou du SIVOA a préalablement fait l'objet d'un accord de principe avant la délibération d'arrêt de projet du PLU.

- **Évolutions par rapport au POS opposable**

Le PLU créé plusieurs emplacements réservés comparativement au POS visant essentiellement à :

- développer le maillage des circulations douces ;
- favoriser des aménagements hydrauliques ;
- créer des équipements publics ;
- sécuriser les circulations automobiles et aménager des stationnements.

Enfin, le seul emplacement réservé porté au POS ayant été réalisé, celui-ci est supprimé dans le cadre du PLU.

### 2.5.5. LES PÉRIMÈTRES SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

Le zonage repère sur le plan les périmètres des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme (pièce n°3 du dossier).

Trois secteurs sont ainsi repérés : le site de Lunézy, le site de Villarceau et le secteur du Centre Village.

### 2.5.6. LES LINÉAIRES COMMERCIAUX À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Pour répondre aux enjeux particulièrement forts du maintien et de la re-dynamisation du commerce de proximité sur les principaux linéaires de la commune (rue de Versailles, rue du Bois Clair, rue du Vieux Lavoir et place de la Mairie), une prescription réglementaire graphique a été mise en place.

Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».



### 3. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

POS OPPOSABLE			PLU RÉVISÉ 2017		
Désignation des zones	Superficie	%	Désignation des zones	Superficie	%
<b>1/ LES ZONES URBAINES</b>					
UA	5,2 ha	0,7%	UA	4,6 ha	0,6%
UB	1,2 ha	0,2%	UB	6,3 ha	0,9%
UC	3,3 ha	0,5%	UC	49,8 ha	6,7%
UE	1,0 ha	0,1%	UD	6,3 ha	0,9%
UG	14,3 ha	1,9%	Uda	2,2 ha	0,3%
UH	20,7 ha	2,8%	UE	34,9 ha	4,7%
UI	36,1 ha	4,9%	UF	3,4 ha	0,5%
UL	21,3 ha	2,9%	UI	34,4 ha	4,7%
UR	23,6 ha	3,2%	UL	10,5 ha	1,4%
UT	1,1 ha	0,2%			
ZAC	25,2 ha	3,4%			
<b>Total zones urbaines</b>	<b>153,2 ha</b>	<b>20,8%</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>152,5 ha</b>	<b>20,6%</b>
<b>2/ LES ZONES À URBANISER</b>					
NA	8,1 ha	1,1%	1AU	9,5 ha	1,3%
NAUR	1,0 ha	0,1%			
NAUL	16,7 ha	2,3%			
NAII	1,9 ha	0,3%			
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>27,7 ha</b>	<b>3,8%</b>	<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>9,5 ha</b>	<b>1,3%</b>
<b>3/ LES ZONES AGRICOLES</b>					
NC	502,3 ha	68,2%	A	489,2 ha	66,2%
			Ae	3,8 ha	0,5%
<b>Total zones agricole</b>	<b>502,3 ha</b>	<b>68,2%</b>	<b>Total zones agricole</b>	<b>493,0 ha</b>	<b>66,7%</b>
<b>4/ Les zones naturelles</b>					
NB	2,9 ha	0,4%	N	60,4 ha	8,2%
ND	9,7 ha	1,3%	Nj	4,1 ha	0,6%
NDA	7,2 ha	1,0%	Nh	1,2 ha	0,2%
			NI	13,4 ha	1,8%
			Nv	4,7 ha	0,6%
<b>Total zones naturelles</b>	<b>19,7 ha</b>	<b>2,7%</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>83,8 ha</b>	<b>11,3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>736,2 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>738,8 ha</b>	<b>100,0%</b>

## Chapitre 4

### EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

Il est à noter que les surfaces du POS ont été calculées à partir de la numérisation SIG ; aussi il peut exister une légère marge de variation.

ZONES	SUPERFICIE AU POS EN VIGUEUR	SUPERFICIE AU PLU RÉVISÉ	DIFFÉRENCES
U	153,2 ha	152,5 ha	-0,7 ha
AU	27,7 ha	9,5 ha	-18,2 ha
A	502,3 ha	493 ha	-9,3 ha
N	19,7 ha	83,8 ha	+64,1 ha

La baisse des zones urbaines s'explique par différents facteurs :

- l'insertion de plusieurs zones N pour valoriser la nature en ville et favoriser la mise en place d'une trame verte même discontinuée ;
- la suppression de la zone non-aedificandi du site de Nokia ;
- le passage des équipements sportifs de plein air en zone naturelle.

La baisse des zones agricoles s'explique par :

- la création de zones N sur les espaces boisés dans le Nord du territoire ;
- la création de zones Nj sur les jardins familiaux ;
- la suppression de la zone NA, extension de la zone de la Butte ;
- la création de la zone 1AU.

L'augmentation des zones naturelles s'explique, elle, par :

- la création du secteur Nv et la prise en compte des espaces verts intra-urbains ;
- la création du nouveau secteur Nj et la prise en compte des jardins familiaux ;
- la création du nouveau secteur Ni et la prise en compte des équipements publics de plein air ;
- la prise en compte par le zonage de nombreux boisements existants.



LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.101-41 DU CODE DE L'URBANISME

N°	Surface (m²)	Localisation	Surface (m²)
01	1200	Place de la République	1200
02	500	Place de la République	500
03	1000	Place de la République	1000
04	1500	Place de la République	1500
05	250	Place de la République	250
06	1000	Place de la République	1000
07	1500	Place de la République	1500
08	1000	Place de la République	1000
09	1000	Place de la République	1000
10	1000	Place de la République	1000
11	1000	Place de la République	1000
12	1000	Place de la République	1000
13	1000	Place de la République	1000
14	1000	Place de la République	1000
15	1000	Place de la République	1000
16	1000	Place de la République	1000
17	1000	Place de la République	1000



**LEGÈNDE**

**ZONES D'URBANISME**

- UR : Zone d'urbanisme à urbaniser
- UR1 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat individuel)
- UR2 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- UR3 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR4 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR5 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR6 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR7 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR8 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR9 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR10 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR11 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR12 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR13 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR14 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR15 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR16 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)
- UR17 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif - zones d'habitat collectif)

**ZONES À URBANISER**

- UA : Zone à urbaniser

**ZONES NATURELLES**

- IN : Zone naturelle
- IN1 : Zone naturelle (habitat individuel)
- IN2 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN3 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN4 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN5 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN6 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN7 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN8 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN9 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN10 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN11 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN12 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN13 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN14 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN15 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN16 : Zone naturelle (habitat collectif)
- IN17 : Zone naturelle (habitat collectif)

**INFORMATIONS GÉNÉRALES**

- 1 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat individuel)
- 2 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 3 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 4 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 5 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 6 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 7 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 8 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 9 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 10 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 11 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 12 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 13 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 14 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 15 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 16 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)
- 17 : Zone d'urbanisme à urbaniser (habitat collectif)



## CHAPITRE 5 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES RÈGLES APPLICABLES







### 1. AVANT-PROPOS



#### 1.1. LE RÈGLEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles édictées par le PLU déterminent les conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les diverses zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Mode d'emploi de la lecture du règlement :

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au Titre I - Dispositions Générales. Ce Titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Aussi après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- la lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corpus des règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de ladite zone ;
- la lecture, le cas échéant, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné. Trois OAP complètent ainsi le dispositif réglementaire : elles concernent les secteurs de Villarceau, de Lunézy et du centre-village ;
- la lecture des annexes du PLU, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Un lexique, annexé au règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Les règles ne sont pas indépendantes des autres pièces du dossier du PLU, car une cohérence globale doit être observée, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales.

#### 1.2. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures ;
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement ;
- Il précise ainsi que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :
  - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
  - ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
  - ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- à la performance énergétique et aux énergies renouvelables dans les constructions,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages, au titre des articles L.151- 19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,



- aux informations relatives aux zones potentiellement humides,
- aux dérogations des règles du PLU pour permettre l'isolation des bâtiments.

### 1.3. LES RÈGLEMENTS DE ZONE

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques ou aléas naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en 9 articles :

- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,
- Ainsi, l'article 1 fixe les destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites.
- L'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme. Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- l'article 3 précise les conditions particulières relatives à la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat.
- l'article 4 régit la volumétrie et l'implantation des constructions : emprise au sol, hauteur totale maximale autorisée, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- l'article 5 précise les règles de qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère
- l'article 6 précise le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- l'article 7 définit les règles de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.
- l'article 8 encadre les principes de desserte par les voies publiques ou privées.
- l'article 9 traite de la desserte par les réseaux.

## 2. LES DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

### 2.1. UN DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les axes du PADD marquent la volonté de la commune de préserver les ressources naturelles et les équilibres écologiques, d'améliorer le cadre de vie et de mettre en place une politique de gestion des risques. Cette volonté trouve sa traduction dans plusieurs dispositions du PLU.

L'économie des ressources naturelles se traduit dans le règlement au travers de prescriptions favorisant les modes de production d'énergie renouvelable, notamment (article 5 et 6).

Pour ne pas perturber les milieux récepteurs, le PLU exige que les voiries doivent respecter l'écoulement pluvial de la voie publique ou privée.

Une véritable politique de gestion des eaux pluviales est instaurée à l'article 6 par l'obligation de traiter prioritairement sur l'unité foncière les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives, ce qui se traduit aussi par des règles particulières.

L'obligation de prévoir, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, des espaces réservés au stationnement des cycles encourage l'utilisation de modes alternatifs de déplacement.

L'économie de l'espace et la densification du tissu urbain sont au cœur du dispositif réglementaire.

Dans les zones urbaines, la mixité des fonctions urbaines est encouragée : toutes les destinations des constructions sont autorisées, à l'exception de celles pouvant causer une nuisance (industrie, agriculture, certaines installations classées pour la protection de l'environnement), notamment à l'égard des zones résidentielles, à l'exception de la zone

UE qui constitue une zone strictement résidentielle.

Les dispositions générales rappellent le principe d'inopposabilité des dispositions contraires à celles favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions telles que introduit par la Loi Grenelle II et l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.

Dans le même état d'esprit, les dispositions générales indiquent les dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre l'isolation des bâtiments et ce, conformément à la Loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 et la nouvelle rédaction de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

Enfin, l'article 5 vient préciser les exigences en matière de performances énergétiques et environnementales de la Loi Grenelle II et des législations thermiques, en cherchant une parfaite intégration au tissu urbain environnant.

### 2.2.

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES D'ACCÈS OUVERTES À LA CIRCULATION

L'article 8 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisation du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

L'article 8 s'est également attaché à assurer que les accès et la voirie soient aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité et de la défense incendie et qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et une moindre gêne pour la circulation publique.

Dans un souci d'optimisation de la ressource foncière, il est également exigé que les accès doivent être adaptés et limités au strict besoin de l'opération. Dans ce cadre, il est demandé aux pétitionnaires de rechercher une mutualisation des accès.

Il indique également que l'aménagement de voies nouvelles en impasse doit permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets, à l'exception des impasses ne desservant qu'une seule unité foncière.

### 2.3.

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement notamment.

Cet article précise que le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et ce dans les conditions réglementaires fixées par le service Eau potable. La protection des milieux récepteurs est assurée par l'interdiction de toute évacuation d'eaux usées ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

À défaut d'un réseau collectif, la mise en place d'un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

### 2.4.

#### LES OBLIGATIONS FAITES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

De façon générale, et outre les spécifications particulières des différentes zones du territoire, le règlement rappelle plusieurs éléments de cadrage.

En premier lieu, il est précisé que le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Il est par ailleurs exigé que le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, soit assuré en dehors de la voie publique.

Afin d'inciter la pratique des mobilités douces, l'article 7 réglemente le stationnement des cycles pour toutes les zones à l'exception des zones A et N.



## 2.5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET À LEURS ABORDS DANS UN OBJECTIF D'INTÉGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Les dispositions générales de l'article 5.1 précisent que conformément aux articles R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des articles 5 et 6 visent à assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère sans faire obstacle pour autant à la réalisation des projets portant une préoccupation environnementale. En ce sens, la rédaction de l'article 5 a été allégée, comparativement à l'écriture POS.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif attendus dans les espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants. Cette trame végétale revêt une importance de premier ordre dans la notion de nature en ville et l'objectif de trame verte.

Ainsi, le PLU met en place le coefficient biotope de surface afin de développer la nature en ville et les constructions à haute préoccupation environnementale.

Le PLU dispense que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement à terme équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Les projets d'aménagement doivent par ailleurs être conçus de façon à mettre en œuvre une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants, mais aussi concourir à la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

## 2.6. UN PRINCIPE DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

La densification du tissu s'opérait, en partie, par la définition des articles relatifs à la superficie minimale des terrains, l'emprise au sol, la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et le coefficient d'occupation des sols.

La promulgation de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a entraîné l'abrogation des articles 5 et 14 des Plans Locaux d'Urbanisme. De facto, l'un des leviers de la densité urbaine réside dans la réglementation de l'emprise au sol (article 4). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 a défini la notion d'emprise au sol.

La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

La philosophie du PLU de NOZAY, s'inscrivant en ligne droite de la législation en vigueur et des orientations du SDRIF, s'est orientée vers une augmentation des possibilités de construire en zone urbaine et ce, pour densifier le tissu et limiter les mécanismes d'étalement urbain. Aussi, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans les zones urbaines (à l'exception des zones UC et UE) et à urbaniser.

## 2.7. LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION ET À LA VALORISATION PATRIMONIALE

La dimension patrimoniale est l'un des axes forts du Plan Local d'Urbanisme et une constitue une rupture forte avec le précédent document d'urbanisme en vigueur. Le PLU distingue le patrimoine bâti du patrimoine non bâti. Le règlement précise que l'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection.

En outre, les mares, zones humides et lits de cours d'eau ont été protégées au titre de l'article L.151-23 du code

de l'urbanisme. À ce titre, ces éléments doivent être préservés : les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. De facto, la constructibilité de ces espaces est interdite (dans une zone tampon de 5,00 mètres).

### 2.8. LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE

Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser 1AU et la zone urbaine de restructuration UF sont soumises à la réalisation de programmes tels que définis ci-après.

Un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants repérés aux documents graphiques :

- zone 1AU : 65 % minimum ;
- zone UF : 30 % minimum.

En outre, consciente des efforts à porter sur le rattrapage du déficit en logements sociaux, la ville a souhaité également cadrer les potentialités de densification au sein de l'intégralité des zones urbaines. Ainsi, les règles du PLU demandent au(x) pétitionnaire(s) de prévoir la réalisation :

- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m2 de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.



## 3. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTES ZONES



### 3.1. LES OCCUPATIONS DU SOL

Il résulte du code de l'urbanisme que le Plan Local d'urbanisme peut réglementer les occupations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article 1 fixe les destinations et sous destinations, usages des sols et activités interdits alors que l'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, respect de notion d'urbanisme, ...

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone considérée.

L'objectif ici est d'assurer la compatibilité des constructions et installations à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble du champ des possibles.

#### 3.1.1. LES ZONES URBAINES

Dans les zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UA, UB, UC, UD, UF), le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.



Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune.

L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit les objectifs du code de l'urbanisme visant à assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois. Il assigne au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des emplois actuels mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population.

Elle répond aussi aux enjeux liés à la mobilité qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.), limitant, dans l'absolu, l'utilisation systématique du véhicule.

Dans ces zones urbaines à vocation mixte, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme l'industrie, les entrepôts non liés à une activité existante ou encore les activités agricoles ou forestières sont interdites. D'ailleurs, l'article 2 exige, pour les destinations existantes incompatibles avec la vocation de la zone, que les extensions n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, l'article 2 soumet à des conditions particulières la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation ;
- que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage ;
- et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette rédaction vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE afin de ne pas entraver l'installation de celles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (boulangerie, pressing, par exemple).

La zone UE constitue quant à elle une zone d'écart soumise spécifiquement à de l'habitat et dont la réglementation mise en place recherche une limitation des capacités constructives à leur plus juste besoin. Une intensification trop marquée de la densité, la mise en place de fonctions diversifiées, ..., pourraient, à terme, perturber le fonctionnement urbain à l'échelle de la commune.

La zone UL, dédiée aux constructions et installations spécifiques aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, possède une rédaction plus restrictive que les zones urbaines mixtes. Seules sont autorisées en zone UE les constructions dont la destination est dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

La commune compte par ailleurs une zone urbaine dédiée aux activités économiques : la zone UI. L'objectif ici est de conforter le développement économique sans contrainte.

Enfin, dans l'ensemble des zones du PLU les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées sans condition particulière.

### 3.1.2. LA ZONE À URBANISER

La vocation principale de la zone 1AU est résidentielle mais elle autorise néanmoins une diversité des fonctions urbaines et une mixité urbaine assumée. De fait, elle est soumise aux mêmes dispositions que les zones urbaines quant aux occupations et utilisations du sol admises.

En revanche, elle est soumise à deux « contraintes » supplémentaires : la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone et le respect de l'organisation urbaine dictée dans les orientations d'aménagement et de programmation, conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

Ces opérations pourront se réaliser soit par le biais d'une opération d'ensemble qui devra s'inscrire en compatibilité avec le schéma d'ensemble mis en place dans le cadre de l'orientation aménagement et de programmation.

### 3.1.3. LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1°. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2°. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En zone A sont autorisées :

- 1°. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2°. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Au sein de cette zone A, le règlement graphique distingue un secteur pour lesquels des spécificités en termes d'occupation et utilisations du sol sont soulignées : le secteur Ae pour lequel sont seulement autorisés les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux activités équestres.

Le secteur Nh n'autorise que les extensions limitées du bâti existant. En zone N sont autorisées :

- 1°. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2°. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Au sein de cette zone N, le règlement graphique distingue plusieurs secteurs pour lesquels des spécificités en termes d'occupation et utilisations du sol sont soulignées.

Le secteur Nh n'autorise que les extensions limitées du bâti existant.

Le secteur Nv ne permet la réalisation d'aménagements compatibles avec la destination d'espaces verts publics.

Pour le secteur Nj, ne sont autorisés que les abris de jardins et les aménagements et activités compatibles avec la vocation de jardin du secteur.

Enfin, au sein du secteur Ni, seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif de plein air.

### 3.2. LES MODALITÉS D'IMPLANTATION

L'article 4 du règlement permet de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 4.3),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 4.4),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 4.5).

L'emprise au sol est quant à elle définie à l'article 4.1.

Concernant ces articles, le PLU met en place des dispositions observées à partir de l'analyse du terrain afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante.

Néanmoins, le PLU a également introduit une notion de flexibilité afin d'encourager les mécanismes de densification



urbaine et notamment la non réglementation de l'emprise au sol pour la plupart des zones du PLU.

	Article 4.1	Article 4.3	Article 4.4	Article 4.5
<b>UA</b>	non réglementé	alignement ou retrait tel que $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres	sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait avec une marge de recul telle que $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres	non réglementé
<b>UB</b>	60% maximum			
<b>UC</b>	non réglementé			
<b>UD</b>	non réglementé			
<b>UE</b>	30% maximum	retrait de 5,00 mètres minimum		distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec 3 m minimum
<b>UF</b>	non réglementé	alignement ou retrait tel que $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres		non réglementé
<b>UI</b>	non réglementé	retrait tel que $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres	sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait avec une marge de recul telle que $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres	sauf indication plus contraignante procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre 2 constructions non contigues n'est pas réglementée
<b>UL</b>	non réglementé	alignement ou retrait tel que $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres		non réglementé
<b>1AU</b>	non réglementé			non réglementé
<b>A</b>	non réglementé	retrait de 10 mètres minimum	en retrait avec une distance au moins égale à 8,00 mètres	8,00 mètres minimum
<b>N</b>	non réglementé	retrait de 12,00 mètres minimum	retrait de 8,00 mètres minimum	distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec 8 m minimum
<b>Nh</b>	20% emprise au sol existant max.	non réglementé	non réglementé	
<b>Nv</b>	non réglementé	non réglementé	non réglementé	
<b>Nj</b>	non réglementé	3,00 mètres minimum	non réglementé	
<b>NI</b>	non réglementé	non réglementé	non réglementé	

Les règles d'implantation laissent une marge de manœuvre en fonction de la hauteur du bâtiment projeté afin de ne pas contraindre la conception architecturale. Par ailleurs, le PLU préconise des règles dérogatoires afin de permettre une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.

Afin d'optimiser la densification au sein d'une unité foncière, le choix des auteurs du PLU a été de ne pas réglementer l'article 4.5, hormis pour la zone UE afin de respecter la trame urbaine. Toutefois, pour les zones «monofonctionnelles» telles que les zones UI, des règles de protection spécifique ont été organisées : ainsi, il est dit que sauf indication plus contraignante (adaptée en fonction de la nature du projet) procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance entre deux bâtiments non contigus n'est pas réglementée.

### 3.3. LA DÉFINITION DES HAUTEURS

Le code de l'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone. Cette règle traduit, avec les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, la forme urbaine souhaitée.

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition de la hauteur, et ne précise pas les modalités de son calcul. Dans le présent règlement, l'article 4.2. précise que les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faitage de toiture ou l'acrotère, mesurées à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Ce type d'expression favorise une plus grande diversité dans la silhouette des constructions et des toitures et, surtout, il permet de ne pas contraindre l'architecture, notamment au regard des exigences environnementales ou énergétiques.

Article 4.2	
<b>UA</b>	9,00 mètres max.
<b>UB</b>	13,00 mètres max.
<b>UC</b>	9,00 mètres max.
<b>UD</b>	13,00 mètres max.
<b>UE</b>	9,00 mètres max.
<b>UF</b>	13,00 mètres max.
<b>UI</b>	13,00 mètres max.
<b>UL</b>	non réglementé
<b>1AU</b>	13,00 mètres max.
<b>A</b>	12,00 mètres max. pour autre que habitat et 8,00 mètres max. pour habitat
<b>N</b>	8,00 mètres max
<b>Nh</b>	inférieur ou égal à la construction existante
<b>Nv</b>	non réglementé
<b>Nj</b>	5,00 mètres max
<b>NI</b>	non réglementé

### 3.4. LA DÉFINITION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le PLU a également choisi de poser à plat la réglementation des places de stationnement dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'objectif ici a été de rationaliser les besoins en stationnement en adéquation avec la taille des logements afin de s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
<b>HABITAT</b>	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements</li> <li>• Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> <li>• Restauration : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</li> </ul>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.



<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
--	--

Enfin, le projet initie une réglementation concernant le stationnement des cycles.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre d'emplacement minimum</b>
<b>POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION</b>	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> au minimum par logement pour les logements jusqu'à à 60m<sup>2</sup> de surface plancher ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE</b>	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> au minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> </ul>
<b>POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet