

Enquête publique

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nozay (Essonne)

Enquête publique du lundi 18 septembre au jeudi 5 octobre 2023

Annexes

1. Arrêté municipal prescrivant l'enquête	2
2. Observations de M. Battiston	5
3. Observations de Mme Pereira et M. Meunier	10
4. Observations de Mme Boukari	12
5. Observations de Mme Lebaron	16
6. Observations de M. Gibeaux	32
7. Evaluation des espaces verts	40
8. Observations de Mme Boulanger et M. Truchon.....	54
9. Observations de M. et Mme Rigaud	56
10. Observations de M. Maurier	61
11. Observations de M. Gomes	62
12. Observations de M. Henriot	64
13. Observations de Mme Clotteaux	66
14. Observations de M. Delmas	68
15. Observations de M. Poitevin	69
16. Observations de l'association Passionément Nozay	81
17. Observations de Mme Morisseau	92
18. Observations de M. Beaujean	93
19. Observations de M. et Mme Fenouil	94
20. Observations de Mme Menguy	104
21. Observations de l'association ARVP	114

**Commune de NOZAY
(Essonne)**

**Canton des ULIS
Arrondissement de PALAISEAU**

2023-136

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETÉS DU MAIRE

**ARRÊTÉ DE MISE EN ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE NOZAY**

Nous, Maire de la commune

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.123-9

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2017 ;

Vu l'arrêté du Maire engageant la modification n°1 du PLU de la commune en date du 13 juillet 2023 ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de Versailles, en date du 25 juillet 2023 désignant un commissaire-enquêteur.

ARRÊTE

Article 1

Il sera procédé, du lundi 18 septembre 2023 à 9h au jeudi 5 octobre 2023 à 17h30 soit 15 jours une enquête publique portant sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Nozay sous la responsabilité de Monsieur le maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.

Article 2

Monsieur Joël EYMARD a été désigné qualité de commissaire-enquêteur par le tribunal administratif de Versailles

Article 3

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

1° le projet de modification du plan local d'urbanisme et sa notice explicative ;

2° les avis émis par les personnes publiques associées ;

3° l'avis de l'autorité environnementale dispensant la procédure d'une évaluation environnementale ;

Le dossier sera consultable sur le site internet de la commune : www.nozay91.fr, à la rubrique « vie quotidienne – Urbanisme – Modification n°1 du PLU »

Article 4

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, sera déposé à la mairie de Nozay - place de la mairie 91620 Nozay, du lundi 18 septembre 2023 au 5 octobre 2023 inclus afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier d'enquête aux jours et heures d'ouverture les lundis de 15 heures à 17 heures 30, les mardis de 8 heures 30 à 12 heures 30 et de 15 heures à 19 heures, mercredis, jeudis, vendredis de 8 heures 30 à 12 heures et 15 heures à 17 heures 30, et les samedis de 9 heures à 12 heures.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, être adressées par écrit à l'attention de Monsieur EYMARD à la mairie de Nozay - place de la mairie 91620 Nozay ou par mail à l'adresse directionurbanisme@nozay91.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Nozay » et à l'attention du commissaire-enquêteur.

Article 5

Monsieur EYMARD sera présent et recevra les observations écrites ou orales du public à la mairie de Nozay - place de la mairie 91620 Nozay :

- Le lundi 18 septembre 2023 de 9h à 12h
- le samedi 23 septembre 2023 de 9h à 12h ;
- le mardi 26 septembre 2023 de 14h à 17h ;
- le jeudi 5 octobre 2023 de 14h30 à 17h30.

Article 6

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le lundi 04 septembre 2023 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le samedi 23 septembre 2023 et le lundi 25 septembre 2023 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie de Nozay - place de la mairie 91620 Nozay, ainsi que Résidence Bellevue, Arrêt de bus de Lunézy, Chemin du Bois Monsieur/Allée des Petits Champs, Rue Marguerite Rathuis/Allée des Marguerites, Grande rue et Chemin Saint-Pierre/RD 35 et sur le site internet www.nozay91.fr.

Article 7

Par décision motivée, le commissaire-enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le jeudi 5 octobre 2023.

Article 8

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le maire pourra, après avoir entendu le commissaire-enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

Article 9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant s'il est « favorable », « favorable, sous réserves » ou « défavorable ».

Le commissaire-enquêteur transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Article 11

A la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, le maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le président du tribunal administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire-enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, le président du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les

Le commissaire-enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

Article 12

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire-enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme.

Article 13

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie Nozay - place de la mairie 91620 Nozay et sur le site internet www.nozay91.fr pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera communiquée par le maire au préfet.

Article 14

Le présent arrêté sera notifié au préfet et affiché pendant un mois en mairie.
Il sera, en outre, téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait à Nozay, le 21 août 2023



Le Maire,

Didier PERRIER

Questions transmises au Commissaire Enquêteur le 23/09/2023

Enquête publique

PLU Modifiée Simplifiée Commune de Nozay (91620)

A propos de la démarche du PLU modifié simplifié

- Pourquoi la Mairie lance-t-elle un PLU modifié simplifié alors qu'une révision du PLU global est prévue et déjà lancée (arrêté municipal de déc. 2022) ?
- Pourquoi le quartier des Verts Prés doit être en priorité et si rapidement modifié alors que la Mairie annonce travailler dès maintenant à la révision de l'aménagement futur de l'ensemble de la commune ?

Définition du zonage du PLU modifié simplifié

La partie des écoles a été préemptée pour être classée en zone UB.

- Impact de cette classification sur le nombre de logements ?
- Risque d'évolution du projet avec la transformation des écoles en immeubles, maintenant ou dans quelques années ?
- La concentration des logements sociaux sur la zone des Verts Prés ne va-t-elle pas conduire à créer une enclave et ne pas contrecarrer la tendance de fond qui s'opère, à savoir un creusement entre les zones « riches » et les zones « pauvres » de Nozay ?
- N'y a-t-il pas un effet de concentration de logements sociaux dans la zone des Verts Prés, couplé avec celui de la précipitation très mal perçue par les riverains, qui va à l'encontre de l'idée d'une homogénéisation et d'une bonne répartition des logements sociaux sur le territoire communal ?
- La justification de la démarche au regard de la majoration des 20 % de possibilités de construction qui justifie l'enquête publique varie suivant les documents : l'article 152 du code l'urbanisme ou le code 153. La question de fond est : quelle est la véritable validation de la démarche entreprise par la Mairie ?

Intégration du projet dans l'environnement :

- Le projet se situe au cœur d'une zone pavillonnaire, dont les maisons ne dépassent pas 9 mètres de hauteur. La modification du PLU proposée permettrait des constructions d'une hauteur de 13 mètres. Le projet de construire un bâtiment massif d'une telle hauteur n'est-il pas incohérent avec le paysage urbain environnant ?
- Ce projet ne va-t-il pas à l'encontre du PLU qui stipule au §5.2 « Volumes » en toutes zones : *« Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent [...]. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité. »*.
- Pourquoi la hauteur des futures constructions n'est pas limitée à 9 mètres, comme pour tous les bâtiments environnants ?

Hauteur – Création de vis-à-vis :

- Le projet de construction de logements consiste essentiellement en un immeuble massif de 13 mètres de hauteur. Cette hauteur hors norme dans le quartier va créer une situation de vis-à-vis pour tous les riverains, et pour les habitants de ce potentiel immeuble. Les vis-à-vis sont actuellement inexistantes pour les riverains du quartier des écoles, ce qui constitue une base de la qualité de vie du quartier, son attrait, sa valeur. La vie privée des riverains ne se trouverait-elle totalement impactée en cas de construction de grande hauteur ? C'est une idée insupportable.

Hauteur - Ombre portée :

- Les bâtiments existant actuellement sur les parcelles concernées par le projet ont une hauteur maximale de 3 à 4 mètres pour tous les bâtiments, et environ 7 mètres pour le gymnase. L'ombre portée est équivalente à celle des constructions des zones riveraines (pavillons). Les logements des riverains sont conçus et aménagés tenant compte de l'ombre portée existante. Les jardins et la végétation sont installés et leur écologie fonctionne depuis plus de 30 ans ainsi. Ce projet va impacter la qualité de vie de ces riverains, et a fortiori leur moral en hiver avec une privation nouvelle de lumière solaire plusieurs heures par jour.

La construction envisagée (immeuble massif de 13 mètres de hauteur) ne va pas t'elle mécaniquement créer une ombre portée bien plus importante que la situation actuelle, créant des situations d'ombre dans les logements des habitants situés dans un secteur allant de l'ouest au nord-est de la zone d'implantation du projet ?

- Quelles sont les conséquences pour la végétation et l'écosystème actuellement implantés qui vont également être privés d'une partie de la lumière solaire directe dont ils bénéficient aujourd'hui, impactant la santé de la végétation et de la faune résidente ?

Création de nuisances sonores :

- Plusieurs caractéristiques du projet auront, si le projet est réalisé, un impact important en créant des nuisances sonores considérables :
 - Le projet prévoit de créer une cour de récréation enclavée entre une nouvelle école de 2 étages de hauteur et les maisons de la rue Theodorakis. Cette configuration ne sera-t-elle une véritable caisse de résonance ? Ce projet ne nuira-t-il pas gravement à la qualité de vie des riverains ? N'aura-t'il pas également un impact sur la qualité de vie des enfants de l'école et du personnel enseignant ?
 - Les constructions actuelles – des écoles – permettent une grande quiétude le soir, la nuit, les week-ends et en période de vacances scolaires. En créant plus d'une centaine de logements accompagnés d'un parking enclavé un nouvel immeuble et les maisons de la rue Theodorakis, cela génèrera-t-il pas forcément du bruit à toute heure de la journée, y compris la nuit ? Cette quiétude ne sera-elle pas totalement détruite avec la réalisation de ce projet ?
 - Un square, ou un espace vert, semble être prévu dans le projet, lui aussi enclavé entre les maisons de la rue Theodorakis, la barre d'habitation et l'école. Cette configuration, du fait de nombreux nouveaux habitants (> 100 logements), ne va-t-il pas induire une fréquentation importante de ce potentiel espace vert, possiblement à toute heure de

la journée et de la nuit, dégradant une nouvelle fois considérablement la qualité de vie des habitants ?

Circulation automobile :

- L'implantation d'une barre d'habitation très dense dans un quartier actuellement « aéré » va augmenter la circulation automobile, induisant une augmentation du bruit, de la pollution, de l'insécurité pour les piétons traversant les rues, et en particulier pour tous les enfants et parents d'élèves matin, midi et soir. Les voitures circulent actuellement régulièrement à vive allure, malgré la présence de ralentisseurs, régulièrement téléphone portable en main, dans la rue de Versailles et les rues aux alentours. Les risques de nuisance et de dangers n'ont pas été pris en compte au bon niveau dans ce projet ? Pourquoi ne pas avoir pris en compte l'avis des riverains sur l'impact de ce projet sur la qualité de leur vie ?

Economique :

- La communication du maire et de l'équipe projet se base sur un argument récurrent, consistant à dire que la rénovation, dont la rénovation énergétique, du quartier des écoles coûterait plus cher que la démolition et la reconstruction totale. Les études thermiques des ERP (établissements recevant du public) menées par la Mairie n'ont pas été communiquées malgré la demande. Pourquoi ?
- Force est de constater que malgré toutes les demandes formulées par les Nozéens, les parents d'élèves, les riverains, lors des réunions d'information (baptisées réunions de concertation, mais étant en fait des démonstrations magistrales), la mairie n'a jamais exposé la moindre information concrète et chiffrée concernant une évaluation énergétique des bâtiments, ni aucune évaluation, chiffrage, devis concernant le coût économique d'un scénario de rénovation. Pourquoi ce manque de transparence et de concertation ?
- Le coût détaillé du projet, intégrant la phase de concentration des élèves dans des Algeco durant la phase des travaux, les coûts induits post-projet (location de terrains par la commune aux promoteurs devenus propriétaires etc.) n'a pas été transmis. Pourquoi cette posture d'ignorance de la demande de beaucoup de Nozéens ?

Nuisance durant les travaux – Enfants et riverains

- Nuisances visuelles, sonores + poussière pendant les travaux ---> Comment ces nuisances ont été prises en compte par la Mairie ?
- Difficulté de vendre mon bien pendant les travaux dans l'hypothèse où j'ai prévu de partir en retraite dans deux ans (plein période de chantier). Quelle indemnité est prévue pour compenser le préjudice financier de la perte de valeur de mon bien et de m'obliger à attendre la fin des travaux ?
- Une « concertation » a-t-elle été organisée à ce sujet avec les usagers, les associations sportives, les équipes éducatives et para-éducatives, les parents d'élèves ?

Végétation – Espaces naturels

- Dans leur communication, le maire et son équipe projet annoncent la « renaturation », avec la création de 1000 m² d'espaces verts. Le mot « renaturation » ne signifie pas autre chose que la destruction de la végétation en pleine terre existante (environ 5000 m² avec une trentaine d'arbres plus que centenaires sur la zone concernée) et la création d'espaces verts aux normes

d'aujourd'hui. Les « espaces verts » des sols artificialisés et recouverts de quelques centimètres de terre sont-ils pas comptabilisés par la mairie comme espace vert ? Ce qui sera une belle supercherie car comptabiliser des parkings nommés « evergreen » en espace vert est un concept d'urbaniste, mais sûrement pas un concept pour les habitants à qui on propose la destruction de leur environnement naturel.

- Le PLU stipule que *« les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité ».*

Si l'équipe gérant ce projet étant tentée, l'espace d'un instant, de remplacer un arbre de plus de 30 ans par une jeune pousse de 3 ans, il faut avoir en tête qu'un jeune arbre de 3 ans ne remplacera un arbre de 30 ans...que 30 ans plus tard : pour arriver au même niveau de photosynthèse, d'apport d'ombre et de fraîcheur et pour retrouver le même habitat pour les oiseaux, les insectes etc., il faudra attendre 30 ans... Quelle sera la taille des arbres replantés ?

- Aussi je demande :
 - Qu'un inventaire complet des arbres soit dressé, comprenant l'essence, la hauteur, l'envergure et l'âge des arbres, et que cet inventaire soit publié dans une communication publique dans la commune de Nozay ;
 - Qu'aucun arbre ne soit abattu dans ce projet ;
 - Qu'en dernier recours, si un arbre gêne considérablement, il soit déplacé ailleurs dans la zone (et pas hors de la zone), mais surtout pas abattu ;
 - Que cette règle soit intégrée au PLU, pour toutes les zones, en remplacement de la règle existante qui permet purement et simplement de supprimer la végétation lors de projets de construction ;
- Quid de la sécurisation de cet « espace vert » qui peut être propice à des actions d'incivilités et de trafic en tout genre ?

Impact écologique du projet

- Quel est l'impact écologique du projet vis-à-vis de celui d'une simple rénovation des bâtiments existants ?
- Plus précisément : quid du coût écologique et environnemental de l'ensemble des travaux de démolition & construction versus le coût écologique et environnemental de la simple rénovation ? Est-ce que la mairie a pris le temps de solliciter un cabinet pour réaliser une telle étude d'impact ?

Commerces

- Quelles dispositions seraient prises par la Mairie pour éviter toute implantation de « dark commerces » qui génèrent beaucoup de nuisances le soir ?

Impact financier à titre individuel pour chaque riverain propriétaire de son bien

- Dévalorisation évidente des biens lorsque le quartier aura complètement changé de visage

- La proximité des écoles et la quiétude de notre quartier contribuent à la valeur de nos biens immobiliers/fonciers. Au contraire,
 - le rehaussement du bâti actuel (passage à 13 m selon le projet inscrit dans le PLU modifié simplifié),
 - l'ajout de logements (nouvelles constructions inexistantes à ce jour) ---> effet de concentration de construction,
 - la diminution de l'espace vert disponible (la « butte verte » située entre les Verts Prés, le COSEC et les maisons allée Theodorakis va forcément disparaître),sont des PERTES PURES pour la valeur des biens des riverains. Quel dédommagement prévoit la Mairie ?

Bath

Jean BATTISTON

7. and the back of the

91620 NOZAY

PEREIRA Sarah
MEUNIER Benoit
91620 NOZAY

COMMISSAIRE ENQUETEUR
Mairie de Nozay
Place de la Mairie
91620 NOZAY

A Nozay,
Le 22 septembre 2023

Objet :

Enquête publique pour la modification du plan local d'urbanisme

Monsieur le Commissaire enquêteur,

A la suite de la consultation de l'enquête publique du projet modificatif du PLU de la commune de Nozay (91620), nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant entre autres le Quartier des Verts Près renommé par Monsieur Le Maire Quartier des Ecoles.

Nous nous posons dans un premier temps une question, c'est pourquoi la Mairie lance-t-elle un PLU modifié simplifié alors qu'une révision du PLU global est prévue et déjà lancée (arrêté municipal de décembre 2022) ? En sachant que le PLU actuel date de 2017 !

La partie des écoles (constructions de logements impossibles actuellement) a été préemptée pour être classée en zone UB ! Avec un risque d'évolution avec le temps (ex : transformation de l'école en immeuble dans quelques années...)

Pourquoi une telle concentration de logements sociaux sur la zone des Verts Près ? Une telle proportion aura un impact fort sur notre quartier. Nous avons l'impression d'être victimes de cette mauvaise gestion de « logements sociaux ». Nous ne sommes pas contre ces logements mais ce qui nous dérange c'est cette concentration couplée avec celui de la précipitation très mal perçue, qui va à l'encontre de l'idée d'une homogénéisation et d'une bonne répartition des logements sociaux sur le territoire communal.

Parlons de l'environnement, le projet se situe au cœur d'une zone pavillonnaire. La modification du PLU proposée permettrait des constructions d'immeubles d'une hauteur de 13m ! Aucune cohérence, résultat un quartier défiguré. Dans le PLU, il est stipulé « les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent... » or ce point n'est pas respecté.

Ces constructions vont créer des situations de vis-à-vis pour tous les riverains. Les vis-à-vis sont actuellement inexistantes pour les riverains du quartier des Verts Près, ce qui aura un impact sur la qualité de vie du quartier, son attrait et sa valeur. C'est une idée insupportable.

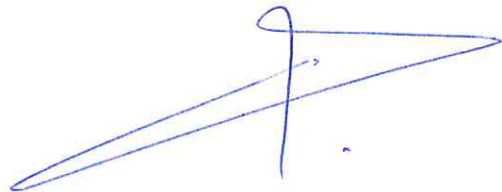
Nous parlons beaucoup d'écologie partout...ce PLU modificatif va permettre la destruction de la végétation existante (environ 5000m² avec une trentaine d'arbres plus que trentenaires sur la zone concernée).

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération notre refus, et nous vous encourageons à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.
Nous vous remercions d'avoir pris connaissance de nos doléances et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre respectueuse considération.

PEREIRA Sarah

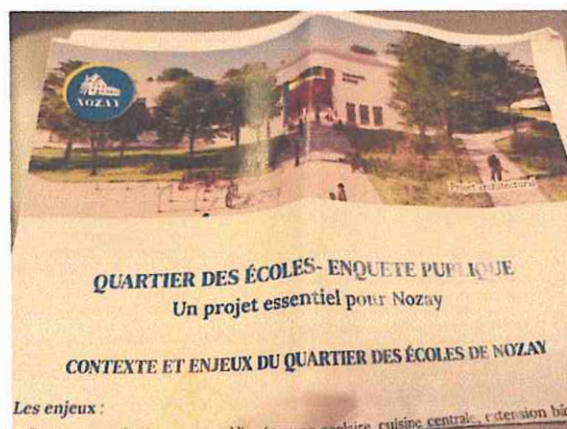


MEUNIER Benoit



1-800-235-2222

Je fais ici des remarques concernant le quartier des écoles et les modifications du PLU car habitante de Nozay j'ai eu comme information qu'il s'agissait d'une enquête publique sur le quartier des écoles (Photo du document reçu dans les boîtes aux lettres).



Le maire a bien organisé des réunions d'informations pour la population mais plusieurs dysfonctionnements ou fonctionnements curieux sont à noter. Bien entendu aucun résumé ou compte rendu n'a été fait pour informer la population.

- Le maire ne devrait pas ignorer que les habitants discutent entre eux et qu'il a été facile de voir que chaque réunion donnait lieu à des informations contradictoires et incomplètes.

A aucun moment il a été expliqué simplement pourquoi avons-nous besoin de défigurer le village. Lors d'une réunion 2 possibilités ont été montrées concernant le style des écoles souhaitées, bien entendu les riverains présents ne se sont pas exprimés vu que le projet leur était présenté pour la première fois et que les explications du maire étaient plus que légères. Pourtant par la suite une des 2 solutions est présentée comme ayant été choisie par les habitants. A chaque fois l'urgence de réaliser était palpable sans aucune explication ni compréhension (à part l'injonction du préfet de construire des logements sociaux), le planning présenté en juin annonçait la destruction et le déménagement des écoles pour septembre 2023 et fin 2023.

Elaboration, concertations et dépôt du PC	T2 2023
Concertations complémentaires groupe scolaire et projet immobilier	Mai/Juin 2023
Démarrage chantier (tranche 1)	T1 2024
Démarrage (tranche 2)	T4 2025
Démarrage chantier (tranche 3)	à partir de 2026

Photos prises de la présentation du 26 juin 2023



- Responsabilité portée sur le préfet

A plusieurs reprises le maire a impliqué le préfet qui lui ne fera pas d'effort et fera comme il voudra pour construire des logements sociaux et y mettra qui il voudra. La responsabilité d'un tel projet n'est donc pas de la faute du maire mais des soit disant injonctions du préfet. Cette information est pour moi simple habitante impossible à vérifier.

- Non chiffrage de logements sociaux à Nozay

Le nombre de logements sociaux à construire global n'a jamais été présenté, il y a beaucoup de construction en ce moment sur la commune de Nozay, centre-ville (logements et commerces), rue des verts prés (logements), route de Monthlery (12 logements sociaux sont indiqués sur le panneau), les logements sociaux du futur quartier du Verger

- Nombres de logements pour le quartier des écoles

Il est vrai que la population de Nozay vieillie mais cela me semble normal, nous vieillissons et restons à Nozay. C'est la vie, j'habite Nozay depuis 2001 avec mon mari soit 2 personnes puis mes enfants sont nés donc 3 personnes en plus puis ils ont grandi et quittent Nozay ? Aujourd'hui nous sommes donc 4. Il est sans doute utile pour faire vivre le village de construire de nouveaux logements mais pourquoi 120 logements au niveau des écoles, pourquoi autant, quel but ? Alors qu'un quartier bien plus grand va voir le jour plus tard (600 logements dans le futur quartier du Verger). Pourquoi prévoir des immeubles qui certes ne dépassent pas 2 étages mais qui pour les maisons avoisinantes seront en vue directe chez eux car il y existe un dénivelé entre le parc actuel et les maisons.

- Destruction d'îlots de verdure

A plusieurs reprises le maire se targue de créer un îlot de fraîcheur dans le secteur des écoles, il oublie qu'il en existe déjà un avec des arbres fruitiers vieux de 40 ou 50 ans et des noyers plantés par la mairie il y a peu. Il est impossible de comparer les bienfaits d'arbres de cet âge faisant une ombre large et efficace contre la chaleur avec des arbres nouvellement plantés qui créent très peu d'ombre. Au vu du changement climatique il me semble que la politique générale encourage la préservation de vieux arbres.



- Construction des écoles

Il est vrai que nos écoles sont vétustes, normal quand la mairie n'investit pas dans l'entretien des bâtiments (pour rappel le maire actuel était l'adjoint du précédent, il a donc sa part de responsabilité). Le maire a de nombreuses fois indiqué que la construction de nouvelles écoles

couterait moins chères mais il n'a jamais fait des études pour comparer les 2 solutions (l'Etat n'aide pas la rénovation des anciens bâtiments ??).

- Destruction du gymnase du Cosec

Le gymnase, dans ce projet est détruit sans indication de remplacement. La maire ne se soucie pas des associations et écoles qui utilisent ce gymnase quotidiennement. Il est vaguement prévu qu'un nouveau gymnase sera construit dans plusieurs années.

- Document MRAe

« Considérant les objectifs de la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de Nozay, qui visent notamment à permettre la construction de 70 logements sociaux et en accession, 50 logements intergénérationnels, une école regroupant 7 classes élémentaires et 5 classes maternelles ainsi qu'un centre de loisirs et un parc public et qui consistent principalement à : »

Lors des différentes réunions, le maire a toujours parlé de 6 classes en maternelle et 8 en primaire et là pour la MRAe les données sont différentes. Quel chiffre est le bon ?

70 logements sociaux et en accession, combien de chaque, on ne sait pas. Ainsi comment calculer le nombre de place de parking pour le PLU (p41, 1 places pour 3 équivalents logements personnes âgées, universitaire ou jeune).

Le document pour la MRAe donne l'impression que la construction concerne également le centre de loisirs et un parc public mais ils existent déjà. En revanche il ne mentionne absolument pas la destruction du gymnase.

- Dans le PLU

Il est mentionné que pour les écoles 30% minimum de logements sociaux (p7) ce chiffre n'a jamais été mentionné dans les réunions ni expliqué.

L'augmentation de la distance entre les constructions et la rue de Versailles (p33, *« avec une distance de recul qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres »*), cette distance entrainera un recul des constructions vers les maisons déjà existantes et une densification.

Je tiens également à préciser que j'ai entendu parler du projet des écoles vers novembre 2022, par hasard en discutant avec des amis de Nozay mais aucune information officielle ne circulait alors que déjà on pouvait entendre que les écoles allaient être détruites. Le maire n'en parlait pas (par exemple lors de la bonne année aux associations sportives à aucun moment il nous a informé de la destruction du gymnase). Les maitresses, personnel de écoles ou de la mairie et simple habitant n'avaient qu'à échanger les informations glanées pour essayer de comprendre ce projet par exemple en voyant les forages fait près des écoles.....

Je tenais également à indiquer qu'à aucun moment le maire n'a su expliqué les raisons et le bénéfique pour Nozay que constituerai la construction de ce quartier. Il me semble qu'une bonne idée est facile à défendre. Je ne suis pas opposée à des changements mais ne prenons pas les habitants pour des idiots. Il y a d'autres solutions plus en adéquation avec le respect de la vie dans notre village que beaucoup d'habitants apprécient.









Rue des Verts Prés

page 5/8









Annexe 3

Le quartier des Ecoles actuellement





QUARTIER DES ÉCOLES- ENQUETE PUBLIQUE

Un projet essentiel pour Nozay

CONTEXTE ET ENJEUX DU QUARTIER DES ÉCOLES DE NOZAY

Les enjeux :

- De nouveaux équipements publics (groupe scolaire, cuisine centrale, extension bâtiment enfance, COSEC à Villarceau)
- Répondre à un parcours résidentiel pour les seniors et les jeunes – Logements aidés
- Un site renaturé et ouvert sur les autres quartiers de Nozay
- Une réponse à la réglementation sur la construction de logements (Loi SRU, Décret tertiaire)

Le contexte :

- 2021 : concertation publique sur le Quartier du Verger, programme de logements à l'horizon 2030 – 2035 à Villarceau – Lunézy.
- Nécessité de créer un nouveau groupe scolaire pour répondre durablement aux besoins des enfants et des enseignants.

Question centrale de la concertation en 2021 :

Ces nouvelles écoles doivent-elles être intégrées au Quartier du Verger ou doivent-elles rester sur le site des Verts Prés ?

Le choix de maintenir les écoles sur le site des Verts Prés a été retenu car :

- Ce secteur est clairement identifié comme le site historique où sont disposés les écoles et un pôle structurant pour nos enfants et nos familles, avec le bâtiment enfance.
- Déplacer les écoles dans le Quartier du Verger pose la question du devenir du secteur global des Verts Prés, **avec un risque d'urbanisation non maîtrisée et non souhaité par la municipalité.**

LA RECONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS POUR PREPARER L'AVENIR DE NOZAY

L'état actuel des équipements sur le site des verts prés

Le renouvellement des bâtiments vieillissants, énergivores et obsolètes :

L'école maternelle des Clozeaux, l'école élémentaire des Verts Prés et le COSEC sont des bâtiments édifiés au début des années 1970. Ils nécessitent des réhabilitations lourdes **pour respecter les dispositions du décret tertiaire (40 % d'économies d'énergie sur les bâtiments publics de plus 1000 m² à effectuer pour 2030)** et permettre un accueil confortable et moderne des enfants et des équipes éducatives.

La Cuisine Centrale est un office de réception et de stockage des denrées alimentaires et de préparation des repas. Des obligations réglementaires nécessitent une reconstruction/extension de cet équipement.

Le bâtiment enfance est un équipement qui regroupe divers services publics tels que l'accueil de loisirs, le multiaccueil, le relais petite enfance, le relais parents enfants, les petits ateliers...

Au vu de l'évolution de ces services et afin d'**adapter ces installations à l'évolution actuelle et prévisionnelle de la population nozéenne**, il est nécessaire de procéder à une extension de ce bâtiment, pour conserver le meilleur accueil des enfants et des familles.

Les nouveaux équipements publics

- Un nouveau groupe scolaire et une nouvelle cuisine centrale
- **14 salles de classes spacieuses**, des espaces de vies (bibliothèque/marmothèque, salle de motricité, ateliers...) confortables et des locaux (bureaux de direction, lieux stockages...) favorisant le travail des équipes éducatives.
- Un parking de 45 places pensé comme un dépose minute, pour faciliter l'accès des enfants et des familles
- Des **cours d'école « oasis » de 1 680 m²** intégrant des revêtements perméables non goudronnés, des îlots de fraîcheur et des espaces verts dans l'enceinte scolaire.
- Deux préaux d'une superficie totale de 325 m² pour le confort des enfants.
- Une **extension de 280 m² du bâtiment enfance**, pour permettre une meilleure cohabitation des différents services proposés dans cet équipement et offrir de nouveaux espaces pour les enfants et les familles





Projet architectural

UNE RÉPONSE AU PARCOURS RÉSIDENTIEL POUR NOS SÉNIORS ET NOS JEUNES

Une population en baisse, un parcours résidentiel à affiner

La population nozéenne : 4 855 habitants en 2013 et 4 490 en 2020.

Sans action de la part de la commune, elle est estimée à 3 820 habitants en 2039.

Une population qui décroît signifie des fermetures de classes, des services publics moins importants et une attractivité économique et commerciale en baisse.

La commune se doit de proposer des programmes de logements adaptés à Nozay et répondant aux besoins de notre population. Le parcours résidentiel sur notre commune présente en effet des points à optimiser, **il est primordial de renforcer les petits logements, dédiés aux jeunes, aux jeunes ménages et aux seniors.**

La mixité sociale reste l'objectif communal pour éviter toute forme de communautarisme et favoriser ainsi le bien vivre ensemble.

Un programme équilibré, dans un contexte réglementaire précis

- Le programme de logements dans le Quartier des Écoles :
 - ◊ Une résidence intergénérationnelle de 69 logements pour nos seniors notamment
 - ◊ 20 logements locatifs intermédiaires pour les jeunes et les jeunes ménages
 - ◊ 31 logements en accession libre

Ceci répondra au contrat triennal engagé avec l'État et permettra à Nozay de garder une autonomie foncière

- **Un site renaturé, avec la création de 1 000m² d'espaces verts**, une végétalisation du secteur pour réaliser des **îlots de fraîcheur**, des sols rendus perméables et des **sentiers piétonniers reliant les différents hameaux de Nozay**
- Un programme répondant à une obligation réglementaire imposant un taux de 25% de logements aidés sur les communes. **Pour rappel, 70% de la population francilienne peut obtenir un logement aidé.** Nozay compte actuellement 10% de ces logements et paie donc des pénalités pour la non-réalisation de ces derniers (122 000 €).

Sans action, le risque à terme est la prise en main du foncier communal par l'État pour réaliser, à la place de la commune, des logements aidés.

Le programme du Quartier des Écoles permettra de répondre à l'ensemble de ces différents objectifs.

Une planification étalée dans le temps et progressive favorisant l'intégration des nouveaux habitants, dans le respect de l'environnement local :

- Programme du Quartier du Verger sur 15 ans
- Programme du Quartier des Écoles sur 4 à 5 ans en plusieurs phases

UNE OPÉRATION FINANCÉE SANS IMPACT SUR LA FISCALITÉ DU VILLAGE, ET CONCERTÉE

Le financement des équipements publics

- Un coût des équipements publics, estimé à plus de 7 millions d'euros, moindre que le coût de leur réhabilitation
- Financement par les aménageurs du Quartier des Écoles et du Quartier du Verger. Le bilan global de ces opérations permettra également de reconstruire un COSEC dans le complexe sportif de Villarceau.
- **Pas d'impact sur le budget communal, pas de hausse de la fiscalité liée à ces nouveaux bâtiments**

Un programme concerté

La réalisation du Quartier des Écoles s'est faite **en concertation avec les personnes concernées par le projet** et a fait l'objet d'une ample information à la population.

- 5 réunions et ateliers avec les riverains entre novembre 2022 et avril 2023
- Une réunion publique sur le PLU de la commune en juin 2023, avec un large débat sur le Quartier des Écoles
- Une réunion en avril 2023 avec les parents d'élèves des écoles concernées
- Des travaux avec les équipes éducatives et les fédérations des parents d'élèves pour réaliser le groupe scolaire.

L'enquête publique

Ainsi, entre le lundi 18 septembre et le jeudi 5 octobre 2023, la concertation se poursuit avec la réalisation d'une enquête publique communale où vous pourrez vous exprimer au travers :

- D'un registre d'enquête publique disponible aux horaires d'ouverture de la Mairie pour consigner vos observations
- Des permanences du commissaire enquêteur le :
 - Lundi 18 septembre de 9h00 à 12h00
 - Samedi 23 septembre du 9h00 à 12h00
 - Le mardi 26 septembre de 14h00 à 17h00
 - Le jeudi 5 octobre de 14h30 à 17h30

Annexe n°1 au courrier de Nathalie LEBARON - Enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Nozay / Quartier des Ecoles

	Document et thèmes concernés	Observations
Arrêté prescrivant la modification N1 du PLU	La rédaction de l'arrêté porte à confusion avec la répétition des "soit de " à chaque ligne	Rédaction peut claire pour le quidam voire même antinomique,cf ci-dessous Considérant que les modifications envisagées ont 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 ou à urbaniser ; - Soit d'appliquer l'article L.131-19 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le titre de l'arrêté n'est pas conforme au titre du fascicule distribué dans les boîtes aux lettres : c'est la modification du PLU qui est soumise à enquête ou le quartier des Ecoles ?
	Les visas et considérants:	
	"Apporter au futur quatier des Ecoles une meilleure intégration écologique et environnementale en limitant les ilots de chaleur"	Les îlots de fraîcheur exsistent déjà mais vont être détruits par le projet ! Alors pourquoi dire que les ilots de chaleur vont être réduits ? Il s'agit d'une contre-vérité. Cf carte mentionnant les espaces verts existants.
	Apporter une réponse à la loi SRU	Les 30% de logements sociauxont nécessaire du fait de l'existence même du projet du quartier des Ecoles, du fait de sa densification. Une ôssibilité : augmenter le nombre de logemetn sur le quartier des Vergers à venir.
	L'arrêté mentionne que la présente modification n'est pas de nature à réduire la qualité des sites et des paysages...ou de nature à induire de graves risques de nuisances	Faux, le projet prévoit la destruction de l'ilot de verdure existant comportant des arbres plantés depuis de longues années ainsi que de nombreux espaces verts présets surotute le quartier (cf plan en annexe 2). Ce quartier a une bonne répartition espaces verts-espaces bâtis qui va être détruite par le projet dans le quel ion fait miroiter un parc de 1000 m² nettement moindre que les surfaces vertes existantes.
	Modalités de l'enquête	Il manque la mention de l'affichage sur les panneaux municipaux dans les procédures de publicité
	Ce qui est arrêté :	
Arrêté de mise à l'enquête	Article 3. Mention d'une meilleure intégration écologique et environnementale et limitation des ilots de chaleur Réponse à la loi SRU	Faux. Cf plus haut
	Durée de l'enquête	Comment sont calculés <u>les 15 jours d'enquête</u> à partir du moment où le registre n'est pas mis à disposition des journées entières. Il aurait alors fallu augmenter la durée totale afin que le maximum des personnes puissent prendre connaissance du dossier et apporter des remarques.
Notice explicative	§01.2 : mention d'une opération résidentielle	Aucun chiffre....
	§01.3 : la rédaction a été reprise intégralement dans l'arrêté prescrivant la modif N°1 du PLU	cf plus haut : rédaction peu claire
	§01.4 : Association des personnes publiques associées	Comment peuvent-elles donner un avis entre la prescription de la modification le 13 juillet 2023 et le début de l'enquête le 18 sepemtembre, compte-tenu des <u>délais d'instruction</u> par celles-ci. Comment ces avis seront-ils joints au dossier d'enquête ? Des consultations en pleine période estivale....
	§02.1.1 : mention d'une concertation sur le quartier des Ecoles La taille de l'école primaire (7 classes) prévue ne semble pas comatible avec les 5 classes de l'école maternelle Mention de 50 logements inergénérationnels et 70 logements sociaux/accession Mention d'un parc public Mention du repsect de la loi SRU	Une <u>concertation</u> a eu lieu sur le quartier du verger mais celui des écoles n'a pas fait l'objet d'une concertation au sens littéral du terme, il y a pas eu de réunions regroupant l'ensemble des parties prenantes en même temps (riverains, instituteurs, autres utilisateurs) mais des réunions séparées. Les uns n'ont pas pu débattre avec les autres... Pourquoi n'y-a-t-il pas eu de réunion globale avec tous les acteurs dans une même salle ? La catégorie "riverains" a été très réduite, ainsi ceux résidant sur la rue Berlioz n'ont pas été consultés... Parc public : bien plus petit que l'actuel ! il existe déjà des espaces verts d'une surperficie bien supérieure, pourquoi les supprimer ? Si le projet ne comportait que des équipements publics alors pas besoin de mentionner la <u>loi SRU</u> . C'est LE projet qui crée l'obligation de création de 30% de logements sociaux. Il ne fat pas inverser les choses
	§02.1.2 : logements locatifs sociaux	Attention le § 02.1.1 parle de logements sociaux / Accession. Ce sont des logmeents locatifs sociaux ou des logements en accession sociale? La différence compte pour le décompte SRU Les informationsur le type de logements prévus diffèrent entre la notice et le fascicule de présentation qdu quartier des Ecoles. Quelle information est la bonne ?
	§02.2.1 : destination des constructions	Après la liste des textes applicables, il faudrait expliquer pourquoi ce §, quelle relation avec la modification du PLU et avec le projet. Il convient de justifier de l'application de ces textes
	§02.2.4 : ilots de fraîcheur	Pourquoi ne pas mentionner que lorsqu'il existe des espaces verts permettant ces ilots de fraîcheurs, il serait interdit de les détruire ? Cela remettrait en cause le présent projet. Pour rappel, la nouvelle réglementation sur les <u>abattages d'arbres</u> est beaucoup plus contraiganate et l'autorisation pas systématique !
	§02.2.6 : Implantation des constructions par rapport à la rue de Versailles	Le fait d'imposer un recul par rapport à la rue de Verailles entraine, de fait, la destruction de l'espace vert central existant et des espaces verts autour des équipements publics, ilots de fraîcheur comportant de beaux arbres et des espaces engazonnés. Quid du respect de l'environnement ?
Modification du règlement	Article DG9 : emplacement réservé	Le bénéficiaire de l'emplacement réservé Secteur des Ecoles n'est pas identifié : il convient de compléter le tableau
	Aricle UB 431 : implantation par rapport aux voies	cf plus haut § 02.2.6
Avis MRAE	Rappel des objectifs mentionnés par la ville	Création de logements sociaux (pas que : résidence seniors + logement en accession : non mentionnés) Le dossier déposé à lamRAE ne comprend QUE la notice dans laquelle la disparition des espaces verts existants n'est pas mentionnée; il y est juste fait metion de la création d'un parc public alors qu'il existe déjà ! Il serait intéressant d'avoir l'avis de la MRAE sur le projet réel et sur un dossier complet. Il convient de saisir à nouveau l'autorité environnementale sur ce sujet en lui transmettant l'ensemble des pièces présnetes dans le présent dossier d'enquête publique.
	Enjeux	le site ne sera <u>pas renaturé mais détruit</u> puisque des espaces verts existants seront détruits. Construction de logements sociaux = combien et pourquoi ici ? Le quartier des Vergers en prévoit déjà. Cf plus haut sur le flou des logements à créer

Fascicule enqu^te publique quartier des Ecoles	Concertation	Sur le quartier des vergers, il y a bien eu une concertation mais pas sur le quartier des Ecoles qui n'a fait l'objet que de réunions "séparées" de l'ensemble des acteurs afin de diviser les avis. Les riverains invités ont été limités puisque ceux de la rue jouxtant le futur immeuble n'ont pas été invités. Quartier des Ecoles : simples informations descendantes OK pour la création d'un nouveau groupe scolaire mais a-t-on évalué le montant de la rahabilitation-estension de l'actuel ? A l'heure ou l'environnement doit doit être protégé, les matériaux recyclés, lles terres non imperméabilisées protégées, une réhabilitation même lourde a toujours moins d'impacts environnementaux qu'une démoliton-reconstruction (il serait interessant par ailleurs d'obtenir les estimations pour comparer les deux opérations).
	Question centrale de la concertation du Quartier des Vergers	la mairie fait planer le risque d'une urbanisation non contrôlée sur le quartier des Ecoles : mais ces terrains lui appartiennent alros où est le risque ???
	L'état actuel des équipements	Rehabilitation thermique à envisager plutôt que démolition-reconstruction. Il n'est pas fait mention de la démolition du gymnase du COSEC : pourquoi ? Ce gymnase jouit d'une situation bien plus favorable pour l'accès des écoles (la Halle des Sports est plus loin et une voie est à traverser). Pourquoi le délocaliser ?
	Les nouveaux équipements	14 classes mentionnées dans le fascicule contre 12 dans la notice explicative du dossier d'enquête : quel est le bon chiffre ? Création d'un parking de 45 places . Il existe déjà 62 places sur le domaine public actuel dans ce secteur (parking écoles martenelle et primaire, parking COSEC, parking Cusiine centrale, rue des Verts Prés). Le projet prévoit donc d'en supprimer !
	Réponse au parcours résidentiel	Quartier des Vergers : construction de nombreux logements : pourquoi le parcours résidentiel n'a pas été étudié également dans le cadre de ce quartier ? La concertation a eu lieu avant le lancement de la modification n°1 du PLU. Il semblerait que cette inquiétude soit nouvelle à la lecture du fascicule. Pourquoi n'avoir pas anticipé et prévu de construire un peu plus sur le quartier des Vergers au lieu de détruire celui des Ecoles ?
	Porgramme équilibré dans un contexte réglementaire précis	 le projet prévoit la construction de 120 logements. Les 31 en accession libre qui sortent du champ de la contrainte SRU. La notice fait apparaître des logements pour les primo-accédants....il n'apparaissent pas dans le fascicule La résidence intergénérationnelle ne pourrait entrer dans le décompte SRU que selon le calcul suivant : 3 lits équivalent à 1 logement social. Mais encore faut-il que cette réseidence soit labellisée et pratique des loyers encadrés. Est-ce le cas ? aucun resnseignement dans les documents Pour les logements jeunes, le terme "locatifs intermédiaires" ne porrespond à rien dans les financneënt : PLAI ? PLA ? PLI ? Idem aucun renseignement dans le fascicule le site renaturé n'existe pas : il y a au conrtaire une destruction des espaces naturels existants Obligation réglementaire : pourquoi ne pas avoir anticipé la construction de ces logements sociaux sur le quartier des Verges ? le calcul a-t-il été fait de ce que "couteron" à la collectivité les environ 200 nouveaux arrivants dans ce projet ? et y(a-t-il eu une comparaison avec les 122 000 € de pénalités mentionnés ? L'agradissement des écoles et les frais engagés dépassent largement cette pénalité. Par ailleurs, il existe des systèmes de réduction de la pénalité que les communes peuvent mettre en oeuvre....est-ce fait sur Nozay ?
	Encart haut de page 4 : prise en main du foncier communal par l'Etat	La mairie fait planer le risque d'une urbanisation non contrôlée sur ce secteur : mais ces terrains lui appartiennent alors où est le risque ???
	Le financement des équipements publics	 Coût de démoltion-reconstruction estimlé à 7 M€ (CE à quelle date ? que comprend ce montant ?). Il s'agit d'un budget prévionnel sans recherches préalables de surcoûts éventuels (amiante ?) Ce coût est soit-disant plus onéreux qu'une réhabilitation : peut-on avoir communication des frais de réhabilitation-rénovation énergétique des bâtiments (des subventions sont mobilisables dans ce cas) ? Quid du coût de traitement des déchets en cas de démolition? Les aménageurs vont payer : la taxe d'aménagement a-t-elle été décidée ? quelle est sa base ? Quelle est sa répartition ? Il y aura forcément un impact sur le budget communal de fonctionnement du fait de l'augmentation du nombre de classes
	La concertation	Pas de véritable concertation sur le quartier des Ecoles. Il y a eu des réunions séparées avec différents publics lors desquelles le discours et les plans présentés ne semblaient pas les mêmes ! Réunions avec les riverains : tous n'ont pas été invités ! Réunion publique PLU : info descendante, pas de réel débat,

91620 Nozay

Nozay, le 26/09/2023

page 32 sur 143

hauteur, dans un quartier constitué des pavillons de 9m de hauteur maximum. La densité générée est hors-norme dans le secteur qui va être déséquilibré.

- **Le projet est destructeur** : le projet de construction d'une nouvelle école et d'une barre d'immeuble de 120 logements va détruire 65 arbres trentenaires, des milliers de mètres carrés de pleine terre. La création de vis-à-vis va détruire l'intimité des habitants du quartier. Les écoliers vont se retrouver entassés dans une cour de récréation tout juste « aux normes » en terme de densité, les mêmes normes que pour Paris intramuros.
- **Le projet est mensonger** : le dossier présenté à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) est volontairement mensonger avec la mention de « création d'un square de 1000m² ». En réalité, le projet va réduire et détruire les espaces verts existants. Aucune description ou inventaire des espaces verts détruits n'a été transmis à la MRAe, qui a forcément conclu à l'absence de besoin d'une évaluation environnementale.

En tant que commissaire enquêteur, nous nous plaisons à croire qu'au-delà du pur projet de modification simplifiée du PLU, vous êtes attentif au fait que la population est plus ou moins intégrée au projet porté par une municipalité. Dans le cas présent, les riverains sont soigneusement négligés, et notre droit à donner notre avis se résume uniquement à ses deux semaines d'enquête publique. Vous avez une grande responsabilité pour porter notre voix, nous comptons sur vous.

Une modification de PLU doit être pensée comme un cadre pour construire un projet. Elle ne doit pas être réalisée pour assouvir une performance de bâtisseur qui n'a aucune affinité – autre que pécuniaire – avec le quartier victime du projet.

En synthèse :

- Nous refusons le projet de modification simplifiée du PLU qui consiste à passer le quartier des Verts Prés en zone « UB », qui ouvre la porte à des excès prévisibles.
- Pour la zone qui reste dédiée aux équipements publics (école, centre de loisir, voire COSEC), nous souhaitons que soit conservée la zone « UL » actuelle.
- Pour la zone qui pourrait accueillir des logements, nous souhaitons que soit choisie une autre zone, par exemple « UC » comme les parcelles environnantes, ou une nouvelle zone à créer, et dans tous les cas avec les critères fondamentaux suivants :
 - Hauteur des constructions limitée à 9 mètres ;
 - Règle complémentaire limitant la création de vis-à-vis – à discuter ;
 - 40% minimum de la surface doit être végétalisée, et au moins 25% de la surface doit être en pleine terre ;
 - Ne pas comptabiliser certains types de surfaces artificialisées en tant qu'espace vert, même partiellement ;
 - Densité de population/de logement maximum : valeur à discuter.
- Nous demandons que soient menées des études d'impact par la mairie :
 - Evaluation environnementale, puis saisie à nouveau de la MRAe
 - Analyse d'impact sur la circulation, et plan de gestion

Veuillez trouver ci-dessous le développement des problématiques listées plus haut :

1. Intégration du projet dans l'environnement :

Le projet se situe au cœur d'une zone pavillonnaire harmonieuse, dont les maisons ne dépassent pas 9 mètres de hauteur.

La modification du PLU proposée (zone « UB ») permettrait des constructions d'une hauteur de 13 mètres. Le projet de construire un bâtiment massif – une barre - d'une hauteur de 13 mètres de hauteur n'est pas cohérent avec le paysage urbain environnant, et va défigurer le quartier.

Ceci va à l'encontre du PLU qui stipule (§5.2 « Volumes » en toutes zones) : « Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent [...]. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité. ».

Le maire et le promoteur ont-ils connaissance du PLU de Nozay ?

2. Hauteur – Création de vis-à-vis :

Cette hauteur hors norme dans le quartier va créer une situation de vis-à-vis pour tous les riverains, et pour les habitants de ce -potentiel- immeuble.

Les vis-à-vis sont actuellement inexistantes pour les riverains du quartier des écoles, ce qui constitue une base de la qualité de vie du quartier, son attrait, sa valeur.

La vie privée des riverains se trouverait totalement impactée en cas de construction de grande hauteur, c'est une idée insupportable

Ci-dessous une projection de la création de vis-à-vis depuis mon logement :



➔ Afin de ne pas dégrader l'identité du quartier, et de ne pas violer l'intimité des riverains, nous demandons que la modification simplifiée du PLU impose une hauteur maximale de construction de 9m, en conservant le style d'architecture du quartier (avec toiture inclinée en tuile)

3. Impact environnemental – De la « *Renaturation* » ...

Le quartier des Verts Prés est aujourd'hui un poumon et un îlot de fraîcheur de Nozay avec ses 65 arbres trentenaires en moyenne, et ses 5000m² d'espaces verts en pleine terre, représentant 23% de la surface de la zone.

➔ Un inventaire réalisé par les riverains le 25/09/2023 est joint en annexe à cette lettre.

Dans sa communication léchée, la municipalité annonce la « *renaturation* », avec la « *création de 1000m² d'espaces verts* ».

La municipalité de Nozay n'a mené aucune démarche de recensement, étude, ou enquête sérieuse à propos des espaces verts. A fortiori, la municipalité a présenté un dossier vide, et trompeur à la MRAe Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Cette dernière, faisant confiance au sérieux et à l'honnêteté du demandeur, a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.

Dans la réalité, le projet prévoit la **destruction de 65 arbres trentenaires, la réduction de la surface végétale de pleine terre, et l'artificialisation de surfaces** comptabilisées en « espaces verts » par une modification trompeuse du PLU. Un « square » de 1200m² en pleine terre existe déjà depuis 40ans ! Le projet prévoit de le détruire.

Pour atteindre concrètement un chiffre de « 1000m² », les spécialistes de la nature urbaine imaginent notamment des surfaces aux doux noms d'« *evergreen* » (=parkings...), ou de « *cour oasis* ». Ce sont en réalité des surfaces artificialisées, permettant tout au plus à l'eau de s'infiltrer dans le sol. La végétation n'a pas la possibilité de s'y développer. Ces surfaces sont confisquées à la nature qui ne pourra plus s'y développer. Ces surfaces devraient plus honnêtement être nommées « *nevergreen* », et « *désert végétal* ».

La modification simplifiée du PLU propose de passer le quartier en zone « UB », dégradant la part minimale d'espaces vert à 30% minimum de la surface, dont 15% en pleine terre.

Le PLU prévoit qu'un arbre puisse être abattu, sans autorisation, sans sanction, et qu'il soit le cas échéant remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent. Généralement l'« arbre équivalent » est une frêle pousse de 2 ou 3 ans, qui mettra 30 ans à atteindre l'envergure de l'arbre abattu... Si tant est que le bâtisseur ne décide de reconstruire quelque édifice avant ce délai...

Abattre un arbre, c'est bien plus que couper du bois. C'est détruire une vie, une fabrique d'oxygène, un abri pour des milliers d'animaux et insectes, une source de fraîcheur en été. C'est se couper un membre.

Nous souhaitons que les évolutions du PLU soient menées intelligemment, en faveur des Nozéens et de la préservation de leur cadre de vie.

➔ Nous demandons qu'une étude réelle et sérieuse soit menée par la municipalité, et par un spécialiste de la botanique et de la biodiversité qu'elle mandatera, et que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale soit consultée à nouveau sur la base d'éléments réels et vrais.

➔ Nous demandons l'évolution suivante du projet de modification simplifiée du PLU dans la zone du projet, §6.1 :

- 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres végétalisés, et au moins 25% de l'unité foncière en pleine terre.
- Interdiction d'abattre un arbre ; en recours ultime un arbre peut être déplacé en restant dans la même zone, mais surtout pas abattu. Si déplacer l'arbre est impossible sans risquer de le tuer, se référer à la 1ère règle. ➔ Alinéa à appliquer dans toutes les zones Ux.

➔ Nous demandons que les surfaces artificialisées suivantes ne soient pas comptabilisées, même partiellement, en espace verts :

- « Surfaces semi-perméables ». 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable). ➔ Rien ne poussera jamais, ce n'est pas un espace vert !
- « 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). » ➔ Compter ce type de surface comme « 50% végétal » est une ineptie.

➔ Oublions le mot « *renaturation* »...

Nul besoin de « créer des sentiers piétonniers reliant les différents hameaux de Nozay », ils existent déjà dans le quartier des Verts Prés.

4. Densité de population

Le descriptif du projet stipule dans son chapitre §III que « *le projet prévoit une surface de plancher de 7690m² sur une parcelle de 22.000m², représente une densité de 0,35 et un ratio de 50 logements par hectare* ».

Il est intellectuellement inquiétant de considérer que les 22.000m² constitue une parcelle dédiée aux logements. En effet, 40% de la superficie est dédiée aux équipements publics (école et centre de loisirs), et il est prévu d'occuper 50% de la surface restante avec des parkings aériens. Finalement, il faut plutôt rapporter 7690m² de plancher à 6600m² de terrain, soit **une densité de 1,17, et un ratio de 182 logements par hectare**.

Ces ratios surpassent ceux des programmes de la Poupardière ou du Belvédère (!), pour lesquels on n'a pas comptabilisé la surface des parcelles voisines pour abaisser frauduleusement les ratio.

Et on n'oublie pas la citation récurrente qui reconforte l'âme : « *un square public de 1000m² viendra en outre créer un îlot de fraîcheur en cœur de site* », où il fera bon s'allonger entre les voitures garées sur l' « evergreen ».

➔ **Nous demandons que le projet soit revisité pour respecter une densité de population et de logements absorbable par les riverains, et vivable par les potentiels futurs habitants.**

Limiter la hauteur des constructions à 9m, et choisir une architecture différente d'une « barre » pourrait apporter ce bénéfice. La surface de parking en serait également réduite, permettant de préserver les surfaces minimales d'espaces verts.

5. Circulation automobile :

A l'instar de l'absence d'analyse d'impact sur les espaces verts, la municipalité n'a pas non plus publié (voire réalisé) d'étude sur l'augmentation fatale de la circulation automobile.

L'implantation d'une barre d'habitation très dense dans un quartier actuellement « aéré » va augmenter la circulation automobile – 157 places de stationnement et autant de véhicules – induisant une augmentation du bruit, de la pollution, de l'insécurité pour les piétons traversant les rues, et en particulier pour tous les enfants et parents d'élèves matin, midi et soir. Les voitures circulent actuellement régulièrement à vive allure, malgré la présence de ralentisseurs, régulièrement téléphone portable en main, dans la rue de Versailles et rue alentours, rue des Verts Prés. Créer plus de circulation crée physiquement des nuisances et du danger.

On peut actuellement constater la difficulté et les risques liés à la dépose des enfants le matin et le soir à l'école des Verts Prés. Les automobiles circulent rapidement, et sont stationnées de manières irrégulières (sur trottoir, en double file, sur place handicapés, sur zone à arrêt interdit) pour déposer les enfants. Et ce malgré la présence de nombreuses places de stationnement, et malgré la présence régulière de la police municipale.

Le regroupement de deux écoles en une va engendrer une densification du flux de circulation le matin et le soir dans la rue des Verts Prés, et amplifier le problème, jusqu'à créer une véritable congestion de la rue. Augmenter le nombre de places de parking avec un dépose-minute de 45 places devant l'école – a fortiori en rognant sur la surface de la cour de récréation de l'école – ne solutionnera

pas le problème, il suffit de se rendre sur place et d'observer. Les simulations des urbanistes – quand elles sont faites – ne dispensent pas une simple observation.

➔ **Nous demandons qu'une étude des flux de circulation soit réalisée pour l'ensemble des rues du quartier, voire dans le centre-ville où les rues risquent de ne pas être capacitaires.**

6. Budget et « transition écologique des équipements et espaces publics »

Après des mois sans aucune réponse de la municipalité à nos questions répétées sur le budget du projet, sur le coût de la rénovation des écoles etc., nous constatons qu'il faut attendre l'enquête publique de 2 semaines pour enfin accéder à quelques chiffres.

La seule information qui nous a été rabâchée a été que « le coût des équipements publics, estimé à 7M€, est moindre que le coût de leur réhabilitation. »

Nous découvrons donc avec étonnement que le coût de la rénovation énergétique s'élève à 636.000€ au total pour les deux écoles. 10 fois moins que le coût du projet pharaonique de reconstruction à neuf (et dans lequel le COSEC est détruit). Alors pourquoi s'entêter à vendre tout un quartier à un promoteur, et détruire le cadre de vie de ces habitants ??

La rénovation complète, y compris les sanitaires, l'éclairage, les peintures... n'atteint surement pas atteindre la moitié de 7M€. Une belle entreprise Nozéenne spécialisée dans la rénovation des huisseries n'a même pas été consultée pour évaluer le montant des travaux (nous précisons n'avoir aucun lien avec cette entreprise, ni avec aucun de ses employés).

La seconde découverte est que la « *DSIL [Dotation de Soutien à l'Investissement Local]* n'est pas un dispositif adapté pour financer à 80% le nouveau groupe scolaire ». L'équipe municipale pourrait-elle partager les dossiers qu'elle a soumis pour obtenir des subventions ou financements, et quels en sont les retours ?

Un accompagnement financier de l'Etat/la Région/l'Agglo Paris Saclay/le Département est forcément un bienfait pour réduire le budget, les dimensions du projet, et toutes les nuisances citées dans cette lettre. Les aides publiques existent. Faire sans, et sacrifier tout un quartier serait indigne des devoirs d'un maire.

La « transition écologique » proposée consiste à tout raser, tout reconstruire (sauf la végétation qui ne se reconstruit pas), et rajouter des tonnes de béton. La véritable transition écologique consiste au contraire à minimiser les impacts des constructions humaines, en prolongeant la vie des choses existantes. L'utilisation de belles phrases et de termes nobles enrobe la supercherie du projet.

Espérant avoir éclairé notre position avec des arguments clairs, détaillés, chiffrés, nous vous saurions gré de bien vouloir appuyer nos requêtes, et nos propositions d'aménagement du PLU. Vous êtes notre unique interlocuteur bienveillant, notre ambassadeur vis-à-vis d'un groupe sensé être au service de la population, et qui « ne joue pas en équipe ». Nous, riverains, avons également sollicité Monsieur le Préfet pour obtenir de l'écoute ; celui-ci nous a renvoyé vers vous.

Nous souhaitons de tout cœur que Nozay conserve les caractéristiques que nous apprécions et qui font son identité. Rénover et moderniser est une nécessité. Préserver l'environnement et la végétation est également une nécessité, pour nous, pour nos enfants. La croissance pour la croissance est un non-sens.

Nous vous saurions gré de bien vouloir venir constater in situ, et en présence de riverains, les caractéristiques du quartier et de son environnement. Nous nous tenons à votre disposition, avant la clôture de l'enquête publique afin que vous puissiez intégrer vos observations personnelles de la situation.

Nous sommes prêts à accueillir, et à coconstruire un projet de quartier avec la municipalité. Aidez-nous à rendre cela possible.

Dans l'espoir d'une suite favorable, nous vous prions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'agréer nos salutations distinguées.

Guillaume GIBEAUX

Gabrielle THERY

Et nos enfants

Evaluation environnementale

—

Impact du projet sur les espaces verts

Quartier des Verts Prés Nozay (91)

Guillaume GIBEAUX, riverain
25 septembre 2023

En synthèse

- Dans son projet immobilier, la municipalité de Nozay annonce « la création de 1000m² d'espaces verts »
- La municipalité n'a mené aucune démarche de recensement, étude, ou enquête sérieuse à propos des espaces verts.
- A fortiori, la municipalité a présenté un dossier vide, et trompeur à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Cette dernière, faisant confiance au sérieux et à l'honnêteté du demandeur, a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.
- **Le projet prévoit la destruction de 65 arbres trentenaires, la réduction de la surface végétale de pleine terre, et l'artificialisation de surfaces comptabilisées en « espaces verts » par une modification trompeuse du PLU.**
- **Le projet prévoit la destruction d'un îlot de fraîcheur existant de 5000m² !**
- **Nous souhaitons que les évolutions du PLU soient menées en faveur des Nozéens et de la préservation de leur cadre de vie.**
- **Nous demandons qu'une étude réelle et sérieuse soit menée par la municipalité, ou par un spécialiste qu'elle mandatera, et que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale soit consultée à nouveau.**
 - Quelles sont les sanctions prévues par la loi en cas de déclaration mensongère à cette administration ?
- **Nous demandons l'évolution suivante du projet de modification simplifiée du PLU dans la zone du projet, §6.1 :**
 - 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres, et au moins 25% de l'unité foncière en pleine terre
 - Interdiction d'abattre un arbre; en recours ultime un arbre peut être déplacé en restant dans la même zone, mais surtout pas abattu. Si déplacer l'arbre est impossible sans risquer de le tuer, se référer à la 1^{ère} règle.

Les impacts dans la zone du projet

- **La surface d'espaces verts :**

- Taux actuel de surface végétalisée en **pleine terre de 23%**
- Le PLU actuel (zone « UC ») impose une surface minimale d'espaces verts de 40%, dont 20% de pleine terre.
- Le projet prévoit « la création de 1000m² d'espaces verts », notamment en créant des surfaces aux doux noms d'« *evergreen* » (=parking...), ou d'« *oasis de fraîcheur* ». Ce sont en réalité des surfaces artificialisées, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol. La végétation n'a pas la possibilité de s'y développer. Ces surfaces sont confisquées à la nature qui ne pourra plus s'y développer. Ces surfaces pourraient plus honnêtement être nommées « *nevergreen* », et « *désert végétal* ».
- La modification proposée du PLU permet de comptabiliser de telles surfaces en « espace vert ». C'est une escroquerie intellectuelle, du « greenwashing ».
- La modification proposée du PLU (zone « UB ») réduit la surface minimale d'espaces verts à 30%, dont **seulement 15% de pleine terre !**
- La réalité du projet est la destruction et la réduction des espaces verts (les vrais : ceux avec de l'herbe, des arbres, de la fraîcheur végétale)

- **Les arbres :**

- **Le projet prévoit la destruction de plus de 65 arbres, trentenaires en moyenne**
- Le PLU impose simplement de replanter les mêmes essences... Avec de jeunes pousses de 2 ou 3 ans
- ➔ Le quartier ne retrouvera sa végétalisation sous forme d'arbres que dans 30 ans !
- ➔ La faune et la flore sont détruits pour 30ans

- **Les haies et massifs bas :**

- **Le projet prévoit la destruction de 400m de haies, et 140m² de massifs végétaux.**
- Ces haies, et ainsi des abris et logis des oiseaux, hérissons, insectes

- **La modification proposée du PLU, et le projet associé sont un massacre pour la flore, la faune, l'écosystème du quartier !**
- **La végétation actuelle est un réel îlot de fraîcheur au sein du quartier. Le projet prévoit de le supprimer !**

Situation actuelle

- **La surface d'espaces verts :**

- Surface végétalisée en pleine terre : 5.000m²
- Surface totale du quartier 22.000m² (2,2Ha)
- ➔ Soit un taux de surface végétalisée en pleine terre de 23%
- +160m² de sol perméable

- **Les arbres :**

- Plus de 65 arbres recensés
- Âge moyen des arbres : 35 ans. Certains ont plus de 50 ans
- Hauteur moyenne des arbres : 6,30m
- Les arbres apportent de la fraîcheur l'été, la protection du sol et humus l'hiver (couvert de feuilles).
- Ils sont des abris et le logis de nombreux oiseaux, insectes, petits mammifères
- Le PLU impose simplement de replanter les mêmes essences... Avec de jeunes pousses de 2 ou 3 ans

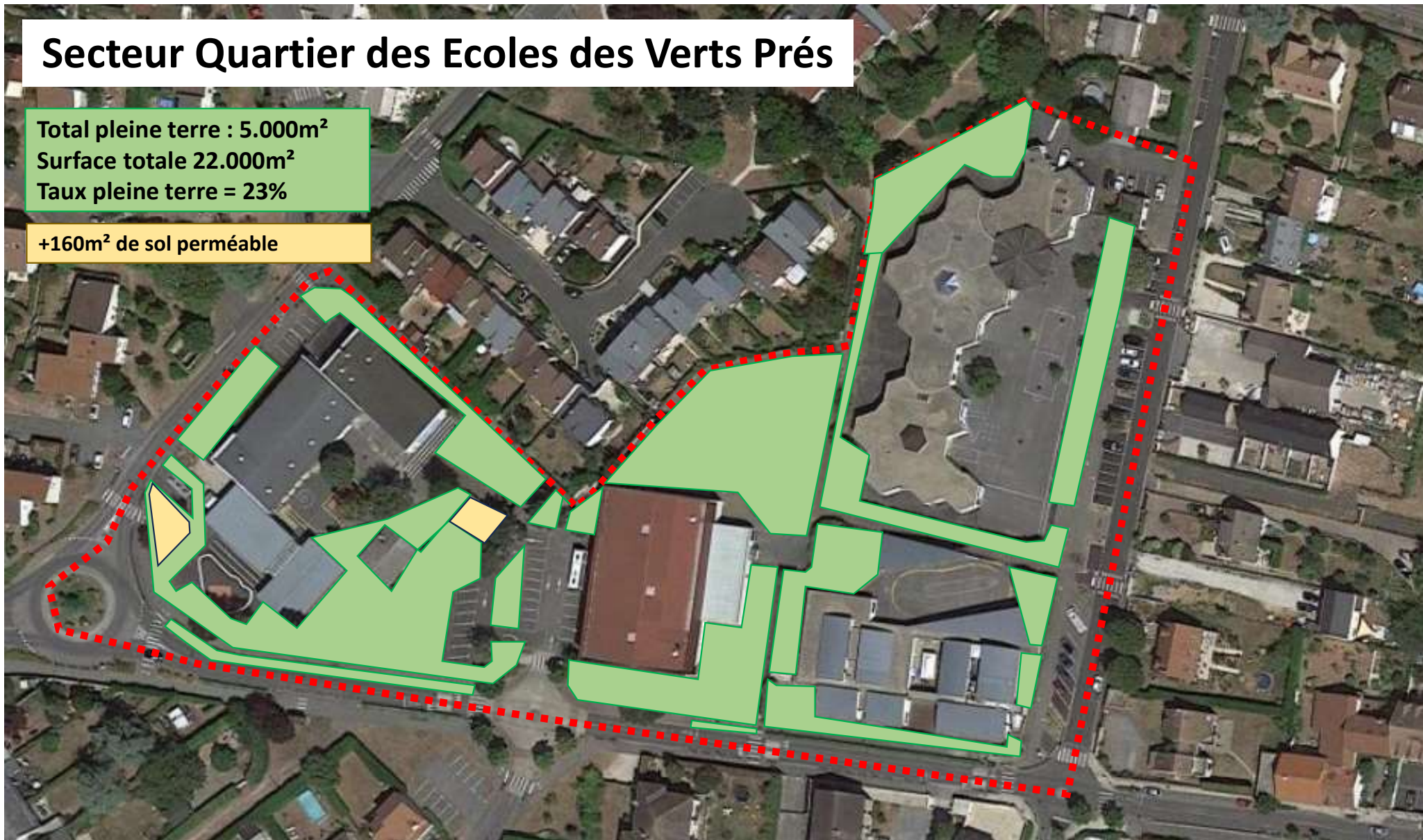
- **Les haies et massifs bas :**

- 400m de haies recensés (2m de hauteur, 1 à 2m de largeur)
- 140m² de massifs bas
- Les haies et massifs végétaux sont des abris et logis des oiseaux, hérissons, insectes

Secteur Quartier des Ecoles des Verts Prés

Total pleine terre : 5.000m²
Surface totale 22.000m²
Taux pleine terre = 23%

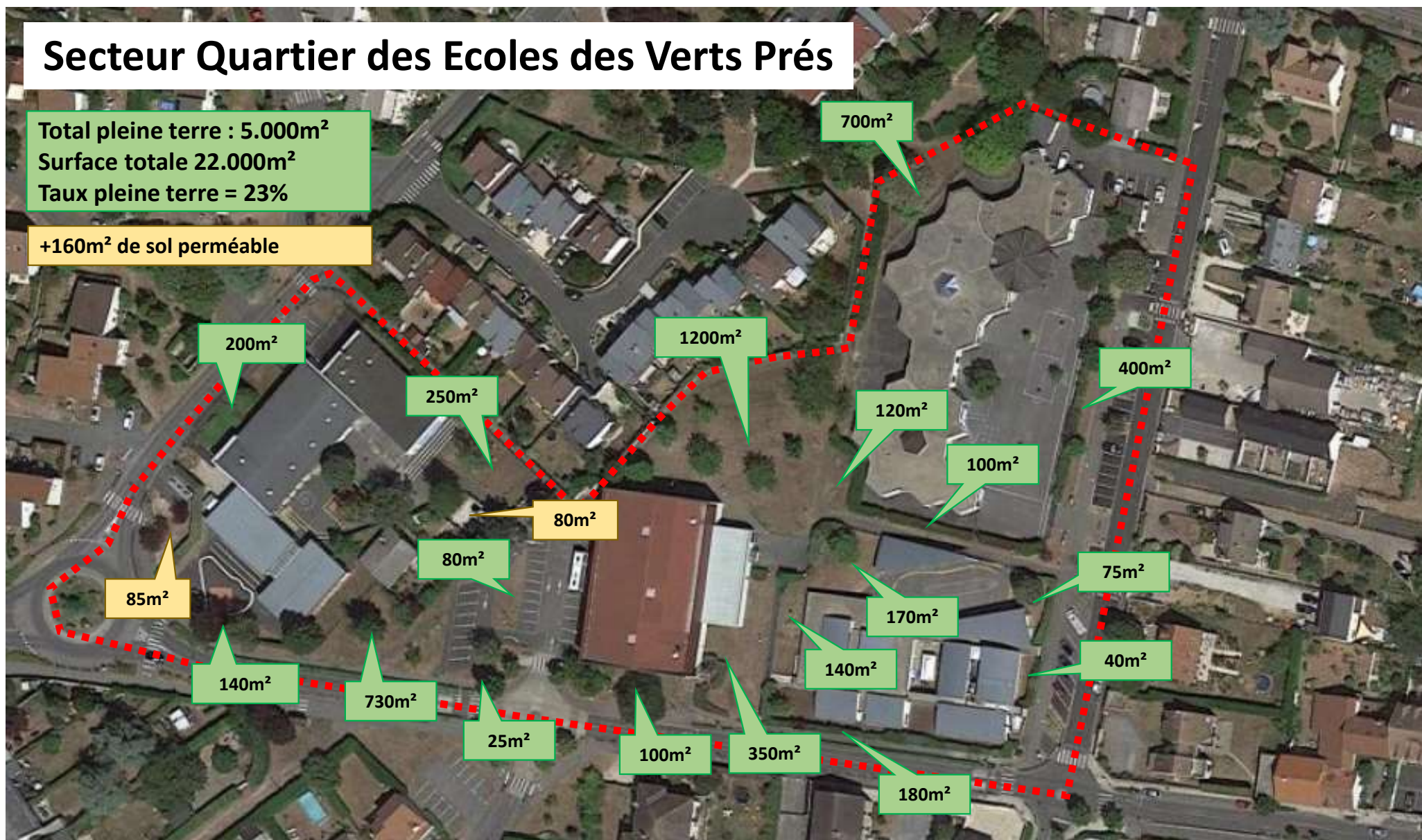
+160m² de sol perméable



Secteur Quartier des Ecoles des Verts Prés

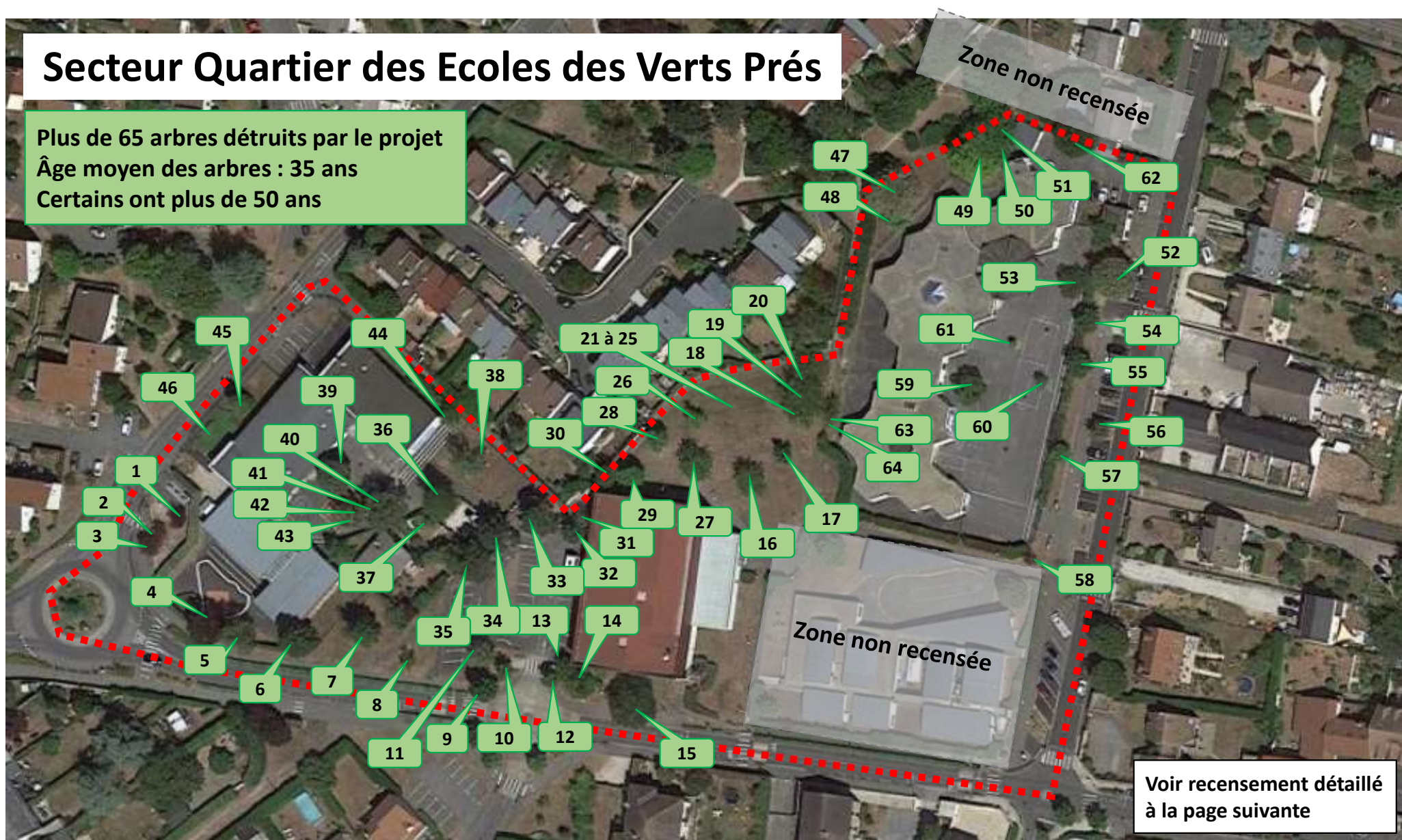
Total pleine terre : 5.000m²
Surface totale 22.000m²
Taux pleine terre = 23%

+160m² de sol perméable



Secteur Quartier des Ecoles des Verts Prés

Plus de 65 arbres détruits par le projet
Âge moyen des arbres : 35 ans
Certains ont plus de 50 ans



Recensement détaillé des arbres

#	Essence	Hauteur (m)	Circonférence (cm)	Âge (=circonférence/2,5cm)
1	Prunus	5	50	20
2	Prunus	5	33	13
3	Prunus	6	44	17
4	Erable (à confirmer)	7	126	50
5	Bouleau	8	90	36
6	Epicea (à confirmer)	13	140	56
7	Aulne corse	11	140	56
8	Noyer	3	33	13
9	Erable	6	88	35
10	Erable	5	54	21
11	Bouleau	6	104	41
12	Erable	6	55	22
13	Hêtre	6	107	42
14	Cerisiers (plusieurs)	5	50	20
	Noisetiers (plusieurs)	5	52	20
15	Robinier	10	186	74
16	Noyer	5	68	27
17	Noyer de hind	6	58+45	23
18	Pommier	4	55	22
19	Cerisier	6	125	50
20	Cerisier	5	117	46
21	Noyer	2,5	12	4
22	Noyer	2,5	12	4
23	Noyer	2,5	12	4
24	Noyer	2,5	12	4
25	Noyer	2,5	12	4
26	Noyer	3,5	45	18
27	Noyer	6	67	26
28	Erable	10	10 troncs de 55cm	22
29	Erable	10	97 + 100	40
30	Pommier	8	80	32
31	Bouleau	5	120	48

Méthode d'évaluation de l'âge des arbres :

Âge (en années) = circonférence du tronc en cm / 2,5cm

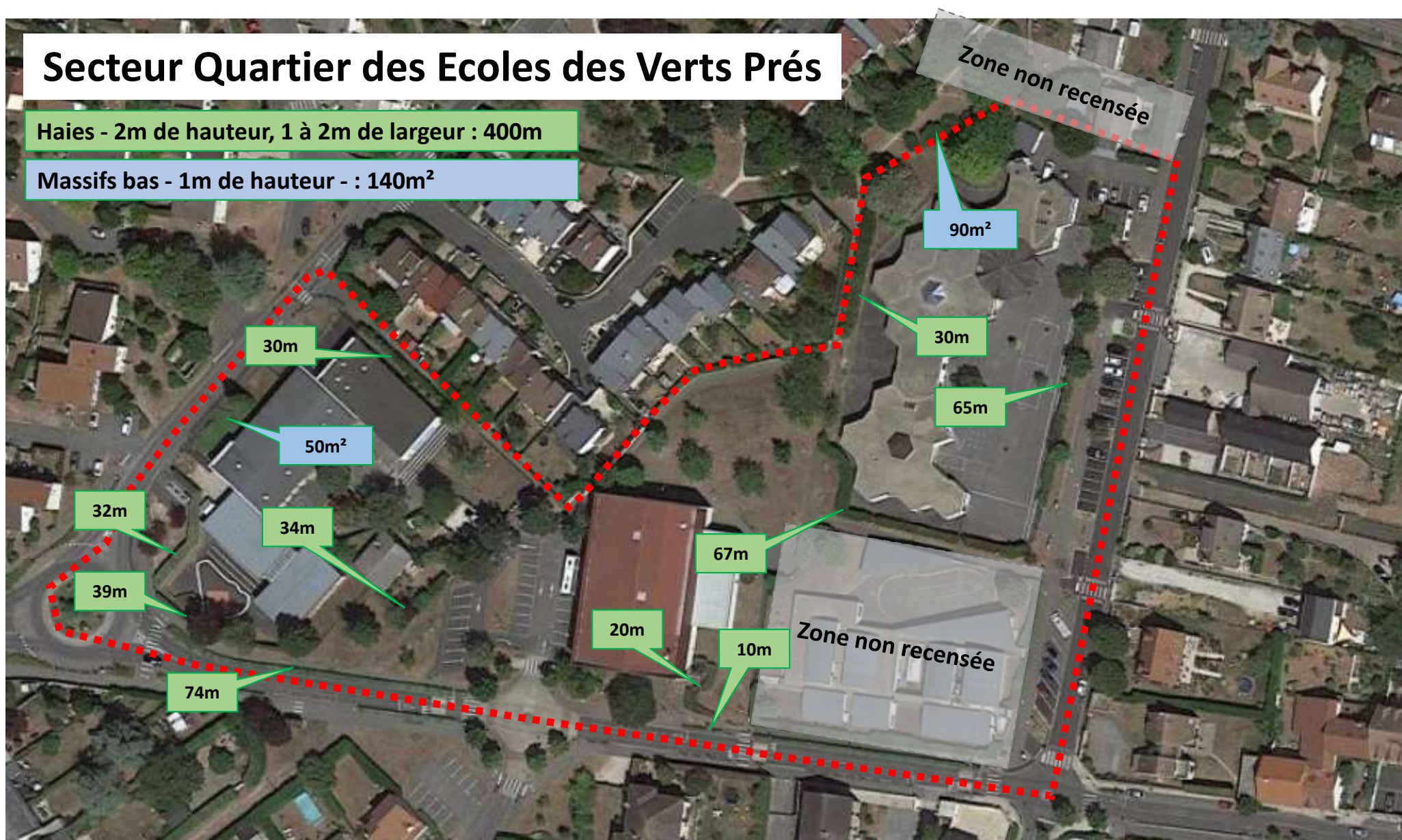
#	Essence	Hauteur (m)	Circonférence (cm)	Âge (=circonférence/2,5cm)
32	Erable	6	65	26
33	Pin	10	156	62
34	Pin	10	150	60
35	Pin	10	190	76
36	Cerisier	9	150	60
37	Saule	4	86	34
38	Pin	7	114	45
39	Tilleul	9	155	62
40	Bouleau	8	111	44
41	Bouleau	8	109	43
42	Bouleau	8	109	43
43	Bouleau	8	147	58
44	Noyer	4	40	16
45	Thuya	7	5 troncs 50cm	20
46	Cyprès plat (à confirmer)	1	surface 50m2	30
			149+137+104	
47	Tilleul	10	+7 troncs 55cm	59
48	Pommier	4	67	26
49	Hêtre	8	140	56
50	Noyer	8	95	38
51	Noyer	6	55	22
52	Tilleul	11	193	77
53	Chêne (à confirmer)	6	75	30
54	Erable	6	75	30
55	Erable	6	72	28
56	Erable	6	92	36
57	Erable	6	58	23
58	Pommier	5	52	20
59	Erable	6	109	43
60	Erable	3,5	28	11
61	Frene	5	35	14
62	Cerisier	10	170	68
63	Cerisier	5	50	20
64	Cerisier	3	20	8

Voir carte sur page précédente

Secteur Quartier des Ecoles des Verts Prés

Haies - 2m de hauteur, 1 à 2m de largeur : 400m

Massifs bas - 1m de hauteur - : 140m²



Photos prises sans trucage les 24 et 25 septembre 2023



Ecole des Clozeaux & COSEC



Parc des Verts Prés



Haie école des Verts Prés

Ceci est la zone à « renaturer »

COSEC



Ecole des Clozeaux



Parc des Verts Prés



Habitant emblématique de Nozay
(il était réellement là, ce n'est pas
un figurant)



Parc des Verts Prés

Parc des Verts Prés



Rond-point rue de Versailles

Ecole des Clozeaux



COSEC

COSEC



Photos prises sans trucage les 24 et 25 septembre 2023

Ceci est la zone à « renaturer »



Ecole des Clozeaux



Ecole des Clozeaux



Ecole des Clozeaux



Ecole des Clozeaux



Ecole des Clozeaux



Ecole des Verts Prés



Ecole des Verts Prés

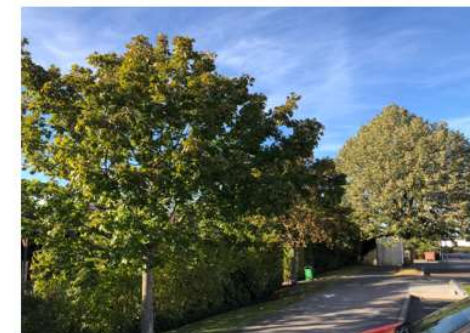
Ecole des Verts Prés

Ecole des Verts Prés

Ecole des Verts Prés



Ecole des Verts Prés



Ecole des Verts Prés

Le projet

- Vue présentée à la réunion d'information du 17 avril 2013

Le projet

Vue très « verte » présentée par les promoteurs en avril 2023



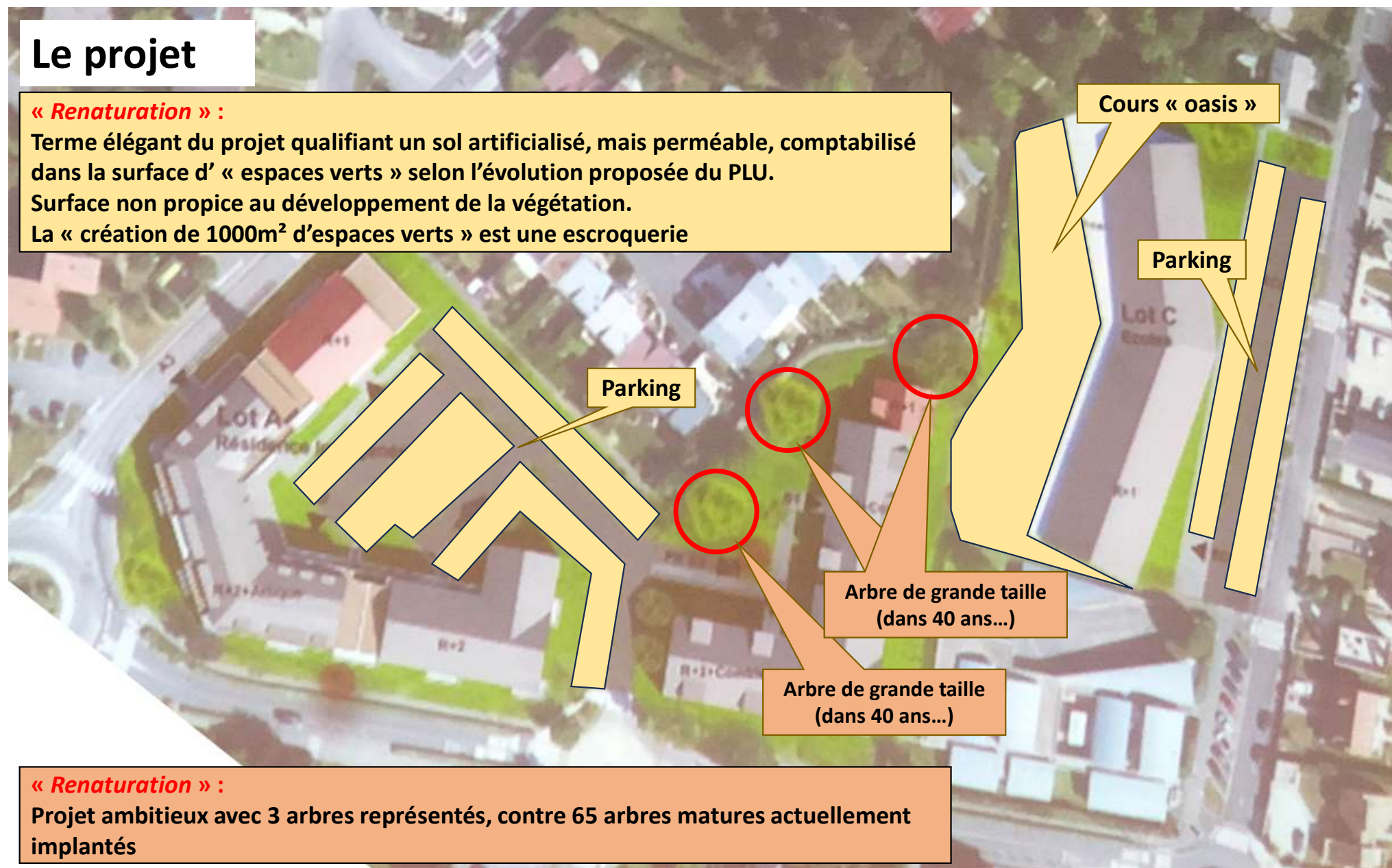
Le projet

« Renaturation » :

Terme élégant du projet qualifiant un sol artificialisé, mais perméable, comptabilisé dans la surface d'« espaces verts » selon l'évolution proposée du PLU.

Surface non propice au développement de la végétation.

La « création de 1000m² d'espaces verts » est une escroquerie



« Renaturation » :

Projet ambitieux avec 3 arbres représentés, contre 65 arbres matures actuellement implantés

Véronique BOULANGER
Didier.TRUCHON
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
91620 Nozay

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Nozay
Place la Mairie
91620 Nozay

Nozay, le 26/09/2023

Objet : enquête publique pour la modification n°1 du PLU de Nozay

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Cela fait deux ans que nous avons acheté notre bien immobilier derrière l'école des clozeaux en pensant que nous allions vivre tranquillement dans un cadre idyllique. En effet, nous rêvions de rester sur Nozay, cette commune si recherchée pour sa tranquillité.

Pourquoi, aujourd'hui et de façon précipitée notre quartier doit être transformé ? Pourquoi modifier les règles de construction pour le quartier des verts près à lui tout seul ?? Alors que des terrains aux abords de Nozay (rd 135 et mesnil forget) sont disponibles et que le quartier des vergers va voir le jour avec plus de 600 logements ???

Nous sommes d'accord pour la réfection des écoles, celles-ci sont vétustes mais pas pour la transformation en faisant des « barres d'immeubles » dans un quartier pavillonnaire, juste sous nos fenêtres !!

Sans parler de la circulation qui va aussi se densifier suite à la construction des 120 logements, le quartier sera saturé (pas assez de parking, un foyer à minimum deux véhicules).

Est-ce que la hauteur des futurs bâtiments va être bien respectée ? Pourquoi 13 mètres = hauteur hors norme dans notre quartier !!! Nous ne verrons plus le soleil !

Les réunions publiques n'ont rien apportées de concret, la mairie reste sur ses positions. Elle fait croire que nous avons tout accepté, mensonge.

La mairie veut « bétonner » notre quartier au profil de la destruction d'une nature si dense. Elle veut « renaturer » le quartier ? Mais la verdure existe déjà, plus d'une soixantaine d'arbres dont des fruitiers vont être abattus, pourquoi détruire un îlot de fraîcheur déjà existant...

Notre quartier va être « étouffé » avec une densification, un entassement de population qui va générer des conflits, de la délinquance et trafics sans parler des écoliers qui vont être entassés dans des bâtiments à étage...

En conclusion, tous les habitants du quartier des verts près demandent que le projet porte sur la rénovation des bâtiments scolaires uniquement et que notre nature reste intacte.

Merci d'avoir pris le temps de nous lire, en espérant que cela soit utile

Nous vous prions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'agréer nos salutations distinguées.

V. BOULANGER

D. TRUCHON

PARTICIPATION A L'ENQUETE PUBLIQUE DE MR ET MME RIGAUD.

A l'attention de Monsieur Joël EYMARD commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif de Versailles.

Enquête publique relative à modification n°1 du PLU (plan local d'urbanisme) de la ville de Nozay du lundi 18 septembre au 05 octobre 2023 inclus visant à ajuster le règlement écrit et graphique dans le secteur des écoles afin d'y permettre la réalisation d'un programme mixte.

A propos de la démarche du PLU modifié simplifié

- Pourquoi la Mairie lance-t-elle une modification du PLU alors qu'une révision du PLU global est prévue et déjà lancée ? (arrêté municipal de déc. 2022)
- Repère : le PLU actuellement en vigueur en date du 05 octobre 2017.
- Pourquoi le quartier des Verts Prés doit-il être en priorité et si rapidement modifié alors que la Mairie annonce travailler dès maintenant à la révision de l'aménagement futur de l'ensemble de la commune ?

Définition du zonage du PLU

Une partie des écoles a été dévolue pour être classée en zone UB – cf documents du PLU publiés sur le site de la mairie.

- Impact de cette classification sur le nombre de logements :
Construction de 120 logements dont 30% de locatif :
31 logements primo-accédants
69 logements intergénérationnels
20 logements
- Risque d'évolution de cette partie de la zone avec le temps (transformation de l'école en immeuble dans quelques années) ?
- La concentration des logements sociaux sur la zone des Verts Prés va conduire à créer une enclave et ne pas contrecarrer la tendance de fond qui s'opère, à savoir un creusement entre les zones « riches » et les zones « pauvres » de Nozay ;
- Il semble que le secteur des écoles va devenir la solution à tous les maux de la Mairie, incapable de tenir ses engagements à appliquer son contrat de mixité sociale. Conséquence, un minimum de 30 % de logements sociaux sera appliqué à notre quartier.
- Une telle proportion de logements sociaux aura un impact fort sur notre quartier qui, à lui seul, va régler les exigences imposées à la commune par l'Etat. Nous sommes les victimes de cette mauvaise gestion.
- Loin de nous, l'idée d'être contre les logements sociaux. il y a néanmoins un effet de concentration, couplé avec celui de la précipitation très mal perçue par les riverains du quartier, qui va à l'encontre de l'idée d'une homogénéisation et d'une bonne répartition des logements sociaux sur le territoire communal.
- La justification de la démarche au regard de la majoration des 20 % de possibilités de construction qui justifie l'enquête publique varie suivant les documents : l'article 152 du code l'urbanisme (localisé sur un programme) ou l'article 153 du code l'urbanisme (à l'échelle de la ville). La question de fond est : quelle est la véritable validation de la démarche entreprise par la Mairie ?

Intégration du projet dans l'environnement :

- Le projet se situe au cœur d'une zone pavillonnaire, dont les maisons ne dépassent pas 9 mètres de hauteur.
- La modification du PLU proposée permettrait des constructions d'une hauteur de 13 mètres. Le projet de construire un bâtiment massif d'une telle hauteur n'est pas cohérent avec le paysage urbain environnant et va défigurer le quartier.
- Ceci va à l'encontre du PLU qui stipule (§5.2 « Volumes » en toutes zones) : « Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent [...]. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité. ».
- **Nous demandons en tant que riverains que la hauteur des futures constructions ne puisse pas dépasser 9 mètres, comme pour tous les bâtiments environnants.**
- Une question se pose aussi sur le décaissement de la butte : aujourd'hui l'école élémentaire des Verts Prés est encaissée. Si le nouvel établissement (qui sera à étages) va être construit sur une surface rendue

plane à hauteur de la voie publique, il faut ajouter à la hauteur maximale de 13 mètres, la hauteur « perdue » de la butte – double « effet » !

Hauteur – Création de vis-à-vis :

- Le projet de construction de logements consiste essentiellement en un immeuble massif de 13 mètres de hauteur.
- Cette hauteur hors norme dans le quartier va créer une situation de vis-à-vis pour tous les riverains, et pour les habitants de ce potentiel immeuble.
- Les vis-à-vis sont actuellement inexistantes pour les riverains du quartier des écoles, ce qui constitue une base de la qualité de vie du quartier, son attrait, sa valeur.
- La vie privée des riverains se trouverait totalement impactée en cas de construction de grande hauteur, c'est une idée insupportable.

Hauteur - Ombre portée :

- Les bâtiments existant actuellement sur les parcelles concernées par le projet ont une hauteur maximale de 3 à 4 mètres pour tous les bâtiments, et environ 7 mètres pour le gymnase.
- L'ombre portée est équivalente à celle des constructions des zones riveraines (pavillons). Les logements des riverains sont conçus et aménagés tenant compte de l'ombre portée existante. Les jardins et la végétation sont installés et leur écologie fonctionne depuis plus de 30 ans ainsi.
- La construction envisagée (immeuble massif de 13 mètres de hauteur) va mécaniquement créer une ombre portée bien plus importante que la situation actuelle, créant des situations d'ombre dans les logements des habitants situés dans un secteur allant de l'ouest au nord-est de la zone d'implantation du projet. Ceci va impacter la qualité de vie de ces riverains, et a fortiori leur moral en hiver avec une privation nouvelle de lumière solaire plusieurs heures par jour.
- La végétation et l'écosystème actuellement implantés vont également être privés d'une partie de la lumière solaire directe dont ils bénéficient aujourd'hui, impactant la santé de la végétation et de la faune résidente.

Création de nuisances sonores :

- Plusieurs caractéristiques du projet auront, si le projet est réalisé, un impact important en créant des nuisances sonores considérables :
- Le projet prévoit de créer une cour de récréation enclavée entre une nouvelle école de 2 étages de hauteur et les maisons de la rue Theodorakis. Cette configuration est une véritable caisse de résonance. Elle nuira gravement à la qualité de vie des riverains et aura également un impact sur la qualité de vie des enfants de l'école et du personnel enseignant.
- En créant plus d'une centaine de logements accompagnés d'un parking enclavé un nouvel immeuble et les maisons de la rue Theodorakis, cela génèrera forcément du bruit à toute heure de la journée, y compris la nuit. Les constructions actuelles – des écoles – permettent une grande quiétude le soir, la nuit, les week-ends et en période de vacances scolaires. Cette quiétude serait totalement détruite en cas de réalisation du projet.
- Un square, ou un espace vert, semble être prévu dans le projet, lui aussi enclavé entre les maisons de la rue Theodorakis, la barre d'habitation et l'école. Cette configuration, du fait de nombreux nouveaux habitants (> 100 logements), va induire une fréquentation importante de ce potentiel espace vert, possiblement à toute heure de la journée et de la nuit, dégradant une nouvelle fois considérablement la qualité de vie des habitants.

Dégradation de la qualité de vie éducative

- Le projet prévoit de construire une école rassemblant un grand nombre d'élèves sur une petite surface : bâtiment sur 2 étages et cour de récréation minimaliste, respectant tout juste la norme de surface minimale par élève.
- Actuellement, les élèves des deux écoles bénéficient de 3 cours spacieuses. Le projet vise à créer une cour unique, très dense.
- Les élèves ayant des âges différents (maternelles / élémentaires) seront dans la cour en des périodes différentes, créant ainsi une gêne sonore pour ceux qui sont en classe. Ceci dégrade la qualité de l'enseignement, la qualité de concentration des élèves.
- C'est une nette dégradation amenée par le projet.

- Donnons à nos enfants de meilleures conditions de travail, ne cherchons pas à les parquer dans des locaux « aux normes » qui n'ont de sens que dans des villes à forte densité de population.
- Le projet prévoit de créer des cours « oasis ». Cela est réalisable dans les cours actuelles, sans besoin de construire de nouveaux bâtiments d'habitation autour.
- Interrogation sur les risques générés par une école à deux étages alors qu'à ce jour, nous savons combien l'équipe enseignante actuelle valorise et apprécie la configuration des écoles de « plain-pied ».

Circulation automobile :

- L'implantation d'une barre d'habitation très dense dans un quartier actuellement « aéré » va augmenter la circulation automobile, induisant une augmentation du bruit, de la pollution, de l'insécurité pour les piétons traversant les rues, et en particulier pour tous les enfants et parents d'élèves matin, midi et soir. Les voitures circulent actuellement régulièrement à vive allure, malgré la présence de ralentisseurs, régulièrement téléphone portable en main, dans la rue de Versailles et les rues aux alentours. Créer plus de circulation crée physiquement plus de nuisances et de dangers.
- On peut actuellement constater la difficulté et les risques liés à la dépose des enfants le matin et le soir à l'école des Verts Prés. Les automobiles circulent rapidement et sont stationnées de manière irrégulière (sur trottoir, en double file, sur place handicapés, sur zone à arrêt interdit) pour déposer les enfants. Et ce malgré la présence de nombreuses places de stationnement, et malgré la présence régulière de la police municipale.
- Le regroupement de deux écoles en une seule va engendrer une densification du flux de circulation le matin et le soir dans la rue des Verts Prés et amplifier le problème, jusqu'à créer une véritable congestion de la rue. Augmenter le nombre de places de parking – a fortiori en rognant sur la surface de la cour de récréation de l'école – ne solutionnera pas le problème, il suffit de se rendre sur place et d'observer. Les simulations des urbanistes ne remplacent pas une simple observation.

Economique :

- La communication du maire et de l'équipe projet se base sur un argument récurrent, consistant à dire que la rénovation, dont la rénovation énergétique, du quartier des écoles coûterait plus cher que la démolition et la reconstruction totale.
- Redemander les études thermiques des ERP (établissements recevant du public) – d'autant plus après la communication début sept. par les services de presse de l'Etat concernant l'enveloppe de 500 millions d'euros alloués à la rénovation de 44 000 établissements scolaires et équipements publics à l'échelle nationale.
- Force est de constater que malgré toutes les demandes formulées par les Nozéens, les parents d'élèves, les riverains, lors des réunions d'information (baptisées réunions de concertation, mais étant en fait des démonstrations magistrales), la mairie n'a jamais exposé la moindre information concrète et chiffrée concernant une évaluation énergétique des bâtiments, ni aucune évaluation, chiffrage, devis concernant le coût économique d'un scénario de rénovation.
- Faute de communication de ces informations, nous mettons en doute le fait que cette évaluation ait été réalisée et sommes forcés de constater que la mairie tente d'imposer un projet qui n'est peut-être pas idéal pour la commune, les enfants, les riverains. En tant que Nozéens **nous demandons** que soit remis aux habitants et à l'enquêteur public l'ensemble des évaluations techniques, énergétiques, économiques du scénario de rénovation. Sur cette base, une réelle concertation pourra avoir lieu avec la population de Nozay.
- **Nous demandons** que soit présenté publiquement le coût détaillé du projet, intégrant la phase de concentration des élèves dans des Algeco durant la phase des travaux, les coûts induits post-projet (location de terrains par la commune aux promoteurs devenus propriétaires etc.)
- **Nous demandons** également pour comparatif, une présentation du coût des derniers travaux (bien moins prioritaires que les équipements publics d'éducation) réalisés en 2021/2022 par la mairie : coût de la réfection du terrain de rugby ? Coût de la nouvelle halle de tennis ? Coût du terrain synthétique de football au Mesnil Forget ?

Nuisance durant les travaux – Enfants et riverains

- Le projet entraîne la concentration des élèves de l'école maternelle des Clozeaux et de l'école primaire des Verts Prés dans des locaux de type Algeco vraisemblablement pendant une période de 2 ans minimum. Cette situation a été présentée comme respectant les normes en vigueur, mais sans réellement considérer l'impact sur les enfants et leurs enseignants qui vont être entassés et aux premières loges de travaux bruyants pendant cette période. Les parents d'élève ont manifesté leur mécontentement lors la

réunion d'information d'avril 2023, mais cela n'a rien changé au projet, la Mairie restant sur une posture d'ignorance de l'avis et de la qualité de vie des Nozéens.

- Nuisances visuelles, sonores + poussière pendant les travaux ---> quelle qualité de vie dès le début des premiers coups de pelle !!!
- Difficulté de vendre son bien pendant les travaux dans l'hypothèse où le propriétaire a besoin de bouger pour des raisons professionnelles/personnelles « imposées par la vie » sans pouvoir attendre l'après-travaux.

Gymnase COSEC – asso sportives, enfants...

- Le projet comprend la destruction du gymnase du COSEC et la reconstruction d'un autre gymnase vers la halle des sport « plus tard » (aucune indication d'échelle de temps donné par la Mairie : plus tard = quand, réellement ???),
- Or ce gymnase est actuellement le lieu de nombreuses activités et manifestations sportives --> que met en place la municipalité pour pallier le manque d'équipements en cas de destruction de ce gymnase ?
- Une « concertation » a-t-elle été organisée à ce sujet avec les usagers, les associations sportives, les équipes éducatives et para-éducatives, les parents d'élèves ?

Végétation – Espaces naturels

- Dans leur communication, le maire et son équipe projet annoncent la « renaturation », avec la création de 1000 m² d'espaces verts.
- Le mot « renaturation » ne signifie pas autre chose que la destruction de la végétation en pleine terre existante (environ 5000 m² avec une trentaine d'arbres plus que centenaires sur la zone concernée) et la création d'espaces verts aux normes d'aujourd'hui, où on comptabilise comme « espaces verts » des sols artificialisés et recouverts de quelques centimètres de terre.
- D'autre part, étant donné la proposition architecturale présentée en juin 2023 et considérant le projet de transformer cette zone « UL » en zone « UB », la surface d'espace vert en pleine terre sera mathématiquement réduite, détruite.
- Inciter à installer des revêtements drainants, voire un peu de terre, plutôt que du béton ou du bitume pour de nouvelles constructions est sain. Comptabiliser en « espaces verts » des revêtements ayant une équivalence à la pleine terre est une arnaque.
- Comptabiliser des parkings nommés « evergreen » en espace vert est un concept d'urbaniste, mais sûrement pas un concept pour les habitants à qui on propose la destruction de leur environnement naturel.
- Le PLU stipule que « les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité ».

Si l'équipe gérant ce projet étant tentée, l'espace d'un instant, de remplacer un arbre de plus de 30 ans par une jeune pousse de 3 ans, il faut avoir en tête qu'un jeune arbre de 3 ans ne remplacera un arbre de 30 ans...que 30 ans plus tard : pour arriver au même niveau de photosynthèse, d'apport d'ombre et de fraîcheur et pour retrouver le même habitat pour les oiseaux, les insectes etc., il faudra attendre 30 ans...

Aussi nous demandons :

- Qu'un inventaire complet des arbres soit dressé, comprenant l'essence, la hauteur, l'envergure et l'âge des arbres, et que cet inventaire soit publié dans une communication publique dans la commune de Nozay ;
- Qu'aucun arbre ne soit abattu dans ce projet ;
- Qu'en dernier recours, si un arbre gêne considérablement, il soit déplacé ailleurs dans la zone (et pas hors de la zone), mais surtout pas abattu ;
- Que cette règle soit intégrée au PLU, pour toutes les zones, en remplacement de la règle existante qui permet purement et simplement de supprimer la végétation lors de projets de construction ;
- Quid de la sécurisation de cet « espace vert » qui peut être propice à des actions d'incivilités et de trafic en tout genre ? (Problème posé déjà ce jour sur le parking du COSEC).

Impact écologique du projet

- Quel est l'impact écologique du projet vis-à-vis de celui d'une simple rénovation des bâtiments existants ?
- Plus précisément : quid du coût écologique et environnemental de l'ensemble des travaux de démolition & construction versus le coût écologique et environnemental de la simple rénovation ?
- Est-ce que la mairie a pris le temps de solliciter un cabinet pour réaliser une telle étude d'impact ?

Risque d'inondation

• Certains logements de la rue Theodorakis connaissent des dégâts des eaux dû à l'écoulement des eaux de la butte située derrière le gymnase du COSEC. La construction d'immeuble, imperméabilisant les sols à cet endroit, ne va-t-il pas amplifier le phénomène ?

Commerces

• Quelles dispositions seraient prises par la Mairie pour éviter toute implantation de « dark commerces » qui génèrent beaucoup de nuisances le soir ?

Impact financier à titre individuel pour chaque riverain propriétaire de son bien

- Dévalorisation évidente des biens lorsque le quartier aura complètement changé de visage
- La proximité des écoles et la quiétude de notre quartier contribuent à la valeur de nos biens immobiliers/fonciers. Avoir une école neuve ne changera rien : le bâtiment restera à proximité des maisons, l'argument de la Mairie est nul et non recevable sur ce point ;
- Au contraire,
 - le rehaussement du bâti actuel (passage à 13 m selon le projet inscrit dans le PLU modifié simplifié),
 - l'ajout de logements (nouvelles constructions inexistantes à ce jour) ---> effet de concentration de construction,
 - la diminution de l'espace vert disponible (la « butte verte » située entre les Verts Prés, le COSEC et les maisons allée Theodorakis va forcément disparaître),
 - sont des PERTES PURES pour la valeur de nos biens

En conclusion de l'argumentaire développé ci-dessus, nous sollicitons de votre haute bienveillance, Monsieur le commissaire enquêteur, le rejet ce projet inique en émettant **un avis défavorable assorti d'une demande expresse de reconsidérer la localisation du projet de programme mixte dans un autre quartier de ville de Nozay.**

Si tel n'était pas votre sentiment ni votre intention, nous vous demandons en tant que riverains du quartier des Verts Prés depuis 42 ans de prendre en considérations nos demandes notées en rouge.

Monsieur Michel RIGAUD et Madame Jacqueline RIGAUD
Résidant au ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ DZAY

Remis le 28 septembre 2023



A Monsieur le commissaire enquêteur de l'enquête publique

Documents du 2 octobre concernant mes remarques en pièce jointe à mon email concernant la modification n°1 du PLU de Nozay

Nous résidons au 1 allée Pottier à Nozay , dans le secteur des Verts Prés où la Mairie envisage son projet de réaménagement du quartier des écoles. Ne pouvant être présent à mon domicile pendant la durée de votre enquête, je tiens à vous **formuler mon rejet** de ce projet soi-disant essentiel pour la commune, de créer un nouveau groupe scolaire.

La Mairie a réalisé en catimini ce projet quelle veut imposer dans la précipitation avec un semblant de concertation de la population. Cette démarche consiste à transformer ce quartier pavillonnaire en densifiant sa population (modification précipitée du PLU spécifique à notre quartier de zone UC → UB) avec toutes les conséquences qui peuvent en découler (hauteur des constructions de 9 m à 13 m,...). Il est difficilement acceptable sur une surface aussi réduite d'envisager de faire passer la population actuelle de notre communauté d'une centaine d'âmes à plus de 400.

Il est cependant souhaitable à Nozay de créer des logements tels que proposés par la Mairie (pour les seniors, le locatif et l'accession), mais cette implantation prévue par le Maire ne permet pas de recevoir ces personnes dans un environnement où il sera agréable de vivre et non de créer un ghetto où vivre ensemble serait très compliqué. Je pense qu'il se trouve à Nozay, à proximité du centre-ville suffisamment de surfaces constructibles permettant de recevoir une partie de ces constructions.

Je vais en rester là, mais j'aurai bien d'autres remarques à formuler sur ce projet : « la rénovation de l'école primaire est-elle envisageable, la durée des travaux (5 années) perturbant la vie de habitants, le bruit (on est déjà est pas mal servi avec les avions), la construction de l'école avec niveaux, l'enseignement provisoire en « algéco » et le coût de leur location, le problème de parkings, les espaces verts...). Pour toutes ces raisons je suis opposé à ce projet et il est indispensable à la Mairie de revoir sa copie avec enfin beaucoup plus de démocratie locale et pourquoi tant de précipitation et ne pas inclure un tel projet dans l'aménagement futur de l'ensemble de la commune.

à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay, concernant principalement le quartier des Verts Prés

A l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

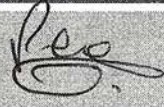
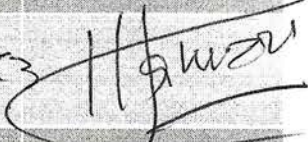
Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie, et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m²) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

Nom	prénom	Adresse	Contact (mail / tel.)	Date	Signature
Pereira	Novel			28/09/23	
Januzzi	Vanessa			28/09/23	
Bossert	Isabelle			28/09/23	
Vassilakis	Sandy			28/09/23	
Tinoco	Nicolas			02/10/23	

page 63 sur 143

Enquête publique plan local d'urbanisme, à l'intention de Mr le Commissaire enquêteur

Tout à fait d'accord avec la rénovation des écoles ou éventuellement leur reconstruction, si la conclusion de l'audit ne laisse pas de doute sur sa vétusté. Aucune objection à l'agrandissement du multi-accueil, nécessaire à la vie en collectivité des enfants.

La rénovation énergétique des bâtiments publics, la mise en conformité avec le PADD ne nécessitait pas une «Révision de Droit Commun» du PLU, dans l'urgence, tout comme le projet présenté, alors que la révision globale de ce PLU est déjà programmée.

Grande interrogation concernant cette demande de dispense auprès des Personnes Publiques Associées et saisine de l'Autorité Environnementale? Est ce la raison de cette révision de droit commun?

Impact écologique

Dans la durée

Incompréhensible en cette période de dérèglement climatique d'envisager d'abattre des arbres centenaires, de détruire la biodiversité pour des années, de réduire les espaces verts, nécessaires à la lutte contre le réchauffement climatique.

L'obligation pour les communes de désartificialiser les cours de récréation et autres espaces publics afin de les re-naturer, est en contradiction avec l'artificialisation des «îlots de fraîcheur» via les espaces verts existants.

La requalification de la zone UL en zone UB prévoit entre autres des espaces libres >30% de la surface de l'unité foncière dont un pourcentage en espaces verts complémentaires, mais combien d'années la pousse de ces plantations (non garantie) mettra-t-elle pour espérer retrouver un équilibre environnemental?

Pendant les travaux

L'estimation de l'empreinte carbone a-t-elle été quantifiée, destruction et reconstruction de 2 écoles, d'un gymnase (non reconstruit), circulation de camions.

Dans le cas d'une rénovation, l'empreinte carbone serait moins néfaste à l'environnement

Topographie et géologie des lieux

Qu'en est-il de constructions de 13m de hauteur sur une butte de terre argileuse surplombant les jardins. Les phénomènes de retrait/gonflement des sols augmentent suite aux périodes de sécheresse avec risque d'infiltrations d'eau de pluie et inondations

Quid de l'impact sur l'intégrité des résidences de proximité lors de vibrations, dues aux travaux et creusement du sous-sol.

Conclusion

Je suis frappée par les incohérences de ce PLU. En effet, les 10 logements, répondant aux exigences préfectorales, actuellement en cours de constructions et dans la continuité de la zone UL, ont une hauteur limitée à 9m, l'harmonie de ce secteur est fortement compromise par le passage en zone UB (13m), d'où mon incompréhension de cette volonté de passer en zone UB;

le quartier des Verts Prés se définit par sa zone pavillonnaire UC, sa zone Vn, sa zone UL.

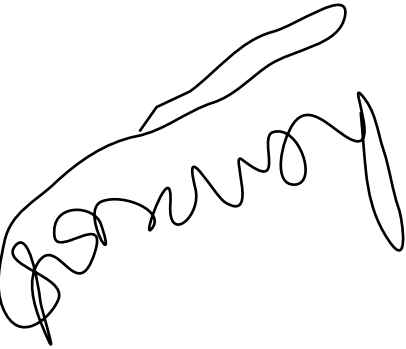
les constructions anciennes (43ans) de la zone UC n'excèdent pas 8m de hauteur.

En résumé, la requalification de la zone UL en zone UB présente de nombreux inconvénients énumérés dans ce texte. Le cadre de vie, la qualité de vie, loin d'être améliorés seront dégradés irréversiblement par la hauteur de 13m et les vis-à-vis.

Les riverains conviés à des réunions n'ont pas donné «d'avis global positif» et se sont opposés à la destruction de leur environnement.

Je propose de revoir ce PLU après concertation avec les riverains, de conserver une zone UL, consacrée uniquement aux équipements publics, de protéger les espaces verts existants et que la surface minimale d'espaces libres soit > 40% et la surface de pleine terre >25%.

de fixer des hauteurs d'immeubles ne dépassant pas 9m, comme c'est le cas dans ce secteur.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. M.' followed by a stylized flourish.

Concernant le dossier de présentation du projet

Mes remarques :

~~Quartier des écoles~~ → Quartier des Verts Prés. Faux nom qui masque la création d'immeubles de 13m et qui va réduire la surface allouée aux écoles.

En phase avec la Mairie : le quartier des Verts Prés est un site historique... : par conséquent... son harmonie doit être protégée, en choisissant les zones adéquates pour les espaces verts et les équipements publics.

Aucune mixité sociale ne sera garantie : 12 logements sociaux sont déjà en construction dans ce quartier. 600 autres logements seront sur le quartier à côté. Cela va créer un secteur dans Nozay qui va à l'encontre de la mixité sociale. La commune est en train de créer une zone restreinte dédiée aux logements sociaux.

Le cadre de vie des riverains ne sera pas amélioré mais dégradé avec ce projet : réduction de la surface au sol dédiée aux écoles, destruction des espaces verts, création de nouvelles nuisances liées à des immeubles dans un quartier pavillonnaire. La commune ose affirmer qu'elle améliorera le cadre de vie des riverains sans prendre en retour nos remarques, nos besoins, nos craintes... Le compromis n'existe pas et nous ne faisons que subir.

Concernant l'amélioration du stationnement public : c'est également faux. Ce secteur sera confronté, tout comme d'autres secteurs dans Nozay, à des problèmes de stationnement. Il n'y aura pas assez de place et les habitants se gareront n'importe comment sur la route ... mettant alors la vie des piétons en danger ... tout comme celle des écoliers.

Concernant le phasage de l'opération :

2 phases comprenant chacune des destructions et démolitions ! Pour enfoncer le clou... Bonne idée de faire durer les travaux. La durée de ces travaux est inquiétante. Et aucune date précise n'est donnée.

Concernant la transition écologique. Sauf erreur de ma part, c'est quand même intrigant qu'il ne soit pas précisé dans ce rapport les aides publiques de l'état pouvant être allouées pour la réhabilitation des écoles ?

La renaturation du site

Le site est plus végétalisé aujourd'hui et il est plus protégé qu'il ne le sera après le changement de zone. Je souhaiterais que les espaces verts soient préservés, tant les arbres que la surface naturelle de pleine terre (~5000m²). C'est également erroné pour moi d'affirmer que 1000m² d'espace végétalisé seront créés.

A propos de la concertation envers les riverains

Je ne suis pas d'accord ... Faire des réunions publiques ne veut pas dire concertation. Fin 2022, les riverains ont formulé leur refus concernant les constructions d'immeubles derrière chez eux, comme présenté. Les remarques n'ont pas été entendues ! **L'avis unanime était négatif !** Sur quoi la commune se base pour affirmer que l'avis global était positif ?

Je ne suis pas opposée à la création de logement et je suis également persuadée que la commune a besoin de nouveau logement mais cela doit être réalisé dans le respect de la nature et des riverains.

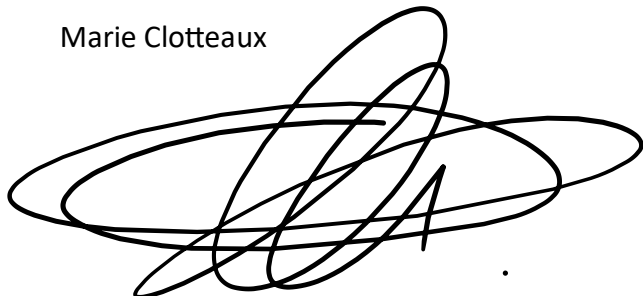
Courant avril 2023, ce n'était pas des ateliers thématiques : simplement le promoteur qui nous proposait 2 projets différents, mais tout aussi contraignant les uns que les autres. Aucune des remarques de riverains n'avait été prises en compte. Nous passons même à des R+2+C ! **A l'heure d'aujourd'hui, la mairie ne nous a présenté aucun plan modifié.**

En conclusion, comme d'autres riverains, je demande :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m²) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Cordialement,

Marie Clotteaux

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final vertical stroke, positioned below the name Marie Clotteaux.

Venir habiter à Nozay c'est faire le choix d'un cadre de vie immergé dans un environnement vert, sain, dénué de constructions envahissantes matériellement et visuellement ne proposant qu'un habitat sclérosant pour ses habitants, un bétonnage grandissant pour les riverains, une prolifération de façades emprisonnantes pour les piétons : marcheurs, nourrices et parents avec de jeunes enfants, seniors en promenade, adeptes de déplacements sans voiture. C'est le choix d'un cadre de vie non pollué par des apports massifs de matériaux modernes anéantissant les bienfaits que la nature avoisinante nous procure. Ces bienfaits sont particulièrement bénéfiques au développement physique et psychique des enfants et adolescents (des études scientifiques l'ont prouvé) ainsi qu'à l'équilibre et l'épanouissement des familles. (les dégâts psychologiques du confinement récent en milieu urbain-habitat étiqué et étouffant associé avec une séparation du milieu naturel l'ont prouvé).

Est-ce vers ces méfaits pour les citoyens que notre municipalité a choisi d'aller par le biais de ce projet d'urbanisme ? Il est à noter que les maires précédents, quelle que soit leur couleur politique, avaient fait de la protection de ce cadre de vie privilégié, par le maintien de l'équilibre entre l'homme et la nature auquel chacun aspire, une priorité.

C'est cette volonté qui permet aujourd'hui aux jeunes du village de se rendre en toute autonomie et sécurité à leurs divers lieux d'activités en traversant des quartiers sécurisés, non envahis par les voitures, leur ballet incessant et rarement respectueux du piéton.

Le projet d'urbanisme à venir anéantirait tout simplement cette richesse.

Construire un habitat massif en immeuble de grande hauteur surmontant des écoles aujourd'hui de plein pied, c'est priver les enfants de la possibilité de voir largement le ciel, les nuages défiler lorsqu'ils lèveront la tête.

C'est traiter les seniors avec mépris que de leur offrir des logements dans des structures d'empilement, probablement sans terrasse ou balcon au nom des économies d'énergies, sans espaces verts dignes de ce nom alentours au nom de l'exploitation massive de la moindre surface par les promoteurs.

Rien ne justifie ce projet anti-vie tirant les habitants et le village vers moins de bien-être, moins d'harmonie et d'équilibre.

Qui peut aspirer à une telle régression, sciemment ?

Pas moi en tout cas : je m'oppose à ce projet et demande une révision concertée, centrée sur le respect des individus qui ont élu l'équipe municipale sur ses promesses d'assurer la qualité du cadre de vie et non sur une politique de destruction.

PJ : 1/3 : Participation à l'enquête

A l'attention du commissaire-enquêteur,

Bonjour Monsieur,

Ci-dessous ma participation à l'enquête :

I. Premières petites questions et remarques

Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?

La Commune mentionne le quartier des écoles dans sa notice explicative, mais celui-ci n'existe pas. Historiquement, le quartier mentionné dans la notice explicative s'appelle : Le quartier des Verts Prés. Cette erreur peut porter à ambiguïté et tromper les riverains et l'ensemble des Nozéens. Il existe d'autres écoles dans Nozay. **Et aucune information ne figure sur les panneaux d'affichage de ce quartier.**

Une coquille :

« Ainsi, il est proposé de modifier le zonage actuel, UL dédié aux, en un zonage urbain plus mixte. » Les Nozéens ne sont pas experts en urbanisme, s'il y a des omissions dans la notice explicative, cela peut rendre compliqué la suite de l'enquête.

II. Passage de UL à UB

Je cite :

« 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. »

Ce choix reste incompréhensible et le texte ci-dessus est pour moi contradictoire :

1. Concernant les équipements publics

Il n'y a pas besoin de changer de zone UL en UB pour réhabiliter les écoles (quel que soit le moyen). Pourquoi ne pas protéger les écoles en les laissant sur une zone UL ? En passant entièrement la zone UL en zone UB, la Commune ne protège pas la zone dédiée aux écoles. Demain, il sera possible de les raser et de ne construire que des logements. Ou, construire des logements sur les écoles ... comme il était prévu dans un premier temps. C'est quand même un comble, que le changement de nom de notre quartier soit « Quartier des écoles », alors que la surface au sol de écoles va être considérablement réduite au profit d'habitations avec ce changement de zone et le projet de la Mairie.

Enfin : les espaces sont-ils assez grand pour accueillir tous les enfants ? (Nouveaux logements dans notre quartier et 600 autres à côté). Le comble serait dans un futur de devoir reconstruire une école dans le quartier d'à côté.

2. Concernant les espaces verts

Il est question ici d'un quartier historique, arborisé et végétalisé. Autour des écoles, le choix de la Mairie devrait plutôt se porter vers **une zone de type NV** pour protéger les espaces verts. **En conclusion** : il faudrait garder la zone UL pour réhabiliter les écoles, et classer les espaces verts historiques en NV pour les protéger de certains promoteurs... (ou de la Commune elle-même).

Le projet de la mairie présenté dans la notice explicative détruit plus d'espace vert qu'elle n'en construit. « La création de 1000m² d'espaces verts » est trompeur, sachant que 65 arbres trentenaires ou quarantenaires seront détruits, il y aura une réduction de la surface végétale de pleine terre. **Les habitants de Nozay ne sont pas informés de l'état des lieux actuel du quartier.**

3. Concernant les habitations

Tout autour de ce quartier, il est question de pavillons ne dépassant pas 9m de haut. Changer subitement de zone est un danger pour ce quartier qui se retrouve menacé par la construction d'immeubles de 13m au détriment de la faune et la flore et des équipements publics (forcément, en lien avec le projet présenté et imposé aux Nozéens). La zone UL ne dispose pas de limite de hauteur mais cela paraît évident que pour Nozay, il n'y aura pas une école de 50 étages. Nous ne parlons pas de même type de structure donc les 2 zones ne sont pas comparables.

Au-delà de la modification du PLU, des immeubles, compactés dans une site petite zone, au milieu de pavillons : mettra en péril l'harmonie de ce quartier pour diverses raisons (bien-être et vis-à-vis, destruction d'espaces verts, problèmes de circulation, parking, ...)

De plus, ces constructions ne figurent pas dans le contrat de mixité sociale en cours et que la commune s'empresse de mettre à jour pour se justifier. Le projet mentionné et cette modification du PLU **ne répond donc pas actuellement** aux obligations légales de la ville à l'égard de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Sur ce contrat de mixité sociale : d'autres logements étaient ou sont prévus ailleurs et devaient permettre d'atteindre les objectifs. Pour rappel 12 logements (sociaux) sont déjà prévus dans ce quartier à côté des écoles (non mentionnés dans la notice) et 600 autres logements sont prévus juste à côté de notre quartier. **Pourquoi refaire un CMS en ajoutant cette zone ?** Sans être expert, la menace que l'État puisse prendre la main n'est pas recevable selon moi : Nozay avait son objectif en lien avec son CMS et les espaces derrière le quartier des Verts Prés ne sont pas libres mais occupés. **Jamais** l'État ne raserait une école pour des immeubles. Sauf erreur de ma part, il n'existe à ce jour, que la commune de Nozay pour faire ça.

Sur notre zone, il est question de 120 logements. Sur des zones plus ou moins identiques ailleurs dans Nozay, il est question d'un nombre raisonnable de logements. Pourquoi sur densifier ici ? Nous n'en demandons pas plus de ce qu'il se passe ailleurs.

Pour terminer, rassembler autant de logements sociaux dans 2 quartiers voisins créera finalement l'inverse souhaité par la Mairie en termes de mixité sociale. Tous les logements seront dans une même zone.

4. Concernant les parkings

Concernant le parking. Il est constaté dans Nozay où sont implantés des logements similaires à ceux du projet des Verts Prés des importants problèmes de place de parking, où les habitants finissent par se garer n'importe comment sur les trottoirs, mettant la vie des piétons en danger. Le pourcentage de place de parking pour un logement doit être revue à la hausse (pour les habitants ET les visiteurs). Il faudrait alors augmenter le nombre de places extérieures liées à ces logements quelle que soit la zone. Pour éviter de mettre les piétons en danger. **Surtout que dans notre zone, les écoles sont à proximité.**

5. Conclusion et amendements

En conclusion, la modification du PLU telle que proposée aux habitants de Nozay montre encore que la Mairie a choisi le chemin de la facilité : Pour ne pas s'embêter : elle passe l'ensemble du quartier en zone UB permettant toutes les dérives par rapport à localisation de la zone. Pourquoi ne pas prendre le temps de couper le quartier en plusieurs zones ? UL, NV, et une zone dédiée spécifique pour des habitations... J'imagine que cela demande trop d'effort par rapport à comment sont considérés les riverains ...

Mes premiers amendements, en conclusion :

- Découper le quartier en plusieurs zones :
 - Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir, ...) reste en zonage « UL » à « UB », pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay. Permettant que des habitations un jour poussent au milieu de l'école.
 - Une zone similaire à la zone NV : pour protéger les espaces verts déjà présents pour l'avenir : il y en a beaucoup actuellement !
 - Pour les zones constructions rendant les logements possibles, que la surface minimale d'espaces végétalisés soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de la surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés).
 - Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modification du PLU propose !)

III. Conclusion

Enfin, j'ai la sensation que cette modification du PLU est faite pour répondre à un projet en particulier alors qu'une modification doit être appréhendée d'une manière plus globale (sans projet en tête) et de manière à protéger Nozay, ses quartiers et les Nozéens.

Les riverains demandent simplement à être écoutés et que la Mairie se challenge un peu plus ...

En plus : CLIMAT SOCIAL – Complément à l'enquête

Je suis nouveau riverain du quartier des Verts Prés et j'ai aménagé en juillet 2023. En avril 2023, avant de faire une offre sur le bien, j'ai demandé avec ma conjointe par e-mail à la Mairie si des travaux étaient prévus derrière ce bien ... La mairie nous a répondu que non ! Quelle surprise alors d'avoir été convoqué en octobre 2022 pour nous annoncer des immeubles ... derrière chez nous ! (Ci-joint le mail)

Sous témoin, durant la première réunion (= pas une concertation) : j'ai demandé à Mr Le Maire depuis quand tout cela était en réflexion. Il a répondu « un an ». Je lui ai alors rappelé la réponse de l'urbanisme qui m'avait été faite. La réponse, plus qu'évasive, s'est focalisée sur la valeur immobilière de mon bien... aucun rapport.

Le discours tenu par la Commune sur les espaces verts n'est également pas le bon.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma participation à l'enquête,

Cordialement,

Thomas Poitevin

NOZAY VILLAGE INFO

Semaine n°37 | 11 septembre 2023

Agenda

Journées du Patrimoine

Samedi 16 septembre

9h à 12h - Parvis de la mairie
Exposition de voitures anciennes avec l'association NOZ AY&CO

14h30 - Parvis de la mairie
Visite guidée avec l'association Nozay et son histoire

15h à 17h - Médiathèque F. HUSTER
Exposition du plan cadastral napoléonien avec l'association Nozay et son histoire

Dimanche 17 septembre

17h - Eglise Saint Germain l'Auxerrois
Concert classique (gratuit)
trio Un souffle classique

SEPTEMBRE

SAMEDI 16

Exposition de voitures anciennes
avec l'association Noz anciennes,
Youngtimers & collectors
De 9h00 à 12h Parvis de la Mairie

Visite guidée

avec l'association Nozay et son histoire
A 14h30 rendez-vous sur le parvis de la mairie

Exposition du plan cadastral napoléonien
avec l'association Nozay et son histoire
De 15h à 17h Médiathèque F. Huster

DIMANCHE 17

Concert classique

A 17h église St Germain de l'Auxerrois

SAMEDI 23

Essonne verte essonne propre
rando éco citoyenne
De 14h à 16h Halle de marché

VENDREDI 29

Don du sang

De 15h30 à 20h Halle des sports

Rock'n'Rose

A 20h30 Centre culturel R. Hossein

SAMEDI 30

Rock'n'Rose

A 20h30 Centre culturel R. Hossein

OCTOBRE

DIMANCHE 1^{er}

Course solidaire Octobre Rose
A 10h Parvis du Centre culturel R. Hossein

2 DAYS ROCK 2023

à NOZAY
Centre culturel Robert Hossein
réservations au 01 64 49 58 00

les 29 & 30 SEPTEMBRE
ÉVÉNEMENT CARITATIF

ROCK'N'ROSE

A partir de 5 €

VEN 29 SEPT - 20H30
DAD MECHANICS
HEAVY BLUES BAND

SAM 30 SEPT - 20H30
SIDE JAZZ
The Verge

Octobre Rose

ROCK'N'ROSE

Deux soirées rock pour Octobre Rose

Les recettes de ces deux soirées seront reversées à l'association Ruban Rose pour la sensibilisation et la lutte contre le cancer du sein.

Rendez-vous au Centre culturel R. Hossein à 20h30 les 29 et 30 septembre.

A partir de 5 euros

Réservations au 01 64 49 58 00

COURSE SOLIDAIRE

3^e édition

Venez en famille courir au profit de l'association Ruban Rose, dimanche 1^{er} octobre à 10h sur le parvis du Centre culturel R. Hossein.

Libre participation à partir de 2€.

MARDI 3 OCTOBRE

Randonnée de 2 heures
Départ parking de la mairie
Spectacle lyrique, comique et électrique "Jeu de l'oie, Jeu de voix"

De 14h30 à 16h00

Centre culturel Robert HOSSEIN

MERCREDI 4 OCTOBRE

Histoires, contes et légendes au fil de l'eau avec vos petits-enfants

Moment de partage et de transmission intergénérationnelle

De 10h30 à 11h15

Salle Arthur RIMBAUD

Blind test intergénérationnelle avec les jeunes du Service Municipal Jeunesse

De 15h00 à 17h00

Espace Francis HUSTER

JEUDI 5 OCTOBRE

RENDEZ-VOUS A LA MEDIATHEQUE

Projection d'un film « Joyeuse retraite 2 »

De 14h30 à 16h00

Espace Francis HUSTER

VENDREDI 6 OCTOBRE

Atelier floral

De 10h00 à 12h00

Salle Arthur RIMBAUD

Bulletin réponse

Cochez les cases	Je participe	J'ai besoin d'un transport
Lundi 2 octobre matin Atelier cartonnage (8 personnes maximum)	COMPLET	
Mardi 3 octobre matin Randonnée (50 personnes maximum)		
Mardi 3 octobre après-midi Spectacle womanshow comique lyrique (100 personnes)		
Mercredi 4 octobre matin Histoires, contes et légendes intergénérationnelles		
Mercredi 4 octobre après-midi Quizz cinéma-musique toutes générations		
Jeudi 5 octobre après-midi Projection d'un film (24 personnes maximum)		
Vendredi 6 octobre matin Art floral (12 personnes maximum)		

Nom.....
Prénom.....
Adresse.....
Téléphone.....
Nombre de participants.....

6 octobre 2023
Bulletin à retourner avant le 30 septembre 2023 dans la boîte aux lettres ou à l'accueil de la mairie.

ESSONNE VERTE ESSONNE PROPRE

du 16 septembre au 29 octobre 2023

Vous aussi participez aux opérations de nettoyage de votre territoire.

Samedi 23 septembre
de 14h à 16h
Halle du marché

essonne.fr



La Mairie de Nozay
et la Médiathèque Francis Huster présentent

26 septembre -
10 octobre
2023

Médiathèque Francis Huster
Nozay

Exposition
photographique
entrée gratuite

Mardi 15h00-18h00
Mercredi 10h00-12h30
15h00-18h00
Jeudi 15h00-18h00
Vendredi 15h00-18h00
Samedi 10h00-12h30
15h00-18h00

Philippe
Viard

Toucher
l'Essonne

Renseignements: Médiathèque Francis Huster, 01 64 49 58 22



EVASIONS CONTEES
0 - 3 ANS

La médiathèque de Nozay
les tout-petits et les
à une animation pour
d'un conte
Samedi 10 septembre 2023
à 10h00 ou 11h00
Inscription obligatoire au
01 64 49 58 22

Conteuse Caroline WIDMER
proposera une évasion automnale
Cache-cache aux familles

À PAS DE LOUP
À PARTIR DE 4 ANS

La médiathèque de Nozay
invite les enfants
à partir de 4 ans à un spectacle
par la Compagnie CONTANIMES.

A la médiathèque de Nozay
Le samedi 7 octobre à 15h30
Inscription obligatoire au : 01 64 49 58 22
DEET PAR
NATHALIE BONDOUX

ENQUETE PUBLIQUE POUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

C'est la première modification, depuis la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017, qui intervient dans le cadre du quartier des écoles.

Par arrêté N°2023-136 du lundi 21 août 2023, le maire de Nozay a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nozay. L'enquête publique se déroulera du **lundi 18 septembre 2023 au jeudi 5 octobre 2023 inclus**.

Objet de cette modification n°1 du PLU :

La modification n°1 du PLU vise à ajuster le règlement écrit et graphique dans le secteur des écoles des clozeaux et des verts prés afin d'y permettre la réalisation d'un programme mixte permettant à la commune :

- De mettre en place un nouvel équipement scolaire aux normes énergétiques, environnementales et fonctionnelles ;
- De mettre en place des règles pour concevoir un projet apportant une réponse concrète aux objectifs de mixité sociale et urbaine ;
- D'apporter au futur quartier des Ecoles une meilleure intégration écologique et environnementale par la mise en œuvre de solutions conduisant à limiter les effets d'ilots de chaleur urbain ;
- D'apporter une réponse face aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logements locatifs sociaux ;
- Répondre aux attentes du parcours résidentiel des nozéens depuis les jeunes jusqu'aux seniors (logements locatifs intermédiaires, intergénérationnels, ...)
- Compléter le lexique et les annexes du PLU ;
- Prendre en compte certaines évolutions législatives et réglementaires.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie :

- Le lundi 18 septembre 2023 de 9h à 12h*
- Le samedi 23 septembre 2023 de 9h à 12h
- Le mardi 26 septembre 2023 de 14h à 17h
- Le jeudi 5 octobre 2023 de 14h30 à 17h30

PAS D'EMAIL



DON DE SANG

Sur RDV : dondesang.efs.sante.fr

NOZAY

le vendredi 29 septembre
de 15h30 à 20h00

LA HALLE DES SPORTS
SALLE MULTI ACTIVITES
1 ROUTE DE VILLEJUST

[CLIQUEZ ICI POUR VOUS INSCRIRE](#)

Don de sang possible avant et après l'injection de vaccin contre la COVID-19 sans délai d'ajournement. Se munir d'une pièce d'identité. Il est recommandé de ne pas être à jeun.

PRÉLEVEZ VOTRE SANG
BONNEZ VOTRE SANG

Nouveaux horaires

Les horaires de la mairie évoluent

Lundi
de 15h à 17h30

Mardi
de 8h30 à 12h
et de 15h à 19h

Mercredi et jeudi
de 8h30 à 12h et de 15h à 17h30

Vendredi
de 8h30 à 12h et de 15h à 17h

Samedi
9h à 12h00

*Exceptionnellement, **lundi 18 septembre la mairie sera ouverte également de 9h à 12h** pour vous permettre d'être reçu par le commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Nozay.

6 octobre 2023

<http://www.nozay91.fr/>

Mairie Nozay 91 / Nozay 91 / Mairie Nozay 91

N° 1458



Agenda

NOZAY VILLAGE INFO

Semaine n°39 | 25 septembre 2023

2 DAYS ROCK 2023

ROCK'N'ROSE

à NOZAY
Centre culturel Robert Hossein
réservations au
01 64 49 58 00

les 29 & 30 SEPTEMBRE
EVENEMENT CARITATIF

A partir de 5 €

VEN 29 SEPT - 20H30
DAD RECANINS

SAM 30 SEPT - 20H30
HEAVY BLUES BAND

THE VERGE

Octobre Rose

ROCK'N'ROSE

Deux soirées rock

Rendez-vous au
Centre culturel R. Hossein
les 29 et 30 septembre
à 20h30.

A partir de 5 euros.

Réservations au 01 64 49 58 00

COURSE SOLIDAIRE

3^e édition

Venez en famille courir,
dimanche 1^{er} octobre à 10h
au Centre culturel R. Hossein.

Rendez-vous dès 9h30 pour un
échauffement fitness proposé
par l'AFN.

Avec la participation du Comité
des fêtes, du Moto club de
Nozay, l'ASN rugby et
les Ateliers détente de Nozay.

Libre participation
à partir de 2€.

Les recettes de ces anima-
tions seront reversées à
l'association Ruban Rose pour
soutenir activement
la recherche contre
le cancer du sein.

Course solidaire

3^e édition

1^{er} octobre 2023 | Départ à 10h

Parvis du Centre culturel R. HOSSEIN

Tous concernés, tous mobilisés !

N'oubliez pas
votre accessoire
rose !

6 octobre 2023

à partir
de 2€

En partenariat avec les associations nozéennes

Voyage séniors

En 2024 nos séniors auront
la possibilité de découvrir la
Jordanie.

Une réunion d'information
aura lieu le lundi 9 octobre à
14h en mairie.

SEPTEMBRE

VENDREDI 29

Don du sang

De 15h30 à 20h Halle des sports

Rock'n'Rose

A 20h30 Centre culturel R. Hossein

SAMEDI 30

Rock'n'Rose

A 20h30 Centre culturel R. Hossein

Rencontre avec le photographe Philippe Viard

A 10h30 et à 16h Médiathèque F. Huster

OCTOBRE

DIMANCHE 1^{er}

Course solidaire Octobre Rose

RDV 9h30 | départ 10h

Centre culturel R. Hossein

DU 2 AU 6

Semaine bleue

SAMEDI 7

A pas de loup

A 15h30 Médiathèque F. Huster

Festival d'Automne

A 19h30 Centre sportif P. Dupuis

VENDREDI 13

Concert Gospel

A 20h30 Centre culturel R. Hossein

SAMEDI 14 OU DIMANCHE 15

Retransmission 1/4 de finale Coupe du
monde de rugby

A 21h Centre culturel R. Hossein

SAMEDI 14

Lecture à voix haute "La peur et le
fantastique"

A 15h médiathèque F. Huster



Semaine Bleue

Bulletin réponse

Cochez les cases	Je participe	J'ai besoin d'un transport
Lundi 2 octobre matin Atelier cartonnage	COMPLET	
Mardi 3 octobre matin Randonnée		
Mardi 3 octobre après-midi Spectacle womanshow comique lyrique		
Mercredi 4 octobre matin Histoires, contes et légendes intergénérationnelles		
Mercredi 4 octobre après-midi Quizz cinéma-musique toutes générations		
Jeudi 5 octobre après-midi Projection d'un film	COMPLET	
Vendredi 6 octobre matin Art floral		COMPLET

Nom.....
Prénom.....
Adresse.....
Téléphone.....
Nombre de participants.....

Bulletin à retourner avant le 30 septembre 2023 dans la boîte aux lettres ou à l'accueil de la mairie.

Ateliers Chorale Gospel ouvert à tous

Tous les mercredis de 20h30 à 22h30 au Conservatoire du Centre culturel Robert Hossein
Première séance le 27 septembre 2023
Infos : 06 66 66 25 57

SALLE MULTIMEDIA ESPACE FORMATION

La salle multimédia vous propose des formations et initiations à l'informatique adaptées à votre niveau. N'hésitez pas à prendre contact au 01.64.49.58.29 à partir du 3 octobre.

VENDREDI 13 OCTOBRE 20H30

AU CENTRE CULTUREL R. HOSSEIN

Réservations au 01 64 49 58 00

de 15 ans
5 €
plus tarif
10€

GOSPEL

TRIBUTE TO THE ROOTS

ATELIER NUMÉRIQUE POUR LES SÉNIORS

Vous êtes seniors et vous souhaitez bénéficier de cours d'informatique ?
N'hésitez pas à appeler le service des affaires sociales au 01.64.49.58.18.

SPORT SENIORS

Les cours reprennent les lundis 25 Septembre, 9 et 10 Octobre pour une initiation au tir à l'arc.
Si vous souhaitez participer merci d'envoyer un mail ecoledeports@nozay91.fr ou d'appeler le 06 74 78 85 91.
Les séances ont lieu au gymnase du C@SEC de 9h à 10h.
Les participants devront fournir un certificat médical à non contre-indication à la pratique des activités physiques et sportives.

La Mairie de Nozay et la Médiathèque Francis Huster présentent



26 septembre - 10 octobre 2023
Médiathèque Francis Huster Nozay

Exposition photographique entrée gratuite

Philippe Viard
Toucher l'Essonne

Mercredi 15h00-18h00
Mercredi 19h00-21h00
Jeudi 15h00-18h00
Vendredi 15h00-18h00
Samedi 10h00-12h00

Bienvenue à la Médiathèque Francis Huster de Nozay - 01 64 49 58 22

Venez à la rencontre de l'artiste le samedi 30 septembre à partir de 10h30 et à 16h à la médiathèque.
Découvrez son travail autour d'un café.

À PAS DE LOUP

A PARTIR DE 4 ANS

La médiathèque de Nozay invite les enfants à partir de 4 ans à un spectacle par la Compagnie CONTANIMES.

A la médiathèque de Nozay
Le samedi 7 octobre à 15h30
Inscription obligatoire au : 01 64 49 58 22

DE ET PAR
NATHALIE BONDoux

LA PEUR ET LE FANTASTIQUE
LECTURE À VOIX HAUTE

A la médiathèque Francis Huster
Samedi 14 octobre 2023 à 15h00

INSCRIPTION : 01 64 49 58 22

LECTURE PAR ANNICK JOUANNÉ
POUR ADULTES ET ADOS Entrée gratuite

ENQUETE PUBLIQUE POUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

C'est la première modification, depuis la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017, qui intervient dans le cadre du quartier des écoles.

Par arrêté N°2023-136 du lundi 21 août 2023, le maire de Nozay a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nozay.

L'enquête publique se déroulera du **lundi 18 septembre 2023 au jeudi 5 octobre 2023 inclus**.

Objet de cette modification n°1 du PLU :

La modification n°1 du PLU vise à ajuster le règlement écrit et graphique dans le secteur des écoles des clozeaux et des verts prés afin d'y permettre la réalisation d'un programme mixte permettant à la commune :

- De mettre en place un nouvel équipement scolaire aux normes énergétiques, environnementales et fonctionnelles ;
- De mettre en place des règles pour concevoir un projet apportant une réponse concrète aux objectifs de mixité sociale et urbaine ;
- D'apporter au futur quartier des Ecoles une meilleure intégration écologique et environnementale par la mise en œuvre de solutions conduisant à limiter les effets d'ilots de chaleur urbain ;
- D'apporter une réponse face aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logements locatifs sociaux ;
- Répondre aux attentes du parcours résidentiel des nozéens depuis les jeunes jusqu'aux seniors (logements locatifs intermédiaires, intergénérationnels, ...)
- Compléter le lexique et les annexes du PLU ;
- Prendre en compte certaines évolutions législatives et réglementaires.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie :

- Le mardi 26 septembre 2023 de 14h à 17h
- Le jeudi 5 octobre 2023 de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées :

- sur le registre d'enquête
- par écrit à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie de Nozay - place de la mairie - 91620 Nozay
- par mail à l'adresse directionurbanisme@nozay91.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Nozay » et à l'attention du commissaire-enquêteur.

FAUTE DANS L'EMAIL

La voix des assos



Si vous souhaitez pratiquer le basket-ball, l'AS Nozay Basket-Ball peut encore vous accueillir notamment dans les catégories de jeunes filles et garçons :

- U9 (2016-2015) le mercredi de 17h à 18h30 à la Halles des Sports
- U11 (2014-2013) le mercredi de 18h30 à 20h à la Halle des Sports
- U13 (2012-2011) le jeudi de 18h à 19h30 au Gymnase Pierre Dupuis

Séance d'essai possible. N'hésitez pas à venir à notre rencontre sur le terrain.

Pour nous contacter envoyez un message à asnnozay.basket@gmail.com

Retrouvez toutes les dernières informations en consultant notre page Facebook ASN basket ou notre compte Instagram [asn_basket](https://www.instagram.com/asn_basket)

6 octobre 2023

RENAISSANCE ET CULTURE

Nos activités ont repris depuis le lundi 18 septembre, d'après les horaires :

Cours de Français :

- horaire déterminé entre l'apprenant et l'animatrice à raison de deux fois une heure par semaine

Danses de Salon :

- Lundi de 19h30 à 20h30 : débutant
- 20h30 à 21h30 : intermédiaire
- 21h30 à 22h30 : confirmé
- Mercredi de 20h45 à 22h30 pratique : tous niveaux

Danse Latines :

- Mardi de 18h30 à 19h30 : Salsa avancés
- 19h30 à 20h30 : Salsa/Bachata intermédiaires
- 20h30 à 21h30 : Salsa/Bachata Débutants
- 21h30 à 22h30 : Latino Lady Style

Danse orientale : Jeudi de 19h30 à 21h tous niveaux

Méthode Feldenkrais : Mardi de 18h à 19h30

Théâtre :

- Mercredi de 16h30 à 18h : collégien
- 18h30 à 20h30 : lycéen ou âge équivalent

Baby Gym de 3ans à 5ans :

- Mercredi de 10h15 à 11h
- Jeudi de 17h15 à 18h

Randonnées : le dimanche tous les 15 jours de Septembre à Juin. Le calendrier des randonnées 2023-2024 est sur notre site activites91.com Pour toutes ces activités, il vous est encore possible de vous inscrire, et de faire un cours d'essai.

Anglais : Possibilité d'ouvrir un cours pour rafraîchir votre anglais pour vos voyages ou juste pour le plaisir. Merci de nous contacter si vous êtes intéressés.

Pour toutes informations tel à Françoise au 06.28.05.04.56 ou par mel à rcnozayvdb@outlook.fr ou consulter notre site activites91.com

page 78 sur 143

RE: Questions urbanismes - Suite conversation téléphonique de ce matin

De : **Urbanisme - Nozay** | urbanisme@nozay91.fr

lundi 4 avr. 2022 à 11:47

À : **Thomas Poitevin** | poitevin.thomas@hotmail.fr

Monsieur POITEVIN,

Je fais suite à votre courriel du 1er avril relatif à diverses questions. Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, les réponses :

- **Existe-t-il à ce jour un projet de construction autour de la résidence située rue Theodorakis ?**

Création de 10 logements au croisement rue des verts près et route de Villejust (plan ci-joint)

- Quel est le cos de la maison située au numéro 14 de cette rue ? Dans un futur lointains, des possibilités d'agrandissement pour cette maison sont-elles possibles ? En surface habitable et/ou garage ? (Surface actuelle : env 110m2 de mémoire (à confirmer), terrain 423m2 env

1. ***Le Cos n'existe plus c'est le pourcentage d'emprise (60% de la superficie du terrain)***
2. ***Oui une extension ou autre est envisageable vue les surfaces***

- Mon dernier point porte sur une possible nuisance sonore dû au passage des avions. Pouvez-vous me dire si vous avez-eu connaissance de plaintes dans cette résidence concernant cette hypothétique nuisance sonore ?

Aucune plainte dans ce quartier

En espérant avoir répondu à vos attentes et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cordialement.



Marie SAVIGNY

Service urbanisme



Site Internet : <http://www.mairie-nozay91.fr>

Mairie de NOZAY - Place de la Mairie - 91620 NOZAY

De : **Thomas Poitevin** |
poitevin.thomas@hotmail.fr

À : **Urbanisme - Nozay**
urbanisme@nozay91.fr

vendredi 1 avr. 2022 à
14:45

Bonjour,

Suite à notre conversation téléphonique de ce matin, veuillez trouver ci-dessous mes différentes questions :

Existe-t-il à ce jour un projet de construction autour de la résidence située rue Théodorakis ?

Quel est le cos de la maison située au numéro 14 de cette rue ? Dans un futur lointains, des possibilités d'agrandissement pour cette maison sont-elles possibles ? En surface habitable et/ou garage ? (Surface actuelle : env 110m2 de mémoire (à confirmer), terrain 423m2 env

Mon dernier point porte sur une possible nuisance sonore dû au passage des avions. Pouvez-vous me dire si vous avez eu connaissance de plaintes dans cette résidence concernant cette hypothétique nuisance sonore ?

Avec mes remerciement,

Bonne journée,

Cordialement,

THOMAS POITEVIN

609

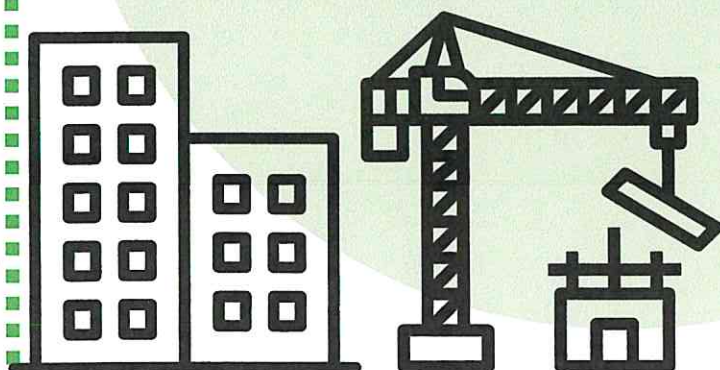
RAPHAËL BERNARD, MIREILLE MORISSEAU, CHRISTIANE ROBIN, ALAIN
BEAUJEAN, MURIEL ARONDEL, PASCAL GOUTY

CONSEILLERS MUNICIPAUX



Enquête Publique

AVIS DE PASSIONNÉMENT NOZAY



2023

SOMMAIRE

**UNE PROCÉDURE
SIMPLIFIÉE QUI N'A PAS
PERMIS LA CONCERTATION** **02**

**LE CHANGEMENT DE ZONE
VA AVOIR UN IMPACT
NÉGATIF SUR LE CADRE DE
VIE DES NOZÉENS** **03**

**PROPOSITION D'UN
PROJET ALTERNATIF** **06**

SYNTHÈSE **07**

ANNEXES **10**

PASSIONNÉMENT NOZAY

PROCÉDURE MODIFICATION DU PLU

Introduction

Nous voulons attirer l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur sur les impacts négatifs d'un changement de zone sur le hameau des Verts Prés. Plus largement ce changement de zone s'inscrit dans mouvement global d'urbanisation massive du village qui va perturber son harmonie générale.

I Une procédure simplifiée qui n'a pas permis la concertation

Nous souhaitons faire en premier lieu des remarques de forme.

1- Une procédure simplifiée qui chevauche une procédure générale

Nous nous étonnons du choix d'une procédure simplifiée sur ce secteur de Nozay alors qu'une révision générale du PLU est en cours (cf délibération révision PLU en annexes) et qu'elle a été votée en conseil municipal. Cette précipitation pour ce projet est porteuse d'improvisation et de brutalité à l'égard des habitants comme nous le montrerons ci-après. Cette concordance de deux procédures parallèles est une entorse à l'élaboration apaisée et harmonieuse du PLU qui est un défi pour Nozay.

Nous avons saisi par courrier début septembre en tant que conseillers municipaux le préfet et le maire sur cette concomitance inexplicable. (cf annexes)

2- Une concertation inexistante

De plus la Mairie prétend que la concertation a été menée à son terme avec les riverains et les habitants de Nozay. Nous sommes au regret de vous informer que cette concertation n'a jamais pris en compte l'avis des riverains ni celui des élus d'opposition qui ont été seulement informés du projet et que leurs amendements de bon sens ont tous été refusés. Les échanges entre la mairie et les habitants sont particulièrement tendus car les habitants ont le sentiment juste de n'avoir pas été partie prenante du projet ni de l'avoir coconstruit. Il leur semble imposé.

Par ailleurs un promoteur a déjà tenté de construire des immeubles de 13m de haut dans une zone pavillonnaire (Hameau des Noyers) il a été condamné ainsi que la mairie qui avait délivré le permis de construire en 2020!

La sagesse voudrait qu'après un tel échec la mairie se pose les bonnes questions et entame avec les riverains une vraie concertation.

3- Un délai trop court d'enquête publique

Nous nous étonnons aussi du choix d'une consultation d'enquête publique si court. Quand on veut une véritable concertation, il est nécessaire de laisser le temps aux gens de se déplacer et de s'emparer du sujet. Une période de consultation d'un mois aurait permis aux nozéens de s'impliquer plus nombreux dans cette consultation et de s'emparer pleinement du sujet.

Il le changement de zone va avoir un impact négatif sur le cadre de vie des nozéens

1- Un poumon vert de Nozay voué à disparaître

Le changement de zone de ce secteur de Nozay va entraîner la disparition d'un poumon vert de Nozay avec le bétonnage et la construction d'écoles à la place d'espaces verts. La qualité de vie des habitants et plus largement des nozéens est ainsi impactée négativement. Nous constatons aussi que l'intégration dans tous les zonages de coefficient d'espaces verts des toitures végétalisées ou de murs végétalisés ne remplacera jamais les espaces existants auxquels les habitants sont particulièrement attachés. Cela va même à l'encontre de notre identité de village vert.



Ce qui va disparaître

70 arbres
Des centaines de mètres de haies
5000 m² d'espaces verts

Ce que nous proposons

Préservation des
espaces verts



2- Une circulation qui va perturber le cadre de vie et mettre en danger les écoliers

Le changement de zone et les constructions qu'il va entraîner vont provoquer la densification de la circulation dans un espace où de nombreux écoliers se trouvent. Nous craignons que ce changement de zone et l'urbanisation qu'il implique ne représente à terme un danger pour la sécurité des écoliers.

Sur la question de la circulation et du stationnement nous regrettons qu'aucune étude d'impact sérieuse n'ait été envisagée alors même que plusieurs centaines de véhicules supplémentaires vont saturer le secteur.



3- Un cadre de vie durablement dégradé pour les habitants du hameau

Ce changement de zone est pour les riverains une véritable tragédie puisque leur hameau si tranquille va être surdensifié.

Près de 130 logements vont être bâtis dans une zone réputée pour son harmonie. Plusieurs habitants vont avoir des immeubles au bout de leur jardin donnant directement dans leur habitation. C'est un quartier historique de Nozay qui va être durablement dégradé. Au-delà de la catastrophe urbanistique, les habitants s'inquiètent aussi pour la valeur de leur bien qui va être inmanquablement impactée par la construction d'immeubles quasi contigus.



4- Un choix qui va à l'encontre des logiques de zéro artificialisation nette

Alors que les politiques publiques doivent porter l'ambition d'une non-artificialisation, nous regrettons la destruction des espaces verts. La consommation d'espaces et l'artificialisation sont préjudiciables à la biodiversité, au climat:

- Accélération de la perte de biodiversité : modification considérable, voire disparition de l'habitat des espèces animales ou végétales de cet espace naturel, et peut conduire à leur disparition d'un territoire.
- Réchauffement climatique : un sol artificialisé n'absorbe plus le CO2 et participe donc à la hausse du réchauffement climatique.
- Amplification des risques d'inondations : un sol imperméabilisé n'absorbe pas l'eau de pluie. En cas de fortes intempéries, les phénomènes de ruissellement et d'inondation sont donc amplifiés.



5- Un choix qui va réduire l'offre d'équipement public à moyen terme

Ce changement de zone va entraîner la destruction du COSEC. Il n'a jamais été spécifié le calendrier de reconstruction de cet équipement. Dans l'attente les associations devront faire sans un gymnase qui accueille des activités sportives.

III Proposition d'un projet alternatif

1- La rénovation de l'école plutôt que sa destruction/reconstruction

Le projet porte sur la mise en place d'une nouvelle école. Nous sommes d'accord pour un équipement utile aux Nozéens. La mairie présente son plan de financement de la manière suivante :

- a) La rénovation de l'école coûte cher
- b) Pour couvrir ces coûts, la mairie fait appel à un aménageur qui construira l'école
- c) En échange de cette construction il construira 130 logements

Afin d'éviter un changement de zone qui impactera négativement le hameau des verts prés, nous proposons :

- a) Une rénovation plutôt qu'une destruction/reconstruction. Cette rénovation n'a jamais été chiffrée et nous pensons qu'à terme elle sera moins coûteuse qu'une reconstruction dont les coûts afférents (location d'algeco etc) n'ont pas été pris en compte dans les présentations.
- b) Cette rénovation pourra bénéficier de nombreuses aides publiques au niveau régional et national.
- c) Dans cette perspective de rénovation le changement de zone est inutile. Le cadre de vie est préservé et les Nozéens bénéficieront d'un nouvel équipement de qualité.



2-Réouverture des discussions avec les habitants du hameau des verts prés

Face au manque de concertation nous demandons que les discussions avec les habitants reprennent pour élaborer ensemble un nouveau projet. Les bases de discussion devront porter sur les attentes des riverains et leur vision du futur quartier.

Ce projet devra être pensé sur les propositions des habitants.

Il pourra être validé par un referendum local.

3- Un referendum local sur le projet

Afin de trancher démocratiquement cette question, nous demandons que la parole soit donnée aux Nozéens sur l'avenir de ce projet et plus largement sur l'ensemble des projets d'ampleur qui touchent à l'urbanisme de la commune. Comme le prévoit le code des collectivités locales nous demandons l'organisation et la tenue d'un referendum local sur l'avenir du hameau des verts prés dont la question pourrait être « êtes-vous d'accord avec le changement de zone qui va permettre la construction de 130 logements ? »

Conclusion

En conclusion nous souhaitons qu'un avis défavorable soit prononcé contre cette modification qui va durablement dégrader le cadre de vie des habitants du hameau et plus généralement de la commune.

Ce changement de zone porte en lui les ferments d'une catastrophe urbanistique à venir. Les riverains qui y sont confrontés vivent dans une grande détresse et leur inquiétude doit être pleinement prise en compte à ce stade du projet.



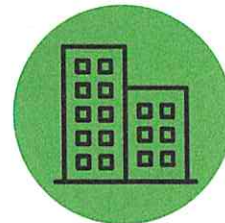
SYNTHÈSE: LE DÉZONAGE DU QUARTIER DES VERTS PRÉS C'EST:



70
arbres rasés



5000
M2 d'espaces
verts rasés



+120
logements dans
des immeubles de
13 m de haut



0
concertation



0
étude d'impact
sur la
circulation le
stationnement



**Une hausse
de la
circulation**



**la destruction
de la biodiversité**

Annexes

SAISINE DU PRÉFET SUR LA CONCOMITANCE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE ET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

Nozay le 1 septembre 2023



Monsieur le PREFET
Bureau de l'intercommunalité, des élections et du
Fonctionnement des assemblées
BD de France Evry 91000

Monsieur le Préfet,

Nous tenions à vous informer des interrogations que les décisions du maire de Nozay peuvent susciter concernant les procédures d'urbanisme.

En décembre 2022 lors du conseil municipal a été votée une délibération sur la révision générale du Plan Local d'urbanisme.

Parallèlement à cette décision le Maire a pris un arrêté le 13 juillet 2023 de révision simplifiée du PLU concernant le quartier des Verts Prés.

Nous nous étonnons de la conjonction de ces deux décisions. La révision générale aurait permis de définir la philosophie globale de l'urbanisme nozéen et décidé ou non de l'urbanisation de ce hameau.

Nous sollicitons l'expertise des services de l'Etat pour vérifier la légalité et la validité de ces deux procédures. La procédure simplifiée obéit à des règles précises qui ne nous paraissent pas respectées à ce jour. En effet sauf exceptions prévues par la loi, il n'est pas possible d'utiliser une modification simplifiée dans les cas nécessitant une révision du plan local d'urbanisme qui par ailleurs a été engagée.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de nos sentiments les meilleurs

Pour Les élus de Passionnement Nozay.
Raphael Bernard

INTERVENTION PASSIONNÉMENT NOZAY AU CONSEIL DU 6/07/23

Extrait du PV du Conseil du 6 juillet 2023 sur le PADD

M. Bernard indique que les questions qui vont être posées vont s'adresser aux élus de la majorité et non au bureau d'études. Une réunion publique a eu lieu et M. Bernard y a assisté à titre privé. Il pourrait reposer les mêmes questions que lors de cette réunion. Toutefois en tant qu'élus et mandataire des Nozéens, il souhaite poser des questions et exprimer des inquiétudes fortes sur le document présenté qui reste très flou et ne comprend que des déclarations de principes, qui s'assimilent à un discours de Miss France. Ce ne sont pas les questions que se posent les Nozéens. De nombreuses réunions publiques ont eu lieu pour prendre en compte l'avis des habitants. C'est une bonne première étape, mais après, il faut les écouter et intégrer leurs remarques. A aucun moment en lisant ce PADD, on trouve des motifs de satisfaction. Les déclarations floues sont à mille lieux de ce qu'attendent les Nozéens. Ils apprécient toutefois la mise à disposition d'une carte, qui a le mérite de la clarté. Sur celle-ci, on comprend le projet de bétonnage de la municipalité, dénoncé depuis des mois et des années, qui se concrétise. Lorsque la municipalité a entamé la révision du PLU, Passionnément Nozay était en accord avec cette démarche et avait la conviction que le PLU révisé devait protéger le cadre de vie et être à l'écoute des Nozéens. Or, ce n'est pas le cas. La pastille sur les Verts Prés est un camouflet fait aux gens. M. Bernard redit publiquement que ce projet des Verts Prés n'est pas une fatalité et que c'est un projet décidé par la municipalité. Aucun texte de loi ou directive préfectorale n'impose la construction de 120 logements aux Verts Prés. M. Bernard est en accord avec les écoles, même si la municipalité n'a pas assez investi pour les rénover, sans réduire à néant la vie des familles qui habitent ce hameau. Le PADD confirme ce projet, vu qu'il y a une pastille qui le mentionne. Sur la question de Villarceau, des chiffres sont donnés et il y a une interrogation sur ce projet en termes d'urbanisme, de sécurité, de circulation et rien n'est pensé pour ça. Il va y avoir 600 logements à un endroit où il va y avoir près de 1200 voitures supplémentaires. En termes d'impact, rien n'est pensé dans ce PADD, à part des déclarations de principe. La dernière inquiétude concerne l'avenir de Nokia Data4, où, dans le PADD, il n'y a pas d'étude d'impact sur ce que va être Data4, alors que les nuisances vont être énormes pour la commune. M. Bernard est très inquiet car on est à un tournant à Nozay et on va dans la mauvaise direction. Il demande officiellement à remettre tout le projet à zéro et faire un référendum local. Une enquête publique n'est pas un référendum local et, si jamais après cette enquête les Nozéens sont contre le projet, il connaît assez bien la municipalité pour dire que ses idées sont bonnes et on continue. Ce n'est pas de la démocratie et aujourd'hui la municipalité ne laisse pas les Nozéens être décisionnaires de tout cela.

DÉLIBÉRATION PORTANT SUR LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



02 - PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME, DÉFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET FIXANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION

Note de Présentation

Par délibération en date du 5 octobre 2017, la commune a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU), en vigueur actuellement.

Des évolutions réglementaires intervenues depuis et la nécessité de mieux définir l'évolution de l'urbanisation de la commune rendent nécessaire la révision du PLU actuel, pour maîtriser tous les enjeux liés à l'aménagement du territoire.

Ainsi, la prescription de la révision du PLU va poursuivre les objectifs suivants :

- Assurer la mise en cohérence du futur plan local d'urbanisme avec les dernières dispositions législatives, et notamment la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), la loi d'orientation des mobilités (loi LOM) et la loi climat et résilience ;
- Réfléchir sur l'urbanisation de certains secteurs pour l'équilibre de la commune ;
- Affiner les orientations d'aménagement et de programmation (Villarceau et Lunèry) en lien avec le projet de ZAC initié par la ville ;
- Intégrer dans le projet de révision les nouveaux documents d'urbanisme supra-communaux comme le PLHi ;
- Assurer l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles dans une préoccupation de gestion économe de l'espace ;
- Assurer la protection et la mise en valeur des terres agricoles ou forestières ainsi que les espaces naturels en priorisant la gestion économe de l'espace tout en favorisant leurs fonctionnalités écologiques ;
- Poursuivre la revitalisation du centre urbain, notamment en favorisant le maintien et l'essor des commerces et des services de proximité pour la qualité de vie des habitants ;
- Faciliter et accompagner la transition énergétique ;
- Adapter les déplacements à l'évolution du territoire et favoriser les déplacements doux.

Également, le projet de délibération définit les modalités de la concertation qui se concrétisera par :

- L'organisation de réunions de concertation publique dans les locaux municipaux aux grandes étapes de la révision du PLU ;
- La mise à disposition en Mairie et sur le site internet de la commune de documents d'information sur la révision du PLU au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure.
- La possibilité pour les habitants de faire parvenir des observations via une adresse mail spécifique directionurbanisme@nozay93.fr ou par courrier
- Des informations quant aux différentes étapes du projet sur les réseaux sociaux et le journal municipal ;
- La mise en place d'une exposition publique évolutive, comprenant un registre de concertation.

Les membres du Conseil Municipal seront ainsi invités à prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme, définir les objectifs poursuivis et fixer les modalités de la concertation.

Mireille Morisseau

Nozay le 4 octobre 2023



91620 Nozay

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Passer de la zone UL qui ne pouvait recevoir que des écoles et des complexes sportifs, sans transition en zone UB qui permet la construction d'immeubles de 13 mètres de haut est inacceptable car cela va impacter lourdement les riverains.

Les riverains sont conscients que Nozay doit évoluer mais à aucun moment on ne leur a demandé leurs avis. Il n'y a pas eu de vraies concertations si on leur avait donné la parole ils auraient sûrement apporté de bonnes idées.

Je regrette qu'une décision d'une telle importance n'ait pas été plus longuement débattue avec les riverains mais aussi avec tous les Nozéens, car ce quartier concerne tout le monde du fait de l'implantation des écoles.

Même si la commune doit construire des logements, pourquoi le faire sous formes d'immeubles de 13m de haut au milieu des pavillons ! Cette brutalité faite aux habitants qui se retrouvent mis aux pieds des immeubles est inacceptable...

Par ailleurs un promoteur a déjà tenté de construire des immeubles de 13m de haut dans une zone pavillonnaire il a été condamné ainsi que la mairie qui avait délivré le permis de construire !

La sagesse voudrait qu'après un tel échec la mairie se pose les bonnes questions et entame avec les riverains une vraie concertation.

Avec le projet des Verts prés tel qu'il est présenté, c'est une partie de notre village qui est appelé à disparaître. Le changement de zone va mettre en péril un quartier de Nozay. C'est aussi le désarroi des habitants qui interroge la légitimité d'un tel projet !

Tout à l'air improvisé : la cosec va être détruit et on ne sait pas quand il sera reconstruit ... Où iront les associations ? Même l'enquête publique a été amputée de 15 jours, du coup elle ne peut pas jouer entièrement son rôle. Pourquoi tant de précipitation ?

Un projet de cette envergure mérite que l'on prenne le temps d'y réfléchir afin qu'il ne lèse personne.

Un avis défavorable obligera la mairie à travailler sur un projet qui satisfera le plus grand nombre de Nozéens.

Bien cordialement

Mireille Morisseau

6 octobre 2023

page 92 sur 143

M. et Mme BEAUJEAN Alain
7 Boulevard de la République
91620 NOZAY

Enquête publique pour la modification n°1 du PLU de NOZAY

M. le commissaire enquêteur,

La modification du PLU de NOZAY pour les quartiers des Verts Prés n'est pas un projet souhaitable pour l'avenir de NOZAY et ses habitants.

Ce projet ne faisait partie d'aucun programme suite aux élections de 2020. Rien ne laissait envisager un tel avenir pour ce quartier, seul l'option rénovation était proposée pour les 4 éléments principaux que sont les 2 écoles, le cosec et la cuisine.

Aujourd'hui c'est la sollicitation de M. le préfet pour combler le retard de NOZAY dans la réalisation de logements qui est la cause d'un tel désastre à venir. Retard de 9 ans dans la réalisation du PLU. Pourtant le PLU contient 2 OAP (Villardeau et Lunézy) qui sont en capacité de recevoir ses 120 logements. Les 2 OAP inscrites au PLU sont prévues pour la réalisation de 600 logements, ce qui représente déjà une augmentation de 1/3 des habitations sur la ville. Pour rappel, le SDRIF n'a prévu que les zones inscrites dans les OAP pour l'évolution de NOZAY. Rien ne demande la réalisation de 120 logements supplémentaires.

Les constructions prévues d'une hauteur de 13 m ne sont pas en adéquation avec la quiétude des quartiers existants en zone UC limitée à 9m. La réduction des cours de récréation des écoles, la disparition de 5000m² d'espaces verts prévus dans les projets à venir, ne sont pas des gages de conservation de la quiétude du quartier. La location de classes provisoires pendant la réalisation des écoles est de plus de 1 million d'euros. Une telle somme additionnée aux aides d'état est suffisante pour réaliser la rénovation des écoles. La rénovation a en plus un impacte écologique réduit par rapport à une démolition et une reconstruction. D'ailleurs l'école des Verts Prés ne reçoit pas de critique dans son organisation fonctionnelle.

La concertation avec les habitants pour un projet modifiant de façon aussi importante un quartier, n'a pas existé de façon sérieuse. La destruction des écoles et le nombre de logements ont été des éléments non négociables dans les présentations avec uniquement les riverains de ce quartier.

Il est à remarquer des différences notable entre les documents soumis à l'enquête publique et l'information aux Nozéens donnée par la mairie. Il est indiqué en page 6 de la notice explicative les éléments suivant :

12 classes, 50 logements intergénérationnels et 70 logements collectifs sociaux /
accessions

Le document diffusé aux habitants par la mairie comporte des chiffres totalement différents :

14 classes, 69 logements seniors, 20 logements pour les jeunes, 31 logements en accession

Il est troublant de trouver de telles différences émanant des même personnes.

Pour éviter la destruction d'un quartier de NOZAY et de créer un déséquilibre sur une surface de 20000m² proche du centre ville et au vu de tous ces éléments, nous vous demandons de rendre un avis défavorable à cette modification du PLU de NOZAY.

Dominique BEAUJEAN

Alain BEAUJEAN

Beany car
6 octobre 2023



Bruno FENOUIL

Directions

Nozay, le 4 octobre 2023

Monsieur,

REMARQUES CONCERNANT LA PROCÉDURE

Tout d'abord, concernant la procédure de l'enquête publique relative à la publicité : je n'ai pas vu d'affichage sur les lieux du projet, ce qui aurait dû être fait conformément aux articles L. 123-10 et R. 123-11 du code de l'environnement.

1. La **notice explicative de la modification n°1 du PLU** qui parle des affichages suivants et ne mentionne pas les lieux du projet :

- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département (15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci),
- Affichage en mairie (15 jours avant l'enquête publique + pendant toute la durée de l'enquête)"

Il n'y a à ma connaissance aucune impossibilité d'affichage en ces lieux, disposant par ailleurs de panneaux d'annonces communaux : cet affichage aurait été un moyen supplémentaire de solliciter les populations locales de la zone impactée par les changements de PLU.

Après concertation de la MRAE, celle-ci a statué sur la non nécessité d'une enquête environnementale pour la modification du PLU.

Cependant, après consultation du site de la MRAE, cette décision s'est basée sur la description fournie dans la **notice explicative de la modification n°1 du PLU**, comme présenté dans le lien ci-dessous (rechercher dans la page web les mots "Projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de Nozay (91) ") :

<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-ile-de-france-en-2023-a1223.html>

Dans la notice explicative, **il n'est pas mentionné la présence d'un espace vert** important déjà existant, **ni celle de nombreux arbres de hautes tiges, MAIS** la création d'un nouvel espace vert. Ceci est une omission qui a pu impacter la prise de décision de la MRAE.

*La publicité au plus près de la zone impactée et le descriptif vers la MRAE sont des éléments **importants** de la procédure de modification de droit commun du PLU (enquête publique + environnementale) : **je tiens porter à votre attention la constatation de ce qui me semble manquer pour son déroulement en bonne et due forme.***

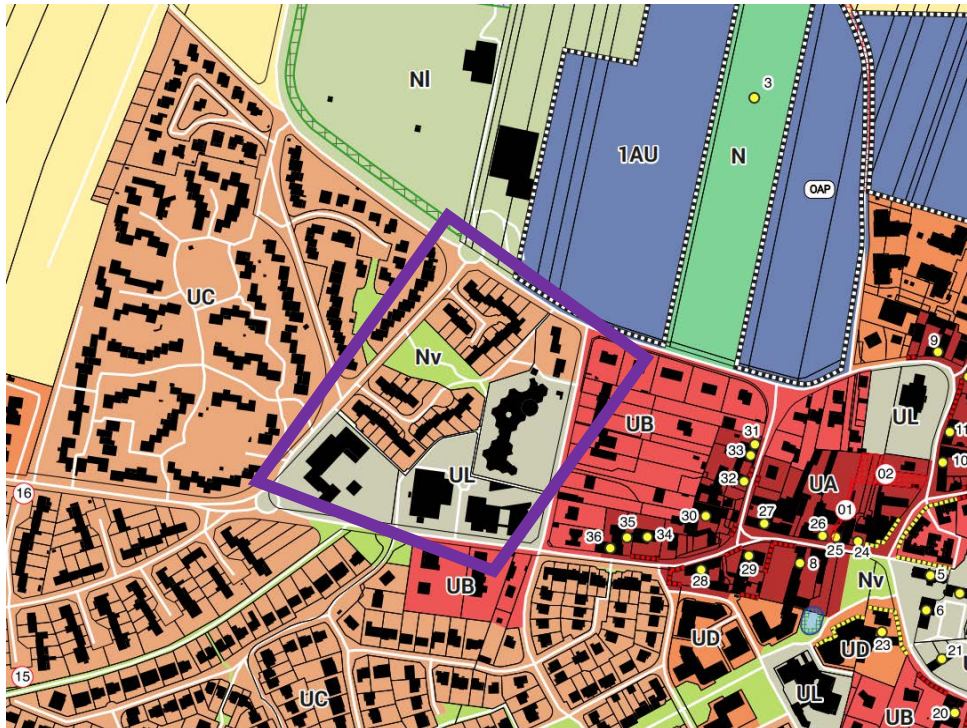
PROPOSITION DE CHANGEMENT DE ZONAGE

A/ CHANGEMENT DE ZONE PROPOSÉ : IMPACT TROP SÉVÈRE SUR L'HARMONIE DU QUARTIER

Concernant le changement de zonage UL en UB. La **notice explicative de la modification n°1 du PLU** mentionne dans la section 02.1.1 :

"Le choix s'est porté vers un zonage UB déjà existant aux abords afin de conserver une unité du tissu urbain en devenir".

Les zones actuelles environnant le zonage modifié sont au minimum autant des zones UC qu'UB, comme illustré ci-dessous dans le règlement graphique actuel (i.e. avant modification) :



De plus, les bâtiments des zones UB environnantes sont essentiellement des pavillons et donc plutôt proches d'un "contenu de zonage" **compatible du zonage UC** avec une hauteur de bâtiment < 8 m.

Il serait plus logique de passer les zones prévues pour la construction en zone UC (limitée à 9 m de haut) et non UB (pouvant atteindre 13 m), afin d'être plus proche des hauteurs de construction existantes et ainsi **garder une harmonie effective pour le long terme** (s'assurer que dans le temps, il n'y ait pas de construction dénotant avec l'environnement immédiat).

Les zones du projet **dédiées aux constructions publiques** devraient rester en **UL** pour s'assurer de leur finalité qui est l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif.

De façon générale, la transformation proposée des zonages UL en UB constitue une densification significative de l'espace concerné, avec notamment l'insertion de logements sociaux (~45 % en comptant les logements intergénérationnels avec un coefficient 0.5) pour accélérer l'atteinte des objectifs de 25% fixés par la loi.

Or comme mentionné par le Commissaire Enquêteur lors de l'enquête publique réalisée à Nozay en 2017 : "L'atteinte de l'objectif des 25% de logements sociaux bien qu'une **nécessité nationale ne doit pas se faire de façon abusive ni en entraînant une sur-urbanisation nuisible aux communes.**"

(lien : <https://nozay91.fr/fr/rb/1795601/plan-local-durbanisme-86>)

De plus, cet objectif est déjà couvert en très grande partie par les programmes de Villarceau / Lunézy, rue des Pylandries, route de Montlhéry, rue des Verts Prés et ferme centre village... qui sont déjà envisagés, réalisés ou en cours, comme mentionné dans le contrat de mixité sociale signé par la commune en 2019 (en bas de la page web du lien ci-dessous. À noter que le « **quartier des écoles** » **ne figure pas sur cette liste** fixée pour atteindre les objectifs en logements sociaux) :

<https://nozay91.fr/fr/rb/1795601/plan-local-durbanisme-86>

Contrat de mixité social :

Le contrat de mixité sociale a été signé le 23 juillet 2019 entre la Préfecture et la Mairie, il est en quelque sorte la feuille de route communale en termes de construction de logements.

Ce contrat de mixité sociale prévoit la construction de 9 logements rue des Pylandries, de 12 logements route de Monthéry, de 10 logements rue des Verts Prés et de 19 logements et 5 cellules commerciales à la ferme centre village.

Le contrat de mixité sociale prévoit également la réalisation d'un nouveau quartier d'environ 500 logements, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée. Le lancement de cette opération a débuté en 2021, avec la concertation préalable qui a permis de recueillir l'avis de la population.

Pour ces raisons, l'évolution des zonages, si elle doit avoir lieu, doit permettre de rester dans une densification moindre. **Mais la zone UB proposée ouvre la porte à une densification forte qui ne correspond pas à la densité actuelle du quartier et de ses environs.**

NB : actuellement **30** logements se trouvent dans le quartier visé par la modification et indiqué au sein du cadre violet sur la carte plus haut → passage à **150** avec le programme proposé ! **La densification forte de la zone est avérée avec la proposition courante de zone UB !**

Un passage à une zone de moindre emprise au sol et hauteur de bâtiments comme par exemple une **zone UC** réduirait sensiblement cette densification.

B/ CHANGEMENT DE ZONE PROPOSÉ : IMPACT TROP SÉVÈRE SUR LES ESPACES VERTS

Dans cette même section (02.1.1) de la notice explicative de la modification n°1 du PLU figure la mention suivante :

"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".

Or un espace vert (non identifié/répertorié comme tel dans le PLU actuel) de surface et hauteur non négligeable est aujourd'hui présent sur la future zone UB. Il est du même ordre de grandeur que les zones Nv environnantes.

Cet espace vert est a priori de surface supérieure à celle prévue pour le "parc" dans le projet, et comporte une végétation bien plus mature (il faudra plusieurs dizaines d'années avant d'atteindre l'équivalent avec un nouvel espace vert) → **Cet espace vert devrait être répertorié proprement dans le PLU.**

La "motivation de changement de zonage" permettant de répondre favorablement à la mise en place d'un nouvel espace vert n'est pas correcte :

- d'une part parce qu'un espace naturel existe déjà sur la zone ;
- d'autre part parce qu'un zonage UB n'est pas ce qu'il y a de plus favorable concernant la surface minimum d'espace vert.

Le passage en zone UB diminue sensiblement la portion minimale de végétation définie par le PLU (passage de 40% d'espace libre avec 20% minimum de pleine terre en UL, à 30% d'espace libre avec 15% de pleine terre en UB).

Cela n'ira pas dans le sens de la conservation de l'îlot de fraîcheur existant et laisse envisager que le parc "créé" ne sera au mieux qu'une réduction de l'espace vert de pleine terre arboré existant.

Un zonage en UL ou UC serait plus adéquat qu'UB en permettant de remonter à 40 % d'espace libre.

De plus, la proposition de créer un parc en zone UB n'est pas pérenne dans le temps : elle pourra facilement être abandonnée ou supprimée dans le futur au vu de la définition de la zone UB.

S'il y a bien une intention d'avoir des espaces verts ou de les conserver, une attribution de zonage administratif permettant de l'encadrer fermement semblerait plus judicieuse et solide.

Un passage en zone Nv de l'espace vert actuel (i.e. la butte des Clozeaux) serait une proposition permettant de mieux maintenir cet espace de pleine terre dans le temps.

C/ CHANGEMENT DE ZONE PROPOSÉ : IMPACT LORS DES ÉPISODES DE CHALEURS

Considérant les épisodes chauds à répétition, la hauteur des bâtiments contribue également à l'accumulation de chaleur avec l'effet réfractaire des matériaux, même si la loi ne le mentionne pas. Construire plus haut va à l'encontre de la notion d'îlot de fraîcheur.

Une hauteur limitée avec **un zonage UC**, en plus de s'intégrer au quartier, serait une solution pour limiter cette accumulation de chaleur.

D/CHANGEMENT DE ZONE PROPOSÉ : IMPACT SUR LA CONSERVATION DES ARBRES DE HAUTES TIGES

Le projet tel qu'énoncé est prévu sur une zone étendue comportant beaucoup d'arbres de hautes tiges ; c.f. définition du PLU, Titre 6 - Lexique :

Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

Or, comme mentionné dans toutes les sections 6.1.1 des articles liés à chaque zonage, tout arbre de haute tige doit être conservé ou remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent.

6.1.1. Dispositions applicables à la zone UB

- 6.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

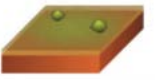
La tâche de conservation ou remplacement de ces arbres semble **difficile à réaliser sur une zone UB**.

Dans l'objectif d'assurer la conservation de ces types d'arbres, leur recensement devrait être effectué avant lancement de tout projet.

Un bon nombre d'arbres semblant correspondre aux arbres **de hautes tiges** est présent sur le secteur visé par la révision du PLU. Il serait bon d'identifier s'ils correspondent au critère haute tige.

PROPOSITION DE MISE À JOUR DU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ENVIRONNEMENT DES CONSTRUCTION

C.f. PLU et section 02.2.4. MISE À JOUR DU TABLEAU DE COEFFICIENT BIOTOPE DE SURFACE de la **notice explicative de la modification n°1 du PLU**.

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

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

Si cette proposition d'évolution peut paraître louable pour laisser plus de place à l'infiltration des eaux de pluie, elle ne prend pas réellement en compte les besoins en végétation plus dense et profonde. Le manque cruel de ce type de végétation est clairement démontré et ressenti dans nos villes depuis les canicules et épisodes de pluies fortes de cette dernière décennie.

La proposition D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE ne permet pas d'assurer la présence d'une telle végétation : parmi les pourcentages de *surface d'espaces verts complémentaires*, une partie peut être affectée à des surfaces peu végétales (comme les toits et murs végétalisés), **voire non végétales !** (Comme les zone d'infiltration d'eau.)

Par exemple, considérant une maison de 60 m² au sol (6 m x 10 m au sol) avec un toit de 70 m²; en considérant ce toit en toiture classique (coef 0.2 selon le PLU), cette toiture représente déjà une "surface équivalente en espace vert" de 14 m².

Si cette maison est juste entourée à sa base d'un revêtement semi-perméable (coef 0.5) sur une largeur d'1 m autour de sa base (donc une surface totale autour de la maison d'environ 32 m²), cette surface semi-perméable représente 16 m² de "surface équivalente en espace vert".

En prenant un exemple simple et totalement réalisable, cela nous amène déjà :

- à 30 m² d'espace vert comptabilisés, mais ne comptant **AUCUNE VIE VÉGÉTALE**,
- pour 60 m² construit au sol.

Soit un ratio de 50 % d'espaces verts comptabilisés par m² construit **SANS AUCUN APPORT DE VERDURE... et pouvant être imputables aux surfaces obligatoires.**

Si on se rapporte au projet adossé au PLU, le nombre de logements envisagé est de 120 avec une surface au sol que j'estimerai de l'ordre de 1000 à 2500 m²... considérant le calcul précédent (plutôt minorant), **le risque de surface faussement végétale** paraît trop prégnant avec cette proposition D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE.

Je pense que l'esprit de cette proposition va contre celui de la loi Climat et résilience qui veut lutter contre l'artificialisation des sols. Il serait bon de supprimer cette proposition.

Définition de l'artificialisation des sols et extrait de la loi climat et résilience :

Site : <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

L'artificialisation

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage". Cette définition, générale, s'applique également à l'échelle des projets, par exemple dans le cadre des évaluations environnementales.

A l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, l'artificialisation s'apprécie au travers d'une nomenclature des surfaces artificialisées (ex : sols imperméabilisés en raison du bâti) et non artificialisées (ex : sols végétalisés à usage sylvicole) annexée à l'article R. 101 du code de l'urbanisme.

La consommation d'espaces et l'artificialisation sont préjudiciables à la biodiversité, au climat et à la vie terrestre en général :

Extrait de la loi : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000043957612>

■ Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226)

■ Section 1 : Dispositions de programmation (Article 191)

▸ Article 191

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.

Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.

Résumé sur le site : <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

Objectif zéro artificialisation nette (ZAN)

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 :

- l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050,
- avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Comment atteindre de tels objectifs ambitieux avec :

- La densification prévue ;
- Le durcissement des coefficients de biotope ?

ARTICLE UB3 ou ARTICLE DG.9 DU PLU MODIFIÉ OU SECTION 02.2.4. MISE À JOUR DU TABLEAU DE COEFFICIENT BIOTOPE DE SURFACE DE NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

ARTICLE DG.9 EMPLACEMENTS 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.

Cet ajout ne semble pas utile en soi : le quota minimum de 30% ne semble pas nécessaire pour couvrir les besoins en logements sociaux, les projets du **contrat de mixité social** devant pourvoir pour l'essentiel aux objectifs demandés par la loi.

Si néanmoins le seuil des 30% en logements sociaux devait être visé, **un passage en UC** serait plus approprié offrant les mêmes demandes minimales en pourcentage de logements sociaux et s'intégrant mieux à long terme dans la physionomie des quartiers environnants.

En effet, comme déjà mentionné, le passage en zone UB permet maintenant d'atteindre des hauteurs de bâtiments allant jusqu'à 13 m, sachant que les bâtiments actuels environnants sont majoritairement en-dessous de 8 m.

Pour cette raison, si un changement de zone pour construction devait avoir lieu, **un passage en zone UC** serait plus harmonieux.

Plus particulièrement concernant le tableau présenté :

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.

La modification décrite ici semble s'appliquer à un secteur très précis avec un objectif de construction associé quasi déterminé.

Cela est également reflété par la section UB 3.1.3 du PLU modifié :

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- **2 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
 - **3 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
 - **30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus** ou plus de 800 m² de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1 ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante.

- 3.1.3. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine 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 :
- emplacement A : secteur des Ecoles : 30% minimum

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Cette modification ajoute une emphase sur la construction de **30% minimum** de logements sociaux sur le secteur précis des écoles alors que la version avant modification définit déjà ce genre de possibilité dans l'article 3.1.1 situé juste au-dessus. Article qui a la même conséquence dans le cadre du projet

envisagé par la commune. Pourquoi donc une telle nécessité de préciser et renforcer ce quota ?

Est-ce vraiment la vocation d'un PLU de ne s'appliquer que de façon très locale plutôt que de s'intéresser aux possibilités sur la globalité de la commune ? **Et ce d'autant que le PLU global de la ville doit être rouvert sous peu.**

Il me semble qu'un PLU doit faire évoluer les zonages des communes pour permettre une réflexion sur le devenir de ces zones dans une optique globale et non pas modifier le zonage pour répondre à un projet immédiat de construction très localisé.

CONCLUSION

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'espère avoir pu par ce document vous faire appréhender de façon assez claire les éléments de modification du PLU sur lesquels j'avais des propositions ou sur lesquels j'émettais de fortes réserves. Globalement, je ne suis pas favorable à cette proposition de modification dans les termes et la philosophie dans lesquels elle est présentée.

POUR RÉSUMER, ma proposition serait de :

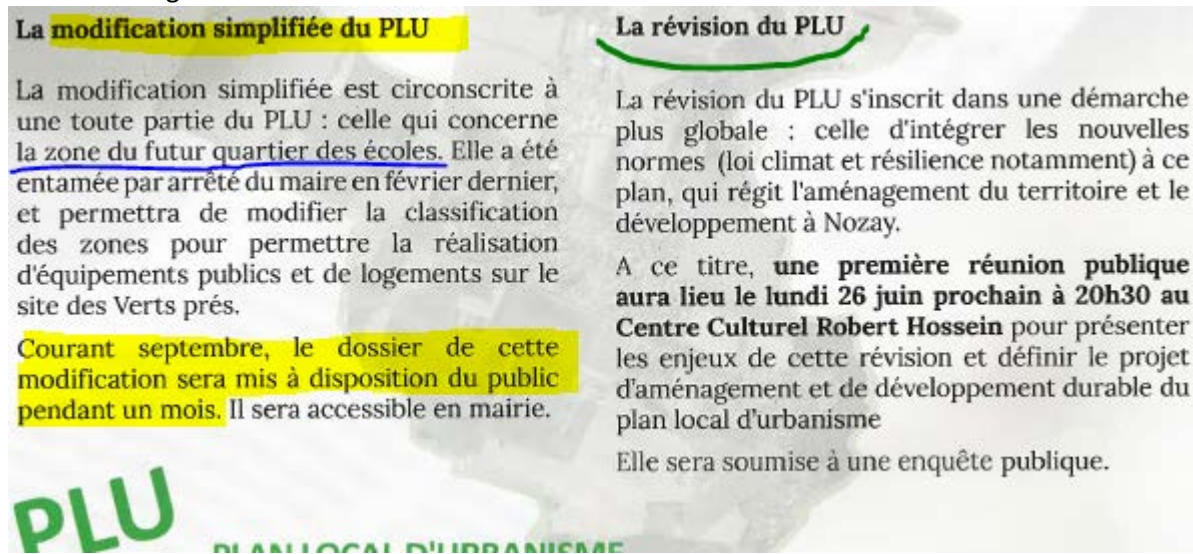
- passer l'espace vert actuel de la butte des Clozeaux en zone Nv;
- choisir un zonage différent d'une zone UB (UC et UL par exemple);
- s'assurer que les espaces libres soient **EFFECTIVEMENT DE LA VÉGÉTATION PROFONDÉMENT ANCRÉE** et non juste de une végétation de surface ou comptée à partir de murs ou toits "végétalisés" et de facilitation d'infiltrations d'eau de pluie (je propose donc de supprimer les **MISE À JOUR DU TABLEAU DE COEFFICIENT BIOTOPE DE SURFACE**);
- s'assurer du recensement des végétations remarquables et de la sauvegarde des arbres de hautes tiges présents.

Participation à l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Nozay – 5 oct. 2023

M. le commissaire enquêteur,

Je souhaite tout d'abord exprimer mon incompréhension quant à la démarche globale suivie par la commune à l'occasion des modifications planifiées du PLU et leurs motivations. Les communications de la mairie sont en effet difficiles à relier/coordonner les unes aux autres, je vais tâcher de le démontrer :

1 – La mairie nous a d'abord énoncé (via le journal municipal « La Vie à Nozay » de juin 2023) qu'une modification simplifiée du PLU allait être tenue en septembre 2023 concernant, je cite "la zone du futur quartier des écoles" – colonne de gauche. Sur la même page était également annoncée la nécessité de revoir le PLU global – colonne de droite :



source : « La Vie à Nozay » n°128 de juin 2023 (encore disponible à l'accueil de la mairie), page 5

Or, après recherches personnelles, j'apprends qu'un PLU modifié simplifié ne donne pas lieu à une enquête publique. Je cite : " La modification simplifiée est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), qui repose principalement sur une disposition du public*. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées à cette procédure, sont ainsi mis à disposition du public pendant 1 mois, dans des conditions permettant au public de formuler des observations sur ce projet* » (source : <https://outil2amenagement.cerema.fr/la-modification-simplifiee-du-plan-local-d-r1449.html>). Ce qui corrobore le déclaratif fait dans la colonne de gauche (surligné en jaune) : la mairie nous parlait d'une simple « mise à disposition du public ».

2 – Nous apprenons ensuite par communiqué de la mairie déposé dans les boîtes aux lettres et article déposé sur le site, section urbanisme, que finalement une enquête publique est organisée avec comme intitulé : « Enquête publique pour la modification n°1 du PLU ». **Pourquoi « modification n°1 » ? Parce qu'il pourrait en avoir d'autres ? A quelle échéance ?**

3 – Consultant la notice explicative déposée sur le site de la mairie à la fin août 2023 en amont de l'enquête publique, nous découvrons que dorénavant nous avons à faire à une modification de droit commun (paragraphe 01.4 de cette notice), procédure qui donne effectivement lieu à une enquête publique.

01.4.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification, conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, notamment des articles L.153-41 et suivant, se déroule de la manière suivante :

4 – Enfin, consultant le registre déposé en mairie dès la première semaine de l'enquête, nous apprenons dans les quelques pages explicatives rédigées par la mairie en sus des pièces constitutives du dossier d'enquête que la commune a rencontré la Préfecture en juin 2023. De cette consultation découle le choix de la procédure de droit commun - je cite : « l'administration centrale a conseillé à la commune de recourir à une modification de droit commun avec enquête publique afin de sécuriser la procédure ».

La chronologie des communications, l'enchaînement des faits et des décisions sur le type de procédure à appliquer me laisse à penser qu'il y a un manque de réflexion, de préparation, de maturation du projet et donc des procédures à mettre en place pour rendre le dit-projet réalisable.

Je me demande à quelle urgence la commune est à ce point soumise ? D'autant plus, qu'en parallèle de tout cela, nous apprenons en consultant les comptes rendus des derniers conseils municipaux qu'un arrêté a bien été pris en décembre 2022 prescrivant la révision globale du PLU. **Si une révision globale est entamée, pourquoi cette démarche de droit commun et enquête publique spécifique au secteur dit « des écoles » ?**

Je suis quelque peu perplexe devant ce qui me semble être des incohérences sinon un changement de cap et de méthode opéré en très peu de temps, donnant lieu à des informations bien confuses pour les administrés que nous sommes.

~~~~~

**Mon premier questionnement exposé à votre attention, j'en viens maintenant aux propositions de modifications du PLU telles que notées dans la notice explicative et sur lesquelles je souhaite vous faire part de mes remarques.**

### § 02.1.1 Modification du zonage UL ---> UB

Je ne comprends pas, ni le choix de la catégorie UB en elle-même, ni les motivations données par la commune.

Dans cette zone devra être construite une nouvelle école, une cantine scolaire et le centre de loisirs (déjà existant mais prévu pour être agrandi) – l'ensemble de ces établissements publics devraient rester établis sur une zone UL. Modifier l'entièreté du « quartier des écoles » en UB pourrait donner lieu à une dérive possible et non justifiée en terme de constructions et donc aller au-delà du projet annoncé (besoin de nouvelles écoles pour la commune).

Par ailleurs, il est expliqué que le choix du nouveau zonage s'est porté sur une zone UB afin de, je cite « conserver une unité du tissu urbain en devenir ». Un zoom élargi sur la cartographie actuelle de la commune montre que la zone actuelle UL est en fait majoritairement voisine de zones UC et non UB. Je ne vois pas en quoi « l'unité du tissu urbain » sera conservée si le quartier des écoles est requalifié en UB.

En effet, les constructions en zone UB sont autorisées jusqu'à 13 mètres et sans limite d'emprise au sol. Attribuer le zonage UB au quartier des écoles va donc permettre d'établir des constructions plus hautes et plus denses que celles existantes actuellement dans les zones voisines aujourd'hui qualifiées en UC (UC : 9 mètres max. de hauteur et une emprise max. au sol définie à raison de 60% de la surface – ces 2

critères à eux seuls permettent de limiter de façon raisonnée la densification de nos zones pavillonnaires).

J'estime que les cartes montrées sur la notice explicative sont trompeuses car exigües, bien trop centrées sur le dit-quartier. Je souhaite le démontrer par la capture de **carte n°1** ci-dessous.



**Carte n°1** – le quartier des écoles avec un point de vue élargi → actuellement : majoritairement voisin de zones UC et non UB

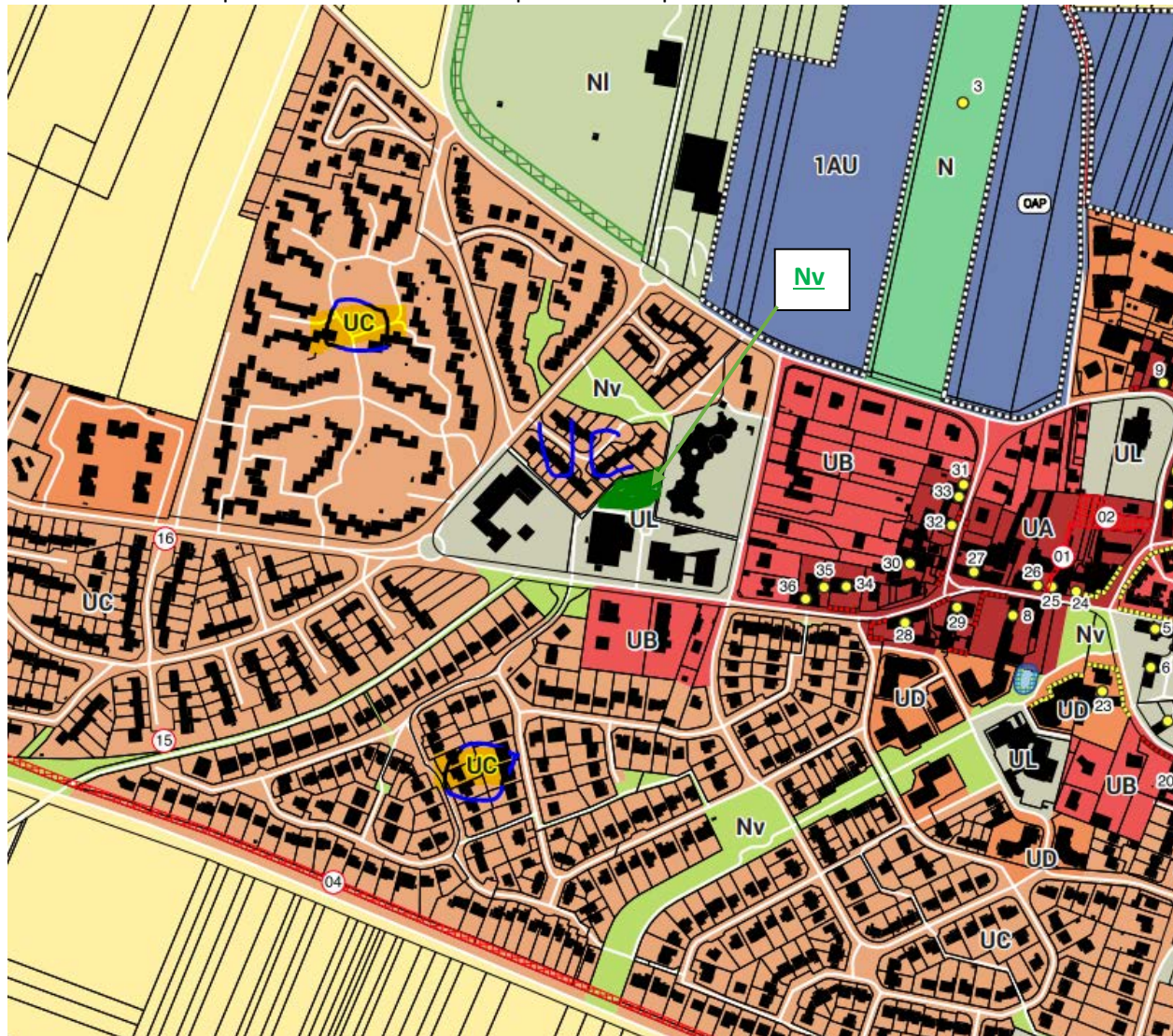
Toujours au même paragraphe (02.1.1), il est mentionné, je cite, que « La motivation du changement de zonage emporte également notion d'intérêt général puisque le projet veillera à répondre favorablement à la mise en place d'un nouvel espace vert ».

Il serait opportun de reconnaître qu'un espace vert boisé (estimé par nos propres moyens à environ 1100 m²) existe déjà et **mériterait d'être ainsi noté sur le PLU en tant que zone Nv**. Cette zone serait ainsi à déduire de la zone UL actuelle et ne pourrait donc pas être transformée en zone UB **voir carte n°2**.



C'est sur la zone UL moins les 1100 m<sup>2</sup> existant que le débat de changement de zone devrait avoir lieu. **Et plus précisément : c'est sur la zone UL actuelle moins les 1100 m<sup>2</sup> d'espaces verts existant moins une autre zone maintenue en UL pour les écoles et équipements publics.**

Alors seulement la mairie pourra se vanter de créer un nouvel espace vert (si toutefois elle y arrive !), mais certainement pas via le PLU modifié tel qu'il nous est présenté dans la notice.



**Carte n°2** : reconnaissance d'un espace vert boisé déjà existant – proposition de le qualifier en Nv et donc de le rendre « hors périmètre » de la zone future à bâtir

## § 02.1.2. - MISE EN PLACE D'UN NOUVEL EMPLACEMENT DÉDIÉ À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Je ne comprends pas la nécessité d'ajouter dans le PLU l'article DG.9.

### ARTICLE. DG.9 EMPLACEMENTS 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. |

Emettons l'hypothèse que la zone à construire passe effectivement en zonage UB, le PLU actuel stipule déjà pour cette zone, je cite : « la réalisation de 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m2 de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme. »

Ce qui est prévu dans le projet énoncé par la mairie est en théorie tout à fait possible dès maintenant : **pourquoi donc ajouter ce paragraphe DG9 supplémentaire** spécifique au secteur des écoles ? **Qu'apporte-il concrètement ?**

L'ajout de ce paragraphe (noté 3.1.3 dans le PLU complet) semble dire que la modification du PLU n'est lancée que pour répondre aux besoins de l'aménagement du quartier des Verts Prés. Or un PLU doit être pensé globalement et les exceptions, s'il y en a, doivent être là pour protéger l'existant et non pas laisser la voie libre à des programmes de constructions déséquilibrés sur un dit-secteur.

Je poursuis mon questionnement ; selon la page 7 de la notice explicative, nous apprenons que : « 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 ».

Il faut rappeler l'existence d'un contrat de mixité sociale signé en 2019 et valable jusqu'en 2025 listant un certain nombre de parcelles déjà bien identifiées pour la construction de logements sociaux : le quartier des écoles prénommé **Secteur A – Secteur des Ecoles** n'y figure pas !

Quelle est donc la raison pour laquelle en cours de validité de ce contrat de mixité sociale, il est possible d'y déroger et de définir une nouvelle zone que l'on s'apprêterait à saturer de logements majoritairement sociaux ?

Je me permets d'employer un verbe peut-être un peu fort (« saturer ») mais si l'on prend juste le temps de faire le calcul suivant, peut-être me rejoindrez-vous sur cet usage – de nouveau je cite la « La Vie à Nozay » n°128 de juin 2023 :





source : « La Vie à Nozay » n°128 de juin 2023 (encore disponible à l'accueil de la mairie), page 5

### Combien de logements créés nous questionne-t-on :

$19 + 10 + 31 + 69 + 20 + 9 + 12 = 170$  logements, dont  $31 + 69 + 20 = 120$  créés **exclusivement sur le quartier des écoles** =>  $120/170 = 70\%$  du quota à construire est assigné au seul quartier des écoles !

Si je modère mon propos et retire les 31 logements primo-accédants (en effet, je ne sais dire si les logements primo-accédants entrent dans la catégorie des logements sociaux ou non), j'obtiens 89 logements sociaux sur les 170 prévus dans la commune : un quota de **52,3%**. **Cela reste impressionnant pour un quartier d'une surface de 22000 m<sup>2</sup> !**

Les programmes mentionnés sur la capture d'écran – hors quartier des écoles – font effectivement partie du contrat de mixité sociale et sont bel et bien en cours de réalisation (c'est vérifiable en se promenant sur la commune) – les parcelles situées rue des Pylandries et rue de Montlhéry, la ferme du centre-village et enfin l'extrémité nord de la rue des Verts Prés : toutes ces zones ont été cédées à un seul et même aménageur – 3F – et les travaux sont lancés et/ou bien avancés.

Plan local d'urbanisme - Commune de Nozay

<https://nozay91.fr/fr/1795601/plan-local-durbanisme-96>

Services et démarches ▾ Activités et loisirs ▾ Votre ville ▾ Recherche

### Liste de pièces jointes

CM 15 12 2022 - Deliberation 2022-05-01 Prescription revision PLU.pdf (PDF - 868,92 kB)

**Contrat de mixité social :**

Le **contrat de mixité sociale** a été signé le 23 juillet 2019 entre la Préfecture et la Mairie, il est **en quelque sorte la feuille de route** communale en termes de construction de logements.

Ce contrat de mixité sociale prévoit la construction de 9 logements rue des Pylandries, de 12 logements route de Montlhéry, de 10 logements rue des Verts Prés et de 19 logements et 5 cellules commerciales à la ferme centre village.

Le contrat de mixité sociale prévoit également la réalisation d'un nouveau quartier d'environ 500 logements, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée. Le lancement de cette opération a débuté en 2021, avec la concertation préalable qui a permis de recueillir l'avis de la population.

Je réitère donc ma question : **pourquoi faut-il spécifiquement identifier le quartier des écoles comme un futur quartier avec un si haut taux de logements à construire, majoritairement sociaux ?** Sachant que ce même quartier va déjà « faire sa part » avec les 10 logements prévus rue des Verts Prés – cf. capture d'écran ci-dessus.

### § 02.2.4.- MISE À JOUR DU TABLEAU DE COEFFICIENT BIOTOPE DE SURFACE

Dans ce paragraphe, il nous est expliqué que la mairie veut être plus efficace en matière d'environnement en osant dire que des surfaces autres que la pleine terre et des toits végétalisés pourront permettre de contribuer « aux îlots de fraîcheur ». Ceci relève d'une vraie hypocrisie de la part

des urbanistes qui osent stipuler que des surfaces semi-imperméables ou semi-ouvertes permettraient de répondre au problème d'écoulement d'eau et de fortes chaleurs en milieu urbain !

Combien de canicules devons-nous encore expérimenter pour se rendre compte du non-sens de ces concepts d'« équivalence pleine-terre » ?

Ainsi, je propose tout simplement de rester, pour le paragraphe 6 –**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** à un statut quo par rapport au PLU en vigueur - à savoir : un tableau à deux lignes tel que :

| TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE |                                                                                    |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Nature des surfaces                                                         |                                                                                    | Coefficient |
| 1. Espaces de pleine terre                                                  |  | 1           |
| 2. Toitures végétalisées                                                    |  | 0,7         |

et donc rester sur une prise en compte uniquement de coefficient égal à 1 ou bien à 0,7 pour le calcul de la proportion des espaces traités en espaces verts complémentaires. **Pas de prise en compte de coefficient inférieur à 0,7.**

#### 02.2.6. - AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES POUR LA SEULE ZONE UB

ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

4.3.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article 4.3.1.1 et, pour la seule rue de Versailles, la distance de recul est portée à  $L \geq H/2$  avec une distance de recul qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres. Cependant, au sein de cette marge de recul sont admis les balcons dont la profondeur ne peut excéder 1,50 mètre par rapport au nu de la façade.

1. Le recul ne pouvant être inférieur à 5 mètres uniquement réservé à la rue de Versailles posera nécessairement des problèmes d'impact visuel pour les riverains résidant dans les rues parallèles à cette rue de Versailles, au nord. Reculer les nouvelles constructions les fera se rapprocher des pavillons actuels → nuisance visuelle pour les habitants.
2. Dire que ce recul permettra de, je cite : « mieux prendre en compte les nuisances sonores induites par l'axe de circulation en repoussant plus dans l'unité foncière l'édification des nouvelles constructions » n'est pas recevable : ce n'est pas un recul de 2 mètres supplémentaires (passage de 3 mètres à 5 mètres de recul) qui va atténuer les bruits des véhicules roulant dans la rue de Versailles pour les futurs habitants de cette même rue.
3. En revanche, ce qui est certain c'est que ce recul créera une nuisance visuelle définitive et permanente pour les habitants actuellement installés sur le secteur UC situé au nord de la rue de Versailles.
4. Par ailleurs, lire un tel ajout de close si précise pour la configuration de la rue de Versailles m'amène à penser que les modifications apportées au PLU ne sont pas tant de l'ordre de la mise à jour de celui-ci vis-à-vis des dernières lois en vigueur post 2017 mais plutôt de l'ordre de la



nécessité d'ajouter certains critères pour rendre possible le projet que la mairie souhaite réaliser dans le fameux quartier des Verts Prés...

### Publicité de l'enquête

Le dernier sujet sur lequel je souhaite attirer votre attention concerne la publicité de l'enquête réalisée par la mairie.

1. A deux reprises, dans les feuilles d'informations intitulées NOZAY VILLAGE INFO (« NVI ») que la commune édite tous les 15 jours et distribue dans la boîte aux lettres des habitants, l'enquête publique a été rappelée.
2. Cependant :
  - **dans les NVI du 28 août 2023 et du 11 septembre 2023, seuls** les créneaux horaires auxquels vous étiez présent ont été clairement rappelés. Or l'arrêté municipal 2023-136 stipule bien en son article 4 que le registre est rendu disponible aux jours et horaires d'ouverture de la mairie. Ces créneaux de consultation libre sont tout simplement absents des NVI.

Un administré souhaitant participer à l'enquête mais n'ayant pas consulté spécifiquement l'arrêté listant la procédure de cette enquête peut avoir compris qu'il n'existait que 4 créneaux pour participer, c'est à dire ceux où vous étiez présent. Cette confusion est d'autant plus probable que l'adresse e-mail (autre moyen possible de participer et sans obligation de se rendre en mairie) n'était pas mentionnée – voir capture ci-dessous et photocopies annotées et jointes à mon document.

**ENQUETE PUBLIQUE POUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU**

C'est la première modification, depuis la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017, qui intervient dans le cadre du quartier des écoles.

Par arrêté N°2023-136 du lundi 21 août 2023, le maire de Nozay a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nozay. L'enquête publique se déroulera du **lundi 18 septembre 2023 au jeudi 5 octobre 2023 inclus**.

Objet de cette modification n°1 du PLU :

La modification n°1 du PLU vise à ajuster le règlement écrit et graphique dans le secteur des écoles des clozeaux et des verts prés afin d'y permettre la réalisation d'un programme mixte permettant à la commune :

- De mettre en place un nouvel équipement scolaire aux normes énergétiques, environnementales et fonctionnelles ;
- De mettre en place des règles pour concevoir un projet apportant une réponse concrète aux objectifs de mixité sociale et urbaine ;
- D'apporter au futur quartier des Ecoles une meilleure intégration écologique et environnementale par la mise en œuvre de solutions conduisant à limiter les effets d'îlots de chaleur urbain ;
- D'apporter une réponse face aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logements locatifs sociaux ;
- Répondre aux attentes du parcours résidentiel des nozéens depuis les jeunes jusqu'aux seniors (logements locatifs intermédiaires, intergénérationnels, ...)
- Compléter le lexique et les annexes du PLU ;
- Prendre en compte certaines évolutions législatives et réglementaires.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie :

- Le Lundi 18 septembre 2023 de 9h à 12h
- Le Samedi 23 septembre 2023 de 9h à 12h
- Le Mardi 26 septembre 2023 de 14h à 17h
- Le jeudi 5 octobre 2023 de 14h30 à 17h30

Pas d'adresse e-mail mentionnée

**source** : NVI du 28 août 2023 et NVI du 11 septembre (même paragraphe présenté à chaque fois)

- Et lorsque l'adresse e-mail est mentionnée, elle comportait une erreur :

**ENQUETE PUBLIQUE POUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU**

C'est la première modification, depuis la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017,  
qui intervient dans le cadre du quartier des écoles.

Par arrêté N°2023-136 du lundi 21 août 2023, le maire de Nozay a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nozay.

L'enquête publique se déroulera du **lundi 18 septembre 2023 au jeudi 5 octobre 2023 inclus**.

Objet de cette modification n°1 du PLU :

La modification n°1 du PLU vise à ajuster le règlement écrit et graphique dans le secteur des écoles des clozeaux et des verts près afin d'y permettre la réalisation d'un programme mixte permettant à la commune :

- De mettre en place un nouvel équipement scolaire aux normes énergétiques, environnementales et fonctionnelles ;
- De mettre en place des règles pour concevoir un projet apportant une réponse concrète aux objectifs de mixité sociale et urbaine ;
- D'apporter au futur quartier des Ecoles une meilleure intégration écologique et environnementale par la mise en œuvre de solutions conduisant à limiter les effets d'îlots de chaleur urbain ;
- D'apporter une réponse face aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logements locatifs sociaux ;
- Répondre aux attentes du parcours résidentiel des nozéens depuis les jeunes jusqu'aux séniors (logements locatifs intermédiaires, intergénérationnels, ...)
- Compléter le lexique et les annexes du PLU ;
- Prendre en compte certaines évolutions législatives et réglementaires.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie :

- Le mardi 26 septembre 2023 de 14h à 17h
- Le jeudi 5 octobre 2023 de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées :

- sur le registre d'enquête
- par écrit à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie de Nozay - place de la mairie - 91620 Nozay
- par mail à l'adresse [directionurbanisme@nozay91.fr](mailto:directionurbanisme@nozay91.fr) en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Nozay » et à l'attention du commissaire-enquêteur.

Il manque **le point** entre 91 et fr

**source : NVI du 25 septembre 2023**

- Enfin, et peut-être le plus important, les articles R123-11 et L123-10 du code de l'environnement stipulent qu'un affichage doit être réalisé sur les lieux concernés par l'objet de l'enquête :

1. **R123-11 § IV.** - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.
2. **L123-10 §1 I.-** Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

- En ce dernier jour d'enquête, je vous inviterais à aller faire le constat par vous-même : il existe deux panneaux d'affichage administratif dans le secteur des écoles : un devant l'école maternelle des Clozeaux et un autre devant l'école élémentaire des Verts Prés – aucun affichage n'a été réalisé à ces deux endroits et il n'y aucune impossibilité matérielle qui pourrait justifier le non-affichage (panneaux en bon état, accessibles et bien garnis par ailleurs des dernières informations locales de la commune).

- A moins que la commune ait omis de prévoir cet affichage ? Je me pose la question en lisant l'article 6 de l'arrêté n°2023-136 où aucun des lieux prévus pour affichage ne se trouve dans le quartier des Verts Prés :

**Article 6**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le lundi 04 septembre 2023 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le samedi 23 septembre 2023 et le lundi 25 septembre 2023 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie de Nozay - place de la mairie 91620 Nozay, ainsi que Résidence Bellevue, Arrêt de bus de Lunézy, Chemin du Bois Monsieur/Allée des Petits Champs, Rue Marguerite Rathuis/Allée des Marguerites, Grande rue et Chemin Saint-Pierre/RD 35 et sur le site internet [www.nozay91.fr](http://www.nozay91.fr).





ARVP – Association des Riverains du quartier des Verts Prés  
[arvp.nozay91@gmail.com](mailto:arvp.nozay91@gmail.com)

Monsieur Joël EYMARD, Commissaire Enquêteur  
Mairie de Nozay  
Place la Mairie  
91620 Nozay

Nozay, le 5 octobre 2023

**Objet : enquête publique pour la modification simplifiée n°1 du PLU / projet « Quartier des écoles »**

Pièces jointes :

- PJ1 - Lettre signée par une soixantaine d'habitants de Nozay, contenant des propositions d'évolution du PLU, et les points de désaccord avec le projet actuel.
  - o (l'original est remis en main propre à Monsieur le Commissaire Enquêteur)
- PJ2 - Email de demande de mise à disposition du dossier de saisine de la MRAe
- PJ3 - Email de constat d'un manque de moyens mis à disposition du public pour le recueil des observations
- PJ4 – Descriptif des lieux d'affichage de l'avis d'enquête public, et du non affichage dans le quartier des Verts Prés

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, nous vous adressons la position de l'association ARVP, et de ses adhérents, vis-à-vis du projet du « Quartier des écoles », et du projet associé de modification simplifiée du PLU.

Des anomalies dans le processus de modification du PLU et dans le déroulement de l'enquête publique ont été relevées, et sont également explicitées dans cette lettre.

L'ARVP est consciente des besoins de la commune, des obligations légales, des enjeux énergétiques et économiques, et des enjeux sociétaux et environnementaux. En particulier, l'ARVP supporte :

- La nécessité de rénover les infrastructures scolaires maternelles et primaires du quartier ;
- La nécessité d'augmenter le nombre de logements sociaux, la commune étant en carence ;
- La proposition de créer des logements pour offrir un parcours résidentiel complet aux Nozéens, et futurs Nozéens ;
- La préservation de la qualité de vie du quartier, de son environnement et de sa végétation.



Cependant, l'ARVP n'adhère pas à la solution constituée par le projet actuel de la municipalité. En cause : sa démesure, sa précipitation, et l'absence de concertation. La modification simplifiée n°1 du PLU est construite uniquement pour lever les contraintes de ce projet, sans autre forme de vision sur l'urbanisme futur de Nozay. C'est pourquoi l'ARVP ne souscrit pas à ce projet d'évolution du PLU, précisément pour les motifs suivants :

- Modifier le zonage « UL » (équipements collectifs) en zonage « UB » (faubourgs centraux) pose des problèmes majeurs :
  - Les implantations des équipements collectifs (écoles, centre de loisir) ne seront pas sanctuarisées, et il sera possible de construire des logements accolés, ou par-dessus par exemple. Cette configuration a été unanimement rejetée lors des réunions d'information des riverains. Les parents d'élèves n'ont pas été informés.
  - La hauteur des constructions pourrait atteindre 13 mètres (c'est ce que prévoit le projet immobilier). Cette hauteur ne s'inscrit pas dans le quartier, où la totalité des constructions mesure généralement moins de 8 mètres. La hauteur maximum autorisée par le PLU (et historiquement par le POS) est de 9 mètres.
  - Une hauteur de 13 mètres va créer des vis-à-vis pour tous les riverains, et nuire à leur intimité. Il n'existe pas de situation de vis-à-vis dans les quartiers riverains actuellement, ce qui constitue un pilier de la qualité de vie.
  - Les surfaces de pleine terre actuelles représentent aujourd'hui 23% de la surface de la zone (5000m<sup>2</sup> / 2,2Ha). La zone « UB » impose uniquement 15% de surface en pleine terre. Le projet présenté, va par sa dimension (emprise au sol des constructions, des parkings, des cours de récréation) artificialiser massivement le sol, et par conséquent réduire la surface de pleine terre.
- L'introduction d'un « tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine terre » autorise la comptabilisation de surfaces artificialisées (« semi-perméable » et « semi-ouverte ») en « espaces verts complémentaires ». Or aucune végétation ne pousse sur ces surfaces artificielles. Ce mécanisme permet de compter les surfaces de parking et de cour de récréation drainantes en « espaces verts ». Cette évolution autorise toute simplement la destruction de la végétation existante.

L'ARVP s'est formée dans une démarche constructive, souhaitant que les évolutions du quartier soient adaptées aux besoins, soient raisonnées, respectueuses des habitants actuels et futurs, et respectueuse de l'environnement. Aussi l'ARVP émet les propositions suivantes d'évolution du PLU, rendant possible un projet d'évolution du quartier :

- Sanctuariser la zone d'implantation des équipements collectifs (écoles, centre de loisir), en conservant ses surfaces en zone « UL ». Nous souhaitons protéger nos enfants, nos enseignants et équipes éducatives, leur scolarité et conditions d'enseignement.
- La zone non dédiée aux équipements collectifs est modifiée dans une zone « Ux » [à nommer] permettant la construction de logements, et ayant les caractéristiques ci-dessous.
- Le découpage entre la zone sanctuarisée « UL » et la zone « Ux » est à définir, en concertation avec la population, la municipalité faisant des propositions.
- Caractéristiques de la zone « Ux » :
  - Hauteur limitée à 9 mètres au faîtage.
  - Respect de l'architecture et de l'harmonie des quartiers environnants :
    - Les paragraphes 5.1 à 5.4 des zones UB ou UC conviennent.
    - Obligation de toitures à pente (tuiles, ardoises, zinc)

- Maintien de la règle du recul : H/2 et minimum 3m
- 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :
  - 25% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
  - plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires
- Supprimer l'association « végétalisation »/« perméabilité du sol » : dans le « tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine terre » appliquer un coefficient de zéro pourcent (0,0) aux surfaces perméables mais non végétalisées :
  - Surface « semi-perméable »
  - Surface « semi-ouverte »
- « Gestion des eaux pluviales à la parcelle » : créer une règle liée à la perméabilité du sol, indépendante des règles de végétalisation, par exemple en imposant un taux de perméabilité minimum global du terrain, ou un taux de surface perméable minimum sur la parcelle, à l'instar de la règle des « espaces verts complémentaires ».
- Nota 1 : ces 2 dernières propositions ont la vertu d'imposer une surface minimale de véritables espaces verts, empêchant qu'ils soient remplacés par trop de parkings/sols artificiels, et imposent que les parkings (il en faut), les cours de récréation, les parvis... soient obligatoirement drainants. On n'oublie pas que la pleine terre est le sol le plus efficace pour absorber les eaux pluviales.
- Nota 2 : ces 2 dernières propositions pourraient être appliquées à l'ensemble des zones urbanisées du PLU.
- Garantir la mixité sociale en définissant un taux maximal de logements sociaux, à définir en concertation avec les habitants. Le minimum proposé de 30% semble correct et permet de combler la carence. Dans le cas d'un nombre important de logements (construction/programme/opération >20 logements par exemple), il serait judicieux de fixer un taux maximal pour ne pas déséquilibrer la mixité. C'est un facteur clé de réussite pour l'évolution du quartier (applicable également à tous les quartiers de Nozay).

Les évolutions du PLU proposées par l'ARVP rendent possibles la construction d'un projet répondant aux besoins et obligations de la commune.

Les Nozéens, adhérents de l'ARVP ou non, riverains ou habitants d'autres quartiers de Nozay, parents d'élèves, usagers des équipements collectifs, se sont mobilisés au cours de l'enquête publique par trois canaux :

- En écrivant dans le registre mis à disposition à la mairie
- En envoyant leurs observations par mail
- En signant une lettre contenant des propositions, et décrivant des points de désaccord avec le projet actuel

Cette lettre, signée par une soixantaine d'habitants de Nozay, est annexée à ce courrier et l'original vous est remis en main propre, Monsieur le Commissaire Enquêteur.



Concernant le processus de modification du PLU, 3 anomalies ont été relevées par l'ARVP, qui souhaite les porter à votre connaissance :

#### 1. Dossier de saisine et avis de la MRAe

Dans sa communication sur le projet du « Quartier des écoles », et sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, la municipalité avance des arguments tels que la « renaturation » du quartier, la « création d'un espace vert de 1000m<sup>2</sup> », la « création d'îlots de fraîcheur » ou la « création de cour oasis ». Cette communication est adressée à la population, et aux personnes publiques, dont la MRAe. La MRAe a mis en ligne la « notice explicative » de modification du PLU que la municipalité a transmis à la MRAe.

La municipalité n'a par ailleurs pas recensé la végétation présente actuellement dans le quartier des Verts Prés, soit 65 arbres âgés de 30 ans en moyenne, et 5000m<sup>2</sup> de surface végétale en pleine terre.

Au global, la modification du PLU proposée (zonage « UB »), et le projet présenté vont détruire tous les arbres, réduire drastiquement la surface de pleine terre, et comptabiliser des surfaces artificialisées et drainantes en équivalent d'espace vert, « amortissant » le bilan négatif.

Ni la population, ni la MRAe n'ont connaissance du bilan réel du projet. L'ARVP estime que la MRAe a pu rendre un avis basé sur une fausse déclaration. Nous avons sollicité la mairie pour que soit mis à disposition le dossier complet de saisine de la MRAe, sans réponse à ce jour. Nous demandons une clarification de ce sujet, il s'agit de l'environnement et du patrimoine des habitants de Nozay.

L'email envoyé à ce sujet à M. le Maire et M. le directeur de l'urbanisme est annexé à ce courrier.

#### 2. Information de la population concernant l'enquête publique

Dans l'arrêté municipal numéro 2023-136 sont définis les lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique.

La localisation choisie pour l'affichage de l'avis d'enquête publique conviendrait parfaitement pour une révision générale du PLU, car elle prévoit des lieux disposés aux quatre coins de la ville.

Cependant, ce choix n'est pas adapté à la révision simplifiée n°1 du PLU qui concerne tout particulièrement le quartier des Verts Prés. L'avis d'enquête publique n'a pas été affiché dans le quartier concerné, qui est pourtant équipé de panneaux d'affichage protégés, et en particulier devant les écoles qui constituent un lieu de fort passage des riverains. Les 2 arrêts de bus de la rue de Versailles à proximité du quartier concerné auraient également pu servir de lieux d'affichage protégés.

L'ARVP considère que la population n'a pas été correctement informée, et en particulier les riverains, parents d'élèves et usagers du gymnase du COSEC (dont une grande majorité n'a pas été conviée aux réunions d'information « des riverains »). A fortiori, la concertation n'a pas eu lieu, et ces habitants n'ont pas eu l'information nécessaire pour se prononcer dans le cadre de l'enquête publique.

Un document illustrant les lieux d'affichage de l'avis, et les lieux où il aurait fallu afficher est annexé à ce courrier.

### 3. Moyens mis à disposition du public pour l'enquête publique

A partir de vendredi 29/09/2023, le registre mis à disposition de la population pour s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique était complet ; il n'y avait plus de page libre pour écrire.

Le samedi 30/09/2023, la mairie (une employée de la mairie) a proposé à une habitante de « revenir plus tard ». Cela n'étant pas possible, la mairie a proposé une feuille blanche volante, non agrafée, non cotée, non-paraphée à l'habitante.

Les moyens mis en place pour le recueil des observations des habitants ne sont pas suffisants, ce qui nous semble constituer une entrave à l'enquête publique, et ce qui n'est pas conforme à l'arrêté 2023-136 pris par Monsieur le Maire.

La situation a été rectifiée le 02/10/2023.

En ces conditions, il est raisonnable de penser qu'entre le 29/09/2023 et le 30/09/2023 inclus, d'autres habitants n'ont pas inscrit leurs observations, n'ayant pas tenté ou insisté pour qu'on leur en donne les moyens.

L'email envoyé à ce sujet à M. le Maire et M. le directeur de l'urbanisme est annexé à ce courrier.

L'ARVP vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'être à l'écoute des habitants de Nozay, et de recueillir de manière impartiale nos observations et propositions.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

L'association ARVP



# ANNEXES

## Participation collective & citoyenne

### à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay, concernant principalement le quartier des Verts Prés

À l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur

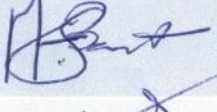
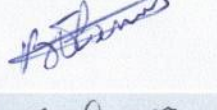
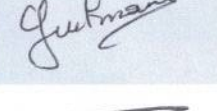
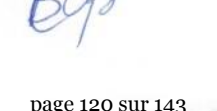
Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m<sup>2</sup>) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

| Nom      | prénom     | Adresse                | Contact (mail / tel.)       | Date  | Signature                                                                             |
|----------|------------|------------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| MIGON    | Juliane    | 1 Allée des Marnaniers | vmigon@chul-internet.fr     | 29/09 |  |
| GALVAO   | Paulo      | 1 Allée des Marnaniers | galvao.paul@gmail.com       | 29/09 |  |
| Morisson | Barthélémy | 15 chemin Neuf         | barthélémy.morisson@free.fr | 29/09 |  |
| FLAMENT  | Beauregard | 2 rue de la Chapelle   | mod.Hc-flament@gmail.com    | 30/09 |  |
| GUILMAIN | Annick     | rue Colette            |                             | 30/09 |  |
| MAURIER  | Isabelle   | rue du vieux lavoir    | maurier.isa@gmail.com       | 30/09 |  |
| LASSY    | Beatrice   | rue des Frères Lumière |                             | 30/09 |  |



## Participation collective & citoyenne à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay, concernant principalement le quartier des Verts Prés

A l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

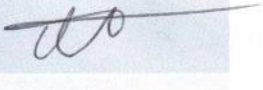
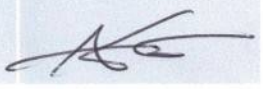
Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie, et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m<sup>2</sup>) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

| Nom      | prénom   | Adresse               | Contact (mail / tel.)  | Date     | Signature                                                                             |
|----------|----------|-----------------------|------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| CHANTOME | Fanny    | 1 rue Jean Normand    |                        | 30/09/23 |  |
| BEASSE   | Claude   | 12 Rue Villardieu     | claud.beasse@orange.fr | 30/09/23 |  |
| NINU     | VERONICA | 23 minuvenerica@gmail |                        | 30.09.23 |  |
| NITOI    | TINEL    |                       |                        | 30.09.23 | M.T.                                                                                  |
| ALLARD   | Grélie   | 5 allée du Roses      |                        | 2.10.23  |  |



**Participation collective & citoyenne**  
**à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay,**  
**concernant principalement le quartier des Verts Prés**

Modification n°1 du PLU de Nozay

Dossier E23000044/78

A l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

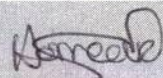
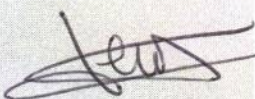
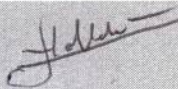
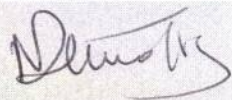
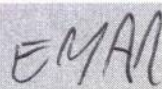
Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie, et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m²) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

| Nom      | prénom | Adresse                                 | Contact (mail / tel.)  | Date       | Signature                                                                             |
|----------|--------|-----------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| HORREARD | SARAH  |                                         |                        | 28/09/2023 |  |
| DEVAUX   | Sophie |                                         |                        | 28/09/23   |  |
| HADDADI  | ERIC   | 5, rue de la<br>Nauclair<br>91620 NOZAY | ERIC.HADDADI@gmail.com | 28/09/23   |  |
| Denali   | Nazine | Rue du F.<br>Lemire<br>91620 NOZAY      |                        | 28/9/23    |  |
| MONTEIRO | Manu   |                                         |                        | 28/9/23    |  |



[illegible]



# à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay, concernant principalement le quartier des Verts Prés

Modification n°1 du PLU de Nozay

Dossier E23000044/78

A l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

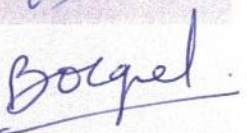
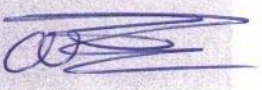
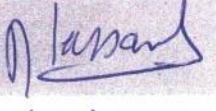
Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie, et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

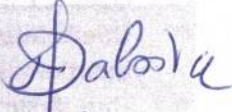
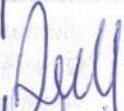
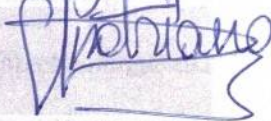
- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m<sup>2</sup>) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

| Nom        | prénom   | Adresse                   | Contact (mail / tel.) | Date     | Signature                                                                             |
|------------|----------|---------------------------|-----------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| GRECO      | Sylvie   | 5 allée des marronniers   | agrecosylvie@gmail    | 28/09/23 |  |
| Bocquel    | Cathérin | 7 chemin Jones Plaines    |                       | 1/10/23  |  |
| ARONDEL    | Daniel   | 3, Allée des Groseillers  |                       | 01/10/23 |  |
| KVASNEVSKI | Jolande  | 10 rue de la Folie Bessin |                       | 2/10/23  |  |
| LASSAUT    | Nauphine | Rue de la Folie Bessin    |                       | 2/10/23  |  |
| AURRAY     | Florent  | 3 Allée F. MISTRAL        |                       | 4/10/23  |  |



| Nom     | prénom    | Adresse                      | Contact (mail ou tel.)   | Date      | Signature                                                                           |
|---------|-----------|------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| CHAPTAL | Elisabeth | 16, rue de la Folie - Bessin | elappt1@wanadoo.fr       | 2/10/2023 |  |
| PIRES   | Christine | 50 allée des Magnanimes      | christine.gmg1@gmail.com | 02/10/23  |  |
| Blanche | NATHALIE  | 5, rue de la Saulaie 91620   |                          | 2/10/23   |  |
| PIRES   | João      | 4 Allée des Genêts<br>Nozay  | joao.pires.1@live.fr     | 2/10/23   |  |
| BOT     | Yannick   | 8 rue de la Folie Bessin     |                          | 3/10/23   |  |

|           |          |                                       |  |          |                                                                                       |
|-----------|----------|---------------------------------------|--|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| DACOSTA   | Martine  | Rue de la Folie Bessin.               |  | 4/10/23  |    |
| DESCHAMPS | Florence | Grue du Ruisseau blanc<br>NOZAY 91620 |  | 04/10/23 |   |
| ANDRIANA  | Sandra   | Chemin Longréage                      |  | 04/10/23 |  |



Modification n°1 du PLU de Nozay

Participation collective & citoyenne

Dossier E23000044/78

à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay,  
concernant principalement le quartier des Verts Prés

A l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie, et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m<sup>2</sup>) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

| Nom      | prénom | Adresse             | Contact (mail / tel.) | Date      | Signature |
|----------|--------|---------------------|-----------------------|-----------|-----------|
| Blanchet | Nicole | 4 allée des Avenues |                       | 2/10/2023 | Blanchet  |
|          |        |                     |                       |           |           |
|          |        |                     |                       |           |           |
|          |        |                     |                       |           |           |
|          |        |                     |                       |           |           |



**Participation collective & citoyenne**  
**à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay,**  
**concernant principalement le quartier des Verts Prés**

Modification n°1 du PLU de Nozay

Dossier E23000044/78

A l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

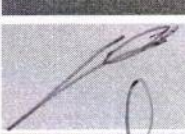
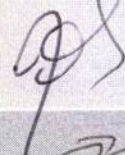
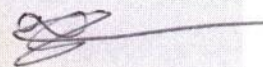
Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie, et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m<sup>2</sup>) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

| Nom     | prénom   | Adresse                    | Contact (mail / tel.) | Date       | Signature                                                                             |
|---------|----------|----------------------------|-----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| LESEC   | Cyril    | 15 rue<br>Maurice Lagard   | lesecyril91@gmail.com | 04/10/2023 |  |
| Moulin  | François | 4 rue J.J.<br>Rousseau     | /                     | 04/10/2023 |  |
| VIVIER  | Clément  | 3 rue<br>J.                | /                     | 04/10/2023 |  |
| ROUPNEL | Laïc     | Rue du bois<br>clair       | /                     | 04/10/2023 |  |
| BWAÏK   |          | Rue S <sup>t</sup> Germain |                       | 04/10/2023 |  |



[illegible]



**Participation collective & citoyenne**  
**à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay,**  
**concernant principalement le quartier des Verts Prés**

Modification n°1 du PLU de Nozay

Dossier E23000044/78

A l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

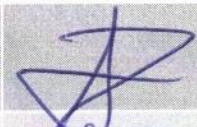
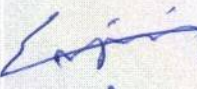
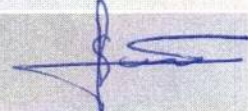
Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie, et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m²) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

| Nom       | prénom  | Adresse                                     | Contact (mail / tel.)           | Date       | Signature                                                                             |
|-----------|---------|---------------------------------------------|---------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ziadi     | Simon   | 14 chemin des<br>Jons Navies<br>51620 NOZAY | simonziadi@<br>hotmail.fr.      | 30/05/23   |  |
| Ziadi     | Richard | 14 ch. des<br>Jons Navies<br>51620 NOZAY    | richardlenozay<br>@gmail.com    | 01/10/23   |  |
| Ziadi     | Hugo    | 14 Ch. des<br>Jons Navies<br>51620 Nozay    | spom4490@<br>gmail.com          | 01/10/23   |  |
| SANGIORGI | Cyril   | 6 rue des frères<br>Lumière 51620<br>NOZAY  | sangiorgicyril@<br>gmail.com    | 04/10/23   |  |
| SANGIORGI | Anaëlle | 6 rue des Frères<br>Lumière 51620<br>NOZAY  | anaëlle.sangiorgi<br>@gmail.com | 04.10.2023 |  |





[illegible]



# Participation collective & citoyenne

## à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay, concernant principalement le quartier des Verts Prés

A l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie, et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m<sup>2</sup>) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

| Nom    | prénom | Adresse                      | Contact (mail / tel.) | Date    | Signature                                                                             |
|--------|--------|------------------------------|-----------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| LORENT | Nicole | 5-ALLÉE THEODORAKIS<br>NOZAY | 06.98.01.52.48        | 4/10/23 |  |
|        |        |                              |                       |         |                                                                                       |
|        |        |                              |                       |         |                                                                                       |
|        |        |                              |                       |         |                                                                                       |
|        |        |                              |                       |         |                                                                                       |
|        |        |                              |                       |         |                                                                                       |



à l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay,  
concernant principalement le quartier des Verts Prés

Modification n°1 du PLU de Nozay

Dossier E23000044/78

A l'intention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous, habitants des Verts Prés, ou d'autres quartiers de Nozay sommes attachés à notre cadre de vie, et nous opposons au projet de modification simplifiée n°1 du PLU en son état actuel, pour les motifs suivants :

- Il n'y a eu aucune véritable concertation avec les habitants et riverains : tout est fait pour mettre la population devant un fait accompli, les informations sont tardives, distillées. Les questions des riverains restent sans réponse, et l'avis exprimé de la population n'est pas respecté.
- Une révision générale du PLU décidée fin 2022 est déjà en cours... Pourquoi en lancer une seconde en parallèle et à la hâte ?
- Le changement de zonage du projet, de « UL » (=zone d'équipements collectifs) à « UB » (=zone de faubourgs centraux) ouvre la porte à tous les excès dans un quartier verdoyant, et aéré : destruction des espaces naturels, dont notamment 65 arbres, hauteur de construction déraisonnable (13 mètres !), densité de logements disproportionnée.

Nous demandons :

- Que la zone d'implantation des équipements collectifs (école, centre de loisir...) reste en zonage « UL » pour sanctuariser cet espace dédié aux enfants de Nozay, et éviter que des habitations émergent un jour dans la cour de récréation. (Ceci est rendu possible en zonage « UB » !)
- Que les espaces verts soient préservés, tant les arbres, que la surface naturelle de pleine terre (~5000m<sup>2</sup>) :
- Que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soit saisie de nouveau, en exposant la réalité du quartier : la surface d'espaces verts qui seront détruits, les 65 arbres que le projet détruira.
- Que la surface minimale d'espaces libres – espace végétalisé – soit de 40% au moins, et que la surface de pleine terre soit de 25% au moins (= portion de surface actuelle en pleine terre dans le quartier des Verts Prés)
- Que les surfaces artificialisées drainantes non végétalisées ne soit pas comptées comme « partiellement végétalisées » (ce que le projet de modif de PLU propose !)

Les signataires de cette lettre reconnaissent être habitants et/ou propriétaires d'un logement à Nozay.

| Nom       | prénom  | Adresse                              | Contact (mail / tel.)       | Date      | Signature   |
|-----------|---------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------|
| Stéphanie | Anne    | 1 allée des<br>Buissons ardens       | anne.chapelle<br>@gmail.com | 4.10.2023 | [Signature] |
| QUÉRE     | Jacques | 2 bis Rue des<br>Verts Prés<br>NOZAY | /                           | 5/10/2023 | [Signature] |
| Quère     | Johann  | 2 bis Rue des<br>Verts Prés<br>NOZAY | /                           | 5/10/2023 | [Signature] |
|           |         |                                      |                             |           |             |
|           |         |                                      |                             |           |             |
|           |         |                                      |                             |           |             |
|           |         |                                      |                             |           |             |
|           |         |                                      |                             |           |             |

**gabyguillaume@hotmail.com**

---

**De:** Guillaume GIBEAUX  
**Envoyé:** dimanche 1 octobre 2023 19:42  
**À:** directionurbanisme@nozay91.fr  
**Cc:** Guillaume GIBEAUX  
**Objet:** Enquête publique pour la modification n°1 du PLU de Nozay - Demande dossier de saisine MRAe  
**Pièces jointes:** Projet Quartier des écoles - Demande de mise à disposition de documents

Message à l'attention de M. Joël EYMARD, Commissaire Enquêteur, et de Monsieur le Maire, et de Monsieur le Directeur de l'urbanisme de Nozay

Messieurs,

Dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de Nozay, j'ai sollicité M. le Maire et M. le Directeur de l'urbanisme de Nozay le 27/09/2023 afin que soit mis à disposition de l'association ARVP le dossier de saisine de la MRAe. (PJ).

Ce dossier n'a pas été mis à disposition à ce jour.

Ce dossier est essentiel dans le cadre de l'enquête publique en cours, puisqu'il devrait contenir l'état des lieux environnemental du quartier des Verts Prés, comme le prévoit le Code de l'Environnement.

Le quartier des Verts Prés est aujourd'hui un véritable poumon vert et un îlot de fraîcheur pour Nozay.

La population de Nozay est informée par le porteur de projet de l'intention de « créer d'un square de 1000m<sup>2</sup> ». Cependant, la population de Nozay n'a pas été informée de l'état des lieux environnemental actuel, et du bilan environnemental prévisionnel du projet.

Nous considérons qu'il est indispensable de mettre à disposition le dossier de saisine de la MRAe pour la parfaite information de la population lors de l'enquête publique, et pour avoir l'assurance que les pouvoirs publics et la population partagent la même information.

Le Code de l'Environnement prévoit dans son article L123-13 que « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. [...] Il peut en outre recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public. »

Monsieur le Commissaire enquêteur, vous conviendrez nous l'espérons de l'importance de communiquer ces informations à la population. Dans l'affirmative, nous vous prions de bien vouloir appuyer notre requête.

Je vous prie, Messieurs, de bien vouloir accuser réception à cet email, afin d'avoir la garantie du déroulement respectueux de l'enquête publique.

Bien cordialement,

Guillaume GIBEAUX





**gabyguillaume@hotmail.com**

---

**De:** Guillaume GIBEAUX  
**Envoyé:** mercredi 27 septembre 2023 13:40  
**À:** directionurbanisme@nozay91.fr  
**Cc:** ARVP Nozay91  
**Objet:** Projet Quartier des écoles - Demande de mise à disposition de documents

Message à destination de Monsieur le Maire, et de Monsieur de Directeur de l'Urbanisme de Nozay  
Copie : M. Jean Battiston, Président de l'ARVP - Association des Riverains des Verts Prés

Messieurs,

Dans le cadre du projet du « Quartier des écoles », et de l'enquête publique en cours sur la modification simplifiée du PLU, nous souhaiterions pouvoir consulter les documents suivants :

- Le dossier complet émis par la mairie à destination de la MRAe
- Le dossier de demande de subvention au titre de la DSIL 2023 émis pour évaluer l'aide possible pour la rénovation des écoles.
- La réponse à cette demande de subvention

Ces documents étant très récents, ils doivent toujours être sur vos bureaux. Aussi nous vous prions de bien vouloir nous les fournir / nous laisser les consulter avant la fin de la semaine.

En vous remerciant pour votre diligence.

Bien cordialement,

Guillaume GIBEAUX



Membre de l'ARVP



**gabyguillaume@hotmail.com**

---

**De:** Guillaume GIBEAUX  
**Envoyé:** dimanche 1 octobre 2023 18:47  
**À:** directionurbanisme@nozay91.fr  
**Cc:** Guillaume GIBEAUX  
**Objet:** Enquête publique pour la modification n°1 du PLU de Nozay - Constatation d'une anomalie

**Importance:** Haute

Message à l'attention de M. Joël EYMARD, Commissaire Enquêteur, et de Monsieur le Maire, et de Monsieur le Directeur de l'urbanisme de Nozay

Messieurs,

Je souhaiterais porter à votre connaissance une anomalie dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de Nozay.

Samedi 30/09/2023 à 11h15 environ, j'ai personnellement constaté, en présence de témoins, qu'il n'était pas possible d'inscrire des observations dans le registre mis à la disposition du public à la mairie de Nozay.

Dans les faits,

- A 11h15, une habitante de Nozay est venue à la mairie afin d'inscrire ses observations dans le registre
- Le registre n'avait plus de page disponible pour écrire ses observations
- La dernière observation inscrite dans le registre datait, à ce moment, du 29/09/2023
- En l'absence d'une personne responsable de l'enquête publique (urbanisme ?), une employée de la mairie présente à ce moment a proposé à l'habitante de « revenir plus tard ». Cette personne ne pouvant pas revenir plus tard, a demandé qu'une solution lui soit proposée pour écrire de façon manuscrite dans le registre. L'employée a fourni une feuille blanche (mobile donc), à l'habitante pour qu'elle puisse écrire ses observations. L'employée a refusé d'agrafer cette feuille dans le registre, indiquant que ce serait à une personne de l'équipe urbanisme de le faire le lundi suivant. Cette personne a fait son possible pour débloquent la situation, en appliquant les consignes qu'elle avait dû recevoir. Nous pouvons la remercier d'avoir proposé une solution.

Cet événement pose problème à plusieurs niveaux quant au bon déroulement de l'enquête publique :

- Les moyens mis en place pour le recueil des observations des habitants ne sont pas suffisants, ce qui constitue une entrave à l'enquête publique.
- Proposer de « revenir plus tard » n'est pas une solution correcte, chacun n'ayant pas cette possibilité dans le délai de l'enquête publique.
- Mettre à disposition une feuille mobile, non-cotée, non-paraphée n'est pas conforme à l'article 4 de l'arrêté 2023-136 pris par Monsieur le Maire. Le risque étant la perte d'observations délivrées en vue d'être remises au Commissaire Enquêteur.
- En ces conditions, il est raisonnable de penser que depuis le 29/09/2023 d'autres habitants n'aient pas inscrit leurs observations, n'ayant pas tenté ou insisté pour qu'on leur en donne les moyens.

J'ose imaginer que cette situation est involontaire, et en partie due à la forte mobilisation des habitants de Nozay dans cette enquête. Néanmoins, Monsieur le Commissaire Enquêteur, vous voudrez bien appliquer les mesures adéquates en cette situation.

Je vous prie, Messieurs, de bien vouloir accuser réception à cet email, afin d'avoir la garantie que vous êtes bien informés du déroulement de l'enquête publique.

Bien cordialement,

Guillaume GIBEAUX

91920 Nozay

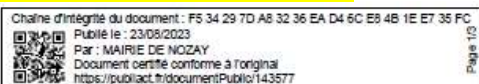


# Enquête publique pour la modification simplifiée n°1 du PLU de Nozay

Publicité de l'enquête publique

Affichage public dans Nozay, et en particulier dans le quartier des Verts  
Prés concerné par la modification du PLU

Association ARVP,  
2 octobre 2023

**Arrêté municipal****Commune de NOZAY  
(Essonne)****Canton des ULIS  
Arrondissement de PALAISEAU**

2023-136

**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETÉS DU MAIRE****ARRÊTÉ DE MISE EN ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE NOZAY****Article 6**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le lundi 04 septembre 2023 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le samedi 23 septembre 2023 et le lundi 25 septembre 2023 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie de Nozay - place de la mairie 91620 Nozay, ainsi que Résidence Bellevue, Arrêt de bus de Lunézy, Chemin du Bois Monsieur/Allée des Petits Champs, Rue Marguerite Rathuis/Allée des Marguerites, Grande rue et Chemin Saint-Pierre/RD 35 et sur le site internet [www.nozay91.fr](http://www.nozay91.fr).

**Article 14**

Le présent arrêté sera notifié au préfet et affiché pendant un mois en mairie.  
Il sera, en outre, téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait à Nozay, le 21 août 2023



Le Maire,

Didier PERRIER

**Avis de l'ARVP**

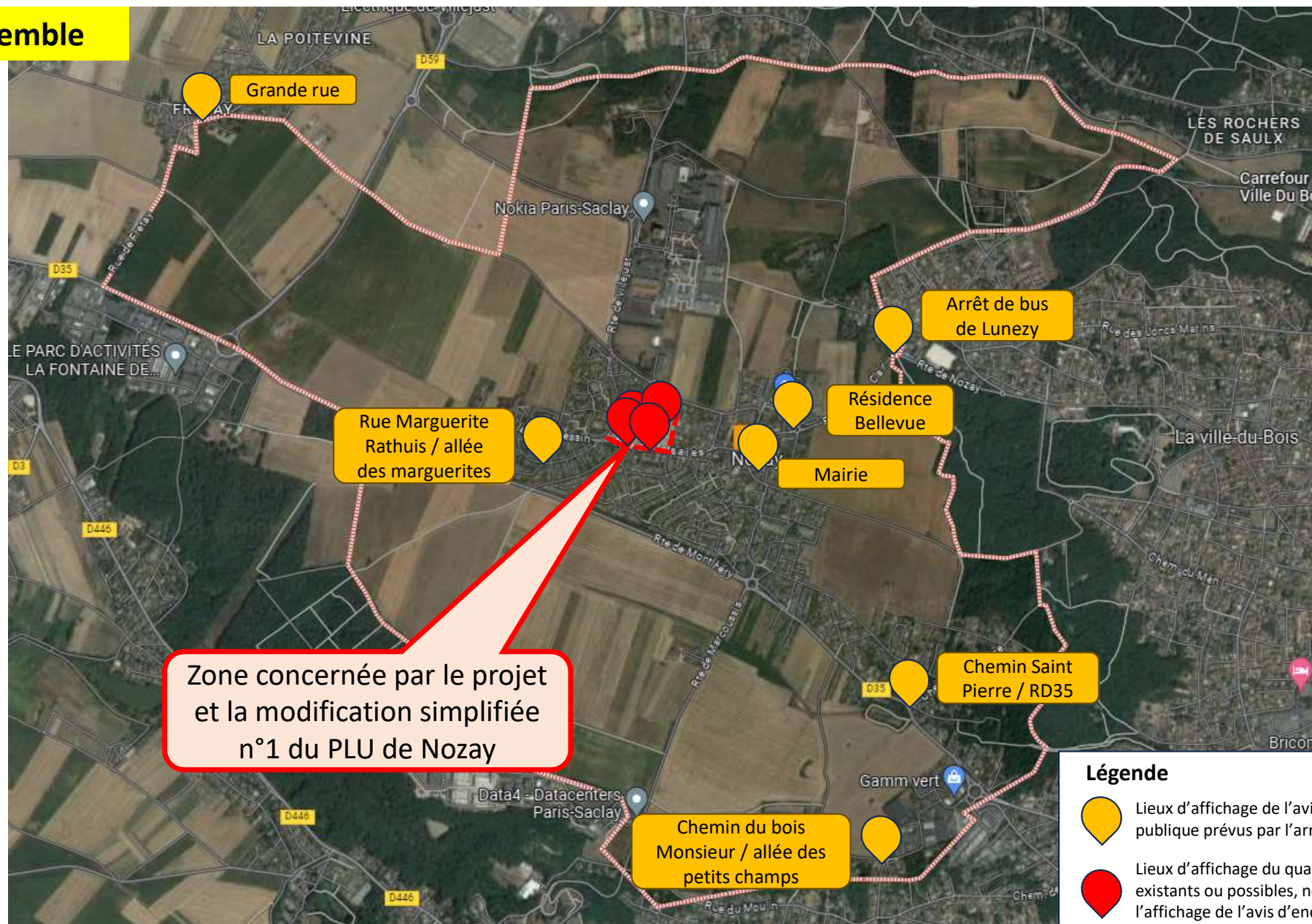
La localisation choisie pour l'affichage de l'avis d'enquête publique conviendrait parfaitement pour une révision générale du PLU, car elle prévoit des lieux disposés aux quatre coins de la ville.

Cependant, ce choix n'est pas adapté à la révision simplifiée n°1 du PLU qui concerne tout particulièrement le quartier des Verts Prés... Et aucun affichage n'est prévu dans ce quartier, qui est pourtant équipé de panneaux d'affichage protégés, et en particulier devant les écoles qui constituent un lieu de fort passage des riverains. Les 2 arrêts de bus de la rue de Versailles à proximité du quartier concerné auraient également pu servir de lieux d'affichage protégés.

Voir les cartes d'implantation sur les pages suivantes



## Vue d'ensemble

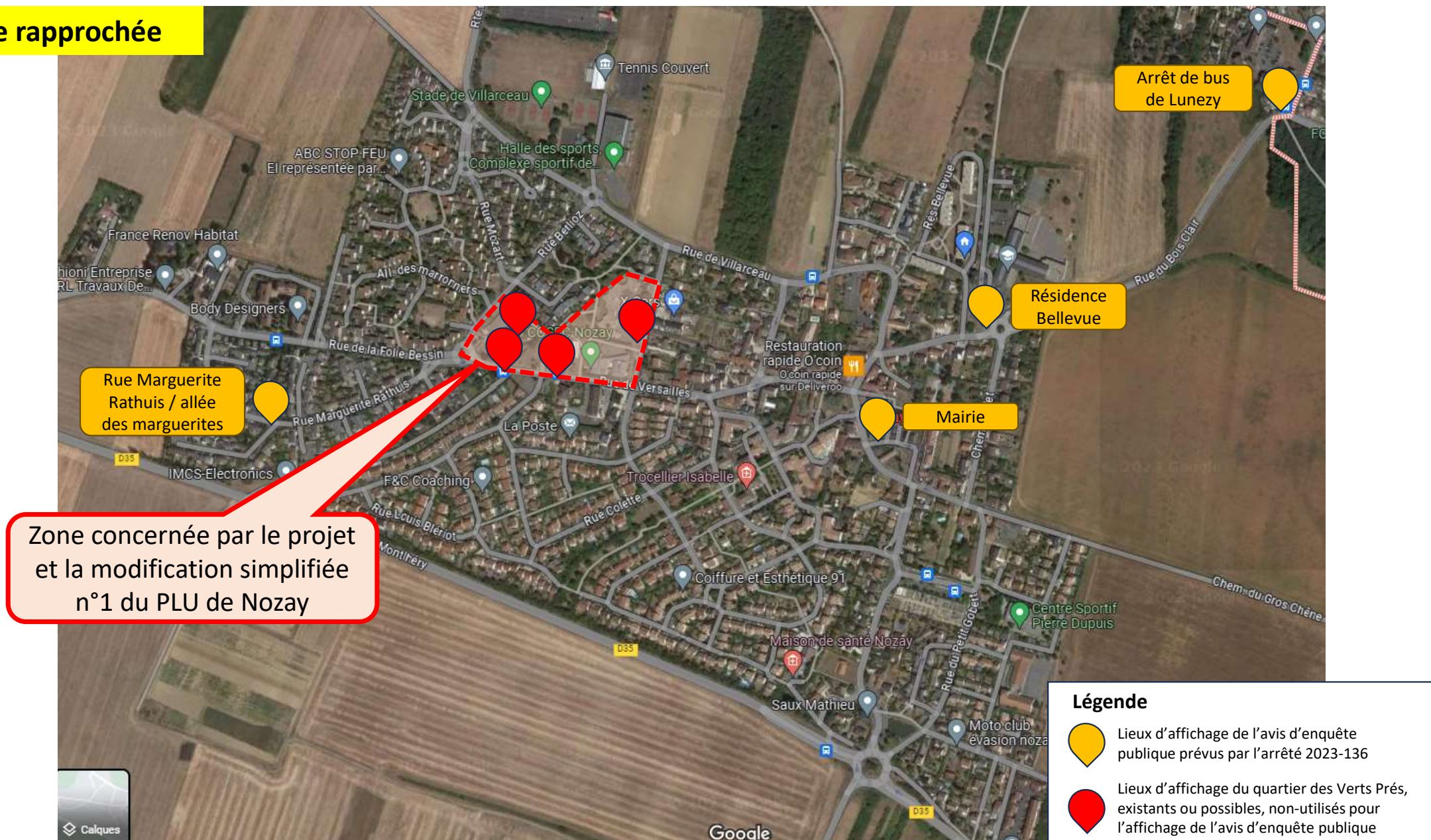


### Légende

-  Lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique prévus par l'arrêté 2023-136
-  Lieux d'affichage du quartier des Verts Prés, existants ou possibles, non-utilisés pour l'affichage de l'avis d'enquête publique

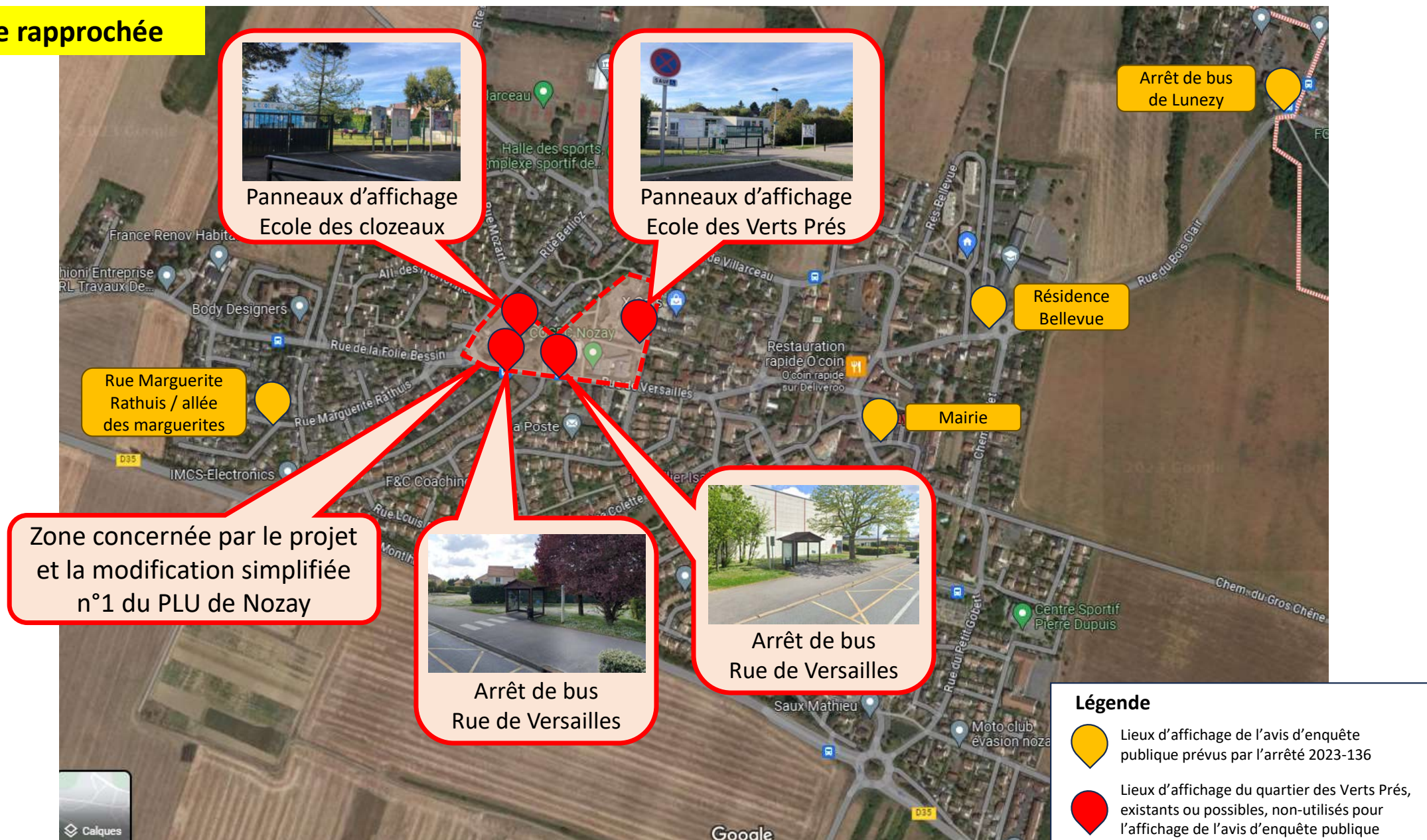


## Vue rapprochée





## Vue rapprochée





# Panneaux d'affichage à l'entrée des écoles

Ces panneaux d'affichage, équipés de vitres protectrices, très visibles à l'entrée des écoles du quartier des Verts Prés ne sont pas utilisés pour l'affichage de l'avis d'enquête publique

Monsieur le Maire



Panneau de l'école des Clozeaux



Panneau de l'école des Verts Prés