



Communauté
PARIS-SACLAY



1

PLAN LOCAL D'URBANISME NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM: le **7 décembre 2023**

Prescription modification simplifiée n°1: le _____ **2024**

Modification n°1 simplifiée approuvée: le _____ **2024**


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Didier **PERRIER**





01 - PRÉAMBULE	p. 04
01.1. RAPPEL DES PROCÉDURES	p. 04
01.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1	p. 04
01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	p. 04
01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p. 05
02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	p. 06
02.1 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)	p. 06
02.2 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)	p. 07
03 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER	p. 08



La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NOZAY approuvé le 5 octobre 2017, dont la modification n°1 a été approuvée le 7 décembre 2023.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une couleur **orangée**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (règlements écrit et graphique).

Enfin, il convient de rappeler que cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable à la date du 5 octobre 2017, et de la notice explicative du 7 décembre 2023.

01

PRÉAMBULE

01.1.

RAPPEL DES PROCÉDURES

La commune de NOZAY est dotée d'un plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 5 octobre 2017 et qui a fait l'objet d'une modification n°1 de droit commun approuvée le 7 décembre 2023.

Par arrêté du Maire, la ville de NOZAY a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du

01.2.

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet de corriger une erreur matérielle opérée lors des ajustements réglementaires effectués a posteriori du rapport du commissaire enquêteur.

La proposition du commissaire-enquêteur consistait à mettre en place une zone de lisière de plafonnement des hauteurs en zone UB située en lisière de la zone UC dans une profondeur de 15,00 mètre afin de permettre une meilleure adéquation du futur projet avec le lotissement situé allée Theodorakis. Or, la rédaction proposée à l'époque ne reflète pas efficacement les intentions évoquées durant l'enquête publique, sans compter que cette rédaction impacte de façon générique les zones UB alors que la modification n°1 du PLU et les recommandations du commissaire enquêteur ne concernaient que le quartier des écoles. En ce sens, la mairie souhaite procéder à la rectification de cette erreur matérielle en mettant en place une traduction réglementaire efficace.

01.3.

CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

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 I^{er} du code de l'environnement par le maire 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.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon le même article, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

En effet, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 c'est-à-dire ceux qui n'ont pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - diminuer ces possibilités de construire ;
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

S'agissant de la rectification d'une erreur matérielle, la procédure de modification simplifiée a donc été retenue. A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document. Le règlement écrit et graphique seront modifiés pour intégrer les modifications.

01.4.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La procédure de modification simplifiée, conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, notamment des articles L.153-45 à L.153-48, se déroule de la manière suivante :

- Élaboration du projet de modification simplifiée
 - Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
 - Notification aux Personnes Publiques Associées et saisine de l'Autorité Environnementale pour demande de dispense d'évaluation environnementale,
 - Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- Mesures de publicité :
- Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - Affichage en mairie.
- (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
 - Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation,
 - Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois, mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - la délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.
 - La publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée ne fera pas l'objet d'une saisine de la MRAe au titre du cas par cas, s'agissant de la rectification d'une erreur matérielle.

02

NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

À l'issue de l'enquête publique de la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Nozay qui s'est achevée le 5 octobre 2023, le commissaire-enquêteur avait émis une recommandation afin de réduire la hauteur des constructions nouvelles prévues dans le cadre du projet. Dès lors, la ville a souhaité aller dans ce sens en intégrant cette notion de limitation de la hauteur en zone UB, dans les secteurs de lisière avec la zone UC et ce, sur une profondeur de 15,00 mètres. Or, la rédaction proposée dans le cadre de la modification n°1 du plan local d'urbanisme ne reflète pas assez clairement les éléments évoqués par le commissaire-enquêteur, sans compter que cette «mal façon» rédactionnelle impacte des secteurs de la commune qui n'étaient pas concernés par le champ de la modification n°1 du Plan local d'urbanisme.

La présente procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de NOZAY implique la modification mineure de plusieurs documents constitutifs du plan local d'urbanisme.

La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ajustements opérés par rapport au document opposable.

02.1.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)

02.1.1.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF À LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Afin de procéder à la rectification d'une erreur matérielle, la présente procédure entend apporter les compléments rédactionnels suivants.

Avant	Après
<p>4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE</p> <p>4.2.1. Dispositions générales</p> <p>4.2.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.</p> <p>Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.</p> <p>4.2.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">• les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,• les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques. <p>4.2.2. Dispositions applicables à la zone UB</p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres.</p> <p>Néanmoins, dans une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite de la zone UC, la hauteur maximale des constructions est plafonnée à 9,00 mètres maximum.</p> <p>4.2.2.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres.</p> <p>4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.</p>	<p>4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE</p> <p>4.2.1. Dispositions générales</p> <p>4.2.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.</p> <p>Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.</p> <p>4.2.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">• les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,• les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques. <p>4.2.2. Dispositions applicables à la zone UB</p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres.</p> <p>4.2.2.2. Néanmoins, au sein de la bande plafonnement des hauteurs telle qu'identifiée au règlement graphique du plan local d'urbanisme, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 mètres maximum, à l'exception des équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur n'est pas limitée (cf. 4.2.2.4).</p> <p>4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres.</p> <p>4.2.2.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.</p>

02.1.2.

AJUSTEMENT APPORTÉ À L'ARTICLE RELATIF AUX IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Selon la même logique que le point précédent, l'article 4.4.1.1 est modifié de la façon suivante :

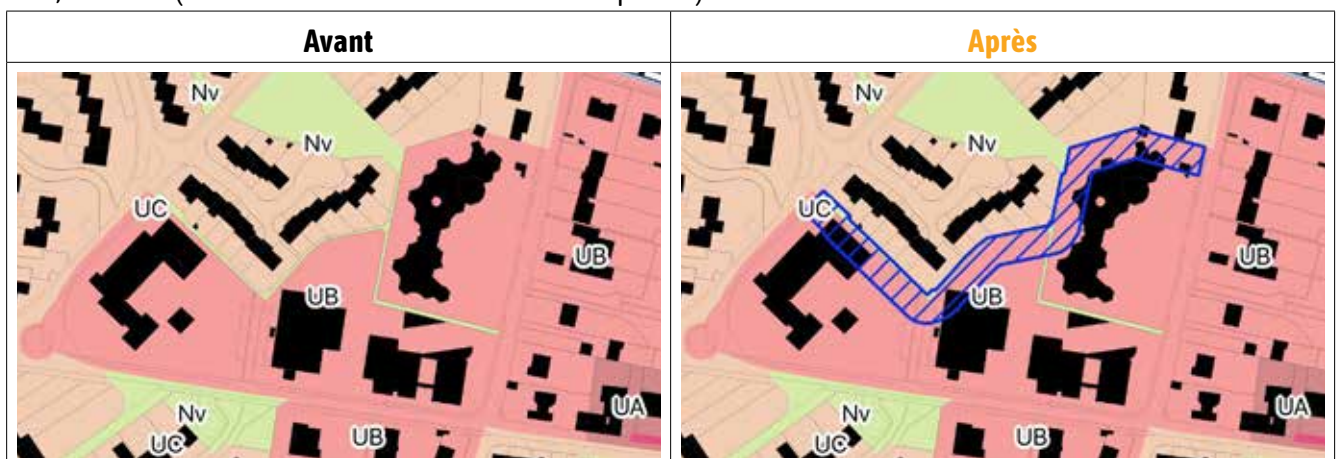
Avant	Après
<p>4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UB</p> <p>4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur une ou plusieurs limites séparatives ; • soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. <p>Toutefois, dans la bande de 15,00 mètres comptée à partir de la limite de la zone UC, les constructions et installations nouvelles doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3,00 mètres. Cette prescription ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>4.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UB</p> <p>4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur une ou plusieurs limites séparatives ; • soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. <p>Toutefois, dans la bande de 15,00 mètres comptée à partir de la limite de la zone UC, les constructions et installations nouvelles doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3,00 mètres. Cette prescription ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

En effet, cette rédaction devient obsolète, les zones tampon des lisières étant dorénavant clairement identifiés graphiquement sur le règlement graphique du plan local d'urbanisme(cf. point 02.2).

02.2.

LA MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)

Ainsi, il est proposé de compléter le zonage actuel tel qu'il a été approuvé le 7 décembre 2023, par la mise en place d'une prescription graphique identifiant précisément et clairement la zone tampon où la hauteur des constructions et installations, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, est plafonné à 9,00 mètres (comme le souhaitait le commissaire-enquêteur).



La motivation de l'ajout de cette prescription graphique tient au fait que la règle introduite, outre sa simplicité d'application sans équivoque d'interprétation, permet également de rectifier une erreur matérielle considérant que les propositions du commissaire enquêteur visait à diminuer la hauteur des constructions à l'égard du lotissement de l'allée Theodorakis.



03

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de NOZAY entraîne la modification des pièces suivantes :

- la pièce n°4 : règlement écrit ;
- la pièce n°5 : règlement graphique

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.



