

PLAN LOCAL D'URBANISME NANDY



2.2 Justifications des choix retenus



PLU approuvé par le Conseil Municipal du 15 décembre 2025

Explication des choix retenus pour établir le PLU

- | | |
|---|------|
| 1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU | P 4 |
| 2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic | P 4 |
| 3. La prise en compte des documents supra communaux | P 5 |
| | P 13 |

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

- | | |
|---|------|
| 1. Les objectifs inscrits dans le PADD | P 22 |
| 2. La programmation et les projections démographiques | P 22 |
| 3. Le développement économique | P 23 |
| 4. La consommation d'espace des zones à urbaniser au regard des ENAF* (espaces naturels, agricoles et forestiers) | P 25 |
| 5. Etude de densification | P 26 |
| | P 27 |

Justification des OAP

- | | |
|-------------------------|------|
| 1. Les OAP thématiques | P 44 |
| 2. Les OAP sectorielles | P 45 |
| | P 47 |

Justification de la délimitation des zones et du règlement

- | | |
|--|------|
| 1. Motifs de la délimitation des zones | P 49 |
| 2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU | P 49 |
| 3. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire | P 52 |
| 4. Complémentarité du règlement avec les OAP | P 53 |
| 5. Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU | P 59 |
| | P 60 |

Les dispositions graphiques

- | | |
|--|------|
| 1. La prévention des risques | P 80 |
| 2. Lisière des massifs de plus de 100 ha au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme | P 80 |
| 3. Les protections environnementales au titre de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme | P 81 |
| 4. Les protections environnementales des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme | P 82 |
| 5. La protection environnementale des zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme | P 83 |
| 6. La protection environnementale des alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme | P 84 |
| 7. La protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme | P 85 |
| 8. Les cônes de vue au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme | P 86 |
| 9. Les bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme | P 87 |
| | P 88 |

Les indicateurs de suivi

P 89

INTRODUCTION

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du **20 juin 2022**, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :

- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires en vigueur
- Inscrire la commune vers une construction plus sobre des équipements publics, des habitations et des bâtiments à vocation économiques.
- Repenser le mode d'occupation des sols en densifiant et en optimisant les surfaces qu'il est nécessaire d'artificialiser
- Atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050
- Préserver la biodiversité et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et des continuités écologiques
- Valoriser et conforter la trame verte et bleue présente sur le territoire y compris dans les quartiers résidentiels
- Inscrire la transition énergétique et l'adaptation aux changements climatiques dans la réflexion
- Permettre la réalisation de projets renforçant le commerce de proximité et la mixité sociale
- Préserver un cadre de vie de qualité et veiller à la conservation des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des quartiers résidentiels
- Développer les liaisons douces favorisant l'utilisation des modes actifs (marche, vélo, trottinette ...)
- Encourager l'agriculture urbaine, le maraichage et le développement des circuits courts

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

- ❖ **Axe 1 : Nandy, ville verte agréable à vivre**
- ❖ **Axe 2 : Nandy, une ville harmonieuse et durable**
- ❖ **Axe 3 : Nandy, une ville écoresponsable et pour tous**

Explication des choix retenus pour établir le PLU

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
1. Nandy, ville verte agréable à vivre	
<p>→ Préserver les espaces agricoles, naturels et boisés</p>	<p><i>Diagnostic territorial</i></p> <p>→ Selon le MOS 2021, les espaces boisés représentent 552,01 ha et les espaces agricoles 92,4 ha soit les ¾ de la surface communale.</p> <p>La forêt de Rougeau est concernée par une ZNIEFF de type 2 indiquant ainsi la richesse de ce boisement.</p>
<p>→ Mettre en valeur la présence de l'eau</p> <p>→ Promouvoir et renforcer la Trame Verte et Bleue comme vecteur de protection de la biodiversité à travers les espaces verts urbains existants, en préservant la grande richesse de biodiversité, en maintenant les cœurs d'îlots et les zones humides</p>	<p><i>Etat initial de l'environnement</i></p> <p>→ La commune concentre plusieurs fossés (fossé du Coulevrain et fossé du Pavillon de Nandy), ravin (Ravin du gouffre), étangs (étang du Balory, étang du Planta). Ainsi qu'un réseau de mares important au sein de la forêt de Rougeau.</p> <p>La DRIEAT a cartographié les enveloppes de prélocalisation des zones humides. Il en ressort qu'une grande partie de la forêt de Rougeau est classée comme étant potentiellement humide, qu'un réseau hydrographique superficiel (la Seine, les fossés et mares) est bien développé.</p> <p>Sur le territoire de la commune de Nandy, le SRCE a notamment identifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux réservoirs de biodiversité qui sont la forêt régionale de Rougeau et la vallée de la Seine ; • Un corridor de la sous-trame arborée fonctionnel diffus traverse le réservoir de biodiversité de la forêt de Rougeau et le relie aux boisements au niveau de la commune de Seine-Port • Des corridors à continuum de la sous-trame bleue, à fonctionnalité réduite, distingués au niveau de la Seine, de la Forêt régionale de Rougeau ; • Des lisières agricoles et urbaines en lien avec la Forêt régionale de Rougeau. • Un élément fragmentant des continuités écologiques sur la commune. Il s'agit d'un secteur riche en mares et mouillères recoupés par la RD 346.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
1. Nandy, ville verte agréable à vivre	
<p>→ Assurer des transitions paysagères via le traitement des lisières et des transitions</p> <p>→ Conserver et valoriser les perspectives</p> <p>→ Porter une attention particulière aux gabarits, à l'aspect extérieur des constructions</p> <p>→ Protéger et valoriser la diversité du patrimoine bâti local (ancien, de villégiature, et le petit patrimoine...)</p>	<p><i>Diagnostic territorial</i></p> <p>→ <i>Nandy est concerné par différents périmètres de protection au titre du patrimoine paysager ou bâti.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Une partie de la commune est concernée par des entités paysagères remarquables mais elles ne sont pas inscrites et ne font pas l'objet de protection :</i> • <i>La forêt régionale de Rougeau couvre 460 ha soit 54% à l'Ouest du territoire communal.</i> • <i>Les coteaux et le site naturel des boucles de la Seine sont protégés par servitude dans le but de préserver, des constructions récentes, les rives de la Seine dont les berges sont accessibles par la voie fluviale et le paysage des coteaux boisés.</i> • <i>Le plateau agricole</i> <p>→ <i>Nandy dispose d'édifices et de patrimoines ruraux mais aussi d'un monument historique partiellement classé sur son territoire ainsi que deux monuments considérés comme patrimoine architecturale de type Mérimée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le château de Nandy : ce château date du XVIIe siècle dont l'ensemble constitué du château, de son par cet de sa perspective de réhabilitation est classé aux Monuments Historiques depuis 1968 ;</i> • <i>Le Pavillon Royal : il se compose d'un parc et de constructions dont l'ordonnancement actuel date du XIXe siècle dont il convient de constater le rôle paysager et historique.</i> <p><i>Le patrimoine bâti se concentre principalement dans le secteur du bourg historique de part et d'autre de la RD 346 et du château de Nandy. Le bâti remarquable se retrouve également de manière plus ponctuelle sur le territoire, souvent en lien au passé rural de Nandy (corps de ferme...).</i></p> <p><i>Il est à noter que le recensement effectué ne provient pas d'une source officielle et mérite vérification auprès des institutions.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le patrimoine peut être divisé en plusieurs types :</i> • <i>Le patrimoine remarquable tel que le château, le pavillon royal...</i> • <i>Le patrimoine religieux</i> • <i>Le patrimoine de type rural</i> • <i>Le patrimoine de type urbain</i> • <i>Le patrimoine public (art public)</i>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
2. Nandy, une ville harmonieuse et durable	
<p>→ Œuvrer pour un urbanisme résilient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En réduisant la consommation d'ENAF, • En prévoyant et en se protégeant des risques d'inondation et toutes formes de risques naturel, • En limitant les nuisances sonores, atmosphériques et lumineuse 	<p><u>Diagnostic territorial</u></p> <p>→ <i>Le tissu urbain Nandéen est aujourd'hui fortement constitué. Les emprises présentant un potentiel en densification se situent, d'une part, sur les extrémités du tissu urbain et proche des axes routiers principaux (D50 et D151) et d'autre part, sur des emprises accueillant initialement de l'activité agricole, et qui constituent des opportunités foncières en requalification mais présentent un enjeu de préservation. L'habitat individuel organisé/groupé, le tissu ancien, l'habitat collectif sont des tissus laissant peu de place à l'évolution du bâti. Les espaces verts le long de la rue des Champignons ou à proximité de la rue Robert Cousin peuvent constituer des dents creuses potentiellement mutables mais renferment certains enjeux naturels ou paysagers.</i></p> <p><i>Les potentiels de densifications forts se situent sur le site de l'Intermarché par la requalification de ce commerce ou en extension de l'urbanisation le long de la départementale pour accueillir un projet de plus grande ampleur. Les 60 logements vacants sur la commune ne permettent pas de suivre la trajectoire démographique communale.</i></p> <p><u>Etat initial de l'environnement</u></p> <p><u>Risques naturels :</u></p> <p><i>La commune de Nandy est soumise au risque d'inondation et est couverte par le PPRI de la vallée de la Seine de Samoreau à Nandy, approuvé par l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2002.</i></p> <p><i>La commune est également sujette aux inondations par ruissellement et coulée de boues comme l'atteste la présence de trois arrêtés de catastrophes naturelles pour des inondations et coulées de boues sur la commune.</i></p> <p><i>De plus, la commune est entièrement concernée par un risque important de retrait-gonflement des argiles.</i></p> <p><i>La commune de Nandy est concernée par le risque d'érosion des berges au niveau de la Seine. La bande d'urbanisation le long du fleuve et l'absence de ripisylve viennent fragiliser la stabilité du sol face au passage de la Seine qui vient éroder les berges.</i></p> <p><u>Pollutions et nuisances :</u></p> <p><i>Sur la commune, le secteur résidentiel est le premier émetteur de gaz à effet de serre et représente 48,5% des émissions de GES. Selon les données de Airparif, la qualité de l'air à Nandy était relativement bonne en 2021. Toutefois, des concentrations de particules fines 2,5 élevées sont enregistrées.</i></p> <p><i>Les différentes voies concernées par un classement sonore sur le territoire communal de Nandy sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • RD 50 (catégorie 3 et 4) ; • RN 446 (catégorie 3) ; • Route de Seine Port (catégorie 3). <p><i>La commune de Nandy est concernée par le PPBE par la présence de la D346 et de la route de Corbeil sur le territoire communal.</i></p> <p><i>La pollution lumineuse nocturne s'explique par l'insertion de Nandy dans le bassin de vie parisien. Toutefois, la forêt régionale du Rougeau et la forêt domaniale de Sénart plus au nord, viennent atténuer cette pollution.</i></p>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
2. Nandy, une ville harmonieuse et durable	
<p>→ Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En favorisant le renouvellement urbain • En permettant le développement de quartier sud • En maintenant la diversité des formes urbaines • En assurant des transitions • En préservant les caractéristiques des quartiers pavillonnaires • En préservant l'équilibre de la commune 	<p><i>Diagnostic territorial</i></p> <p>→ <i>Le tissu urbain Nandéen est aujourd'hui fortement constitué. Les emprises présentant un potentiel en densification se situent, d'une part, sur les extrémités du tissu urbain et proche des axes routiers principaux (D50 et D151) ou dans le tissu urbain existant sur des emprises à usage d'espaces verts collectifs et d'autre part, sur des emprises accueillant initialement de l'activité agricole, et qui constituent des opportunités foncières en requalification mais présentent un enjeu de préservation. L'habitat individuel organisé/groupé, le tissu ancien, l'habitat collectif sont des tissus laissant peu de place à l'évolution du bâti. Les espaces verts le long de la rue des Champignons ou à proximité de la rue Robert Cousin peuvent constituer des dents creuses potentiellement mutables mais renferment certains enjeux naturels ou paysagers.</i></p> <p><i>Les potentiels de densifications forts se situent sur le site de l'Intermarché par la requalification de cette friche ou en extension de l'urbanisation le long de la départementale pour accueillir un projet mixite. Les 60 logements vacants sur la commune ne sont pas suffisants et ne permettent pas de suivre la trajectoire démographique communale.</i></p> <p><i>Nandy se caractérise par plusieurs formes de bâti :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'habitat villageois correspond à l'urbanisation traditionnelle des villages et des hameaux. Il est à noter que cette forme urbaine est relativement peu représentée sur le territoire communal. L'habitat villageois se trouve le long de la rue d'Arqueil et de la rue Neuve à l'Ouest et au Nord-Est de la commune.</i> - <i>L'habitat ancien moyen (type centre-ville et faubourg) correspond à l'urbanisation traditionnelle des bourgs et de certains villages. Il est à noter que cette forme urbaine est relativement peu représentée sur le territoire communal. L'habitat ancien bas se trouve au cœur du tissu urbain, marquant ainsi son unicité au sein de la commune le long de la rue du Gorge Cocq.</i> - <i>L'habitat individuel hétérogène correspond soit aux lotissements et opérations groupées ayant fortement évolué par rapport à leur configuration d'origine, soit à une urbanisation pavillonnaire non concertée et réalisée au coup par coup. Ce tissu d'habitat individuel, repérable par l'hétérogénéité dans la forme, l'implantation ou l'âge des constructions. L'habitat individuel hétérogène se retrouve sur l'ensemble du territoire et en constitue la forme urbaine dominante</i> - <i>Les grandes propriétés correspondent à des petits châteaux, des maisons bourgeoises ou à des pavillons disposant d'un foncier important. Il est à noter que cette forme urbaine est relativement peu représentée sur le territoire communal. Les grandes propriétés se trouvent au Sud du tissu urbain à proximité de la Route de Corbeil. Cette forme urbaine s'est également ancrée au Sud du territoire communal proche des côteaux de Seine.</i> - <i>Les lotissements et opérations groupées continus ou discontinus correspondent aux opérations d'ensemble d'habitat individuel conçues de manière concertée en termes d'aménagement, de découpage foncier et/ou de types de constructions, et privilégiant l'implantation des pavillons en cœur de parcelle.</i> - <i>L'habitat collectif discontinu correspond à l'ensemble des opérations d'habitat collectif de tailles (petite résidence collective ou grand ensemble) et de rapport au sol divers (constructions de plain-pied ou sur dalle). Ce type de bâti est concentré au Nord de la commune proche de l'avenue des Champs.</i> - <i>Le collectif très hétérogène correspond aux secteurs de renouvellement des centres-villes anciens, faubourgs et secteurs péricentraux urbains disparates et faiblement encadrés. Accessible par le chemin des Acacias, ce tissu urbain s'ancre avec le bâti collectif discontinu et les équipements disposés au Nord de la commune.</i> - <i>Les activités économiques et équipements regroupent et isole l'ensemble des grandes activités économiques et des parcelles à usage exclusif ou dominant d'équipement (caserne, stade, lycée,..) présentes sur le territoire.</i>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous	
<p>→ Favoriser un parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> • En rééquilibrant le parc de logement • En favorisant une offre de logement en accession à la propriété et en locatif privé 	<p><u>Diagnostic socio-économique</u></p> <p>→ La répartition des classes d'âge à Nandy est marquée par une prédominance de jeunes populations malgré une tendance au vieillissement. Les moins de 60 ans représentent 83% de la population, soit environ 8 nandéens sur 10. Les personnes âgées de moins de 15 ans représentent presque un quart de la population totale (24,3%). La commune se révèle donc relativement jeune et assez attractive. Néanmoins, l'évolution récente de la répartition des classes d'âge doit alerter sur la nécessité d'adapter l'offre de logements, d'équipements et de services aux besoins de la population.</p> <p>Le parc de logements de Nandy se compose d'une majorité de logements de grande et très grande taille. En effet, en 2021, plus de 7 logements sur 10 sont composés de 4 pièces ou plus (73,7% du parc de logements). En outre, 42,9% des logements sont composés de 5 pièces ou plus.</p> <p>Les petits logements (1 à 2 pièces) représentent 11% du parc de logements, avec une augmentation de la part des 2 pièces depuis 2015 (+1,7 point).</p> <p>Les logements de taille moyenne (3 pièces) représentent 15,3% du parc de logements ; un chiffre en augmentation par rapport à 2015 (+ 2,7 points).</p> <p>La commune doit donc poursuivre son effort de diversification du parc de logements pour assurer le parcours résidentiel des nandéens et en accueillir de nouveaux.</p> <p>À Nandy, en 2021, plus de 6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement (63,7%). La part de propriétaires à Nandy a augmenté sur la période récente, passant 60,7% en 2010 à 63,7% en 2021. La prépondérance des propriétaires peut s'expliquer, en partie, par la typologie des logements de la commune (maisons individuelles majoritaires) mais aussi par le fait que les propriétaires restent en moyenne plus longtemps dans leur logement, induisant un faible renouvellement de la population.</p> <p>En revanche, environ 35,4% des ménages de la commune sont locataires et moins d'1% des résidences principales sont occupées par des personnes logées gratuitement.</p> <p>Au 1er janvier 2020, la commune de Nandy compte 715 logements locatifs sociaux, soit 30,5% du parc total. Elle répond ainsi aux exigences de la loi SRU.</p>
<p>→ Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale et de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • En assurant et accompagnant le maintien et le déploiement des commerces de proximité • En maintenant un niveau de service • En soutenant le commerce permanent et ambulancier du centre Bourg 	<p><u>Diagnostic socio économique</u></p> <p>→ A Nandy, on trouve quelques petits commerces en centre-ville avec des surfaces alimentaires, la ferme de Nandy, un coiffeur, un bureau de tabac, une librairie, ... Mais l'activité économique de Nandy est extrêmement réduite. La situation du site à l'écart des grands axes est fortement concurrencée par des secteurs plus favorables sur Sénart.</p> <p><u>Diagnostic territorial</u></p> <p>Un territoire disposant de quelques équipements principaux (enseignement, loisirs, jeunesse) mais n'empêchant pas la dépendance avec les communes de Melun et Savigny le Temple qui concentrent les équipements administratifs et les services publics ;</p>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous	
<p>→ Préserver la solidarité nandéenne</p> <ul style="list-style-type: none"> • En garantissant une accessibilité des équipements publics pour tous • En assurant un accompagnement des personnes les plus éloignées du numérique 	<p><i>Diagnostic socio-économique</i></p> <p>→ <i>Préserver la solidarité nandéenne en garantissant une accessibilité des équipements publics pour tous ainsi qu'en assurant un accompagnement des personnes les plus éloignées du numérique pour faciliter leurs démarches. Certaines parties du territoire se trouvent plus à l'écart des polarités d'équipements. Il s'agit d'une grande partie du Sud de la commune</i></p> <p><i>En mars 2024, le déploiement de la fibre à Nandy est quasiment achevé. Le taux de locaux raccordables est supérieur à 80%. À cette date, le nombre de locaux raccordables est de 2 678.</i></p>
<p>→ Préserver la santé de tous</p> <ul style="list-style-type: none"> • En soutenant le réseau des professionnels de santé (médical et paramédical). • En favorisant le développement du sport-santé, • En créant des équipements sportifs en extérieur sur la commune 	<p>→ <i>Nandy dispose d'un cabinet de santé, situé au 116 Chemin des Tournesols. Il regroupe huit professionnels de santé (diététique, ostéopathie, podologie, psychologie et gynécologie).</i></p> <p><i>A proximité de ce cabinet médical se trouve la pharmacie des Tournesols sur l'Avenue des Champs.</i></p> <p><i>La commune accueille aussi un cabinet de soins infirmiers au 20 allée des Coulemelles ainsi qu'un Institut Médico-Educatif et Maison d'Accueil Spécialisé « Sésame Autisme - Etablissement Vercors » situé au 301 allée du Pavillon Royal.</i></p> <p><i>L'annuaire des professionnels de santé de Nandy indique par ailleurs l'existence de 18 professionnels de santé sur la commune.</i></p> <p><i>L'offre en équipements sportifs et de loisirs est relativement bien fournie. Elle se concentre principalement au Nord du tissu urbain de la commune. Au total, Nandy dispose de quatre infrastructures sportives offrant une palette de disciplines sportives diversifiée.</i></p>
<p>→ Viser une meilleure performance énergétique et environnementale du bâti (rénovation énergétique, isolation) ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier le recours à l'énergie solaire et géothermique • Atténuer la pollution lumineuse nocturne sur l'éclairage public/privé et la consommation d'énergie • Travailler à la bonne qualité énergétique et environnementale des bâtiments • Lancer un vaste programme de rénovation énergétique des bâtiments communaux • Permettre des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) 	<p>→ <i>Selon les données Rose, en 2020 la commune comportait 11 installations de solaire photovoltaïque.</i></p> <p><i>A l'échelle de l'Île de France, le potentiel solaire est compris entre 1220 et 1350 kWh/m²/an</i></p> <p><i>La commune de Nandy enregistre un potentiel globalement fort de ressources géothermiques.</i></p> <p><i>Une zone favorable à forte contraintes à l'installation d'éolienne ;</i></p> <p><i>Une valorisation des déchets à travers le méthaniseur du SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts.</i></p> <p><i>La pollution lumineuse s'explique par l'insertion de Nandy dans le bassin de vie parisien. Toutefois, la forêt régionale du Rougeau et la forêt domaniale de Sénart plus au nord, viennent atténuer cette pollution.</i></p>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous	
<p>→ Améliorer la qualité de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Œuvrer pour la rénovation énergétique du bâti ancien ou dégradé • Améliorer la performance énergétique et acoustique • Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables • Promouvoir la sobriété énergétique (qualité et durabilité des matériaux) • Améliorer le confort des logements • Accompagner les habitants sur la réduction énergétique 	<p>→ Les différentes voies concernées par un classement sonore sur le territoire communal de Nandy sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • RD 50 (catégorie 3 et 4) ; • RN 446 (catégorie 3) ; • Route de Seine Port (catégorie 3). <p>Le SRCAE d'Île-de-France a été arrêté par la Préfet de Région d'Île-de-France le 14 décembre 2012. Il définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ; • le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ; • la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).
<p>→ Encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de déplacement alternatif à la voiture</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et développer des liaisons douces • Inciter les nandéens à l'utilisation des transports en communs. • Conserver une offre de service de bus qualitative • Agir auprès des autorités compétences pour améliorer le réseau de transport en commun ferré et le réseau Tzen et Citalien • Favoriser le recours aux véhicules électriques en installant des bornes de recharge 	<p>→ Nandy dispose d'un réseau cyclable développé. La forêt de Rougeau représente la grande majorité du réseau cyclable communale, s'agissant d'itinéraires de loisirs dotés de longs chemins de promenades. Ce réseau cyclable est relié à la forêt de Sénart par l'Allée Royal, faisant la liaison avec les territoires alentours.</p> <p>En complément, il existe des itinéraires cyclables secondaires, plus urbains, le long des routes primaires de Nandy (Route de Versailles, RD 50, rue Robert Cousin, Avenue Olof Palme ou encore dans les différents « hameaux » qui constituent le quartier du Pavillon Royal...). Ces itinéraires ne disposent pas systématiquement d'aménagements cyclables propres. Cependant, ces itinéraires permettent de rejoindre à vélo toutes les différentes zones de la ville</p> <p>Nandy est desservie par le RER D, qui marque l'arrêt à Savigny-le-Temple. Cette branche du RER D effectue le trajet de Melun à Paris en 50-55 minutes.</p> <p>Nandy est desservie par 7 lignes de bus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ligne 34, reliant la gare de Savigny-le-Temple/Nandy au reste de Nandy, formant une boucle. Le bus passe par l'Avenue des Champs, le collège Robert Buron, Villemur, la mairie ainsi que les quartier Sud de la ville (Pavillon Royal, le vieux bourg et le Balory) ; • La ligne 37, qui est une ligne de desserte infracommunale. Elle forme une boucle depuis l'arrêt Olof Palme et desservant le quartier des Sablons à la gare de Savigny-le-Temple/Nandy ; • La ligne 35 est une ligne complémentaire. Elle circule seulement les dimanches et les jours fériés. Elle permet de rejoindre la gare de Cesson et de Savigny-le-Temple/Nandy en faisant le même circuit que la ligne 34 ; • La ligne Citalien, qui relie le centre-ville de Melun au Carré Sénart. Il s'agit d'une ligne expresse passant par l'Avenue Olof Palme ; • La ligne 61A, qui relie Lieusaint en passant par la du Nord au Sud de la commune est une ligne scolaire ; • La ligne 62A, qui effectue le trajet de la gare de Savigny-le-Temple/Nandy au collège Nazareth à Voisenon, passant du nord au sud de Nandy ; • La ligne 63, relie la gare de Savigny-le-Temple/Nandy au lycée Sonia Delaunay situé à Cesson, passant par tous les quartiers de Nandy.

Explication des choix retenus pour établir le PLU


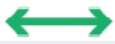

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous	
<p>→ Soutenir l'agriculture locale pour une alimentation saine et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager le développement de dispositifs permettant de valoriser la place de l'activité agricole dans l'identité communale • Favoriser la part du bio et de l'agriculture locale dans les restaurants scolaires. 	<p>→ Nandy dispose de terrains agricoles, situés au sud de la D346. Au total, en 2021, les espaces agricoles représentent 10,7% du territoire, soit 92,1 hectares d'après le Mode d'occupation de sols de 2021. La majeure partie de cet espace est aujourd'hui cultivé, y compris la part incluse dans le périmètre de la ZAE qui n'accueille qu'une usine de filtration actuellement.</p> <p>L'activité agricole communale prend place sur des terres appartenant à l'EPA et sont exploitées pour la culture céréalière. Ainsi, la culture à Nandy est essentiellement tournée vers la production de céréales (blé tendre, orge). Ces terres sont toutefois réputées pour présenter une rentabilité médiocre.</p> <p>Deux sièges d'exploitation agricole sont encore domiciliés à Nandy : les fermes du château et du Pavillon royal. Mais avec le recul de l'agriculture, la ferme de Nandy a connu une reconversion vers le commerce et l'activité.</p> <p>Le maintien de ces terres agricoles ne joue pas de rôle dans l'activité économique de la ville, mais sert plutôt la préservation de l'identité de la commune et de la qualité de vie. Il a, malgré le recul de l'agriculture, un rôle important sur le paysage communal</p>
<p>→ Rendre Nandy plus facile, innovante et citoyenne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Offrir un accès au développement numérique à tous en garantissant un bon taux de couverture. • Poursuivre le développement des services en ligne pour la population. • Inciter, aider les associations et les particuliers à l'utilisation des outils numériques 	<p>→ En mars 2024, le déploiement de la fibre à Nandy est quasiment achevé. Le taux de locaux raccordables est supérieur à 80%. À cette date, le nombre de locaux raccordables est de 2 678. Le déploiement de la fibre optique à Nandy est relativement abouti mais la couverture du territoire en antenne 5G est à encourager</p>

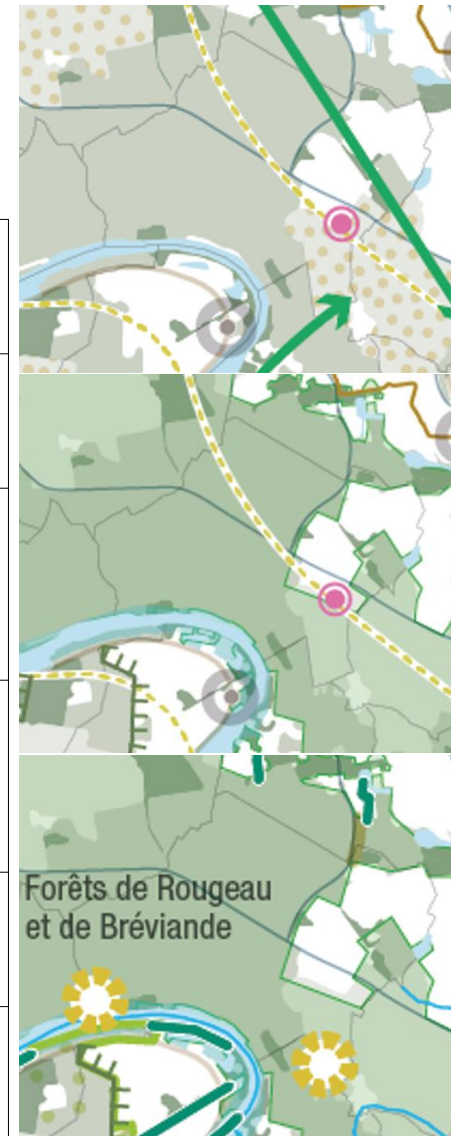
Explication des choix retenus pour établir le PLU

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e

Le SDRIF-e a été arrêté en juillet 2023. Celui-ci devrait être approuvé en juillet 2024 et se substituera au SRIDF 2013. Ce document à échéance 2040 n'est pas encore en vigueur néanmoins en anticipation, la compatibilité avec ce document peut être regardée avec le PLU révisé de Nandy.

<p>OR 5</p>  <p>Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional</p>	<p>Les connexions écologiques d'intérêt régional sont maintenues grâce à l'identification des zones naturelles et agricoles dans le PLU révisé dans lesquelles l'urbanisation est limitée. Le PLU est compatible avec cette orientation</p>
<p>OR 17</p> <p>1 Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels</p>	<p>Les unités paysagères naturelles identifiées sont préservées et confortées dans le cadre du PADD du PLU révisé. Le PLU est compatible avec cette orientation</p>
<p>OR 26</p> <p>4 Préserver l'espace vert et l'espace de loisirs</p>	<p>Les espaces verts et de loisirs sont protégés par leur classement en zone N dans le projet de PLU. Le PLU est compatible avec cette orientation</p>
<p>OR 43</p>  <p>1 Maintenir/rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional</p>	<p>L'OAP thématique Trame verte et bleue ainsi que le PADD ont permis d'identifier les liaisons agricoles et forestières afin d'assurer leur maintien et leur préservation. Le PLU est compatible avec cette orientation</p>
<p>OR 125</p> <p>- Projet Vélo Île-de-France</p>	<p>Les liaisons douces sont fortement développées dans le cadre du PADD du PLU révisé. Le PLU est compatible avec cette orientation</p>
<p>OR 45</p> 	<p>Les espaces agricoles identifiés sont bien maintenus en espaces agricoles au titre du PLU révisé. Le PLU est compatible avec cette orientation</p>




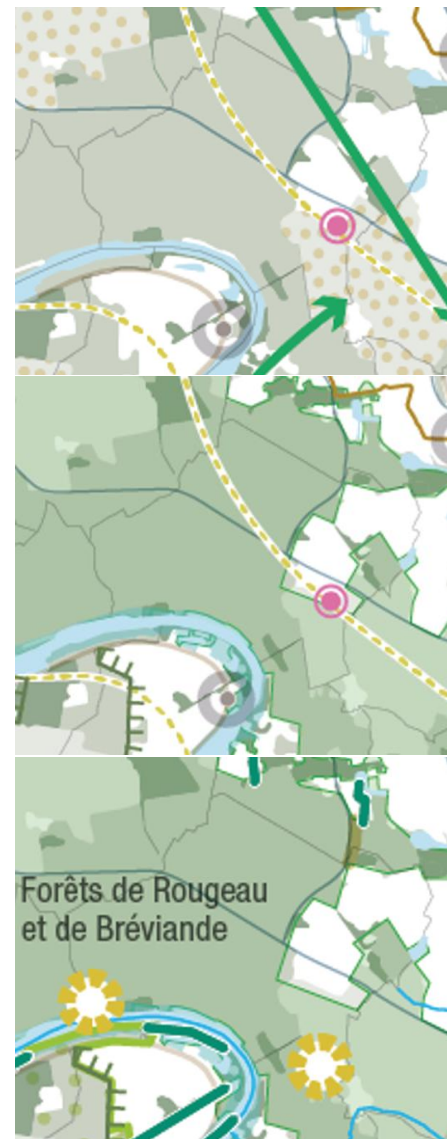
Source : cartes du SDRIF-e arrêté – juillet 2023

Explication des choix retenus pour établir le PLU

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e

<p>OR 57 : 15 % d'augmentation du nombre de logements en 2040 pour les polarités de la couronne de l'agglomération</p>	<p>Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-e doit progresser de 15% dans les polarités de la couronne de l'agglomération dont Nandy fait partie. Cela représenterait une production en moyenne de 342 logements pour Nandy à horizon 2040. La friche commerciale Nord faisant l'objet d'une OAP comprend 110 logements, et les droits à construire résultant de l'application des règles du nouveau PLU en zone U rend possible l'accueil potentiel de 250 à 180 logements (cf, étude de densification) en appliquant un coefficient de rétention réaliste sur des dents creuses ainsi que 30 logements dans le diffus soit entre 390 et 320 logements potentiels, La densité des espaces urbanisés est donc compatible avec les objectifs du SDRIF-e.</p>
<p>OR 82</p>  <p>Secteur d'urbanisation préférentielle</p> <p>OR 84</p>	<p>Nandy est concernée par une demi-pastille de secteurs d'urbanisation préférentielle de 10 ha dans le respect des indications du SDRIF-e. L'emplacement de la demi-pastille correspond en partie au projet Mercure permettant la création d'un programme mixte de logements et de commerces notamment de 110 logements en accession à la propriété comprenant une offre commerciale d'hyper-proximité. Le PLU permet la réalisation de 4,3 hectares en extension de l'urbanisation dont 2,6 hectares sont dédiés aux espaces d'habitat conformément à la définition inscrite dans les orientations réglementaires du SDRIF-e.. La densité du projet est légèrement inférieure au 45 logements/ha souhaitée puisqu'elle est de 42,3 logements/ha. En effet, il convient de regarder l'équilibre global du projet de PLU sur la commune entre la densité imposée sur la friche commerciale nord (73 logements/ha) en renouvellement urbain et la densité en extension urbaine (42,3 logements/ha). Par ailleurs, la densité des 5,7 hectares non utilisée dans le PLU révisé pourra avoir une densité compatible avec les orientations du SDRIF-e. La densité des secteurs d'urbanisation préférentielle est légèrement inférieure aux objectifs du SDRIF-e</p>
<p>OR 87</p>	<p>Une mobilisation de 1 ha non cartographiée est possible pour Nandy, le PLU ne prévoit pas à l'heure actuelle sa territorialisation, la densité des espaces d'habitat sera celle des espaces d'habitat existants. Le PLU est compatible avec cette orientation</p>



Source : cartes du SDRIF-e arrêté – juillet 2023

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.

Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.



Le stationnement véhicule

Pour les constructions à destination d'habitation

À moins de 500 mètres d'une gare :

Il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (Code de l'urbanisme, article L151-36).

De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 0,5 place par logement social.

À plus de 500 mètres d'une gare :

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune, soit pour Nandy : 1,47.

$1,47 \times 1,5 = 2,2$ places par logement maximum.

La commune peut également, si elle le souhaite, inclure une disposition pour les places visiteurs.

De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 1 place par logement social.

Les prescriptions sont reprises dans le PLU révisé.

Pour les constructions à destination de bureaux

À moins de 500 mètres d'une gare :

Prescription : Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.

À plus de 500 mètres d'une gare :

Prescription : Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Les prescriptions sont reprises dans le PLU révisé.



Le stationnement vélo

Pour l'habitat collectif :

Prescriptions : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
1,5 m² par logement dans les autres cas
Superficie minimale de 3 m²

Pour les bureaux :

1,5m² pour 100 m² de surface de plancher

Pour les activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics :

Une place pour 10 employés

Pour les établissements scolaires :

Une place pour 8 à 12 élèves

Recommandations

École primaire : une place pour 8 à 12 élèves

Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

Ces prescriptions et recommandations sont reprises dans le PLU révisé.

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. PDMIF

Adopté par le Conseil régional le 24 septembre 2025, le Plan des mobilités en Île-de-France, introduit par la Loi d'orientation des mobilités, succède au Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF). Élaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, ce dernier a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Le plan des mobilités en Île-de-France fixe pour 2030 une stratégie régionale en matière de mise en œuvre et d'exploitation des projets de transports et de mobilités, pour l'ensemble des modes de déplacements répondre aux besoins des Franciliens et placer la mobilité en Île-de-France sur la voie de la neutralité carbone.

Il fixe des objectifs environnementaux et sanitaires, notamment de réduction des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre engendrées par les transports, des objectifs de mobilités dans l'amélioration et la diversification des déplacements des Franciliens.

Au total, le PDMIF comporte 14 axes déclinées en 46 actions avec pour objectif de transformer l'Île-de-France en une région « zéro carbone » d'ici 2050.

Nandy se situe en zone 5 « autres communes de la couronne et grandes polarités de l'espace rural ».

Prise en compte des objectifs de stationnement voiture pour le logement du PDMIF :

Si le PDMIF se réfère au taux de motorisation pour établir ses prescriptions en matière de stationnement automobile dans le logement – « TM = taux de motorisation correspondant au nombre moyen de véhicules par ménage au niveau communal (résultat arrondi au dixième le plus proche) » –, il ne précise toutefois aucune méthode de calcul permettant de déterminer ce taux à l'échelle communale. Dans ce contexte, et afin d'établir les recommandations applicables à la commune de Nandy, le taux de motorisation communal a été calculé selon la méthode proposée par le PDUIF, prédécesseur du PDMIF :

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture} + (\text{Ménages multimotorisés} * \text{nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

La plupart des données nécessaires à ce calcul proviennent du tableau « LOG T9 - Équipement automobile des ménages » de l'INSEE. Cependant, le taux correspondant au « nombre moyen de voitures de ces ménages » est fixé par l'ancien PDUIF. En effet, le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés du type de territoire auquel la commune appartient est issue de l'enquête globale transport 2010 et dépend de la situation de la commune dans le découpage morphologique de l'Île-de-France. Méthode de calcul du nombre de places de stationnement voiture pour le logement recommandé par le PDMIF :

Type de territoire	Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés
Paris	2,1
Cœur de métropole	2,1
Agglomération centrale	2,2
Agglomérations des pôles de centralité	2,2
Bourgs, villages et hameaux	2,3

Source : EGT 2010 - STIF - OMNIL - DRIEA

Explication des choix retenus pour établir le PLU

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. PDMIF

La commune de Nandy a pris en compte ce document supra-communal, notamment à travers le développement et la sécurisation du réseau cyclable et des liaisons douces.

L'OAP mobilité identifie les axes de liaisons douces, que cela soit au sein de l'urbain, mais aussi au sein des grands espaces naturels. L'OAP identifie également les liaisons cyclables existantes, mais également celles à développer avec, notamment, la liaison cyclable du réseau vélo d'Ile-de-France.

L'OAP vise à garantir l'accessibilité des liaisons douces et pédestres mais également leur sécurisation via la séparation de ces axes des routes. L'OAP cherche à encourager l'utilisation des modes actifs en facilitant l'accès aux services, commerces ou tout autres aménités du territoire en y intégrant des lieux de stationnement vélo notamment.

La commune n'étant pas directement desservie par le réseau ferré, l'OAP identifie les bus permettant un rabattement vers les gares de Savigny-sur-Orge /Nandy et Cesson pour limiter l'utilisation des véhicules individuel pour se rendre à ces gares.

La commune de Nandy est classée en zone 5 « autres communes de la couronne et grandes polarités de l'espace rural » dans le cadre du PDMIF. Ce classement correspond, dans le référentiel du PDUiF, à celui des « agglomérations des pôles de centralité », pour lesquelles le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés est estimé à 2,2.

Ainsi, le calcul permettant de déterminer le taux de motorisation de la commune de Nandy est le suivant :

- Taux de motorisation : $1041 + (1058 \times 2,2) / 2310 = 1,99$ voiture par ménage

En conclusion, les recommandations du PDMIF applicables à la commune de Nandy sont les suivantes :

- A moins de 500 m d'une gare : 1 place par logement
- A plus de 500 m d'une gare : $1,99 \times 1,3 = 2,58$ places de stationnement par logement

Les recommandations du PDMIF		La prise en compte dans le PLU	
A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs
1 place ou $TM^* \times 1,1$ si résultat <1 (recommandation) : soit 1 place par logement à Nandy	$TM^* \times 1,3$ (recommandation) : soit 2,58 places par logement à Nandy	Il est imposé au minimum 1,5 place par logement arrondi à l'entier supérieur 0,2 place visiteur par logement arrondi à l'entier inférieur	

Prise en compte des objectifs de stationnement voiture pour le bureau du PDMIF :

Les prescriptions du PDMIF		La prise en compte dans le PLU	
A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs
1 place max pour 45 m ² de surface de plancher (prescription)	1 place minimum pour 55 m ² de surface de plancher (recommandation)	Prescription : Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 45 m ² de surface de plancher.	Prescription : Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 55 m ² de surface de plancher.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. PDMIF

Prise en compte des objectifs de stationnement vélo du PDMIF :

Les prescriptions du PDMIF	La prise en compte dans le PLU
Pour les immeubles de bureaux, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : 1 place de stationnement vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Au moins 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m ² . 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Pour les bâtiments d'artisanat et commerce de détail, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : un emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m ² de surface de plancher	10% de la capacité du parc de stationnement
Pour les bâtiments d'industrie, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : un emplacement de stationnement pour vélo pour 400 m ² de surface de plancher	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Pour les bâtiments d'entrepôt, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : un emplacement de stationnement pour vélo pour 1 000 m ² de surface de plancher	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Pour les équipements recevant du public, neufs ou rénovés, et équipés d'un parc de stationnement automobile : nombre d'emplacements de stationnement vélo équivalent à 15 % de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu	<p>Equipements hors établissements scolaires :</p> <p>15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Equipements scolaires :</p> <p>15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>1 place pour 12 élèves pour les écoles primaires</p> <p>1 place pour 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p> <p>15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment</p>
Pour les ensembles d'habitation (un ou plusieurs bâtiments(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements), neufs ou rénovés, et équipés ou non d'un parc de stationnement automobile : un emplacement de stationnement pour vélo par logement jusqu'à deux pièces principales et deux emplacements de stationnement pour vélo par logement à partir de trois pièces principales	Au moins 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales Au moins 2 emplacements par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² [pour l'ensemble de l'opération]

3. La prise en compte des documents supra communaux

D. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Les objectifs du SRHH :

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022.

Ce document fixe un objectif de production de logements à l'échelle régionale qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Le SRHH ne se substitue pas aux PLH et au PMHH qui devront répartir les objectifs de construction à l'échelle communale et à celle des quartiers, sur la base d'une évaluation fine des besoins locaux et des capacités à faire.

Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
Ile-de-France	70 000
Seine-et-Marne	7 459
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	2 400

Il fixe aussi des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle intercommunale et des établissements publics territoriaux. Les territoires sont encouragés à s'inscrire dans la trajectoire de la cible préférentielle définie par le SRHH pour contribuer à l'effort régional de réponse aux besoins et de résorption du mal logement :

Échelle	Objectifs de production
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	262

3. La prise en compte des documents supra communaux

D. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

La prise en compte dans le PLU :

Le PADD prend en compte les objectifs de production de logements par les orientations suivantes :

- Favoriser un parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions
- Rééquilibrer le parc de logement en proposant une offre en adéquation avec la taille des ménages nandéens notamment en faveur des familles, des jeunes et des seniors
- Favoriser une offre de logement en accession à la propriété et en locatif privé permettant d'attirer de nouveaux habitants

Le dispositif réglementaire traduit les orientations du PADD par plusieurs outils :

1. **En matière de production de logements, plusieurs secteurs permettront de constituer une nouvelle offre en logements et de diversifier le parc de logements actuel.**

Des sites stratégiques ont notamment été identifiés pour du renouvellement urbain et participer ainsi à l'effort de production de logements :

- Nandy Nord: le projet est encadré par une OAP sectorielle visant à la fois à développer une nouvelle offre d'environ 110 logements en accession privée allant du studio au T5 d'une hauteur de R+3 max tout en préservant les espaces verts de pleine terre.
- Quartier Sud : le projet est encadré par une OAP sectorielle visant à créer une nouvelle offre de logements (environ 110 logements) allant du T1 au T2 pour la résidence seniors et coliving et du T3 au T5 pour les maisons à bâtir) avec de l'habitat individuel d'une hauteur de R+1+C max et de l'habitat collectif d'une hauteur de R+2+C max. Le projet permet également la préservation des espaces verts de pleine terre ainsi qu'une transition paysagère des constructions avec son environnement.
- Au total, 29 sites constituant des dents creuses susceptibles d'accueillir de nouveaux logements ont été analysés. Pour les sites qui ont été retenus, l'étude de densification identifie un potentiel de densification de 250 à 180 logements.
- De plus en zone UR et UA, un minimum de 10% est dédié aux petits logements (T1/T2).

2. **En matière de production de logements sociaux :**

Le dernier taux de logements sociaux est de 30,5 %. Les OAP permettent la construction de 220 logements principalement en accession sur des logements du T1 ou T3 en priorité afin de recréer une réelle mixité sociale et une typologie de logements adaptée.

Pour les programmes à venir de plus de 10 logements, une part de 25% de logements SRU. Cela ne s'applique pas aux OAP existantes

3. La prise en compte des documents supra communaux

E. Pour les autres documents supra communaux ayant attrait à l'environnement et aux transitions écologiques et environnementales (SRCE, PCAET, SDENR...)

Voir 2.3 Evaluation environnementale

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1- Les objectifs inscrits dans le PADD :

Rappel : Le PADD fixe notamment les objectifs suivants :

Favoriser un parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions

Rééquilibrer le parc de logement en proposant une offre en adéquation avec la taille des ménages nandéens notamment en faveur des familles, des jeunes et des seniors

Favoriser une offre de logement en accession à la propriété et en locatif privé permettant d'attirer de nouveaux habitants

Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire

Favoriser le renouvellement urbain notamment sur le secteur commercial

Permettre le développement du projet quartier Sud en garantissant une bonne intégration architecturale et paysagère

Maintenir la diversité des formes urbaines présentes sur le territoire et conserver leurs caractéristiques avec une traduction réglementaire adaptée

Assurer les transitions entre habitat collectif et habitat pavillonnaire et/ou ensemble, bâti patrimonial

Réduire au maximum la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (11 hectares (pastille de 10ha + 1ha non cartographié) prévu par le SDRIF-e

Le dernier chiffre officiel INSEE au 1er janvier 2024 indique une population municipale de 6 294 habitants. La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes sans abri et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire. La population municipale sert de population de référence.

Initialement, Nandy a connu une baisse démographique attachée à la diversification rurale. Puis de 1968 à 2021, Nandy a connu une explosion démographique en accueillant près de 6 000 habitants sur l'ensemble de la période. Il s'agit toutefois d'une augmentation irrégulière, marquée par trois périodes distinctes

Aujourd'hui l'objectif est de mieux encadrer l'évolution des quartiers résidentiels en permettant une constructibilité dans les zones urbaines mais limitée et de cibler la construction de logements en renouvellement urbain sur la friche commerciale intermarché au Nord et en extension sur le quartier sud.

En matière programmatique, ces projets permettront la réalisation de 220 nouveaux logements. Les droits à construire offerts par les règles du PLU révisé rendent également possible la réalisation de 180 à 250 logements supplémentaires dans les zones urbaines d'habitat (cf. étude de densification).

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- La programmation et les projections démographiques :

Présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon 2035 :

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 6294 habitants en 2024. Au regard des perspectives démographiques retenues, à savoir une augmentation de la population, deux scénarios démographiques peuvent être établis en fonction de la tendance en matière de desserrement des ménages.

L'estimation du nombre de logements qui seront réalisés sur la période 2021 – 2035 a été calculée sur la base du nombre de logements prévus dans les OAP sectorielles (environ 220 logements) et dans le diffus (entre 280 et 210 logements).

Une consommation d'ENAF d'environ 4,3 ha est prévue pour la production de logements à échéance PLU. L'étude de densification montre que l'utilisation de dents creuses et de friche en tissu urbain permet de répondre aux objectifs du SDRIF-e en matière de densification des espaces urbanisés.

Lors de la réalisation du diagnostic et du PADD sur les projections démographiques, un point mort a été établi. Cette étude a été calculée à la fois à partir des données INSEE. Elle est basée sur le renouvellement de la population, le desserrement des ménages et la variation des résidences secondaires et logements vacants.

Le point mort de Nandy pour la période étudiée (2011-2021) est de 14 logements par an. Sur la période du PLU (environ 10 ans), 140 logements serviront uniquement à stabiliser la population et n'engendreront pas d'augmentation de la population. Entre 360 et 270 logements soit environ entre 1000 et 750 nouveaux habitants seront accueillis sur cette période.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- La programmation et les projections démographiques :

Projection démographique à horizon PLU (horizon 2035) au regard des projets identifiés sur les sites mutables :

Deux scénarios potentiels démographiques peuvent être définis en fonction de l'évolution de la taille moyenne des ménages.

Pour information, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,8 en 2021 selon l'INSEE, un nombre moyen en diminution depuis 2010 (3,01).

Les deux scénarios définis s'attachent à couvrir les deux cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages : sa stabilisation et sa diminution (-0,10) au regard de la construction nouvelle de logements.

Ainsi, en fonction du scénario retenu (tableau page ci-après), de 2021 à horizon PLU (2035), la commune devrait accueillir environ 1000 à 750 nouveaux habitants pour parvenir, à horizon 2035, à une population municipale entre environ 7300 et 7000 habitants.

Point sur la production de logements sociaux au regard des objectifs de la loi SRU

:

Le dernier taux de logements sociaux est de 30,5 %.

Les OAP permettent la construction de 220 logements principalement en accession sur des logements du T1 ou T3 en priorité afin de recréer une réelle mixité sociale et une typologie de logements adaptée.

Projections démographiques	nombre d'habitants en 2021 (INSEE)	Estimation du nombre de logements créés sur la période 2021 -2035	Estimation nouvelle population accueillie sur la période 2021-2035	Estimation population totale en 2035
Scénario stable (taille des ménages stable : 2,8)	6294	Entre 360 et 270	Entre 1000 et 750	Entre 7300 et 7000
Scénario bas (taille des ménages qui diminue : 2,7)			Entre 972 et 730	Entre 7250 et 7000

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

3- Le développement économique :

En matière économique, la commune via le PADD exprime la volonté de :

- Soutenir le commerce permanent du centre Bourg
- Assurer et accompagner le maintien et le déploiement des commerces de proximité pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial nandéen.

En termes d'activités économiques, les commerces existants ne font pas l'objet d'un zonage spécifique. Le commerce est autorisé dans certaines zones dédiées à l'habitation pour permettre une mixité fonctionnelle. Au vu des enjeux du diagnostic étudié sur le volet commercial, les OAP permettent de conserver l'offre commerciale existante sur la commune.

Ces OAP permettent de développer un rez-de-chaussée commercial sur l'OAP Nandy Nord et un commerce indépendant de 1000 m² sur Quartier Sud. L'offre commerciale existante sur Nandy est conservée mais mieux répartie géographiquement en 3 polarités sur le territoire (Nord, centre et Sud),

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

4- La consommation d'espace des zones à urbaniser au regard des ENAF* (espaces naturels, agricoles et forestiers)

Secteur	Secteurs consommés	Surface	Mode d'occupation selon le MOS 2021	Justifications
1AU		4,3 ha	Espace agricole	Il s'agit d'une zone à urbaniser ayant pour but la création d'un programme mixte de logements et de commerces sur le site du lot « Mercure » (sud de la commune) visant à garantir le maintien de commerces alimentaires sur la commune. Seulement 2,6 ha sont dédiés aux surfaces d'habitat.
UC		1,58 ha	Milieux semi naturels	Il s'agit d'un secteur d'habitat collectif. La partie identifiée par les milieux semi-naturels est protégée par une lisière des massifs de plus de 100 ha. De ce fait il n'y pas de consommation d'ENAF
UR1		0,8 ha	Eau	Il s'agit d'un lac classé en zone UR1. Cependant, une prescription réglementaire sur la préservation de la zone humide permet d'éviter toute construction sur cet espace. Cela ne constitue donc pas de consommation d'ENAF

La consommation d'ENAF identifié par le MOS prévu par le PLU est de 4,3 hectares, ce qui représente 0,5% de la superficie communale.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

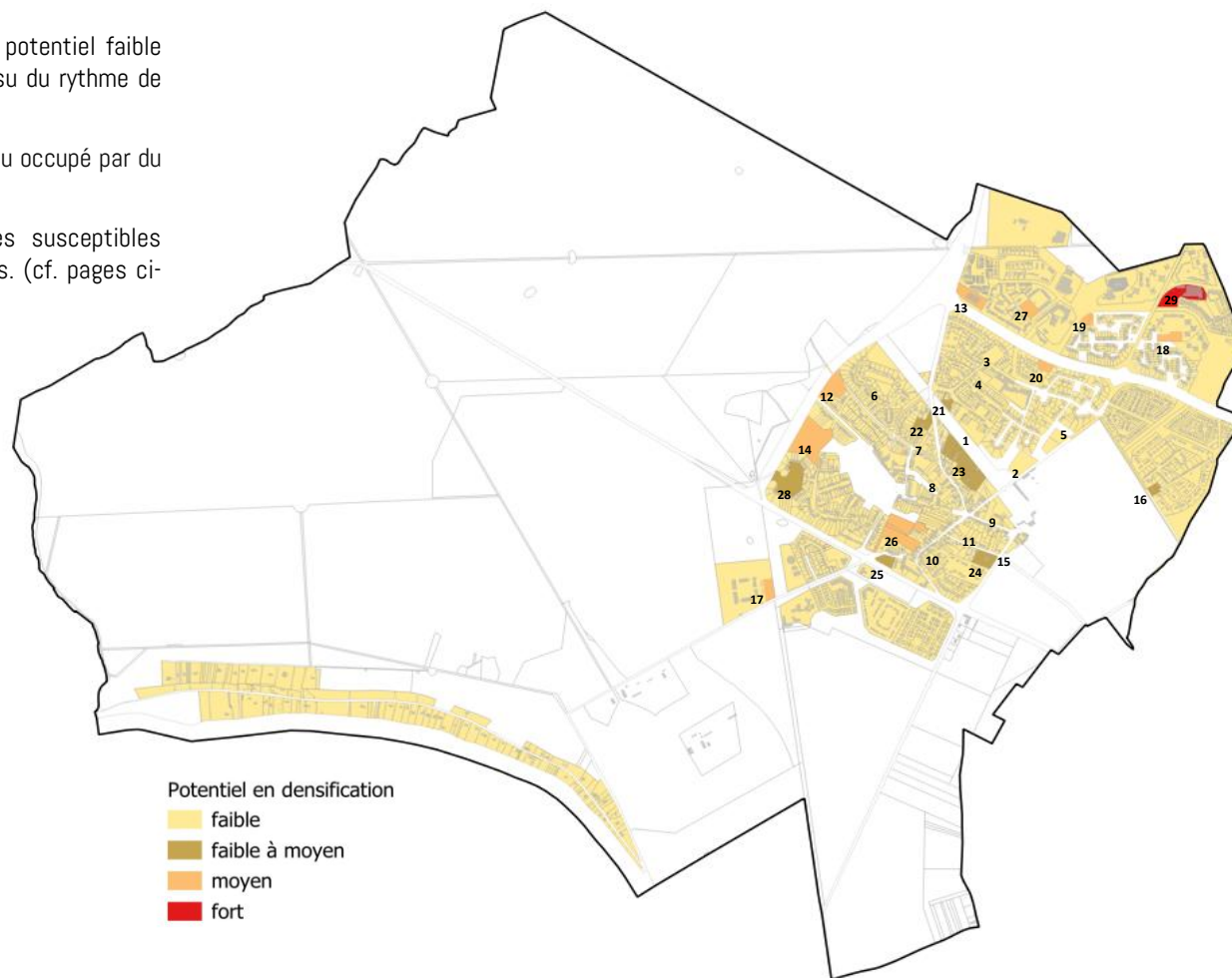
5- Etude de densification

L'analyse théorique du diagnostic foncier a permis d'évaluer le potentiel de densification au sein des espaces bâtis.

En dehors des quartiers d'habitat constitués, où le potentiel faible est estimé à 30 logements (3 logements par an, issu du rythme de construction actuelle)

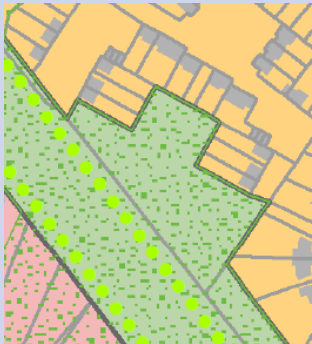

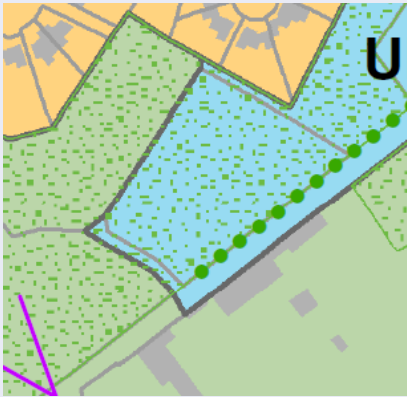
L'ensemble des parcelles de + de 1000 m² non ou peu occupé par du bâti a été analysé.

Au total, 29 sites constituant des dents creuses susceptibles d'accueillir de nouveaux logements ont été analysés. (cf. pages ci-après)







Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

	Vue aérienne	Zonage	Justifications
1			<p>Cette zone se situe en zone N du PLU et est protégée par un espace paysager protégé. Cet espace est identifié au DOO du SCoT comme étant un espace appartenant à l'armature verte de la commune et identifié comme étant un corridor primaire. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>
2			<p>Cette zone se situe en zone UE (équipement) du PLU et protégé par un espace paysager protégé. Cet espace est identifié au DOO du SCoT comme étant un espace appartenant à l'armature verte de la commune et identifié comme étant un corridor primaire. Malgré les souplesses qu'offre la zone UE en termes de constructibilité, l'EPP permet de figer les possibilités de constructions, notamment à proximité immédiate du château et de sa perspective. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

	Vue aérienne	Zonage	Justifications
3			<p>Cette zone se situe en zone UR1 du PLU. Cet espace est un square fréquenté par les riverains à des fins récréatives. Selon les règles du futur PLU et en garantissant une bonne intégration paysagère environ 10 à 15 logements potentiels sont permis.</p>
4			<p>Ce secteur, se trouvant au sein de la zone UR1 est une maison individuelle avec un jardin se situant à l'arrière de la parcelle constituant une partie de coeur d'îlot. Le potentiel théorique de construction de cette parcelle permettrait de construire environ 5 logements potentiels dans le respect du futur règlement.</p>




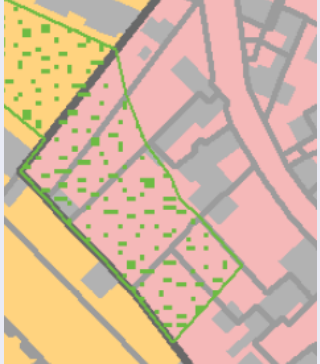
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

	Vue aérienne	Zonage	Justifications
5			<p>Cette zone se situe en zone UR1 et UE du PLU. Malgré les possibilités importantes permises par la zone UE, un espace paysager protégé permet de limiter toute densification de ces espaces identifiés en tant qu'armature verte par le SCoT. De plus, un cône de vue se situe sur les parcelles en UR1. De ce fait, la limitation de l'urbanisation est requise pour ne pas impacter le cône de vue, qui plus est se situe à proximité du parc du château. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>
6			<p>Cette zone se situe en zone UR1 du PLU. Cet espace est un espace vert fréquenté par les riverains à des fins récréatives. Selon les règles du futur PLU et en garantissant une bonne intégration paysagère environ 5 à 10 logements potentiels seraient possibles.</p>

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

	Vue aérienne	Zonage	Justifications
7			<p>Cette zone se situe en zone UR1 du PLU. La configuration de la parcelle limite les possibilités de densification. Néanmoins, les règles du PLU permettraient de créer environ 5 logements</p>
8			<p>Cette zone se situe en zone UA du PLU. Cet espace est un fond de parcelle intégré dans un cœur d'îlot plus général protégé par un espace paysager protégé limitant ainsi toute densification en lot arrière pour des motifs environnementaux. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

Vue aérienne	Zonage	Justifications
9 		<p>Cette zone se situe en zone UA à proximité du parc du château. La plupart des bâtiments sont protégés par le PLU au titre du patrimoine bâti, de ce fait, les possibilités sont réduites. Pour des raisons de Co visibilité et paysagères avec le château, il n'est pas souhaitable de densifier ce secteur à proximité du parc du château car cela pourrait entraîner des conséquences paysagères importantes notamment par l'artificialisation des sols. De plus, ces espaces sont identifiés par le SCoT comme étant un corridor écologique. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>
10 		<p>Cette zone se situe en zone UA du PLU. Cet espace est un fond de parcelle intégré dans un cœur d'îlot protégé par un espace paysager protégé limitant ainsi toute densification en lot arrière pour des motifs environnementaux. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>


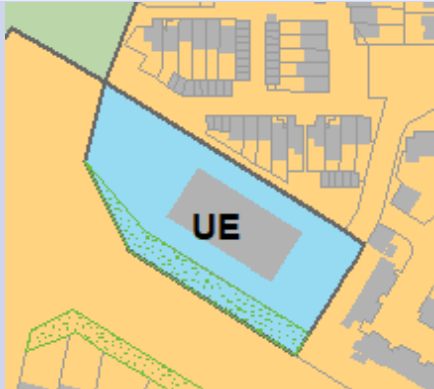

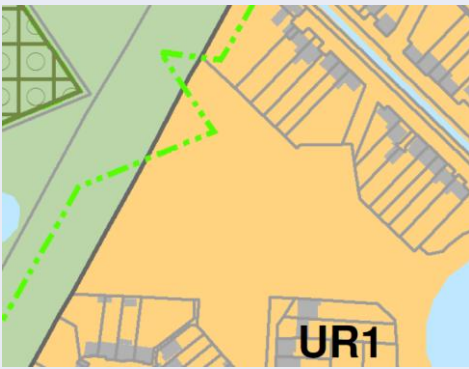
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

	Vue aérienne	Zonage	Justifications
11			<p>Cette zone se situe en zone UA. Le PLU protège le fond de jardin afin de constituer un cœur d'îlot sur différentes parcelles rendant inconstructible cet espace. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>
12			<p>Cette zone se situe en zone UR1 du PLU. Cet espace est se situant à proximité de la départementale est impactée par les nuisances sonores lié au trafic. De plus, l'aspect naturel est à conserver, notamment avec la présence d'une mare et de sa proximité avec la forêt du Rougeau. Le SCoT identifie cet espace comme étant un espace facilitant les continuités écologiques. Sa protection via l'inscription d'un espace paysager protégé permet d'interdire toute densification. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

	Vue aérienne	Zonage	Justifications
13			<p>Ce secteur correspondant au central téléphonique se situe en zone UE. Les espaces arborés en front de voie sont identifiés dans l'armature verte du SCoT. Par ailleurs cet espace est situé au carrefour de deux axes routiers importants avec des nuisances sonores et une pollution de l'air importante. De plus, en raison du central actuel, aucune construction de logements ne peut être envisagée à court terme. A long terme, uniquement si le central était amené à être démolé environ 40 à 50 logements pourraient être envisagés.</p>
14			<p>Cet espace identifié en UR1 au futur PLU. Il est utilisé à des fins sportives avec la présence d'un pumtrack le long de la voie. La possibilité de construire en second rideau existe mais la proximité avec la départementale et par conséquent les nuisances sonores associées rendent ce terrain peu propice au développement de nouveaux logements. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>

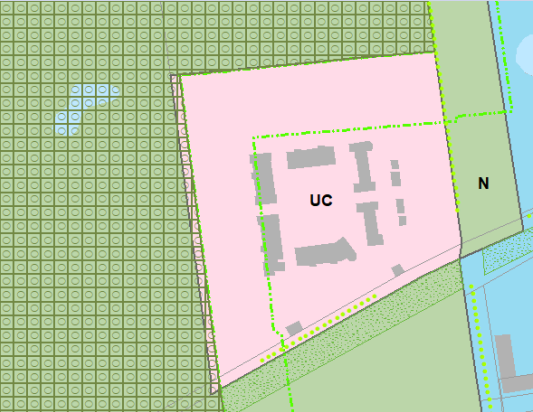
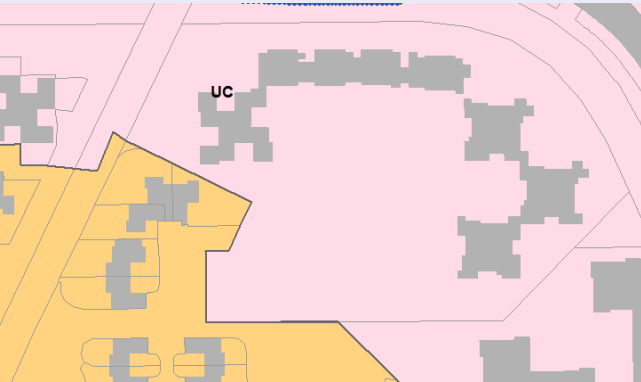
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

Vue aérienne	Zonage	Justifications
<p>15</p> 		<p>Cet espace se situant majoritairement en zone A rend inconstructible toute constructions liées à l'habitat. Néanmoins, la partie en zone UA pourrait permettre l'implantation de logements. Cependant, ces espaces sont identifiés en corridors écologiques secondaires par le SCoT. Il est donc souhaité, même en zone urbaine de limiter toute urbanisation afin de conserver ses fonctionnalités écologiques. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>
<p>16</p> 		<p>Ce site se trouvant en zone UR1 est implantée à la limite du parc du château. Le règlement permettrait théoriquement environ 5 logements sur la parcelle. Sa proximité avec le parc du château induit un soin apporté à l'intégration paysagère.</p>


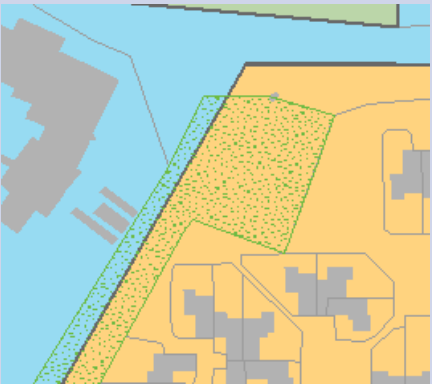


Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

Vue aérienne	Zonage	Justifications
<p>17</p> 		<p>Le site est classé en zone UC où les potentialités sont intéressantes, de par les hauteurs et les dimensions du bâti. Une partie de la zone UC est identifiée dans la lisière du massif la rendant inconstructible en partie. Néanmoins, la mobilisation du parking permettrait de construire environ 20 à 30 logements.</p>
<p>18</p> 		<p>Le site est classé en zone UC où les potentialités sont intéressantes, de par les hauteurs et les dimensions du bâti. Une partie laissée en espace vert et une autre en parking, pourraient permettre la création de nouveaux logements. Le règlement du futur PLU permettrait environ 25 à 35 logements.</p>




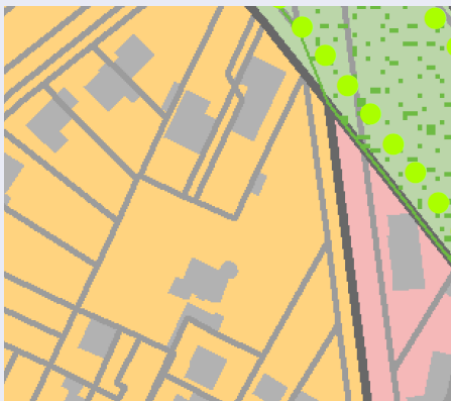
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

Vue aérienne	Zonage	Justifications
19 		<p>Ce secteur se situe en zone UR1 à proximité de la départementale. Cet espace dédié aux liaisons douces est identifié par le SCoT comme étant un corridor écologique secondaire. Afin de préserver ses fonctionnalités écologiques, le PLU protège ce milieu en y prescrivant un espace paysager protégé. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>
20 		<p>Ce secteur se situe en zone UR1 à proximité de la départementale. Cet espace dédié aux liaisons douces est identifié par le SCoT comme étant un corridor écologique secondaire. Afin de préserver ses fonctionnalités écologiques, le PLU protège ce milieu en y prescrivant un espace paysager protégé, Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>


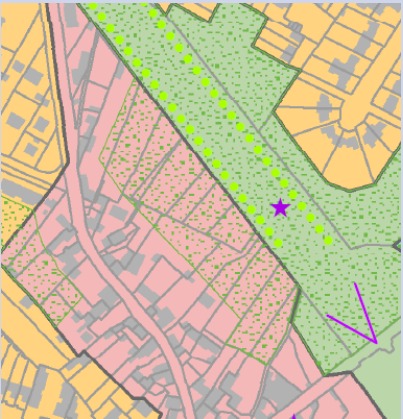


Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

	Vue aérienne	Zonage	Justifications
21			<p>Ce secteur se situe en zone UR1 à proximité de la perspective du château. Cet espace dédié aux liaisons douces est identifié par le SCoT comme étant un corridor écologique secondaire et figure comme étant dans l'armature naturelle. Afin de préserver ses fonctionnalités écologiques, le PLU protège ce milieu en y prescrivant un espace paysager protégé. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>
22			<p>Ce secteur se situe en zone UR1. Cette parcelle privée abrite un bâtiment sur une grande parcelle. en accord avec le PLU, il pourrait accueillir entre 10 et 15 logements</p>

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

Vue aérienne	Zonage	Justifications
23 		<p>Ce secteur se situe en zone UA à proximité de la perspective du château. Cet espace de jardin privés formant un cœur d'îlot. Afin de préserver ses fonctionnalités écologiques, à proximité de la perspective qui joue le rôle de corridor, le PLU protège ce milieu en y prescrivant un espace paysager protégé. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>
24 		<p>Ce secteur se situe en zone UA. Cette parcelle privée abrite un bâtiment sur une grande parcelle identifié comme étant un patrimoine bâti à protéger, excluant ainsi la démolition. Ainsi, les potentialités de densifications sont fortement réduites. Un potentiel est toutefois possible environ 10 à 20 logements potentiels.</p>


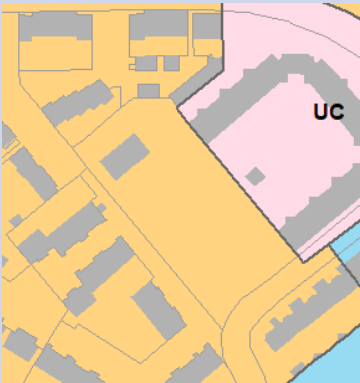

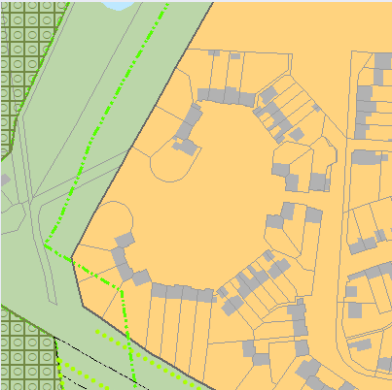
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

Vue aérienne	Zonage	Justifications
25 		<p>Ce secteur se situe en zone UA à proximité de la départementale. Cet espace de jardin et de stationnement exposé aux nuisances sonores sont classés en EPP limitant ainsi toute nouvelle exposition aux nuisances sonores. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>
26 		<p>Ce secteur situé en zone UA et UR1 constitue une des plus grandes possibilités d'urbanisation en cœur d'îlot de la commune, toutefois ces parcelles constituent un réel cœur d'îlot vert et arboré. Cet espace est identifié par le SCoT comme étant un espace de relai dans les continuités écologiques. Le PLU protège efficacement ce milieu par un EBC sur la partie boisée et des EPP sur les espaces de jardins interdisant ainsi toute urbanisation. Ce site ne peut être retenu pour accueillir de nouveaux logements</p>

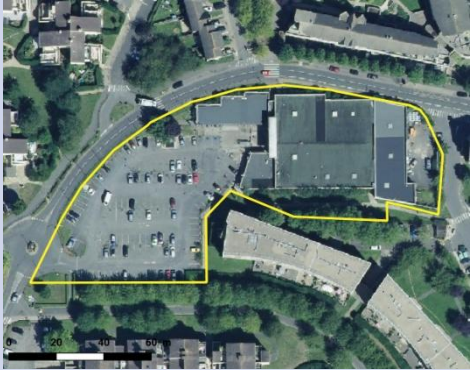
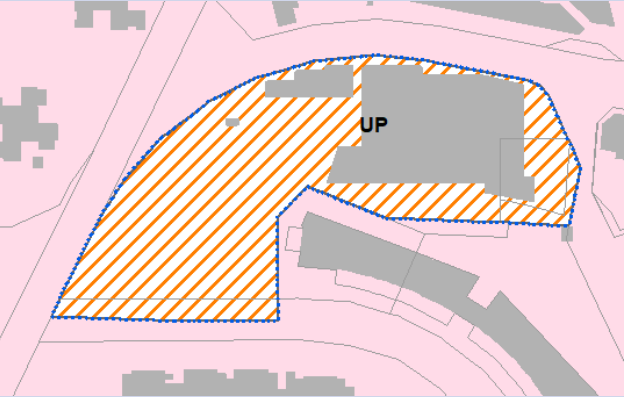
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

Vue aérienne	Zonage	Justifications
27 		<p>Ce secteur se situe en zone UR1. Cet espace vert urbain approprié par les riverains peut potentiellement accueillir de nouveaux logements. En accord avec les règles du PLU, ce secteur pourrait accueillir environ 10 à 15 logements</p>
28 		<p>Ce secteur se situe en zone UR1. Cet espace vert urbain approprié par les riverains peut potentiellement accueillir de nouveaux logements. En accord avec les règles du PLU, ce secteur pourrait accueillir environ 35 à 50 logements</p>

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

	Vue aérienne	Zonage	
29			<p>Ce site constituant une friche commerciale entièrement artificialisée est concerné par une OAP sectorielle prévoyant environ 110 logements</p>

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

5- Etude de densification

Sur les 29 sites identifiés en dents creuses, 16 sites sont concernés par un zonage naturel (N) ou des prescriptions paysagères ou patrimoniales rendant toute densification impossible dans un objectif de conservation de la nature en ville et de réduction des îlots de chaleur urbain. Plus de la moitié des sites n'est donc pas retenue.

Les droits à construire induits par les règles du futur PLU peuvent potentiellement permettre la création de 180 à 250 logements en dehors des sites identifiés pour leurs qualités environnementales, paysagères ou patrimoniales.

Au total, entre **390 et 320 logements** seraient possibles en densification urbaine via :

- l'OAP Nandy nord (zone UP couverte par une OAP) permet la création de 110 logements,
- Le potentiel de densification de 250 à 180 logements identifié par l'étude de densification
- Le potentiel de densification dans le diffus en dehors des sites identifiés d'environ 3 logements par an correspondant au rythme de construction actuel (soit 30 logements à échéance PLU).

Ce nombre potentiel de logement est compatible avec les attentes des documents supra-communaux. Il est rappelé qu'il s'agit d'un exercice théorique.

N°	Zone futur PLU	Emprise autorisée règlement (en %)	surface parcelle	Hauteur autorisée	nombre de logements potentiels	Prise en compte dans le PLU révisé
1	N	0	4600	0	0	Non retenu
2	UE	60	5000	10	0	Non retenu
3	UR1	30	3330	10	10-15	retenu
4	UR1	30	1370	10	5	retenu
5	UR1	30	4100	10	0	Non retenu
6	UR1	30	1800	10	5-10	retenu
7	UR1	30	1230	10	5	retenu
8	UA	60	1170	10	0	Non retenu
9	UA	60	6675	10	0	Non retenu
10	UA	60	1310	10	0	Non retenu
11	UA	60	1100	10	0	Non retenu
12	UR1	30	9047	10	0	Non retenu
13	UE	60	5690	10	40-50	Retenu
14	UR1	30	13879	10	0	Non retenu
15	UA	60	8876	10	0	Non retenu
16	UR1	30	1445	10	5	Retenu
17	UC	60	2709	13	20-30	Retenu
18	UC	60	2923	13	25-35	Retenu
19	UR1	30	1839	10	0	Non retenu
20	UR1	30	1870	10	0	Non retenu
21	UR1	30	1260	10	0	Non retenu
22	UR1	30	2750	10	10-15	Retenu
23	UA	60	14150	10	0	Non retenu
24	UA	60	3900	10	10-20	Retenu
25	UA	60	2063	10	0	Non retenu
26	UR1	30	15408	10	0	Non retenu
27	UR1	30	2793	10	10-15	retenu
28	UR1	30	9643	10	35-50	retenu
					180-250	
29	UP	100	8534	13	110	retenu faisant l'objet d'une OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématique) :

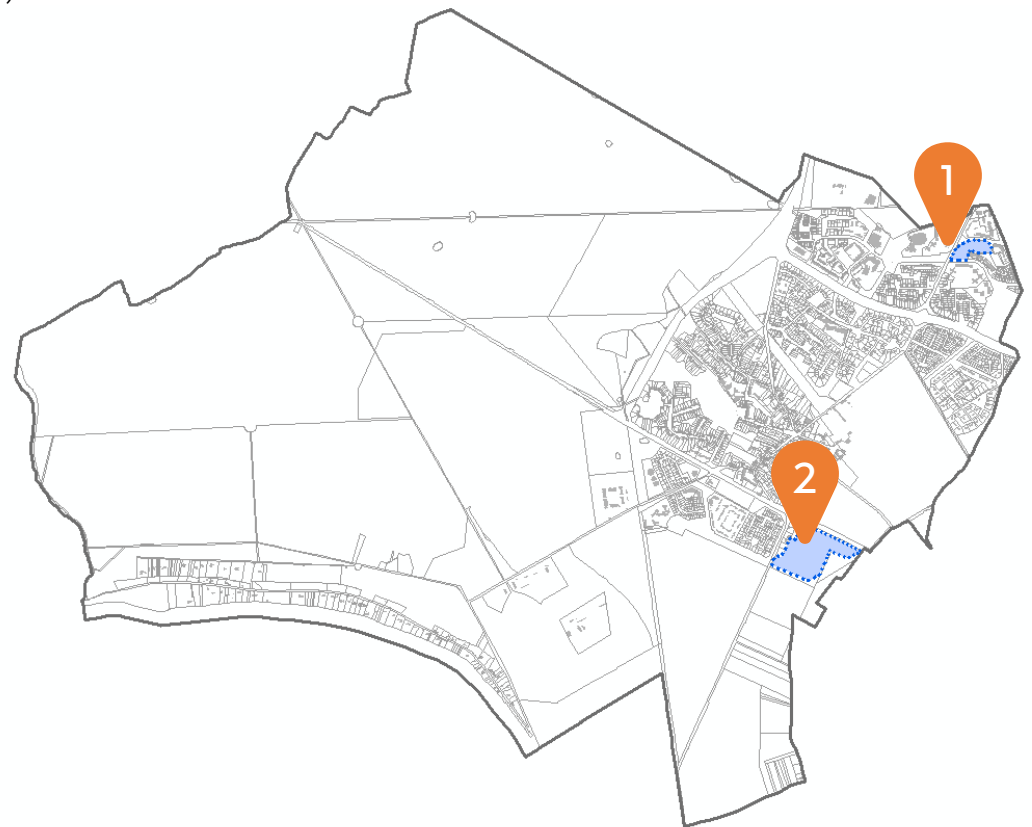
Une OAP thématique :

- OAP Trame Verte, bleue et noire
- Mobilité

Deux OAP sectorielles :

- OAP Nandy nord
- OAP Quartier sud

Carte de localisation des OAP sectorielles

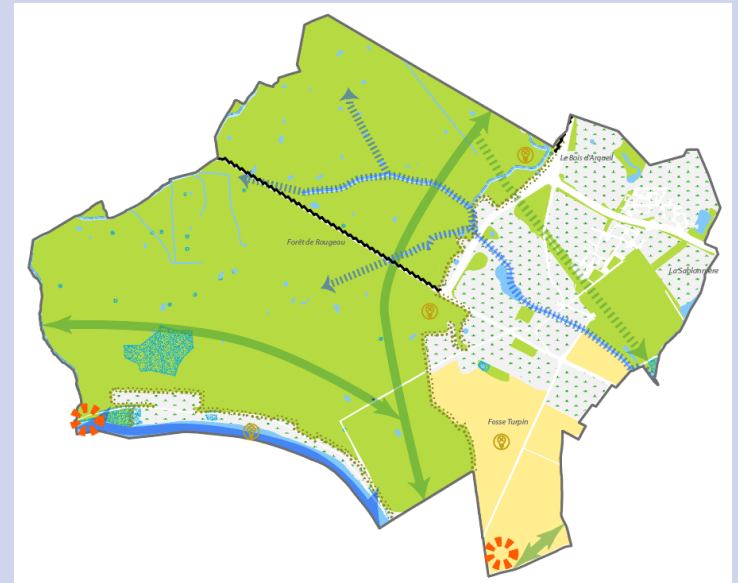


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1- Les OAP thématiques

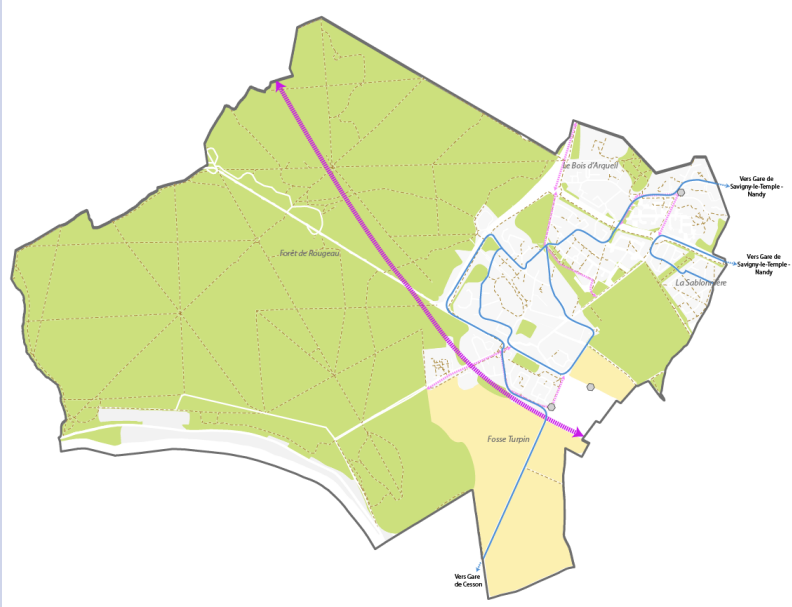
L'OAP TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Préserver les espaces naturels et boisés, leurs lisières et les haies, supports de biodiversité</p> <p>Préserver les terres et espaces agricoles liés à l'identité rurale de Nandy</p> <p>Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (zones humides, fleuve, cours d'eau, mares et plans d'eau...)</p> <p>Promouvoir et renforcer la Trame Verte et Bleue comme vecteur de protection de la biodiversité :</p> <p>Développer les continuités vertes et bleues existantes notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none">• Conservant les espaces verts urbains existants (parc du pavillon royal, la perspective du château...)• Préservant la grande richesse de biodiversité• Maintenant les cœurs d'îlot verts existants,• Se basant sur un programme de gestion différenciée des espaces verts• Préserver les zones humides <p>Protéger les cœurs d'îlots verts</p> <p>Atténuer la pollution lumineuse nocturne sur l'éclairage public/privé et la consommation d'énergie</p>	<p>Principes de l'OAP :</p> <p>Cette OAP a pour principe de préserver les espaces naturels boisés comme la forêt de Rougeau, le parc du château, ainsi que leurs lisières et les haies.</p> <p>Cette OAP recherche le maintien des terres et espaces agricoles liés à l'identité rurale de la commune, notamment sur la Fosse Turpin</p> <p>L'OAP TVB recherche à mettre en valeur l'eau sous toutes ses formes comme les cours d'eau, la Seine, les différents étangs et le réseau de zones humides au sein de la forêt de Rougeau</p> <p>Au sein des espaces urbanisés, afin de faciliter la trame verte urbaine, l'OAP recherche le maintien des cœurs d'îlots existants, les espaces de jardins et alignements d'arbres</p> <p>Enfin, l'OAP identifie des trames vertes et bleue existantes à conforter et d'autres à développer.</p> <p>De plus, des éléments concernant la protection de la trame noire sont identifiés sur les grands éléments naturels</p> <p>Justification de l'OAP :</p> <p>Dans la continuité des orientations du PADD, et en cohérence avec l'armature naturelle et agricole du Scot arrêté, cette OAP vient exprimer et développer l'ambition d'inscrire la dimension environnementale et écologique au cœur du projet communal. Les orientations de cette OAP sont par ailleurs précisées et déclinées dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec une identification plus importante des protections paysagères, le renforcement de la protection des lisières ou encore un renforcement des obligations de pleine terre.</p>



1- Les OAP thématiques

MOBILITÉ

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux nuisances (sonores, atmosphériques, lumineuses)</p> <p>Garantir une accessibilité des équipements publics pour tous</p> <p>Préserver et développer des liaisons douces favorisant l'utilisation des modes actifs via l'avenue du pavillon royal, à l'intérieur de la ville grâce au réseau existant et par le maillage global de l'agglomération</p> <p>Conserver une offre de service de bus qualitative</p> <p>Agir auprès des autorités compétences pour améliorer le réseau de transport en commun ferré (amplitude horaire et cadence), en particulier le RER D mais également sur le réseau Tzen et Citalien</p> <p>Favoriser le recours aux véhicules électriques en installant des bornes de recharge</p>	<p>Principes de l'OAP :</p> <p>L'OAP mobilité identifie les axes de liaisons douces, que cela soit au sein de l'urbain, mais aussi au sein des grands espaces naturels. L'OAP identifie également les liaisons cyclables existantes, mais également celles à développer avec, notamment, la liaison cyclable du réseau vélo d'Ile-de-France.</p> <p>L'OAP vise à garantir l'accessibilité des liaisons douces et pédestres mais également leur sécurisation via la séparation de ces axes des routes. L'OAP cherche à encourager l'utilisation des modes actifs en facilitant l'accès aux services, commerces ou tout autres aménités du territoire en y intégrant des lieux de stationnement vélo notamment.</p> <p>La commune n'étant pas directement desservie par le réseau ferré, l'OAP identifie les bus permettant un rabattement vers les gares de Savigny-sur-Orge /Nandy et Cesson pour limiter l'utilisation des véhicules individuel pour se rendre à ces gares.</p>  <p>Justification de l'OAP :</p> <p>Dans la continuité des orientations du PADD, et en cohérence avec documents supra-communaux (PDMIF), cette OAP vient exprimer et développer l'ambition de faciliter l'accessibilité aux mobilités douces, mettre en œuvre des projets régionaux et de faciliter l'intermodalité vers les transports plus structurants.</p>

2- Les OAP sectorielles


L'OAP NANDY NORD

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire</p> <p>Favoriser le renouvellement urbain notamment sur le secteur commercial</p> <p>Favoriser un parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions</p> <p>Rééquilibrer le parc de logement en proposant une offre en adéquation avec la taille des ménages nandéens notamment en faveur des familles, des jeunes et des séniors</p> <p>Favoriser une offre de logement en accession à la propriété et en locatif privé permettant d'attirer de nouveaux habitants</p> <p>Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale et de service</p> <p>Assurer et accompagner le maintien et le déploiement des commerces de proximité pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial nandéen</p>	<p>Principes de l'OAP :</p> <p>L'OAP Nandy Nord est composée de quatre orientations traitant des thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Développer une offre de logements : Une offre d'environ 110 logements en accession privée répondant aux besoins des nandéens sur une hauteur de R+3 maximum afin de respecter les hauteurs des constructions voisines• Renforcer la place de la nature en ville en développant une trame verte et bleue propre au projet et en développant des espaces majoritairement aménagés en espace vert de pleine terre• Renforcer le dynamisme du quartier : requalification du commerce existant en développant une surface commerciale de 500 m² en RDC environ.• Garantir un espace circulé par tous : Développer des cheminements doux autour et à l'intérieur du projet tout en ayant des entrées sécurisées  <p>Justification de l'OAP :</p> <p>Du fait de la fermeture de l'Intermarché, le quartier des Bois se trouve privé de commerces de proximité indispensables à l'animation du quartier. Ce projet d'habitat devra nécessairement inclure des logements en accession pour apporter de la mixité sociale dans un quartier concentrant une partie importante de logements sociaux. Ce projet propose également des commerces de proximité, devant prioritairement s'adresser aux habitants du quartier et des quartiers limitrophes, afin de permettre un lieu de vie multifonctionnel et animé.</p> <p>Le projet prévoit de faire une large place aux espaces verts en pleine terre et a pour objectif de désimperméabiliser les sols en remplaçant un centre commercial vieillissant et son parking en enrobé bitumineux par un programme de logements aménagé autour d'une trame paysagère.</p>

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

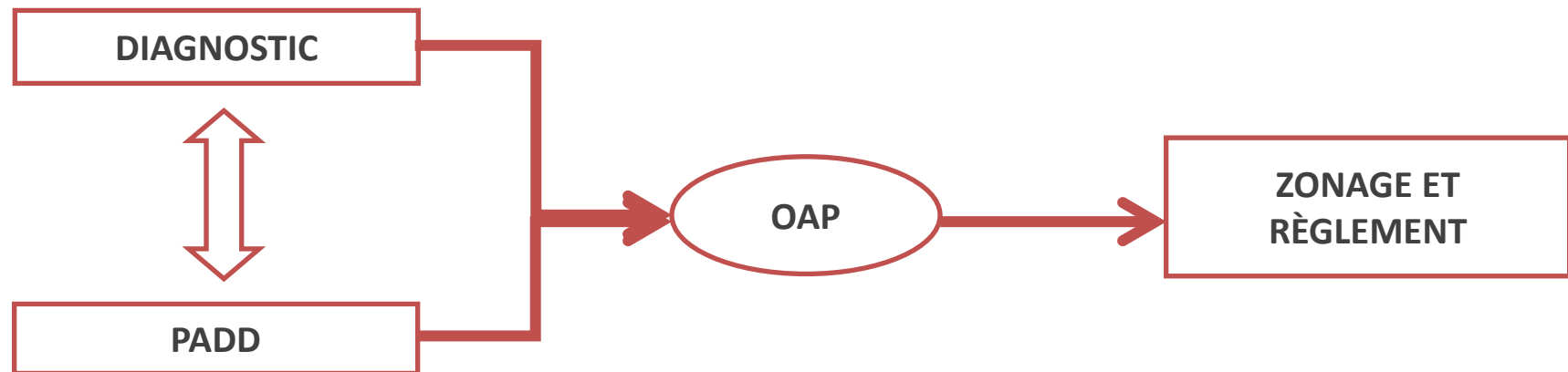
L'OAP QUARTIER SUD

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire</p> <p>Favoriser le renouvellement urbain notamment sur le secteur commercial</p> <p>Favoriser un parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions</p> <p>Rééquilibrer le parc de logement en proposant une offre en adéquation avec la taille des ménages nandéens notamment en faveur des familles, des jeunes et des seniors</p> <p>Favoriser une offre de logement en accession à la propriété et en locatif privé permettant d'attirer de nouveaux habitants</p> <p>Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale et de service</p> <p>Assurer et accompagner le maintien et le déploiement des commerces de proximité pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial nandéen</p> <p>Se prémunir des risques d'inondation:</p> <p>Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides, espaces enherbés...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation par débordement ou par remontée de nappe</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux</p> <p>Améliorer la gestion des eaux pluviales à travers un entretien des ouvrages existants</p>	 <p>Principes de l'OAP :</p> <p>L'OAP Quartier sud avec un échéancier d'urbanisation à court terme est composée de quatre orientations :</p> <ul style="list-style-type: none">• Développer une offre de logements : Une offre d'environ 110 logements répondant aux besoins des nandéens sur des hauteurs maximales de R+2+c afin de respecter les hauteurs des constructions voisines• Renforcer la place de la nature en ville en développant des espaces majoritairement aménagés en espace vert de pleine terre, un bassin de rétention arboré permettant une gestion efficace des eaux et une transition paysagère arborée et une noue ceinturant le projet garantissant son intégration dans son environnement• Renforcer le dynamisme du quartier : Création d'un commerce indépendant et en RDC• Garantir un espace circulé par tous : Création d'un stationnement attenant au supermarché et d'une voie partagée et d'une piste cyclable reliant la route de Versailles à l'avenue du Pavillon Bourret <p>Justification de l'OAP :</p> <p>Le projet dit « Mercure » viendra donc ainsi compléter l'offre de logements sur la commune de Nandy, ainsi que l'accueil d'activités génératrices d'emplois afin de redynamiser le commerce. Malgré la requalification de la friche au nord et des logements vacants, ils ne sont pas assez nombreux pour soutenir la croissance démographique communale. Par ailleurs, dans un souci d'équilibre financier la requalification de la friche Nord est financée en grande partie par l'aménagement de l'extension sud.</p>

Justification de la délimitation des zones et du règlement

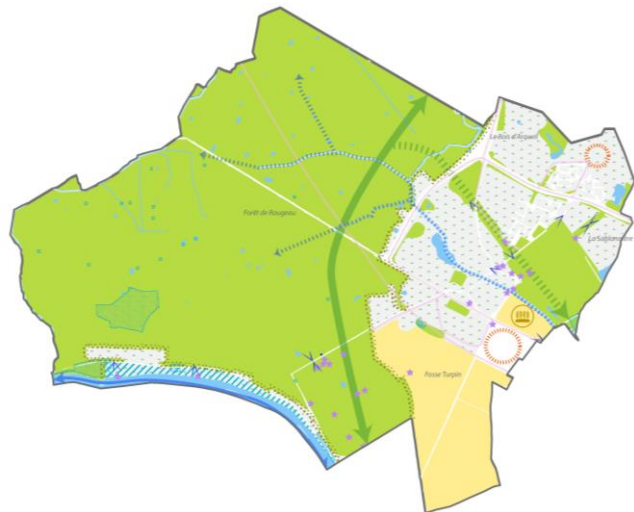
1- Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et des formes urbaines existantes et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que définis dans les orientations du PADD complétées par les OAP.

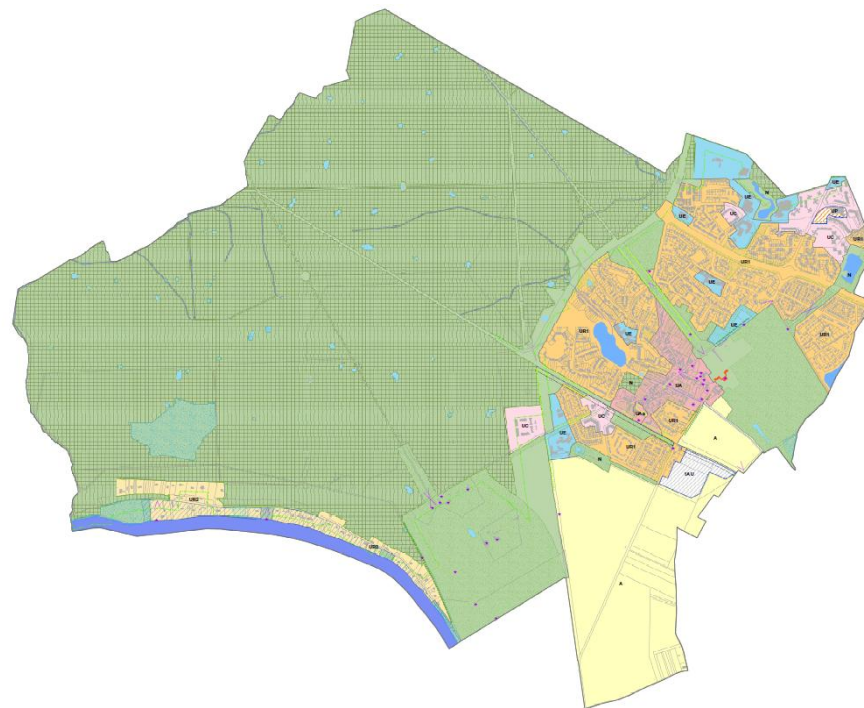


Justification de la délimitation des zones et du règlement

La carte de synthèse du PADD



Plan de zonage



La carte des formes urbaines




Justification de la délimitation des zones et du règlement


1- Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de six grandes familles de zones, à savoir :


Les zones à urbaniser

 1AU : Zone à urbaniser


Les zones agricoles


 A : Zone agricole


Les zones naturelles


 N : Zone naturelle


Les zones urbaines à vocation d'habitat

 UA : Centre ancien


 UAa : La ferme de Nandy

 UC : Collectif


 UR1 : Habitat individuel dense

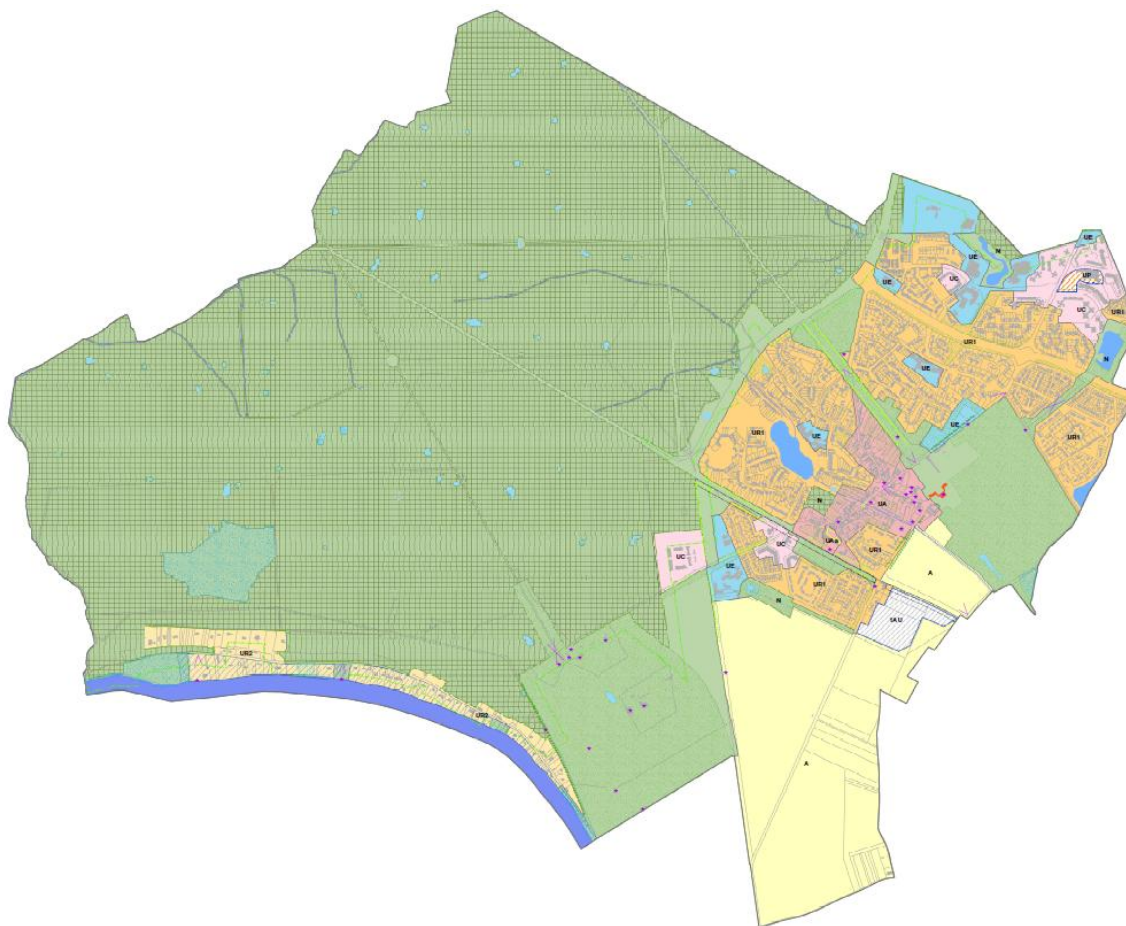
 UR2 : Habitat individuel diffus

Les zones urbaines à vocation d'équipement

 UE : Équipement

Les zones urbaines à vocation de projet

 UP : Zone de projet



Explication des choix retenus pour établir le PLU

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Les principales modifications de zonage :

Le zonage a été modifié pour **mieux prendre en compte la spécificité des quartiers résidentiels et mieux encadrer leurs évolutions.**

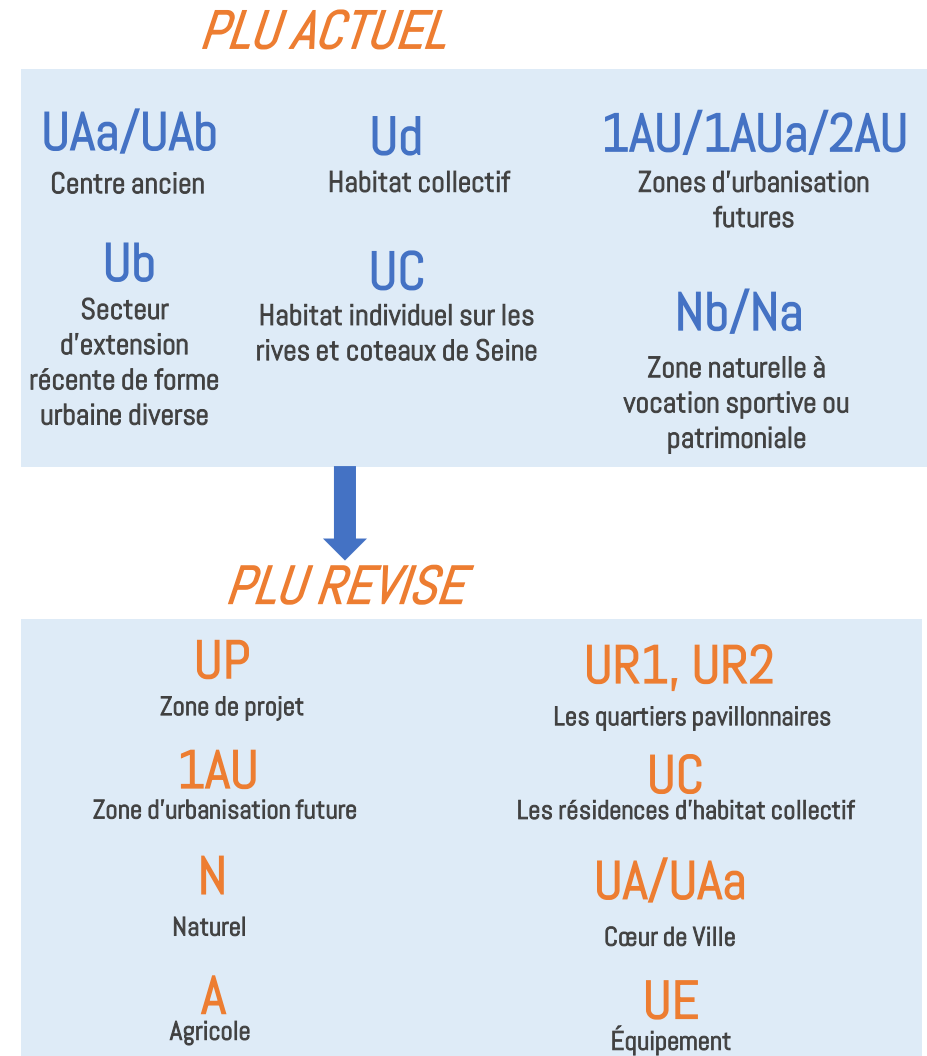
Les changements de délimitation ont été effectués sur l'ensemble des zones afin de correspondre au mieux à la réalité du terrain et aux formes urbaines existantes

La zone Ub du PLU actuel a été redécoupée afin de différencier l'habitat individuel organisé/denses et l'habitat collectif

Des équipements sont intégrés dans la zone UE pour mettre en cohérence le plan de zonage avec l'existant.

Le PLU actuel ne faisait pas mention de zones agricoles, uniquement de zones N indicées. Le projet de PLU a identifié les zones naturelles en zone N et agricoles en zone A.

40 hectares classés en zone à urbaniser 2AU au PLU actuel sont reclassés en zone agricole A.



Explication des choix retenus pour établir le PLU

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Dans un objectif de prise en compte de l'existant et d'un urbanisme maîtrisé, le plan de zonage a été redessiné avec de nouveaux secteurs.

En termes de surface, il est noté **une augmentation significative des surfaces des zones agricoles et naturelles A et N** (+ 41,1 hectares) notamment avec le reclassement des zones à urbaniser en zone agricoles et par le classement en zone N de certains espaces verts urbains. Les espaces urbains ont augmenté de 7,2 ha notamment en lien avec la réalisation du projet au sud de la départementale 346.

La conservation des équilibres entre zones naturelles, agricoles et zones urbaines du territoire, inscrite dans le PADD, est donc bien traduite dans le zonage du PLU révisé.

Les objectifs de préservation des caractéristiques des quartiers résidentiels définis dans le PADD sont bien retranscrits dans le zonage. Notamment les zones UR1 et UR2.

L'encadrement et l'urbanisme de projet souhaités dans le PADD se traduisent par la délimitation d'une zone UP sur la friche commerciale et une zone 1AU sur le quartier Sud en extension de l'urbanisation tous deux encadrées par une OAP sectorielle.

PLU ACTUEL

Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
1AU	33,4	3,9
1AUa	1,6	0,2
2AU	17,5	2,0
N	530,5	61,8
Na	74,2	8,6
Nb	51,1	6,0
Uaa	13,2	1,5
UaB	1,0	0,1
Ub	95,5	11,1
Uc	16,1	1,9
Ud	24,0	2,8

PLU REVISE

Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
1AU	4,3	0,5
A	75,7	8,8
N	621,2	72,4
UA	13,3	1,5
UAa	0,5	0,1
UC	15,6	1,8
UE	16,5	1,9
UP	0,9	0,1
UR1	94,1	11,0
UR2	16,1	1,9

	PLU actuel	Projet de PLU	Évolution (en ha)
N/A	655,8	696,9	+41,1
U	149,8	157	+7,2
AU	52,5	4,3	-48,2

Explication des choix retenus pour établir le PLU

3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

Les tableaux ci-après font apparaître comment les orientations du PADD ont été traduites dans le dispositif réglementaire.

LES ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
1. Nandy, ville verte agréable à vivre	
<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les espaces agricoles, naturels et boisés → Mettre en valeur la présence de l'eau → Promouvoir et renforcer la Trame Verte et Bleue comme vecteur de protection de la biodiversité à travers les espaces verts urbains existants, en préservant la grande richesse de biodiversité, en maintenant les cœurs d'îlots et les zones humides → Assurer des transitions paysagères via le traitement des lisières et des transitions 	<p><i>Le plan de zonage identifie les espaces agricoles en zone A et naturelles et boisées en zone N. Des prescriptions comme les lisières des massifs de plus de 100 ha, les espaces paysagers, les zones humides avérées, les alignements d'arbres (au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme) ainsi que les espaces boisés classés (au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme) permettent de renforcer la protection de ces espaces. Par rapport au PLU actuel, les prescriptions existantes ont été renforcées et d'autres ont été proposées.</i></p> <p><i>Le règlement des zones A et N permet de restreindre efficacement les nouvelles constructions tout en encadrant celles existante afin de s'assurer du maintien de l'affectation principale de la zone.</i></p> <p><i>De plus, les prescriptions graphiques cités ci-dessus permettent de renforcer la protection de ces différents éléments se trouvant en milieux naturels ou urbain en restreignant ou interdisant toutes nouvelles constructions.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> → Conserver et valoriser les perspectives → Porter une attention particulière aux gabarits, à l'aspect extérieur des constructions → Protéger et valoriser la diversité du patrimoine bâti local (ancien, de villégiature, et le petit patrimoine...) 	<p><i>Le plan de zonage identifie des cônes de vues et des éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Une étude de terrain a permis de compléter la liste des bâtis identifiés au PLU actuel. Les cônes de vues ont été repris du PLU actuel.</i></p> <p><i>Le règlement permet d'encadrer les volumétries, l'implantation et l'aspect extérieur des nouvelles constructions afin qu'elles s'insèrent parfaitement dans leur environnement. De plus, le règlement impose certaines règles concernant les bâtiments remarquables comme par exemple les règles en cas de réhabilitation, l'interdiction de destruction etc...</i></p>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
2. Nandy, une ville harmonieuse et durable	
<p>→ Œuvrer pour un urbanisme résilient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En réduisant la consommation d'ENAF, • En prévoyant et en se protégeant des risques d'inondation et toutes formes de risques naturel, • En limitant les nuisances sonores, atmosphériques et lumineuse <p>→ Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En favorisant le renouvellement urbain • En permettant le développement de quartier sud • En maintenant la diversité des formes urbaines • En assurant des transitions • En préservant les caractéristiques des quartiers pavillonnaires • En préservant l'équilibre de la commune 	<p><i>Le PADD prévoit une consommation maximale d'ENAF de 11 ha en accord avec le SDRIF-e. Cependant, à l'échelle du PLU, la consommation effective d'ENAF correspond à la zone 1AU, soit 4,3 ha dont 2,6 dédiés aux espaces d'habitat. Cette consommation est réduite grâce à la mobilisation des logements vacants, des dents creuses en zone urbaine et la reconversion d'une friche commerciale au sein des espaces urbains.</i></p> <p><i>Le PLU recherche à se prémunir des différents risques et nuisances en prenant en compte ces risques dans l'aménagement du territoire. En effet, le risque d'inondation par débordement et ruissellement est connu et anticipé du fait de la présence du PPRI de la vallée de la Seine ainsi que par des règles permettant de limiter au maximum l'artificialisation des sols (emprise au sol, EPP, EBC) via la conservation d'espaces perméables. Les restrictions de constructibilité en zone UR2 sont une traduction de cet objectif dans un principe de précaution.</i></p> <p><i>Concernant les nuisances sonores provoqués par les axes de communication, il n'y a que la zone 1AU qui sera touchée. Cependant, un recul est déjà proposé dans l'OAP pour réduire l'exposition et les habitations sont localisées à l'arrière de la zone commerciale qui joue un rôle tampon.</i></p> <p><i>Le zonage a fait l'objet d'un redécoupage afin de correspondre aux différentes formes de bâti du territoire et particulièrement au sein des zones d'habitats individuels. Ce zonage spécifique permet d'appliquer des règles adaptées afin de contrôler au mieux ses évolutions et conserver une homogénéité du secteur.</i></p> <p><i>Entre le PLU actuel et le projet de PLU, les zones naturelles et agricoles ont une part plus importante du fait de la reconversion de zones « à urbaniser » à « agricoles » et le classement d'espaces verts urbains en zone « naturelle »</i></p>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous	
<p>→ Favoriser un parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> • En rééquilibrant le parc de logement • En favorisant une offre de logement en accession à la propriété et en locatif privé <p>→ Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale et de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • En assurant et accompagnant le maintien et le déploiement des commerces de proximité • En maintenant un niveau de service • En soutenant le commerce permanent et ambulant du centre Bourg <p>→ Préserver la solidarité nandéenne</p> <ul style="list-style-type: none"> • En garantissant une accessibilité des équipements publics pour tous • En assurant un accompagnement des personnes les plus éloignées du numérique <p>→ Préserver la santé de tous</p> <ul style="list-style-type: none"> • En soutenant le réseau des professionnels de santé (médical et paramédical). • En favorisant le développement du sport-santé, • En créant des équipements sportifs en extérieur sur la commune 	<p><i>Le PLU permet la création de nouveaux logements correspondant aux besoins des nandéens et notamment en accession privée. Ces nouveaux logements sont encadrés par des OAP au sein des zones UP (en renouvellement urbain) ou en zone 1AU e(n extension urbaine), ou encore par les règles du PLU dans les zones urbaines (UA, UC, UR1). Ces secteurs de projets permettent également de maintenir le commerce de proximité avec notamment le développement de différentes surfaces commerciales.</i></p> <p><i>Des services, du bureau et de l'artisanat sont également permis dans les zones mixtes et les zones résidentielles mais de manière limitée et encadrée avec une surface de plancher maximale autorisée.</i></p> <p><i>Le règlement permet l'existence des commerces et services au sein des zones d'habitations afin de conserver un certain degré de mixité fonctionnelle. De plus, la création d'une zone d'équipement UE permet d'identifier les équipements majeurs de la commune et d'accompagner efficacement leur évolution grâce à des règles plus souples. Cette zone permet à la fois de conforter l'intérêt général et également d'obtenir une meilleure compréhension du plan de zonage.</i></p>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous	
<p>→ Viser une meilleure performance énergétique et environnementale du bâti (rénovation énergétique, isolation) ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none">• Privilégier le recours à l'énergie solaire et géothermique• Atténuer la pollution lumineuse nocturne sur l'éclairage public/privé et la consommation d'énergie• Travailler à la bonne qualité énergétique et environnementale des bâtiments• Lancer un vaste programme de rénovation énergétique des bâtiments communaux Permettre des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) <p>→ Améliorer la qualité de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none">• Œuvrer pour la rénovation énergétique du bâti ancien ou dégradé• Améliorer la performance énergétique et acoustique• Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables• Promouvoir la sobriété énergétique (qualité et durabilité des matériaux)• Améliorer le confort des logements• Accompagner les habitants sur la réduction énergétique <p>→ Encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de déplacement alternatif à la voiture</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver et développer des liaisons douces• Inciter les nandéens à l'utilisation des transports en communs.• Conserver une offre de service de bus qualitative• Agir auprès des autorités compétences pour améliorer le réseau de transport en commun ferré et le réseau Tzen et Citalien• Favoriser le recours aux véhicules électriques en installant des bornes de recharge	<p><i>Des règles en faveur de la production d'énergie renouvelable dans les constructions nouvelles mais aussi dans les constructions existantes sont définies en toiture ainsi que sur les places de stationnement (ombrières).</i></p> <p><i>Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.</i></p>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
3. Nandy, une ville écoresponsable et pour tous	
<p>→ Soutenir l'agriculture locale pour une alimentation saine et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager le développement de dispositifs permettant de valoriser la place de l'activité agricole dans l'identité communale • Favoriser la part du bio et de l'agriculture locale dans les restaurants scolaires. <p>→ Rendre Nandy plus facile, innovante et citoyenne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Offrir un accès au développement numérique à tous en garantissant un bon taux de couverture. • Poursuivre le développement des services en ligne pour la population. • Inciter, aider les associations et les particuliers à l'utilisation des outils numériques 	<p><i>Les règles de la zone A permettent de valoriser l'exploitation agricole. Le redécoupage du plan de zonage a permis de reclasser des zones de projets en zones agricoles permettant de les pérenniser.</i></p> <p><i>Le règlement indique que le raccordement des constructions au réseau téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.</i></p>

4- Complémentarité du règlement avec les OAP

Le dispositif réglementaire vient compléter les orientations écrites et graphiques du document OAP :

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants. Elles :

- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Précisent la hauteur métrée des constructions projetées au point le plus haut afin d'assurer un urbanisme de transition,
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trame verte,
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP trame verte,
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions,
- Précisent le traitement des espaces libres et de la part de pleine terre.

5- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

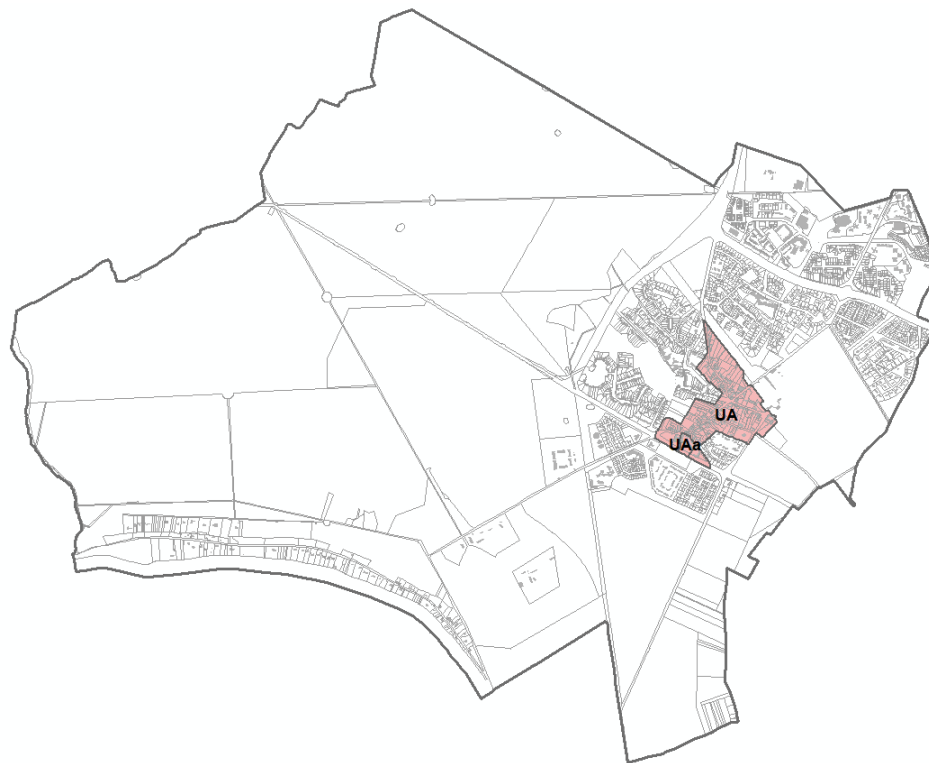
→ La zone UA

La zone UA correspond au centre-village traditionnel, caractérisé par une forme urbaine de centre-bourg ancien et une mixité des fonctions (habitations, commerces, services...). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.

La zone UA est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées.

Par ailleurs, sont également inclus des secteurs de bâti ancien où les implantations peuvent être à l'alignement des voies et/ou des limites séparatives, et où une certaine densité bâtie est recherchée.

Un secteur UAa, permet de conserver une zone dédiée aux commerces, à l'artisanat et aux bureaux (ferme de Nandy).



Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UA

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	UAa	x	En zone UAa sont interdits les nouveaux logements et le changement de destination en logement.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	En zone UA et UAa : à condition d'être limité à 100 m² de surface de vente
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		x	En zone UA et UAa : à condition d'être limité à 100 m² de surface
Hôtels	x		
Autres hébergements touristiques	x		
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Lieux de culte		x	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière	x		

La zone UA est une zone mixte de centralités, aussi plusieurs destinations et sous destinations sont autorisées, notamment l'habitation, les équipements d'intérêts collectifs et services publics ...
Le sous-secteur UAa ne permet pas la destination logement ni le changement de destination en logement.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UA

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	A l' alignement ou retrait d'environ 2 mètres	La règle est conservée par rapport au PLU actuel. L'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques est possible à l'alignement ou en retrait. Cependant la distance a été réduite.
Par rapport aux limites séparatives	Au moins une limite séparative ou en retrait En retrait : si vue : 6 mètres autre : 3 mètres Retrait de 10 mètres en fond de parcelle	Le projet de PLU est plus restrictif concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives. Le PLU actuel permettait une implantation à 1m minimum si il y avait un retrait. Le projet de PLU prévoit des distances aux limites séparatives différentes en fonction de la création de vues ou non (6m si vues et 3m dans les autres cas). Ces distances permettent de limiter les vis-à-vis et conserver un ensoleillement suffisant des pièces à vivre et des espaces perméables. De plus, le projet de PLU propose une distance plus importante de 10m en fond de parcelle pour conserver des jardins en cœurs d'îlots.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	12 mètres si vues 6 mètres autres cas	Il n'y avait pas de règle dans le PLU actuel. Le projet de PLU indique les distances de 12m si des vues existent et 6 m dans les autres cas permettant, même en cas de division postérieure d'avoir les mêmes distances que celles à respecter pour les limites séparatives.
Hauteur maxi des constructions	Bâtiment existant : hauteur actuelle Nouveau bâtiment : 12 mètres (R+1+c)	Le projet de PLU conserve, pour les bâtiments existants; les hauteurs du PLU actuel. Par contre pour les nouvelles constructions, la hauteur reste de 12 mètres mais limitée à R+1+c pour avoir un gabarit de maison de bourg.
Emprise au sol maxi	60%	Dans le PLU actuel, les constructions principales ne peuvent pas être implantées dans la bande de limitation de constructibilité. Dans le projet de PLU, cette bande de constructibilité n'existe plus et une emprise au sol de 60% a été instaurée. Par ailleurs, des espaces paysagers protégés ont été instaurés pour reprendre cette protection des cœurs d'îlots.
Espaces verts mini de pleine terre	30%	Dans le PLU actuel, la pleine terre n'était pas réglementée. Dans le projet de PLU, la pleine terre est fixée à 30% permettant ainsi de conserver des espaces verts perméables conformément aux objectifs du SDRIF-e en matière de préservation des espaces de pleine terre.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UR

La zone UR correspond aux secteurs résidentiels à dominante de maisons. Certains quartiers ont été constitués sous une forme organisée, d'autres sous une forme diffuse.

Cette zone se décline en 2 secteurs, reflétant par un règlement adapté une densité dégressive à travers la commune :

- Le secteur UR1 correspond aux quartiers constitués principalement sous une forme dense, groupé et/ou organisé incluant ainsi la majorité de l'habitat individuel
- Le secteur UR2 correspond aux habitations se situant route de Morsang. Ces habitations se caractérisent par un habitat individuel diffus, implantées sur de grandes parcelles sur le coteau de Seine



Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UR

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	UR2 nouvelle construction		UR2 Uniquement les constructions existantes et leurs extensions limitées à 15 m ² de surface de plancher par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	UR2		UR1 À condition : <ul style="list-style-type: none"> • que leur surface de plancher soit inférieure à 50 m² • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtels	x		
Autre hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	UR2		UR1 À condition : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elle soit liée à l'artisanat et que leur surface de plancher soit inférieure à 50 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Entrepôt	x		
Bureau	UR2		UR1 À condition : <ul style="list-style-type: none"> • que leur surface de plancher soit inférieure à 50 m²,
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

La zone UR est à vocation essentiellement résidentielle, néanmoins, sont autorisés certains types d'équipements d'intérêt collectif et services publics

La zone UR2, étant soumise à différents risques, les possibilités d'évolutions sont fortement réduites

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UR

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>UR1 <u>Constructions existantes :</u> Alignement ou en retrait équivalent aux constructions voisines <u>Nouvelles constructions :</u> Retrait de 6 mètres</p> <p>UR2 En retrait de 6 mètres minimum Aucune nouvelle construction principale n'est autorisée dans cette zone excepté une extension limitée à 15 m²</p>	<p>En zone UR1, le PLU reprend les orientations du PLU actuel à savoir respecter l'implantation dominante pour les constructions existantes. Cependant, pour les nouvelles constructions, un retrait de 6m est imposé afin de permettre un stationnement en vis-à-vis de la voie sur la parcelle.</p> <p>En zone UR2, la distance aux voies a été augmentée de 2 mètres par rapport au PLU actuel. De plus, aucune nouvelle construction principale n'est autorisée dans cette zone pour des raisons environnementales</p>
Par rapport aux limites séparatives	<p>UR1 Au moins sur une limite séparative ou en retrait En retrait : si vue : 4 mètres autre : 2,5 mètres Retrait de 8 mètres en fond de parcelle</p> <p>UR2 En retrait d'au moins une limite séparative En retrait : si vue : 4 mètres autre : 2,5 mètres Retrait de 12 mètres en fond de parcelle</p>	<p>En zone UR1, la distance en retrait en cas de vue reste inchangée. Cependant, celle identifiée dans les autres cas a été augmentée de 0,6m. De plus, une distance de 8 m par rapport au fond de parcelle a été instaurée pour conserver des espaces de jardin en cœur d'îlot</p> <p>En zone UR2, le projet de PLU ajoute la notion de vue pour moduler la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives. De plus, une distance de 12 m par rapport au fond de parcelle a été instaurée pour conserver des espaces de jardin en cœur d'îlot</p>
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	<p>UR1 8 mètres si vues 4 mètres autres cas</p> <p>UR2 16 mètres si vues 12 mètres autres cas</p>	<p>Aucune règle existante à ce sujet dans le PLU actuel. Le projet de PLU prévoit pour la zone UR1 une distance de 8 m en cas de vue et 4 m dans les autres cas. Pour la zone UR2, ces distances sont plus importantes 16 m en cas de vue et 12 m dans les autres cas permettant ainsi de conserver des espaces perméables suffisants et un éclairage optimal des constructions.</p>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UR

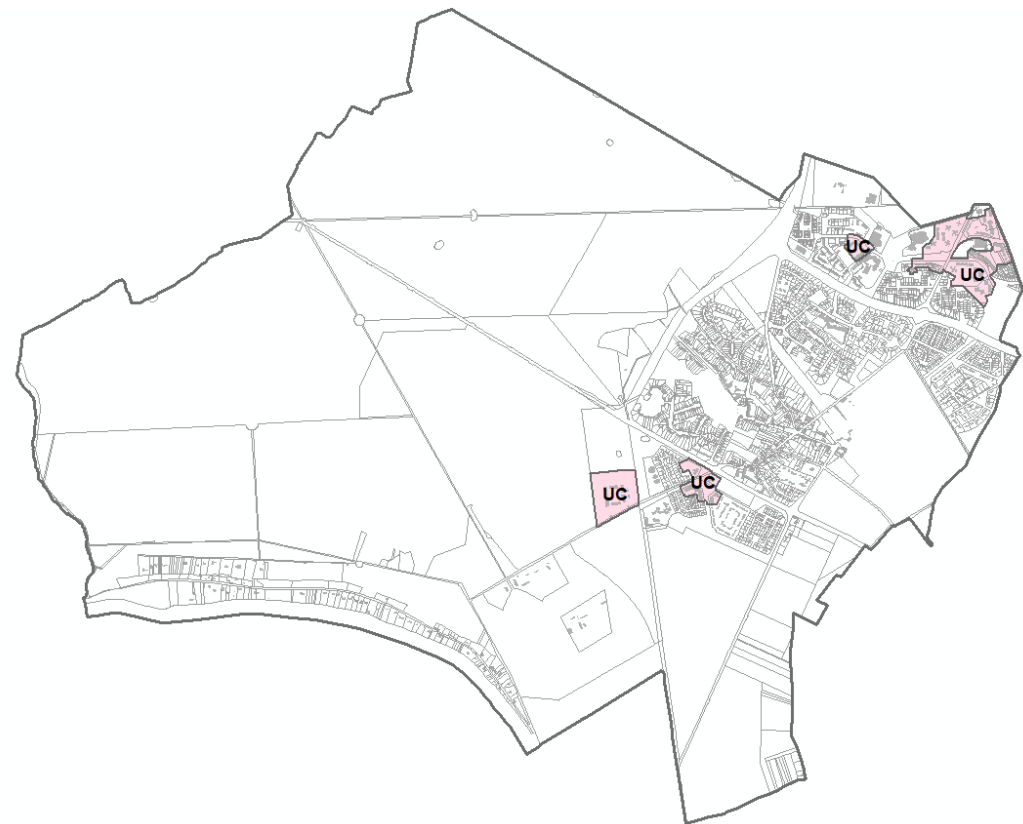
Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	UR1 et UR2 6 mètres à l'égout 10 mètres au faîtage 7 mètres acrotère	Les hauteurs au sein du projet du PLU ont été revues à la baisse afin de mieux correspondre aux formes bâties.
Emprise au sol maxi	UR1 30% de l'unité foncière + 15 m² en cas d'emprise au sol dépassée 150 m² max par bâti isolé UR2 25% de l'unité foncière + 15 m² en cas d'emprise au sol dépassée	L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le PLU actuel, favorisant des emprises trop importantes. Une emprise de 30% en UR1 et 25% permettent de limiter la constructibilité et conserver des espaces perméables en zone urbaine.
Espaces verts mini de pleine terre	UR1 55% UR2 60%	La pleine terre n'est pas réglementée dans le PLU actuel. Une pleine terre de 55% en UR1 et 60% permettent de limiter la constructibilité et conserver des espaces perméables. Ces taux différents permettent de s'adapter à la taille des parcelles, différentes entre les deux zones.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UC

La zone UC correspond aux secteurs à dominante d'habitat collectif. Le règlement de la zone vise à préserver l'homogénéité architecturale et l'organisation d'ensemble du quartier. Le règlement vise ainsi en premier lieu à favoriser une évolution harmonieuse des constructions, en particulier leurs extensions.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	A condition d'être limité à 100 m ² de surface de vente
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		x	À condition d'être limité à 100 m ² de surface
Hôtel	x		
Autre hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			Le changement de destination vers le bureau est autorisé uniquement à condition que le local soit situé en Rez-de-chaussée.
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		



La zone UC est à vocation essentiellement résidentielle, néanmoins sont autorisées les équipements existants et le bureau dans la limite d'une surface de plancher maximale.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UC

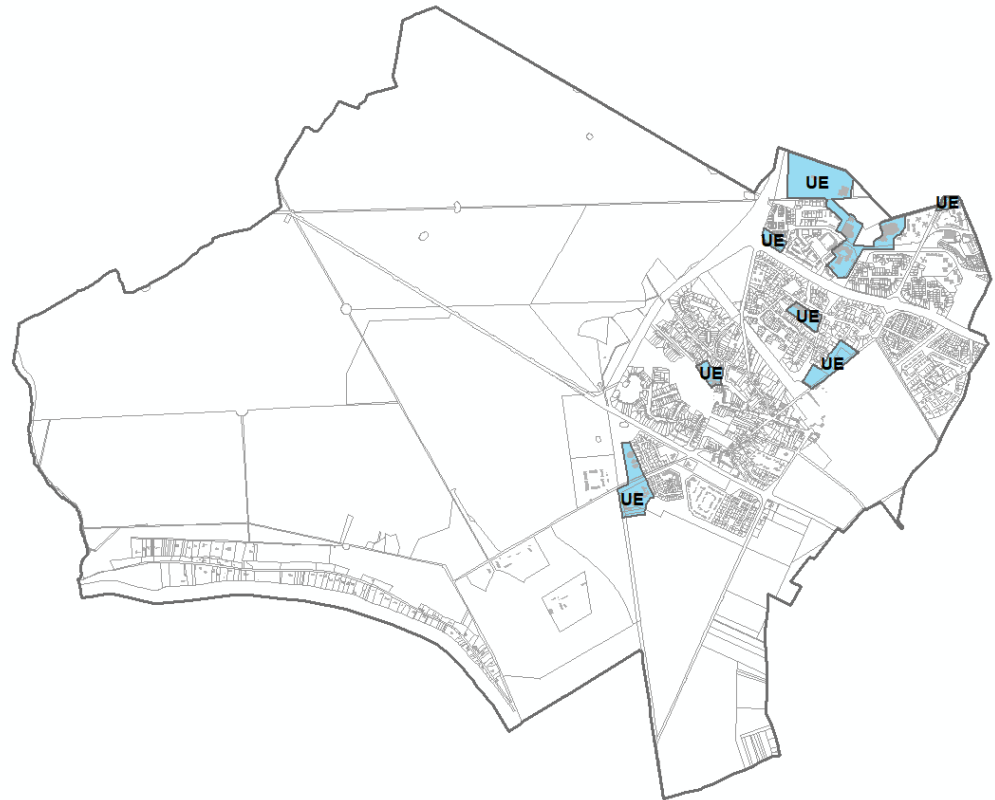
Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	En retrait de 5 mètres	Le PLU actuel, mêlant différentes formes de bâti impose une implantation dans le respect de l'implantation dominante par rapport à la voie. Le projet de PLU redéfinit les zones urbaines à vocation d'habitat et en extrait les habitats collectifs. Dans cette nouvelle zone, l'implantation par rapport aux voies est fixée à 5 m afin d'éviter des effets couloirs trop imposants par rapport à la rue.
Par rapport aux limites séparatives	En limite séparative ou en retrait En limite avec la zone UR, les constructions principales doivent être implantées en retrait. Si retrait : L= h	Le PLU actuel, mêlant différentes formes de bâti impose un retrait par rapport aux limites séparatives de 4 m s'il y a des vues et 1,9 m dans le cas contraire. La distance par rapport aux limites séparatives a été augmentée par rapport au PLU actuel puisque la distance est équivalente à la hauteur du bâti. Ceci s'explique par rapport à la hauteur plus importante des constructions qui génère des ombres portées et des vis-à-vis qui peuvent être imposants.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	L=h	Le PLU actuel ne réglemente pas la distance des bâtiments entre eux. Le projet de PLU impose une distance équivalente à la hauteur du bâtiment afin de favoriser un renouvellement de certains ensembles en densification tout en permettant une intégration harmonieuse.
Hauteur maxi des constructions	13 mètres	La hauteur des bâtiments reste inchangée entre le PLU actuel et le projet de PLU.
Emprise au sol maxi	60%	L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le PLU actuel, pouvant induire une artificialisation des sols importante. Une emprise de 60% est imposée par le futur PLU, ce qui permet de conserver une certaine constructibilité tout en conservant des espaces libres.
Espaces verts mini de pleine terre	30%	La pleine terre n'est pas imposée dans le PLU actuel. Une pleine terre de 30% est imposée favorisant la désartificialisation et la renaturation de certains espaces complètement artificialisés actuellement.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UE

La zone UE correspond aux grands équipements collectifs, le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maîtrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti des quartiers résidentiels avoisinants.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Autre hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		



La zone UE est à vocation d'équipements collectifs.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UE

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>Pour les nouvelles constructions : A l'alignement ou en retrait</p> <p>Pour les constructions existantes : Non réglementé</p>	Le projet de PLU reprend les prescriptions du PLU actuel à savoir une implantation souple pour permettre des évolutions des équipements.
Par rapport aux limites séparatives	Sur une ou deux limites séparatives ou en retrait	Le projet de PLU est légèrement moins prescriptif que le PLU actuel en n'imposant pas de distance de retrait.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé	Pas d'évolution par rapport au PLU actuel afin de ne pas limiter les évolutions des constructions d'intérêt collectif
Hauteur maxi des constructions	15 mètres au point le plus haut	La hauteur reste inchangée entre le PLU actuel et le futur PLU
Emprise au sol maxi	Non réglementé	Tout comme dans le PLU actuel, l'emprise au sol n'est pas réglementée
Espaces verts mini de pleine terre	20%	Le futur PLU impose une part de 20% de pleine terre permettant de conserver une part d'espaces verts perméables

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UP

La zone UP correspond au secteur de projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Sous réserve de respecter les orientations de l'OAP
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	Sous réserve de respecter les orientations de l'OAP
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		x	Sous réserve de respecter les orientations de l'OAP
Hôtel	x		
Autre hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	Sous réserve de respecter les orientations de l'OAP
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		



La zone UP est à vocation mixte mêlant habitat et commerce afin de conserver une offre commerciale satisfaisante sur la partie nord de la commune. Cette zone étant complétée par une OAP, certaines destinations sont autorisées sous conditions d'une compatibilité avec l'OAP

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone UP

Règles	Règles dans le PLU révisé
Par rapport aux voies ou emprises publiques	A l' alignement ou en retrait
Par rapport aux limites séparatives	Sur une ou deux limites séparatives ou en retrait
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé
Hauteur maxi des constructions	14 mètres au point le plus haut
Emprise au sol maxi	Non réglementé
Espaces verts mini de pleine terre	20%

La zone UP est une nouvelle zone créée afin de pouvoir accueillir le projet couvert par l'OAP Nandy Nord. Les règles sont relativement souples car encadrées par une programmation et des principes d'aménagement.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone 1AU

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à destination mixte habitat, activités économiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	Sous réserve de respecter les orientations de l'OAP
Restauration		x	Sous réserve de respecter les orientations de l'OAP
Commerce de gros	x		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		x	Sous réserve de respecter les orientations de l'OAP
Hôtels	x		
Hébergements touristiques	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		



La zone 1AU est à vocation mixte mêlant habitat et commerce afin de conserver une offre commerciale satisfaisante sur la partie sud de la commune. Cette zone est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation. Par ailleurs un permis d'aménager est accordé et un permis de construire est en cours d'instruction.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone 1AU

Règles	Règles dans le PLU révisé
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions principales doivent être implantées suivant un retrait de 28 mètres minimum de l'axe de l'avenue Jean-Jacques Fournier et de 3 mètres pour les autres voies.
Par rapport aux limites séparatives	En limite séparative ou en retrait
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règles
Hauteur maxi des constructions	13 mètres 15 mètres en cas de RDC actif
Emprise au sol maxi	Il n'est pas fixé de règle
Espaces verts mini de pleine terre	30%

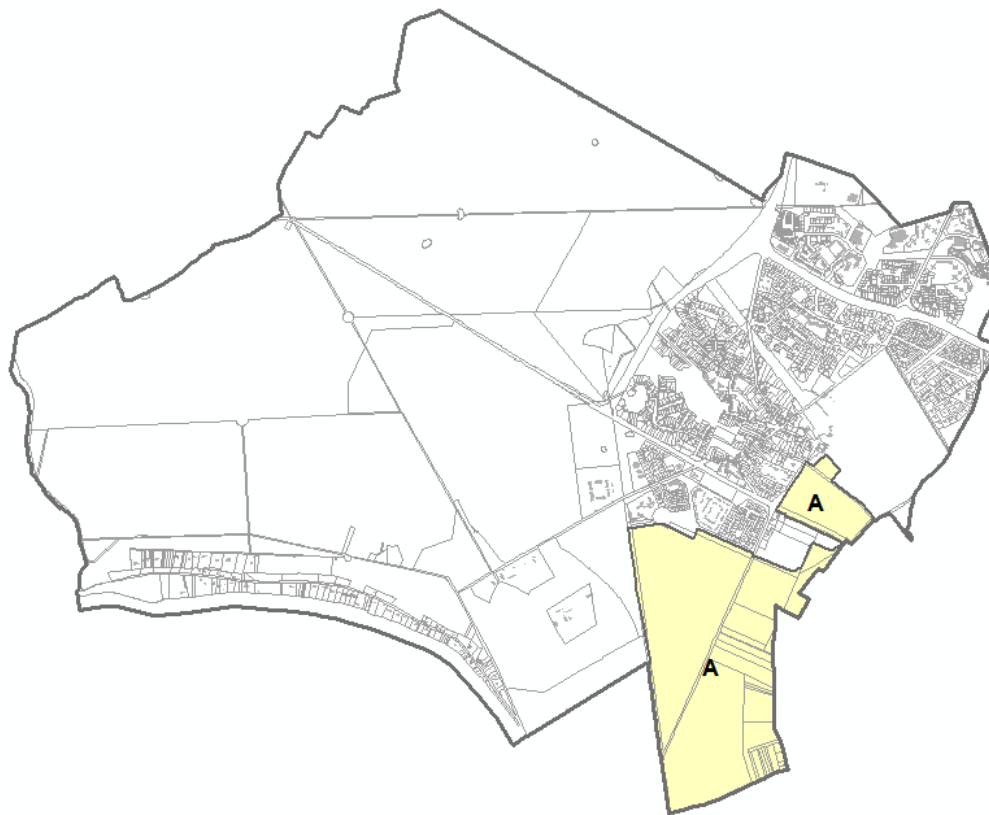
La zone 1AU est une nouvelle zone créée afin de pouvoir accueillir le projet couvert par l'OAP Quartier Sud. La modulation de la bande d'inconstructibilité par rapport à la RD 346 est précisée dans l'OAP.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone A

La zone A correspond aux principaux secteurs accueillant les activités agricoles de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière		x	



La zone A a pour vocation l'exploitation agricole. De ce fait, les sous-destinations autorisées sont liées à cette activité

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone A

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	En retrait de 10 mètres minimum	Les distances par rapport aux voies ont été abaissées à 10 m (au lieu de 15m) dans le projet de PLU
Par rapport aux limites séparatives	En retrait des limites séparatives d'une distance L=h avec un minimum de 8 mètres <u>Si limite avec une zone U</u> : 10 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres au faîtage.	Les distances par rapport aux limites séparatives ont été ajustées de sorte que la distance imposée soit égale à la hauteur du bâtiment agricole avec un minimum de 8 m. Le projet de PLU précise également qu'une distance de 10 mètres de recul est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres au faîtage en limite de zone U. Cette règle permet de gérer les transitions entre les espaces agricoles et les espaces résidentiels.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé	Comme pour le PLU actuel, les distances entre les bâtiments sur une même unité foncière ne sont pas réglementées.
Hauteur maxi des constructions	15 mètres au point le plus haut	La hauteur du bâti a été augmentée afin de faciliter l'activité agricole: soit 15 mètres au point le plus haut (contre 8m dans le PLU actuel)
Emprise au sol maxi	Non réglementé	Le PLU actuel autorisait 1% de l'unité foncière pour une activité de loisir et de plein air. Cependant, la nouvelle zone A ne permettant pas cette destination, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Espaces verts mini de pleine terre	Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.	Le futur PLU reprend les orientations du PLU actuel

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces.



Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone N

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			le changement de destination au sein de la construction pouvant changer de destination identifiée sur le document graphique. Les extensions de constructions existantes sont interdites.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	x		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle			le changement de destination au sein de la construction pouvant changer de destination identifiée sur le document graphique. Les extensions de constructions existantes sont interdites.
Hôtel	x		
Autre Hébergement touristique			le changement de destination au sein de la construction pouvant changer de destination identifiée sur le document graphique. Les extensions de constructions existantes sont interdites.
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs			à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière		x	

La zone N a pour vocation la protection et l'exploitation forestière. De ce fait, les sous destinations autorisées sont liées à cette activité

Explication des choix retenus pour établir le PLU

→ La zone N

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Non réglementé	Comme pour le PLU actuel, le futur PLU ne réglemente pas l'implantation par rapport aux voies
Par rapport aux limites séparatives	Non réglementé	Comme pour le PLU actuel, le futur PLU ne réglemente pas l'implantation par rapport aux limites séparatives
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé	Comme pour le PLU actuel, le futur PLU ne réglemente pas l'implantation des bâtiments sur la même unité foncière dans la mesure où aucune construction n'est autorisée
Hauteur maxi des constructions	La hauteur des extensions et constructions devra être égale ou inférieure à la hauteur au point le plus haut de la construction existante.	Comme pour le PLU actuel, le futur PLU réglemente la hauteur afin de ne pas dépasser la hauteur des bâtiments existants
Emprise au sol maxi	Non réglementé	Le PLU actuel autorisait 1200 m ² de surface hors œuvre brute par unité foncière. Les nouvelles constructions n'étant pas autorisées si elles remettent en question le caractère de la zone, l'emprise est non réglementée
Espaces verts mini de pleine terre	Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.	Le futur PLU indique la règle ci-contre concernant la pleine terre au sein de cette zone. Il n'existe pas de règle de pleine terre dans le PLU actuel


1- La prévention des risques

Le PPRI de la vallée de la Seine de Samoreau à Nandy a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2002, un périmètre s'applique pour réduire l'exposition de la population aux risques d'inondation, des règles particulières pour la constructibilité dans cette zone sont inscrites (les clôtures doivent être perméables pour permettre l'écoulement des eaux).

Evolution par rapport au PLU actuel :

Le périmètre de protection de la Seine a été repris du PLU actuel dans la révision du PLU afin de prendre en compte les risques d'inondation et les nuisances sonores entre autres pour réduire l'exposition de la population à ces risques et nuisances



 Périmètre du PPRI de la vallée de la Seine de Samoreau à Nandy (approuvé par l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2002)

2- Lisière des massifs de plus de 100 ha au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme

Une lisière inconstructible de 50 mètres en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares est identifiée conformément aux orientations du SDRIF-e.

La règle permet de protéger strictement les lisières. La lisière a été adaptée par rapport au PLU actuel, qui vise à préserver ces espaces de transition écologique pour la faune et la flore. C'est pourquoi le dispositif réglementaire, conformément au PADD, impose que toute construction nouvelle est interdite (sauf les extensions des constructions existantes, les constructions annexes implantées à une distance inférieure à 10 m de la construction existante et les piscines) dans une bande de 50 mètres par rapport à la lisière de massifs boisés en site urbain constitué. En dehors des sites urbains constitués, toute construction autre que les exploitations agricoles, est interdite.

Evolution par rapport au PLU actuel :

La lisière des massifs de plus de 100 ha a été ajustée dans le PLU révisé afin d'assurer une meilleure préservation de la forêt de Rougeau, située en bordure immédiate du tissu urbain de la zone UR2.



Lisière des massifs de plus de 100 ha (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

3- Les protections environnementales au titre de l'article L113-1 et de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme

Des Espaces Boisés Classés (EBC) à préserver ont été identifiés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 473 hectares représentant principalement la forêt de Rougeau. Ils participent à la préservation de la trame verte et des continuités écologiques du territoire. Les lisières des massifs boisés de plus 100 ha, sont identifiées sur le plan de zonage et le règlement en limite la constructibilité.

Le règlement fixe les règles suivantes :

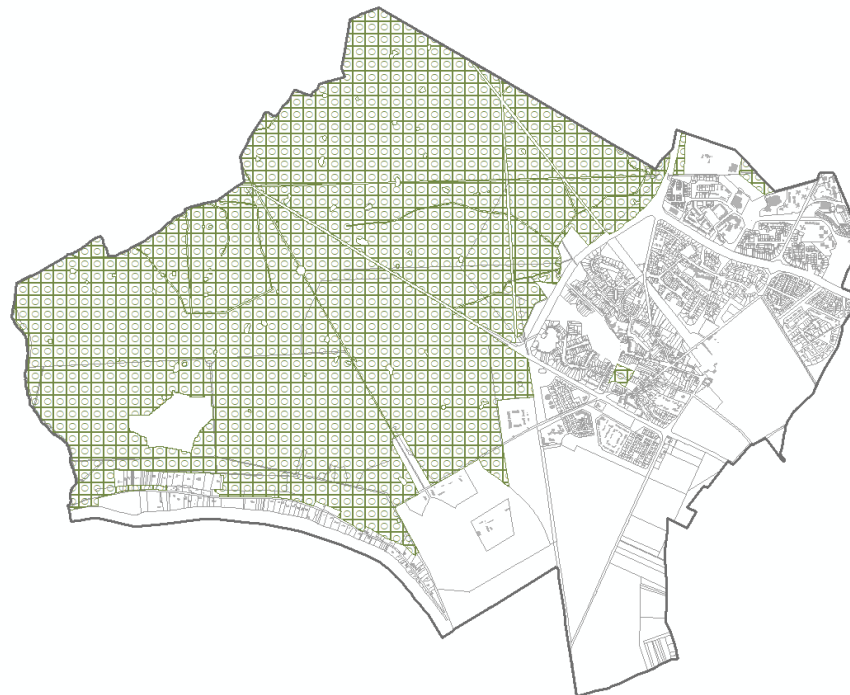
« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.»

Evolution par rapport au PLU actuel :

La délimitation des EBC est similaire à celle du PLU actuel, notamment sur le massif occupant la majorité de la commune afin de correspondre à la réalité du terrain. La limite des lisières des massifs boisés a été ajustée à la marge par rapport au PLU actuel pour correspondre aux limites des massifs boisés en détournant les cheminements et les zones humides avérées afin de faciliter leur entretien



Espace boisé classé (au titre de l'article L113-1 du code de l'Urbanisme)

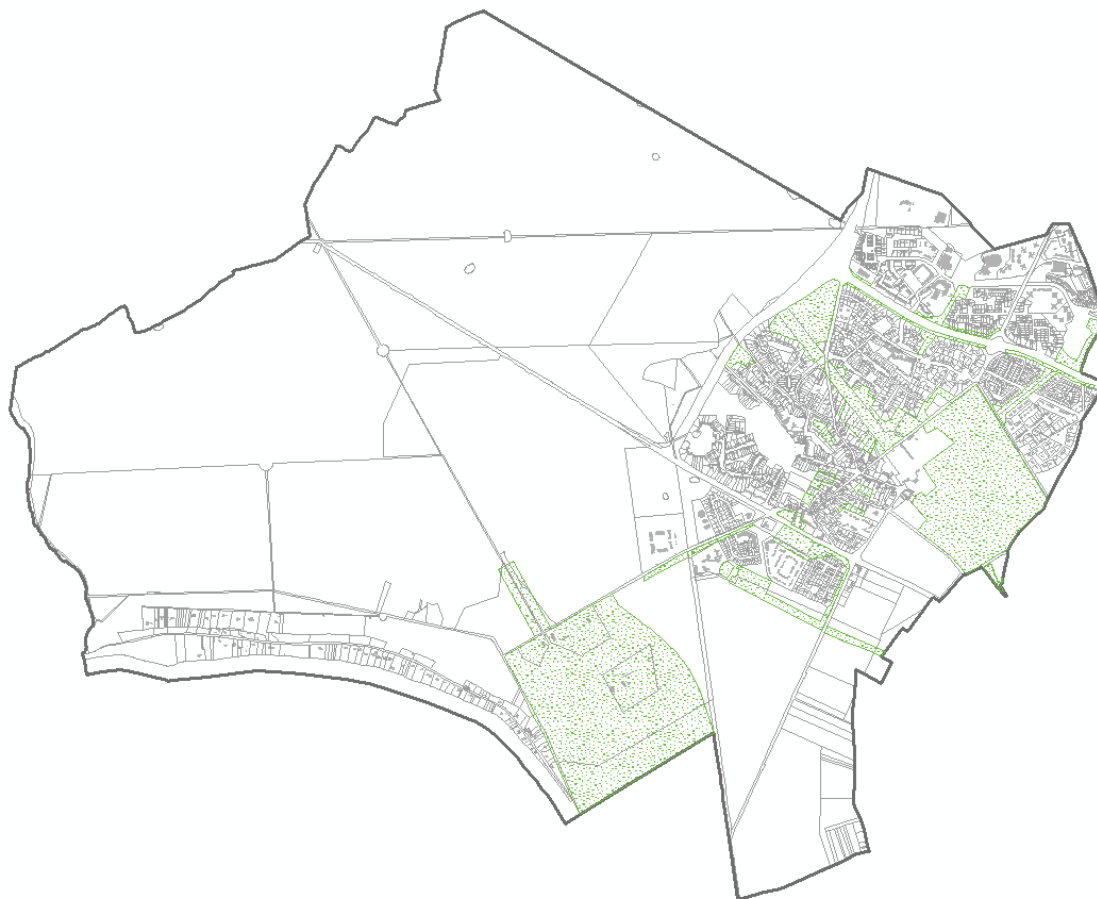
4- La protection environnementale des espaces paysagers au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Des espaces paysagers protégés ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 88,04 hectares.

Il s'agit, à travers la protection de jardins, d'espaces boisés ponctuels ou encore de cœurs d'îlots, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique.

Evolution par rapport au PLU actuel :

La superficie des espaces paysagers remarquables a été augmentée par rapport au PLU actuel notamment dans les zones U, au sein du centre-ville et sur des secteurs ayant un intérêt écologique identifié par le SCoT. Les bandes de recul des constructions du PLU actuel ont été reclassées en EPP dans le PLU révisé afin de correspondre à la réalité du terrain et de préserver au mieux les espaces naturels.



Espace paysager protégé (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

5- La protection environnementale des zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Des zones humides avérées ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Elles s'étendent sur 13,1 hectares.

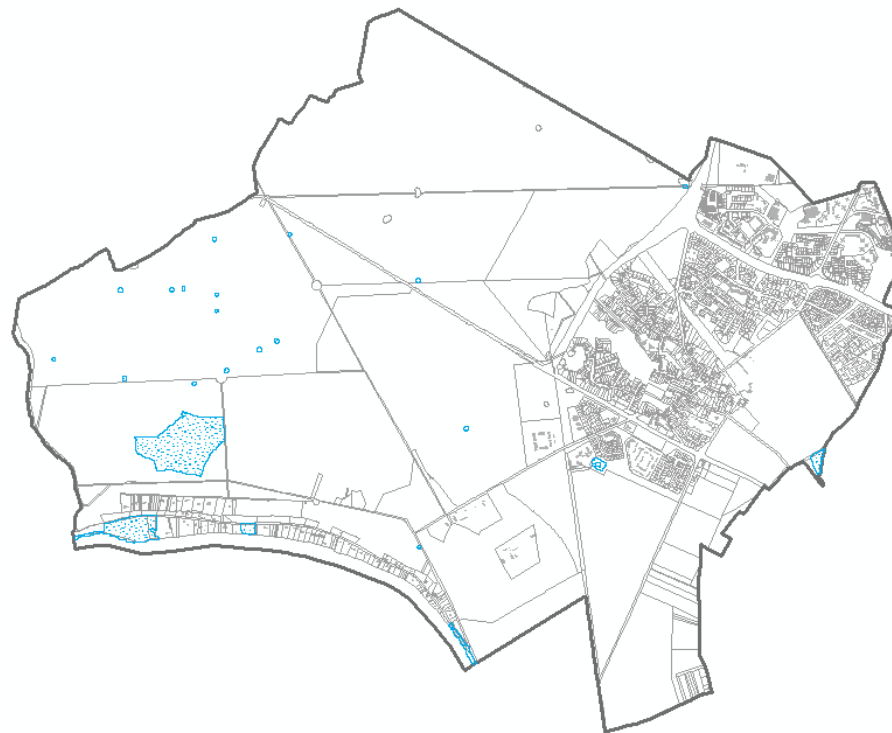
Il s'agit, à travers la protection de ces zones humides de préserver des zones pouvant absorber le pic de crue des différents cours d'eau en cas d'inondation et de préserver leurs fonctions et leur qualité écologique.

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.
- de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone



Zone humides à protéger (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

Evolution par rapport au PLU actuel :

Les zones humides avérées sont protégées par rapport au PLU actuel (cette prescription n'existait pas).

6- La protection environnementale des alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

1,1 km d'alignements d'arbres à conserver et 2,8 km d'alignements d'arbres à créer ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

Le plan de zonage identifie des alignements d'arbres à conserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et à condition qu'ils soient suivis d'une replantation d'arbres d'alignement.

Concernant les alignements d'arbres à créer identifiés sur le plan de zonage, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Evolution par rapport au PLU actuel :

Le nombre d'alignements d'arbres protégés reste inchangé mais la protection a été renforcée pour garantir leur préservation



..... Alignement d'arbres à conserver (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

..... Alignement d'arbres à creer (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

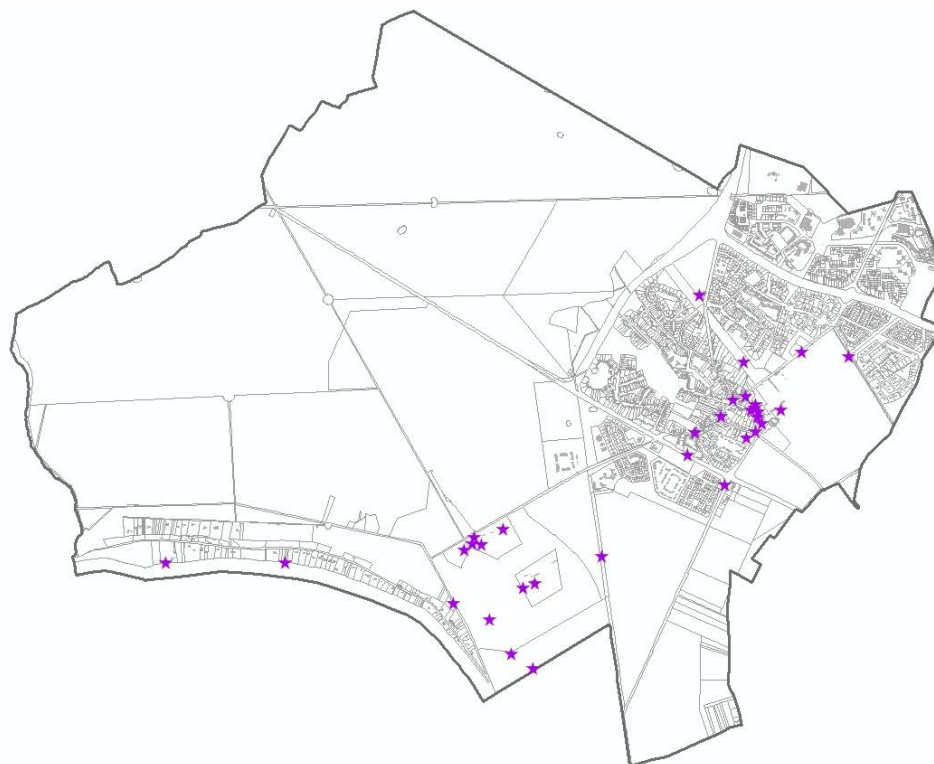
7- La protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

33 bâtiments patrimoniaux ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

Le patrimoine bâti correspond à des constructions ou ensembles de constructions, installations, d'origine anthropique qui, à travers l'histoire, l'évènement, l'époque, ou la civilisation qu'elles représentent, ainsi que leur qualité architecturale et paysagère, doivent être préservés et transmis aux générations futures.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite sauf mesure de sécurité ou de salubrité avérée.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations ne seront admises que si elles ne dénaturent pas l'ensemble bâti
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et d'éléments constructifs inesthétiques ou dommageables (en rupture avec le style architectural d'origine par exemple) pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.



★ Élément de patrimoine à préserver (au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme)

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

8- Les cônes de vue au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme

Les dispositions spécifiques applicables à la protection des cônes de vues du règlement écrit prévoient que « *Les percées visuelles doivent être préservées. À l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue vers le grand paysage.* »

Les cônes de vues identifiés sur le plan de zonage ont pour objectif de maintenir les percées visuelles sur le château, le pavillon royal, la forêt de Rougeau et la Seine.




— Cone de vue (au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme)

9- Les bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

Un bâtiment est identifié sur le plan de zonage comme susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11. Il s'agit du château de Nandy. Dans le règlement est autorisé le changement de destination vers la sous destination logement, activités de services avec accueil d'une clientèle et autre hébergement touristique.



 Bâtiment pouvant changer de destination (au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme)

Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi sont déclinés dans le document *2.3 évaluation environnementale*.