

Conseil Municipal du 24 mars 2025

DELIBERATION N° 2025-02-09 : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NANDY – BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PROJET

L'an deux mille vingt cinq, le **lundi 24 mars à 20 heures**, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à la mairie de Nandy, sous la Présidence de Monsieur René RÉTHORÉ, son Maire en exercice.

Date de convocation :	18 mars 2025	Nombre de conseillers municipaux :	
		En exercice :	28
Date d'affichage :	18 mars 2025	Présents :	18
		Votants :	26
Secrétaire de séance :	Laurent VANDERHAEGHE	Absent :	02

Présents :

Monsieur René RETHORE, Monsieur Grégory MASSAMBA, Madame Claudie ORMEAUX, Monsieur Laurent VANDERHAEGHE, Madame Margaret DE GROOT, Monsieur Alexandre VIEIRA, Madame Sophie JACOTIN, Monsieur Roland DELATTRE, Madame Isabelle JOURDAIN, Madame Stéphanie FOURNEL, Monsieur Jean-Marie VAYER, Madame Jenna SALORD, Madame Emilie LARGE, Monsieur Coumar PREM, Monsieur Jean-François RIOS, Monsieur Jean-Marc MAUGUIN, Monsieur Patrick KATAKO, Monsieur Claude ARNOU

Absents excusés et représentés :

Monsieur Simon YORO	donne pouvoir à	Madame Claudie ORMEAUX
Monsieur Abdelkrim TABBOU	donne pouvoir à	Madame Margaret DE GROOT
Madame Meryem GÜLSEN	donne pouvoir à	Monsieur René RETHORE
Madame Manon SALOMONI-GOMES	donne pouvoir à	Monsieur Laurent VANDERHAEGHE
Madame Joana DISTIN	donne pouvoir à	Monsieur Grégory MASSAMBA
Monsieur Alexis CABELLO	donne pouvoir à	Monsieur Alexandre VIEIRA
Madame Fatima GACEM	donne pouvoir à	Madame Sophie JACOTIN
Monsieur Jean-Pierre JACQUART	donne pouvoir à	Monsieur Claude ARNOU

Absents non représentés :

Monsieur Florian GERBER, Madame Marie KOUNDOU

EXPOSE :

Cette délibération a pour objet la valider le document d'étape de la révision du PLU après la concertation avec le public qui s'est tenue le 8 mars 2025. Il convient de présenter les éléments de la concertation ci-dessous :

1. BILAN DE LA CONCERTATION

1.1. Les modalités de la concertation avec le public

Le Code de l'Urbanisme n'impose aucune règle en matière de concertation, toutefois les modalités de la concertation doivent permettre une consultation effective et :

- Se dérouler tout au long de la procédure,
- Être suffisante pour permettre une bonne information de la population,
- Mettre en place des moyens permettant de recueillir les avis de la population.

La délibération du Conseil municipal du 20 juin 2022, a précisé les modalités de la concertation dans le cadre du PLU de Nandy qui prévoyait d'associer les habitants conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme :

Les moyens d'information utilisés étaient :

- une information dans le bulletin municipal et sur le site internet de la ville,
- l'organisation d'au moins une réunion publique ou forum.
- disposition d'un dossier comprenant les documents d'étapes suivant le déroulement de l'étude,
- mise à disposition d'un registre,
- des panneaux d'exposition présentant les différentes étapes du PLU

1.2 La mise en œuvre de la concertation avec le public

Les modalités effectives de la concertation avec les habitants ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude.

- **Une réunion publique : un forum a eu lieu le 8 mars 2025** (présentation du diagnostic et du projet de PADD, présentation de la traduction réglementaire),
- **Une affiche et un article sur le site internet informant de la tenue de la réunion publique forum,**
- **Une page dédiée sur le site internet de la ville alimentée** au fur et à mesure de l'avancée de la procédure
- **Des panneaux d'exposition mis en place lors du forum**

Le projet de PLU a bénéficié d'une concertation continue tout au long de la procédure respectant les modalités fixées dans la délibération.

L'élaboration du PLU s'est appuyée sur une démarche de travail partagé avec tous ceux qui ont souhaité participer à ce projet important pour la commune : habitants, élus...

Une information a permis à chacun de suivre l'évolution du dossier et d'être informé des temps d'échange et de concertation spécifiques.

Les contributions ont trouvé leur place dans les documents constitutifs du PLU: le diagnostic, le PADD, mais aussi les OAP et plus précisément encore, dans le dispositif réglementaire.

Les tableaux d'analyse réalisés dans le cadre de l'élaboration du bilan de concertation joint à la délibération montrent l'importance des apports de la concertation dans la constitution du PLU.

Il convient donc de dresser un bilan positif de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU de Nandy.

2. ARRÊT DU PROJET DE PLU

Au-delà de la définition du droit des sols, l'objectif de la commune est de faire du futur document d'urbanisme de Nandy un outil dynamique de mise en œuvre du projet de la ville.

Ainsi, le dossier de PLU a fait l'objet d'un travail de co-construction avec les élus, ayant permis l'élaboration :

- D'un diagnostic et de son état initial de l'environnement,
- D'un projet de territoire, formalisé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), thématique et de 2 OAP sectorielles au Nord et au Sud de la commune
- D'un dispositif réglementaire (écrit et graphique) sous la forme d'un règlement écrit et d'un plan de zonage
- D'une évaluation environnementale et des justifications des choix retenus pour l'élaboration des différents documents du PLU révisé.

Le diagnostic a décrit les caractéristiques et synthétisé les enseignements pour le territoire, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été fondée sur les enseignements et enjeux mis en évidence par le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Le PADD a été réalisé avec le souci constant de respecter, protéger et valoriser l'identité de la commune de Nandy et de trouver un équilibre entre densification, diversification du parc de logements, confortation de l'offre commerciale, maintien des terres agricoles et préservation du cadre de vie et de l'environnement.

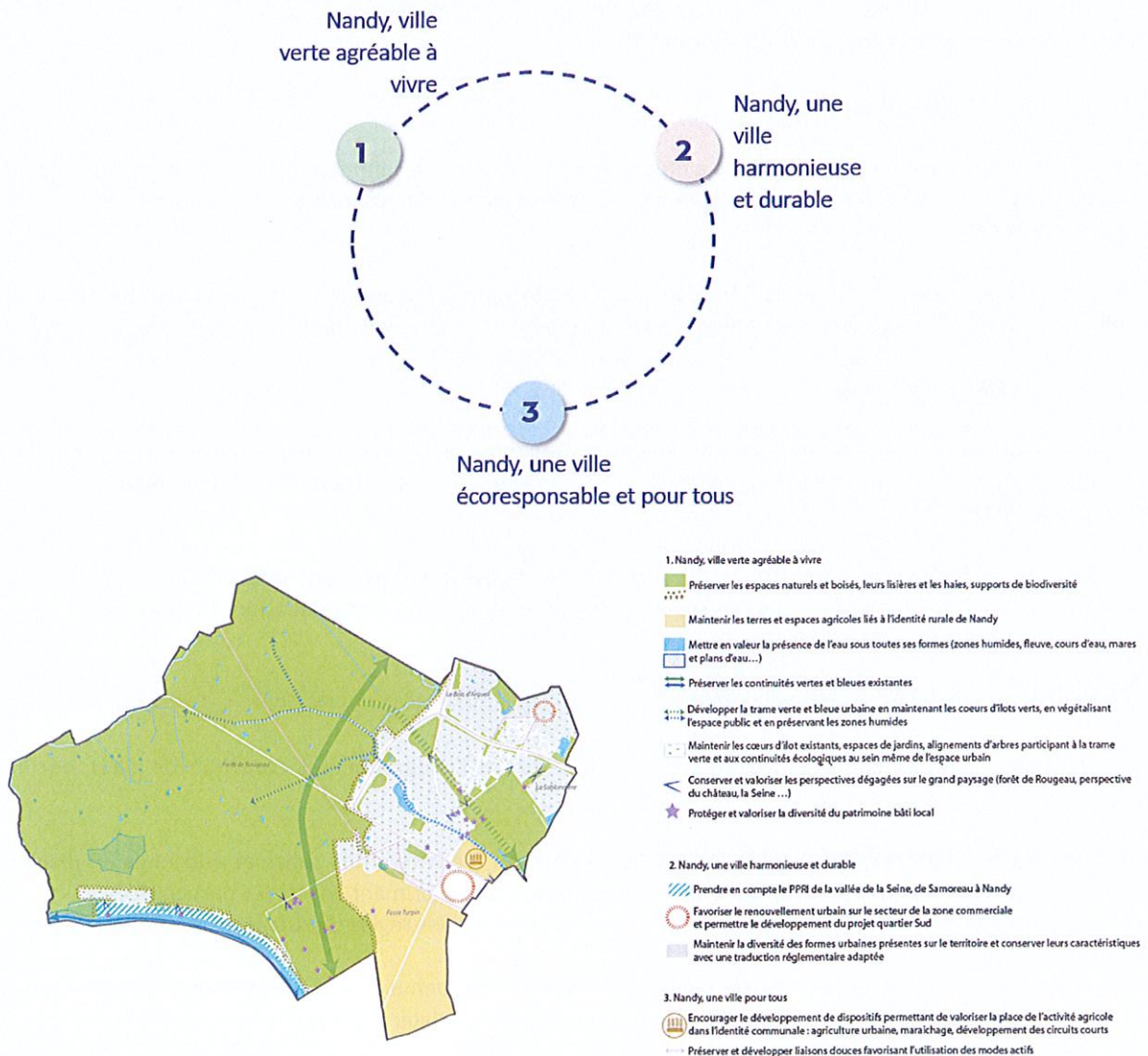
Ces orientations peuvent alors être mises en œuvre à travers les différents documents opposables du PLU (OAP, Règlement et Zonage). Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le dispositif réglementaire (règlement et zonage) traduisent directement les orientations exprimées par le PADD.

Enfin, les justifications des choix retenus expliquent les motivations suivies pour la réalisation du PADD et des documents opposables au regard des enjeux exprimés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement, tandis que l'évaluation environnementale examine les incidences du projet sur l'environnement.

2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organise en 3 axes d'orientations accompagné d'une carte de synthèse (voir détails dans le dossier PLU consultable via le lien suivant : <https://urlz.fr/q7w4>)

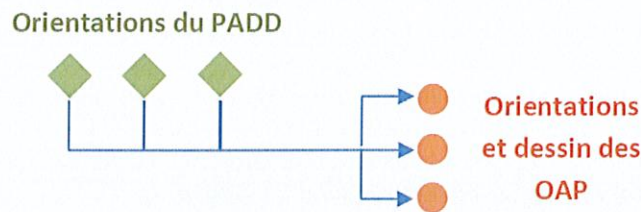
Les trois axes retenus traduisent transversalement une volonté commune à l'ensemble des acteurs qui ont œuvré à l'écriture de ce projet, à savoir veiller au « bien-vivre » des habitants du territoire, dans tous ses aspects : habitat, agriculture, paysage, environnement, équipements, développement économique...



Les grandes orientations du projet de PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal lors de sa séance du 24 juin 2024.

2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers. Les orientations, ainsi que le dessin des OAP, sont construits en fonction des orientations du PADD et appuyés sur les éléments du diagnostic.



Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Nandy ont été définies conformément aux dispositions des articles L. 151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles visent à préciser les orientations du PADD :

- À l'échelle du territoire communal sur une thématique particulière (OAP thématiques) ;
- À l'échelle des secteurs de projet identifiés dans le village (OAP sectorielle).
-

Dès lors, les orientations des OAP ont été élaborées dans un lien étroit avec celles portées par le PADD, suivant une logique d'échelles ayant pour objet de garantir une transcription adaptée des orientations du PADD, du secteur de projet au territoire dans son ensemble.

- **Les OAP thématiques**

1 OAP thématique **Trame Verte et Bleue** a été définie sur le territoire communal afin de traduire les objectifs du PADD, dans le prolongement des enseignements identifiés par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement :

L'OAP thématique permet de spatialiser de manière contextualisée les orientations du PADD et les éléments des politiques publiques sectorielle en matière d'environnement et de biodiversité (voir dossier complet PLU).

- **Les OAP sectorielles**

2 OAP sectorielles ont été définies sur l'ensemble du territoire communal. Elles permettent une traduction des orientations du PADD en y fixant les partis-pris d'aménagement et la programmation souhaités (voir dossier complet de PLU)

Les OAP entendent ainsi permettre la mise en œuvre d'opérations assurant une urbanisation organisée et adaptée au contexte local, dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'intégration paysagère et fonctionnelle qualitative.

2.3 Le plan de zonage et le règlement écrit

Le règlement, tel que défini à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plan de zonage), identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire; il peut s'accompagner de documents annexes exprimant des règles particulières.
- le document écrit, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire communal. (voir règlement et zonage du dossier de PLU)

Le découpage du territoire en différentes zones

Nandy possède déjà un PLU, aussi le découpage de zone est issu de l'analyse menée dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. La définition des zones s'est traduite par un réel travail de pédagogie et une volonté des élus de construire ensemble un projet cohérent qui traduise les orientations du PADD.

Le travail d'analyse, notamment par les formes urbaines, et le travail réalisé procédure ont permis de définir les zones, secteurs et sous-secteurs ci-contre. Ils assurent la bonne traduction réglementaire des orientations du PADD.

Dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU décline son zonage en 4 grands types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (1AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N)

Une organisation qui traduit les formes urbaines existantes dans les espaces urbains

Concernant les zones ayant pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat, les règles ont été construites et partagées avec les élus pour permettre une évolution du bâti dans la continuité de l'existant, en fonction de leur forme bâtie et de leur densité. En effet, les destinations autorisées et interdites ainsi que les règles d'implantation et de gabarit ont été élaborées de manière à conforter les situations existantes tout en laissant la possibilité d'une évolution douce de ces espaces urbains. Cette organisation traduit les orientations du PADD. (voir plan de zonage du PLU).

Par ailleurs, au vu des enjeux identifiés dans le PADD, des règles ont été construites et partagées avec les élus pour permettre une certaine souplesse dans le bourg afin d'assurer son rôle de mixité fonctionnelle. Les destinations autorisées et interdites ainsi que les règles d'implantation et de gabarit ont été élaborées de manière à conforter les situations existantes tout en laissant la possibilité de développer les équipements ou les services adaptés. Cela traduit les orientations du PADD.

Une volonté de préserver les espaces naturels et agricoles tout en prenant en compte l'existant

La zone A est délimitée pour les espaces agricoles. Cette zone dispose de droits à construire très limités afin de préserver les espaces agricoles du territoire.

La zone N concerne principalement la forêt du Rougeau. Cette zone dispose de droits à construire très limités afin de préserver les espaces naturels du territoire. Une reconnaissance de l'existant entend permettre une évolution maîtrisée du bâti existant et des besoins identifiés.

Les dispositions réglementaires spécifiques :

Afin de compléter les dispositions réglementaires des différentes zones, plusieurs prescriptions spécifiques ont été définies. Elles permettent de consolider de manière localisée la transcription des orientations du PADD dans le règlement et le zonage (notamment sur le volet environnemental) et de mettre en œuvre des outils spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent également de localiser des orientations développées dans les OAP.

Les prescriptions spécifiques peuvent être regroupées en plusieurs thématiques, qui seront déclinées ci-après :

1. Les prescriptions au sujet de la Trame verte et bleue et des transitions paysagères,
2. Les prescriptions d'ordre patrimonial,
3. L'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination,

Les différentes prescriptions identifiées sur le plan de zonage et dans le règlement sont les suivantes :

1. Pour les prescriptions au sujet de la Trame verte et bleue et des transitions paysagères :
Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme,
Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
Des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
Des zones humides à forte probabilité identifiées par le SAGE au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
Des mares, bassins, étangs et plan d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
2. Concernant les prescriptions d'ordre patrimonial :
Des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

3. Des bâtiments susceptibles d'un changement de destination au titre de l'urbanisme

2.4 Les étapes à venir

L'arrêt du projet de PLU révisé constitue une étape essentielle pour la révision du PLU de Nandy Pour autant, la démarche n'est pas achevée ; plusieurs étapes vont désormais se succéder jusqu'à l'approbation du PLU :

- Une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA),
- Une enquête publique d'une durée d'un mois, à la suite de laquelle le Commissaire enquêteur remettra un rapport sous un mois sur le PLU
- La prise en compte des ajustements nécessaires à la suite des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique,
- L'approbation du PLU en Conseil municipal.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-31 et suivants, L. 103-2 à L. 103-6 et R.153-3,

VU le Plan Local d'Urbanisme de Nandy approuvé le 20 septembre 2004 modifiés le 26 mars 2007, 8 juillet 2013, 19 mars 2018, 14 décembre 2020, 21 mars 2022 et 3 octobre 2022. Mise à jour le 03 février 2023.

VU la délibération du Conseil municipal de Nandy en date du 20 juin 2022 prescrivant la révision du PLU avec la définition des objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU la délibération du Conseil Municipal de Nandy actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU qui s'est tenu le 24 juin 2024,

VU l'adoption du Schéma Directeur de la Région Ile de France environnemental (SDRIF-e) le 11 septembre 2024
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Grand Paris Sud arrêté le 4 février 2025,

VU le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que les études d'urbanisme relatives à la révision du PLU ont été achevées,

CONSIDÉRANT les pièces du dossier de projet de révision du PLU,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Sur proposition du Maire et après en avoir délibéré à la MAJORITE (25 voix POUR et 1 voix CONTRE : Monsieur KATAKO), le Conseil municipal :

DÉCIDE de tirer le bilan de la concertation, tel que détaillé dans le document annexé à la présente délibération,

DÉCIDE d'arrêter le projet de PLU révisé de Nandy tel qu'il est annexé à la présente délibération,

DÉCIDE de soumettre pour avis le projet de révision du PLU à l'autorité environnementale, aux personnes publiques associées, ainsi à celles qui en ont, le cas échéant, fait la demande.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'une publication électronique pendant un mois sur le site internet de la ville, d'un affichage pendant un mois en mairie de Nandy et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

DIT que les documents listés ci-après font partie intégrante de la délibération transmise au contrôle de légalité :

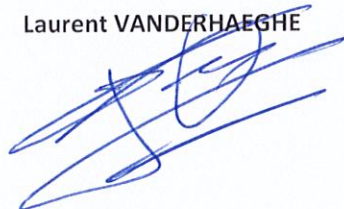
1. Le bilan de la concertation,
2. Le rapport de présentation,
3. Le projet d'aménagement et de développement durables,
4. Les orientations d'aménagement et de programmation,
5. Le règlement d'urbanisme,
6. Le plan de zonage,
7. Les annexes

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont les membres présents signé au registre.
Pour copie conforme.

Nandy, le 25 mars 2025


Le secrétaire de séance

Laurent VANDERHAEGHE



Le Maire

René RÉTHORÉ



Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le 31-03-2025



ID : 077-217703263-20250331-20250209-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME NANDY



BILAN DE LA CONCERTATION



Projet de PLU arrêté en conseil municipal du 24 mars 2025

Introduction.....	3
1. Les modalités de concertation.....	4
2. Les apports de la concertation.....	5
3. Conclusion.....	7
4. Annexes.....	8

Par délibération en date du 20 juin 2022, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquant ainsi sur l'ensemble du territoire.

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus aux articles L.132-7 et L.132-9).

Cette délibération fixait les modalités de la concertation suivantes :

- *une information régulière par publication dans le bulletin municipal,*
- *une publication sur le site internet institutionnel de la commune (www.nandy.fr),*
- *l'organisation d'un forum avec l'affichage de panneaux d'exposition présentant les différentes étapes du PLU,*
- *mise à disposition d'un dossier comprenant les documents d'étape suivant le déroulement de l'étude,*
- *mise à disposition d'un registre à l'attention du public afin de recevoir leurs observations,*

Le présent bilan est exposé devant le conseil municipal qui délibérera préalablement à l'arrêt du PLU.

La concertation a permis aux habitants de s'exprimer sous différentes formes.

La concertation avec les habitants a été mise en œuvre tout au long de l'étude à travers un **dispositif transversal de concertation** et des temps forts répartis dans les différentes phases d'étude de la révision du PLU :

- **Un forum** s'est tenu à Nandy le **8 mars 2025**. L'objectif de la réunion était de présenter aux habitants **le contenu d'un PLU, les objectifs de la révision du PLU de Nandy, la synthèse du PADD et sa traduction réglementaire**. Ce forum permet également aux habitants de découvrir et comprendre les grandes évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel. Cette instance de concertation, qui a rassemblé une vingtaine de participants, a ainsi permis d'échanger avec les habitants et de répondre à leurs interrogations.
- **Un registre** a été ouvert le 26 juin 2022 pour que les administrés qui le souhaitent puissent exprimer leurs attentes et leurs observations. Il a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie, aux horaires habituels d'ouverture au public. Aucune contribution n'a été apportée au registre.

Toutes les remarques ou propositions ont été étudiées. À chaque fois que cela a été possible, elles ont été prises en compte dans le projet de PLU dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'esprit et l'économie générale du projet.

La commune a également mené **une campagne d'information via le site de la commune de Nandy**

- Le site internet de la commune met à disposition des habitants les informations concernant la procédure de révision du PLU.
 - La commune a également déployé des affiches afin d'informer les habitants de la tenue du forum.
- L'ensemble des comptes-rendus et des supports de présentation des temps de concertation a été communiqué également sur le site internet de la ville de Nandy.

Ces éléments sont illustrés en annexe du présent document.

Le tableau ci-dessous établit la synthèse des contributions / remarques. Les contributions sont classées par thématique afin d'en faciliter la lecture. Le tableau exprime également la manière dont ces remarques ont été prises en compte au sein du PLU.

Synthèse des contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
<i>Compatibilité avec les documents supra-communaux/ densification / préservation du cadre de vie</i>	
<p>Il semble y avoir une contradiction entre les objectifs de densification dans les zones d'habitat imposés par les documents supra-communaux et la préservation de l'environnement et du paysage également imposés par ces mêmes documents.</p>	<p>Effectivement, l'exercice du PLU est de trouver l'équilibre entre les réponses aux besoins en logements notamment en Ile de France, la préservation du cadre de vie, la préservation des espaces agricoles et la protection de l'environnement. Le projet de PLU permet de répondre à ces objectifs.</p>
<i>Evolution des quartiers d'habitat résidentiel</i>	
<p>« Si je prends l'exemple de certains quartiers de Nandy, il existe une volonté de surélévation de constructions existantes qui ont des hauteurs à R, R+1, qui entraînera une conséquence sur les constructions voisines (création de vue chez le voisin, perte d'ensoleillement...) »</p>	<p>Effectivement le PLU permet une hauteur à R+1+C cette hauteur a été légèrement abaissée par rapport au PLU actuel qui était de 11m. Il est difficile de limiter les surélévations de constructions existantes dans des gabarits de maisons pour permettre des évolutions douces correspondant à des besoins du quotidien.</p>
<i>Commerces et attractivité</i>	
<p>« Y a-t-il des commerces qui seront conservés dans le quartier des Bois ? »</p>	<p>Le PLU révisé prévoit de conserver 3 polarités commerciales à surface équivalent par rapport à l'existant sur le territoire en les répartissant différemment. 500 m² dans le quartier des Bois programmé dans l'OAP Nord, les commerces de proximité du bourg qui sont conservés et 1000 m² dans le quartier Sud faisons l'objet d'une OAP afin de retrouver une locomotive commerciale.</p>
<i>Population et logements</i>	
<p>« Comment faire pour que Nandy reste une ville à taille humaine ? »</p>	<p>Le projet de PLU prévoit une programmation de logements adaptée pour rééquilibrer le parc existant et favoriser un parcours résidentiel. 140 logements à horizon PLU ne serviront qu'à maintenir le niveau de population actuelle à 6500 habitants. La programmation envisagée dans les OAP permettra une croissance modérée de la population à environ 7000 habitants. Par ailleurs, le projet de PLU, renforce la protection du cadre de vie, des espaces agricoles et de l'environnement au sens large y compris dans les zones urbaines.</p>

Synthèse des contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
<i>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i>	
<p>OAP Nandy Nord « Est-il prévu des stationnements pour les personnes habitant chemin des Tournesols stationnant sur le parking Intermarché afin d'éviter du stationnement sur voie ? »</p>	<p>Aucun stationnement pour les secteurs environnants n'est prévu. En effet, la résidence faisant l'objet de l'OAP sera sécurisée et le parking sera privé en sous-sol ou semi-enterré. Cependant, des espaces de stationnement restent à disposition, avec plus de 2000 places de stationnement à l'échelle de la commune. De plus, un nombre limité de places extérieures sera réservé au commerce pour faciliter l'accès des usagers.</p>
<p>OAP Quartier Sud « Il y a-t-il une réflexion pour desservir le projet par les bus ? »</p>	<p>Il y a bien des bus qui passent à proximité du projet. De plus, la réflexion est engagée sur la régulation des vitesses et la mise en place d'une piste cyclable pour se rendre jusqu'à Cesson.</p>
<p>OAP Quartier Sud « Quelle est la surface commerciale prévue sur le quartier sud ? »</p>	<p>1000 m² sont prévues au sud et 500 m² au nord (contre 1400 m² actuellement sur l'Intermarché en friche).</p>
<p>OAP Quartier Sud La zone de chalandise est plus importante au nord qu'au sud et notamment avec une zone d'habitat plus importante et la proximité avec Savigny. Je pense qu'il ne faut pas céder sur l'importance du commerce au nord.</p>	<p>En effet, la population située au nord de la commune nécessite un commerce facilement accessible à pied. Le PLU révisé maintient l'objectif de préserver une surface commerciale dans cette partie de la commune, tout en réduisant sa taille contrairement à l'avis de la chambre de commerces et d'industrie.</p>
<i>Aspect extérieur des constructions</i>	
<p>« Concernant les clôtures, on observe une hétérogénéité à l'échelle de la commune (en hauteur et en matériaux) avec notamment des problématiques liées à l'installation de brises vues. »</p>	<p>Effectivement, nous avons essayé de réglementer les clôtures dans le PLU révisé : « <i>Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants.</i> ». Pour autant, il reste difficile de faire appliquer les règles sur les clôtures notamment en cas d'infraction.</p>

Les modalités de concertation ont ainsi permis aux habitants de s'informer, aussi bien par l'intermédiaire du forum, du site internet, sur les objectifs de la révision du PLU et les évolutions du document prévues dans ce cadre. Le forum a permis de répondre aux interrogations des habitants et a permis à chacune et chacun de contribuer activement à la révision du PLU.

Le bilan de la concertation apparaît ainsi positif étant donné que les différents dispositifs de concertation ont permis d'ajuster et d'enrichir le projet de révision du PLU élaboré par l'équipe municipale sur une diversité de thématiques.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU.

Extrait du site internet de Nandy, onglet « Urbanisme » et « Actualités », présentant le forum du PLU :

Réunion Publique / Forum PLU

ENVIRONNEMENT PUBLIÉ LE LUNDI 27 JANVIER 2025



Plan Local d'Urbanisme

Venez participer à l'élaboration de votre futur

SAMEDI 8 MARS 2025

10h-12h

en Mairie - salle du Conseil Municipal

Contact

Service Urbanisme

☎ [01 64 19 29 50](tel:0164192950)

✉ [Contacter](#)

Le plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU) fixe les normes de planification de l'urbanisme pour la commune. Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé. Il est élaboré par la commune.

Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article R.153-20 du code de l'urbanisme, la commune de Nandy informe que le Conseil municipal du 20 juin 2022 a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Conformément au code de l'urbanisme, la délibération relative aux objectifs poursuivis par cette révision et les modalités de la concertation a été affichée pendant un mois en mairie et peut être consultée à l'adresse suivante : Hôtel de Ville - 9 Place de la Mairie - 77176 Nandy.

Un registre d'observation est mis à disposition du public afin d'y recevoir leurs observations, à l'accueil de la mairie .

Affiche de communication, relayée par la ville, portant sur l'organisation du forum du 8 mars 2025 :

 **PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Forum PLU
Réunion Publique

 Venez participer à
l'élaboration de
votre futur PLU !

 **Samedi 8 mars 2025** de 10h à 12h

 **En Mairie - salle du conseil**

Extrait de la présentation et compte rendu du forum (mars 2025) :

ORDRE DU JOUR

- Le PLU c'est quoi ?
- Les documents supra-communaux que le PLU doit respecter
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Du PADD au dispositif réglementaire

DU PADD AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE



Formes urbaines



ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

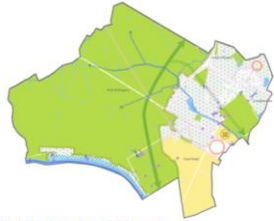
ment et de Programmation (OAP)

ementaires par rapport au PLU actuel

probation du PLU révisé



PLAN DE
ZONAGE



PADD

1. Les règles permettant de lutter contre l'artificialisation des sols

b) L'instauration d'une part minimale d'espaces verts de pleine terre plus fortes que dans le PLU actuel

Nandy - Révision du PLU - Forum dispositif réglementaire

COMPTE-RENDU DE RÉUNION	
Révision du PLU de Nandy	
Réunion Forum PLU	08/03/2025
Objet : Forum PLU	

Participants :

M. le maire
Le Maire adjoint
Equipe technique

Espace Ville

Habitants (entre 10 et 20 participants)

Objectif :

- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie
- Favoriser la biodiversité
- Lutter contre les îlots de chaleurs

Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

- Instauration de la pleine terre

Introduction du maire puis présentation du projet de PLU par Mme Lumina. Les interventions se font durant la présentation à la fin de chaque sous parties.

OAP Nandy Nord

Habitants : Est-il prévu des stationnements pour les personnes habitant chemin des tournesols stationnant à Intermarché afin d'éviter du stationnement sur voie ?

Maire : Il n'est pas prévu de stationnements pour les riverains en dehors du projet. En effet, cette résidence sera sécurisée et le parking sera privé. Cependant, il existe des stationnements plus loin permettant le stationnement. Il existe plus de 2000 places de stationnement à l'échelle de la commune. Néanmoins, il y aura du stationnement limité pour le commerce pour faciliter leurs accessibilités.

Ce problème de stationnement est lié au fait que beaucoup d'habitations individuelles ont transformé leur garage en lieu de vie et les parkings souterrains des logements collectifs sont vides.

OAP Quartier Sud

Habitants : Il y a-t-il une réflexion pour desservir le projet par les bus ?

Maire : Il y a bien des bus qui passent par la route de Seine Port qui passe à proximité du projet. De plus, il y a aura une réflexion sur la régulation des vitesses et la mise en place d'une piste cyclable pour se rendre jusqu'à Cesson.

Panneaux d'exposition du forum (mars 2025) :

Nandy révisé son

Plan

Local

d'Urbanisme

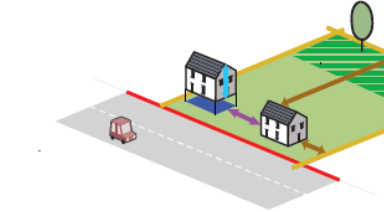


Le projet de règlement

UA : Centre village

PAR RAPPORT A LA RUE
A l'alignement ou retrait d'environ 2 mètres

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Au moins une limite séparative ou en retrait
En retrait : si vues : 6 mètres
autre : 3 mètres
Retrait de 10 mètres en fond de parcelle

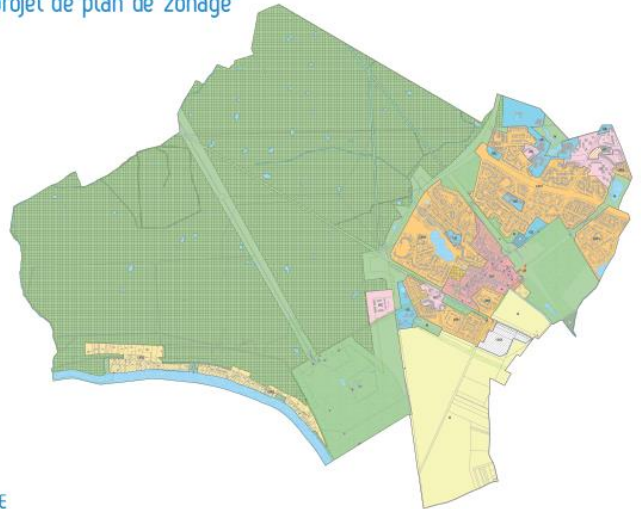


HAUTEUR MAXIMALE	EMPRISE AU SOL	PLEINE TERRE
Bâtiment existant : hauteur actuelle Nouveau bâtiment : 12 mètres (R+1+c)	60%	30%

Nandy révisé son Plan Local d'Urbanisme



Le projet de plan de zonage



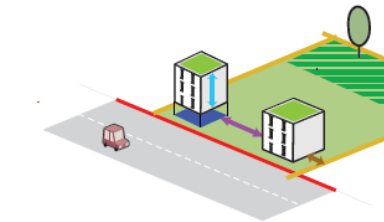
LE ZONAGE

- Les Zones naturelles et agricoles**
 - Zones A : Agricole
 - Zones N : Naturelle
- Les Zones urbaines**
 - Zones UA : Centre ancien
 - Zones UC : Habitat collectif
 - Zones UE : Equipements
 - Zones UR1 : Habitat individuel dense
 - Zones UR2 : Habitat individuel diffus
 - Zones UP : Projet
- Les Zones à urbaniser**
 - Zones 1AU : Zone à urbaniser

UC : Habitat collectif

PAR RAPPORT A LA RUE
En retrait de 5 mètres

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
En limite séparative ou en retrait
En limite avec la zone UR, les constructions principales doivent être implantées en retrait.
Si retrait : L = h (L le retrait équivalent à la hauteur du bâtiment)



HAUTEUR MAXIMALE	EMPRISE AU SOL	PLEINE TERRE
13 mètres	60%	30%

- 2 OAP sectorielles**
- Nandy Nord
 - Quartier Sud



LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

La protection du patrimoine naturel

- Espace boisé classé
- Espace paysager protégé
- Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha hors site urbain constitué
- Alignement d'arbres à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Zones humides avérées
- Lacs, cours d'eau et mares à protéger
- Périmètre du PPRI de la Vallée de la Seine

La protection du patrimoine bâti et paysager

- Élément de patrimoine à préserver
- Cône de vue

Implantations spécifiques des constructions

- Bande de recul des constructions

Les secteurs de projets

- Emplacement réservé
- Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Bâtiment pouvant changer de destination

Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Thématique) ?

L'élaboration d'OAP thématiques sur des sujets spécifiques à l'échelle communale permet de détailler les moyens de mise en oeuvre des objectifs du PADD.

Les OAP sont opposables et s'appliquent dans un rapport de compatibilité lors de l'instruction des demandes d'autorisation des droits de sol.

1 OAP Thématique

- Trame verte et bleue

Extrait des contributions lors du forum de présentation du PLU (mars 2025) :

PREMIÈRE JOURNÉE

Le 26/06/2022 de 1 heures à 1 heures

Observations de M^{me}

Explications claires pour la partie nord et les futures constructions de la nouvelle zone commerciale par exemple.

Reunion sur le PLU très intéressante, clair.
Un Equilibre de commerces prévus au nord et au Sud qui est rassurant.
Nandy doit rester une 'Madame Et Oublier' ville pas trop peuplée.

Reunion intéressant et malheureusement pas assez de Nandéens.

Belle présentation très intéressante