

# Urbanisme et projets d'aménagement : Foires aux questions

La thématique de l'urbanisme suscite, chez nombre d'entre vous, de multiples questions et parfois des inquiétudes et des craintes. Je comprends tout à fait ces réactions : les projets d'aménagement concernent directement notre lieu de vie, notre quotidien, notre intimité... C'est pourquoi je tiens à aborder avec vous les divers sujets susceptibles de vous intéresser.

Voici quelques-unes des questions les plus fréquemment posées, auxquelles j'ai souhaité répondre avec autant de précision que possible et en toute transparence. Je reste également à votre écoute, et à votre disposition, tous les samedis matins, sur ces questions et sur toutes les affaires de la commune.

*Didier PERRIER*



## Pourquoi construisez-vous des logements à Nozay ?

Cette question est légitime. On pourrait penser que le parc de logements actuel de Nozay lui suffit et qu'il n'est pas nécessaire d'en créer davantage. La construction de nouveaux logements est toutefois nécessaire, pour deux raisons majeures.

La première, c'est **l'adaptation de l'offre de logements à la demande des Nozéens**. Nos jeunes qui quittent le foyer familial, nos séniors qui souhaitent vivre dans des logements plus petits, nos familles qui s'agrandissent et ont besoin de formats de logement différents. C'est ce qu'on appelle un « parcours résidentiel » : les besoins de logements varient au cours de la vie, l'offre doit, elle aussi, s'adapter.

La deuxième, complémentaire, c'est **le renouvellement de la population**. Aucune commune ne peut perdurer sans nouveaux habitants : qui dit population nouvelle dit enfants dans les classes de nos écoles, clients pour nos commerces, usagers pour nos services publics. Or, notre village voit sa population se réduire depuis plusieurs années ; pour attirer de nouveaux habitants, des familles et enfants, des jeunes, des actifs, des séniors, les logements actuellement disponibles sur la commune doivent être plus nombreux. Il faut créer des logements **pour que la population qui s'installe soit au moins aussi importante que celle qui nous quitte**, tout simplement.

La création de logements est donc indispensable pour que la commune puisse continuer à s'épanouir, perdurer sur le long terme et éviter les fermetures de classes. C'est une des principales responsabilités qui m'incombe en tant que Maire.



## Pourquoi des logements sociaux à Nozay ?

Il y a deux raisons à cela.

La première, c'est **la poursuite de l'intérêt général et le respect du pacte Républicain**. Le droit au logement à prix abordable est un élément fondamental de notre pacte social, c'est un impératif de solidarité. Le partage de cette responsabilité entre les communes permet de garantir une meilleure mixité sociale – quand chacun construit sa part, on évite les ghettos et la ségrégation.

La deuxième raison, qui découle directement de la première, c'est la loi. Depuis 2013, **Nozay est soumise à la loi SRU** (solidarité et renouvellement urbain), qui nous impose 25 % de logements sociaux, sur l'ensemble de notre parc de logements, d'ici 2025.

### Pourquoi Nozay est-elle soumise à la loi SRU depuis 2013 ?



L'Etat impose aux communes, dans un souci de coopération, de se regrouper dans des communautés de communes. La réglementation nationale nous a donc imposé d'intégrer la communauté d'agglomération Paris-Saclay (CPS) en 2013.

La CPS étant une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'ensemble des communes qui y sont intégrées sont soumises, conformément à l'article 55 de la loi SRU, à l'obligation de disposer de 25 % de logements sociaux, au regard des résidences principales.

**Nous étions contre cette intégration, jugée trop brutale pour nous. La préfecture ne nous a cependant pas laissé le choix d'aller vers une autre intercommunalité.**

# Urbanisme et projets

**Cette obligation est, en toute transparence, brutale, et nous pose des difficultés.** Nous comptons 5 % de logements sociaux en 2013, et 10 % aujourd'hui ; nous sommes donc en carence et payons, pour cette raison, une amende annuelle de l'ordre de 122 000 €. Il est impossible de construire les logements sociaux manquants en si peu de temps et d'ailleurs, nous ne le souhaitons pas.

D'autres difficultés s'imposent à nous : les nouvelles règles d'urbanisme votées en 2014 (la loi ALUR) permettent de diviser les parcelles de terrain et de construire sur de très petites surfaces. Cette réglementation a conduit à l'augmentation des constructions de logements privés sur la commune. Mathématiquement, plus il y a de constructions dites résidentielles et plus il faut faire de logements sociaux pour répondre à la règle des 25 %. Autant vous dire que nous ramons contre le vent, mais nous avançons tout de même.

J'ai, dès mon arrivée en tant que maire, interpellé nos grands élus (députés, sénateurs) sur les difficultés qu'une commune comme la nôtre rencontrait pour répondre aux exigences de l'État. Nous continuons de vouloir faire évoluer la loi SRU pour atténuer les obligations qu'elle nous impose, mais en attendant une éventuelle évolution, nous refusons l'immobilisme et l'attentisme.

J'ai donc signé un contrat de mixité sociale avec l'État, qui nous engage sur la construction progressive de logements sociaux en contrepartie d'un allègement progressif de nos amendes. Le programme que nous avons établi permettra de répondre aux exigences de l'État d'ici 2035. Nous négocions avec lui un nouveau contrat de mixité sociale correspondant à nos besoins, avec une atténuation dans le temps de la création des logements sociaux. Nous vous tiendrons informés.

Je veux ici être clair : **nous sommes favorables à la création de logements sociaux**, pour les motifs d'intérêt général que j'ai mentionné, et pour prendre notre part de responsabilité dans le respect

du pacte républicain et social. **Nous mettons tout en œuvre pour que leur intégration à notre village soit douce, progressive et équilibrée, sans ghettoïsation** – c'est l'objet même de la mixité sociale et de nos négociations avec l'État.



## Pourquoi ne pas faire le choix de payer les amendes SRU plutôt que de construire des logements sociaux ?

Outre le fait que cette option ne nous permettrait pas de répondre aux impératifs d'intérêt général et du pacte républicain, le choix de payer les amendes plutôt que de construire les logements **n'est pas viable**.

D'une part, la loi prévoit la possibilité de multiplier nos amendes actuelles par 5, elles seraient alors de l'ordre de 610 000 €, soit 7 % de nos dépenses de fonctionnement. Ce serait un très mauvais usage de nos deniers publics.

D'autre part, en cas de carence prolongée, la loi prévoit aussi la possibilité pour le préfet de prendre la main. Les logements seraient alors construits par l'État, qui déciderait de notre avenir urbanistique. Je vous laisse imaginer la suite... La coercition, très peu pour nous, nous ne serions pas gagnants.

## Ces nouveaux logements ne détruiront-ils pas l'esprit village de Nozay ?

**La préservation de l'esprit village de Nozay est ma première priorité.** Protéger notre village tout en respectant les lois, voilà le travail chirurgical effectué par la commune chaque jour.



Pour cela, le principal outil à notre disposition est notre plan local d'urbanisme (PLU). Ce plan, que nous avons élaboré précisément pour préserver le caractère village si cher à notre commune, met en place plusieurs règles à cette fin. Il entérine la préservation de nos espaces forestiers et agricoles, qui représentent 70 % de la surface communale.



Préparation  
travaux  
Pylandries

Menuiseries

Démolition  
Pylandries et Verts Prés

Fin de la couverture  
de tous les bâtiments

MARS 2023

AVRIL 2023

# d'aménagement : FAQ

Il limite la hauteur des constructions de bâtiments à 9 ou 13 mètres selon les endroits. Il garantit une forme d'unité et de continuité dans la répartition des bâtiments.

Par ailleurs, nous prenons soin de concerter les riverains avant le lancement des projets afin de prendre en compte vos avis sur la question, et nous sélectionnons les aménageurs qui proposent les projets les plus conservateurs de l'esprit de notre village.

Concrètement, nous veillons à ce que nos projets d'aménagement intègrent la création d'espaces verts, de sentiers piétonniers, d'îlots de fraîcheur, d'espaces publics conviviaux, de façades cohérentes avec l'identité architecturale de la commune. La préservation du caractère rural de la commune est au centre de chacune des décisions que nous prenons.

Nous régulons les projets privés qui menaceraient notre identité communale, même si nous n'avons pas entièrement la main dessus. Nous avons, en 2022, repoussé des dizaines de promoteurs représentant plus de 1 500 intentions de logements à Nozay.



## Pourquoi construisez-vous des logements collectifs à Nozay ?

La construction de logements collectifs peut sembler contradictoire avec la préservation de l'esprit village de Nozay, où les résidences pavillonnaires sont largement majoritaires. Cette idée est fautive ; en faisant le choix du « petit collectif » et de la « densification douce », nous préservons la nature tout en répondant à nos besoins résidentiels.

Les logements collectifs sont plus « denses » que les pavillons : sur une même surface, davantage de personnes sont logées. Cela permet de ne pas bétonner et de ne pas artificialiser davantage les sols : dans la mesure du possible, on limite la consommation de l'espace et on construit là où il y avait déjà du béton, plutôt que sur les surfaces agricoles et forestières. En limitant l'artificialisation des sols, on assure la protection

des habitats de la faune et de la flore, on laisse la possibilité de créer des espaces verts et des sentiers naturels, et on garantit le ruissellement naturel des eaux de pluie – ce sont les objectifs du « zéro artificialisation nette » (ZAN), consacré par la loi climat et résilience de 2021.

Une trop forte densification nuirait toutefois à l'esprit village de Nozay – c'est pourquoi nous concevons les projets d'aménagement avec le choix du « petit collectif », c'est-à-dire des bâtiments de hauteur et densité moindres (R+2, 13 mètres maximum), combinés avec des logements individuels.

## Combien de logements, et où, vont-ils être créés ?



Le programme de construction de logements est celui que nous avons proposé lors de la campagne électorale, à savoir :

- la rénovation de la ferme centre village (19 logements sociaux) ;
- le site des Verts Prés (10 logements sociaux) ;
- le quartier des écoles (34 en accessibilité pour les primo-accédants, 50 logements intergénérationnels et 36 logements sociaux) ;
- le site les Pylandries (12 logements sociaux) ;
- le site route de Montlhéry (9 logements sociaux) ;
- plus tard dans le temps, sur environ 10 ans, le nouveau quartier du Verger, situé à Villarceau et Lunézy.

Anticiper la future population en créant deux nouvelles écoles (les écoles actuelles sont de véritables passoires thermiques), des cours oasis, une nouvelle cuisine centrale, une extension du centre de loisirs, améliorer le cadre de vie en réalisant des sentiers piétonniers et des îlots de fraîcheur, favoriser la transition et la sobriété énergétique et écologique, rester attractif en termes d'offre de commerces locaux en accueillant cinq nouveaux commerçants dès l'année prochaine en centre-village... Voilà nos objectifs pour l'avenir urbanistique de Nozay.

Début des travaux  
Pylandries, Verts Prés, Montlhéry

MAI - JUIN 2023

Ravalement  
Façade

JUIN - JUILLET 2023

Travaux  
Espace extérieurs

OCT. - NOV. 2023

Carrelage, peinture  
et serrurerie

JANVIER 2024

Livraison  
des Multisites

1<sup>er</sup> Trimestre  
2025