PLAN LOCAL D'URBANISME

NANDY

BILAN DE LA CONCERTATION

Projet de PLU arrêté en conseil municipal du 24 mars 2025

SOMMAIRE

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

INTRODUCTION

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.

MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

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.

  Ces éléments sont illustrés en annexe du présent document.

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.

APPORTS DE LA CONCERTATION

Le tableau ci-dessous établit la synthèse des contributions / remarques / questions des habitants. Ces 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
Compatibilité avec les documents supra-communaux/ densification / préservation du cadre de vie	
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.	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.
Evolution des quartiers d'habitat résidentiel	
« 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…) »	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.
Commerces et attractivité	
« Y a-t-il des commerces qui seront conservés dans le quartier des Bois ? »	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.
Population et logements	
« Comment faire pour que Nandy reste une ville à taille humaine ? »	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.

Synthèse des contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
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 ? »	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.
OAP Quartier Sud « Il y a-t-il une réflexion pour desservir le projet par les bus ? »	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.
OAP Quartier Sud « Quelle est la surface commerciale prévue sur le quartier sud ? »	1000 m² sont prévues au sud et 500 m² au nord (contre 1400 m² actuellement sur l'Intermarché en friche).
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.	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.
Aspect extérieur des constructions	
« 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. »	Effectivement, nous avons essayé de réglementer les clôtures dans le PLU révisé : « *Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants.* ». Pour autant, il reste difficile de faire appliquer les règles sur les clôtures notamment en cas d'infraction.

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

Contact

Service Urbanisme

01 64 19 29 50

Contacter

Plan Local d'Urbanisme

Venez participer à l'élaboration de votre futur

SAMEDI 8 MARS 2025
10h-12h
en Mairie – salle du Conseil Municipal

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 .

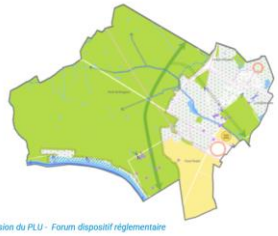
Affiche de communication, relayée par la ville, portant sur l'organisation du forum du 8 mars 2025 :

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

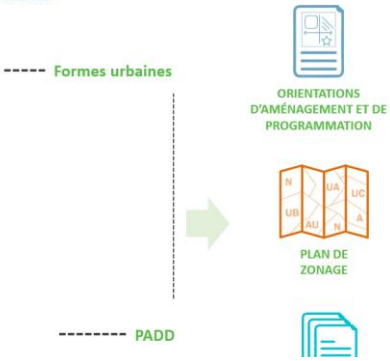
ORDRE DU JOUR

- 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



Nandy - Révision du PLU - Forum dispositif réglementaire



nent et de Programmation (OAP)

ementaires par rapport au PLU actuel

probation du PLU révisé

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

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)

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

Habitante : 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

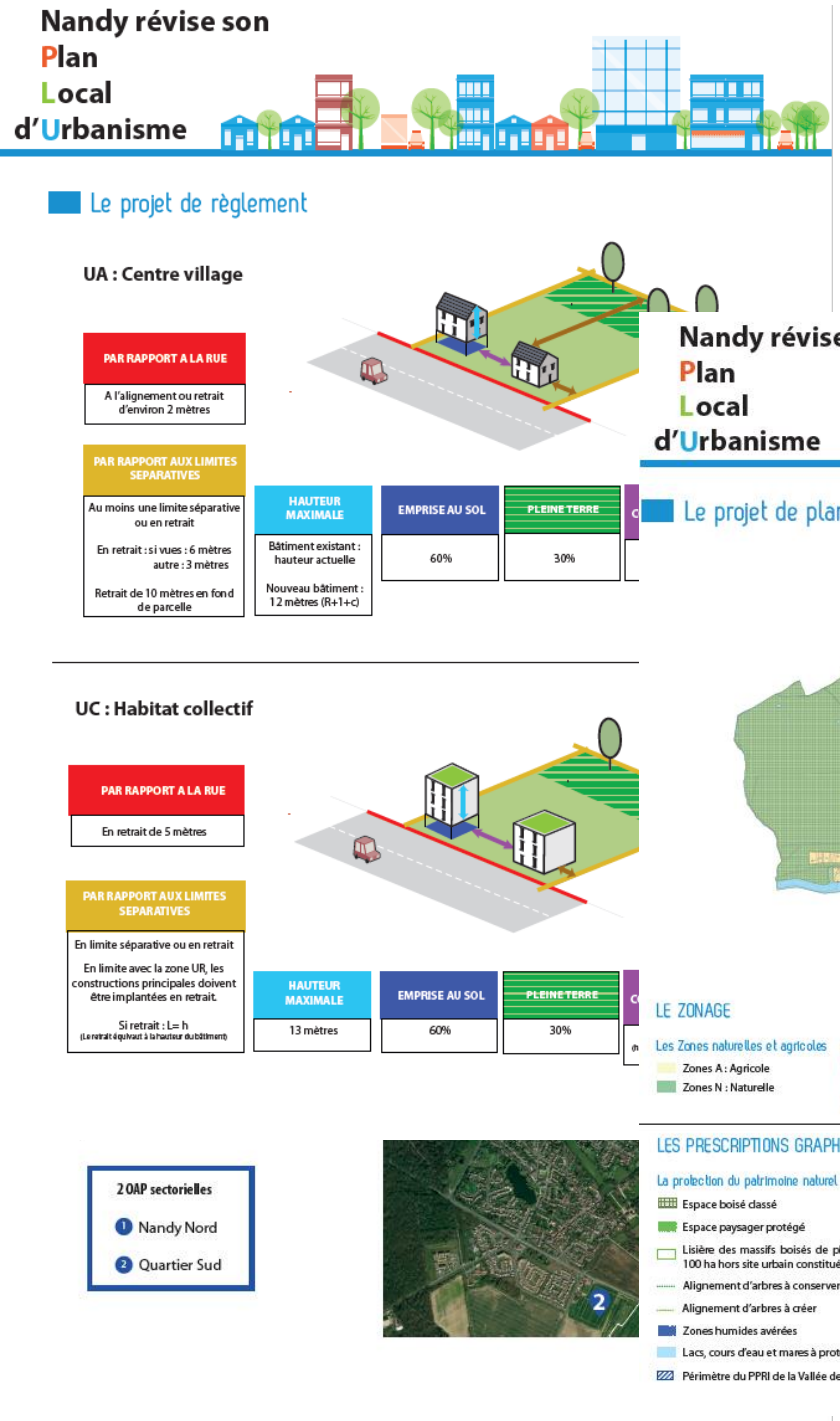
Habitant : Il y a-t-il une réflexion pour desservir le projet par les bus ?
Maire : Il y a bien des bus qui passent par la route de Seine Port qui passe à proximité du projet. De plus, il y a aura une réflexion sur la régulation des vitesses et la mise en place d'une piste cyclable pour se rendre jusqu'à Cesson.

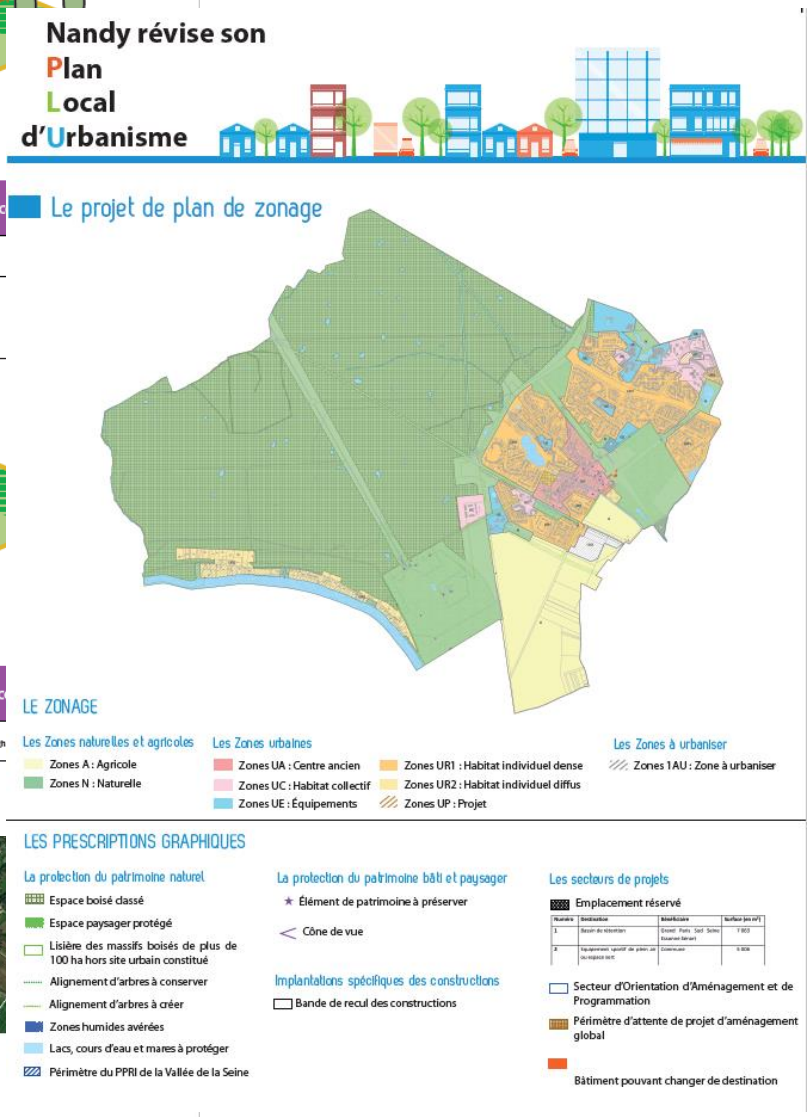
Objectif :
- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie
- Favoriser la biodiversité
- Lutter contre les îlots de chaleurs

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

- **Instauration de la pleine terre**

Panneaux d'exposition du forum (mars 2025) :





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

PREMIÈRE JOURNÉE

Le 26/06/2022 de / heures / à / heures /

Observations de M(1)

Explications claires pour la partie nord et les futures construction de la nouvelle zone commerciales Mme Dunel.

Reunion sur le PLU très intéressante, clair. Un Equilibre des commerces prévus au nord et au Sud qui est rassurant. Nandy doit rester une ville pas trop peuplé. Madame EL OUALCHI

Reunion interessant et malheureusement pas assez de Nandeens

Belle présentation très intéressante