



Communauté
PARIS-SACLAY



1

PLAN LOCAL D'URBANISME NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM : le **5 octobre 2017**

Prescription modification simplifiée n°1 : le **24 février 2023**

Modification simplifiée n°1 approuvée : le _____ **2023**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Didier **PERRIER**





01 - PRÉAMBULE	p. 04
01.1. RAPPEL DES PROCÉDURES	p. 04
01.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p. 04
01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	p. 04
01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p. 05
02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	p. 06
02.1 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)	p. 06
02.2 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)	p. 07
03 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER	p. 12



La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NOZAY approuvé le 5 octobre 2017 dont la modification simplifiée a été prescrite par arrêté du Maire **en date du 24 février 2023.**

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

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

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

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

01

PRÉAMBULE

01.1.

RAPPEL DES PROCÉDURES

La commune de NOZAY est dotée d'un plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 5 octobre 2017 et qui n'a pas encore fait l'objet de modifications ou de mises à jour.

Par arrêté du Maire, la ville de NOZAY a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en date du **24 février 2023**.

01.2.

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a pour objet de modifier le zonage réglementaire UL du secteur Quartier des Ecoles, suite à la volonté de muter l'occupation des sols afin d'opérer une opération résidentielle et d'équipements/services publics en lieu et place de l'actuel équipement scolaire.

01.3.

CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon le même article, la modification peut, à

l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

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

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

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

À l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit et graphique seront modifiés pour intégrer les modifications.

01.4.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

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

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

02

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

La présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de NOZAY implique la modification de plusieurs documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme. La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ajustements opérés par rapport au document opposable.

02.1.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)

02.1.1.

MODIFICATION DU ZONAGE UL

S'agissant d'un projet pour lequel la commune a engagé les réflexions quant à la mutation du quartier des écoles, la procédure vise à faire évoluer le zonage d'une zone entièrement dédiée aux CINAPSIC vers une destination plus mixte permettant de réaliser, à terme, :

- une nouvelle école aux normes regroupant 7 classes élémentaires et 5 classes maternelles ;
- un centre de loisirs ;
- une cuisine centrale ;
- 50 logements intergénérationnels ;
- 70 logements collectifs sociaux/accession ;
- et un parc public.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage actuel, UL dédié aux , en un zonage urbain plus mixte. Le choix s'est porté vers un zonage UB déjà existant aux abords afin de conserver une unité du tissu urbain en devenir.



La motivation du changement de zonage emporte également notion d'intérêt général puisque le projet veillera à répondre favorablement à la mise en place d'un nouvel espace vert, d'un groupe scolaire adapté et aux normes, ainsi qu'une offre de logements mixtes, apportant une réponse concrète aux obligations légales de la ville à l'égard de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

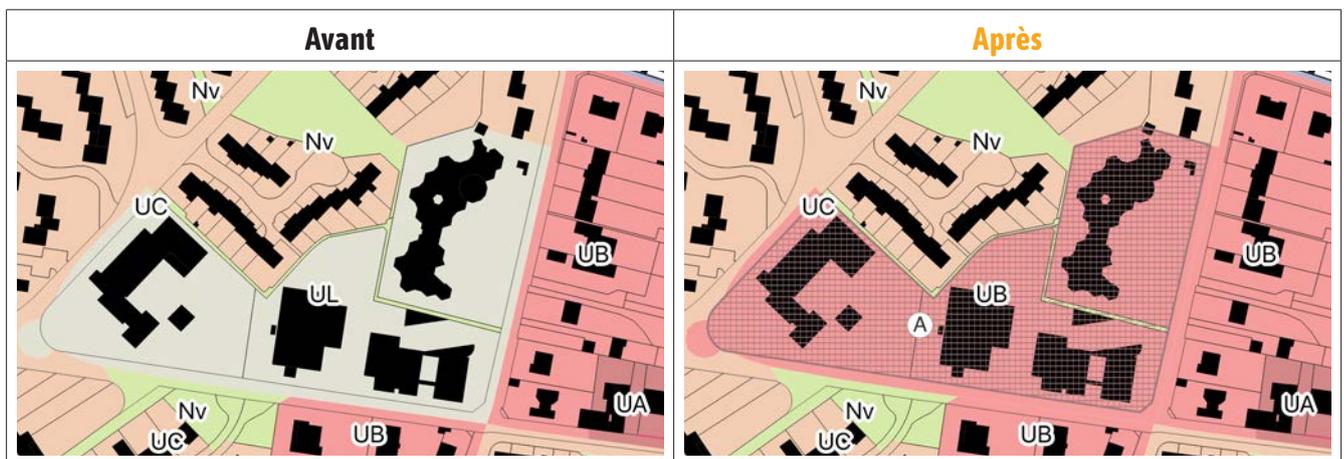
02.1.2.

MISE EN PLACE D'UN NOUVEL EMPLACEMENT DÉDIÉ À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La commune de Nozay enregistre, à l'heure actuelle, un retard en matière de création de logement locatif social: En plus des zones dédiées à des projets urbains (Villarceau et Lunézy, notamment), la commune entend profiter du renouvellement urbain de la zone des Écoles pour y prévoir un pourcentage minimal de logement locatif social, apportant ainsi une réponse à l'égard des exigences de la Loi SRU.

Ainsi, comme le précise l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La présente modification simplifiée ajoute ainsi une nouvelle prescription graphique réglementaire avec la mise en place d'un emplacement réservé n°A destiné à programmer un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur la zone.



Nota : un article supplémentaire est ajouté dans les dispositions générales

ARTICLE. DG.9 EMBLEMES RÉSERVÉS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU identifie 1 emplacement réservé au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.

Numéro	Dénomination	Zone PLU	%
A	Secteur des Ecoles	UB	30 % min.

02.2.

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

02.2.1.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées



entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques», une distinction qui présente une importance particulière dans les stations balnéaires et de montagne.

L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Nota :

Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et de l'arrêté du 31 janvier 2020 sont complétés dans les articles 2.2 'destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières' modifiées en ce sens.

Le lexique du Titre 6 est également modifié.

02.2.2.

COMPLÉMENT D'INFORMATIONS PORTÉ À LA CONNAISSANCE DES PÉTITIONNAIRES CONCERNANT LES ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

À compter du 1^{er} janvier 2020, de nouvelles dispositions réglementaires spécifiques aux zones d'exposition moyenne et forte sont entrées en vigueur. L'arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel du 9 août 2020 permet l'entrée en vigueur de cette obligation et la définition des zones à risques. Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, ne sont entrées en vigueur qu'à compter du 1^{er} octobre 2020.

Par deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés au JORF du 30 septembre 2020, l'entrée en vigueur des dispositions suivantes a été reportée pour les contrats de construction et de vente conclus à compter du 1^{er} octobre 2020.

L'article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020 prévoit que l'exposition au risque de retrait-gonflement des sols argileux est évalué selon :

- la dominante argileuse du sol,
- la composition minéralogique des matériaux du sol,
- le comportement géotechnique du sol en fonction de la granulométrie et sa capacité de variation en périodes humides et sèches.

L'article 2 de l'arrêté définit les zones exposées pour l'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Les zones considérées en risque moyen à fort devront faire l'objet de l'étude prévue aux articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation.

Afin, de préciser l'existence de cet arrêté, mention est ajoutée dans les chapitres de zones du règlement écrit : «**l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire**».

Enfin, la carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles est portée dans les pièces annexes du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Nota : Cette modification concerne toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

02.2.3.

ÉVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES CYCLES

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le contexte législatif a évolué. Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

Avant		Après								
<p>7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES</p> <p>7.4.1. Dispositions générales</p> <p>7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Nombre d'emplacement minimum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION</td> <td>Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m² ; • 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 60 m² ; </td> </tr> <tr> <td>POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE</td> <td>• 1,50 m² minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</td> <td>• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</td> </tr> </tbody> </table> <p>7.4.1.2. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.</p> <p>7.4.2. Réalisation des emplacements pour les cycles</p> <p>7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.</p> <p>7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés, • au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles. 		Destinations	Nombre d'emplacement minimum	POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m² ; • 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 60 m² ; 	POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	• 1,50 m ² minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.	<p>7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES</p> <p>7.4.1. Dispositions générales</p> <p>7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes et réglementations en vigueur.</p> <p>7.4.1.2. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.</p> <p>7.4.2. Réalisation des emplacements pour les cycles</p> <p>7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.</p> <p>7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés, • au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.
Destinations	Nombre d'emplacement minimum									
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m² ; • 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 60 m² ; 									
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	• 1,50 m ² minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher									
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.									

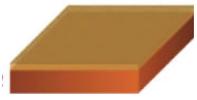
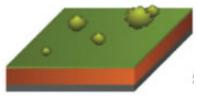
Nota : Cette modification concerne toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

02.2.4.

MISE À JOUR DU TABLEAU DE COEFFICIENT BIOTOPE DE SURFACE

Afin de rendre les politiques communales plus efficace en matière d'environnement, la mairie de NOZAY a souhaité rendre plus efficace la rédaction de son article 6- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans cet objectif de mieux appréhender le développement des îlots de fraîcheur, il est proposé de mettre en place les 9 critères de détermination des surfaces éco-aménagées qui n'avaient pas été retenus lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE		
Nature des surfaces		Coefficient
Surfaces Imperméables 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).		0
Surfaces semi-perméables 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).		0,3
Surfaces semi-ouvertes 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).		0,5
Espaces verts sur dalle I 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.		0,5
Espaces verts sur dalle II 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm		0,7
Espaces verts en pleine terre 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.		1
Toiture classique 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.		0,2
Mur végétalisé 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres		0,5
Toiture végétalisée 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive		0,7

Ces modifications concernent toutes les zones urbaines et à urbaniser du présent Plan Local d'Urbanisme.

02.2.5.

COMPLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES SUR LES NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Afin de favoriser la mixité urbaine et sociale, le projet de modification simplifiée complète les prescriptions réglementaires en ajoutant des normes pour la sous-destination hébergement.

Avant		Après	
7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES		7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES	
Destinations	Nombre d'emplacement minimum	Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m2 de surface plancher. • au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m2 de surface plancher. • 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements • Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État. 	HABITAT	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m2 de surface plancher. • au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m2 de surface plancher. • 1 place minimum de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et/ou d'une résidence universitaire/étudiante. • 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements • Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

Ces modifications ne concernent que les zones urbaines UA et UB du présent Plan Local d'Urbanisme.



03

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

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

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

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

