

Enquête publique

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Nozay (Essonne)**

Enquête publique du lundi 18 septembre au jeudi 5 octobre 2023

Rapport d'enquête



Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Joël Eymard
21 octobre 2023

Le projet soumis à l'enquête.

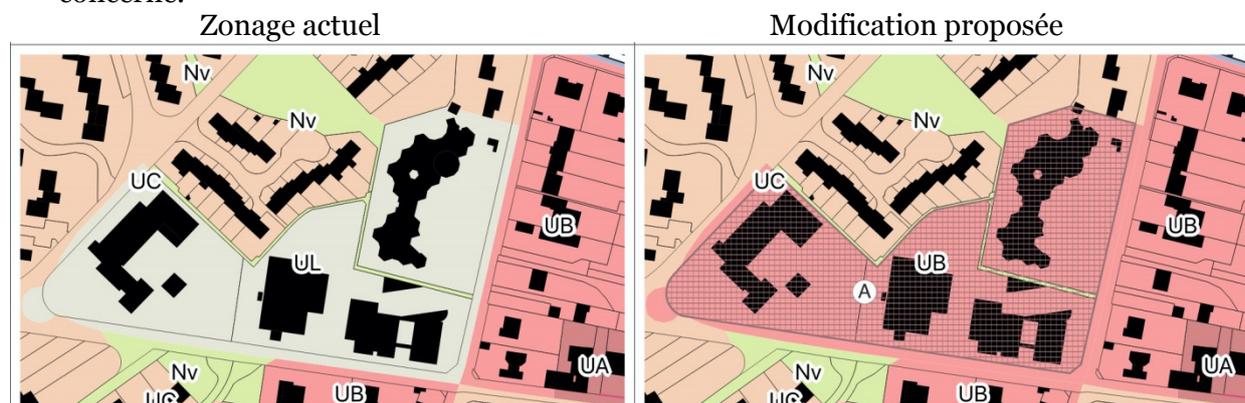
La municipalité de Nozay (en Essonne, à ne pas confondre avec la commune du même nom en Loire-Atlantique) envisage une transformation du « quartier des écoles » (appelé aussi « site des Verts Prés ») en raison du vieillissement des bâtiments scolaires et sportifs qui nécessiteraient de lourds travaux de réhabilitation et de mise en conformité. En même temps, la commune souhaite rééquilibrer l'offre de logements dans la commune, qui présente une insuffisance de logements abordables pour les jeunes ménages et les seniors, et en particulier de logements sociaux.

La modification n°1 du PLU vise à ajuster le règlement écrit et graphique dans le secteur des écoles afin d'y permettre la réalisation d'un programme mixte permettant à la commune :

- De mettre en place un nouvel équipement scolaire aux normes énergétiques, environnementales et fonctionnels ;
- De permettre la mise en place de règles pour concevoir un projet apportant une réponse concrète aux objectifs de mixité sociale et urbaine ;
- D'apporter au futur quartier des Ecoles une meilleure intégration écologique et environnementale par la mise en œuvre de solutions conduisant à limiter les effets d'îlots de chaleur urbain ;
- D'apporter une réponse face aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en matière de logements locatifs sociaux ;
- Répondre aux attentes du parcours générationnel des nozéens depuis la jeunesse jusqu'aux seniors (logements locatifs intermédiaires, intergénérationnels, ...)
- Compléter le lexique et les annexes ;
- Prendre en compte certaines évolutions législatives et réglementaires.

Cette opération d'urbanisme a été présentée en double page dans le magazine municipal daté de décembre 2022. La construction de logements sociaux est longuement discutée dans le numéro d'avril 2023 et enfin, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) devant permettre cette opération est annoncé dans le numéro de juin. Toutefois, l'enquête publique ne porte pas sur l'opération elle-même mais sur les modifications à apporter au PLU qu'elle nécessiterait. Les modifications proposées sont les suivantes :

1. Le quartier des écoles est en zone UL du PLU, dont le règlement n'autorise pas la construction de logements. Pour mener à bien cette opération, le projet de modification du PLU propose de modifier le plan de zonage en étendant la zone UB voisine au secteur concerné.



2. Dans l'emplacement réservé « A » (indiqué ci-dessus à droite), tout programme de logements collectifs doit comporter au moins 30% de logements sociaux (alors qu'en zone UB, cette contrainte ne concerne que les programmes de 12 logements et plus).
3. Ajout dans le règlement que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire (rappel de la loi).
4. Obligation d'espaces de stationnement des vélos conformes aux normes (id.).
5. Tableau d'équivalence des natures de sol et constructions végétalisées aux surfaces de pleine terre pour l'application de l'article 6 des règlements des différentes zones du PLU.
6. Exigence d'une place de stationnement pour trois logements étudiants ou EHPAD.
7. Rue de Versailles, obligation de recul des constructions par rapport à l'alignement de H/2 (moitié de la hauteur du bâtiment) avec un minimum de 5 m.

8. En zone UB, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes ou différemment de la règle générale pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

Cadre réglementaire de l'enquête.

La notice explicative contenue dans le dossier d'enquête rappelle les principales dispositions législatives et réglementaires applicables à ce projet :

« Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,*
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,*
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,*
- soit de diminuer ces possibilités de construire,*
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),*
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.*

Au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification de droit commun a été retenue »

C'est la règle soulignée ci-dessus qui a entraîné la nécessité de l'enquête publique.

La procédure de modification inclut également la notification aux Personnes Publiques Associées et la saisine de l'Autorité Environnementale pour demander une dispense d'évaluation environnementale si le projet ne semble pas la nécessiter. Dans le cas présent, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a accordé cette dispense, ce qui a permis à la commune de limiter à 15 jours la durée de l'enquête publique, conformément à l'article L123-9 du code de l'environnement.

Organisation de l'enquête.

La présente enquête a été demandée au Tribunal Administratif par la commune de Nozay, par lettre du 21 juillet 2023. Le commissaire enquêteur, Joël Eymard, a été désigné par la décision du Tribunal Administratif de Versailles n° E23000044/78 datée du 25 juillet 2023.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur n'avoir aucun intérêt personnel ni avis *a priori* dans ce dossier.

L'autorité organisatrice de l'enquête est le maire de Nozay qui en a fixé le déroulement par son arrêté n° 2023-136 du 21 août 2023 (**annexe 1**). Elle s'est déroulée du lundi 18 septembre 2023 au jeudi 5 octobre à 17h30, soit 18 jours consécutifs.

Le dossier pouvait être consulté à la Mairie de Nozay, pendant les heures d'ouverture au public, ou téléchargé à l'adresse <https://nozay91.fr/fr/rb/1975664/modification-ndeg1-du-plan-local-durbanisme>, qui était accessible en cliquant sur les rubriques suivantes : services et démarches, PLU et réglementation, modification n°1 du plan local d'urbanisme. On pouvait également y accéder depuis la page d'accueil du site web, dans les actualités, en cliquant sur « modification n°1 du plan local d'urbanisme » puis « En savoir plus... (pièces du dossier) / cliquez ici »

Les observations pouvaient être portées sur le registre disponible à l'accueil de la mairie, être adressées par écrit à l'attention de Monsieur Eymard à la mairie de Nozay - place de la mairie 91620 Nozay ou par courriel à l'adresse directionurbanisme@nozay91.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Nozay » et à l'attention du commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête.

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les pièces suivantes :

- Arrêté 2023-125 prescrivant la modification n°1 du PLU (PDF – 566,21 kB).
- Arrêté 2023-136 prescrivant la mise en enquête publique de la modification n°1 du PLU (PDF – 723,76 kB), et rappelant les étapes procédurales du projet.
- Notice explicative de la modification n°1 du PLU (PDF – 3,77 MB) incluant les textes législatifs et réglementaires applicables au projet de modification et décrivant les huit points qui seraient modifiés dans le règlement écrit et dans le règlement graphique.
- Règlement écrit du PLU après modification n°1 (PDF – 29,32 MB), les modifications apparaissant en caractères de couleur orange dans le texte.
- Règlement graphique (plan de zonage modifié) (PDF – 43,73 MB)
- Avis de la MRAE sur la modification n°1 du PLU (PDF – 127,9 kB) qui dispense d'évaluation environnementale.
- Avis de la Chambre régionale d'agriculture (PDF – 174,83 kB).

Le dossier imprimé, ainsi que la page web donnant accès au dossier, comportaient en outre une courte note (9 pages) expliquant les raisons qui ont conduit la municipalité à lancer l'opération d'urbanisme qui nécessite la modification du PLU (PDF – 6,17MB). Ce document était présenté séparément puisque l'enquête portait sur la modification du PLU et non sur le contenu de l'opération d'urbanisme qui la nécessite.

Un registre à feuillets non mobile, paraphé par le commissaire enquêteur, était joint au dossier imprimé pour recueillir les observations du public.

Le dossier comportait donc bien les éléments requis par l'article R123-8 du code de l'environnement.

La publicité de l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- *Le Parisien* des 4 et 25 septembre 2023
- *Le Républicain de l'Essonne* des 31 août et 21 septembre 2023.

L'avis d'enquête, au format A3 et de couleur jaune, a été affiché en mairie et sur sept panneaux d'affichage municipaux comme le montrent les exemples suivants pris à la mairie et devant le collège. Toutefois, il n'y avait pas d'affiche dans le quartier des Verts Prés.



Enfin, l'enquête était annoncée en grand format sur la page d'accueil du site web de la mairie.

L'accueil du public.

L'arrêté municipal prévoyait quatre permanences du commissaire enquêteur pour échanger avec le public et recevoir ses observations. Elles se sont tenues à la mairie, en salle du conseil municipal au rez-de-chaussée :

- Lundi 18 septembre de 9h00 à 12h00 (ouverture exceptionnelle de la mairie au public)
- Samedi 23 septembre de 9h00 à 12h00
- Mardi 26 septembre de 14h00 à 17h00
- Jeudi 5 octobre de 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête)

La mairie dispose d'un parc de stationnement public situé à proximité immédiate.

Avis des Personnes Publiques Associées.

Le dossier a été envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 28 août par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme.

La Chambre régionale d'agriculture d'Ile-de-France a répondu par lettre datée du 29 août : « *En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification simplifiée ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.* »

La D.D.T. (Préfecture) a répondu par courriel le 22 septembre : « *Nous avons reçu le 4 septembre 2023, la notification pour la procédure de modification n°1 de votre PLU. Après analyse, le plan de zonage gagnerait à inclure l'emplacement réservé n°A à la liste des emplacements réservés. Nous n'avons pas d'autres remarques à formuler.* »

La Chambre des métiers, la Chambre de commerce et d'industrie, le Conseil régional, le Conseil départemental, la Communauté d'agglomération, Ile-de-France mobilité et les mairies de Evry-Courcouronnes, Marcoussis, Montlhéry, Orsay et Villejust n'ont pas répondu à cet envoi, ce qui vaut avis favorable.

Déroulement de l'enquête.

25 juillet 2023 : réception de la désignation par le Tribunal administratif comme commissaire enquêteur pour cette enquête ;

7 août : envoi d'un courriel à monsieur Collombier, chef du service urbanisme, pour obtenir les éléments disponibles du dossier, qui sont reçus le 14 août ;

16-21 août : mise au point par téléphone et courriel de l'organisation de l'enquête et de l'arrêté du maire, qui est signé le 21 août.

7 septembre : réunion à la mairie de Nozay avec le Maire, le Directeur général des services, l'Adjoint au maire responsable du projet et le Chef du service urbanisme, qui présentent les transformations envisagées du quartier des écoles nécessitant la modification du PLU, présentées également dans un document qui sera annexé au dossier d'enquête. Ils évoquent les réunions d'information et de concertation tenues au cours des derniers mois, complétées par des distributions de documents dans les boîtes aux lettres des habitants de Nozay.

18 septembre : première permanence. M. Meunier se présente, consulte le dossier et annonce l'envoi d'un courriel. Puis une personne se présente pour avoir des informations précises sur les projets de constructions dans le quartier des écoles : le commissaire enquêteur la renvoie au service urbanisme, ne disposant pas d'information autre que le contenu du dossier d'enquête.

23 septembre : deuxième permanence. Se présentent successivement M. Battiston et Mme Fenouil de l'association des riverains qui viennent présenter un document qu'ils déposent dans le registre des observations, Mme Boukari et Mme Lebaron qui déposent chacune un document dans le registre, Mme Giraud qui après avoir donné oralement son observation annonce l'envoi d'un courriel, Mme Lassaut qui inscrit une observation manuscrite, Mme Henriot et M. Poitevin qui donnent leurs observations oralement, Mme Pereira qui commente et dépose un document, et enfin Mme Rouchy.

26 septembre : troisième permanence. Se présentent M. et Mme Gomes, M. et Mme Hardier, et M. Gibeaux qui présente deux documents et les transmet par courriel. Puis se présente Mme Morisseau qui pose des questions et prend des notes sans faire d'observation.

5 octobre : visite du site par le commissaire enquêteur, qui note la présence de plusieurs bannières accrochées aux façades des maisons, en particulier allée Théodorakis ou rue Berlioz, manifestant une opposition au projet de transformation du site des écoles. Il note également l'absence d'affiche de l'avis d'enquête dans les rues qui entourent le site.

5 octobre : quatrième et dernière permanence. Se présentent Mmes Bénédicte Fenouil et Véronique Boulanger, et MM. Thomas Poitevin et Guillaume Gibeaux au nom de l'Association des Riverains des Verts Prés, ainsi que M. et Mme Tournade, M. et Mme Bouchet, M. Denis Tessier, puis MM. Alain Beaujean, Raphaël Bernard et Mme Morisseau, conseillers municipaux de l'association « Passionément Nozay ». Plusieurs nouveaux documents apportés par les participants sont scannés par le service urbanisme et déposés dans le quatrième registre, les trois premiers étant remplis. A 17h30, le commissaire enquêteur déclare la clôture de l'enquête et emporte les quatre registres d'observations contenant tous les documents reçus pendant l'enquête qui y sont agrafés. Il reçoit M. le Maire et M. Collombier pour un bref bilan des observations recueillies.

6 octobre : envoi du procès-verbal de synthèse à la ville de Nozay.

11 octobre : réunion en mairie avec M. le Maire, l'adjoint à l'urbanisme, la directrice générale des services et le chef du service urbanisme pour une présentation du P.V. de synthèse. A cette réunion assistaient également deux représentants d'une société de promotion immobilière qui participe à l'élaboration du projet nécessitant la modification du PLU.

17 octobre : réception par courriel de la réponse de la ville de Nozay aux observations recueillies pendant l'enquête

Observations reçues pendant l'enquête.

Les observations sont reproduites ci-après, par ordre chronologique, en précisant s'il s'agit d'observation orale ou écrite. Les observations orales sont résumées, ne pouvant être saisies intégralement. Les observations manuscrites sur le registre sont mises en italique, de même que les courriels reçus (hors pièces jointes). Les documents reçus en pdf sont résumés, le texte intégral étant en annexes. Les adresses et numéros de téléphone qui y figuraient éventuellement ont été masqués ou omis.

1. Le 18 septembre, M. Vincent Samson écrit par courriel daté du samedi 16 septembre :

Plusieurs remarques à ce projet :

- justification de travaux pour motif énergétique : l'ensemble de la société actuelle voit s'opérer des modifications au titre de l'amélioration de l'isolation des bâtiments ; la majorité d'entre eux sont pas détruits pour laisser place à de nouveaux, ils sont transformés et adaptés eut égard à leur configuration. Les bâtiments publics cités de Nozay font partie en l'état du patrimoine historique de la commune même s'ils

Ne font pas l'objet d'un classement. Les aménager permettrait de préserver cette histoire et limiter les nuisances qui s'annoncent lourdes et coûteuses pour toute la commune. Il n'est pas présenté cette alternative, juste d'évasives conclusions ! Toutes les solutions ont elles bien été pesées et justifiées ?

- nuisance et perturbations : la durée globale des travaux annoncés crée de nombreuses et longues nuisances. Pour les habitants proches tout d'abord, pour les usagers des installations actuelles et finalement pour toute la commune selon la nature des travaux. Pour les nuisances, il s'agit d'une sérieuse entrave à la qualité de vie et la quiétude des nozéens qui n'ont pas plébiscité à ma connaissance ce chantier. La commune est déjà exposée aux nuisances sonores aériennes bien assez pénibles pour ne pas en rajouter. Pour la durée, un tel chantier est trop long à l'échelle de la commune avec beaucoup de risques de dérives en termes de budget, de délais et de nuisances

- densification des habitations : le nombre de logements annoncés est considérable à l'échelle de la commune. Le réseau routier est à peine suffisant, les zones de stationnement largement insuffisantes, les services sont tendus (pénurie de médecins ...). Il va y avoir donc 2 effets : 1) densifier la circulation dans le secteur considéré qui par ailleurs est un secteur sensible (écoles), 2) alourdir la pression sur les installations par l'arrivée massive de nouveaux habitants, 3) alourdir le trafic aux abords de la commune déjà bien surchargée (cd 35 notamment). Je ne vois pas dans les supports d'étude d'impact sur ces sujets.

Dans le même temps, on autorise à tout va le parcellement de lots déjà bâtis. J'ai vu jusqu'à la construction de 4 maisons supplémentaires sur un terrain où une seule était construite (pour un terrain approximatif de 1500m²). Combien de cas similaire ? Quelle densification corollaire ? La promiscuité ainsi créée ne fait l'objet d'aucune analyse, ni d'étude d'impact sur les habitants voisins qui ne sont pas consultés.

- il est évoqué un risque de réquisition de terrain par l'État si ce plan n'est pas appliqué : je ne comprends pas, il n'est pas question dans ce projet de « dents creuses » ou « terrain non occupés ». Je pense que cet argument est fallacieux. Des espaces utiles et utilisés seront détruits

- écologie / espaces verts : dans cette partie de la commune déjà très urbanisée en logements individuels, le projet détruit des espaces verts utilisés par les jeunes nozéens notamment mais aussi par les familles pour s'aérer. Dans son bilan le maire dit s'engager pour revégétaliser la commune ... le premier signe de cet engagement serait plutôt d'arrêter de dévégétaliser afin de ne pas détruire l'existant et éviter les coûts de destruction de l'existant et de réalisation de nouvelles installations.

- juxtaposition des plans d'urbanisme : dans le même temps, il est fait mention de créations d'un écoquartier à proximité des locaux d'Alcatel, donc juste à proximité de ce plan. Sans bonne visibilité sur l'ensemble de ces 2 programmes, on ne peut pas comprendre correctement les impacts finaux de ce qui est planifié ! Quelle part du logement vertical vs l'individuel ? Quel accroissement total de la population ? Impact sur les réseaux (routiers, énergétiques, communication ...) ? Un programme complet devrait être proposé aux Nozéens afin de comprendre réellement les enjeux !! La densification du centre « mairie » actuellement en cours s'ajoute bien sûr à cette densification.

- cas du cosec : je vois 2 aspects me gênant dans le cadre de sa destruction 1) ce bâtiment tel qu'il est fait partie de l'histoire de la commune et de la vie de nos enfants qui l'ont utilisé, il devrait être rénové et retouché pour être mis au goût du jour, 2) je ne vois pas dans le programme comment il est remplacé ? L'équipement sportif de la commune doit permettre aux associations sportives de se développer et aux écoles de conduire les programmes. La réduction des capacités ne me semble pas de bonne augure.

On doit développer les points d'animation permettant à la jeunesse de s'occuper sainement et maintenir sa présence sur la commune. Le sport participe à cet objectif.

J'espère que mon témoignage permettra d'ajouter à l'évaluation de ce projet qui m'inquiète.

Cordialement

Vincent Samson

Nozay

2. Le 21 septembre, M. Jean-Michel Meunier écrit par courriel :

Suite à ma visite du Lundi 18 septembre pour consulter les documents proposés à l'enquête publique, j'ai quelques remarques personnelles à émettre.

Habitant ce quartier depuis 44 ans je suis attaché à ce cadre de vie. Malheureusement la Municipalité vient de décider de détruire cet ensemble.

Même si j'ai bien conscience que l'enquête ne porte pas sur la destruction et reconstruction de ce quartier malgré le document préambule très important sur cette restructuration, je me permets d'exprimer ma désapprobation des choix effectués plutôt que la rénovation. De plus le choix d'écoles de petite capacité est surprenant au vu des 700 logements prévus dans l'urbanisation de notre village.

Pour en revenir au PLU la modification la plus surprenante est le nombre de places pour la maison intergénérationnelle (1 place pour 3 logements) cela montre la méconnaissance de la situation de Nozay et de ses transports en commun. Un étudiant ou une personne du 3ème âge a un besoin impératif de sa voiture. Cette réduction du nombre de places va entraîner des perturbations dans tous les quartiers adjacents. L'exemple du parking de Robert Hossein occupé en permanence par de nombreux véhicules en est la parfaite illustration.

L'intégration dans tous les zonages de coefficient d'espaces verts des toitures végétalisées ou des murs végétalisés est surprenante pour notre village « rural ».

Remarques générales : Pour quelle raison l'adresse mail où adresser ses remarques est-elle incorrecte dans plusieurs documents papier et site de la mairie :

« Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, être adressées par écrit à l'attention de Monsieur EYMARD à la mairie de Nozay - place de la mairie 91620 Nozay ou par mail à l'adresse directionurbanisme@nozay91fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Nozay » et à l'attention du commissaire-enquêteur. »

Le document distribué à la population indique la construction de 14 classes alors que le document papier mis à l'enquête indique uniquement 5 classes maternelles et 7 classes primaires, ces mêmes chiffres figurent dans l'avis de la MRAe de la région mis en annexe ; quel est le bon chiffre ? Celui mis dans l'enquête ou celui donné à tous les Nozéens ?

Cordialement,

JM MEUNIER

Nozay

3. Le 21 septembre, M. Loïc Roupnel écrit par courriel :

Je comprends la situation dans laquelle est la mairie vis-à-vis de la loi SRU et le pourcentage de logements sociaux à respecter.

Cependant, je ne comprends pas pourquoi il est nécessaire de réaliser une modification accéléré du PLU alors que le conseil municipal a voté fin 2022 une révision globale de ce dernier.

Je trouve que la réalisation de ce projet, démesuré par rapport au quartier, se fait avec un empressement au détriment d'une construction de qualité avec la concertation des citoyens de Nozay.

En effet, nous pouvons nous demander comment vont être gérés les enfants pendant la durée des travaux ? Est-ce qu'une solution est proposée aux associations utilisant le gymnase ?

De plus, on nous promet "un site renaturé avec la création de 1000m² d'espaces verts", mais pour arriver à cela il va falloir détruire les espaces déjà présents avec l'abattage d'arbres quarantenaires. Ce qui est un non-sens écologique.

La révision du PLU doit être pensée en englobant l'intégralité de Nozay avec une concertation des citoyens (référendums, réunions/ enquêtes publiques...) et pas avec la vision sur un quartier en particulier sans penser aux répercussions sur l'ensemble du village.

En espérant que cette enquête aboutisse à une meilleure situation et en vous souhaitant une bonne journée,

*Cordialement,
Loïc Roupnel*

4. Le 23 septembre, M. Jean Battiston, président et Mme Bénédicte Fenouil, secrétaire de l'association des riverains des Verts prés, créée à l'occasion du projet, remettent un document d'observations et le présentent.

Observations orales : Difficultés dans les relations avec la mairie, pas d'écoute, pas de concertation, seulement des informations, des réunions publiques où on s'appuie sur le code de l'urbanisme sans prise en compte des courriers des habitants, d'où un climat tendu avec les riverains.

La réglementation de la zone UB (UB 5.1.2, 5.1.5 et 5.2.1) conduit à une volumétrie disproportionnée par rapport au voisinage, il aurait fallu classer en UC pour limiter la hauteur à 9 m. De plus, rien n'interdit de construire de nouveaux immeubles. Risque de nuisances en raison de la nouvelle population et des commerces. Pourquoi faire cette modification alors qu'il y a une révision en cours ? Pourquoi se concentrer sur ce quartier ? On a besoin d'avoir une vue globale de la commune.

Pas d'éléments de réponse sur les aides de l'Etat pour la rénovation des écoles plutôt que la reconstruction. Les scénarios alternatifs n'ont pas été présentés. On n'a pas le bilan économique comparé des alternatives.

Le contrat de mixité sociale signé avec la préfecture ne prévoyait pas ça. Il a été modifié pour introduire les Verts prés alors que trois projets sont en cours pour des logements collectifs ailleurs. Le contrat était dans les délais et il n'était pas nécessaire de le modifier.

La précipitation de cette modification inquiète les riverains. La transformation va à l'encontre de l'harmonie du quartier.

Concernant la renaturation ? On ne voit pas comment ça peut améliorer un quartier qui est un lieu de détente et de promenade. Un parking sur dalles engazonnées n'est pas un lieu de détente ou de jeux pour enfants.

Logements sociaux : on crée des ghettos alors que la loi est faite pour la mixité.

Le document remis en séance, puis envoyé en pdf (**annexe 2**), développe les observations résumées ci-dessus : dégradation de l'environnement et de la qualité de vie pour les riverains en raison des vues sur les jardins, des nuisances sonores réverbérées par les constructions, de l'augmentation de la circulation, de la perte d'un espace arboré et calme. Il met en avant les conséquences de la durée du chantier et de son impact sur le quartier et la perte de valeur des pavillons situés aux alentours.

5. Le 23 septembre, de Mme Giraud :

Observation orale : contre les 13 m de hauteur et contre le nombre de logements annoncé. Le quartier des écoles qui est aéré va devenir complètement urbanisé d'où perte de qualité de vie, baisse de la valeur des logements et risque d'insécurité. La « renaturation » est contestable quand on abat des arbres cinquantenaires.

6. Le 23 septembre, de Mme Henriot et M. Poitevin :

Observation orale : Contre la transformation du quartier, qui a beaucoup d'espaces verts. La modification ouvre la porte à des bâtiments de 13m au lieu de 9m. Avec la population des nouveaux logements, les parkings seront insuffisants.

7. Le 23 septembre, Madame Monique Lassaut écrit dans le registre :

Je souhaite que le village conserve son caractère de village et trouve que l'état actuel est très agréable.

8. Le 23 septembre, de Mme Sarah Pereira qui remet également un document :

Observation orale : aucune intégration à la volumétrie du quartier. Espaces verts : arbres trentenaires qui seraient abattus. Les activités culturelles et sportives transférées dans le quartier des Vergers nécessiteront de traverser la rue, d'où danger pour les enfants.

Dans ce document (**annexe 3**) également signé par M. Benoît Meunier, elle demande pourquoi cette modification dans l'urgence alors que le processus de révision du PLU est lancé. Elle conteste le choix de concentrer autant de logements sociaux dans un immeuble incompatible avec un quartier pavillonnaire, qui risque en outre de dégrader la qualité de vie des riverains. Enfin elle refuse la destruction d'une trentaine d'arbres plus que trentenaires.

9. Le 23 septembre, Mme Claire Boukari remet un document, envoyé ensuite par courriel.

Dans ce document (**annexe 4**), elle conteste toute concertation avec la population : réunions fractionnées et sur invitation, sans compte rendu. Il manque un plan global de développement des logements sociaux, et rien ne justifie d'en mettre autant dans le quartier des écoles, conduisant à une perte de qualité de vie des riverains. Destruction d'un îlot de verdure. Pour les écoles, il reste à prouver que la reconstruction coûte moins cher que la rénovation. Le remplacement du gymnase n'est pas programmé. Il reste beaucoup d'incertitudes.

10. Le 23 septembre, Mme Nathalie Lebaron remet un document de 17 pages, envoyé ensuite par courriel.

Dans ce document (**annexe 5**) elle soulève l'incohérence sur l'objet de l'enquête publique qui est annoncée partout comme portant sur le quartier des écoles alors qu'elle porte en fait sur la modification du PLU, ce qui a induit en erreur la MRAe qui ne pouvait savoir que le projet détruirait la plus grande part des espaces verts. Il vaut mieux continuer à payer la pénalité car la construction de logements sociaux coûtera bien plus à la commune en fonctionnement, et le risque d'une intervention de l'Etat est faible. Le document comporte quatre annexes, avec des photos et un plan des espaces verts du quartier des écoles, ainsi qu'un tableau récapitulatif des remarques, qui met en cause divers points de procédure et reproche l'ambiguïté ou l'incohérence des documents fournis. Elle demande aussi un bilan comparatif de la rénovation vs. La reconstruction.

11. Le 25 septembre, M. Claude Roudier écrit par courriel :

Habitant depuis 34 ans Allée Théodorakis, mon jardin donnant côté de l'école des Verts près, je m'oppose à ce PLU modifié qui va augmenter la densification de cette zone.

Ce projet présente le désavantage de concentrer sur le quartier un nombre important de logements en hauteur ainsi que des écoles en étage venant masquer en partie la vue de mon habitation ainsi que celle de mes voisins et détruire les espaces verts sans être sûr de les retrouver avec ce nouveau PLU.

De plus, cette densification va complètement changer le cadre de vie de notre quartier des Verts près par l'augmentation importante de la circulation et du stationnement des véhicules.

Le cadre de vie de notre quartier ne peut être détruit par ce projet. Une véritable concertation doit avoir lieu ce qui n'a pas été le cas, contrairement ce qu'affirme Mr. Le Maire.

Cordialement

12. Le 26 septembre, Mme Sylvie Loury écrit par courriel :

Il est inadmissible de détruire une école telle que les verts près existante depuis très longtemps et très accueillante au milieu d'une zone pavillonnaire avec un cadre de vie agréable. Nous sommes dans un village très chaleureux donc il est impensable de vouloir créer une école « à la parisienne » !!! Sauvons notre village paisible où il fait bon vivre. Joignons nous tous ensemble !

13. Le 26 septembre, M. Gibeaux présente ses observations et apporte deux documents :

Observations orales : Il y a eu des réunions d'information et non de concertation, par petits groupes pour diviser la population. Aucun échange, les objections ne sont pas consignées dans

les comptes rendus. « Ce projet est non négociable » dicit le maire qui conclut sur « un avis global positif », ce qui est faux.

Le projet est brutal avec des immeubles de 13 de haut alors que la hauteur moyenne environnante est d'environ 7m. Il est piloté par un promoteur qui fait modifier le PLU pour le faire passer alors qu'en principe, c'est au constructeur de s'adapter aux règles.

Ce projet va densifier la circulation, détruire un espace vert public comportant 65 arbres, et détruire l'intimité des riverains.

Bien sûr, il faut rénover les écoles mais le projet dégrade la qualité de vie des élèves, car la surface de la cour de récréation est juste au minimum réglementaire alors qu'actuellement il y a trois cours.

Avec des logements représentant 7680m² de plancher, il n'y a pas assez de places de stationnement.

Le projet parle de renaturation ce qui est mensonger car un square de 1000m² va remplacer environ 5000m² d'espace de pleine terre accessibles au public. (M. Gibeaux dit qu'il va demander communication du document de saisine de la MRAe)

Actuellement on a 23% de pleine terre alors que le passage en UB n'impose que 15%

La modification proposée donne la liste de natures de sol avec leur « taux » de pleine terre. Les sols « surface semi-perméable ou semi-ouverte » devraient compter pour 0% de pleine terre.

La hauteur doit être limitée à 9 m comme dans l'environnement. La partie contenant les équipements collectifs doit rester en zone UL. Les espaces verts doivent rester publics. Il faut que le PLU protège les arbres dans les espaces verts publics. Dans la partie qui doit rester UL il faut au moins 25% de pleine terre.

Les autres personnes présentes, M. et Mme Gomes et M. et Mme Hardier déclarent être en plein accord avec M. Gibeaux.

Dans son premier document, également signé par Mme Gabrielle Thery (**annexe 6**) M. Gibeaux développe les arguments ci-dessus, en affirmant que lors des réunions d'information, les participants ont montré leur opposition unanime au projet. Il note que la reconstruction des écoles est financée par la vente du terrain à un promoteur qui va défigurer le quartier et dégrader la qualité de vie des riverains. Selon lui, l'avis de la MRAe a été faussé parce que le dossier qui lui a été soumis ne mentionnait pas la destruction des espaces verts existants. En synthèse, il écrit :

- *Nous refusons le projet de modification simplifiée du PLU qui consiste à passer le quartier des Verts Prés en zone « UB », qui ouvre la porte à des excès prévisibles.*

- *Pour la zone qui reste dédiée aux équipements publics (école, centre de loisir, voire COSEC), nous souhaitons que soit conservée la zone « UL » actuelle.*

- *Pour la zone qui pourrait accueillir des logements, nous souhaitons que soit choisie une autre zone, par exemple « UC » comme les parcelles environnantes, ou une nouvelle zone à créer, et dans tous les cas avec les critères fondamentaux suivants :*

o Hauteur des constructions limitée à 9 mètres ;

o Règle complémentaire limitant la création de vis-à-vis – à discuter ;

o 40% minimum de la surface doit être végétalisée, et au moins 25% de la surface doit être en pleine terre ;

o Ne pas comptabiliser certains types de surfaces artificialisées en tant qu'espace vert, même partiellement ;

o Densité de population /de logement maximum : valeur à discuter.

-Nous demandons que soient menées des études d'impact par la mairie :

o Evaluation environnementale, puis saisie à nouveau de la MRAe

o Analyse d'impact sur la circulation, et plan de gestion

Il développe ensuite l'aspect environnemental et accuse la mairie d'avoir trompé la MRAe (un paragraphe inapproprié a été supprimé en page 4 par le commissaire enquêteur conformément à la loi du 21 juin 2004). Enfin il estime que le projet va poser des problèmes de circulation et de stationnement.

M. Gibeaux envoie également un document (**annexe 7**) qui recense et décrit les 65 arbres existant dans le secteur du projet.

14. Le 26 septembre, Mme Véronique Boulanger et M. Didier Truchon envoient une lettre par courriel.

Dans cette lettre (**annexe 8**), ils demandent pourquoi lancer ce projet dans la précipitation et uniquement dans le quartier des Verts près alors qu'il y a de l'espace disponible aux environs. Ils accusent la mairie de mentir en faisant croire que le projet est accepté. Ils craignent des barres d'immeubles qui vont masquer le soleil, la destruction d'une soixantaine d'arbres, une circulation qui va saturer le quartier et des parkings insuffisants, une population qui va apporter de la délinquance et des trafics. Il faut se limiter à la rénovation des écoles.

15. Le 27 septembre, Mme Daisy Chavanne écrit dans le registre :

Habitant le quartier de la Croix boisée, je m'inquiète quant à l'avenir des espaces verts près des écoles. Le nouveau projet ne laisse pas d'espace dans ce quartier. J'utilise régulièrement ces espaces (notamment celui entre les 2 écoles près du COSEC) pour jouer avec mes enfants.

Deuxièmement, s'il est nécessaire de construire de nouveaux logements, pourquoi tous au même endroit ? D'autres quartiers de Nozay (notamment vers le gymnase Dupuis) auraient pu en accueillir une partie.

Merci pour votre attention

16. Le 27 septembre, Mme Fabiola Popescu écrit par courriel :

Je tenais à partager mon point de vue sur le projet de construction de logements sur une surface aussi petite que celle dont il est question. À mes yeux, cette densification urbaine soulève de sérieuses préoccupations.

Tout d'abord, il est essentiel de considérer l'impact sur la qualité de vie des habitants de notre quartier. Une densification excessive peut entraîner une augmentation de la congestion, des problèmes de stationnement et potentiellement une diminution de l'espace vert et de la tranquillité qui caractérisent notre environnement actuel.

De plus, une telle concentration de logements peut avoir des répercussions sur les infrastructures locales, notamment les écoles, les services publics et les routes. Il est crucial que ces aspects soient pris en compte de manière exhaustive pour garantir que la croissance urbaine se fasse de manière durable.

Enfin, il est fondamental que les autorités locales assurent une véritable consultation publique et une planification urbaine réfléchie. Les décisions concernant l'urbanisme auront un impact à long terme sur notre quartier, et il est de notre devoir de nous assurer que ces décisions sont prises de manière transparente et en prenant en compte les préoccupations des résidents.

Cordialement,

Fabiola Popescu

Nozay, 91620

17. Le 27 septembre, Mme Virginie Ulmer écrit par courriel :

Je vous écris aujourd'hui car je suis radicalement opposée au projet que cette modification rendrait possible.

Le projet des Verts Prés porté par la municipalité est pensé uniquement pour construire des logements mais va se faire au détriment des personnes qui habitent ce quartier, des enfants qui fréquentent ces écoles et plus généralement de tous les Nozéens qui profitent des espaces verts qui s'y trouvent.

Le projet d'une école à étage pour des enfants en bas âge est un premier contre-sens.

La construction d'immeubles dans un quartier pavillonnaire et la destruction d'espaces verts bénéfiques à la biodiversité et au bien-être des habitants sont également des contre-sens.

Par ailleurs, les 130 logements prévus, ajoutés aux 600 logements prévus en lieu et place des champs de Villarceau juste à côté, vont provoquer une surdensification délétère de cette partie de Nozay.

Pour toutes ces raisons, je réitère mon opposition totale à la modification du PLU.

Merci par avance de l'attention que vous porterez à ces différents éléments.

Cordialement,

Virginie Ulmer

18. Le 27 septembre, Mme Marie-Astrid Mouy écrit dans le registre :
Ce projet est l'illustration parfaite de l'adage « faites ce que je dis et pas ce que je fais » quant à l'incitation au recyclage et au reconditionnement qui nous sont inlassablement prônés. Est-il indispensable de bétonner encore en ces temps de réchauffement climatique ? Il faut tirer des enseignements du passé, alors pourquoi se tirer une balle dans le pied lorsque nous connaissons à l'avance les incidences qui vont découler de cette sur-densification. Les habitants de ces quartiers subissent déjà suffisamment de nuisances (entre autres sonores) causées malgré les réglementations clairement affichées. Aussi : des dispositions ont-elles été prises pour la libre circulation des P.M.R ?
Nozay, le 27.09.23 Marie-Astrid Mouy

19. Le 28 septembre, M. Fabien Le Blevec écrit par courriel :
Dans le cadre de l'enquête publique, je souhaite apporter ma contribution personnelle. Au vu de l'état de l'école (murs qui suintent quand il pleut, isolation inexistante,...) une rénovation en site occupé serait le pire des choix pour l'avenir. Les enfants seront quand même perturbés et déménagés, ou la durée des travaux pendant les vacances serait bien plus longue que 2-3 ans. Ce nouveau bâtiment devra avoir idéalement des panneaux solaires pour garantir un mode de fonctionnement vertueux en complément d'un toit végétalisé si possible (aussi sur les logements). La commune a besoin d'évoluer, aussi de logements neufs en complément ou en substitution de Villarceaux, qui ne peut commencer que bien plus tard et pourrait être moins dense. Si en plus cela permet de pas impacter la fiscalité de la commune, c'est du bonus. Perdre la main sur notre urbanisme au profit de l'Etat serait la pire des choses. Malheureusement ceux qui sont contre les logements du quartier des écoles, sont aussi contre ceux de Villarceaux ou tout autre projet sans rien proposer en retour et surtout en taisant les conséquences de ce non choix. La démagogie, l'individualisme et l'égo de certains ne doit pas l'emporter sur la responsabilité collective.
Cdt,
Fabien LE BLEVEC

20. Le 28 septembre, Mme Arlette Le Prévot écrit par courriel :
Pouvez-vous prendre en compte mon avis favorable pour le projet de l'enquête publique en cours à savoir (logements inter générationnels, cuisine centrale, etc.) Par avance je vous en remercie. Bien cordialement, Arlette Le Prévot 91620 NOZAY

21. Le 28 septembre, M. et Mme Rigaud déposent un document à la mairie.
Dans ce document (**annexe 9**), ils demandent pourquoi lancer cette modification du PLU alors que la révision est en cours. Ils contestent la concentration de logements sociaux dans ce quartier et demandent une limite de hauteur à 9m comme en zone UC pour éviter la gêne du vis-à-vis et l'occultation des vues et du soleil. Ils craignent les nuisances sonores, l'augmentation de la circulation automobile et des problèmes de stationnement, l'installation de commerces, ainsi que les nuisances pendant les travaux. Ils demandent communication des études économiques et des coûts de travaux déjà réalisés. Le remplacement du COSEC après démolition n'est pas planifié. Ils contestent la destruction des espaces verts et le classement en espace vert de sols artificialisés. Enfin ils redoutent une dévalorisation de leurs biens immobiliers.

22. Le 28 septembre, M. Christian Bourges écrit par courriel :
Devant de nombreux enjeux économiques, environnementaux et vie de la commune, un certain nombre de décisions sont nécessaires pour développer l'attractivité de notre commune. Concernant le quartier des écoles que choisir entre "rénovation" et "reconstruction" ? La rénovation, qui peut être partiellement subventionnée par l'état, aurait pu être la solution si la commune n'avait pas en perspective l'arrivée de nouveaux foyers (et donc de nouveaux enfants devant être scolarisés) avec le développement du Quartier du Verger. Dans ce cadre il faudrait donc étendre l'existant ou construire une nouvelle école.

Reconstruire sur le site actuel permettra, dès maintenant, de se mettre en position de recevoir ces nouveaux enfants. Associer à cette reconstruction de nouveaux équipements publics tels qu'une cuisine centrale aux normes, des logements locatifs intermédiaires permettant à nos jeunes de rester à Nozay et une résidence intergénérationnelle, semble pertinent.

Il sera donc plus facile de grandir à Nozay, de vivre à Nozay et de vieillir à Nozay.

Cela permet également de "garder la main" sur le foncier communal en répondant aux diverses lois afin d'éviter une préemption de l'état.

Lorsque la nostalgie s'invite elle souvent irrationnelle. Mes enfants, et bien d'autres, ont fréquenté ces écoles. Mais ces écoles ont vécu et il est temps de construire celles qui accueilleront d'autres enfants dans les 50 années à venir.

Par ailleurs, les photos du projet architectural figurant dans le document de 4 pages édité par la Mairie, nous propose un ensemble cohérent et harmonieux.

Et le tout dans une opération financée sans impact sur notre fiscalité !!

Alors, oui.

23. Le 28 septembre, Mme Françoise Garnier écrit par courrier manuscrit postal :

Je souhaite que nous ayons la mixité et que la commune garde le monopole pour effectuer les travaux. Nos enfants et nos petits-enfants ont besoin de vivre dans cette commune en harmonie.

Je suis moi-même retraitée, et xx [illisible] l'idée des logements pour les personnes âgées soit une bonne idée. Pas trop de personnes étrangères...

24. Le 28 septembre, Mme Sophie Mottier écrit par courrier manuscrit postal également signé par M. Vincent Mottier :

Je soussigné Mme Mottier Sophie âgée de 42 ans, infirmière, mère de 3 enfants 12, 10 et 3 ans.

Je tiens à déclarer que je suis favorable aux projets de notre belle ville.

Je souhaite une mixité dans nos logements, il est impératif que nous ne laissions pas nos seniors en difficulté. Il est important que nous gardions cette solidarité générationnelle.

Je souhaite que par ce projet nos enfants soient accueillis dans de belles structures qui permettent encore à nos enfants de rêver.

Enfin, je souhaite que notre commune garde une indépendance de ce côté du foncier car je rappelle l'assassinat [?] des propriétaires et grâce à cela notre maire peut nous aider.

25. Le 29 septembre, M. Blanc écrit par courriel :

Je tiens à vous manifester mon plein accord à cette modification du PLU qui permettra un nouveau quartier des écoles.

Je soutiens fermement ce projet pour des raisons simples :

Tout d'abord il a été construit en lien et en concertation avec la population nozéenne.

Ensuite il permet de redonner une vitalité démographique à notre village, vitalité qui évitera ainsi la fermeture de classes dans nos écoles.

Enfin, les jeunes pourront continuer à vivre à Nozay sans trop se ruiner et ce, en lien avec des personnes plus âgées dans le même espace.

Tout cela favorisera une mixité sociale saine et fondamentale à l'heure actuelle.

Pour terminer, l'école construite sera bien pensée et remplacera les ruines énergétiques actuelles.

Bien cordialement,

M.BLANC,

26. Le 29 septembre, Mme Martine Rambaud écrit dans le registre :

En novembre 2022, l'annonce de la destruction des écoles des Verts près et Closeaux a surpris tous les riverains du hameau des verts près. Soudain, pourquoi cette urgence ? Pourquoi détruire plutôt que rénover l'école primaire qui a un style unique, original, à dimension humaine, je dirais même à dimension d'enfants. La cour est grande, aérée. Quelques arbres supplémentaires apporteront la fraîcheur nécessaire.

Quelle triste perspective, l'école sur deux niveaux ! Un ascenseur a-t-il été prévu pour les enfants ou adultes porteurs d'un handicap moteur ? La cours, ainsi que les préaux, seront des espaces très bruyants, coincés entre 2 hauts bâtiments.

Le projet va entraîner le bouleversement total du quartier calme qui, depuis plus de 40 ans, évolue harmonieusement. Des arbustes et de beaux arbres ont grandi aux abords des maisons et des écoles. On parle de « renaturation » mais la nature est déjà là ! Je crains la destruction de tous ces arbres par les engins de chantier. De plus, suite aux chocs provoqués sur le sol par ces engins, n'y a-t-il pas un risque de fissures sur les maisons les plus proches ?

L'obligation de mixité sociale et urbaine devrait être mieux répartie sur la commune. Le processus est déjà commencé dans ce quartier par un chantier qui débute côté route de Villejust : construction de logements sociaux.

Où sont prévues les allées piétonnes arborées, le square au milieu de toutes ces constructions ? Les logements prévus seront-ils habités ? Vu la situation actuelle en France, quels jeunes auront les moyens de s'acheter un appartement ?

Je suis contre ce projet qui va défigurer le quartier, en implantant des bâtiments hauts au milieu des pavillons, avec les conséquences de vis-à-vis, de bruit, de circulation et de stationnement. De plus, pendant les travaux, les enfants et tout le personnel regroupés dans des bâtiments type Algeco, seront dans des conditions difficiles par le manque d'espace et le bruit environnant. Et pour combien de temps ?

Monsieur le commissaire enquêteur, MERCI de porter attention à l'opinion des habitants de Nozay et en particulier à ceux du quartier des Verts prés.

27. Le 29 septembre, M. et Mme Fernandes écrivent par courriel :

Pour l'enquête publique de la décision modificative du PLU, nous sommes favorables à cette décision qui nous permettra d'avoir des logements pour nos jeunes sur la commune.

Cordialement

Mr et Mme Fernandes

28. Le 29 septembre, M. Christophe Anquetin écrit par courriel :

Je suis opposé à la modification n°1 du PLU de Nozay pour différentes raisons que voici.

Je suis riverain du quartier des Verts Prés depuis longtemps et suis attaché à notre cadre de vie.

1. La modification de zonage proposée dans la modification n°1 du PLU au § 2.11, de la zone des écoles de zone UL (zone d'équipements collectifs) à zone UB (zone urbaine mixte) ouvre la possibilité au déséquilibre complet d'un quartier qui est pavillonnaire (zones UC majoritairement et zones NV espaces naturels et forestiers).

La zone où il y a actuellement l'école des Clozeaux deviendrait une zone UB au lieu de UL, entourée de zones UC au nord, au sud et à l'ouest et casserait l'harmonie du quartier.

Cela ouvre la possibilité de construire des logements jusqu'à 13 mètres de hauteur, en plein cœur de zones de logements pavillonnaires dont les hauteurs sont environ de 7 mètres.

Cela ouvre la possibilité de détruire les espaces naturels de la zone UL actuelle qui comporte différents arbres de plus de 40 ans !!!

L'espace vert existe déjà aujourd'hui et je ne souhaite pas qu'il soit détruit.

Exemple au printemps avec les cerisiers en fleur qui risquent d'être détruits avec ce PLU :



2. La concertation de la part de la Mairie n'a pas été franche. Le Maire a organisé des réunions d'informations pour la population en petits groupes, où les questions des riverains sont restées sans réponses, et a ensuite fait un sondage de notre préférence entre 2 projets présentés, sans possibilité de dire que l'on ne souhaite aucun des 2, puis a ainsi affirmé que le projet 2 était approuvé par la population.

Je suis défavorable à ce projet de restructuration des écoles qui passe par leur destruction et une reconstruction des 2 écoles sur 2 étages. Il faut penser à l'avenir des enfants. On ne construit pas des écoles à étages pour les maternelles et les primaires.

Il vaut mieux envisager la rénovation de ces bâtiments et leur mise à niveau avec l'installation de panneaux solaires sur les toits-terrasse par exemple pour les rendre autonomes en électricité.

3. La densification excessive du quartier des Verts Prés impliquerait la création de nuisances considérables :

- nuisances sonores pendant la durée de travaux de 4 à 5 ans !*
- problèmes de circulation et stationnement dans le quartier avec 120 logements , et les véhicules qui vont avec.*
- traumatismes pour les enfants scolarisés actuellement qui verraient leur école détruite et seraient éduqués dans des préfabriqués*
- problèmes de création de vis-à-vis possibles*
- nuisances sonores tout au long de la journée*

4. La destruction du gymnase du COSSEC situé dans cette zone UL est également annoncée mais sans aucune solution annoncée pour le remplacer.

Cette modification n°1 du PLU est une véritable catastrophe.

Je demande que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir, espaces verts, ...) reste en zonage UL.

Je demande à ce que les espaces verts existants soient préservés.

M. ANQUETIN Christophe

91620 NOZAY

29. *Le 29 septembre, Mme Marthe Laroche écrit dans le registre par lettre agrafée : Depuis 1968, je suis Nozéenne, j'ai suivi le développement de la commune durant toutes ces années. Notre population diminue, Nozay a besoin de bons projets pour garder son*

dynamisme. Nous nous devons de préparer l'avenir pour nos jeunes et moins jeunes. Il est important que la Municipalité continue à garder la maîtrise du foncier communal (elle s'est toujours mobilisée pour cela, notamment dans les années 90).

Aussi nous nous devons :

- D'avoir des équipements publics aux normes et en surface suffisante*
- De diminuer notre manque de logements sociaux*
- De donner la possibilité aux jeunes, aux moins jeunes et aux seniors de rester à Nozay, dans une ville où il fait bon vivre*
- De bien accueillir les futurs Nozéens*

Le projet du quartier des écoles, présenté dans une plaquette de 4 pages éditée par la mairie et distribué à la population, est harmonieux et semble bien répondre aux besoins.

Il est important également que cette opération « quartier des écoles » n'ait pas d'impact sur notre fiscalité.

30. Le 30 septembre, M. Jean-Michel Sfarman écrit par courriel :

Nozéen depuis 38 ans j'ai d'abord habité la Croix Boisée puis j'ai fait construire un pavillon rue des verts prés face à l'école. Pour dire que j'apprécie beaucoup ma commune.

Si je suis d'accord pour reconstruire des écoles aux normes environnementales je ne suis pas d'accord avec votre projet.

Faire des écoles avec un étage est peut être valable à Paris et dans des grandes villes densifiées mais pas pour Nozay.

Et je suis opposé au projet de 130 logements sur la surface existante, pour "éventuellement ne pas augmenter la pression fiscale". Mais je serai favorable à la partie inter générationnelle. Il y a déjà les 560 logements du Verger, ce chantier n'a même pas commencé. Menez à bien le quartier du Verger, le remplacement des écoles et la cuisine centrale. et pour les autres logements vous trouverez bien un autre terrain. (Beaucoup de terres agricoles de Nozay ne sont pas exploitées)

Si ce projet devait aboutir les conditions de vie des habitants de ce quartier seraient vraiment dégradées : augmentation de la circulation, place de stationnement, vis-à-vis pour certains pavillons.

Et pour les futures écoles pourquoi ne pas prévoir des panneaux solaires et des toitures végétalisées, ça n'en serait que mieux pour l'environnement, même si un jour nos écoles sont chauffées pas la chaleur fatale du futur Data Center.

Recevez Mr le Maire mes très respectueuses salutations.

SFARTMAN Jean Michel

31. Le 30 septembre, Mme Catherine Giraud écrit par courriel :

J'habite Nozay depuis 29 ans, j'y suis restée pour le calme, la qualité de vie , un environnement intégrée à la nature, avec beaucoup d'arbres, des écoles basses , un environnement familial et sécuritaire.

Aujourd'hui avec la modification du plu intégrant des logements (120), avec une hauteur de 13m de haut en plus, tout est remis en question.

- Densification extrême sur un espace somme toute pas si grand*
- difficulté à circuler. Voies non adaptées*
- Risques pour les enfants*
- Pas de possibilité de parking suffisants*
- Bruits à venir pendant et après la construction*
- destruction d'écoles intégrées à la nature (qui ne se voient pas) avec 2 grandes cours pour les enfants .de grandes salles de cours idéales.*

Destructions des arbres centenaires

- Insécurité avec 120 logements sur 1 petit espace

Je ne comprends pas l'urgence de revoir le plu, de rajouter 120 logements alors que 700 sont déjà prévus à moins de 500 mètres

Trop d'urbanisation pour un village de 4800 personnes.

C'est la destruction totale d'un cadre de vie d'un quartier déjà plus urbanisé que les autres.

Le lotissement de la croix boisée juste à côté est le quartier le moins cher de Nozay et le plus concentré déjà (ancien Hlm).

Pourquoi modifier ce plu sur un périmètre assez restreint de la ville.

Avec le changement du plu + les 700 logements à venir, c'est sur seul côté de la ville qui va être touché. Et la ville coupée en 2. Ghetto

Bonne journée

Catherine Giraud

32. Le 30 septembre, Mme Catherine Lehman écrit par courriel :

Excellente initiative de la part de nos élus locaux, de la commune et du département. Merci d'y avoir pensé !

Il faut reconnaître que lorsque nos compagnons de vie s'éteignent avant nous, que nous sommes encore indépendants et autonomes et que nous nous retrouvons seuls avec nous-mêmes, loin de nos proches, c'est d'un triste absolu. L'ignorance, la solitude et l'isolement peuvent tuer plus vite que la maladie.

L'alternative de finir dans un EPHAD ou une maison de retraite est encore plus glauque et sinistre.

Alors qu'une perspective de vivre en communauté avec des personnes encore actives et pleines de vie, la possibilité de rencontrer de nouvelles personnes, de partager de bons moments ensemble, ayant les mêmes envies, aspirations, plaisirs de vivre que nous est clairement plus attrayant tout en permettant de prolonger la vie de nos aînés.

Ce projet d'une résidence sénior permettant de vivre en bonne intelligence avec autrui tout en gardant suffisamment d'intimité est un cadeau pour nous tous. Ne gâchons pas cette merveilleuse opportunité pour nos séniors, s'il vous plait !

Concernant les projets de logements locatifs intermédiaires, de rénovation de nos locaux vétustes et de ceux réservés aux plus jeunes, là aussi, c'est d'une nécessité absolue afin de permettre un renouveau de notre village, plus de dynamisme, plus de variété dans nos relations entre voisins, évolution de notre culture, expansion de nos richesses intellectuelles, protection de nos enfants qui sont notre futur. Aidons-les à grandir et s'épanouir dans un milieu sain, verdoyant, dans des lieux accueillants, chaleureux et dynamique, protégés par des environnements vertueux en terme d'écologie, ce qui leurs permettra également de grandir avec le respect de notre planète et la volonté de la protéger.

JE VOTE POUR A 100% pour tous ces projets, dotés d'une excellente volonté de faire progresser notre village !

Catherine Sureau Leman

33. Le 30 septembre, Mme Gabrielle Thery écrit par lettre manuscrite :

Je suis pour la rénovation des écoles, la création de logements sociaux et intergénérationnels, et pour le maintien des arbres trentenaires, voire plus.

Je suis contre la création d'une zone avec des immeubles de 9 à 13 mètres dans une zone où les maisons font 9 m maximum. Je suis contre la réduction de surface de pleine terre. Et je ne comprends pas comment une école peut se situer en zone UB, zone qui regroupe des habitations. La zone des écoles doit rester UL = équipements publics. Est-ce que Nozay perd la propriété du terrain des écoles ? Va-t-on devoir payer des frais de notaire ou loyer pour se réapproprier le terrain et les locaux ?

Merci de ne pas considérer les parkings perméables à l'eau comme des surfaces « vertes », car des brins d'herbe cachés par une voiture ne sont pas aussi agréables à observer qu'un vrai square.

Le COSEC va disparaître avec cette modification du PLU. Où les associations et les élèves vont-ils faire leurs activités ? La reconstruction d'un équivalent ne semble pas être encore programmée.

Avec la construction de nouveaux logements dans cette zone, plus ceux de Villarceaux, je crains des embouteillages et incivilités lors des déposes/récupérations d'enfants qui seront plus nombreux et concentrés sur une même école.

Au moins, mettre la maternelle avec la primaire permettra de mutualiser certains espaces : bibliothèque, salle de musique, gym, cantine.

Gabrielle Thery

34. Le 1^{er} octobre, M. Paul Lampert écrit par courriel :

Après lecture du projet et de la modification du PLU proposée, je souhaite vous faire part de mes revendications et de mes points de désaccord.

Tout d'abord, je suis convaincu que les écoles actuelles (Clozeaux/Verts prés) ne sont plus aux normes énergétiques en vigueur et qu'elles doivent par conséquent être repensées/réhabilitées. En parallèle la construction de logements sociaux apparaît nécessaire au vu du faible quota que présente aujourd'hui la commune.

Cependant je ne peux adhérer à ce projet tel que proposé pour les raisons suivantes :

- Aucune concertation avec les habitants actuels, uniquement des réunions d'information sans prendre en compte les besoins des riverains

- La hauteur des immeubles du projet est beaucoup trop excessive (13 mètres !)

- La création d'un nombre important de nouveaux vis-à-vis pour les habitants actuels.

- La destruction d'un espace vert actuel de 5000m² et de 65 arbres pour le remplacer uniquement par un petit square de 1000m² orné d'arbrisseaux pour une population ciblée beaucoup plus nombreuse qu'aujourd'hui

- Le bétonnage de cette zone avec la création d'une centaine de places de parking supplémentaires (aujourd'hui de 55 contre au moins 157 dans le projet)

- Une densité de population et de logements fortement augmentée dans une zone aujourd'hui aérée qui caractérise tant le village de Nozay et qui fait le bonheur des habitants actuels. Pourquoi des logements sociaux au cœur d'un quartier si agréable aujourd'hui ? Cette nouvelle densité engendrera une augmentation indéniable des nuisances visuelles et sonores du quartier, d'autant plus avec des espaces verts / parcs plus petits qu'aujourd'hui.

- La destruction du gymnase COSEC sans aucun projet de reconstruction. Où les élèves (plus nombreux !) et les associations pourront-ils pratiquer leur activité sportive ?

- La valeur des biens immobiliers environnants se verra diminuer drastiquement (vis-à-vis / densité / nuisances), ce qui condamne les habitants actuels à perdre de l'argent et à renoncer à tout projet de déménagement/vente.

L'ensemble des points ci-dessus m'amène à m'opposer au projet tel que présenté et je déplore l'absence de concertation et du bien-fondé du projet. Devant autant d'interrogations, je pense que les points suivants doivent être considérés :

- Pourquoi ne pas limiter la hauteur des nouveaux bâtiments à 9 mètres comme l'est l'ensemble des quartiers environnants ?

- Préserver l'ensemble de la végétation existante. Devant le réchauffement climatique auquel nous devons faire face, il convient de limiter la construction, de favoriser ces espaces, véritable puits de fraîcheur, et de mettre en œuvre une véritable démarche de préservation de l'environnement.

- Pourquoi détruire les écoles et ne pas les rénover ? Aucun projet de rénovation n'a été conduit pour pouvoir comparer les deux possibilités : alors même que l'Etat a lancé le 1er comité d'administration du plan rénovation écologiques des écoles en septembre !

En vous remerciant par avance pour l'attention portée par mon message,

Salutations,

Mr Lampert

35. Le 1^{er} octobre, M. Guillaume Gibeaux écrit par courriel :

Je souhaiterais porter à votre connaissance une anomalie dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de Nozay.

Samedi 30/09/2023 à 11h15 environ, j'ai personnellement constaté, en présence de témoins, qu'il n'était pas possible d'inscrire des observations dans le registre mis à la disposition du public à la mairie de Nozay.

Dans les faits,

A 11h15, une habitante de Nozay est venue à la mairie afin d'inscrire ses observations dans le registre

Le registre n'avait plus de page disponible pour écrire ses observations

La dernière observation inscrite dans le registre datait, à ce moment, du 29/09/2023

En l'absence d'une personne responsable de l'enquête publique (urbanisme ?), une employée de la mairie présente à ce moment a proposé à l'habitante de « revenir plus tard ». Cette personne ne pouvant pas revenir plus tard, a demandé qu'une solution lui soit proposée pour écrire de façon manuscrite dans le registre. L'employée a fourni une feuille blanche (mobile donc), à l'habitante pour qu'elle puisse écrire ses observations. L'employée a refusé d'agrafer cette feuille dans le registre, indiquant que ce serait à une personne de l'équipe urbanisme de le faire le lundi suivant. Cette personne a fait son possible pour débloquer la situation, en

appliquant les consignes qu'elle avait dû recevoir. Nous pouvons la remercier d'avoir proposé une solution.

Cet événement pose problème à plusieurs niveaux quant au bon déroulement de l'enquête publique :

Les moyens mis en place pour le recueil des observations des habitants ne sont pas suffisants, ce qui constitue une entrave à l'enquête publique.

Proposer de « revenir plus tard » n'est pas une solution correcte, chacun n'ayant pas cette possibilité dans le délai de l'enquête publique.

Mettre à disposition une feuille mobile, non-cotée, non-paraphée n'est pas conforme à l'article 4 de l'arrêté 2023-136 pris par Monsieur le Maire. Le risque étant la perte d'observations délivrées en vue d'être remises au Commissaire Enquêteur.

En ces conditions, il est raisonnable de penser que depuis le 29/09/2023 d'autres habitants n'aient pas inscrit leurs observations, n'ayant pas tenté ou insisté pour qu'on leur en donne les moyens.

J'ose imaginer que cette situation est involontaire, et en partie due à la forte mobilisation des habitants de Nozay dans cette enquête. Néanmoins, Monsieur le Commissaire Enquêteur, vous voudrez bien appliquer les mesures adéquates en cette situation.

Je vous prie, Messieurs, de bien vouloir accuser réception à cet email, afin d'avoir la garantie que vous êtes bien informés du déroulement de l'enquête publique.

Bien cordialement,

Guillaume GIBEAUX

91920 Nozay

36. Le 1^{er} octobre, M. Guillaume Gibeaux écrit par courriel :

Dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de Nozay, j'ai sollicité M. le Maire et M. le Directeur de l'urbanisme de Nozay le 27/09/2023 afin que soit mis à disposition de l'association ARVP le dossier de saisine de la MRAe. (PJ).

Ce dossier n'a pas été mis à disposition à ce jour.

Ce dossier est essentiel dans le cadre de l'enquête publique en cours, puisqu'il devrait contenir l'état des lieux environnemental du quartier des Verts Prés, comme le prévoit le Code de l'Environnement.

Le quartier des Verts Prés est aujourd'hui un véritable poumon vert et un îlot de fraîcheur pour Nozay.

La population de Nozay est informée par le porteur de projet de l'intention de « créer d'un square de 1000m² ». Cependant, la population de Nozay n'a pas été informée de l'état des lieux environnemental actuel, et du bilan environnemental prévisionnel du projet.

Nous considérons qu'il est indispensable de mettre à disposition le dossier de saisine de la MRAe pour la parfaite information de la population lors de l'enquête publique, et pour avoir l'assurance que les pouvoirs publics et la population partagent la même information.

Le Code de l'Environnement prévoit dans son article L123-13 que « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. [...] Il peut en outre recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public. »

Monsieur le Commissaire enquêteur, vous conviendrez nous l'espérons de l'importance de communiquer ces informations à la population. Dans l'affirmative, nous vous prions de bien vouloir appuyer notre requête.

Je vous prie, Messieurs, de bien vouloir accuser réception à cet email, afin d'avoir la garantie du déroulement respectueux de l'enquête publique.

Bien cordialement,

Guillaume GIBEAUX

91920 Nozay

ForwardedMessage.eml

Sujet :

Projet Quartier des écoles - Demande de mise à disposition de documents

De :

Guillaume GIBEAUX

Date : 27/09/2023, 13:39

Pour : "directionurbanisme@nozay91.fr" <directionurbanisme@nozay91.fr>

Copie à : ARVP Nozay91 <arvp.nozay91@gmail.com>

Message à destination de Monsieur le Maire, et de Monsieur de Directeur de l'Urbanisme de Nozay

Copie : M. Jean Battiston, Président de l'ARVP - Association des Riverains des Verts Prés Messieurs,

Dans le cadre du projet du « Quartier des écoles », et de l'enquête publique en cours sur la modification simplifiée du PLU, nous souhaiterions pouvoir consulter les documents suivants :

Le dossier complet émis par la mairie à destination de la MRAe

Le dossier de demande de subvention au titre de la DSIL 2023 émis pour évaluer l'aide possible pour la rénovation des écoles.

La réponse à cette demande de subvention

Ces documents étant très récents, ils doivent toujours être sur vos bureaux. Aussi nous vous prions de bien vouloir nous les fournir / nous laisser les consulter avant la fin de la semaine.

En vous remerciant pour votre diligence.

Bien cordialement,

Guillaume GIBEAUX

Membre de l'ARVP

37. Le 1^{er} octobre, M. Fabien Bayle écrit par courriel :

Le projet me paraît inadapté aux spécificités d'un village comme Nozay, dont le cadre de vie unique en son genre nous a fait choisir d'habiter cette commune, très bien gérée depuis plusieurs décennies par la Mairie, sous l'allure/l'aspect alléchant d'une opération autofinancée, car il mélange les genres et le rapport bénéfices/risques est incertain pour les habitants, dans un contexte économique où beaucoup de logements sont déjà proposés à la vente et en location pour accueillir de nouvelles familles avec des enfants en âge d'être scolarisé à l'école, en plus du départ naturel de seniors vers la Province où le coût de la vie et des maisons de retraite est moins élevé pour ceux qui ont une maigre pension de retraite.

Il est important de conserver un "poumon vert" proche des écoles, dans une zone où la circulation routière reste modérée à faible, pour le bien-être des enfants et leur sécurité (qualité de l'air, nuisances sonores, violences à l'école et aux abords) et éviter/limiter le risque d'accidents.

Concrètement, je propose par exemple comme solution alternative de remplacer le COSEC par une école primaire et de répartir le coût des travaux en partie sur la fiscalité locale, les aides de l'Etat et de la région qui sont partie prenante dans ce dispositif de rénovation en vue de réduire les dépenses énergétiques futures.

L'Etat n'oblige en rien ou ne préconise même pas de construire les logements sociaux au sein du quartier des écoles, rien ne l'indique explicitement dans les textes.

Cela permettrait d'obtenir un ensemble homogène par rapport aux autres écoles qui existent déjà aux Petits Goberts.

Ainsi, pendant la durée des travaux, il n'y aura pas besoin de louer des préfabriqués coûteux et engager un regroupement hasardeux entre maternelles et élémentaires avec une cour étriquée et des créneaux de récréation difficiles à gérer avec la coexistence de deux classes d'âge trop différentes, source d'accidents (un grand renverse un petit en courant, jeux de ballon difficiles à interdire cassent les vitres des classes de maternelle...).

Encore une fois, je tiens à préciser qu'il s'agit d'un retour vécu de jeunes parents. Sans doute j'aurais eu un autre avis sur la question autrement.

Merci pour l'attention portée à mon courrier et votre bienveillance dans les choix qui nous engagent pour l'avenir et celui de nos enfants.

Bien à vous, votre dévoué,

Fabien BAYLE

38. Le 1^{er} octobre, M. Michel Karnaoukh écrit par courriel :

Par ce mail je viens vous indiquer que je suis contre le projet de destruction de l'école des Verts Prés à Nozay dans le but d'y construire de nouveaux logements.

En effet, ces dernières années NOZAY a déjà subi des programmes de construction de nouveaux logements et je trouve que cela est déjà bien suffisant. Par ailleurs je pense que les

élèves de l'école des Verts Prés vont être très perturbés en raison de la destruction de leur école et qu'ils méritent plus de considération.

En espérant que ce projet pourra être stoppé pour que NOZAY puisse conserver encore une âme de village.

Très cordialement.

Michel Karnaoukh

91620 NOZAY

39. Le 2 octobre, M. Jean-Pierre Guérard écrit par courriel :

Un changement de zone est une mauvaise décision pour ce quartier des verts prés qui est si bien arboré. Le passage en zone UB va apporter toutes sortes de nuisances. Je suis contre ce changement de Zone.

40. Le 2 octobre, M. Stefan Bizien écrit par courriel :

A titre personnel je suis contre ce projet qui va à l'encontre de l'identité de Nozay. Notre village ce sont des paysages et une physionomie particulière. C'est aussi une manière de vivre ensemble. Le changement de zone est un tournant inacceptable pour ce hameau équilibré et harmonieux : les immeubles de 13 mètres de hauteur au cœur d'un quartier pavillonnaire sont une aberration et une atteinte portée à ceux qui vivent là depuis plusieurs années.

La mairie doit être le garant de la préservation en évitant les projets qui ne correspondent ni à notre histoire ni à la volonté de ceux qui y vivent. C'est dommage de voir qu'elle organise elle-même le bétonnage de la commune.

Par ailleurs alors que l'Etat pose la question du Zéro artificialisation Nette, je m'étonne de voir des acteurs publics faire de l'artificialisation des espaces verts un axe de son urbanisme. Je pense que ce changement de zone dans le PLU est une erreur pour la commune et que les nozéens auront à la payer pendant plusieurs années..

Je vous demande donc de bien vouloir émettre un avis négatif

Bien cordialement,

Stefan Bizien

91620 Nozay

41. Le 2 octobre, Mme Cécile Ruffié-Laroche écrit par courriel :

Habitante de Nozay depuis quelques années (7 ans) après avoir vécu 30 ans à Fresnes (94), je me suis installée ici pour le cadre de vie, la beauté des paysages, la proximité avec la nature, les champs et la forêt. En très peu de temps, j'ai pu constater la destruction de nombreux pavillons pour y construire des immeubles. Avec le changement de zone, nous allons voir le quartier des Verts Prés défiguré... Le projet va abîmer un lieu historique de notre village : l'artificialisation des espaces verts, la destruction d'une école qui avait pourtant été rénovée il y a peu et qui peut encore être rénovée afin de mieux l'intégrer aux objectifs sur le climat.

Il existe d'autres solutions afin d'éviter ce bétonnage et qui répondraient aux attentes des habitants !!!

J'aimerais la révision de ce projet dans son ensemble ce qui permettrait d'éviter de détruire un quartier comme le hameau des Verts Prés.

Cordialement.

Cécile Ruffié-Laroche

42. Le 2 octobre, M. Bernard Maurier écrit par courriel, avec un document en pièce jointe :

Veillez trouver en pièce jointe mes remarques sur le projet de la commune concernant la modification du quartier des écoles des Verts Prés de Nozay, ainsi que ma réponse négative concernant l'enquête.

Cordialement

B. Maurier

Dans ce document (**annexe 10**), il reproche à la mairie d'avoir monté ce projet « en catimini » et dans la précipitation. Il conteste le choix du quartier des écoles pour réaliser les logements, estimant qu'il serait possible de les construire à proximité du centre-ville, plutôt que de créer un ghetto. Il évoque également les nuisances dues aux travaux qui vont aussi perturber l'enseignement dans les écoles.

43. Le 2 octobre, Mme Guerder-Poussard écrit par courriel :

Tout d'abord je suis d'accord pour rénover les anciennes écoles mais pas pour en construire de nouvelles (pourquoi construire de nouvelles écoles alors qu'il en existe déjà)

Je suis également d'accord pour construire de nouveaux logements ainsi que des logements sociaux mais pas aussi proche des habitations, je pense qu'il y a suffisamment de place dans Nozay pour que les nouveaux logements soient dispersés.

Je suis bien sûr en désaccord pour construire des immeubles d'habitation à hauteur excessive avec des vis-à-vis insupportables ainsi que la destruction de la végétation, l'artificialisation des sols, la construction de parking avec un nombre de places conséquent la destruction du gymnase...

Enfin pourquoi prévoir autant de logement alors que nous avons à sérieux problème de transport en commun.

Il faudrait dans un premier temps prendre sérieusement en compte le manque conséquent de bus en semaine et encore plus les we.

Bien cordialement

Mme Guerder-Poussard

44. Le 2 octobre, M. Poussard écrit par courriel :

- Pourquoi un changement du PLU aussi rapide et soudain ?

- Pourquoi démolir des écoles au lieu de profiter du plan de rénovation de l'état (aides financières) pour leurs rénovations ?

- démolir le cosec mais aucun remplacement à court terme.

- la construction de logements sociaux est nécessaire pour la ville mais la densification de ces logements au cœur de quartier pavillonnaire pourrait être évitée.

- je suis contre la construction de logements de 13 m de hauteur (vis à vis avec les quartiers pavillonnaires), pourquoi ne pas se contenter de limiter ces bâtiments au niveau des constructions existantes avoisinantes.

- 130 logements va apporter une surpopulation dans ce quartier (problème de circulation).

- ce rajout de personnes va poser également un problème avec les transports en commun sur Nozay (manque de bus).

- je suis contre la destruction de la végétation (des dizaines d'arbres arracher) pour la remplacer par un parking et des immeubles.

- je suis pour la construction de logements pour les jeunes et anciens Nozéens.

- je suis pour l'augmentation de végétation mais pas pour la bétonnisation de nos quartiers.

Bien cordialement. Mr Poussard (allée Theodorakis)

45. Le 2 octobre, M. Gilles Chevalier écrit par courriel :

Nous souhaitons participer à l'enquête publique sur la modification simplifiée du PLU.

Notre famille habite à Nozay depuis plus de vingt ans dans le quartier de La Croix Boisée. Ce qui nous a plu dans ce village, c'est le côté résidentiel avec une faible hauteur des habitations. Ainsi, nous ne comprenons pas pourquoi il est nécessaire de modifier si précipitamment les règles de construction pour le quartier des Verts Prés.

Nous sommes contre la modification du PLU appliquée au quartier des Verts Prés car ce nouveau projet va créer un quartier sur-densifié et dénaturer notre espace de vie. Les changements proposés vont détruire les espaces verts, déjà peu nombreux entre les différents quartiers de Nozay. Quant aux nouveaux logements, ils vont créer de nouvelles nuisances sonores et accroître les difficultés de stationnement dans ce quartier.

Les écoles des Clozeaux et des Verts Prés permettent de séparer correctement les enfants des différents niveaux et les laissent évoluer avec confort. Les plus petits peuvent ainsi faire la sieste sans craindre le bruit des récréations des plus grands. Évitions à nos enfants une éducation dans des "écoles usines" sur étages (les escaliers augmentent par exemple les risques de chutes et d'accidents à ces âges-là). Nous préférons la rénovation et la mise aux normes des écoles existantes.

Quant à la taille de la population à Nozay, elle demeure sensiblement la même depuis plusieurs décennies et permet de garantir la taille humaine de notre village.

Nous espérons que vous prendrez en compte l'avis des résidents nozéens.

Bien cordialement,

Famille Chevalier

46. Le 2 octobre, Mme Marion Renardet écrit par courriel :
*Je me permets de vous faire cet e-mail afin de répondre à l'enquête publique pour la modification du PLU actuellement en cours dans ma commune.
J'habite Nozay depuis 8 ans, j'ai 4 enfants et toute la famille profite de toutes les belles infrastructures que nous propose notre ville.
Je suis aussi très impliquée personnellement dans la scolarité de mes enfants étant membre de l'association des parents d'élèves et je suis très heureuse des modifications qui vont être apportées dans nos écoles.
En effet, nos écoles maternelles et élémentaires ne sont plus fonctionnelles, elles sont vieillissantes et cela a souvent été évoqué lors des conseils d'école avec les directrices et les enseignantes.
Je suis contente qu'un tel projet voie le jour et je trouve que c'est un point très positif pour le développement de notre commune.
J'espère que ce mail vous sera utile.
Bien cordialement,
Marion RENARDET*

47. Le 2 octobre, M. Sébastien Pignon écrit par courriel :
*J'apporte mon soutien aux démarches de nos élus de Nozay pour la révision du PLU.
Cordialement,
Sébastien PIGNON*

48. Le 2 octobre, Mme Blaise écrit par courriel :
*Après avoir pris connaissance du projet de réaménagement du quartier des Verts Prés, je pense que ce projet répond bien, à mon sens, au chemin à accomplir ensemble pour aller vers la réalité d'un monde qui change et évolue dans les intérêts de chacun d'entre nous.
Ce projet ne peut qu'améliorer les conditions de vie et de travail de tous les acteurs concernés et contribuera à l'épanouissement de chacun, que ce soit la construction des nouvelles écoles, de la cuisine centrale et la création de logements inter générationnels.
C'est une dynamique de progression qui va dans le sens du bien vivre ensemble. Il faut savoir aller vers là où se trouve la réalité : un monde qui évolue.
Ce sont nos jeunes qui vont construire notre avenir, donnons-leur un cadre de vie indispensable à leur épanouissement.
Mme Blaise*

49. Le 2 octobre, Mme Lydie Naissant écrit par courriel :
*Vivant à Nozay depuis 30 ans, le choix d'y vivre avait été adopté par toute la famille pour son cadre de vie, de la verdure, du calme et de ce joli village. Malheureusement ce mauvais projet va détruire aux Verts Prés cet aspect de notre village.
Je pense que ce projet est mal pensé et non concerté. Il est mal pensé parce que la rénovation de l'école était possible sans la construction d'immeubles au milieu des pavillons. Partout en France, les communes investissent pour leurs écoles (rénovation ou reconstruction) sans pour autant faire le choix de laisser à un aménageur le destin d'un quartier.
Je regrette que la commune mette dans les mains d'un aménageur privé le destin de ce hameau qui va voir des immeubles de 13 mètres surgir, des espaces verts détruits.
Je souhaite que la collectivité locale ait son avenir entre les mains. Je veux que ce soit elle qui puisse décider véritablement de l'urbanisme nozéen.
Je regrette aussi le manque de concertation véritable (nous commençons en avoir l'habitude malheureusement) puisque les habitants en particulier et les nozéens en général ont été mis devant le fait accompli... A plusieurs reprises il nous a été dit que le projet était non négociable... Alors que c'est faux ! On aurait pu refaire les écoles sans faire des logements ...
Donc je suis contre ce changement de zone !*

50. Le 2 octobre, Mme Christiane Galas écrit par courrier postal
*A titre personnel, je suis contre ce projet qui va à l'encontre de l'identité de Nozay.
Je suis très attachée à notre village. Nous avons la chance d'avoir encore de beaux espaces verts.*

C'est aussi une manière de vivre ensemble. Le changement de zone est un tournant inacceptable pour ce hameau équilibré et harmonieux : les immeubles de 13 m de hauteur au cœur d'un quartier pavillonnaire sont une aberration et un mauvais coup porté à ceux qui vivent là depuis plusieurs années.

La mairie doit être le garant de la préservation en évitant les projets qui ne correspondent ni à notre histoire ni à la volonté de ceux qui y vivent. C'est dommage de voir qu'elle organise elle-même le bétonnage de la commune.

Par ailleurs, alors que l'Etat pose la question du Zéro artificialisation nette, je m'étonne de voir des acteurs publics faire de l'artificialisation des espaces verts un axe de son urbanisme. Je pense que ce changement de zone du PLU est une erreur pour la commune et que les nozéens auront à la payer pendant plusieurs années.

Je vous demande donc de bien vouloir émettre un avis négatif.

51. Le 2 octobre, M. Christian Galas écrit par courrier postal :

Je suis en désaccord avec ce projet qui va impacter et créer des conditions accidentogènes. En effet la multiplication des logements va provoquer une augmentation de la circulation dans un quartier où il y a beaucoup d'enfants...

Par ailleurs, je pense que la destruction/reconstruction des écoles va entrainer des conditions d'apprentissage difficiles avec des cours dispensés dans des algecos...

Je trouve aussi dommage de détruire des espaces verts utilisés par les familles soient détruits et bétonnés. C'est une dégradation de notre cadre de vie...

Monsieur le commissaire enquêteur, il serait souhaitable d'émettre un avis défavorable pour éviter cette catastrophe urbanistique !

Je vous remercie de prendre en considération mes remarques

Cordialement.

52. Le 3 octobre, M. Bertrand Blaise écrit par courriel :

Nous avons pris connaissance du projet de réaménagement du quartier des verts prés, compte tenu des couts de rénovation énergétique et des besoins d'infrastructure adaptée à l'évolution de la ville, nous trouvons que le projet s'inscrit bien dans notre ville.

Bien cordialement

Bertrand BLAISE

53. Le 2 octobre, M. Paulo Galvao écrit dans le registre :

Je suis opposé à la modification n°1 du PLU de Nozay pour les raisons suivantes :

La disparition des espaces verts présents depuis plus de 40 ans

Hauteur des immeubles excessive, densité des logements

Destruction d'un gymnase sans projet de reconstruction

Pour le futur, ce projet est en opposition avec le côté nature et village dans lequel depuis des années nous nous sommes épanouis.

54. Le 3 octobre, M. Auguste Gomes écrit par courriel avec pièce jointe :

Vous trouverez ci-joint un document avec nos remarques concernant la révision du PLU approuvées et signées par 8 personnes habitant Nozay.

Bien cordialement

Auguste GOMES

Dans le document joint (**annexe 11**), ils expliquent leur opposition à la modification par l'absence de concertation, la révision en cours, la hauteur autorisée, la réduction des espaces verts et la densité de logements. Ils demandent le maintien en zone UL des écoles, la préservation des arbres, un nouvel avis de la MRAe, le maintien de la proportion de pleine terre actuelle et que les surfaces artificialisées ne soient pas comptées comme végétalisées.

55. Le 3 octobre, M. Claude Beasse écrit par courriel :

Avec le projet des verts prés, c'est une partie de notre village qui est appelé à disparaître.

Le changement de zone va mettre en péril un quartier de Nozay. C'est aussi le désarroi des habitants qui interroge la légitimité d'un tel projet.

En changeant de zone on va impacter les habitations des riverains qui n'ont jamais été consultés : quelques réunions d'informations dont les échanges se sont résumés à "le projet est non négociable" Je regrette qu'une décision d'une telle importance n'ait pas été débattue ni même présentée véritablement aux habitants.

Je trouve que le projet de construction de 130 logements est un danger pour Nozay et pour cette zone en particulier. Même si la commune doit construire des logements, c'est une idée étrange de vouloir faire des immeubles au milieu des pavillons ! Cette brutalité faite aux habitants est "inacceptable".

Tout a l'air particulièrement improvisé : le cosec va être détruit et on ne sait pas quand il sera reconstruit... où iront les associations ?

Je voudrais que l'on prenne le temps et que ce projet soit plus acceptable par les habitants des verts prés.

Monsieur le Commissaire enquêteur il serait souhaitable d'émettre un avis défavorable.

Bien cordialement

Claude Béasse

56. Le 3 octobre, M. Gilles Lapied écrit par courriel :

Vivre à Nozay c'est faire le choix du cadre de vie, de la verdure, et de l'harmonie urbanistique. Malheureusement ce mauvais projet va détruire aux Verts Prés cet aspect de notre village.

Je suis en désaccord avec ce projet qui va impacter le quartier et créer des conditions accidentogènes.

La multiplication des logements va provoquer une augmentation de la circulation dans un quartier où il y a beaucoup d'enfants

Par ailleurs je pense que la destruction/reconstruction des écoles va entraîner des conditions d'apprentissage difficiles avec des cours dispensés dans des algécos. ...

Je trouve aussi dommage que les espaces verts utilisés par les familles soient détruits et bétonnés.

C'est une dégradation de notre cadre de vie qui n'est pas souhaitable...

Monsieur le commissaire enquêteur, nous comptons sur vous pour émettre un avis défavorable afin d'éviter cette catastrophe urbanistique !

Cordialement

57. Le 3 octobre, M. et Mme Régis Pottier écrivent par courriel :

Nous aimerions participer à l'enquête publique ouverte sur la modification simplifiée du PLU et apporter les points suivants de nos réflexions.

Nous sommes opposés à la rénovation du quartier des écoles des Verts Prés tel que le projet est envisagé, c'est à dire avec l'implantation de 120 logements et la construction d'immeubles de 13 mètres de haut sans un quartier pavillonnaire et résidentiel.

1/Concertation tardive de la municipalité sur le projet et étonnamment une accélération avec la nouvelle zone constructible en Zone UB de ce secteur

Nous avons lu avec attention, sur le magazine de décembre 2022, l'article consacré à la rénovation des écoles. Il est en effet indiqué, à la fois la rénovation des écoles et la réalisation d'un programme de logements dédiés aux séniors et jeunes ménages, logements aidés pour les jeunes nozéens, auxquels s'ajoutent des logements en accession libre (primo-accédants). Tel que présenté, ce projet ne nous a pas alerté, aucun plan n'étant visible quant à la localisation des bâtiments.

Aucune information n'a suivi, nous n'avons été nullement conviés par ailleurs avant le 18.04.2023 à aucune des réunions, si elles se sont tenues alors que nous résidons face à l'école des Clozeaux et du Centre sportif du Cosec.

La surprise est alors apparue, en raison de l'emplacement des bâtiments, rue de Versailles, avec une hauteur de 13 mètres, notamment en remplacement de l'Ecole des Clozeaux et du COSEC, soit en face de notre maison, dont le terrain avait été choisi pour son emplacement privilégié et calme.

Depuis, nous ne parvenons pas à imaginer le changement radical de notre quartier, avec aujourd'hui une école paisible, sur une surface quasi-plane et bientôt la perspective d'une énorme masse bétonnée de plusieurs longueurs de mètres sur 13 m de hauteur, qui va mettre à mal l'harmonie du quartier.

Évidemment, vous comprendrez que cela nous inquiète, quant à la fin de la tranquillité des lieux. Le quartier est paisible, peu de nuisance malgré la route, le calme est juste troublé par les enfants pendant les récréations, autant dire un vrai plaisir de les entendre s'amuser et le calme après 16h30 et les périodes de vacances scolaires. Quelques rassemblements sur le parking en soirée l'été mais sans conséquence.

Autant dire que le quartier est mis à mal, au niveau de sa quiétude avec l'arrivée de 120 logements et pas loin de 200 personnes en plus, avec des nuisances évidentes de va et vient de voitures et de problème de stationnement de voitures.

Sans doute, pouvons-nous imaginer une dévalorisation de notre bien actuel dans les années à venir, notamment quand les façades des logements sociaux seront ternis par le temps et non rénovés, tout comme le secteur du cœur de Nozay où les façades des logements sociaux restent sales désormais (proches de l'Ecole des Noyers).

La concertation et l'avis des résidents auraient été la moindre des choses, nous aurions dû être à même de donner notre avis sur le projet.

Pourquoi autant de précipitation pour modifier le PLU sur cette zone si ce n'est entériner ce projet de rénovation sans tarder.

2/Les bâtiments trop hauts et trop massifs

Bien entendu, les contraintes des communes et la pression forte pour l'urbanisation est connue et Nozay n'y échappe pas. Pour autant, créer 120 logements dans un secteur aussi restreint que celui-ci n'est absolument pas compris. A Villarceau ou ailleurs en bordure de Nozay, des espaces beaucoup plus vastes permettent plus aisément l'implantation de tels bâtiments, avec une moindre conséquence sur la dénaturalisation d'un quartier tranquille et résidentiel, avec un ensemble architectural de maisons individuelles, R+1 au plus.

La résidence intergénérationnelle est intéressante dans la démarche, bien que, étant dédiée aux logements sociaux, il nous semble que peu de personnes âgées de Nozay, en majorité propriétaires de leurs biens, ne pourront être éligibles au social.

Pourquoi prévoir des bâtiments dont l'architecture est tellement différente avec 3 niveaux, créant des faces à faces directs avec les jardins, sans compter la destruction des arbres implantés depuis plus de 30 ans.

Qui décidera in fine du choix des futurs résidents, en quoi les dossiers des nozéens seraient privilégiés si la décision revient à un organisme extérieur gestionnaire des logements sociaux. Autant de questions sur le futur.

Nous avons bien compris qu'il s'agissait de financer la rénovation des écoles, pour rendre plus rentable l'opération ; ne pourrait-on pas éviter de dénaturer tout un quartier en créant des logements, et éviter une concentration de population sur ce secteur, une sur-densification. L'état semble s'engager auprès des communes pour l'aide au financement des rénovations des écoles énergivores.

Nous avons le souci de vous faire part de notre inquiétude légitime et de notre désaccord sur le projet tel que présenté.

En vous remerciant par avance de votre attention.

Recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur nos cordiales salutations.

M. et Mme Régis Pottier

91620 NOZAY

58. Le 3 octobre, Mme Florence Deschamps écrit par courriel :

J'ai fait le choix d'habiter à Nozay pour avoir un cadre de vie agréable, de la verdure et de l'harmonie urbanistique. Malheureusement depuis 2 ou 3 ans cela change.

Consciente de la nécessité pour la commune de satisfaire à la loi SRU, je n'y suis absolument pas opposée (à la loi SRU). C'est la manière d'appliquer cette loi à que trouve aberrante et particulièrement dans le cas du quartier des verts prés.

Je pense en effet que c'est un mauvais projet, mal pensé, conçu dans l'urgence et sans concertation de la population.

Le quartier des verts prés est à l'heure actuelle agréable et harmonieux car il mêle des constructions pavillonnaires d'aspect homogènes à des espaces de verdure et des bâtiments publics (école, gymnase etc...)

Détruire bâtiments publics et espaces verts pour y installer des immeubles de 13 mètres au milieu des pavillons défigurerait ce quartier.

En outre, la construction de 120 logements à cet endroit aurait pour conséquence directe (et mathématique) d'augmenter le nombre de véhicules circulant. En prenant en compte les 600 logements qui seront construits dans le prolongement direct de ce quartier, le trafic routier sera digne de celui du périphérique à 18h00. Cela est d'autant plus déroutant qu'il s'agit d'un quartier où il y aura 2 écoles, cette augmentation de trafic sera probablement dangereuse pour les habitants et pour les enfants.

Concernant les écoles, je ne suis pas d'accord avec le fait de ne pas rénover celles qui existent et m'étonne que la destruction/reconstruction de deux écoles (avec tous les désagréments que cette période de travaux va engendrer) puisse être économiquement plus avantageuse pour la commune.

Pour le gymnase également cela à l'air particulièrement improvisé : le cosec va être détruit et on ne sait pas quand il sera reconstruit ... Où iront les associations ? où iront les enfants des écoles pour faire du sport ?

Enfin dans le document explicatif de la mairie, le maire se targue de "renaturer le site, avec la création de 1 000m² d'espaces verts, une végétalisation du secteur pour réaliser des îlots de fraîcheur" or il semble oublier qu'il en existe déjà un avec de nombreux arbres fruitiers vieux de 40 ou 50 ans et des noyers plantés par la mairie il y a peu...

En conclusion, ce projet constituerait une dégradation notable de notre cadre de vie. Cette brutalité faite aux habitants qui se retrouvent mis au pied du mur est inacceptable...

Je voudrais qu'on prenne notre temps et que ce projet soit mieux réfléchi... Un avis défavorable permettrait à la mairie de revoir son projet et de prendre le temps d'un projet plus acceptable.

Bien cordialement

Florence Deschamps

91620 NOZAY

59. Le 3 octobre, M. J.P. Larbre écrit par courriel :

Concernant ce projet c'est tout d'abord l'incompréhension de lancer une procédure de PLU modifié révisé limité à notre quartier en même temps que la procédure de révision du PLU globale à la commune. Cette précipitation va à l'encontre d'une réflexion qui nécessite du temps pour une adhésion des administrés.

Ce manque de concertation est regrettable. Je ne comprends pas le choix d'implantation de tous ces logements dans une zone où la qualité de vie (architecture urbaine) est très appréciée. Cependant je comprends qu'il faille rénover les deux écoles et construire de nouveaux logements.

Concernant mes points de désaccord :

- *La densité excessive de logements : une centaine de logements est prévue !*
- *La dégradation de la qualité de vie, recherchée par l'ensemble des résidents, va être très impactée*
- *La destruction de la végétation est très dommageable car elle va détruire les îlots de fraîcheur (au vu des canicules répétées)*
- *De plus l'artificialisation des sols générée par la construction des parkings accentue la destruction de l'écosystème local*
- *La hauteur des logements est très importante (le projet l'estime à 13m) créant une situation de vis à vis*

Proposition

- *Proposer une hauteur max. de 9m, puisque le hameau des Verts Prés est une zone pavillonnaire dont les maisons ne dépassent pas 9m.*
- *préserver la végétation*
- *obtenir une vraie concertation associant les habitants*

De manière générale la qualité de vie va être impactée par l'ensemble des résidents (destruction de la végétation, densification des logements, intensification de la circulation, bruit)

Bien cordialement

JP LARBRE

60. Le 3 octobre, Mmes Lucette Jeseck et Christine Landrin écrivent dans le registre par note agrafée :

Concernant la partie sur la reconstruction des équipements publics pour préparer l'avenir de Nozay, je m'interroge sur la nécessité de détruire des bâtiments existants pour en reconstruire de nouveaux. Il est mis en exergue que la réhabilitation de ces bâtiments entraînerait des coûts importants, mais aucune mention du coût estimé pour cette rénovation n'apparaît dans les documents de consultation publique.

Je suis pour le maintien de l'école des Verts près pour les raisons suivantes :

- Ecole fonctionnelle
- Possibilité d'accès dans les classes par l'extérieur sans bousculade, énervements dans les escaliers et couloirs
- Salle atelier attenante à des binômes de classe, permettant aux professeurs des écoles de stocker, préparer des ateliers divers (créatifs, réflexion...),
- Classes très lumineuses

C'est pour quoi, quelle est la nécessité de détruire qui à ce jour est fonctionnelle et semble appréciée par les professeurs qui y enseignent ?

D'autre part, la disposition actuelle entre l'école maternelle et l'école primaire avec un chemin piétonnier permet un accès sécurisé pour les parents et les enfants et facilite le respect des horaires en cas de fratrie avec un enfant scolarisé dans chaque école.

Enfin, pour le bien-être des enfants, il est essentiel que ces écoles maternelle et primaire soient proches mais séparées.

Concernant la partie relative au parcours résidentiel pour nos seniors et nos jeunes, je suis d'accord avec le fait qu'il est important de pouvoir fournir des logements sociaux et/ou adaptés aux jeunes, aux jeunes ménages et aux seniors et qu'il est donc nécessaire de bâtir des constructions en conséquence.

61. Le 4 octobre, M. David Serveaux écrit par courriel :

J'habite la commune depuis quelques années maintenant. Avec ma famille, nous sommes venus nous y installer principalement pour son cadre de vie. Nozay est un village à proximité de Paris, ce qui est rare. Nous sommes attachés à cet esprit village.

Ce projet va totalement changer la topographie d'un quartier auquel nous sommes attachés. Nos enfants ont été scolarisés dans ce quartier. C'est un véritable repère pour tous les nozéens.

De plus, au-delà du côté affectif, ce projet va, selon moi, à l'encontre des principes écologiques de base. Nombres d'espaces verts seront supprimés, arbres coupés.... est-il vraiment dans l'air du temps de construire des immeubles en lieu et place de ces espaces ?

Rénover les écoles ne serait-il pas plus juste ?

Je souhaite sincèrement que ce projet soit repensé en concertation directe avec les habitants de ce quartier.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à ma réponse à votre enquête.

Bien cordialement.

David S.

62. Le 4 octobre, Mme Béatrice Chambreuil Lanzoni écrit par courriel :

Bonjour, je suis nozéenne depuis 20 ans et également enseignante à l'école des verts près.

Je regrette amèrement la destruction de cette école de plain-pied qui offrait de par son architecture des conditions de travail extrêmement favorables pour les enfants et les enseignants. C'est un lieu très agréable. Il est dommage que les bâtiments ne soient pas rénovés.

Je redoute les 2 ou 3 ans où les élèves seront entassés dans l'école maternelle. Deux déménagements en 3 ans seront source d'énormément de fatigue....

De plus le futur projet prévoit de situer l'école élémentaire à l'étage ce qui est selon moi une très grande régression par rapport à l'existant: risques d'accidents accrus dans les déplacements, difficulté pour les élèves à mobilité réduite ou blessés (même la présence d'un ascenseur nécessiterait un adulte pour accompagner l'enfant, or en élémentaire il n'y a AUCUN adulte supplémentaire), chaleur accrue dans les classes....

Je sais que mon avis aura peu de poids...

Béatrice Chambreuil Lanzoni

63. Le 4 octobre, Mme Le Darion (?) écrit dans le registre par lettre agrafée :
Nozénne depuis plusieurs années, je suis venue vivre à Nozay pour son cadre de vie et la beauté de ses paysages. Je constate avec tristesse la destruction de nos hameaux, peut-être prochainement les espaces verts, les arbres du quartier des Verts prés et remplacer par la construction d'immeubles à hauteur de 13m au milieu d'une zone pavillonnaire. En effet la multiplication de 130 logements va provoquer une augmentation de la circulation, la reconstruction des écoles va entraîner des conditions d'apprentissage difficiles avec des cours dispersés dans des algecos. La Mairie doit être le garant de la préservation en évitant les projets qui ne correspondent ni à notre histoire ni à la volonté de ceux qui y vivent. C'est dommage de voir qu'elle organise elle-même le bétonnage de la commune. Les richesses en France sont mal réparties. Certaines communes sont obligées de calculer leur budget au centime près pour achats de matériaux. Enseignants, parents, maire de leur commune et conseil municipal, entreprises s'investissent bénévolement pour réaliser les travaux de leur école, pendant que certaines communes détruisent leur école pour en construire une autre au profit de certain promoteur (aménageur). Monsieur le commissaire-enquêteur, je pense qu'il faut absolument revoir ce dossier et permettre aux Nozéens de le refuser. Pour cela, je ne vois qu'une solution : un avis défavorable au projet.

64. Le 4 octobre, Mme Jeanine Henriot envoie par courriel un document. Dans ce document (**annexe 12**), on retrouve les mêmes objections au projet de modification du PLU que dans la plupart des autres observations : pourquoi une modification alors que la révision est lancée, protection des arbres et maintien d'un pourcentage d'espaces verts non artificiels, refus de la limite de hauteur à 13m et des nuisances des travaux.

65. Le 4 octobre, Mme Marie Clotteaux écrit par courriel, avec pièce jointe :
Vous trouverez ci-joint ma réponse à l'enquête publique. Par ailleurs, il y avait un problème avec l'email transmis par la Mairie pour répondre à l'enquête publique. Dans les tracts distribués en boîte aux lettres, mais également sur leur site internet. J'avais copié / collé l'email du site il y a un moment, sans être avertie que depuis, cela avait été mis à jour sur le site internet pour corriger la faute. Je m'interroge si cela n'est pas une petite entrave à l'enquête ? En vous souhaitant bonne réception, Cordialement, Marie Clotteaux Habitante du quartier des Verts Prés

Dans le document joint (**annexe 13**), elle met en cause la présentation du projet faite par la mairie, et demande le maintien en UL du secteur des écoles, la préservation des arbres et le maintien des pourcentages de pleine terre et d'espace végétalisé. Elle demande une nouvelle saisie de la MRAe au titre du projet immobilier présenté dans les réunions d'information.

66. Le 4 octobre, M. Erwann Mahoux écrit par courriel :
Comme notifié par la mairie dans le cadre de l'enquête publique, je me permets de vous écrire a travers ce mail pour vous faire part de mes réflexions et de mes inquiétudes concernant la modification du plan d'urbanisme de Nozay, plus particulièrement concernant le quartier des verts prés. En avril 2023, la municipalité a convoqué les parents d'élèves des clozeaux et des verts prés a une réunion publique pour nous informer qu'à la rentrée de septembre 2023 des travaux commenceraient pour supprimer l'école élémentaire des verts prés ainsi que le gymnase aux abords des espaces verts de ce quartier. Les élèves de l'école élémentaire des verts prés seraient regroupés avec l'école maternelle des clozeaux dans des préfabriqués. Beaucoup de parents d'élèves, dont moi même furent très désagréablement surpris de cette nouvelle, notamment sur le délai très court entre l'information qui nous était donnée et l'hypothétique début des travaux.

Il y a donc eu une grosse lacune de communication de la part de la municipalité qui nous présenta son projet sans nous donner la possibilité d'y réfléchir avec les administrés dont je fais partie.

Ce projet prévoit dans les grandes lignes des logements de plusieurs étages à la place d'espace vert, un regroupement des écoles maternelles et primaires au sein d'une même structure, la suppression d'espaces verts qui font tant le charme de notre commune.

De plus, à l'heure où la politique nationale est menée contre la bétonisation et les îlots de chaleur, ce projet va clairement à contre sens de cette politique avec l'abattage d'arbres vieux de plusieurs décennies, la suppression de pelouses, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'école maternelle et une densification de la population avec la création de logements de plus de 10 mètres de haut dans un quartier pour le moment dégagé et aéré.

Une nouvelle réunion publique a eu lieu avant les grandes vacances pour 'construire ensemble le PLU de demain' (je reprends le titre de la convocation). Or lors de la réunion, il n'y eut encore une fois aucune construction commune du PLU avec la participation des administrés. Le maire et son équipe se sont contentés de nous présenter lors modification du PLU sans que l'avis des administrés soient pris en compte.

Étrangement le début des travaux qui devait avoir lieu dès septembre selon les dires de l'équipe municipale (et qui ne pouvaient être décalés à plus tard, comme mentionné par Monsieur le maire lors de la réunion avec les parents d'élèves en avril) a subitement été décalé d'un an sans aucune explication.

Pour ma part, je veux bien croire notre élu qu'il soit nécessaire d'établir des projets pour pouvoir respecter la loi concernant le seuil minimum de logements sociaux dans notre commune. Mais le manque de communication affligeant et le mépris affiché pour l'avis des administrés qui oseraient s'opposer à ce projet (et donc qui sont catalogués comme faisant partie de l'opposition...) ne me permettent pas d'accepter un tel projet sans une concertation plus importante de la population et sans une communication beaucoup plus transparente.

Des citoyens tels que moi avons choisi une commune comme Nozay parce que celle-ci est à taille humaine, verte et non surpeuplée. Les arguments de monsieur le maire qui nous explique que la commune a perdu une centaine d'habitants sur plusieurs années (et donc la commune risque de mourir si nous ne repeuplons pas le centre ville) sont fallacieux. Une commune comme la nôtre subit naturellement un turn over de ces habitants et il n'est pas nécessaire de doubler sa population pour assurer sa survie.

Si nous voulions une ville beaucoup plus 'dynamique' et peuplée, nous nous serions installés à Massy ou aux Ulis.

Je déplore donc la future dégradation de notre mode de vie au sein de Nozay, en particulier pour nos enfants qui se retrouveront parkés dans des préfabriqués pendant près de 3 ans. Pour ma part, ma fille est en grande section de maternelle et mon fils en CP. Ils vont donc subir sur toute leur scolarité d'élémentaire les volontés de Mr le Maire qui va à contre sens de toute logique.

Je souhaite donc un abandon du projet, une meilleure concertation des administrés et une meilleure communication de la part de l'équipe municipale.

Veuillez agréer mes salutations distinguées.

Cordialement

Erwann Mahoux

91620 Nozay

67. Le 4 octobre, M. et Mme Joao Pires écrivent par courriel :

Bonsoir, nous habitons la Croix Boisée depuis près de 20 ans.

Ce quartier, nous l'aimons tel qu'il est, avec ses espaces verts et tous les arbres qui vont avec.

Du béton, nous n'en voulons pas. Il est préférable de reconstruire les écoles, mais que les écoles et pas d'immeubles.

Nous espérons être entendus.

Veuillez agréer monsieur l'expression de nos plus sincères remerciements.

Mr et Mme Pires

68. Le 4 octobre, M. Alain Delmas envoie un document par courriel.

Dans ce document (annexe 14), il s'oppose à toute densification de Nozay en détaillant les impacts négatifs sur le cadre de vie, la santé et la sécurité des habitants.

69. Le 4 octobre, M. Raphaël Boisgard écrit par courriel :

Bien qu'étant favorable à la rénovation des écoles notamment sur le plan énergétique, ce projet ne me semble pas répondre aux attentes de notre commune, et ce, pour plusieurs raisons :

- Les habitants n'ont pas été consultés.

- Les espaces verts généreux dans ce quartier et offrant un espace de détente à tous les nozeens vont être détruits

- la surface des cours d'école dédiés à nos enfants va être réduite de moitié.

- l'architecture des écoles actuelles répond aux besoins de nos enfants et des enseignants avec de larges surfaces et des classes de plain-pied.

- Des immeubles vont être construits au milieu d'une zone pavillonnaire.

Des alternatives moins radicales me paraissent être envisageables consistant en la rénovation des écoles existantes, mais également en l'utilisation d'autres terrains communaux pour permettre la création des logements nécessaires pour le maintien de nos anciens et l'accès au logement de nos jeunes. Avant tout, ces futurs projets doivent faire l'objet d'une concertation avec les riverains et plus largement l'ensemble des représentants associatifs, de quartier et des élus... Une présentation d'un projet bouclé n'est pas une concertation mais une information. A l'échelle de la commune, surtout d'une petite commune comme la nôtre, j'aime à croire que le dialogue puisse encore nous permettre de construire ensemble.

Pour ces raisons, et pour remettre l'échange au cœur de notre commune, merci, Monsieur le commissaire enquêteur de bien vouloir émettre un avis permettant de revoir ce projet de façon concerté.

Raphael Boisgard

91620 Nozay

70. Le 4 octobre, Mme Isabelle Boyet écrit par courriel :

Je tiens à vous transmettre mes inquiétudes concernant la construction de la nouvelle école sur le site des verts prés.

En effet, en tant qu'enseignante dans cette école, ma priorité et celle de la majorité de mes collègues est de conserver une école de plain-pied.

Nous avons eu l'occasion d'exprimer notre demande auprès de la municipalité à plusieurs reprises. En effet c'est une priorité car une école à étage entraîne des difficultés d'accès et de circulation à l'intérieur du bâtiment en particulier pour les élèves en situation de handicap qui ne bénéficient pas automatiquement d'une AESH (accompagnants d'élève en situation de handicap).

D'autre part, sur les plans du projet du nouveau groupe scolaire, les fenêtres des classes primaires donnent sur la cour des maternelles qui n'ont pas le même rythme au niveau des récréations. Cela va entraîner de fortes nuisances sonores qui vont considérablement gêner la concentration des élèves du CP au CM2.

Nous espérons que notre demande sera à l'étude lors d'un prochain projet.

Bien cordialement

Isabelle Boyet

71. Le 4 octobre, Mme Paula Rocha écrit par courriel :

Parisienne pendant de nombreuses années, j'ai choisi de vivre à Nozay pour la beauté de ses nombreux espaces verts, son environnement calme et surtout afin de fuir les immeubles.

Je constate depuis ces dernières années la destruction de nos hameaux et le bétonnage d'anciens espaces verts.

Le projet de destruction des verts prés va abîmer un lieu rempli de souvenirs pour tous les jeunes Nozéens qui y ont suivi leur scolarité et ceux qui se sont tant amusés au centre de loisirs.

Les classes et les écoles sont déjà bien surchargées due à la population grandissante de Nozay, où allons-nous placer tous ses écoliers?

Il serait plus logique d'adapter les écoles existantes plutôt que de les détruire.

Pour toutes ses raisons je souhaite que ce projet soit revu dans son ensemble pour éviter la destruction du hameau des verts prés et éviter que notre belle commune ne ressemble de plus en plus à Paris.

Paula Rocha

72. Le 4 octobre, Mme Francine Ziadé Lepage écrit par courriel :

Je tiens à vous faire part de mon avis concernant la modification n°1 du PLU qui touche le quartier des écoles des Clozeaux et des Verts Prés.

Je comprends la nécessité de construire des logements sociaux à Nozay, qui en manque cruellement. Je suis également favorable à la construction d'une maison intergénérationnelle, structure qui n'existe pas à Nozay et qui serait tout à fait utile. De plus, je trouve indispensable d'offrir aux élèves des conditions d'apprentissage optimales dans des écoles qui répondent à toutes les normes.

Par contre, je ne soutiens pas les choix faits par la municipalité pour mettre en place ces projets d'urbanisme.

Je trouve que le fait de requalifier la zone de ce quartier en zone UB entraîne des conséquences désastreuses pour la physionomie de ce quartier et la vie de ses habitants :

- Comment accepter la présence de bâtiments de 13 mètres de hauteur à proximité de sa maison alors que le plus haut est actuellement de 7 mètres (le COSEC) ?

- Comment accepter de voir arrachés plus de 60 arbres (des noisetiers, des noyers, des cerisiers, des pommiers et des sapins) qui sont là depuis des années et qui contribuent au bien-être de tous ?

- Comment accepter un projet de construction d'un groupe scolaire (école maternelle et élémentaire) à 2 étages alors que cela suscite des inquiétudes de la part de l'équipe éducative en termes de nuisances sonores, de difficultés de circulation dans les étages, de prise en charge hasardeuse des élèves en situation de handicap, de gestion complexifiée du quotidien, etc. ?

- Comment accepter que cette modification du PLU soit imposée par la municipalité et non pas concertée avec les Nozéens ?

J'habite à Nozay depuis 27 ans et je suis inquiète d'assister impuissante à la transformation de cette commune par des décisions arbitraires qui ne me conviennent pas. Pour exemple la destruction récente de la Ferme du centre village. Je suis favorable à la rénovation des bâtiments (écoles, ferme ...) plutôt qu'à leur destruction.

J'espère que, tout comme les riverains du quartier des Noyers ont obtenu gain de cause contre le projet d'urbanisme de la Mairie en engageant une procédure judiciaire, les riverains des Verts Prés vont aussi être entendus et obtenir satisfaction.

Je souhaite que cette modification du PLU n'ait pas lieu et qu'un nouveau projet soit élaboré en concertation avec tous.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mon message.

Bien cordialement

Francine Ziadé Lepage

91 620-Nozay

73. Le 4 octobre, M. Emmanuel Rui Rocha écrit par courriel :

Avec le projet des Verts prés, c'est une partie de notre village qui est appelé à disparaître. Le changement de zone va mettre en péril un quartier de Nozay.

C'est aussi le désarroi des habitants qui interroge la légitimité d'un tel projet !

En changeant de zone on va impacter les habitations des riverains qui n'ont jamais été concertés ni même consultés : quelques réunions d'information dont les échanges se sont résumés à « le projet est non-négociable ».

Je regrette qu'une décision d'une telle importance n'ait pas été plus longuement débattue ni même présentée véritablement aux habitants...

Je trouve que le projet de construction de 130 logements est un danger pour Nozay et pour cette zone en particulier.

Même si la commune doit construire des logements, c'est une idée étrange de vouloir faire des immeubles au milieu des pavillons !

Cette brutalité faite aux habitants qui se retrouvent mis au pied du mur est inacceptable...

Tout a l'air particulièrement improvisé : le cosec va être détruit et on ne sait pas quand il sera reconstruit ... Où iront les associations ? Pourquoi tant de précipitation ?

Je voudrais qu'on prenne notre temps et que ce projet soit mieux réfléchi... Un avis défavorable permettrait à la mairie de revoir son projet et de prendre le temps d'un projet plus acceptable.

Bien cordialement

74. Le 5 octobre, Mme Sylvie Greco écrit par courriel :

Je demande que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir, square...,) reste en zone UL de façon à ce que les enfants, les parents, les promeneurs continuent d'en profiter, que les arbres qui viennent d'être plantés et les anciens ne soient pas arrachés 65 en tout (à l'heure où l'on demande aux communes de planter des arbres !) Que la destruction du gymnase soit reporté jusqu'à qu'un réel projet de reconstruction soit proposé.

Oui aux logements sociaux mais prenez le temps d'y réfléchir, nous allons passer de 9 mètres à 13 mètres dans un quartier déjà existant...

Nous avons 2 squares à Nozay n'en massacrez pas un !

75. Le 5 octobre, M. Fabry écrit dans le registre :

Contre le projet de construction de l'école des Verts près sur 2 étages !! + de 13m !! Pourquoi ne pas rénover- cout certainement inférieur !! et les espaces verts !!

76. Le 5 octobre, Mme Regnault-Cartier écrit dans le registre :

Mon ressenti :

- Projet architectural trop volumineux dans un quartier résidentiel

- Infrastructure routière actuelle ne pourra pas absorber les nouveaux flux

- Espaces verts en danger par contre bien de réduire et de rénover les bâtiments existants qui sont trop énergivores

- Une concertation plus approfondie avec les habitants qui sont concernés par le projet serait appréciable, constructive et intelligente

Evoluer, moderniser OUI mais pas au détriment d'un cadre de vie !

77. Le 5 octobre, M. Jean-Pierre Bocquel écrit par courriel :

Je suis avec ma famille à Nozay depuis plus de 50 ans, j'ai suivi beaucoup de projets d'amélioration en tant qu'habitant puis en tant qu'élus de 1983 à 2001, et maire de 1987 à 1995. Jamais je n'ai vu un projet aussi inquiétant, dans sa conduite et dans ses conséquences.

Bien sûr, je suis d'accord pour améliorer et mettre aux normes les bâtiments communaux, notamment les écoles. Mais dans le cas présent, une nouvelle fois, l'autorité municipale veut détruire une partie de notre patrimoine, pour faire du neuf, sans concertation et sans tenir compte de l'environnement, du bien vivre des riverains et du bien-être des enfants.

Je dénonce donc la hauteur des immeubles, le bétonnage trop important, le nombre de logements, et le manque de concertation flagrant.

Par conséquent, je demande qu'un avis défavorable soit émis à ce projet et au changement de zone

Bien cordialement

Jean Pierre Bocquel

78. Le 5 octobre, Mme Marie-Christine Bergeonneau écrit :

Dans ce projet de modification du PLU il est dommage de voir qu'un quartier arboré, verdoyant, calme, apprécié de tous les Nozéens soit rasé et détruit grandement le bien vivre du village.

Certes nous avons besoin pour continuer à exister de nouveaux logements mais sûrement pas au prix d'habitations (130) dépassant largement la hauteur des pavillons environnants, de la destruction d'une salle de sport pour nos jeunes ...

L'extension peut se faire de l'autre côté de la route dans l'espace vide de Villarceaux et garder sur cet îlot une végétation saine, bien implantée ce qui serait pour Nozay un plus écologique et durable.

Oui une école neuve c'est tentant mais regrouper maternelle et primaire et partager la cour relèvent d'une méconnaissance profonde du mode de fonctionnement de ces établissements.

En conclusion, Nozay doit pouvoir évoluer sans détruire son harmonie en exploitant d'autres alternatives. Je souhaite donc que cette requalification soit abandonnée.

Madame Bergeonneau Marie-Christine

79. Le 5 octobre, Mme Sandrine de Santis écrit par courriel :
*Permettez-moi de donner mon humble avis sur le projet de modification ; Nous aimons notre ville je dirai même notre village Nozay pour ces espaces verts, ces espaces de circulation mais aussi son cadre de vie, ses écoles à taille humaine.
Nozéenne depuis 25 ans avec ce projet je ne pourrai plus dire que j'habite un village.
Pourquoi défigurer un quartier de Nozay en détruisant pour reconstruire ? pourquoi pas rénover ? il me semblait que c'était bien plus écologique de restaurer que de détruire pour reconstruire plus grand et plus laid ... avec la suppression de plus de 5000m2.
Aujourd'hui mes enfants sont adultes et je déplore ce qu'il risque d'arriver pour les familles avec enfants scolarisés dans ce quartier si ce projet voit le jour, les plus belles années scolaires de tous ces enfants auront eu lieu dans des préfabriqués mais quelle désolation.
Monsieur le Commissaire Enquêteur je compte sur votre expertise afin d'émettre un avis défavorable à ce projet, les riverains n'ont pas été concertés ils ont été mis devant le fait accompli.
Pourquoi se précipiter ? un projet d'une telle ampleur demande de la réflexion, du temps du partage d'idées et surtout de la concertation.
Un dernier point m'interpelle : une maison intergénérationnelle au-dessus d'une école ?? permettez-moi d'émettre un gros doute de faisabilité ! par contre d'innovation ça oui on peut le dire !
Je vous prie d'apprécier Monsieur Le Commissaire Enquêteur mes sérieux doutes sur ce projet qui dénaturera très sérieusement ce quartier mais notre village dans sa globalité.
Sandrine De Santis*

80. Le 5 octobre, M. Albin Lescoat écrit par courriel :
*Je me permets de vous écrire aujourd'hui, en qualité de propriétaire, afin de manifester mon désaccord avec le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme tel qu'il est actuellement proposé.
Tout d'abord, je tiens à souligner que la rénovation des écoles est un sujet important, auxquels je suis favorable. L'éducation de nos jeunes est primordiale et la vétusté des bâtiments va à l'encontre de notre combat contre le réchauffement climatique.
Cependant, je souhaite exprimer mes craintes et oppositions concernant ce projet. Tout d'abord, je suis profondément préoccupé par l'absence de concertation avec les riverains. Nous avons été informés tardivement lors de réunions séparées par quartier, et nos inquiétudes n'ont reçu aucune réponse satisfaisante. De plus, l'équipe municipale prétend que l'adhésion des riverains est totale, alors que de nombreux propriétaires, résidents et parents d'élèves s'opposent à ce projet.
Je remets également en question l'opportunité d'entreprendre un projet parallèle à la révision générale du PLU actuellement en cours depuis fin 2022. Pourquoi se lancer dans un projet de modification simplifiée du PLU, maintenant, à la hâte? De plus, le changement de zonage d'UL vers UB permet une restructuration du quartier qui n'a aucun lien avec la rénovation des écoles, et cela entraînera la défiguration d'un quartier historiquement aéré, vert et axé sur l'éducation et les activités sportives.
Je suis particulièrement préoccupé par la hauteur excessive des immeubles d'habitation prévus dans le projet (13 mètres !). Étant riverain du parc qui sera remplacé par ces immeubles suite au changement de zonage, je me retrouverai directement impacté par les travaux qui pourraient s'étendre sur les 4 prochaines années. De plus, cela créera un vis-à-vis indésirable sur mon jardin.
La destruction de la végétation existante, comprenant 65 arbres et 5000m² de pleine terre, pour reconstruire uniquement un "square de 1000m²" et planter quelques arbrisseaux, va à l'encontre de notre devoir de lutter contre le réchauffement climatique et de préserver nos espaces verts, qui sont essentiels.
Le projet prévoit également l'artificialisation des sols avec la construction d'au moins 157 places de parking (dont 120 pour les logements, 45 devant l'école et 10 pour l'équipe éducative). Actuellement, il y a seulement 55 places de parking dans la zone concernée, ce qui signifie que le projet ajoutera environ une centaine de places supplémentaires.
Je m'inquiète également de la densité de logements et de population dans un quartier qui est actuellement "aéré". De plus, la destruction du gymnase du COSEC sans visibilité sur une date de reconstruction nuit fortement à la vie associative.*

Enfin, je tiens à souligner que la valorisation de mon bien immobilier sera considérablement réduite en raison des 4 années de travaux et de la présence d'une barre d'immeuble en face de mes fenêtres, là où je peux actuellement profiter de la vue sur un parc verdoyant avec des arbres fruitiers.



*Dans un souci de constructivité, je souhaite également proposer quelques contre-propositions :
Limiter la hauteur des constructions à un maximum de 9 mètres, conformément aux quartiers environnants.*

Préserver la végétation existante, qui constitue un véritable poumon vert et un îlot de fraîcheur pour notre quartier.

Demander la mise en œuvre d'une démarche "éviter, réduire et, le cas échéant, compenser" de qualité pour préserver notre environnement.

Exiger une véritable réunion de concertation avec les riverains afin de prendre en compte leurs préoccupations et opinions.

Je vous remercie de prendre en considération mes préoccupations et mes contre-propositions dans le cadre de cette enquête publique. J'espère sincèrement que vous tiendrez compte de l'opinion des habitants de notre quartier et que vous ferez en sorte que ce projet respecte nos intérêts collectifs, sociaux et écologiques.

Veillez agréer, cher Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Albin LESCOAT

Allée Théodorakis (Verts Prés)

91620 NOZAY

81. Le 5 octobre, Mme Mélanie Severac écrit par courriel :

Je me permets de vous adresser la présente dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Nozay. En tant que résidente, je souhaite exprimer mon opposition, partagée par de nombreux habitants de Nozay, à la forme actuelle de ce projet de modification qui prévoit notamment un changement de zonage de UL (zone d'équipements collectifs) à UB (zone de faubourgs centraux).

Je tiens tout d'abord à souligner l'importance de la rénovation du quartier des écoles. Il est indéniable que certains bâtiments présentent des signes de vieillissement, et l'attrait d'un

nouveau complexe scolaire est manifeste pour toutes les familles envisageant de s'installer à Nozay.

Toutefois, il est essentiel que ces aménagements ne se fassent pas au détriment des résidents du quartier. Personnellement, ce projet aura un impact direct sur la qualité de mon cadre de vie. Permettez-moi d'expliquer ma position : je réside actuellement dans un quartier résidentiel paisible, caractérisé par une densité de logements relativement faible. Mon jardin donne sur un magnifique espace vert de 5000 mètres carrés, offrant une vue dégagée et préservant mon intimité (comme vous pouvez le constater sur la photo en pièce-jointe). Malheureusement, ce havre de tranquillité est menacé par le projet actuel, qui prévoit :

La construction de bâtiments de logements sociaux et intergénérationnels de 13 mètres de hauteur, situé à quelques mètres de mon jardin, entraînant inévitablement la création d'un vis-à-vis plus que gênant. Les fenêtres de ces immeubles donneront directement sur mon jardin, la fenêtre de ma salle de bain ainsi que mon bureau.

La destruction de l'espace vert actuel, comprenant 65 arbres, pour le remplacer par un nouvel espace réduit à 1000 mètres carrés.

La construction de logements sociaux, également de 13 mètres de hauteur, qui vont densifier le quartier et entraîner une augmentation de l'artificialisation des sols, notamment avec la construction de nombreuses places de parking.

Tous ces changements auront également un impact sur la valeur de nos propriétés en cas de revente.

[image jointe quasi identique à la précédente]

Je m'interroge sur la possibilité de reconstruire les nouveaux bâtiments à l'emplacement des anciens, de limiter leur hauteur à 9 mètres, comme cela se pratique dans d'autres quartiers, ou encore de préserver la végétation existante et/ou de la réintroduire dans le nouvel espace vert. Il est primordial que ce projet se réalise dans un esprit de concertation entre les riverains et la municipalité, ce qui n'est malheureusement pas le cas à l'heure actuelle. Les informations sont communiquées tardivement et de manière fragmentée, ce qui complique considérablement le suivi du projet.

Je vous prie de prendre en considération ces préoccupations légitimes dans le cadre de votre enquête publique.

Cordialement,

Mme Mélanie SEVERAC

Résidente du quartier des Verts Prés

82. Le 5 octobre, M. Vivien Lerant écrit par courriel :

Avec le projet des Verts prés, c'est une partie de notre village qui est appelé à disparaître. Le changement de zone va mettre en péril un quartier de Nozay. C'est aussi le désarroi des habitants qui interroge la légitimité d'un tel projet !

En changeant de zone on va impacter les habitations des riverains qui n'ont jamais été concertés ni même consultés : quelques réunions d'information dont les échanges se sont résumés à « le projet est non-négociable ». Je regrette qu'une décision d'une telle importance n'ait pas été plus longuement débattue ni même présentée véritablement aux habitants.

Je trouve que le projet de construction de 130 logements est un danger pour Nozay et pour cette zone en particulier, où j'ai vécu, plus jeune, chez mes parents, il y a plus de 20 ans . Même si la commune doit construire des logements, c'est une idée étrange de vouloir faire des immeubles au milieu des pavillons ! Cette brutalité faite aux habitants qui se retrouvent mis au pied du mur est inacceptable...

Tout a l'air particulièrement improvisé : le cosec va être détruit et on ne sait pas quand il sera reconstruit. où irons nous faire du sport, car les lieux de sport sont déjà surchargés. Où iront les associations ? Pourquoi tant de précipitation ?

Je voudrais qu'on prenne notre temps et que ce projet soit mieux réfléchi. Un avis défavorable permettrait à la mairie de revoir son projet et de prendre le temps d'un projet plus acceptable pour les Nozéens.

Bien cordialement

Lerant Vivien

91620 Nozay

83. Le 5 octobre, Mme Sylvie Lerant écrit par courriel :

A titre personnel je suis contre ce projet qui va à l'encontre de l'identité de Nozay. Notre village ce sont des paysages et une physionomie particulière. C'est aussi une manière de vivre ensemble.

J'ai habitée plus de 10 ans dans ce hameau, il y a plus de 23 ans. j'y ai gardé des liens avec quelques habitants Le changement de zone est un tournant inacceptable pour ce hameau équilibré et harmonieux : les immeubles de 13 mètres de hauteur au cœur d'un quartier pavillonnaire sont une aberration et un mauvais coup porté à ceux qui vivent là depuis plusieurs années.

La mairie doit être le garant de la préservation en évitant les projets qui ne correspondent ni à notre histoire ni à la volonté de ceux qui y vivent. C'est dommage de voir qu'elle organise elle-même le bétonnage de la commune.

Par ailleurs alors que l'Etat pose la question du Zéro artificialisation Nette, je m'étonne de voir des acteurs publics faire de l'artificialisation des espaces verts un axe de son urbanisme. Je pense que ce changement de zone dans le PLU est une erreur pour la commune et que les nozéens auront à la payer pendant plusieurs années..

Je vous demande donc de bien vouloir émettre un avis négatif

Bien cordialement

Lerant Sylvie

91620 Nozay.

84. Le 5 octobre, M. Jean-Luc Lerant écrit par courriel :

Toutes les questions qui touchent à l'urbanisme sont déterminantes pour les années à venir.

Elles suscitent toujours de l'inquiétude. En ce qui me concerne, je crois que ce projet n'est pas souhaitable. Je pense qu'il va bétonner un hameau, où j'ai vécu par le passé, détruire des espaces verts utilisés au quotidien.

C'est un point d'équilibre de Nozay qui va être perturbé.

Je n'ai pas souvenir qu'un tel projet ait été soumis à l'approbation des nozéens. Je regrette que ce projet n'ait pas non plus été construit avec ceux qui vont être directement concernés. Je pense que cette absence de consentement démocratique est problématique.

Je voudrais que les Nozéens puissent donner leur avis et qu'on les écoute, sur un tel projet et dire si oui ou non ils sont d'accord avec la destruction des espaces verts et le bétonnage de ce hameau. Pour moi c'est non !

Je demande donc qu'on redonne la parole aux nozéens et que l'on discute plus avec les habitants.

Pour cela je ne vois qu'une solution : un avis défavorable au projet !

Cordialement.

Lerant Jean Luc

91620 Nozay

85. Le 5 octobre, M. Jacques Morisseau écrit par courriel :

La destruction de l'école des verts près représente à mes yeux une décision hâtive et à l'emporte-pièce, cet équipement scolaire est un lieu de vie agréable pour nos jeunes.

Bien que vieillissante celle-ci mérite d'être rénovées, pour atteindre les nouvelles normes conduisant aux développements durables, et ceci j'en suis certain à faible cout.

Ce choix politique de Monsieur le Maire et des élus municipaux de la majorité va engendrer une décadence de bien être de vie des habitants de ce quartier, avec la destruction de 5000 m2 de végétation, et fragilisera la faune. A croire que c'est une volonté municipale de la mairie de dégrader la qualité de l'air dans notre village, d'autant que si l'on observe les faits dans le temps ; remplacer le gazon des stades municipaux par un produit synthétique sinon toxique et non durable est à limite « criminel » puisque l'oxygénation d'un terrain engazonné est largement reconnu (Un hectare de gazon produit l'oxygène nécessaire à 150 personnes et capte en des émissions en CO2 de 30 voitures/an).

A une époque où le choix politique de nombreux villages se destinent aux développements durable le bien être de vie, de jardin partagés, à Nozay on concentre la population induisant une promiscuité de habitants, et il est évident que à court terme des comportements agressifs et de mal être sinon d'incivilités des riverains vont jaillir.

Il est important que ce projet soit abandonné et débattu démocratiquement à analyse fine, mettant en évidence les impacts qu'il engendre.

Je vous remercie de votre attention

Très cordialement

Jacques Morisseau

86. Le 5 octobre, M. Thomas Poitevin, après avoir participé oralement à la permanence, envoie un courriel avec document joint :

(Textes, documents et PJs déjà remis en main propre. Mail envoyé pour permettre une retranscription plus facile, si besoin)

A l'attention du commissaire-enquêteur,

Bonjour Monsieur,

Vous trouverez ci-joint mon avis concernant la modification numéro 1 du PLU qui touche le quartier des Verts Prés. Cette modification du PLU est, selon moi, une opportunité de :

- Améliorer le cadre de vie des riverains et des écoliers se rendant aux écoles de ce quartier.*
- Protéger ce cadre de vie de toute démesure de la part de promoteur ou de la commune elle-même (Par rapport au projet imposé actuellement ou des projets futurs).*

Je suis convaincu que les écoles ont besoin d'être réhabilitées quel que soit le moyen (rénovation, reconstruction, ...). Je suis également convaincu que de nouvelles habitations (tout type, toute structure) sont nécessaires pour Nozay et les Nozéens. La préoccupation essentielle devant être les écoles, devenues vétustes avec le temps. Celles-ci devront être également capables d'accueillir dans l'avenir les nouveaux enfants des nouvelles habitations aux alentours (12 logements en construction dans ce quartier déjà, et 600 autres nouveaux logements dans le quartier à côté (1 rue à traverser).

La Commune ne permettant aucune concertation à ce jour et malgré la demande des riverains, mes remarques seront donc orientées sur des modifications du PLU permettant de répondre à ces nouveaux besoins, tout en protégeant les riverains et les écoliers. Pourtant, la concertation et l'échange devraient être omniprésents sur un projet de cette ampleur. J'ai espoir qu'à travers cette enquête publique, nous puissions être écoutés et concertés. N'est-ce pas là un beau challenge pour la Commune de réaliser un projet correspondant aux besoins de la ville (nouvelles écoles, nouveaux logements) et des riverains (A minima maintenir leur cadre de vie, des espaces verts, constructions harmonieuses) ?

J'ai le sentiment personnel que la Mairie a choisi la simplicité en :

- Imposant un projet, que les riverains soient contents ou pas*
- Laissant toute liberté au promoteur à la recherche de profit plutôt que de compromis*

Nous ne pouvons rien reprocher au promoteur, car c'est naturel de sa part. Cependant la Mairie pourrait contraindre ce dernier en modifiant le PLU de telle sorte que tout projet répondra à tous les besoins.

Pour terminer, je pense que ce manque de concertation est lié à la « binarité » et l'imagination de certains. En effet, il est question ici d'une enquête publique concernant un projet de modification de PLU et non pas une enquête publique concernant notre avis sur l'équipe municipale (qui peut faire des bonnes choses pour les Nozéens au-delà de ce projet). Il est dommage de tout généraliser comme je peux l'entendre et lire (dans cette enquête ou ailleurs) : « Si les riverains sont CONTRE ce projet alors ils sont contre tous les projets et contre la Mairie » ou encore « Ils sont contre mais ne proposent rien en retour ». Les riverains ne sont ni spécialistes en urbanisme, ni architectes. Ils souhaitent simplement partager leur inquiétude et leur besoin sans être catégorisés comme une opposition politique. Qui accepterait un immeuble de 13m derrière son jardin, dans un quartier pavillonnaire ?

C'est selon moi en partie à cause de cette réflexion erronée que la Commune ne nous concerta pas (je parle de vraie concertation) et choisit le chemin de la facilité en nous imposant un projet non harmonieux et à risque. La commune semble mieux savoir que les riverains concernés ce qui est bon pour notre cadre de vie. Pourtant, un cadre de vie ne s'améliore pas en coupant des arbres ou en plaçant des immeubles de 13m derrière un jardin.

La démagogie, l'égo, le respect et la responsabilité collective concernent tout le monde sans exception.

De plus, ce samedi 30 septembre 2023 : le cahier était complet et l'employée à l'accueil n'était pas habilitée àagrafer des pages blanches ou mettre à disposition un nouveau cahier. Aucun

responsable de l'enquête n'étant présent (l'urbanisme ?), l'employée a tout fait pour nous trouver une solution (nous ne pouvons que la remercier) :

- *Repasser dans la semaine*
- *Envoyer un mail*
- *Laisser une page volante qui sera agrafée plus tard*

C'est selon moi, une grave anomalie à cette enquête. D'autant plus que dans les tracts/magazines diffusés aux citoyens en boîte aux lettres, il y a une erreur dans l'adresse email (Ci-joint le dernier tract distribué).

Ayant un peu perdu confiance aux processus et aux moyens mis en place. Je vous ai également remis en main propre ma participation à l'enquête ce même jour (05/10/2023). Le mail + PJ étant en supplément pour vous faciliter la retranscription, si besoin.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mon message et à ma participation ci-jointe,

Ci-joint :

PJ 1/3 - Ma participation à l'enquête (différente que le corps de ce mail)

PJ 2/3 - Le tract de la Mairie avec la faute d'orthographe dans l'email

PJ 3/3 - Mail de la Mairie m'ayant affirmé à l'achat de ma maison, en avril 2023 : qu'aucun logement était prévu derrière ma maison. Pour ensuite nous annoncer des immeubles de 13m derrière notre jardin en octobre 2023

Bien cordialement,

Thomas Poitevin

Riverains du quartier des verts prés

Dans sa contribution jointe (**annexe 15**) il note l'absence d'affichage dans le quartier des Verts prés, et non « quartier des écoles ». Il ne comprend pas pourquoi passer le quartier de UL à UB, puisque ce n'est pas nécessaire pour réhabiliter les écoles. L'annonce de 1000 m² d'espaces verts est trompeuse puisqu'il y a en fait destruction d'une surface supérieure. Les immeubles vont détruire l'harmonie du quartier. Le projet n'est pas prévu dans le contrat de mixité sociale en cours qui prévoit les logements sociaux ailleurs. Il demande un zonage plus détaillé en conservant UL pour les écoles. Il aurait fallu présenter le projet lui-même et non pas uniquement la modification du PLU.

87. Le 5 octobre, l'association « Passionément Nozay » dépose un document pendant la permanence.

Dans ce document (**annexe 16**) elle met en cause la procédure, l'absence de concertation et la durée trop courte de l'enquête. Elle met en évidence l'impact négatif du projet sur le cadre de vie, regrette la destruction du COSEC, et propose un projet alternatif avec rénovation subventionnée de l'existant, une réouverture de la concertation et un référendum local sur le projet.

88. Le 5 octobre, Mme Morisseau dépose une contribution pendant la permanence.

Dans ce document (**annexe 17**), elle regrette que le changement de zonage n'ait pas été débattu avec les riverains qui sont lourdement impactés. Elle rappelle une tentative précédente avortée de construire un immeuble de 13m au milieu des pavillons. Un projet de cette importance mérite un temps de réflexion afin qu'il ne lèse personne.

89. Le 5 octobre, M. Alain Beaujean dépose une contribution pendant la permanence.

Dans ce document (**annexe 18**) il note que le projet contesté ne figurait pas dans le programme présenté en 2020 par le maire. C'est l'intervention du préfet pour combler le retard de 9 ans dans le programme de réalisation de logements sociaux qui a déclenché le projet, alors que les OAP inscrites au PLU suffisaient pour tenir les engagements. Il estime que la rénovation des écoles n'aurait pas coûté plus cher compte tenu des subventions, et qu'il n'était donc pas nécessaire de faire financer leur reconstruction par des immeubles incompatibles avec la quiétude du quartier. Enfin il note des incohérences dans la présentation du projet.

90. Le 5 octobre, M. et Mme Crabié écrivent par courriel :

- *Rénovation nécessaire de l'Ecole des Verts Prés, de l'Ecole des Clozeaux et de la Cuisine Centrale selon les normes d'aujourd'hui par des Entreprises COMPETENTES, sélectionnées par des Promoteurs HONNETES... Pas d'ÉCOLES sur 2 étages,,*

- *Agrandissement IMPORTANT du RELAIS PETITE ENFANCE selon les Normes d'aujourd'hui.*

Le COSEC peut être aménagé pour des programmes de Sport et de Danse pour les écoles des Verts Prés et des Clozeaux...Le complexe Sportif de VILLARCEAU n'est pas loin...

Nécessité de privilégier les ESPACES VERTS.

Résidence INTERGENERATIONNELLE à programmer sans impacter le site actuel.

IMPOSER un Service "Circulation Ecoliers" en améliorant la circulation dans les rues étroites de NOZAY... IDEM pour les PIETONS...

Durant la période CHANTIER bien gérer la SECURITE des Ecoliers surtout à la Sortie des Ecoles.

Autres difficultés :

Les PARKINGS ... Il y en a de moins en moins : A étudier...

Tenir compte de la Circulation journalière surtout MATIN et SOIR car NOZAY "assure" une liaison entre la N 118 et la N 20., ainsi que vers LA VILLE DU BOIS.

En Conclusion nous souhaitons que pendant cette période PROVISoire tout se passe le mieux possible grâce à la POLICE MUNICIPALE et aux SERVICES MUNICIPAUX.

CORDIALEMENT

Annie et René Crabié

91. Le 5 octobre, M. et Mme Fenouil envoient un document par courriel.

Dans ce document (**annexe 19**) ils mettent en cause l'affichage insuffisant de l'avis d'enquête. Ils notent que la saisine de la MRAe a été faussée par le fait que la notice explicative du projet de modification ne mentionnait pas la destruction des espaces verts existants. Le passage en zone UB du PLU du secteur concerné n'est pas en harmonie avec le quartier. Le contrat de mixité sociale signé en 2019 avec la préfecture ne prévoyait pas le projet du quartier des écoles, qui réduit excessivement les espaces verts du quartier. Ils contestent le projet de taux d'équivalence à la pleine terre des divers types de sols. Enfin, on peut très bien imposer 30% de logements sociaux avec une classification UC et non UB.

92. Le 5 octobre, Mme Bénédicte Menguy envoie un document par courriel.

Dans ce document (**annexe 20**), elle s'interroge sur la procédure, conteste le passage du secteur des écoles en zone UB, qui n'est pas la principale zone environnante. Elle constate qu'il existe actuellement un espace vert plus grand que celui promis dans le projet. Elle ne voit pas l'utilité de l'article DG9 si le passage en zone UB est acté et rappelle que le contrat de mixité existant ne prévoyait pas de logements à cet endroit mais déjà 10 logements sociaux rue des Verts prés. En outre, le nombre de logements proposés représenterait 70% des logements sociaux de la commune. Les surfaces végétalisées qui ne sont pas de pleine terre ne doivent pas être prises en compte, sauf les toitures végétalisées avec un coefficient 0,7. Le recul de 5m rue de Versailles nuira aux pavillons actuels sans diminuer réellement les nuisances. Enfin, la publicité de l'enquête comportait des erreurs.

93. Le 5 octobre, MM Gibeaux et Poitevin et Mmes Fenouil et Boulanger présentent un document au nom de l'association ARVP :

Observations orales : Pour M. Gibeaux, l'avis de la MRAe a été biaisé car la présentation du projet ne mentionne qu'un square de 1000 m² sans tenir compte de la réduction globale de l'espace végétalisé. Il faut demander un nouvel avis en présentant le projet tel qu'il a été présenté aux riverains.

Par ailleurs, il n'y a aucune affiche de l'avis d'enquête dans le quartier concerné, alors que l'article L123.10 du code de l'environnement stipule que : « *L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête,* »

Il présente une pétition qui récapitule les demandes de l'association, signée par plusieurs dizaines de personnes.

Enfin, il résume les propositions de l'ARVP :

- les espaces verts existants doivent être non constructibles

- les équipements restent en zone UL
- La partie constructible doit rester en UC ou équivalent
- Hauteur maxi 9m,
- Obligation d'harmonie architecturale
- Maintenir la règle du recul à l'alignement à 3m pour éviter l'impact de l'autre côté
- Minimum 40% de surface végétalisée dont 25% en pleine terre et 15% en espace vert complémentaire.
- Supprimer la confusion entre perméabilité et végétalisation (les 2 premiers types doivent compter pour zero dans la règle sur le % de surface perméable.
- Il ne faut pas compter la cour de récréation comme espace vert.

Dans le document remis sur place (**annexe 21**) il détaille ces propositions et les arguments qui les soutiennent, en particulier le règlement d'urbanisme qu'il propose pour une zone « Ux » dédiée aux logements :

-Sanctuariser la zone d'implantation des équipements collectifs (écoles, centre de loisir), en conservant ses surfaces en zone « UL ». Nous souhaitons protéger nos enfants, nos enseignants et équipes éducatives, leur scolarité et conditions d'enseignement.

- La zone non dédiée aux équipements collectifs est modifiée dans une zone « Ux » [à nommer] permettant la construction de logements, et ayant les caractéristiques ci-dessous.

- Le découpage entre la zone sanctuarisée « UL » et la zone « Ux » est à définir, en concertation avec la population, la municipalité faisant des propositions.

Caractéristiques de la zone « Ux » :

- Hauteur limitée à 9 mètres au faîtage.

- Respect de l'architecture et de l'harmonie des quartiers environnants :

- Les paragraphes 5.1 à 5.4 des zones UB ou UC conviennent.

- Obligation de toitures à pente (tuiles, ardoises, zinc)

Maintien de la règle du recul : H/2 et minimum 3m

- 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

- 25% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;

- plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires

- Supprimer l'association « végétalisation »/« perméabilité du sol » : dans le « tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine terre » appliquer un coefficient de zéro pourcent (0,0) aux surfaces perméables mais non végétalisées :

- Surface « semi-perméable »

- Surface « semi-ouverte »

- « Gestion des eaux pluviales à la parcelle » : créer une règle liée à la perméabilité du sol, indépendante des règles de végétalisation, par exemple en imposant un taux de perméabilité minimum global du terrain, ou un taux de surface perméable minimum sur la parcelle, à l'instar de la règle des « espaces verts complémentaires ».

- Nota 1 : ces 2 dernières propositions ont la vertu d'imposer une surface minimale de véritables espaces verts, empêchant qu'ils soient remplacés par trop de parkings/sols artificiels, et imposent que les parkings (il en faut), les cours de récréation, les parvis... soient obligatoirement drainants. On n'oublie pas que la pleine terre est le sol le plus efficace pour absorber les eaux pluviales.

- Nota 2 : ces 2 dernières propositions pourraient être appliquées à l'ensemble des zones urbanisées du PLU.

- Garantir la mixité sociale en définissant un taux maximal de logements sociaux, à définir en concertation avec les habitants. Le minimum proposé de 30% semble correct et permet de combler la carence. Dans le cas d'un nombre important de logements (construction/programme/opération >20 logements par exemple), il serait judicieux de fixer un taux maximal pour ne pas déséquilibrer la mixité. C'est un facteur clé de réussite pour l'évolution du quartier (applicable également à tous les quartiers de Nozay).

Ensuite, il revient sur la saisine de la MRAe qui aurait été biaisée (voir ses observations précédentes). Enfin, il note des incohérences dans les informations diffusées sur l'enquête publique et des défauts dans l'accueil des personnes souhaitant déposer des observations à la mairie.

Synthèse des observations.

En bref résumé, les riverains du quartier des écoles craignent principalement que les nouvelles résidences défigurent le paysage vu de chez eux, et créent des vues sur leurs propriétés, dévaluant ainsi leurs biens. Ils refusent la perte d'un espace de promenade arboré dont le remplacement partiel mettra des dizaines d'années à offrir quelques arbres de taille comparable. Ils s'inquiètent de l'arrivée dans le quartier d'un nombre excessif de nouveaux habitants, créant des problèmes de voisinage, de stationnement et de circulation. Enfin, ils s'inquiètent des conditions de fonctionnement des écoles dans une emprise réduite, et des problèmes créés par un chantier de plusieurs années.

Il est à noter d'abord que les opposants à la modification du PLU (situés approximativement en rouge sur la carte, pour ceux qui ont donné leur adresse) sont en majorité des riverains du quartier des écoles, ensuite que la majorité des observations porte sur des points qui ne font pas partie du projet de modification du PLU soumis à l'enquête, tels que le nombre de logements sociaux ou autres, leur emplacement, le nombre de classes des écoles, le transfert des installations sportives, la superficie des espaces paysagers ou le bilan économique comparé d'une réhabilitation et d'une reconstruction des écoles. La commune de Nozay n'a donc pas à y répondre dans le cadre de cette enquête, mais il parait nécessaire de le faire par d'autres voies.



Les modifications du PLU qui soulèvent des critiques sont donc principalement les règles de hauteur et d'implantation des constructions et les règles portant sur les obligations de pourcentage de surfaces de pleine terre ou d'espaces végétalisés résultant du passage en zone UB, aggravées par le nouveau mode de calcul de ces surfaces apporté par la modification. Plusieurs observations demandent de conserver le classement en UL du secteur des écoles pour éviter de voir des logements s'y construire.

Plusieurs observations demandent aussi pour quelles raisons les modifications proposées ne pouvaient pas être traitées dans le cadre de la révision en cours du PLU qui permettrait peut-être plus de concertation.

Enfin, des observations portent sur l'avis de la MRAe qui aurait été biaisé car la présentation du projet ne mentionne qu'un square de 1000 m² sans tenir compte de la réduction globale de l'espace végétalisé.

Réponses de la ville de Nozay.

Le mémoire en réponse de la ville de Nozay reçu le 17 octobre est reproduit intégralement ci-après. ***Ce mémoire inclut une proposition d'amendement à la modification proposée du PLU, qui a été marquée en rouge par le commissaire enquêteur.***



Au regard de la synthèse du commissaire enquêteur ci-dessus, il apparaît que les règles suivantes ont entraîné des commentaires auxquels il convient de répondre.

- ***Demande d'explications quant au choix conduisant à ne pas traiter le projet dans le cadre de la révision générale du PLU.***

Comme le permet l'article L.153-35 du code de l'urbanisme, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision.

Le choix d'une procédure de modification de droit commun parallèlement à la révision générale du PLU de la commune tient à plusieurs éléments :

- En premier lieu, il convient de rappeler (– *les habitants ayant été informés de cette carence depuis l'arrêt du projet du PLU* en date du 05 octobre 2017. –) que la commune enregistre un retard en matière de logements locatifs sociaux notamment lié au fait d'une intégration subie à une agglomération, une crise pandémique et mondiale. Compte tenu des délais pour l'approbation de la révision générale du PLU, il n'était pas possible à la commune de satisfaire à ses obligations triennales émanant de la Loi SRU. Or, la commune de Nozay est tenue de répondre à la loi, le sous-préfet étant d'ailleurs très vigilant sur ce point, et ce, malgré quelques commentaires sur les obligations de la commune à l'égard du respect des lois ;
- En second lieu, la commune, au travers de ses équipements publics, est concernée par le décret tertiaire qui oblige à une réduction des consommations énergétiques selon 3 paliers : 2030, 2040 et 2050. Les objectifs chiffrés peuvent être fixés de deux façons : soit l'assujetti devra atteindre successivement une baisse de – 40%, –50 %, puis –60%, sur la base d'une année de référence choisie entre 2010 et 2019 ; soit il répondra à des valeurs forfaitaires fixées pour les trois échéances, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son secteur d'activité. La possibilité de reconstruire les écoles pour mettre en place des équipements modernes et aux normes en vigueur est la solution économique la plus viable pour la commune, les coûts de réhabilitation étant plus lourds que les coûts de constructions neuves. La commune se doit de penser à 2030 (décret tertiaire). Qui plus est, rénover des équipements scolaires qui sont de moins en moins fonctionnels et plus aux normes est contre-productif.
- En troisième lieu, le PADD opposable de la commune prévoit dans son axe 2.2 de répondre à la demande en logements pour aider les habitants à la réalisation de leurs parcours résidentiels. La mise en place d'une offre locative sociale, d'accession et de

logements intergénérationnels constitue une réponse concrète au contenu de cette orientation.

En répondant précisément à ces trois points, dont les deux premiers qui s'imposent à la collectivité, la ville adopte une prise de position respectueuse des lois et des obligations qui sont siennes dans le cadre de ses compétences (article L.101-1 du code de l'urbanisme). Ce projet répond pleinement à la notion d'intérêt général au travers, notamment, de la réalisation d'équipements publics ou encore d'accueil et de logements des personnes défavorisées ou de ressources modestes.

C'est ainsi l'intérêt général qui prime pour la collectivité.

D'ailleurs, certaines personnes ont bien relevé la nécessité pour la commune de répondre à ces grands enjeux d'avenir que sont :

- ***Avoir des équipements publics aux normes et en surface suffisante ;***
- ***Diminuer le manque de logements aidés ;***
- ***Donner la possibilité aux jeunes, aux moins jeunes et aux seniors de rester à Nozay ; dans une ville où il fait bon vivre ;***
- ***Bien accueillir les futurs Nozéens ; ...***

... et ainsi, de penser à toutes et à tous.

La commune est donc ainsi légalement fondée à mener la présente procédure.

- ***Souhait de maintenir le zonage en UL pour ne pas voir de logements se construire sur la zone en lien avec les différentes remarques sur la densité.***

Nota : en lien avec certains arguments du point précédent.

Au regard des éléments rapportés par le commissaire enquêteur, la mairie comprend les remarques exprimées par certaines personnes inquiètes quant aux changements à venir sur la commune. Toujours est-il que la commune ne peut adopter cette « vision immobiliste » ou « passéiste » que l'on relève, et ce, pour plusieurs raisons.

Depuis la Loi ALUR de 2014, les communes ont été engagées dans une logique de refaire la ville sur la ville avec une logique de densification des tènements urbains. La commune a engagé une démarche de densification douce sur plusieurs années afin de prévenir sa population actuelle mais aussi de favoriser la venue des futures populations dans le cadre de la mixité sociale.

Qui plus est, depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, les notions de densité et de verticalité deviennent la norme dans les documents de planification urbaine. Ces derniers doivent dorénavant faire une large part à la sobriété foncière et donc consommer moins au sol. **Il en est de même pour les documents régionaux tels que le futur SDRIFe dont les règles de densification doivent être majorées comparativement au SDRIF actuel (le tissu urbain doit justifier d'une augmentation de la densité passant de 10 % dans le SDRIF à 13 % dans le projet de SDRIFe).** Bien que les personnes qui se sont manifestées soient contre la densification, il convient de leur préciser que les principes de l'urbanisation ne sont plus celles qu'ils ont connues par le passé. Cela s'applique à tous les départements et l'Île-de-France n'échappe évidemment pas à la règle en tant que région la plus peuplée de France

En conclusion, le maintien en zone UL souhaité n'est pas envisageable, car il ne permettrait pas le financement des équipements publics communaux (écoles, cuisine centrale, COSEC).

Notons également que contrairement à certains commentaires, l'école des Verts Prés ne va pas être remplacée par des logements, mais bel et bien reconstruite in situ.

Afin de permettre une mixité sociale et urbaine, la commune est fondée à classer cette zone en UB.

- ***Les règles de hauteur et d'implantation et le souhait de classer en zone UC***

De nombreuses personnes s'alertent de la hauteur de 13 m maximum à proximité d'une partie d'ilot composée de maisons individuelles. Certes, la zone UB permet une hauteur maximum de 13,00 m, mais il convient de préciser que le maintien de la zone UL reviendrait à ne plus réglementer la hauteur. Cette notion paraît antinomique avec les remarques de certains sur le fait que ces hauteurs viendraient nuire aux vis-à-vis (vues sur jardin). Pourquoi ce qui est valable pour les logements ne le serait pas pour les bâtiments publics.

Les 13,00 mètres ne sont pas en déphasage du tissu de la commune. En effet, on peut facilement constater que la hauteur maximale autorisée sur le territoire est portée à 13,00 mètres maximum (en référence avec la hauteur de l'église de Nozay pour information) et ce pour les zones UB, UD, UF, UI et 1AU. Les autres zones ayant une hauteur inférieure au plafond.

Pour information, les règles de prospect par rapport aux limites séparatives (concernant les vues notamment) sont plus restrictives que celles émanant du code civil.

Les requérants invoquent que la zone est en lien avec la zone UC, ce qui est vrai sur la frange Ouest. Néanmoins, sur la frange Est, la zone est en continuité de la zone UB.

Pour intégrer les remarques concernant la frange avec la zone UC, nous établirons une bande de constructibilité qui respectera la hauteur maximale de 9 mètres (hauteur maximale pour la zone UC).

La réalisation de ce groupe scolaire est estimée entre 7 et 8 millions d'euros est équivalent voire inférieur aux coûts de la réhabilitation des écoles. Le financement de ces dernières se fait par le biais des aménageurs du quartier des écoles et de la ZAC du Verger. Le bilan global de ces opérations permettra également un COSEC dans le complexe sportif de Villarceau. Ce bilan permet aussi à la commune d'avoir un très faible impact sur son budget, et de ce fait, aucun impact sur la fiscalité locale.

- ***Les règles portant sur le pourcentage de surface de pleine terre ou d'espaces végétalisés***

Contrairement à ce qui est dit dans certains commentaires, les surfaces artificialisées ne sont pas comptées comme végétalisées (cf. les définitions du PLU). Concernant la question des arbres supprimés sur l'emprise du projet, la volonté est d'en planter le double du nombre actuel.

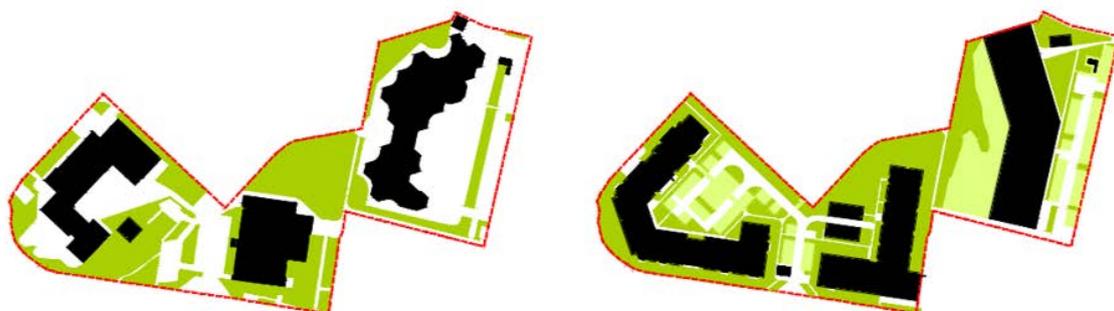
La répartition des surfaces existantes :

- Périmètre de l'opération : 17 087 m²
- Emprise bâtie existante : 4 608 m² (soit 27 %)

- Espaces de pleines terres existantes : 5 197 m² (soit 30 %)
- Espaces libres imperméables : 7 282 m² (soit 43 %)

La répartition des surfaces projetées :

- Périmètre de l'opération : 17 087 m²
- Emprise bâtie projet : 6 019 m² (soit 35 %)
- Espaces de pleines terres : 5 590 m² (soit 33 %)
- Espaces semi-perméables : 2 323 m² (soit 13 %)
- Espaces libres imperméables : 3 155 m² (soit 19 %)
- *Surface de toiture végétalisée : 1 240 m²*



Le choix de la zone UB, contrairement à la zone UC, permet d'intégrer les espaces extérieurs parfois significatifs notamment les places de stationnement. Le choix d'une autre zone, impacterait la réalisation des espaces extérieurs et ainsi réduire le nombre de place de stationnement ce que ne souhaite pas la commune.

- ***La question du logement social jugé trop important sur le quartier des écoles et générateurs d'insécurité***

L'argumentaire sur la sur-représentation de logements locatifs sociaux sur le quartier des Écoles ou encore la constitution de ghettos ne saurait être viable. La mairie, à l'aide de nombreuses parutions, a présenté à plusieurs reprises, la nécessité d'avoir une répartition du logement aidé à travers la commune et pas uniquement sur le quartier des Écoles. Nous rappelons que ces derniers sont à destination de nos jeunes et nos seniors et qu'ils en manquent, à ce jour, pour compléter le parcours résidentiel équilibré.

A titre d'exemple, la ferme Couteau ainsi que certaines zones prévoient déjà une offre de logement social. Enfin, la future ZAC de Villarceau et de Lunézy accueillera du logement social également au sein d'un nouveau tissu urbain mixte. Cette répartition du logement social à l'échelle de la commune est également l'une des raisons de la révision générale du PLU. **Les habitants impliqués dans les procédures de révision du PLU opposable doivent se remémorer que le SDRIF ne permettait pas de déterminer les zones d'extension de l'urbanisation autre que Villarceaux, avant 2014, un premier arrêt de projet avait d'ailleurs été prononcé par les services de l'État.**

Il convient de rappeler un élément important : contrairement aux idées reçues, 60 % de la population française est éligible à un logement social.

(Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/logement-social-hlm-definition-categories-financement-attribution-acteurs#:~:text=L%27attribution%20des%20logements%20sociaux,L%27une%20des&text=Le%20critère%20principal%20est%20de,la%20population%20y%20est%20éligible.>)

A ce titre, la notion du développement de l'insécurité rapportée par certains est ici inopérante, voire caricaturale. Les programmes récents de logements locatifs sociaux ont bien mis en évidence l'équilibre de la mixité sociale dans des programmes plutôt intégrés au tissu urbain de la ville de Nozay.

- ***Un point sur le stationnement critique, notamment à l'égard de l'hébergement qui montre la « méconnaissance de la situation de Nozay et de ses transports en commun » dans la détermination des règles de stationnement.***

Comme évoquée dans le paragraphe des surfaces imperméables, la commune répond aux différentes lois actuelles par le passage de la zone UL en zone UB.

- ***Remarque contre la suppression de l'espace vert rue Hector Berlioz***

Contrairement aux affirmations de certains requérants, le projet de modification ne prévoit aucunement la suppression de l'espace vert en question. Preuve en est, le zonage des parties naturelles, parc et venelles compris, est maintenu en secteur Nv (secteur naturel d'espace vert intra-urbain) comme en attestent les pièces présentées en enquête publique et comme l'impose la procédure (une modification ne pouvant réduire une zone naturelle, agricole et forestière). Ainsi, le poumon vert est préservé.

- ***Observations sur l'avis de la MRAe qui aurait été biaisé.***

A ce jour, l'ensemble des éléments a été transmis à la MRAe concernant la modification n°1 du PLU. Comme indiqué auparavant, les espaces naturels (pour rappel Nv) sont maintenus et ne font pas l'objet de cette modification du PLU.

- ***Le défaut de concertation à l'égard de ce projet***

Un certain nombre de contestataires au projet (plus qu'à la modification en réalité) fait état d'une concertation insuffisante ou encore d'administrés « au pied du mur ».

Il apparaît important de préciser deux points, le premier en rapport avec la procédure d'enquête publique et le second en lien avec le projet (hors enquête publique donc) :

- Dans le cadre d'une modification de droit commun et en l'absence d'étude environnementale obligatoire, légalement, la concertation préalable n'est pas obligatoire. La seule concertation légale est celle de l'enquête publique, enquête qui a été menée en toute légalité et dans le respect des mesures de publicités légales.
- Dans le cadre des réflexions préparatoires au projet, **la commune a réalisé 5 réunions et ateliers avec les riverains entre novembre 2022 et avril 2023, une réunion publique sur le PLU de la commune en juin 2023, avec un large débat sur le quartier des écoles, une réunion avec les parents d'élèves des écoles concernées, des travaux avec les équipes éducatives et les fédérations des parents d'élèves pour imaginer le groupe scolaire**, ainsi que de nombreuses publications dans le journal de la commune accompagné par un fascicule qui regroupe tous les éléments sur le projet du quartier du verger.

- ***La question de la démolition du COSEC***

La Commune a déjà anticipé la démolition du COSEC en retravaillant les différents plannings des autres équipements publics dédiés au sport afin que les associations qui occupaient le COSEC puissent continuer leurs activités.

Le COSEC sera reconstruit dans un second temps, lors de la réalisation de la ZAC du Verger. Il sera financé par les aménageurs.

Les autres points ne concernant pas directement la procédure du PLU, il n'appartient pas à la commune de répondre dans le cadre de l'enquête publique.

En conclusion, il apparaît que les demandes formulées concernent essentiellement des intérêts directs qui sont certes compréhensibles, mais la ville se doit avant tout de privilégier l'intérêt général.

Il ressort de cette enquête publique de forts préjugés dans l'action de renouvellement urbain qui devient, rappelons-le, la norme avec la Loi Climat et Résilience et de façon générale avec toutes les lois d'urbanisme depuis 2014 : « énorme masse bétonnée sur 13 mètres de haut », « façades des logements sociaux ternies avec le temps », « saleté des logements sociaux », « dégradation du cadre de vie », etc.

Dans ses obligations, la ville se doit de penser aux évolutions sociétales, à ses besoins actuels, à ses nouveaux besoins et à ses obligations réglementaires.

In fine, les requérants semblent être plus contre le projet (notamment les logements sociaux) que contre la modification du PLU qui ne définit que des règles de construction sans parti pris pour le projet.

Or, il convient de signaler que le permis de construire n'est pas déposé et que les remarques exprimées ne sont que des hypothèses. L'enquête publique porte sur la modification n°1 du PLU et non sur le futur projet du quartier des écoles.

Deuxième partie : Conclusions et avis du commissaire enquêteur.

Conclusions.

Sur le contexte, l'organisation et le déroulement de l'enquête.

L'enquête portait sur une modification du PLU, alors que le projet pour lequel cette modification est nécessaire paraît bien avancé, même s'il n'y a pas encore de demande de permis de construire, puisque les participants à l'enquête et le maire y font constamment référence. Dans ces conditions, n'aurait-il pas été préférable d'utiliser la procédure de la déclaration de projet, ou bien d'ajouter aux modifications proposées une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrivant les principes d'aménagement du site des Verts Prés, afin de faire porter l'enquête publique sur l'ensemble des points soulevés dans les observations recueillies ?

Cela dit, la procédure qui a conduit à la présente enquête paraît respecter les lois et règlements, et le débat sur le contenu du projet devra donc se poursuivre dans un autre cadre. **Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur porteront donc exclusivement sur les huit modifications proposées du règlement écrit et du plan de zonage du PLU.**

Plusieurs observations reprochent à la ville un manque de concertation préalable. Dans sa réponse, la ville fait état de plusieurs réunions et ateliers avec les riverains, les parents d'élèves et les personnels des écoles, et de plusieurs publications, alors même que la concertation préalable n'est pas exigée pour une modification de PLU. Finalement, même si cette phase préalable relèverait de l'information plutôt que de la concertation comme l'affirment plusieurs observations, **elle a sans doute permis aux intéressés de développer tous les arguments favorables ou défavorables au projet, ce qui est la raison d'être de l'enquête publique, qui n'est pas un référendum où l'on compte les voix.**

A la question du pourquoi une modification du PLU alors qu'une révision est en cours, la ville de Nozay répond que compte tenu du retard accumulé dans la programmation de logements sociaux et la rénovation énergétique, il fallait aller vite, alors qu'une révision de PLU prend couramment deux ans, sans compter les éventuels recours. Il apparaît aussi que la volonté d'aboutir rapidement à un projet a conduit la ville à impliquer un promoteur immobilier dès le stade de la réflexion. **Dans ces conditions, sans porter de jugement sur les priorités de la ville, le choix de la modification du PLU était logique.**

Les observations portant sur le respect des procédures d'information du public sont recevables. Avant 2011, la jurisprudence était très stricte lorsqu'une absence d'insertion de l'avis d'enquête dans la presse ou le manque d'affiches annonçant l'enquête était constaté et n'hésitait pas à annuler la décision prise à l'issue de l'enquête en cas de recours contentieux portant sur un de ces deux points, considérant qu'il s'agissait là d'un vice substantiel. En 2011 le Conseil d'Etat dans une jurisprudence dite « Danthony » est revenu sur cette notion en considérant que le vice constaté ne revêtait un caractère substantiel que s'il avait eu une influence sur le sens de la décision ou s'il avait privé le public d'une garantie d'accès à l'enquête. **L'affluence aux permanences et le nombre d'observations recueillies en quinze jours montrent que la participation du public n'a pas été limitée par d'éventuels vices de procédure.**

Enfin, si la MRAe a été saisie du projet avec la même notice explicative que celle contenue dans le dossier, comme l'affirme la réponse de la ville, et si elle n'a pas jugé utile de demander des compléments pour rendre son avis, **on doit admettre que son avis a été rendu dans des conditions conformes à la réglementation.**

Sur le contenu de la modification n°1 du PLU.

Certaines modifications proposées ne soulèvent aucune observation, celles qui se bornent à rappeler une réglementation nationale existante, comme **l'obligation d'étude de sol** dans les zones sujettes au gonflement d'argiles ou l'obligation de prévoir des **espaces de stationnement des vélos** ou assimilés dans les constructions nouvelles.

De même, la règle d'une **place de stationnement de voitures** pour trois logements pour les résidences étudiantes et les EHPAD est usuelle dans les PLU ; en outre, il ne semble pas que la

ville envisage de créer ce type de résidences sur le site des Verts Prés, alors que cette règle ne concerne pas les autres logements contrairement à ce qu'affirme l'observation n°2.

Enfin, la huitième proposition concernant **la forme des fenêtres en zone UB**, ajoutée sans doute pour faciliter la conception des nouvelles écoles, est anecdotique.

Examinons maintenant les modifications qui soulèvent des objections.

1. Changement de zonage de UL à UB.

C'est le point crucial de la modification, celui qui soulève le plus d'observations, et principalement en raison de la limite de hauteur des immeubles à 13 m (R+2+combles) dans le règlement de la zone UB. La principale demande (26 observations sur 93) est de limiter la hauteur des bâtiments à 9 m comme en zone UC.

Le premier objectif de la modification du PLU est de permettre la construction de logements collectifs dans le site des Verts Prés, en regroupant l'école maternelle et l'école primaire et en déplaçant le gymnase hors site pour libérer de l'espace au sol. Le règlement de la zone UL ne le permettant pas, la ville a choisi logiquement de prolonger la zone UB contiguë, plutôt que la zone UC qui est dévolue à l'habitat pavillonnaire, car il paraît difficile, sur le plan économique, de réaliser des logements sociaux dans des constructions limitées à R+1+combles.

Plusieurs observations demandent le maintien en UL de la future emprise au sol des écoles, afin d'interdire d'y construire des logements. Cette demande n'a guère de sens, sauf pour interdire d'éventuels logements de fonction intégrés aux bâtiments des écoles, et le commissaire enquêteur ne peut donc l'approuver.

Les craintes exprimées dans les observations (visibilité depuis ou vers les propriétés voisines entraînant une perte de qualité de vie et de valeur de la propriété) sont généralement manifestées par les habitants des zones pavillonnaires lors de l'élaboration ou d'une modification d'un PLU. Dans un certain nombre de PLU que le commissaire enquêteur a eu l'occasion d'étudier, il existe une règle destinée à atténuer cet impact en bordure de zone pavillonnaire. **La proposition de la ville de Nozay d'imposer en zone UB, dans une bande le long de la limite de la zone UC une hauteur maximum de 9m, répond à cette demande.**

2. Obligation de 30% de logements sociaux dans l'emplacement « A ».

La ville de Nozay ne dispose actuellement que de 11% de logements sociaux, bien en dessous des exigences de la loi « SRU » codifiées dans les articles L302-5 à L302-9 du code de la construction et de l'habitation. Dans une commune constituée principalement de lotissements pavillonnaires et entourée de terres agricoles inconstructibles, les sites susceptibles d'accueillir des résidences locatives sociales sont peu nombreux et par conséquent, le site des écoles des Verts Prés, appartenant à la commune et à faible densité de construction, ne pouvait y échapper. Là encore, la réaction d'opposition des riverains était prévisible, comme dans bien d'autres communes confrontées au même problème.

Dans sa réponse, la ville rappelle les autres projets de logements sociaux qu'elle a lancés, et que l'objectif de mixité exige que les logements sociaux soient répartis si possible dans tous les quartiers de la ville. C'est la seule façon de prévenir la création de « ghettos » susceptibles de devenir des espaces de non-droit et de délinquance, et cela doit permettre de répondre à l'inquiétude manifestée dans certaines observations.

En conclusion, l'obligation de 30% de logements sociaux dans l'emplacement « A » des Verts-Prés n'est pas critiquable sachant que l'objectif est d'obtenir une moyenne de 25% pour l'ensemble de la commune comme la loi l'exige.

3. Tableau d'équivalence des natures de sol avec la pleine terre.

Cette modification introduit des coefficients d'équivalence à la pleine terre pour les différents types de sol et les toitures ou murs végétalisées. Ces coefficients seraient à utiliser pour vérifier le respect des pourcentages minimums de pleine terre et d'espaces verts complémentaires fixés dans les articles 6 des règlements des différentes zones.

Lors de l'enquête publique, le débat a plus porté sur le contenu du projet immobilier que sur la règle proposée, les opposants au projet l'accusant de réduire globalement les espaces végétalisés et en particulier les plantations d'arbres. Dans sa réponse, la ville présente un comparatif des différentes surfaces avant et après réalisation du projet, qui contredit les affirmations portées par nombre d'observation. **Sachant que le projet en question n'est pas l'objet de la présente enquête publique, le commissaire enquêteur n'a pas à prendre position sur cette controverse.**

De même, les remarques portant sur les espaces verts existants qui seraient supprimés dans le projet sont en dehors de l'objet de l'enquête, sachant en outre, comme le rappelle la ville dans sa réponse, que le parc public situé entre la rue Berlioz et l'école primaire (photo ci-dessous) est en dehors du site du projet et reste protégé (secteur NV) dans le PLU.



Pour revenir au projet de modification du PLU dont il est question, on note que la MRAe qui disposait du document présentant le tableau d'équivalence des surfaces n'a pas fait de remarque ni demandé de complément d'information à ce sujet. **En conclusion, le commissaire enquêteur considère que l'absence de contestation de la part de la MRAe vaut approbation de cette modification.**

4. Obligation de recul depuis l'alignement rue de Versailles.

Il s'agit de réduire, pour les futures résidences, les nuisances sonores produites par la circulation dans cette rue. Ce point est soulevé dans plusieurs observations, craignant que cette obligation de recul conduise à rapprocher les futurs immeubles collectifs des pavillons du côté sud de l'allée Theodorakis. La ville n'a pas répondu à ces observations dans son mémoire.

Le règlement actuel de la zone UB permet de construire à l'alignement ou en recul de H/2 avec un minimum de 3 m. La nouvelle règle porte le minimum à 5 m, sans préciser si elle interdit ou non de construire à l'alignement. Si le projet prévoit des immeubles de 13 m de hauteur, cette nouvelle règle n'a pas d'effet dans le secteur du projet, sauf peut-être pour le futur groupe scolaire, mais dans ce cas on ne voit pas la nécessité pour la ville d'imposer cette restriction à ses propres constructions.

En conclusion, la proposition de la ville de créer, en bordure de la zone UC, une bande à hauteur de constructions réduites pourrait conduire à revoir l'implantation des résidences envisagées et donc cette règle.

5. Conclusion finale.

Les huit modifications soumises à l'enquête publique sont globalement acceptables, sous réserve d'ajouter un amendement permettant d'atténuer l'impact visuel des immeubles pour les maisons individuelles environnantes. La ville de Nozay propose elle-même un tel amendement, dont l'impact sur son projet reste à étudier, de même que la règle de recul des constructions rue de Versailles qui doit être revue si elle ne permet pas de garantir une zone tampon suffisante entre les zones UB et UC.

Avis du commissaire enquêteur.

Considérant, au vu des conclusions ci-dessus, que :

- l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales,
- le projet répond à un besoin avéré de logements locatifs sociaux et autres,
- l'état de vétusté des écoles nécessite une opération globale de remise à niveau,
- les modifications proposées sont soit déjà exigées par la législation, soit relativement mineures vis-à-vis de l'ensemble du PLU,
- la DDT, les PPA et la MRAe ont été régulièrement saisis et n'ont pas formulé d'objection,

mais considérant que :

- la hauteur des constructions permises par les nouvelles règles est ressentie comme gênante par les riverains,

le commissaire enquêteur donne un **avis favorable** à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la ville de Nozay **sous réserve** d'ajouter en zone UB la règle suivante, comme proposée par la ville :

- *Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite de la zone UC*, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres*

à laquelle le commissaire enquêteur **recommande** d'ajouter :

et les constructions sont en retrait de cette limite.

(*et non pas du secteur NV ni de l'alignement sur voirie)

Le 21 octobre 2023,



Joël Eymard