

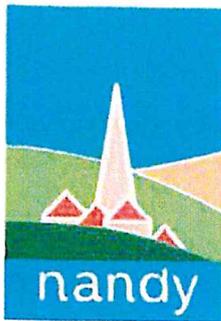
Envoyé en préfecture le 20/10/2021

Reçu en préfecture le 20/10/2021

Affiché le 20.10.21



ID : 077-217703263-20211018-20210434-DE



Département de Seine-et-Marne
Agglomération Grand Paris Sud – Seine Essonne Sénart
Commune de Nandy

Modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation de la modification simplifiée



I – Contexte et situation

Située dans la région Ile-de-France et plus précisément dans le département de Seine-et-Marne, la commune de Nandy fait partie de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart.

La ville est située sur la rive droite de la Seine. Le fleuve constitue sa limite Sud pour partie et ses autres limites sont bordées par les communes de Savigny-le-Temple (à l'Est), Saint-Pierre-du-Perray (au Nord), Morsang-sur-Seine (à l'Ouest) et Seine-Port (au Sud).



La commune compte 6042 habitants au recensement de 2017.

II - Objet de la modification

La commune de Nandy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2004, modifié les 26 mars 2007, 8 juillet 2013, 19 mars 2018 et 14 décembre 2020.

Par arrêté du Maire n° 2021-ST-50 du 2 juillet 2021, une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée en vue d'apporter des ajustements au règlement et des modifications relatives aux clôtures. Par délibération en date

du 18 octobre 2021, le conseil municipal fixera les modalités de la mise à disposition du dossier au public.

Cette procédure porte uniquement sur l'évolution du règlement écrit.

III - Choix de la procédure d'évolution du PLU

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Elle n'a donc pas pour effet de :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- 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, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, avant la mise à disposition du public du projet.

De même, en dehors des cas où la modification a pour objet, soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, le projet de modification peut, à l'initiative du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.



Au vu des légères modifications du règlement proposées, qui ne dénaturent pas l'esprit du PLU et les orientations initiales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la modification selon une procédure simplifiée s'avère donc être la procédure la mieux adaptée pour répondre aux besoins de la municipalité et pour adapter le document d'urbanisme.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment ceux relatifs à la modification, le dossier sera envoyé aux personnes publiques associées, avant le début de la mise à disposition du public.

La délibération du Conseil Municipal fixe quant à elle les modalités de mise à disposition du public.

IV - Justification des évolutions apportées

Les modifications portent sur les points suivants :

- ✓ Il y a lieu de tenir compte de la nouvelle rédaction du livre 1^{er} du code de l'urbanisme issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, et entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 : les articles de la partie législative du code vont être mis à jour.
- ✓ Afin de préserver le caractère patrimonial et naturel que sont le château de Nandy et l'ensemble dit « Pavillon Royal », il est stipulé à l'article 1 de la zone Na que toutes nouvelles constructions ou extensions sont interdites. Il ne s'agit pas pour autant d'interdire la réhabilitation de ces bâtiments.
- ✓ La commune est sollicitée par des propriétaires individuels pour installer des tiny-house sur leur propriété. Afin de prévenir l'apparition de location saisonnières via ce nouveau mode d'habitat qui engendrerait des difficultés de stationnement en centre urbain, il sera interdit à l'article 1 « Les habitats légers, mobiles et démontables, les résidences démontables à vocation d'habitat permanent ». Cependant, lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU, une réflexion sera portée sur l'intégration de ces nouvelles formes d'habitat sur le territoire.
- ✓ La rédaction de l'article 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » a été modifiée pour prendre en compte les préconisations de la CA Grand Paris Sud, compétent en matière d'assainissement.
- ✓ Dans l'article 11 « Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage », l'intégration des constructions dans le paysage naturel ou urbain est conditionnée au respect du caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. De même, la hauteur de la clôture est portée à 1,80 m. sur l'ensemble des zones sauf dans la zone UA correspondant au bourg ancien.
- ✓ En zone 1AU, le nombre de places de stationnement pour les activités commerciales et de services est passé de 6 à 4. Dans le cadre de la future implantation de l'enseigne

Intermarché, la volonté est de minimiser l'imperméabilisation du sol en réduisant le nombre de stationnement à réaliser et favoriser ainsi les modes de déplacement doux.

- ✓ Dans l'article 13 « Obligation en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisir, plantations », le règlement vient préciser que les haies seront composées essentiellement d'essences locales. En effet, la règle de 30% d'essences fleuries et 50% d'essences persistantes est difficile d'application. Il sera également indiqué que leur hauteur ne devra pas excéder 2m. Une liste des arbres et arbustes sauvages à privilégier figurera en annexe 2.
- ✓ Deux nouveaux articles ont été introduits par la loi du 12 juillet 2010, à savoir les articles 15 et 16 relatifs aux obligations environnementales et électroniques. Ainsi, le règlement de chaque zonage comportera seize articles.
- ✓ Un lexique ainsi qu'une liste des essences locales à planter viennent compléter le règlement. Par ailleurs, certaines dispositions figurant à « Article 3 - Modalités d'application » ont été intégrées au lexique car celles-ci s'apparentent plus à des définitions.

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU portent essentiellement sur le règlement écrit du plan local d'urbanisme.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu, ils sont de deux ordres :

- les ajouts sont indiqués par une police bleue ;
- les suppressions sont indiquées par une police rouge barrée.

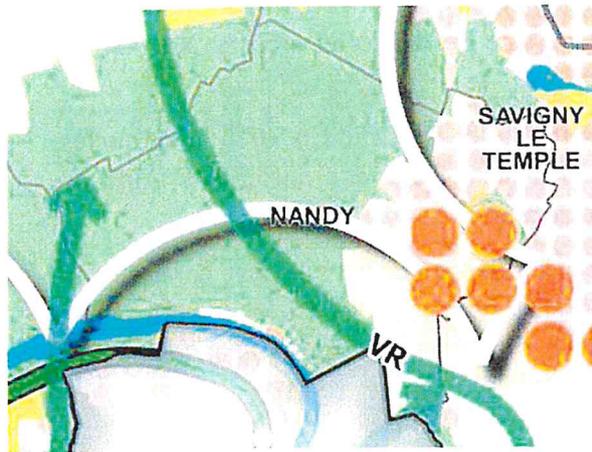
Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Pour rappel, le PLU de Nandy est disponible au service urbanisme aux horaires d'ouverture habituels de la mairie et sur le site de la commune.



Prise en compte des orientations du SDRIF

La procédure de modification engagée ne remet pas en cause les orientations du SDRIF applicables au territoire.



Potentialiser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation prioritaire
- Secteur d'urbanisation conventionnelle
- Liste de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert par les secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Pratiquer et vivre à l'écart

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à développer

- Les contraintes
- Espace de respiration (R)
- Espace agricole et forestier (A)
- Contrainte écologique (E)
- Espace vert (V)
- La forêt et les espaces en eau

Incidences sur l'environnement, les contraintes et les risques naturels et technologiques

Cette procédure de modification ne va pas induire d'effet notable sur l'environnement ou avoir d'incidences sur les risques et contraintes du territoire. En effet, il s'agit essentiellement de supprimer des dispositions réglementaires qui n'ont plus lieu de s'appliquer et de préciser les règles pour les clôtures, les habitats légers, le stationnement pour les commerces en zone IAU.

La commune n'est pas concernée par une zone NATURA 2000. La partie Ouest, occupée par la forêt régionale de Rougeau, et partie Sud de la commune recoupe les inventaires écologiques suivants : ZNIEFF I « Coteaux de Seine à Nandy et Morsang », ZNIEFF II « Forêt de Rougeau » et ZNIEFF II « Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges ».

La commune est concernée au Sud par le PPRI de la Vallée de la Seine.

Il n'y a pas sur la commune d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).