

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE



COMMUNE DE NANGIS



**ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU ET
MODIFICATION DU PDA**

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14 NOVEMBRE 2025 AU 15 DECEMBRE 2025.

RAPPORT DE FIN D'ENQUÊTE PUBLIQUE

&

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Révision du PLU de la commune de Nangis, Modification du PDA suivant arrêté municipal n°2025/DATU/259 du 22/10/2025 et rectificatif n° 2025/DATU/269 du 10/11/2025 ; décision n° E 25000075/77 du Tribunal Administratif de Melun désignant Jean Luc BOISGONTIER commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

Table des matières

Rapport du commissaire enquêteur.....	4
1. Généralités	4
1.1 Cadre général de l'enquête	4
1.2 Objet de l'enquête.....	4
1.4 Composition du dossier	6
2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	29
2.1 L'organisation de l'enquête	29
2.2 Le déroulement de l'enquête:	31
2.2.1 Le déroulement des permanences:	31
3 . Observations des PPA	34
3 . 1 Liste des PPA ayant émis des observations.....	34
3 . 2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	35
3 . 3 Avis de la DDT.....	38
3 . 4 Avis du SAGE	39
3 . 5 Avis SNCF	40
3 . 6 Avis de la CDPNAF	40
3 . 7 Avis de la CCBN.....	41
3 . 8 Avis des ABF.....	41
4 . Réponses aux contributions du public, remarques du CE	42
5 . Réponses du Pétitionnaire aux contributions Des PPA , remarques du CE	59
6. Conclusions sur le déroulement de l'enquête.....	113
Conclusions et Avis motivé sur révision du PLU	115
7. Préambule:	115
8. Le dossier d'enquête et la concertation préalable:	116
9 . Réponses aux contributions du public, avis du CE	116
10 . Réponses du Pétitionnaire aux contributions Des PPA , avis du CE	117
11. Conclusions.....	118
12. Avis du commissaire enquêteur:.....	119
Conclusions et Avis motivés sur la modification du PDA.....	123
13. Préambule:	123
14. Le dossier d'enquête et la concertation préalable:	124
15. Réponses aux contributions du public, avis du CE	124

16. Réponses du Pétitionnaire aux contributions Des PPA , avis du CE	125
17. Conclusions.....	125
18. Avis du commissaire enquêteur.....	126
Annexes.....	128
Arrêté Communal	129
Publicités	134

Rapport du commissaire enquêteur

1. Généralités

1.1 Cadre général de l'enquête

Située dans le département de la Seine-et-Marne, à environ 60 kilomètres à vol d'oiseau au sud-est de Paris, la commune de Nangis est localisée à équidistance entre Melun et Provins sur l'axe D408/D619 qui relie ces deux villes. Elle s'étend sur une superficie de 24,2 km² et comptait 8 883 habitants en 2022. Elle fait partie de la communauté de communes de la Brie Nangissienne, qui regroupe 20 communes et compte environ 28 210 habitants en 2021.

Le territoire est occupé à 54 % par des cultures agricoles, à 33 % par des forêts et boisements et à 11 % par des espaces artificialisés. Il est caractérisé par la présence de zones d'activités économiques au nord et à l'est de l'enveloppe urbanisée de la commune ainsi que par un patrimoine historique notable, avec notamment l'église et le château de Nangis, respectivement classée et inscrit à l'inventaire national des monuments historiques. La gare de Nangis située au nord-est permet de rejoindre Paris en 50 minutes et Provins en 35 minutes avec la ligne P du Transilien.

La commune connaît une augmentation de sa population depuis 2011 d'environ 8,8 %. Cette évolution démographique s'est accompagnée sur la même période d'une augmentation du nombre de logements d'environ 12,7 %, pour atteindre en 2022 un parc de 3 910 logements avec un taux de vacance des logements de 8,9 %.

1.2 Objet de l'enquête

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 23/06/2022 ; le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 25/06/2025.

A l'horizon 2040, la commune prévoit d'accueillir 2 617 habitants supplémentaires (soit une croissance démographique moyenne de 1,6 %/an) dans un scénario démographique très volontariste et la réalisation d'environ 1 100 logements par rapport à 2024 dont 500 logements projetés sur le périmètre de la Zac de la Grande Plaine en extension de l'urbanisation sur une surface de 34 ha.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de PLU s'articule autour de trois grands axes :

Axe 1. Environnement et paysage :

- une identité à affirmer, un cadre de vie à préserver
- une richesse identitaire à préserver (nature en ville et patrimoine bâti et paysager)
- concilier urbanisation, qualité paysagère, environnementale et biodiversité (préservation des espaces et des ressources, insertion des projets, mobilités actives)

Axe 2 . Urbanisation :

- un développement à maîtriser
- trouver un équilibre entre densification et préservation (Zan et espaces de densification prioritaires) ;
- répondre aux besoins actuels et futurs des nangissiens (créer, diversifier et rééquilibrer l'offre de logement, réduire la vacance) ;

Axe 3 . Attractivité :

- Nangis, un pôle de centralité à renforcer ;
- favoriser l'emploi sur place : un développement économique au service des nangissiens (diversifier, requalifier les zones d'activités, renforcer l'accessibilité, encourager l'activité agricole) ;
- revitaliser et requalifier le centre-ville ;
- renforcer le niveau et l'accès aux services et aux équipements (multimodalité, offre de stationnement, offre d'équipements de qualité).

Ces grands axes sont notamment déclinés à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) introduits au PLU par le présent projet de révision :

Une OAP thématique « Préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue » qui vise quatre objectifs :

Préserver et développer les continuités écologiques (dont les trames brunes, blanches et noires relatives aux sols, à la réduction des pollutions sonores et lumineuses respectivement) ;

Assurer la conservation des espaces et espèces naturels et protéger des nuisances de l'activité humaine ;

Protéger les espaces riches de biodiversité ;

Améliorer l'accessibilité aux espaces verts ;

Trois OAP sectorielles qui ciblent deux secteurs au sein de l'aire urbaine de la commune présentant des opportunités de requalification (OAP 1 et 2) et un secteur en extension urbaine située au sud-ouest de la commune d'une surface estimée à 34 ha. L'urbanisation de ce secteur est prévue à moyen/long terme.

1.3 Cadre juridique

Le projet est soumis à enquête publique unique en application des dispositions des codes suivants:

- code du patrimoine: articles L.621-30 et L.621-31; R.621-92 à R. 621-95;
- code de l'urbanisme: articles L.101-1 à L.101-3, L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22;
- code de l'environnement: articles L.123-1 à L123-19; R.123-1 à R123-33;

Par arrêté n° 2025/DATU/259 et rectificatif n°2025/DATU/269 en date du 10/11/2025 Madame la maire de Nangis a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA)

1.4 Composition du dossier

Délibération arrêt PLU et bilan concertation

Délibération prescription modalités de concertation

Délibération prescription révision PLU

Délibérations débats PADD

Délibération 1er débat PADD

Délibération 2eme débat PADD

Délibération 3eme débat PADD

1.1 Diagnostic socio economique3.86 Mo

1.2 Etat initial environnement4.14 Mo

1.3 Enjeux456.64 Ko

1.4 Evaluation environnementale4.20 Mo

1.4.1 Résumé Non Technique2.00 Mo

1.5 Justifications

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Orientations d'aménagement et de programmation

4 Règlement

4.1 Règlement écrit

4.2 Annexes règlement écrit

4.3 Règlement graphique

4.4 Règlement graphique centre bourg

5 Annexes

1. Servitude d'Utilité Publique (SUP)

1.1 Fiche information SUP

1. liste des SUP

3. Plan SUP

4. PDA

SUP RTE

SUP SNCF

SUP type A4

SUP type AC1

SUP type EL7

SUP type I1

SUP type I3

SUP type I4

SUP type I6 plan

SUP type I6

SUP type INT1

SUP type PT1

SUP type PT2 plan

SUP type PT2

SUP type PT3

SUP type T1

SUP type T7

1.2 Arrêté préfectoral captages

2. Réseaux

Assainissement

S811A Lycée 2023-04-13

S811A ZI 2023-04-13

S811A gare 2023-04-13

Carte de classification du réseau routier

Défense incendie

2022 - NANGIS - Rapport de vérification

Plan localisation PEI Nangis

Eau potable

S811H Haut-Poirier 2023-04-12

S811H La-Psauve 2023-04-12

S811H Mare-au-Cure 2023-04-12

S811H ZI 2023-04-12

S811H fermes 2023-04-12

S811H gare 2023-04-12

S811H lycée 2023-04-12

Plan ENEDIS - NANGIS

Rapports d'activité VEOLIA EAU

1 S811E Nangis A0-2000 ZI

1 S811E Nangis A0-2000 ensemble

1 S811E Nangis A0-2000 nord

1 S811E Nangis A0-2000 sud

2021 S811A Nangis RAD Complet V3-0-0

2021 S811E Rad Nangis V2

S811A Ass 01 2022-10-20

S811A Ass 02 2022-10-20

S811A Ass 03 2022-10-20

plan réseau gaz

3. Notice sanitaire

Notice sanitaire 1.40 Mo

Règlement de Service Assainissement Collectif

4. Porter a connaissance

PAC de la préfecture de Seine et Marne

PAC des risques technologiques
PAC du SAGE
5. Documents à titre informatifs
ATLAS des paysages
Carte-plan-vélo
Cavités souterraines
Exposition retrait-gonflement des argiles
Installations industrielles
Plan de circulation des engins agricoles
RLP
Rapport de présentation
Règlement
Zonage 3500e
Zonage 8000e
ZAC et zone humide
Arrêté
schéma-départemental-stations-multimodales
3_Concertation
Annexes bilan
Article nangissien
CR réunions publiques
CR réunion publique PADD
CR réunion publique avant arrêt 17.06.2025
Contributions registre électronique
export contribution 1 Web
export contribution 2 Web
export contribution 3 Web
export contribution 4 Web
export contribution 5 Web

export contribution 6 Web

export contribution 7 Web

export contribution 8 Web

export contribution 9 Web

Panneaux d'exposition

Panneaux PADD

Panneaux zonage

Bilan de concertation Révision PLU Nangis

Avis PPA

06.08.25 Avis SNCF - Révision PLU

06.10.25 Avis CCBN

17.10.25 Avis Département

18.07.25 Avis ABF - Révision

22.09.25 Avis CDPENAF

29.09.25 Avis CCI

22.10.25 Avis MRAe

14.11.25 Mémoire en réponse MRAe

Avis DDT

08.10.25 ARE PLU

08.10.25 Analyse technique Nangis

Avis SAGE

Avis CLE SAGE Yerres PLU Nangis

fiches-actions-A1-A2

fiches-actions-B1-B3

fiches-actions-D1-D5

1.5 Analyse du dossier d'enquête

La révision du Plan Local d'urbanisme: Pièce n°1 rapport de présentation :

« L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions ». Elle a donc pour objectif de vérifier si les orientations et les dispositions réglementaires du PLU ont une incidence sur les enjeux environnementaux identifiés sur

Révision du PLU de la commune de Nangis, Modification du PDA suivant arrêté municipal n°2025/DATU/259 du 22/10/2025 et rectificatif n° 2025/DATU/269 du 10/11/2025 ; décision n E 25000075/77 du Tribunal Administratif de Melun désignant Jean Luc BOISGONTIER commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

le territoire de la ville. Elle a également pour but de justifier la compatibilité des orientations et dispositions réglementaires du PLU avec les orientations environnementales des documents cadres (SDRIF, SRCE, SDAGE, SAGE...).

Il s'agit d'analyser les enjeux des évolutions du PLU et leurs possibles incidences sur l'environnement :

- Les enjeux sont analysés au regard des prescriptions réglementaires du PLU modifiées. Celles-ci se composent de deux documents principaux : le règlement graphique et le règlement écrit. Les incidences peuvent être positives, faibles, modérées ou fortes.
- Ensuite, il s'agit d'analyser ces enjeux au travers des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) initiées sur la commune. Les incidences peuvent être positives, faibles, modérées ou fortes.

Enfin, il s'agit de justifier la compatibilité et l'articulation des orientations et dispositions réglementaires du PLU avec les orientations environnementales des documents cadres ainsi que d'établir des indicateurs de suivi permettant d'opérer un suivi et une analyse des incidences du PLU sur le long terme.

L'état initial de l'environnement présente les caractéristiques du territoire communal sur les thématiques environnementales que sont le contexte physique, les risques, les nuisances, le paysage, le patrimoine et la biodiversité, sur la base des éléments de connaissance et des données disponibles au moment de l'élaboration du PLU. A l'échelle du territoire sont précisées les perspectives d'évolution pour chaque thématique.

. Le chapitre 2 synthétise les incidences envisageables sur l'état initial de l'environnement.

. Les principaux enjeux environnementaux sur lesquels la procédure de modification du PLU est susceptible d'avoir des incidences sont évoqués en chapitre 3 :

Protéger les zones naturelles et les continuités écologiques,

Préserver quantitativement et qualitativement la ressource en eau,

Limiter l'artificialisation des sols,

Renaturer et créer des îlots de fraîcheur,

Réduire la pollution atmosphérique.

.Un tableau présente les différentes thématiques traitées dans la définition des enjeux et leur évolution sans mise en place des modifications sur le PLU (chap4). Dans la majorité des thématiques aucun changement est constaté.

. Le chapitre 5 vérifie la compatibilité des axes 1, 2 et 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville de Nangis face aux enjeux environnementaux du territoire précédemment identifiés. Les incidences des orientations du PADD sur les enjeux environnementaux sont évaluées. Celles-ci peuvent être positives, négatives ou

nulles. Les incidences nulles concernent les orientations qui n'ont pas de lien avec l'environnement. Par ailleurs, pour le PADD, certaines orientations peuvent avoir des incidences positives, négatives, ou nulles selon les choix qui effectués dans le cadre de la traduction réglementaire des orientations du PADD à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit et le règlement graphique.

.Le chapitre 6 mesure l'évaluation des incidences des prescriptions réglementaires sur l'environnement

. Evaluation des incidences des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'environnement.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de poser certains principes urbains, architecturaux, paysagers, d'accès...opposables aux projets implantés dans une zone du PLU soumise à OAP dans un lien de compatibilité.

Le chapitre 7 évalue les incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'environnement.

Sur l'OAP n°1 : « Les Tanneries » l'ensemble des thématiques ont une incidence résiduelle de faible à négligeable.

Sur l'OAP n°2 : « Rue de la Boucherie » » l'ensemble des thématiques ont une incidence résiduelle de faible à négligeable

Sur l'OAP n°3 « La grande Plaine » l'ensemble des thématiques ont une incidence résiduelle de faible à négligeable ,

Le commissaire enquêteur a noté divers remarques, Les sites sont implantés intégralement en zone soumise à un risque fort de retrait gonflement des argiles, Une partie des nouvelles habitations pourra être soumise aux nuisances sonores émises par les routes départementales, Les nouvelles habitations génèreront des besoins supplémentaires, qui pourraient faire pression sur les réseaux existants, La construction de nouveaux logements aura pour conséquence l'imperméabilisation de nouvelles surfaces, Les nouvelles constructions pourront dénaturer et bloquer la vue vers l'ouest de la commune ,

Le chapitre 8 traite la compatibilité et l'articulation du PLU avec les objectifs et les enjeux environnementaux des documents cadres.

. La compatibilité des différentes pièces du PLU avec le SDRIF-E est présentée,

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont compatibles avec les orientations du SDRIF-E.

.Pour la ville de Nangis, le SRCE identifie différentes composantes de la trame verte et bleue) à préserver et/ou à restaurer, notamment :

- Sous trame arborée : un corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité et des corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité à préserver
- Réseau hydrographique : des cours d'eau à préserver et/ou à restaurer ainsi que d'autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer.
- Des milieux humides à préserver

Globalement, les orientations du PADD ne rentrent pas en contradiction avec les enjeux de préservation et de restauration du SRCE qui s'applique à la ville de Nangis.

Cependant, un seul point de vigilance, associé à la consommation d'espaces naturels pour la ZAC de la Grande Plaine, est à prendre en compte. Cette dernière aura une incidence négative sur les orientations associées aux espaces agricoles.

Les orientations du PLU sont compatibles avec les objectifs du SRCE actuellement en vigueur

. Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. La ville de Nangis entre dans l'air d'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

s'impose par un lien de comptabilité ce qui signifie que les documents d'urbanisme doivent lui être compatibles et ne pas présenter aucunes dispositions allant à l'encontre des objectifs du SDAGE.

Le PLU est compatible avec les orientations du SDAGE actuellement en vigueur.

. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont en cours de révision. Un projet de SAGE révisé a été validé par la CLE le 27 mars 2024. Les dispositions du SAGE en cours de révision figurent dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD). On y retrouve 5 grands objectifs :

- 1- Retrouver une fonctionnalité des milieux aquatiques et humides pour renforcer la résilience du territoire face au changement climatique et favoriser la cohésion sociale ;
- 2- Réduire les pollutions dans les eaux superficielles dans la perspective de la baisse des étiages pour ne pas obérer les efforts de restauration écologique ;
- 3- Mieux gérer les ruissellements pour développer des espaces collectifs de rafraîchissement, la nature de proximité et les structures paysagères tout en limitant les impacts sur la qualité de l'eau, les biens et les personnes ;
- 4- Préserver un accès à la ressource suffisant et de qualité dans le contexte de dérèglement climatique et de l'évolution des usages ;
- 5- Affirmer la gouvernance et renforcer la dimension participative dans la mise en œuvre du SAGE.

Le PLU est compatible avec les orientations du SAGE actuellement en vigueur.

. Approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012 puis arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région, le SRCAE définit trois grandes priorités :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier

Le PLU est compatible avec les orientations du SRCAE actuellement en vigueur.

. Un Plan Climat-Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Il doit être compatible avec le SRCAE décrit précédemment. Les PCAET sont aujourd'hui obligatoires pour les collectivités de plus de 50000 habitants et les PLU doivent prendre en compte leurs dispositions.

Le PLU est compatible avec les orientations du PCAET actuellement en vigueur.

.Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Seine Normandie (PGRI du bassin Seine-Normandie) a été approuvé le 3 mars 2022 par le préfet, Il fixe pour 6 ans (2022-2027) quatre grands objectifs pour le bassin Seine-Normandie afin de réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, le patrimoine et l'environnement :

- Objectif 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Objectif 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le PLU est compatible avec les orientations du PGRI actuellement en vigueur.

.Le Plan des Mobilités en Île-de-France 2030 a été arrêté le 27 mars 2024 et est le successeur du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Il vise à atteindre plusieurs objectifs, notamment environnementaux et sanitaires avec :

- La baisse les émissions de gaz à effet de serre de 25 % à 30% (hors secteur aérien)
- L'amélioration de la qualité de l'air en tendant vers le respect des seuils fixés par l'OMS ;
- La baisse accélérée du recours aux énergies fossiles et la sobriété énergétique des déplacements ;

- L'amélioration de la résilience du système de mobilité face aux aléas climatiques
- La diminution de la part de la population francilienne exposée à des niveaux de bruit dépassant les valeurs limites réglementaires ;
- L'amélioration de la sécurité routière en réduisant de moitié les accidents et des tués sur les routes et dans les rues entre 2025 et 2029.

L'axe 2 du PADD indique la volonté de la commune de renforcer l'accès au futur quartier de la Grande Plaine par la création de liaisons douces et cheminements piétons sécurisés ainsi que par le développement des transports en commun. L'axe 3 du PADD incite au renforcement de l'accessibilité de l'intégralité du territoire en termes de transports en commune et de mobilités douces.

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont compatibles avec les orientations du plan des mobilités en vigueur.

. Nangis est considérée comme une commune de l'agglomération centrale, desservie par les transports collectifs structurants. Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) se décline en trente-quatre actions au sein de neuf défis donc les défis 1, 3 et 4 sont développés :

Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs

Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement

Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Le PLU est compatible avec les orientations du PDUIF actuellement en vigueur.

. Indicateurs de Suivi du PLU. Un dispositif de suivi est essentiel pour évaluer le PLU. Suivi des indicateurs relatifs à l'habitat, la gestion des ressources et le climat. Évaluation de la densité de l'habitat et de la consommation d'espaces. Périodicité des mesures : 2 à 5 ans selon les indicateurs

Ce document présente le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nangis, détaillant les méthodes, justifications et hypothèses de développement démographique et de besoins en logements.

Méthodologie d'Élaboration du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nangis a été développé grâce à un dialogue constant entre la ville, le public et les personnes publiques associées.

- Diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) élaborés par des échanges réguliers.

- Réunions clés : lancement en novembre 2022, séminaire en janvier 2023, présentation du PADD en mai et juin 2023.
- Finalisation des pièces du PLU prévue entre novembre 2023 et mai 2024, avec des débats et validations en mars et juin 2024.

Évaluation du Potentiel de Création de Logements

Le potentiel de construction à Nangis est évalué en tenant compte de la pression urbaine et des grandes orientations du PLU.

- Potentiel foncier évalué par l'analyse des dents creuses, fonds de parcelles divisibles, et densification verticale.
- 56 logements potentiels identifiés dans les dents creuses.
- 26 logements potentiels dans les fonds de parcelles divisibles.
- 500 logements projetés dans la ZAC de la Grande Plaine et 250 sur le site des Tanneries.

Besoin en Logements et Point Mort

Le besoin en logements est calculé pour maintenir la population de Nangis à son niveau actuel.

- Point mort : nécessité de logements pour maintenir la population stable malgré le desserrement.
- 77 logements nécessaires pour le phénomène de renouvellement entre 2015 et 2021.
- Taux de vacance de 8,9% en 2021, supérieur à la norme de 5%.
- Total de 305 habitants supplémentaires entre 2015 et 2021, avec un besoin net de 399 logements pour 2024-2040.

Scénarios de Développement Démographique

Deux hypothèses de développement démographique sont envisagées pour Nangis jusqu'en 2040.

- Hypothèse 1 : développement au fil de l'eau, avec une population estimée à 9936 habitants et un besoin de 399 logements.
- Hypothèse 2 : développement ambitieux, avec une population projetée de 11671 habitants et un besoin de 1093 logements.
- Environ 600 logements dans l'espace urbanisé et 500 dans la ZAC de la Grande Plaine.

Dispositions Retenues pour le PADD

Le PADD de Nangis se concentre sur un développement urbain maîtrisé et durable.

- Choix d'un développement ambitieux pour répondre aux exigences de densification.
- Protection de l'environnement et du patrimoine bâti, tout en favorisant la nature en ville.
- Création d'un nouveau quartier à la Grande Plaine avec mixité de fonctions et services.
- Objectif de diversification des logements pour répondre aux besoins des familles et des personnes âgées.

Taux de Vacance et Objectifs de Réduction

Le parc de logements à Nangis présente un taux de vacance élevé, avec un objectif de réduction significatif.

- Taux de vacance de 8,5% en 2019, considéré comme élevé.
- Objectif de réduire le phénomène de vacances de trois-quarts.

Attractivité de Nangis en tant que Pôle Central

Nangis est déjà un pôle central dans sa communauté, avec des initiatives pour renforcer son attractivité.

- Engagement de la municipalité à favoriser l'emploi local pour le développement économique.
- Cinq parcs d'activités, dont un en aménagement (Nangis Actipôle).
- Diversification des emplois pour réduire les migrations pendulaires et attirer des entreprises à haute valeur ajoutée.

Aménagement et Programmation à Nangis

Le PLU de Nangis inclut plusieurs orientations d'aménagement pour répondre aux besoins de la commune.

- Trois OAP sectorielles et une OAP thématique.
- OAP sectorielle n°1 : 250 logements, mixité sociale avec 25% de logements sociaux.
- OAP sectorielle n°2 : 250 logements, mixité de fonctions (logements, équipements, activités).
- OAP sectorielle n°3 : Création d'un nouveau quartier de 500 logements avec normes environnementales innovantes.

Règlement Écrit et Graphique du PLU

Le règlement du PLU a été révisé pour s'aligner sur le nouveau projet politique et les évolutions réglementaires.

- Simplification du règlement, passant de 14 articles à 3 sections principales.
- Définition des zones urbaines, naturelles et agricoles, avec des règles spécifiques pour chaque zone.
- Intégration des objectifs environnementaux dans le règlement.
-

Zones et Réglementations du PLU

Le PLU définit plusieurs zones avec des réglementations spécifiques pour chaque type d'usage.

- Zone UA : Centre-ville avec forte densité, mixité d'habitat et d'activités.
- Zone UB : Espaces intermédiaires, développement maîtrisé de logements.
- Zone UC : Quartiers pavillonnaires, préservation du cadre paysager.
- Zone UD : Habitat collectif, diversification de l'offre de logement.
- Zone UE : Équipements d'intérêt collectif, préservation du cadre paysager.
- Zone N : Espaces naturels à protéger, préservation des activités agricoles.

Objectifs Environnementaux et Paysagers

Le PLU vise à préserver l'environnement et le paysage à travers des réglementations strictes.

- Protection des zones humides et des espaces naturels.
- Obligation de maintenir des espaces verts de pleine terre dans les constructions.
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'artificialisation des sols.

Réglementation des Zones Écologiques

Le PLU de Nangis vise à protéger et valoriser les zones d'intérêt écologique, notamment les ZNIEFF.

- Interdiction de constructions et dépôts nuisibles dans les zones Ne.
- Autorisation sous conditions pour équipements techniques liés à l'agriculture, l'eau, et la sécurité.
- Protection des mares et aménagements favorisant la biodiversité.
- Importance de l'intégration paysagère dans les constructions.

Zone A : Préservation des Activités Agricoles

La zone A est dédiée à la protection des activités agricoles et de leur environnement.

- Interdiction d'usages non agricoles, sauf exceptions.
- Autorisation de constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous conditions d'intégration paysagère.
- Règlementation favorisant la qualité architecturale et la préservation des espaces verts.
- 67,1% du territoire communal est en zone A, représentant 1619 ha.

Zone Azh : Protection des Zones Humides

La zone Azh est spécifiquement dédiée à la préservation des zones agricoles humides.

- Interdiction de constructions et aménagements compromettant les zones humides.
- Autorisation de travaux de restauration des zones humides.
- Protection des surfaces non artificialisées pour maintenir la biodiversité.
- 217 ha sont classés en zone Azh.

Répartition des Zones sur le Territoire

Le PLU présente une répartition des différentes zones sur le territoire de Nangis.

- Total de 2414 ha répartis entre zones agricoles, naturelles et urbaines.
- Zone A : 1619 ha, Zone Azh : 217 ha, Zone Ne : 402 ha.
- Diminution des zones agricoles compensée par l'augmentation des zones humides.

Espaces Boisés Classés et Points de Vue

Nangis possède des espaces boisés classés et des points de vue à protéger.

- 291,42 ha d'espaces boisés classés, représentant 12,08% du territoire.
- Identification de cônes de vue à préserver pour leur valeur paysagère.
- Protection des zones humides et des cours d'eau pour maintenir l'identité paysagère.

Consommation d'Espace et Urbanisation

Le PLU vise à limiter la consommation d'espaces naturels tout en répondant aux besoins en logements.

- Environ 20,5 ha d'espaces naturels consommés entre 2011 et 2024.
- 600 logements projetables dans l'enveloppe urbaine actuelle.

- Ouverture à l'urbanisation de 34 ha pour accueillir 500 logements supplémentaires.

Compatibilité avec Documents Cadres

Le PLU de Nangis est compatible avec divers documents de planification régionale (traité en amont)

Les OAP de la commune de Nangis

OAP N°1 « LES TANNERIES »

Le site des Tanneries se situe au nord-ouest de la commune de Nangis, proche de la D408, en bordure de zones agricoles et à proximité de la station d'épuration.

Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, s'étend sur environ 2 hectares et est actuellement occupé par plusieurs entreprises.



L'objectif de cette OAP est d'anticiper la mutation de ce site en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes et en répondant, entre autres, aux besoins des actuels et futurs habitants. Le programme envisagé intègre également un objectif de mixité sociale. L'urbanisation est prévue à court/moyen termes.

Le projet porte sur l'aménagement d'un secteur en mutation. Le secteur 1 est destiné à accueillir seulement des logements et le secteur 2 est une zone mixte nécessitant la démolition de bâtiments existants. L'objectif est de permettre la réalisation d'environ 250 logements répartis entre deux typologies de logement, collectif et individuel, les deux comportant des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons). La création de T2 et de

T3 est envisagée dans les petits collectifs. Il est possible d'intégrer un maximum de 25% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Pour les constructions à destination de logement individuel, 60% des espaces libres du terrain sont maintenus en pleine terre. Les espaces de pleine terre doivent être suffisants pour permettre l'infiltration des eaux pluviales d'un volume 10 mm tombé en 24h. Prévoir des techniques de rétention sur la base de pluie trentennale avec un débit de fuite de 1L/s/Ha, selon les contraintes techniques de limitation de débit. Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif «0 rejet » relatif à la gestion des eaux pluviales. Les aménagements et constructions doivent en tout point préserver la biodiversité et limiter l'impact sur la trame verte paysagère existante.

Tous les futurs aménagements et constructions favorisent l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver.

La marge de recul entre les constructions et les voies doivent recevoir un traitement paysager.

La mise en place d'alignement d'arbres est à réaliser en cas de création de nouvelles voies. Les alignements d'arbres et la trame verte existante sont à préserver.

Les constructions doivent prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses.



OAP N°2 « RUE DE LA BOUCHERIE »

Le site se situe en bordure de la rue de la Boucherie au sud-ouest de la commune de Nangis. Il s'inscrit entre de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif.

Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, s'étend sur environ 2 hectares et est actuellement occupé par l'entreprise BENALU, le centre technique municipal et le SMJ espace-jeunes de Nangis.



L'objectif de cette OAP est d'offrir des possibilités de requalification à ce site inscrit au cœur d'un secteur d'habitat en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes. L'urbanisation du secteur est prévue à moyen/long terme.

L'objectif est de permettre la réalisation d'environ 250 logements répartis entre deux typologies de logement, collectif et individuel, comportant des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons). La création de T2, T3 et T4 est envisagée dans les petits collectifs. Il est possible d'intégrer un maximum de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération .

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Le projet prévoit la préservation de la trame verte existante sur le site. Pour les constructions à destination de logement, 40% minimum des terrains sont maintenus en pleine terre. Ce pourcentage peut être revu à la hausse afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales d'un volume 10 mm tombé en 24h. Prévoir des techniques de rétention sur la base de pluie trentennale avec un débit de fuite de 1L/s/Ha, selon les contraintes techniques de limitation de débit. Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif «0 rejet» relatif à la gestion des eaux pluviales. Les aménagements et constructions doivent en tout point préserver la biodiversité et limiter l'impact sur la trame verte paysagère existante Tous les futurs aménagements et constructions favorisent l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver.

La marge de recul entre les constructions et les voies doivent recevoir un traitement paysager. Toutes nouvelles voies créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Toutefois, en cas de plantation d'arbres ou arbustes à proximité de réseaux souterrains existants ou nouveaux, ces végétaux doivent être plantés dans des fosses en béton. Les alignements d'arbres et la trame verte existante sont à préserver. Les constructions doivent prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses.



OAP N°3 « LA GRANDE PLAINE »

Le secteur de la Grande-Plaine fait actuellement l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et se situe au sud-ouest de la commune de Nangis, en bordure de la D201 et de la D408. Ce secteur s'inscrit entre la zone urbanisée actuelle et des espaces agricoles.

Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, est une zone d'extension urbaine qui s'étend sur environ 34 hectares. L'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme.



L'implantation d'environ 500 logements de typologies et formes variées (au moins 50% de logements individuels) est attendue pour ce futur quartier ainsi qu'une diversité de fonctions urbaines complémentaires (hébergements, bureaux, commerces d'hyper proximité, services, activités économiques, équipements, équipements sportifs, gare routière etc.). L'objectif est de créer un cadre de vie complet et attractif mais aussi de réduire les déplacements motorisés des futurs habitants et usagers, ce qui contribue à la lutte contre le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Des espaces verts, incluant des zones de végétation indigène et des jardins partagés, seront mis en place pour soutenir la biodiversité et offrir des espaces de détente aux habitants. La création d'un parc arboré d'au moins 1 hectare en connexion avec la ville est envisagée le long de la RD408 en entrée de ville depuis l'intersection avec la RD201. Le futur quartier doit intégrer des espaces partagés, des lieux de vie et d'échanges afin de renforcer son attractivité, la cohésion sociale et la qualité de vie. Tous les aménagements prévus doivent s'intégrer dans le paysage environnant afin d'assurer une transition douce entre les espaces agricoles et la zone urbanisée.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Les entrées de ville sont à requalifier. Pour les constructions à destination de logement individuel, 55% des espaces libres du terrain sont maintenus en pleine terre. Pour les constructions à destination de logement collectif, 35% des espaces libres du terrain sont maintenus en pleine terre. Les espaces de pleine terre doivent être suffisants pour permettre l'infiltration des eaux pluviales d'un volume 10 mm tombé en 24h. Prévoir des techniques de rétention sur la base de pluie trentennale avec un débit de fuite de 1L/s/Ha, selon les contraintes techniques de limitation de débit. Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif «0 rejet» relatif à la gestion des eaux pluviales. Le projet d'aménagement ne doit pas porter atteinte aux zones humides avérées (classe A)



OAP N°4 : « PRESERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE »

L'objectif de cette OAP est de préserver l'identité patrimoniale, environnementale et paysagère de la commune de Nangis.

Cette OAP est composée de deux parties :

- La préservation du patrimoine bâti
- La préservation de la trame verte et bleue

De façon très pédagogique le document amène le lecteur à comprendre les choix qui ont conduit au Périmètre Délimité des Abords proposé.

La radiographie de la trame foncière urbaine existante peut être lue comme le témoignage et l'expression des différentes phases d'urbanisation et de constitution de la forme de la ville : petites parcelles étroites et très profondes dans le cœur historique du bourg, avec un bâti accolé et aligné en façade sur rue, et des jardins «en lanières» à l'arrière, un parcellaire également en lanières (mais sur des surfaces généralement un peu plus grandes) dans les «faubourgs» (avenue de la gare notamment), avec un bâti XIXème plutôt discontinu et en léger retrait par rapport à la voie publique (jardins de devant).

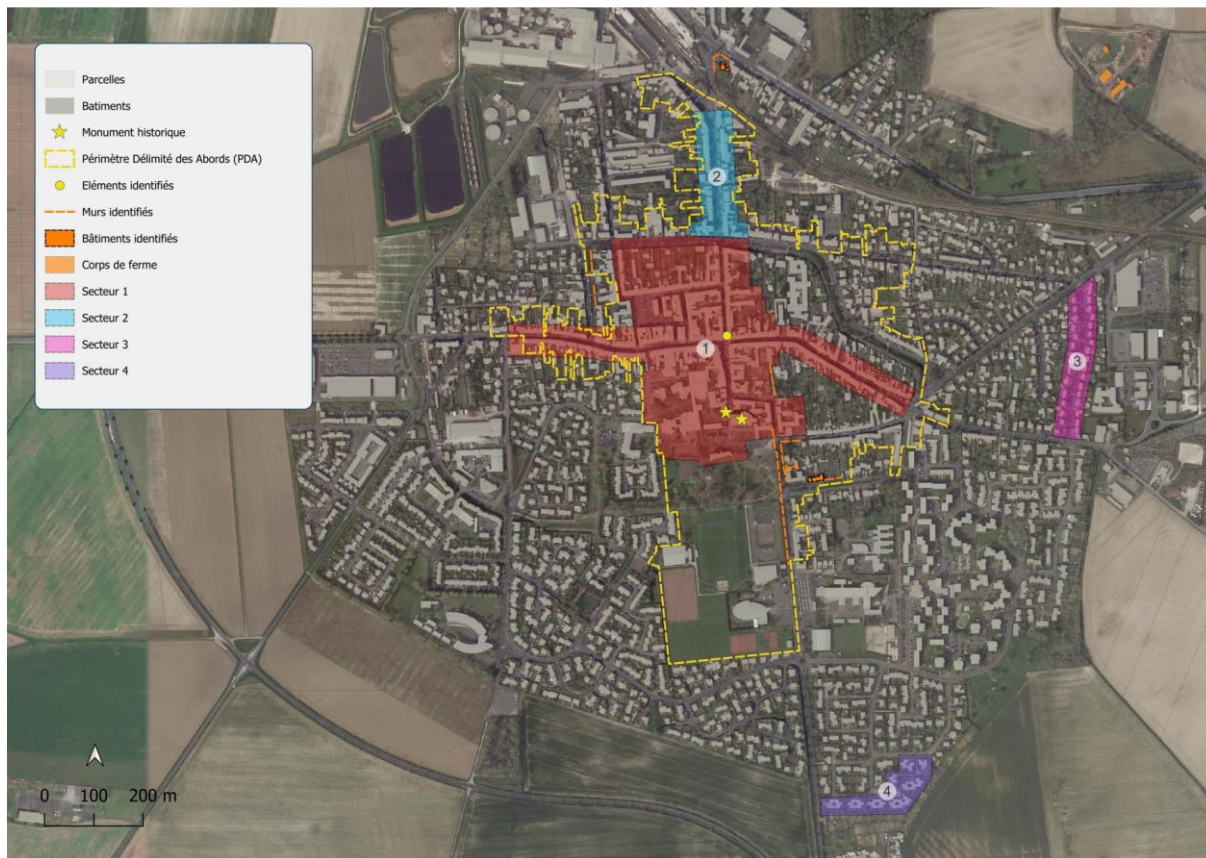
Les plans anciens, notamment la carte de l'état-major font nettement apparaître la structure des centres bourgs des villages avant l'expansion. La commune suit un développement urbain de forme générale plutôt concentrique avec un bâti continu le long plusieurs axes qui convergent vers une place publique ponctuée d'un élément structurant : l'église. Elle est construite dans une architecture gothique avec des arcs en tiers-point, des arcs boutants, rosaces et grandes ouvertures et est classé au titre des monuments historiques en 1989. La ville s'articule aujourd'hui autour de deux axes principaux. Un axe nord-sud menant à la gare et un axe ouest-est historique. Le développement de la ville s'est prolongé suivant ces axes, des zones industrielles ont fait leur apparition aux sorties de la ville et les nouveaux quartiers résidentiels se greffent peu à peu aux autres quartiers de la commune.

La démolition d'un bâtiment identifié dans un secteur patrimonial ou d'un élément remarquable est soumise à permis de démolir. Tous travaux et aménagements ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur dudit bâtiment est soumis à déclaration préalable.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment identifié est interdite sauf dans les cas suivants :

- . Si la démolition partielle est nécessaire dans le cadre de travaux de rénovation contribuant à la mise en valeur des caractéristiques architecturales notamment suivantes : détails architecturaux en façade ou en toiture, ou la mise en œuvre d'une couverture caractéristique du bâtiment, afin d'assurer la préservation de l'identité culturelle, historique et architecturale du dit bâtiment
- . Si un danger émane du dit bâtiment
- . En cas d'opération d'aménagement d'intérêt général

Toutefois, la démolition des habitations en meulière est interdite sur tout le territoire de la commune, sauf en cas d'opération d'intérêt général ou risque de péril justifié par la prise d'un arrêté municipal.



Le centre-ville historique est installé sur le léger relief et est constitué de regroupement d'habitations et de boutiques implantées le long d'un axe principal (route de Melun, rue du Général Leclerc, rue Noas Daumesnil). Le bâti ancien, situé principalement dans le cœur de la commune à proximité du château et de l'église, est caractérisé par son linéaire et son bas gabarit.

L'ensemble du bâti situé dans le périmètre de préservation sera soumis à autorisation des ABF pour validation et autorisation des travaux de modification.

« Préservation de la trame verte et bleue »

La commune de Nangis est une commune urbaine d'interface ville-campagne. Composée d'espaces boisés protégés à l'ouest du territoire, la commune est aussi traversée par cinq cours d'eau s'étendant du sud-ouest au nord-est de la commune. Le territoire communal présente alors un fort intérêt de préservation de sa trame verte et bleue existante.

Les cours d'eau impliquent par conséquent, la présence de zones humides avérées et également probables. Ces zones représentent des habitats riches et indispensables à la

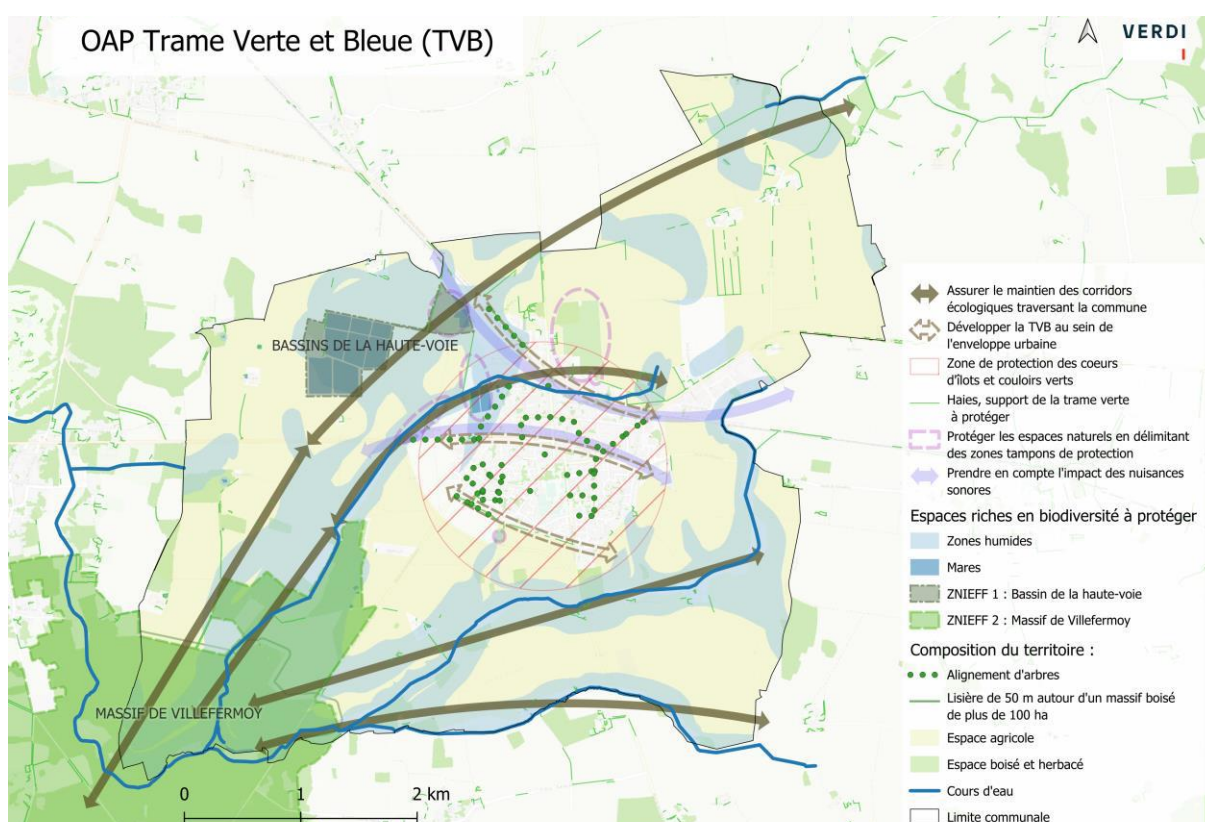
survie et la reproduction d'espèces liées aux milieux aquatiques et humides, qu'il convient de protéger.

Les boisements présents sur le territoire constituent une barrière naturelle aux axes de ruissellement et permettent une infiltration des eaux pluviales. Ils constituent un intérêt capital pour la biodiversité. Pour rappel, on note la présence de deux zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Parmi les 70% d'espaces agricoles qui composent la commune, de nombreuses haies permettent d'assurer une continuité écologique entre les espaces de la trame verte et bleue environnants.

Les différents objectifs sont :

- Assurer le maintien des corridors écologiques traversant la commune
- Développer la TVB au sein de l'enveloppe urbaine
- Protéger les haies, véritables supports de la trame verte au coeur des espaces agricoles
- Développer les trames brune, blanche et noire à l'échelle communale
- Assurer la préservation des coeurs d'îlots et couloirs verts au sein des zones urbanisées
- Protéger les espaces riches en biodiversité (zones humides, mares, ZNIEFF I, ZNIEFF II)



2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 L'organisation de l'enquête

Révision du PLU de la commune de Nangis, Modification du PDA suivant arrêté municipal n°2025/DATU/259 du 22/10/2025 et rectificatif n° 2025/DATU/269 du 10/11/2025 ; décision n° E 25000075/77 du Tribunal Administratif de Melun désignant Jean Luc BOISGONTIER commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur:

Par décision N°E25000075/77, madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Nangis et la modification du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques. en date du 22 octobre 2025 de madame la maire de Nangis a prescrit l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour les monuments historiques.

2.1.2 Contact et étude préalable:

Courant octobre 2025, j'ai été contacté par Mme Laurine CARTIER responsable de l'urbanisme en charge du dossier pour l'élaboration du PLU de la commune de Nangis et la modification du PDA.

Conformément aux prescriptions de l'article R.123-5 3ème alinéa du code de l'environnement, Mme CARTIER, m'a adressé le 20 octobre 2025 une copie numérique du projet de dossier soumis à enquête publique.

Après une présentation sommaire du projet de révision du PLU de Nangis, nous avons échangé sur la composition du dossier d'enquête publique afin qu'il soit conforme aux exigences réglementaires. J'ai signalé l'absence de réponses aux courriers de retours des PPA concernées par le projet. En réponse, « *celles-ci étaient en cours d'élaboration* »

Nous sommes convenus de la période de l'enquête publique et avons arrêté les dates et horaires où je me tiendrai à disposition du public à l'occasion de permanences assurées dans les locaux de la mairie.

Je me suis fait préciser les modalités de publicité envisagées pour informer le public, à savoir une information sur le site internet de la commune, l'ouverture d'un site dédié, un affichage sur les lieux habituels de communication des informations municipales disséminés sur le territoire communal, dont ceux à proximité des monuments historiques concernés par le PDA et quatre publications réglementaires dans la presse écrite quotidienne régionale.

J'ai validé ces modalités d'information qui m'ont parue suffisantes et adaptées.

Le mardi 25 novembre 2025, toujours dans l'attente d'une réunion de présentation avec les élus et le bureau d'étude assistant la commune dans l'élaboration du projet, une présentation est improvisée en fin de permanence avec le DST et Mme CARTIER responsable du service urbanisme, pour me présenter les grandes lignes de cette révision du PLU et du PDA qui leur paraissaient essentiels dans la révision du PLU.

Cette présentation me facilite la compréhension du dossier mais ne répond toujours pas aux diverses questions des PPA, reprises déjà pour l'ensemble des remarques et questions du public.

En clôture, Je redemande une réunion avec Madame la maire de Nangis, avec son adjoint urbanisme en présence de son bureau d'étude. Cette réunion sera finalisée le 25 novembre 2025 à la suite de ma permanence.

2.2 Le déroulement de l'enquête:

2.2.1 Le déroulement des permanences:

L'arrêté municipal prescrivant la mise à l'enquête publique du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) prévoyait que le commissaire enquêteur se tiendrait à la disposition du public afin de répondre aux demandes d'information et de recueillir personnellement les observations du public à l'occasion de 4 permanences les:

- Vendredi 14 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Mardi 25 novembre 2025 de 16h00 à 19h00
- Mardi 25 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Lundi 15 décembre 2025 de 13h30 à 16h00

J'ai tenu scrupuleusement les permanences selon le calendrier arrêté et les citoyens ont été accueillis dans un bureau de la mairie disposant d'un accès avec des marches mais avec possibilité d'être reçu dans un bureau de plain-pied, d'une table de consultation des documents, de sièges d'attente, ou d'accueil au bureau du commissaire enquêteur.

Vendredi 14 novembre 2025 permanence de 9h00 à 12h00

Mardi 25 novembre 2025 permanence de 16h00 à 19h00

Samedi 6 décembre 2025 permanence de 9h00 à 12h00

Lundi 15 décembre 2025 permanence de 13h30 à 16h00

Aucun incident n'a été constaté pendant la durée de l'enquête qui s'est déroulée de façon agréable et courtoise. Le public s'est montré satisfait de la consultation.

2.2.2 Conditions de la consultation:

En dehors des permanences, le public était reçu à l'accueil de la commune et dirigé vers un bureau en rez-de-chaussée pour consulter le dossier d'enquête et noter ses éventuelles observations sur le registre tenu à sa disposition.

Dématérialisation de l'enquête publique:

L'ensemble du dossier était consultable sur le site Internet de la commune.

Un poste informatique a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un triple dispositif a été mis en place pour permettre au public de déposer ses observations:

- soit en les consignant sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles;
- soit en les adressant par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à la mairie de Nangis
- ou par voie électronique à l'adresse dédiée pour être annexées au registre d'enquête. Cette adresse électronique figure sur tous les documents d'information, affiches et arrêté municipal.

2.2.3 Consultation des propriétaires ou affectataires des biens:

Conformément aux dispositions de l'alinéa IV de l'article R.621-93 du code du Patrimoine, j'ai consulté les propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques concernés par le projet de PDA. Celui-ci est la mairie de Nangis représentée par madame la maire de Nangis.

2.2.4 L'information du public:

Elle a été réalisée selon les prescriptions de l'arrêté municipal n°2025/DATU/269 sous trois formes:

- Sur le site internet de la commune
- Par affichage: Les affiches ont été mises en place le 30 octobre 2025. J'ai vérifié la présence des affiches et leur maintien à l'occasion de mes permanences jusqu'au 15 décembre 2025. Réalisées sur papier format A2 de couleur jaune vif, elles attirent l'œil d'un passant distrait et ne sauraient passer inaperçues. Elles ont été apposées sur les panneaux d'affichage disséminés sur le territoire communal,
- Par publication dans la presse écrite régionale:

Dans deux journaux diffusés dans le département de Seine et Marne, édition locale, rubrique annonces légales. Ces parutions ont eu lieu plus de 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 premiers jours de l'ouverture de l'enquête, soit:

- Le Parisien le 29 octobre 2025 ; (une erreur de date a été relevée sur cette publication pour la première permanence : le 14 décembre au lieu du 14 novembre)
- La Marne le 29 octobre 2025;
- Le Parisien le 19 novembre 2025;
- La Marne le 19 novembre 2025;

Nota: L'ensemble des mesures de publicité rendu obligatoire par l'article R. 123-11 du code de l'environnement a été respecté et paru dans les délais réglementaires.

2.2.5 Clôture de l'enquête

Le lundi 15 décembre 2025 à 16H00, le registre d'enquête a été clos par mes soins, conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement. J'ai conservé le dossier afin de rédiger, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales que j'ai pu recueillir par les différents moyens mis à disposition du public et à l'occasion de mes permanences.

2.2.6 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, j'ai rédigé un procès-verbal des observations du public. Afin de recevoir les observations éventuelles du responsable du projet, le lundi 15 décembre 2025 à 16H30, j'ai rencontré en mairie de Nangis Madame la Maire, le Directeur Général des Services, la responsable urbanisme de la commune et le bureau d'étude de la commune, en vidéo. Je leur ai commenté mon procès-verbal de synthèse et j'ai remis en mains propres un exemplaire. Le mémoire en réponse signé par madame la maire de Nangis m'est parvenu en courrier électronique le 14 janvier 2026 avec 15 jours de retard en raison des fêtes de fin d'année, et des vacances du bureau d'étude conseil de la commune de Nangis et de l'importance des décisions de modifications à apporter après étude des observations du public et des PPA.

2.2.7 Relation comptable des observations du public et analyse:

Au cours de l'enquête publique, j'ai pu dénombrer la réception de 5 courriers, de 69 courriels accompagnés parfois de volumineux dossiers et 16 observations sur le registre papier à l'occasion des quatre permanences que j'ai assurées et hors permanences. L'enquête publique s'est déroulée dans un bon climat de nature à favoriser la participation du public.

Analyse des observations du public:

Toutes les observations des thèmes du public (90) sont reprises en fin de chapitre de ce rapport avec en regard les réponses apportées par la commune sur chacun des thèmes et des remarques du commissaire enquêteur.

Observations

16 observations du public sur le registre d'observation papier.

5 observations ont été déposées en main propre au commissaire enquêteur, joints au registre papier.

69 observations sur l'adresse courriel dédiée,

Classification par thèmes des observations du public sur le site dédié, le registre papier et les courriers, (chaque observation est numérotée et quantifiée par thème, une observation peut concerner plusieurs thèmes.) :

N°54 : Les écoles /1U

N°1 : Corridor SRCE à refléter /1U

N° 2-17-19-27-56 : Zones humides /5U

N° 3-4-5-8-13-14-19-21-24-28-31-35-39-40-104-105-107-111-44-50-52 : OAP n°4 (PDA)/21U

N° 6-10-11-15-18-22-25-26-29-30-33-37-102-106-109-113-45-55-57-58-60-61-62-63-64-65-66-67-69 : Avis général sur le PLU/29U

N°7-15-19-32-34-101-103-112 : OAP n°1 Tanneries /8U

N° 41 : Dessertes routière/1U

N° 42 : Réponse MRAE/1U

N°9 : Protection captage AEP/1U

N°12-15-19-20-43-48 : OAP n°3 Grande Plaine/6U

N° 15-19-110-45 : OAP n°2 Boucherie/4U

N°16 : Construction sur Nangis « Actipôle /1U

N° 19-38 : Sage/2U

N° 45-49-59: Densité logements neuf/3U

N° 19-38 : SDRIF E/2U

N° 19-68 : Assainissement/2U

N° 19-103 : Cartographie/2U

N° 19 : Concertation PPA/1U

N°23 : Absence de documents/1U

N°108-47-117-115-114-53-119-120-121 : Questions diverses/9U

N°116 : Stationnement/1U

N°51 : Les commerces/1U

N°118 : CCB/1U

Examen des observations recueillis au cours de l'enquête

Le dépouillement des observations et courriels a abouti à l'élaboration de 23 thèmes. Les observations ont été résumées dans l'annexe et transmis à la Commune de Nangis qui a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse. Ces avis et remarques ont été intégrés dans ce rapport, avec mes remarques au regard des avis et commentaires.

3 . Observations des PPA

3 . 1 Liste des PPA ayant émis des observations

Entités	Nature de l'avis	Date de réception
---------	------------------	-------------------

Architecte des Bâtiments de France (ABF)	Avis avec des observations/remarques	18/07/2025
SNCF	Avis avec des observations/remarques	06/08/2025
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE77)	Avis avec des observations/remarques	18/09/2025
Syndicat pour l'assainissement et la gestion des eaux dans la région de l'Yerres (SyAGE)	Avis favorable avec des réserves	19/09/2025
Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	Avis favorable avec des réserves expresses	22/09/2025
Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Île-de-France (CCI 77)	Avis favorable avec des remarques	29/09/2025
Communauté de Communes de la Brie Nangissienne (CCBN)	Avis favorable avec des réserves	03/10/2025
Direction Départementale des Territoires de la Seine-et-Marne (DDT77)	Avis défavorable	08/10/2025

3.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale:

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) doit donner son avis sur le plan local d'urbanisme révisé qui est soumis à évaluation environnementale et elle le publie. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique. Synthèse de l'avis:

Liste des recommandations :

(1) L'Autorité environnementale recommande pour l'OAP n°4 « Préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue » d'améliorer la lisibilité des principes d'actions comme suit :

- créer deux OAP distinctes issues du volet architectural et patrimonial et du volet trame verte et bleue ;
- préciser les éléments de diagnostics et les orientations à l'échelle du cœur urbain pour les continuités écologiques et la nature en ville en s'appuyant sur des éléments graphiques et cartographiques adaptés ;
- proposer des orientations opérationnelles concernant l'accessibilité des espaces verts, la protection des cœurs d'îlots et des jardins identifiés au PLU, l'identification des secteurs potentiels de renaturation, l'identification des zones

de fragilité des continuités écologiques ou couloirs verts et les pistes de renforcement des trames noire et blanche liées aux pollutions lumineuses et au bruit.

- L'Autorité environnementale recommande de justifier de la prise en compte des deux objectifs suivants et de leur intégration à l'occasion de la révision actuelle, le cas échéant de proposer des OAP thématiques proportionnées à ces objectifs à l'horizon 2040 : réaménager les entrées de ville et développer les mobilités notamment par la création d'un maillage de liaisons douces et un meilleur accès aux équipements publics et à la gare.
- L'Autorité environnementale recommande de préciser la manière dont la concertation a contribué à considérer les contributions du public en matière de mobilités, d'accessibilité, de nature en ville et d'exposition des populations actuelles et futures à des nuisances environnementales et définir les choix retenus pour le projet de révision du PLU, le cas échéant des démarches articulées avec le projet de PLU en réponse aux préoccupations des habitants et relevant des compétences de l'exécutif municipal.
- L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état des connaissances sur la chaîne de déplacement et parcours du quotidien des habitants, sur l'accessibilité des principaux équipements et commerces et sur les enjeux de continuité et de sécurisation des parcours de mobilités actives à l'échelle du centre-bourg ; - préciser les orientations du PLU et justifier l'articulation du document avec le Sdrif, le SRCAE, le plan des mobilités Île-de-France, le PCAET de la Brie Nangissienne concernant le développement des mobilités actives, la réduction de l'usage des véhicules motorisés et des pollutions issues du trafic automobile, l'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité routière.
- L'Autorité environnementale recommande de justifier les adaptations de la cartographie des zones humides de la Drieat-IF et la concordance des éléments graphiques du Sage du bassin versant d'Yerres avec les zonages de zones humides du projet du PLU ; de corriger le cas échéant le règlement graphique et compléter les OAP sectorielle n°3 et thématique n°4 potentiellement concernées ; de justifier in fine de l'articulation du PLU avec le Sdage Seine-Normandie, le Sage du bassin versant de l'Yerres, le SRCE concernant la préservation des zones humides.
- L'Autorité environnementale recommande de définir un objectif de croissance démographique en fonction des tendances constatées, des dynamiques territoriales prévisibles et du caractère soutenable du développement urbain au regard des enjeux environnementaux et sanitaires propres au territoire ; de revoir et corriger le calcul des besoins en logement en clarifiant la méthodologie et en précisant les postes de besoin et préciser les besoins d'aménagements et d'équipements répondant à l'hypothèse démographique retenue et ainsi justifiée ; de présenter un projet de développement qui mobilise les leviers adaptés pour réduire le taux de vacance actuel de 8,9% (ou 9,6%)

- L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix opérés dans la programmation des OAP concernant les orientations définies au PADD, notamment la préservation des espaces et des ressources, l'accessibilité des équipements, services et espaces verts et la préservation ou création de corridors écologiques; la comparaison de scénarios de densité de logements et le respect des seuils de densité et objectifs de densification SDRIF- E
- L'Autorité environnementale recommande de réviser l'OAP n°3 de la Grande Plaine, y compris sur son document graphique afin de justifier la quantité d'artificialisation de terres agricoles cultivées par rapport aux besoins et à leur phasage en lien avec les OAP 1 et 2, aux objectifs programmatiques et à la densité du projet ; de produire une analyse paysagère détaillée permettant de qualifier les enjeux et objectifs de qualité paysagère du projet et d'appréhender l'insertion du projet à la lisière de parcelles agricoles et des quartiers urbanisés ; de préciser les connections, notamment viaires avec les quartiers existants à l'est.
- L'Autorité environnementale recommande de préciser les principales évolutions surfaciques concernant les zonages naturels (N, Nzh et Ne) et leur bilan en surface totale (- 38 ha) au sein de l'analyse comparative entre le plan de zonage du PLU en vigueur et celui du projet de PLU ; de clarifier si le reclassement des surfaces initialement en zone Nv entraîne des modifications substantielles de la protection des caractéristiques et fonctions naturelles des espaces concernés ; d'inclure également dans le résumé non technique la synthèse des évolutions de zonage sous forme d'un tableau des surfaces par zone.
- L'Autorité environnementale recommande de préciser les besoins réels en logements, en équipements d'intérêt public et services publics qui justifieraient un besoin de consommation d'espaces naturels et agricoles sur le secteur de la Zac de la Grande Plaine d'une superficie totale estimée de 34 ha ; de reconsidérer les projections de consommation foncière retenues ou, à défaut, de justifier strictement que le territoire sera en mesure de contribuer à l'atteinte de l'objectif du Zan et d'expliquer de quelle manière.
- L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet s'appuyant sur des inventaires écologiques et une analyse des fonctionnalités et continuités locales et des potentialités pour leur préservation et leur renforcement.
- L'Autorité environnementale recommande de réaliser dans le cadre des études préalables à l'élaboration du PLU des inventaires pédologiques et floristiques de présence de zones humides sur le secteur de la Zac de la Grande Plaine pressenti pour être ouvert à l'urbanisation et potentiellement concerné par la présence de zones humides non cartographiées au PLU ; de vérifier et délimiter une telle présence, et reconsidérer en conséquence la programmation envisagée, conformément à la séquence ERC.
- L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation pour établir un état initial précis des continuités écologiques concernant le territoire communal, en particulier du centre-bourg urbanisé et de

préciser par des orientations écrites et graphiques aux échelles concernées les dispositions nécessaires à leur préservation et à leur valorisation.

L'Autorité environnementale formule un ensemble de recommandations visant à renforcer la qualité environnementale, la cohérence territoriale et la justification des choix du projet de révision du PLU. Elle demande notamment de clarifier et améliorer les OAP, en particulier celles relatives à la préservation du patrimoine, de la trame verte et bleue, aux mobilités, aux entrées de ville et aux grands secteurs de projet comme la ZAC de la Grande Plaine.

Elle insiste sur la nécessité de mieux documenter les diagnostics (écologiques, paysagers, zones humides, continuités écologiques, mobilités), d'appuyer les orientations sur des éléments graphiques et cartographiques adaptés, et de justifier l'articulation du PLU avec les documents de planification supérieurs (SDRIF, SDAGE, SAGE, SRCE, PCAET, plan des mobilités).

L'Autorité recommande également de définir un objectif démographique réaliste et soutenable, de revoir le calcul des besoins en logements et équipements, de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), et de justifier les choix de densité et de programmation.

Enfin, elle demande de mieux expliciter la prise en compte de la concertation du public, de renforcer la protection et la valorisation des continuités écologiques, et de compléter le rapport de présentation par des analyses précises permettant de justifier les impacts environnementaux et les choix d'aménagement retenus.

Le rapport de la MRAE a fait lieu d'un premier mémoire en réponse du Maître d'ouvrage qui répond favorablement à une majorité des observations émises, ces réponses ont évoluées du fait des réponses aux PPA sur les mêmes sujets. Seul ce mémoire en réponse était dans le dossier mis à disposition du public pour l'enquête.

3.3 Avis de la DDT

Le projet tel qu'arrêté et transmis à LA DDT, recueille un avis **défavorable**. En effet, le dossier arrêté présente des lacunes majeures et contient de très nombreuses dispositions et prescriptions, ci-dessous listées, qui sont de nature à obérer la réalisation des objectifs affichés dans le PADD et à mettre en cause la compatibilité du PLU avec le SDRIF-E :

- le dossier arrêté ne comporte pas l'ensemble des annexes obligatoires prévues à l'article R.151-52 du CU et notamment le dossier de ZAC de la Grande Plaine, l'étude d'entrée de ville dite « Loi Barnier », le périmètre du PUP sur le secteur de la Tannerie
- le dossier ne comporte pas l'ensemble des SUP applicables au territoire (article L. 151-43 du CU)
- le bilan de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers doit être corrigé et cohérent et le résiduel mobilisable à horizon 2040 doit être précisé et localisé
- les OAP sectorielles doivent présenter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation (article L.151-6-1 du CU)

- en l'état, l'OAP de la Grande Plaine n'est pas compatible avec les attendus du SDRIF-E en matière de densité des espaces résidentiels (45 logts/ha) et doit donc être complétée par un schéma d'aménagement plus précis
- afin de répondre aux objectifs du SDRIF-E, la démonstration de la faisabilité opérationnelle des OAP de densification (500 logements attendus) devra être renforcée au regard des contraintes physiques et réglementaires qui pèsent sur ces zones
- l'apposition d'une trame « zones humides en milieu urbain », assorti d'un règlement très restrictif est de nature à bloquer le potentiel de densification dans le diffus
- les mesures de remédiation de la non-conformité de la STEP communale, qui compromettent à court terme les projets communaux en densification et en extension, devront être déclinées dans le rapport de présentation
- la démonstration d'une dynamique démographique justifiant les objectifs d'accroissement du nombre de logements devra être mieux argumentée, notamment au regard du taux de vacance (9,6%) en compte.

A ce rapport le commissaire enquêteur précise que des Pièces annexées étaient jointes : Avis de l'ABF du 24 juillet 2025, courrier de l'ARS du 8 août 2025 ; courrier RTE du 30 juillet 2025, avec recommandation et carte, courrier DRIEAT du 8 août 2025, courrier Seine et Marne Environnement du 5 août 2025, courrier de la SNCF du 6 août 2025, PAC Technologiques Lesaffre et Val France.

L'ensemble des remarques et observations comprises dans l'analyse technique devront être prises en compte, **Monsieur le préfet de Seine et Marne invite la mairie de Nangis à se rapprocher des services de la DDT pour faire évoluer le document avant son approbation.**

3.4 Avis du SAGE

Au vu des éléments présentés, le PLU de Nangis n'apparaît pas entièrement compatible avec le SAGE de l'Yerres en vigueur. En outre, l'absence d'identification de l'ensemble des zones humides avérées dans le plan de zonage constitue un critère d'incompatibilité avec le SAGE.

Aussi, la CLE émet **un avis favorable avec réserves** sur le projet de PLU de Nangis. La CLE demande :

D'intégrer l'ensemble des zones humides avérées identifiées dans la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT (classe A) et d'éventuelles autres études, dans le plan de zonage ;

D'intégrer la classe B (zone où il y a une probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser) de la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT dans le plan de zonage.

Par ailleurs, le projet de SAGE a été adopté par la CLE le 17 septembre 2025. L'arrêté inter préfectoral relatif au futur SAGE devrait ainsi sortir à l'automne 2025.

La CLE invite à prendre connaissance des futures règles et dispositions du SAGE de l'Yerres révisé et encourage à les intégrer dès à présent dans le règlement du PLU, pour la partie de la commune située dans le bassin versant de l'Yerres (en particulier concernant la protection des zones humides, de l'espace de mobilité des cours d'eau, des zones d'expansion des crues et de la gestion des eaux pluviales ; (un extrait du règlement du SAGE de l'Yerres révisé et joint en annexe à ce courrier.).

Le pétitionnaire peut également s'inspirer de ces règles et dispositions pour la partie de la commune située hors du bassin versant de l'Yerres.

De même, le pétitionnaire ne doit pas hésiter à mobiliser les résultats de l'étude de déclinaison du SRCE réalisée par le SyAGE entre 2023 et 2024 pour apporter des éléments complémentaires à son PLU.

3.5 Avis SNCF

SNCF rappelle l'ensemble des servitudes de protection du domaine SNCF.

3.6 Avis de la CDPNAF

la commission a rendu **un avis favorable** au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de PLU de Nangis, avec **les réserves expresses** suivantes :

- La station d'épuration (STEP) de la commune est non conforme, celle-ci doit être mise en comptabilité au rythme de développement de la ZAC de la Grande Plaine.
- Prévoir un phasage du développement de la ZAC de la Grande Plaine, conditionné avec la mise en compatibilité de la STEP.

Par ailleurs, l'étude préalable agricole et la compensation pour ce projet ZAC devra être remise à jour. La commission émet par ailleurs les remarques et demandes suivantes :

- redéfinir les contours de la trame EBC conformément à la destination des sols souhaités. Celle-ci s'étend sur des parcelles où il ne semble pas que des espaces boisés soient à créer (mare, habitation, grandes parcelles agricoles) ;
- revoir la répartition des zones A et N ainsi que Azh et Nzh, en fonction de la réalité du terrain. De nombreuses incohérences existent et certaines zones humides avérées, identifiées par la DRIEAT, ne sont pas protégées au règlement graphique
- sur les zones humides, faire aussi référence à la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides produites par le SAGE de l'Yerres et joindre l'annexe évoquée au PLU.

Par ailleurs, il convient de n'utiliser qu'un seul type de représentation des zones humides avérées (AZH et NZH) et d'adapter le règlement en fonction ;

- la Commission se félicite de la protection des zones humides proposé dans le projet de PLU mais attire l'attention sur le caractère très strict du règlement qui pourrait empêcher les projets sur la commune. Il interdit en effet tous travaux ou aménagement susceptibles de compromettre l'existence ou la qualité de la zone humide, ainsi que l'affouillement et exhaussement de sol à partir de 1m², sans qu'aucun seuil d'impact minimal à une zone humide ne soit indiqué. La Commission préconise que soit défini un seuil minimal pour ces prescriptions en s'appuyant sur la loi sur l'eau (seuil de 1000 m²) ou le futur règlement du SAGE de l'Yerres en cours de révision (seuil de 500 m²).

La démarche ERC doit également être préconisée dans le règlement écrit ;

- l'OAP Trame verte et bleue est à revoir dans son ensemble pour la rendre plus opérationnelle et applicable afin de ne plus correspondre à une simple énumération de principes généraux.
- Par ailleurs, il conviendra d'en modifier son appellation en la renommant « Protection des continuités écologiques » et y intégrer la trame noire. Il convient alors d'inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le Règlement, soit dans un document annexe appelé « Schéma Directeur d'Éclairage » (SDE).
- mieux préciser et limiter les possibilités en changement de destination des corps de ferme (en particulier les plus isolés).

Enfin, la commission recommande :

- de porter une attention particulière aux projets de liaisons douces, en limitant les superpositions avec les cheminements agricoles afin d'éviter les conflits d'usage. Il faudra également prévoir des accès aux parcelles agricoles adaptés (visibilité, dimensions, résistance de la voirie...);

3.7 Avis de la CCBN

Emet **un avis favorable** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de NANGIS, **sous réserve**:

- de la suppression au document graphique de la bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la RD 619 en zone urbanisée, en méconnaissance de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et impactant la constructibilité de la ZAC Nangis Actipôle. Il conviendra de reprendre le plan des servitudes du PLU en vigueur.
- de la suppression de la zone agricole (Azh) sur les parcelles nord de la Zac Nangis Actipôle, actuellement propriété de FM LOGISTIC, qui met en œuvre le permis de construire délivré le 27/06/2024 par la commune de Nangis en vue de la construction d'une plateforme logistique. Les terrains classés en zone agricole par le projet de PLU ne répondent pas aux exigences de l'article R 151-22 qui définit les caractéristiques des terres agricoles.

3.8 Avis des ABF

Clarification des protections patrimoniales : Il est essentiel de distinguer clairement les bâtiments remarquables à protéger pour leur intérêt local et les monuments historiques protégés pour leur intérêt national. Cette distinction doit être visible dans les documents du PLU.

-Réglementation des dispositifs de sécurité : Les garde-corps fixes en toiture et les échelles à crinoline, non obligatoires selon le Code du travail, devraient être interdits dans les abords des monuments historiques pour préserver la qualité architecturale et paysagère.

-Protection du patrimoine bâti :

Les bâtiments historiques et remarquables doivent être conservés, restaurés et valorisés. Une analyse détaillée de chaque édifice est recommandée, incluant des fiches descriptives et des prescriptions claires.

La démolition des habitations en meulière est interdite sauf en cas de péril ou d'intérêt général.

-Hauteurs des constructions :

Les nouvelles constructions doivent respecter les hauteurs existantes pour éviter une rupture visuelle. Par exemple, dans le centre-ville historique, la hauteur maximale devrait être limitée à 10 mètres, avec des dérogations ponctuelles possibles.

Les toits-terrasses visibles depuis l'espace public sont interdits dans les zones patrimoniales.

-Économies d'énergie et durabilité :

-Les panneaux solaires doivent être intégrés de manière discrète, en évitant les toitures visibles dans les zones patrimoniales.

-Les éoliennes sur les toitures à pans multiples sont interdites dans les secteurs protégés.

-Protection des paysages : Les alignements d'arbres remarquables, notamment le long de la D619, doivent être protégés.

-Zone UE : Cette zone, très variée, nécessite un traitement différencié selon les spécificités locales. Les règles de hauteur et de gabarit des zones UA et UB devraient s'appliquer aux secteurs sensibles pour préserver l'harmonie urbaine.

-Conclusion ABF

Ces recommandations visent à garantir une cohérence architecturale et paysagère, tout en préservant l'identité patrimoniale de Nangis. Elles mettent l'accent sur la protection des monuments historiques, des bâtiments remarquables, et des paysages, tout en intégrant des solutions durables et respectueuses de l'environnement.

L'absence de réponse des PPA dans le délai de trois mois de la date de leur saisine correspond à un avis tacite réputé favorable.

Les avis formulés figurent à suivre. Les réponses de la commune sont en regard des avis. La plupart des nombreuses observations des PPA ont fait l'objet d'une réponse positive de la mairie qui apportera donc des modifications au projet dans la phase de validation. Je prends note de ces avis, des suites qui y sont réservées par la commune que j'approuve dans leurs majorités et reflètent une réponse à la majorité des observations du public.

4 . Réponses aux contributions du public, remarques du CE

N°54 : Les écoles

Il est pris acte de cette observation défavorable relative à l'absence de réserves foncières pour de futurs équipements scolaires (collège et école primaire) dans le projet de révision

du PLU ainsi qu'aux interrogations portant sur la modification du périmètre de protection du patrimoine (PDA).

Concernant les équipements scolaires, la planification du PLU se fonde sur les besoins estimés au regard des projets d'urbanisation et en lien avec les compétences respectives de la commune et du département. Les remarques relatives à l'opportunité de nouvelles réserves foncières sont transmises à l'autorité compétente pour une analyse complémentaire et une éventuelle réévaluation des besoins futurs.

S'agissant du périmètre de protection du patrimoine, il est rappelé que sa définition et ses ajustements résultent d'une expertise de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), intégrant plusieurs critères (patrimoine, Co visibilité, continuités urbaines). Les demandes relatives à une meilleure information et à la transparence sur le périmètre seront portées à l'attention des services concernés, en vue d'une clarification dans le dossier final et dans la notice explicative.

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte qu'une concertation existe entre la commune et le département, . Les remarques relatives à l'opportunité de nouvelles réserves foncières sont transmises à l'autorité compétente pour une analyse complémentaire et une éventuelle réévaluation des besoins futurs.

La commune se rapprochera des ABF en vue d'une clarification dans la notice explicative et le dossier final.

N°1 : Corridor SRCE à refléter

Le diagnostic des continuités écologiques sur le territoire communal, et en particulier au sein du centre-bourg de Nangis, sera consolidé dans l'état initial de l'environnement annexé au rapport de présentation, à travers une analyse approfondie et spatialisée des continuités locales réalisée à partir du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Par conséquent, l'OAP thématique relative à la Trame verte et bleue sera actualisée et complétée sur le plan écrit et graphique afin de renforcer la lisibilité des enjeux, d'objectiver les orientations relatives à la préservation et à la valorisation des continuités écologiques.

Avis du commissaire enquêteur : il acte que l'OAP thématique relative à la Trame verte et bleue sera actualisée et complétée sur le plan écrit et graphique

N° 2-17-19-27-56 : Zones humides

La protection des zones humides repose sur trois types de protections spécifiques :

- le zonage AZh et NZh, qui correspond aux zones humides avérées situées respectivement en zones agricoles et naturelles,
- et la protection surfacique « zone humide avérée » représentée par un aplat pointillé bleu sur le plan de zonage, appliquée aux secteurs urbains concernés.

La réglementation appliquée dans les zones AZh et NZh est plus restrictive que la réglementation classique des zones humides avérées en raison de la vocation naturelle ou agricole du sol, imposant des limitations importantes quant aux possibilités d'aménagement ou de changement d'affectation. Cela répond à un objectif de

préservation forte des milieux afin d'éviter leur dégradation par des usages incompatibles.

En secteur urbain, la protection surfacique « zone humide avérée » permet d'apposer la même réglementation protectrice que celle des zones humides avérées, tout en prenant en compte les spécificités des tissus urbains existants. Il n'est donc pas envisagé de reclasser certaines zones humides avérées urbaines (comme celles situées sur le site de la sucrerie) en NZh, car cela créerait des contraintes excessives pour les activités concernées ; toutefois, la réglementation relative aux zones humides avérées, incluant l'exigence de préservation et les restrictions associées, continuera de s'y appliquer.

Cette articulation garantit une protection effective et adaptée à la nature de l'occupation du sol, tout en assurant la compatibilité avec les orientations du SAGE et les équilibres d'aménagement locaux.

Par ailleurs, l'ensemble des zones humides recensées par la DRIEAT et le SAGE de l'Yerres sera reporté sur le plan de zonage. Cette cartographie intégrera également les zones humides ayant fait l'objet de mesures de compensation dans le cadre de Dossiers Loi sur l'Eau (DLE), qui seront annexés au PLU pour assurer la traçabilité et la prise en compte effective des compensations (par exemple : ZAC de la Grande Plaine et ZAC Nangis Actipôle).

Les zones humides de classe B feront l'objet d'une annexe spécifique au règlement graphique, afin de faciliter leur identification. En outre, pour tout projet susceptible de créer de l'emprise au sol en secteur à enjeux, une étude de délimitation des zones humides probables sera exigée afin de vérifier et apprécier la présence effective de ces milieux

La délimitation des zones NZh et AZh sera corrigée pour correspondre à l'emprise précise des zones humides agricoles et naturelles selon les données de la DRIEAT, du SAGE et des études de compensation.

En cas de zone humide avérée en secteur urbain, seule la réglementation relative aux zones humides avérées indiquées dans les dispositions générales du règlement écrit s'appliquent.

Le règlement des zones humides avérées sera ajusté conformément au règlement du SAGE, intégrant notamment l'interdiction d'impacter ces milieux dès 500 m² d'emprise. Une exception sera prévue pour les projets d'équipement public liés à la salubrité, tels que les stations d'épuration.

Le PLU sera ainsi rendu pleinement compatible avec les dispositions du SAGE relatives à la préservation des zones humides, conformément aux exigences réglementaires.

Avis du commissaire enquêteur : Acte que l'ensemble des zones humides recensées par la DRIEAT et le SAGE de l'Yerres sera reporté sur le plan de zonage, Cette cartographie intégrera également les zones humides ayant fait l'objet de mesures de compensation dans le cadre de Dossiers Loi sur l'Eau (DLE), qui seront annexés au PLU pour assurer la traçabilité et la prise en compte effective des compensations (par exemple : ZAC de la Grande Plaine et ZAC Nangis Actipôle) Le règlement des zones humides avérées sera ajusté conformément au règlement du SAGE, intégrant notamment l'interdiction d'impacter ces milieux dès 500 m² d'emprise. Une exception sera prévue pour les projets d'équipement public liés à la salubrité, tels que la station d'épuration.

N° 3-4-5-8-13-14-19-21-24-28-31-35-39-40-104-105-107-111-44-50-52 : OAP n°4 (PDA)

La commune de Nangis compte, au titre du code du patrimoine, plusieurs monuments historiques : il s'agit notamment de l'église Saint-Martin et Saint-Magne datant du XIII^e siècle construite dans un style gothique avec des arcs en tiers-point, des arcs boutants, rosaces et grandes ouvertures, et de la porte cochère située 2 Cour Émile Zola en face de l'église. Tous deux reconnus pour leur intérêt patrimonial sont inscrits à l'inventaire. Autour de ces édifices, un périmètre délimité des abords (PDA) a été institué conformément aux dispositions des articles L.621-30 et suivants du code du patrimoine. Dans ce périmètre, toute modification, construction ou intervention est soumise à une réglementation spécifique visant à préserver la qualité architecturale, la valeur historique et le paysage urbain. Ainsi, tout projet situé dans ce secteur doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et respecter les prescriptions visant à assurer la mise en valeur du patrimoine protégé et de ses abords.

L'enquête publique actuelle inclut à la fois la révision du PLU de Nangis et la mise à jour du PDA de l'église Saint-Martin. Le PDA, existant déjà dans le PLU opposable, constitue une servitude d'utilité publique visant à préserver la qualité architecturale et patrimoniale aux abords des monuments historiques. Sa modification répond à la nécessité d'actualiser la protection patrimoniale conformément aux évolutions réglementaires et à l'avis de l'ABF, qui en propose le tracé sur la base d'analyses patrimoniales et paysagères.

Le PDA s'applique indépendamment des règles propres au PLU : il instaure un contrôle spécifique par l'ABF pour tout projet affectant l'aspect extérieur des immeubles situés à l'intérieur de son périmètre. Cela vise à garantir la cohérence architecturale autour des monuments historiques et à la protection du patrimoine architectural historique de la ville, sans incidences sur les droits attachés au zonage ou aux règles du PLU, mais en emportant obligation de solliciter l'avis conforme de l'ABF lors de dépôts de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le plan actualisé du PDA sera inséré à la fois dans les dispositions générales du règlement écrit et en annexe du PLU, afin de garantir sa visibilité et sa parfaite opposabilité. Cette modification vise à mieux concilier développement urbain et préservation du patrimoine, tout en assurant la conformité du document d'urbanisme aux prescriptions patrimoniales nationales.

S'agissant de la concertation, il est rappelé que l'enquête publique constitue le temps fort d'information et d'expression pour le public : c'est l'objet même de la procédure d'associer tous les administrés, y compris les propriétaires concernés, par la publicité, la mise à disposition des dossiers, les permanences du commissaire-enquêteur et la possibilité de formuler des observations écrites ou orales.

L'exigence de solliciter l'avis conforme de l'ABF dans le cadre du PDA peut effectivement entraîner des contraintes techniques et économiques pour certains projets ; néanmoins, elle vise à préserver l'intérêt général lié à la valorisation du patrimoine local. La démarche

s'inscrit dans la réglementation en vigueur, avec pour objectif la transparence juridique et la préservation du cadre de vie.

Avis du commissaire enquêteur : Il acte un plan actualisé du PDA pour mieux concilier développement urbain et préservation du patrimoine.

N° 6-10-11-15-18-22-25-26-29-30-33-37-102-106-109-113-45-55-57-58-60-61-62-63-64-65-66-67-69 : Avis général sur le PLU

Plusieurs contributions expriment une appréciation générale, parfois critique, du projet de PLU. Il est rappelé que la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été scrupuleusement respectée à toutes ses étapes. Des échanges constants ont été menés avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA), en particulier les services de l'État, dans l'objectif d'aboutir à un document cohérent, conforme aux exigences réglementaires et supra-communales, et reflétant le projet communal.

Le PLU a été élaboré en tenant compte de la diversité des parties prenantes, intégrant à la fois les évolutions nécessaires imposées par les documents d'urbanisme de rang supérieur (SDRIF-E, SAGE, SRCE, etc.) et les attentes locales. L'équilibre recherché entre densification – pour répondre notamment aux objectifs fixés à l'échelle supra-communale – et préservation du cadre de vie constitue le fil conducteur du projet, le PLU en étant le reflet fidèle.

La publicité de l'enquête publique a été pleinement assurée ; les moyens de communication et de concertation préalables ont été déployés conformément à la réglementation, ce dont témoigne le bilan de la concertation. Ainsi, chaque personne intéressée a pu formuler ses observations en toute transparence.

S'agissant des avis des PPA, il est précisé que les réserves formulées feront l'objet d'une levée avant l'approbation définitive du PLU. Les erreurs matérielles signalées seront également corrigées. Les différentes annexes du présent mémoire apportent le détail de ces réponses et des ajustements opérés.

Le projet de PLU est donc le fruit d'un travail collectif, équilibrant obligation d'adaptation aux objectifs supra-communaux et préservation de l'identité du territoire, dans le respect du cadre juridique et des attentes citoyennes.

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte de la levée des réserves formulées par les PPA avant l'approbation définitive du PLU.

N°7-15-19-32-34-101-103-112 : OAP n°1 Tanneries

Il est pris acte des préoccupations exprimées concernant la densité, le respect du cadre de vie et les contraintes spécifiques du secteur des Tanneries. Dans l'objectif de répondre aux exigences du SDRIF tout en préservant les qualités et spécificités locales, des ajustements substantiels seront apportés lors de l'approbation du PLU.

Ainsi, la programmation initiale de 250 logements sera abaissée à 160 logements pour tenir compte des retours issus de la concertation et mieux équilibrer développement et intégration urbaine. Le projet communal vise à concentrer l'effort de création de logements principalement sur les sites des Tanneries et de la Boucherie, afin d'éviter une densification excessive des fonds de jardins ou une urbanisation diffuse, et ainsi préserver l'esprit « ville à la campagne » qui caractérise la commune.

Par ailleurs, le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche ambitieuse de respect de l'environnement :

- Le maintien de 60 % d'espaces libres en pleine terre pour l'habitat individuel,
- Des surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux pluviales,
- Une gestion intégrée et performante des eaux (objectif « 0 rejet », techniques de rétention, débit maîtrisé),
- La préservation de la biodiversité et de la trame verte,
- L'utilisation privilégiée des énergies renouvelables,
- Un traitement paysager des marges de recul,
- La conservation et l'alignement d'arbres lors de la création de nouvelles voies,
- La prise en compte des risques liés aux mouvements d'argile.

Une phrase sera intégrée à l'OAP, imposant la réalisation d'une étude de faisabilité en cas de réutilisation de constructions existantes en logements, et un état initial du site sera joint au dossier pour objectiver l'analyse. De plus, une disposition nouvelle précisera : « Le projet veillera à préserver, autant que possible, les vues et les perspectives ouvertes sur les jardins familiaux, afin de valoriser la qualité paysagère existante et l'agrément offert par ces espaces ». L'intégration à l'environnement du secteur et à ses contraintes (bassins de décantation, station d'épuration, autres servitudes) sera ainsi étudiée attentivement dans les futures phases du projet.

Enfin, la densité prévue sera inférieure à celle initialement annoncée, et le projet respectera l'ensemble des prescriptions environnementales et urbanistiques. L'enjeu reste de concilier, dans la durée, les besoins de logement de la commune, l'accueil de nouveaux ménages et le maintien de la qualité paysagère et urbaine du secteur des Tanneries, conformément à la démarche du PLU et aux orientations régionales.

Avis du commissaire enquêteur : Acte la réduction de logements qui passe de 250 à 160 avec une démarche renforcée et ambitieuse de respect de l'environnement.

N° 41 : Dessertes routière

Il est pris acte des observations formulées concernant la prise en compte des dessertes routières du quartier de la Grande Plaine, de la gare routière du lycée et de l'articulation des aménagements sur les axes RD 201 et RD 408 dans la révision du PLU.

La contribution souligne la nécessité de clarifier le positionnement des accès au quartier, notamment la réalisation d'un rond-point sur la RD 201, jugée essentielle pour :

- Fluidifier l'accès au quartier sud de la Grande Plaine,
- Sécuriser l'accès à la gare routière du lycée, particulièrement dans le contexte d'une augmentation attendue des effectifs scolaires,

- Prévoir la desserte d'équipements associés (futur gymnase, accès aux transports collectifs).

Les remarques mettent en lumière la complexité de la réalisation de ces aménagements, notamment la répartition des charges entre aménageurs et la collectivité, ainsi que le risque d'une sous-évaluation des besoins en voirie liés au développement urbain et scolaire.

À ce stade, il est rappelé que le PLU à vocation à fixer les grands principes d'organisation urbaine et de desserte, qui seront ensuite précisés lors de la mise en œuvre opérationnelle et en lien avec les gestionnaires des voies départementales et les partenaires de l'aménagement. Le projet de PLU retient l'importance d'une desserte sûre et efficace pour les nouveaux quartiers ainsi que pour les équipements publics existants et à venir. Cependant, la planification fine des modalités d'accès (phasage, portage financier, dimensionnement technique) pourra être approfondie dans le cadre des dossiers de réalisation ou de futurs ajustements du document d'urbanisme.

Il est également précisé qu'une étude d'impact sera réalisée lors de la phase opérationnelle du projet. Cette étude intégrera une analyse détaillée de la circulation et du trafic, tenant compte du positionnement du site en entrée de ville et en bordure de voirie départementale. L'objectif sera d'anticiper et d'accompagner l'évolution des flux engendrés par les nouveaux aménagements, afin de garantir la sécurité, la fluidité et l'adaptation des dessertes aux besoins futurs du quartier, du lycée et des équipements collectifs.

Les enjeux de mobilité et de sécurité seront ainsi transmis aux services compétents pour examen attentif, dans la logique d'améliorer la lisibilité du PLU sur cette question et d'assurer sa compatibilité avec le développement urbain attendu. L'importance d'anticiper les flux, de sécuriser les itinéraires scolaires et d'intégrer les besoins liés à la croissance du lycée et de ses équipements est pleinement reconnue.

Avis du commissaire enquêteur : il valide cette étude pour fluidifier l'accès sud de la Grande Plaine, Sécuriser l'accès à la gare routière du lycée et du lycée, Prévoir des dessertes aux équipements associés, ces observations étaient des demandes prioritaires.

N° 42 : Réponse MRAE

Il est rappelé que l'élaboration d'un mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) constitue une étape réglementaire distincte de la production du dossier d'approbation du PLU. Le mémoire en réponse a pour objet principal d'explicitier la manière dont la commune entend tenir compte des recommandations formulées par la MRAe ; il vise à présenter les intentions d'évolutions et les engagements pris pour ajuster le projet de PLU au regard des observations, sans que l'ensemble des documents ou pièces modifiés ne soient nécessairement annexés à ce stade.

L'ensemble des compléments, corrections ou ajustements annoncés dans ce mémoire trouveront leur traduction concrète dans le dossier d'approbation du PLU, lequel sera finalisé en intégrant les modifications issues de la procédure. La démarche est donc itérative : le mémoire en réponse éclaire les axes d'amélioration retenus, tandis que le dossier d'approbation formalise le document opposable, une fois l'ensemble des prescriptions complétées.

Ce fonctionnement est conforme à la procédure prévue par le Code de l'Environnement et par la réglementation relative aux plans locaux d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur : Il valide cette réglementation et ce principe de fonctionnement.

N°9-23 : Protection captage AEP

Il est pris acte de l'importance soulevée concernant la protection des captages d'eau potable sur le territoire communal, notamment le forage situé en bordure de la Route 619.

La préservation de la ressource en eau relève effectivement d'une servitude d'utilité publique (SUP), qui doit être portée à la connaissance des administrés dans le dossier du PLU. La SUP associée à la protection du périmètre de captage sera mise à jour et intégrera la version finale du dossier d'approbation du PLU. Cette démarche vise à garantir l'intégration effective des prescriptions d'urbanisme relatives au captage, afin de prévenir tout risque de pollution de la nappe phréatique et d'encadrer les usages à proximité.

Par ailleurs, l'enjeu de préservation de la ressource en eau sera explicitement abordé dans le rapport de présentation du PLU, afin d'illustrer l'articulation entre urbanisation, protection de la ressource et conformité aux prescriptions réglementaires. Ce travail permettra d'assurer la compatibilité du PLU avec les exigences de préservation de l'eau potable, tout en assurant la clarté et l'opposabilité de la réglementation sur l'ensemble des secteurs concernés.

Les observations exprimées seront prises en compte dans l'actualisation du PLU, en vue d'assurer une sécurisation durable des ressources en eau de la commune.

Avis du commissaire enquêteur ; il acte ces compléments informations

N°12-15-19-20-43-48 : OAP n°3 Grande Plaine

Il est pris acte des interrogations relatives à la relance du projet d'aménagement du secteur de la Grande Plaine, à la programmation du nombre de logements, à l'intégration du projet dans le territoire communal ainsi qu'aux enjeux de concertation et d'information.

La réinscription de la Grande Plaine dans le projet de PLU répond aux objectifs du SDRIF-E. Celui-ci impose, pour ce secteur d'entrée de ville, une densité de 45 logements à l'hectare sur les nouveaux espaces d'habitat, conformément à l'orientation 84. La surface des espaces dédiés à l'habitat, soit une douzaine d'hectares, sera explicitée dans les justifications de l'OAP n°3 et le schéma d'aménagement sera mis à jour. Ce projet ne concerne pas l'intégralité de la surface de l'OAP mais cible précisément les zones appropriées pour la construction, afin de garantir une densité conforme et maîtrisée. La programmation de 500 logements et les hauteurs prévues dans l'OAP respectent strictement ces objectifs, tout en garantissant une intensité urbaine raisonnable, une insertion architecturale et paysagère adaptée et une valorisation du site.

Le projet a été construit de manière cohérente et concertée afin d'apporter des réponses aux besoins réels de la commune en matière de logements, de mixité sociale et

d'attractivité urbaine, tout en évitant l'étalement urbain et en préservant les qualités paysagères existantes.

Il est précisé qu'un aménageur a déjà été désigné. Les hauteurs retenues feront toutefois l'objet d'un travail approfondi avec l'aménageur et seront adaptées en cohérence avec le tissu urbain environnant : cette adaptation sera intégrée dans le règlement écrit lors de la phase d'approbation afin de garantir l'harmonie paysagère et architecturale.

Une attention particulière sera portée à la préservation des vues sur le clocher de l'église, à la création de percées visuelles vers les espaces agricoles/naturels, et à l'articulation des quartiers pour assurer la continuité des paysages.

Le phasage du projet sera bien prévu sur une période de 10 ans, en lien avec la Ville et l'aménageur, afin d'étaler la réalisation et de l'adapter aux besoins dans la durée.

La question de la mixité sociale et des équipements est également anticipée : le PLU prévoit la réalisation des logements sociaux nécessaires et les équipements scolaires (comme les écoles) seront intégrés dans la planification pour prendre en compte l'accueil des nouveaux habitants. De plus, la multifonctionnalité sera limitée : seuls des commerces d'hyper-proximité d'une superficie maximale de 80 m² seront autorisés, conformément à la stratégie de renforcement du centre-ville.

Enfin, concernant l'information au public, il est rappelé que la procédure de révision du PLU, et a fortiori l'enquête publique, visent à assurer la transparence du projet : chacun, riverain ou propriétaire, peut exprimer son avis et consulter les documents mis à disposition.

Avis du commissaire enquêteur : il acte ces compléments d'informations .Il souhaite une concertation avec les services de la DDT et la Commune pour finaliser les surfaces encore disponibles à la construction en conformité avec le SDRIF-E, pour éviter toutes procédures ultérieures

N° 15-19-110-45 : OAP n°2 Boucherie

Il est pris acte des observations à l'encontre de la programmation résidentielle sur l'OAP de la Boucherie. Ces remarques expriment la vigilance des habitants quant à la densité, à l'intégration paysagère et à la valorisation du bâti existant. Plusieurs évolutions sont à l'étude afin de répondre à ces préoccupations

- **Objectifs du SDRIF-E et préservation des fonds de jardins**

La programmation de logements sur la Boucherie répond strictement aux exigences du SDRIF-E, qui fixe des objectifs de production de logements dans les espaces urbanisés. Ce choix stratégique permet de satisfaire aux obligations supra-communales tout en évitant une densification diffuse au sein des quartiers existants, en particulier dans les fonds de jardins. Il s'agit ainsi de préserver l'esprit « ville à la campagne » et les qualités paysagères de Nangis.

- **Réduction et encadrement de la densité**

La programmation sera revue à la baisse, passant de 250 à 200 logements pour intégrer les retours issus de la concertation et limiter l'impact sur le tissu urbain environnant.

- **Souplesse et gestion du bâti existant**

L'OAP a été conçue pour laisser une souplesse d'intervention aux futurs opérateurs, permettant la réutilisation, l'adaptation ou la transformation du bâtiment existant, sans principe de démolition ou de maintien systématique. Cela garantit l'ajustement du projet aux contraintes techniques, économiques et architecturales observées en phase opérationnelle.

- **Qualité environnementale et paysage**

La démarche privilégie la gestion responsable des ressources, encourageant le réemploi des matériaux de déconstruction. L'intégration paysagère sera renforcée à travers une trame verte ambitieuse, la fragmentation des volumes bâtis, la limitation des fronts urbains continus et la connexion aux espaces verts et jardins voisins.

- **Enrichissement du texte de l'OAP**

Pour éviter la création de fronts urbains massifs, la phrase suivante sera ajoutée : *« Les implantations bâties devront veiller à éviter la constitution de fronts urbains continus ou trop massifs, en favorisant des retraits, des décrochés, la fragmentation volumétrique et l'introduction d'espaces végétalisés afin d'assurer une intégration harmonieuse au site et une transition douce avec les espaces environnants »*. L'OAP intégrera également les composantes de trame verte déjà en place et les connectera aux alignements d'arbres et aux jardins du site, assurant ainsi la continuité écologique et l'esthétique du quartier.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire acte la baisse de logements qui passe de 250 à 200, souhait ressenti dans de nombreuses observations. Une amélioration de la conception des constructions avec des espaces végétalisés participera à une transition douce avec les espaces environnants

N°16 : Construction sur Nangis « Actipôle »

La mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 75 m en bordure de la RD 619 dans le nouveau PLU relève de l'application des articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme.

En effet, la RD 619 est classée voie à grande circulation, ce qui implique des obligations réglementaires spécifiques visant à garantir la sécurité des usagers et la préservation du bon fonctionnement de l'infrastructure routière. L'article L.111-6 impose une inconstructibilité dans une bande de 75 m mesurée à partir de l'axe des voies à grande circulation, sauf dérogation ou étude spécifique démontrant la compatibilité des constructions envisagées avec les conditions de circulation et de sécurité.

L'article L.111-8 prévoit que cette règle peut être adaptée si une étude spécifique dite « entrée de ville », réalisée à l'initiative de la collectivité ou d'un porteur de projet, permet de définir des conditions de constructibilité compatibles avec la sécurité routière et l'environnement du secteur concerné.

C'est pourquoi, à ce stade, le PLU applique strictement la règle d'inconstructibilité sur 75 m conformément au Code de l'urbanisme. Dès qu'une étude spécifique sera réalisée, les dispositions du zonage pourront être adaptées pour permettre de nouveaux projets, notamment pour soutenir le développement économique sur Nangis Actipôle, tout en respectant les exigences de sécurité et de qualité urbaine.

La démarche vise ainsi à conjuguer développement économique et sécurité, dans le respect de la réglementation nationale. Les besoins en emplois et en activités économiques de Nangis sont bien pris en compte ; l'évolution du zonage sera possible à la faveur des études techniques qui établiront les conditions de compatibilité des futurs aménagements avec la RD 619.

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte des demandes concernant la zone Actipôle pour déroger à la bande inconstructible de 75ml en limite de la RD619, moyennant une étude spécifique dite « entrée de ville »

N° 19-38 : Sage – concertation PPA

La procédure de révision du PLU s'inscrit dans un processus évolutif et transparent. L'ensemble des avis formulés par les Personnes Publiques Associées (État, Département, EPCI, SyAGE, etc.), ainsi que les contributions du public, font l'objet d'un examen approfondi par la commune. Nous reconnaissons que plusieurs réserves importantes ont été émises, notamment sur :

- La compatibilité avec le SAGE Yerres et la prise en compte des zones humides,
- Le respect du SDRIF-E, la trajectoire ZAN et les capacités foncières,
- La nécessité de préciser et renforcer les OAP,
- La conformité des équipements publics et la gestion technique des réseaux,
- L'exhaustivité et la cartographie des annexes et documents techniques.

Conformément à la procédure prévue par le Code de l'urbanisme, la commune s'engage à reprendre et compléter le projet de PLU, afin d'apporter les corrections indispensables et lever l'ensemble des réserves structurantes soulignées par les PPA et les contributions citoyennes.

Un travail de concertation renforcé est actuellement mené avec les services de l'Etat afin de lever les réserves inscrites dans les différents avis.

Chaque point relevé fait l'objet d'investigations complémentaires (mise à jour de l'inventaire des zones humides, correction des documents graphiques, intégration des prescriptions réglementaires du SAGE en cours de révision, études complémentaires sur les OAP...).

Ces reprises seront formalisées dans une nouvelle version du PLU, avant approbation, conformément aux recommandations du commissaire-enquêteur et dans le respect du dialogue avec toutes les parties prenantes.

Ce processus d'ajustement itératif s'inscrit pleinement dans l'objectif de garantir :

- La conformité juridique du PLU avec les documents de rang supérieur (SAGE, SDRIF-E, lois nationales, etc.),
- La sécurité publique et la préservation des milieux naturels,
- La qualité de vie et la protection des biens des habitants,
- La faisabilité et la durabilité des opérations urbaines envisagées.

La commune affirme sa volonté de bâtir un document d'urbanisme solide, concerté et sécurisé. Le projet de PLU fera donc l'objet d'une reprise approfondie et collaborative, en

stricte conformité avec l'ensemble des avis et demandes formulées par les Personnes Publiques Associées, afin de lever les réserves majeures et garantir un aménagement du territoire équilibré pour Nangis et ses habitants.

Avis du commissaire enquêteur : Il prend acte de la volonté de la commune pour une reprise approfondie et collaborative de son projet de PLU pour être en conformité avec l'ensemble des demandes des PPA.

N° 45-49-59-38 : Densité logements neuf / SDRIF-E

Le projet communal attache une attention toute particulière à la préservation des fonds de jardins, véritables "poumons verts" pour la ville et refuges de biodiversité. Le projet de PLU poursuit l'objectif affirmé de limiter l'artificialisation des sols, conformément aux engagements nationaux (loi Climat & Résilience, trajectoire Zéro Artificialisation Nette – ZAN). Les dispositions réglementaires ont été élaborées pour :

- Sanctuariser les fonds de parcelles et jardins en limitant fortement l'urbanisation dans ces espaces ;
- Protéger le caractère naturel et paysager des lisières urbaines et des espaces en cœur d'îlots ;
- Favoriser la redynamisation des espaces urbanisés déjà existants, dans un esprit "ville à la campagne" cher à Nangis.

Par ailleurs, le projet de PLU s'inscrit dans les orientations du SDRIF-E, lesquelles prévoient une densification maîtrisée (+15% de logements dans les espaces urbanisés) afin de limiter l'extension des villes sur les espaces agricoles et naturels tout en répondant aux besoins de logements pour toutes les générations. Cela explique que :

- L'essentiel de la production de logements est reporté sur le site des Tanneries et de la Boucherie afin de concentrer l'effort constructif ;
- La "Grande Plaine" constitue une extension urbanisée strictement encadrée et autorisée par le SDRIF-E, au titre des pastilles correspondant à un secteur d'urbanisation préférentielle, sélectionné pour répondre aux objectifs régionaux de production de logements tout en maîtrisant l'étalement urbain.

Concernant les inquiétudes relatives à l'urbanisation en espaces contraints, le projet veille au respect strict des zones à enjeu environnemental :

- Les nouvelles constructions en zones humides ou inondables sont proscrites ou très réglementées (cartographie réactualisée, renforcement des protections) ;
- L'objectif est de rétablir, protéger ou renaturer ces espaces sensibles, dans le respect du SAGE, des prescriptions du SDRIF et des attentes des acteurs publics.

Concernant le parc de logement vacant, la procédure de révision du PLU est pensée en tenant compte de la réalité du parc de logements existant et vacant, avec :

- Des mesures incitatives pour la réhabilitation et l'occupation des logements vacants avant d'ouvrir à la construction neuve (OPAH RU) ;
- L'accompagnement des propriétaires et des dispositifs d'amélioration de l'habitat.

Concernant la démographie, la commune ne poursuit pas une croissance démographique "subie" ou non maîtrisée. Les objectifs quantitatifs de construction (environ 1100 logements à l'horizon 2040) sont déterminés pour :

- Répondre à la dynamique démographique prévue par les organismes d'État et la Région ;
- Rééquilibrer l'offre de logements (pour jeunes ménages, seniors, familles) ;
- Permettre une planification raisonnée, intégrant une montée en puissance progressive des équipements publics, notamment scolaires.

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation d'ampleur, il est d'usage de procéder à un diagnostic préalable des capacités scolaires existantes, assorti d'une programmation des besoins en équipements publics.

La création ou le renouvellement de locaux scolaires doit, dans ce contexte, faire l'objet d'une anticipation, définie en lien avec les partenaires institutionnels, afin d'adapter l'offre d'accueil scolaire à l'évolution démographique induite par le projet avant toute arrivée significative de nouvelles familles.

De plus, le PLU vise expressément à maintenir l'identité rurale et le patrimoine local :

- Limitation de la densification au cas par cas, maintien des alignements, préservation de l'aspect paysager et architectural dans les prescriptions du règlement et des OAP ;
 - Renforcement des protections patrimoniales et paysagères ;
-
- Interdiction des typologies incompatibles avec l'esprit du village : la densité ne doit pas dénaturer la structure fine du tissu urbain existant.

En synthèse, le projet de PLU proposé :

- Préserve les espaces verts et fonds de jardins ;
- Limite l'artificialisation et respecte le patrimoine rural ;
- Accompagne la densification demandée par le SDRIF-E en la concentrant sur des secteurs appropriés ;
- Veille à anticiper et adapter les infrastructures publiques à l'accueil de nouveaux habitants ;
- Tient compte, dans ses projections, des logements vacants et de la réalité foncière locale.

Avis du commissaire enquêteur : Il acte la chronologie de réhabilitation de l'existant et du vacant avant d'engager les constructions neuves. Pour suivre l'évolution de locaux scolaire à la démographie une anticipation est en cours avec les partenaires

institutionnels. le PLU vise expressément à maintenir l'identité rurale et le patrimoine local

N° 19-68 : Assainissement

La question de la conformité du système d'assainissement et de la station d'épuration de Nangis est bien identifiée comme une priorité technique dans les différentes contributions et avis institutionnels relatifs au PLU.

Il est important de préciser que :

- La commune travaille actuellement à la mise aux normes de la station d'épuration, avec appui d'études et d'expertises visant à répondre aux exigences de la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines. Ce travail porte à la fois sur l'état du réseau, la gestion des eaux pluviales et l'extension ou l'optimisation des capacités de traitement.
- Les règles du PLU en cours de révision, notamment en ce qui concerne le site de la station d'épuration, seront adaptées afin de permettre et faciliter la réalisation des travaux de mise en conformité nécessaires, dont la création d'une zone de stockage-retenue (bassin d'orage) et la modernisation des infrastructures existantes, tout en maintenant les objectifs de préservation environnementale pour les secteurs sensibles.

La démarche suivie consiste à articuler, dans le document d'urbanisme, la nécessité de respecter les enjeux environnementaux (classement en zone humide, gestion durable des eaux) tout en ouvrant la possibilité réglementaire pour la réalisation des travaux prioritaires sur le site de la station d'épuration.

L'intégration de ces évolutions permettra d'assurer à terme une meilleure prise en charge des eaux usées et pluviales, de limiter les nuisances (notamment olfactives lors de fortes précipitations) et de garantir la conformité réglementaire des installations de la commune avant toute phase nouvelle d'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur : Ce thème confirme que le projet de PLU s'inscrit dans les orientations du SDRIF-E, dans le respect de non construction en zone humide, Des mesures incitatives pour la réhabilitation et l'occupation des logements vacants avant d'ouvrir à la construction neuve (OPAH RU) ; le PLU vise expressément à maintenir l'identité rurale et le patrimoine local ; la question de la conformité du système d'assainissement et de la station d'épuration de Nangis est bien identifiée comme une priorité technique dans les différentes contributions et avis institutionnels relatifs au PLU ; Les règles du PLU en cours de révision, notamment en ce qui concerne le site de la station d'épuration, seront adaptées afin de permettre et faciliter la réalisation des travaux de mise en conformité nécessaires

N° 19-103 : Cartographie

Il est pris acte des remarques portant sur la lisibilité des documents, l'accès aux plans, et les modalités de consultation du dossier d'enquête publique. Un effort constant est

apporté afin de rendre les documents d'urbanisme plus accessibles, notamment au travers de la réalisation d'un mode d'emploi du PLU, qui sera mis à disposition après son approbation afin de faciliter la compréhension par tous les usagers.

Concernant la production de plans complémentaires, en particulier ceux relatifs aux réseaux, il est précisé que ces éléments sont fournis par les gestionnaires de réseaux compétents et que la commune ne dispose pas de la maîtrise pour en modifier le contenu. Pour ce qui relève d'un document intercommunal, notamment le PLUi, il convient de rappeler que son élaboration et sa gestion se font à l'échelle intercommunale, conformément à la réglementation.

Les différentes modalités de consultation prévues (registre papier, voie électronique, accès en mairie, rencontres avec le commissaire enquêteur) ont été mises en place conformément à la procédure, afin de garantir l'expression de l'ensemble des avis et observations du public.

Avis du commissaire enquêteur : Il acte, Une amélioration de la cartographie et du mode d'emploi d'accessibilité au PLU sera faite afin de faciliter la compréhension par tous les usagers.

N°108-47-117-115-114-53-119-120-121 : Questions diverses

Réponse à la contribution n°108

La parcelle AI n°118 est située en zone UB du PLU en cours de révision, il convient donc de se référer aux dispositions générales du règlement écrit ainsi qu'au règlement de la zone UB. La parcelle est également impactée par le Périmètre Délimité des Abords (PDA). Dans ce périmètre, toute modification, construction ou intervention est soumise à une réglementation spécifique visant à préserver la qualité architecturale, la valeur historique et le paysage urbain. Ainsi, tout projet situé dans ce secteur doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et respecter les prescriptions visant à assurer la mise en valeur du patrimoine protégé et de ses abords.

Avis du commissaire enquêteur : Il prend acte

Réponse à la contribution n°117 – Classement en N terrain les Tanneries

La classification en zone naturelle (N) sur le secteur des Tanneries s'appuie sur la présence avérée d'une zone humide et l'existence de jardins familiaux, dont la vocation reste strictement naturelle et protégée. Ce classement vise à préserver ces espaces fragiles et à assurer leur protection durable.

Par ailleurs, l'ensemble de la démarche de révision du PLU s'inscrit dans une volonté forte de limiter l'artificialisation des terres et la consommation d'espace, conformément aux objectifs nationaux et régionaux de préservation des milieux naturels et agricoles. La gestion économe de l'espace guide ainsi l'ensemble des choix de zonage et de classement du territoire.

Avis du commissaire enquêteur : Il acte

Réponse à la contribution n° 119

Cette observation met en avant la satisfaction quant à la préservation du caractère rural et paysager de la commune dans le projet de révision du PLU, tout en soulignant l'importance d'un développement urbain harmonieux et intégré aux spécificités locales.

Cette contribution souligne également la nécessité d'un aménagement attentif des futures zones d'activités, dans le respect des paysages, ainsi que la maîtrise de la pression foncière pour garantir l'accès au logement et la diversité de l'offre résidentielle. La sauvegarde des espaces naturels riches en biodiversité est également relevée comme un enjeu majeur.

Il est précisé que le projet de PLU prend en compte ces préoccupations. Les orientations d'aménagement visent effectivement à inscrire le développement urbain de Nangis dans la continuité de l'identité locale, en limitant l'étalement urbain, en favorisant une offre de logements variée et en protégeant les secteurs à forte valeur environnementale.

Ces observations rejoignent les objectifs généraux poursuivis à travers la révision du PLU et contribuent à enrichir la réflexion menée sur le développement futur du territoire communal.

Avis du commissaire enquêteur : Il prend acte

N°116 : Stationnement

Le PLU peut restreindre ou empêcher les divisions de terrain lorsqu'il n'est pas possible de répondre aux obligations de création de stationnements.

Le règlement du PLU indique que les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction, toute division de propriété, ainsi que pour tout changement de destination ou toute extension de nature à impliquer la création de logement supplémentaire ou un surplus de stationnement.

Dans la pratique, si le projet de division ne permet pas de répondre à ces obligations (notamment au niveau du nombre ou de la configuration des places de stationnement), l'autorité compétente peut refuser l'opération ou imposer des prescriptions complémentaires.

Le respect de ces règles est donc un préalable indispensable à la faisabilité des divisions foncières ou des projets d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur : Il prend acte

N°51 : Les commerces

La préservation du tissu commercial en centre-ville constitue effectivement un enjeu majeur pour la vitalité et l'attractivité de Nangis.

Le règlement du PLU prévoit explicitement que, dans la Grande Plaine et la zone UB, seuls les commerces de proximité seront autorisés. Il n'est pas prévu la création d'un nouveau pôle commercial périphérique de grande envergure sur ces secteurs. Cette limitation vise à éviter une concurrence défavorable au centre-ville et à maintenir la centralité commerciale, conformément aux souhaits exprimés par les habitants et les acteurs locaux.

En complément, la commune est engagée dans le dispositif "Petite Ville de Demain", qui vise à soutenir et dynamiser le commerce de centre-ville par des actions de rénovation, d'accompagnement des commerçants et de valorisation des centralités urbaines. Ce dispositif renforce la stratégie du PLU en faveur du maintien, du développement et de l'accessibilité des commerces situés au cœur de Nangis.

Ainsi, le projet de PLU traduit la volonté de privilégier la complémentarité entre les quartiers et d'assurer la pérennité des commerces de centre-ville, essentiels à la vie locale.

Avis du commissaire enquêteur : Il prend acte de la volonté du pétitionnaire d'assurer la pérennité des commerces de centre-ville, essentiels à la vie locale, tout en maintenant les commerces de proximité sur la Grande Plaine et la zone UB. Il regrette que le « dispositif petite villes de demain » soit mal informé auprès du public.

N°118 : CCBN

La commune prend acte des observations formulées concernant le règlement de la zone UX et entend y répondre favorablement tout en préservant un équilibre entre la faisabilité des projets et la prise en compte des enjeux environnementaux.

Ainsi, il est proposé de revoir les règles relatives à l'implantation des constructions : celles-ci pourront désormais s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, conformément à une logique d'ouverture du site et de préservation des espaces entre bâtiments.

S'agissant du coefficient de pleine terre, il n'est pas cohérent de proposer un abaissement de ce dernier dans un objectif de préservation d'espaces végétalisés. Ce pourcentage marque la volonté de la commune de conserver une part d'espaces nature au sein des zones d'activité, même allégée.

Concernant enfin les exigences en matière de stationnement, la règle sera ajustée pour revenir à la norme du PLU actuellement opposable : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités industrielles et artisanales, ce qui répond aux attentes exprimées et assure la fonctionnalité des futurs projets.

La commune répond favorablement à la demande d'évolution du règlement tout en maintenant des exigences minimales en matière d'espaces de pleine terre, dans un souci de cohérence avec les objectifs d'aménagement durable du territoire.

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte des réponses favorables du pétitionnaire tout en maintenant des exigences minimales en matière d'espaces de pleine terre .

Le commissaire enquêteur constate que le pétitionnaire a répondu à une majorité des observations du public sur la modification du PDA, justifié ses refus et prendra acte des modifications dans la rédaction avant validation de son projet de modification du PDA

5 . Réponses du Pétitionnaire aux contributions Des PPA , remarques du CE

Pétitionnaire / commissaire enquêteur (CE)

SNCF

2. S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF

Le territoire de la commune de Nangis est traversé par les emprises de la ligne n° 001000 de Paris-Est à Mulhouse-Ville.

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.

Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

SNCF - Direction Immobilière IDF
Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine
Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE
CS 20012
93212 SAINT DENIS cedex
contact.patrimoine.idf@sncf.fr

La notice de la servitude T1 a été ajoutée aux annexes du PLU. La liste des servitudes sera également mise à jour avec les coordonnées du gestionnaire

Le commissaire enquêteur prend acte

CAUE 77

1.3 Enjeux

Trois grands enjeux sont dégagés :

- Attractivité : Nangis, un pôle de centralité à renforcer,
- Assurer un développement maîtrisé,
- Environnement : une identité, un cadre de vie à affirmer,

renvoi au : Les documents de Nangis, l'adoption du Plan d'urbanisme intercommunal n°2025/DATU/259 du 22/10/2025 et rectificatif n° 2025/DATU/269 du 10/11/2025 ; décision n° E 25000075/77 du Tribunal Administratif de Melun désignant Jean Luc BOISGONTIER commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

Concernant le deuxième enjeu il apparaît à la lecture des contradictions dans le discours écrit, tout d'abord le zéro artificialisation nette est mis en avant, la limitation de la consommation de l'espace et l'artificialisation limitée sont prônées et il est également rappelé que les zones naturelles et agricoles sont un atout considérable et qu'il convient de les préserver voire d'augmenter leur superficie.

La ZAC de 35 ha sur des terres agricoles est maintenue dans son intégralité. Le discours devrait être adapté à la réalité de ce qui s'inscrit réglementairement dans le PLU, à savoir que le SDRIF-E prévoit des pastilles d'urbanisation préférentielle et que le PLU les met en œuvre, par conséquent le reste des surfaces agricoles est préservé, mais leur superficie n'est pas augmentée.

Le paragraphe relatif à l'enjeu « Assurer un développement maîtrisé » sera mis en cohérence avec le projet arrêté comme il suit :

« Tendre vers l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050 et répondre aux objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)

Depuis les années 1970, la commune de Nangis connaît une croissance démographique constante. Le contexte réglementaire ayant évolué, les communes sont aujourd'hui amenées à poursuivre l'objectif de zéro artificialisation nette, afin de préserver les espaces agricoles, comme les espaces forestiers qui entourent les zones urbanisées. Parallèlement, le SDRIF impose une augmentation de l'offre de logements de +15 % dans les espaces urbanisés.

Toutefois, le projet de PLU projette une consommation d'espace significative, notamment en lien avec le développement de la ZAC de la Grande Plaine et de la ZAC Nangis Actipôle, qui répondront aux besoins en matière de logement, d'emplois et de services à l'échelle du territoire. Cette consommation foncière, encadrée et maîtrisée, s'accompagne d'une volonté affirmée de limiter au maximum l'artificialisation, dans une logique d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.

La réponse aux objectifs de développement devra donc s'inscrire dans un double effort : limiter la consommation d'espace et l'artificialisation, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux, les caractéristiques urbaines et paysagères, et la nécessité d'accompagner la vitalité démographique de la commune.

Les zones naturelles et agricoles constituent un atout considérable pour la qualité de vie à Nangis, et leur préservation, voire leur renforcement lorsque cela est possible, demeurent des orientations prioritaires du projet communal.

Quel devenir pour la ZAC de la Grande Plaine ?

Cet espace d'une trentaine d'hectares prévus pour accueillir environ 500 logements constituent une réserve foncière représentant un dixième de la superficie urbanisée de la commune.

Le paragraphe « Environnement : une identité, un cadre de vie à affirmer » sera modifié comme il suit :

« Des enjeux environnementaux forts. La préservation voire le développement de cette trame verte et bleue est donc un enjeu important dans la construction du projet de PLU.

Le commissaire enquêteur acte cette mise en cohérence et adhère au souhait limiter la consommation d'espace et l'artificialisation, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux, les caractéristiques urbaines et paysagères, et la nécessité d'accompagner la vitalité démographique de la commune.

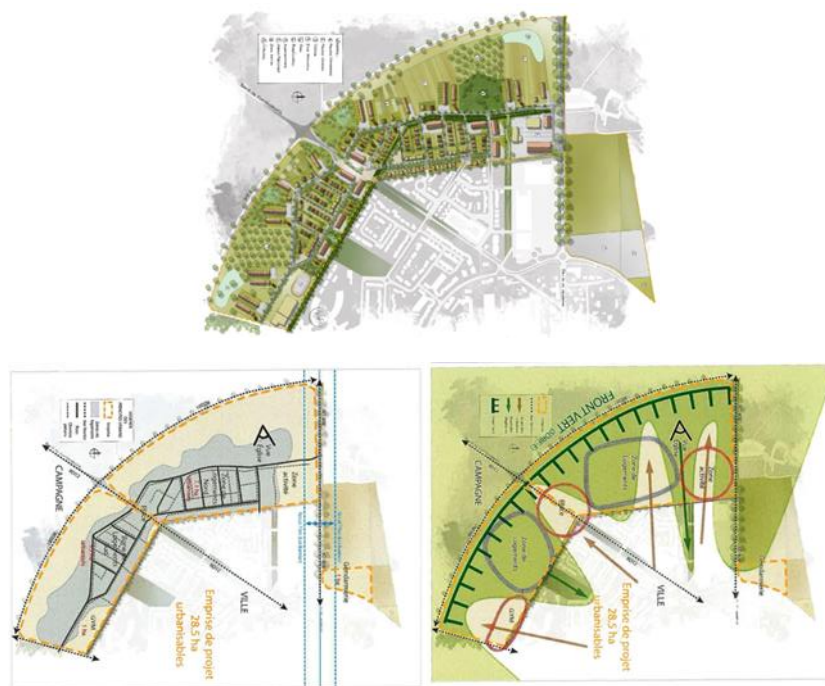
Le PADD exprime l'ambition d'accélérer la croissance démographique avec un taux qui après avoir été de 0,8% par an entre 2013 et 2019 serait de 1,5 à 1,6 % par an suite à l'approbation du PLU, soit le double.

Pour arriver à cela, le PADD indique la production de 500 logements dans la ZAC de la Grande Plaine. Toutefois la ZAC ayant une surface de 30 ha (ou 35 ha ?), la densité de logements projetée serait de 16,66 logt /ha ce qui paraît bien faible au regard de la volonté exprimée de préserver les terres agricoles et naturelles.

La densité des espaces d'habitat sur la ZAC de La Grande Plaine est conforme avec l'orientation 84 du SDRIF-E qui préconise une densité de 45 logements à l'hectare dans les nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielles.

L'extension urbaine représente une surface de 28ha même si la surface totale sur laquelle porte l'OAP est plus importante (33ha) car il y a des zones naturelles au sein de l'OAP relative à la Grande Plaine. Pour cette opération 12 ha seront dédiés aux espaces d'habitat conformément aux orientations du SDRIF-E. Il y aura donc bien une densité de 45 logements à l'hectare sur les espaces d'habitat.

La surface des espaces d'habitat sera ajoutée au sein de l'OAP n°3 (selon le schéma indicatif transmis par l'aménageur) et explicité dans les justifications. Le schéma de l'OAP sera également modifié en conséquence afin de prendre en compte la programmation de cette opération :



Le commissaire enquêteur souhaite que les constructions soient en conformité avec l'orientation 84 du SDRIF E pour rejoindre la volonté de préserver les terres agricole et naturelles. L'aménageur devra modifier en conséquence son projet avant validation du PLU.

OAP sectorielles – Recommandations générales

Page 9 du fichier pdf (les numéros de pages n'apparaissent pas sur quelques pages) est indiqué que le document propre à chaque OAP est composé de :

- une présentation du secteur,
- les objectifs de l'OAP,
- des éléments programmatiques,
- et un schéma de principe.

Cette structuration de la présentation des OAP est très intéressante car elle permet d'embrasser dans le même document l'ensemble des données qui permettent de comprendre le projet décrit dans l'OAP.

Par contre, on peut regretter que la présentation du secteur soit trop succincte, de plus, dans le rapport de présentation ces secteurs ne sont pas analysés non plus de manière approfondie.

Ces sites vont être les principaux lieux de Nangis qui vont évoluer de manière significative. Il serait bénéfique de développer l'état des lieux et les principaux enjeux d'évolution qui vont motiver les orientations des OAP correspondantes, en préalable à chaque OAP sectorielle.

Par exemple, pour la bonne compréhension des orientations et pour obtenir l'adhésion de ceux qui doivent les appliquer dans leur projet, il serait utile de développer une partie « Diagnostic du secteur de l'OAP » qui permettrait ensuite de dégager les enjeux, de formuler les objectifs et les orientations et ainsi faire comprendre et justifier précisément ce qui motive les orientations.

De plus d'une OAP à l'autre, comment faire pour que la marge d'appréciation relative aux expressions « au maximum » ou « autant que possible » soit juste et ne varie pas en fonction de la demande, du temps et de la personne qui instruit ?

Et au final, en quoi ces orientations diffèrent-elles de simples recommandations ?

Le risque est grand d'être obligé d'accepter, car légalement vous n'aurez pas les outils pour refuser, des projets qui ne seront pas ceux que vous auriez souhaités.

Les numéros de pages apparaîtront sur l'intégralité du document pour l'approbation.

Un état initial de chaque secteur d'OAP sera ajouté et les enjeux seront explicités dans la partie « Présentation du secteur » pour chaque OAP, conformément au plan suivant :

Description de l'état initial

- Occupation du sol actuelle (nature des usages : habitat, activité, terres agricoles, espaces naturels, équipements)
- Morphologie urbaine (trame viaire, densité, typologies bâties, espaces publics)
- Caractéristiques environnementales (présence d'espaces verts, corridors écologiques, zones humides, topographie, risques)
- Contraintes et servitudes (servitudes d'utilité publique, risques, règlements particuliers)
- Patrimoine bâti et paysager, éléments remarquables à valoriser ou à préserver

Identification des enjeux à partir de l'état initial

- Enjeux urbains et d'intégration urbaine

Révision du PLU de la commune de Nangis, Modification du PDA suivant arrêté municipal n°2025/DATU/259 du 22/10/2025 et rectificatif n° 2025/DATU/269 du 10/11/2025 ; décision n° E 25000075/77 du Tribunal Administratif de Melun désignant Jean Luc BOISGONTIER commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

- Enjeux environnementaux (préservation, valorisation ou restauration)
- Enjeux de mobilité
- Enjeux sociaux/économiques spécifiques
- Enjeux de qualité architecturale, paysagère ou patrimoniale
- Etc...

Dans cet état initial sera également préciser les dispositions du règlement graphique qui s'appliquent comme l'ER n°2 et la zone humide avérée sur l'OAP n°1 Les Tannerie.

Dans le cadre de l'élaboration des OAP, il convient de rappeler que ces orientations constituent, selon le Code de l'urbanisme (art. L.151-6 et suivants), un outil programmatique du PLU : elles exposent les objectifs, les principes d'organisation spatiale et les grandes intentions d'aménagement du territoire communal ou intercommunal.

À ce titre, les OAP formulent des orientations qui guident les projets, sans revêtir le caractère contraignant des prescriptions du règlement écrit du PLU, lequel demeure le document opposable lors de l'examen des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'emploi de formulations de type « autant que possible », « encourager » ou autres recommandations vise à traduire la vocation indicative et programmatique des OAP, tout en permettant une certaine souplesse d'adaptation aux contextes opérationnels.

Les prescriptions juridiquement opposables, à caractère impératif, sont intégrées au règlement écrit. Les OAP, quant à elles, fixent un cadre d'orientations, qui peuvent ensuite, le cas échéant, être relayées par des dispositions plus prescriptives au sein du règlement lorsque cela s'avère pertinent.

Cette articulation garantit la cohérence, la sécurité juridique et la capacité d'adaptation du document d'urbanisme aux différentes situations rencontrées dans la mise en œuvre des projets.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces améliorations pour chaque secteur OAP, pour une meilleur compréhension et une analyse plus approfondie

OAP n°1 Les Tanneries

L'OAP cible des bâtiments qui sont à démolir, la gestion des démolitions, conserver et recycler des bâtiments permet de diminuer les impacts environnementaux, toutefois Les possibilités de démolition décrites ne sont pas très claires dans le libellé. Si des bâtiments doivent être conservés, ont-ils fait l'objet d'une faisabilité pour accueillir « seulement du logement » comme il est indiqué dans le secteur 1 ? Au regard de leur emprise, il semble qu'il sera nécessaire de démolir en partie, par exemple au centre, pour faire rentrer la lumière.

Deux bâtiments du secteur 1 sont destinées à être démolis. Les autres bâtiments existants pourront être conservé ou non selon le projet défini sur le site. L'OAP impose la démolition de deux bâtiments mais n'interdit pas la démolition des autres.

Une phrase sera ajoutée à l'OAP pour imposer la réalisation d'une étude de faisabilité en cas de réutilisation de constructions existantes pour y faire du logement

Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision

Les deux typologies de logements (collectif et individuel) pourraient être enrichies par une troisième typologie, à savoir, l'habitat individuel superposé ou habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire étant défini par le respect de trois critères :

- Un accès individuel,
- Un espace extérieur privatif d'une surface égale ou supérieure à un quart de la surface du logement,
- Une hauteur maximale de R+3 ou 2 logements superposés.

La proposition d'enrichir les typologies de logements par de l'habitat individuel superposé ou intermédiaire a été étudiée avec attention. Toutefois, compte tenu de la configuration des lieux, il apparaît extrêmement compliqué d'y intégrer une typologie d'habitat individuel superposé ou intermédiaire supplémentaire.

En effet, le site présente des contraintes fortes en termes d'espace, d'intégration urbaine et environnementale, et l'optimisation du projet doit tenir compte des capacités d'accueil réelles, du maintien de la qualité du cadre de vie ainsi que des exigences en matière d'accessibilité, de voirie et d'espaces extérieurs.

Dans ce contexte, il n'est pas jugé opportun de retenir cette suggestion, la structure actuelle du projet assurant déjà la diversité nécessaire tout en respectant les équilibres urbains et paysagers du secteur.

Le commissaire acte le refus argumenté de cette suggestion

L'orientation suivante :

En cas de création de nouvelles voies, ... Une hiérarchie claire entre les circulations piétonnes, cycles et véhicules motorisés doit être établie, en privilégiant les zones de rencontre ou les voies à vitesse limitée (≤ 20 km/h).

Il y a une contradiction entre la zone de rencontre et la demande d'une hiérarchie claire car le principe de la zone de rencontre est de rendre les piétons prioritaires sur les véhicules motorisés leur permettant de circuler sur l'ensemble de la chaussée.

Cette remarque sera prise en compte, la notion de hiérarchie sera supprimée afin de privilégier les zones de rencontre ET les voies à vitesse limitée.(OAP n°1 Les Tanneries)

Le commissaire enquêteur prend acte

Le texte ne mentionne pas le traitement paysager situé au nord et nécessaire pour gérer la proximité de la station d'épuration. On remarque qu'à l'ouest des jardins familiaux sont présents, les futurs logements pourraient en bénéficier par des vues privilégiées et par une liaisons douces, des orientations pourraient être inscrites dans ce sens.

La remarque concernant le traitement paysager au nord et la gestion de la proximité de la station d'épuration est entendue. S'agissant des jardins familiaux situés à l'ouest, il est

précisé qu'il s'agit de jardins privés, dont l'accès n'est pas ouvert au public. Si leur présence constitue effectivement un atout paysager pouvant offrir des vues privilégiées, l'aménagement de liaisons douces ou l'inscription d'orientations spécifiques doit cependant respecter le caractère privé de ces espaces.

En conséquence, les futures orientations veilleront à préserver les vues existantes lorsque cela est possible, tout en n'engageant pas d'aménagements directs sur ces propriétés privées. La phrase suivante sera ajoutée : « Le projet veillera à préserver, autant que possible, les vues et les perspectives ouvertes sur les jardins familiaux, afin de valoriser la qualité paysagère existante et l'agrément offert par ces espaces »

Le commissaire enquêteur prend acte du fait de préserver les vues existantes sur les jardins familiaux sur l'OAP n°1 Les Tanneries, il regrette le terme « autant que possible ».

OAP n°2 rue de la boucherie

Dans cette OAP rien n'est indiquée sur l'éventuelle démolition des constructions existantes. Au regard du programme et du volume des constructions existantes il semble difficile de les réutiliser. Il pourrait être proposé qu'une partie des matériaux issus des démolitions soient réutilisés sur place pour la construction ou l'aménagement de leurs abords.

L'OAP a été conçue de manière à laisser une certaine souplesse aux futurs aménageurs quant à la réutilisation ou non du bâtiment existant. Cette démarche permet de prendre en compte, lors des phases opérationnelles, les contraintes techniques, économiques et architecturales liées au volume et à la configuration actuelle du bâti.

La mixité de fonctions recherchée dans l'OAP rend possible la réutilisation totale ou partielle du bâtiment existant, sans exclure a priori son adaptation ou sa transformation, si cela s'avère compatible avec le programme envisagé. L'OAP n'impose pas de principe de démolition ni de maintien systématique, afin de ne pas figer les modes d'intervention et de permettre d'ajuster le projet aux opportunités qui émergeront lors de sa mise en œuvre.

Toutefois, dans une logique d'économie circulaire et de gestion responsable des ressources, il pourrait être opportun de prévoir que, dans l'hypothèse d'une démolition totale ou partielle, une part des matériaux issus de la déconstruction soit réemployée sur le site dans la mesure du possible, que ce soit pour la reconstruction ou pour l'aménagement des abords, conformément aux bonnes pratiques de développement durable.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision de possibilité de recyclage sur place des matériaux issus de la déconstruction dans la mesure du possible.

La demande de percées visuelles est intéressante dans la mesure où on comprend une volonté de structurer un paysage maîtrisé. Cependant, les percées visuelles qui sont demandées devraient être localisées sur le document graphique afin de montrer vers quoi le regard doit porter, au risque que ce qui sera fait n'est pas de sens.

A ce stade, il n'est pas envisagé d'intégrer des principes de percées visuelles sur le schéma de l'OAP afin de ne pas contraindre la future programmation. Toutefois, la phrase

suivante sera ajoutée pour guider les porteurs de projet : « Les implantations bâties devront veiller à éviter la constitution de fronts urbains continus ou trop massifs, en favorisant des retraits, des décrochés, la fragmentation volumétrique et l'introduction d'espaces végétalisés afin d'assurer une intégration harmonieuse au site et une transition douce avec les espaces environnants »

Le commissaire enquêteur prend acte de cette phrase ajoutée pour guider les porteurs de projets (OAP n°2 rue de la boucherie)

L'OAP demande que le projet prévoit la préservation de la trame verte existante sur le site. En l'absence d'analyse du site et au regard seulement de la photographie aérienne il n'est pas possible de localiser cette trame verte existante, il conviendrait, a minima, de la localiser sur le document graphique. On repère seulement quelques arbres situés à l'arrière du bâtiment situé le plus au sud, ces arbres ne constituent pas une trame. L'OAP pourrait demander à ce qu'une trame verte irriguant tout le site soit constituée en s'appuyant sur les arbres existants et sur la liaison douce est/ouest. Cette trame devrait se raccorder aux alignements d'arbres situés à l'est et aux jardins situés au nord ...

Le texte de l'OAP sera enrichi en indiquant qu'une trame verte irriguant tout le site soit constituée en s'appuyant sur les arbres existants et sur la liaison douce est/ouest. Cette trame devrait se raccorder aux alignements d'arbres situés à l'est et aux jardins situés au nord

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision complémentaire. (OAP n°2 rue de la boucherie)

OAP n°3 La Grande Plaine

L'OAP demande « La création d'un parc arboré d'au moins 1 hectare en connexion avec la ville est envisagée le long de la RD408 en entrée de ville depuis l'intersection avec la RD201. » Le document graphique pourrait le localiser en dessinant approximativement une surface de 1 ha.

De plus l'OAP prévoit un traitement paysager : comment se parc s'articule avec ce traitement paysager? Comment cet ensemble de prescriptions paysagère fait un projet d'ensemble et fait trame ?

S'agissant du parc arboré d'environ un hectare, sa création sera clairement mentionnée dans l'OAP et une représentation indicative figurera sur le schéma. Cependant, son emplacement précis ne sera pas figé, de façon à laisser aux futurs aménageurs une liberté suffisante pour optimiser son insertion dans le quartier en fonction des besoins et des contraintes qui émergeront lors de la phase opérationnelle.



L'OAP sera ajustée afin d'apporter les précisions nécessaires sur les articulations et liaisons entre les différents quartiers : « L'organisation du secteur portera une attention particulière aux articulations et liaisons entre les différents quartiers, afin d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle du projet. La création de liaisons piétonnes, cyclables et viaires permettra de garantir la continuité des déplacements, de favoriser l'accessibilité des espaces publics et équipements, et de renforcer l'intégration des nouvelles opérations au tissu existant. Ces articulations veilleront également à offrir des transitions urbaines et paysagères de qualité, à favoriser la mixité des usages et à encourager le développement de parcours attractifs et sécurisés au sein du quartier et vers les secteurs environnants. »

Le commissaire enquêteur prend acte des ajustements des articulations sur cette OAP N°3 qui veilleront également à offrir des transitions urbaines et paysagères de qualité

Il est intéressant de prévoir des vues sur l'église et des vues sur les zones agricoles et naturelles au sud, mais pourquoi seulement au sud ? Des percées vers l'espace agricole sur toute la façade de la ZAC seraient intéressantes pour structurer le projet paysager.

La phrase « Les vues sur le clocher de l'église sont à préserver et des percées visuelles sur les zones agricoles et naturelles au sud du site doivent être maintenues. » sera remplacée par la phrase suivante :

« La préservation des vues sur le clocher de l'église constituera un élément structurant du projet. Par ailleurs, des percées visuelles vers les espaces agricoles et naturels devront être aménagées non seulement au sud, mais sur l'ensemble de la façade de la ZAC, afin de renforcer les continuités paysagères, d'articuler les différents quartiers et d'enrichir la qualité du projet urbain »

Le commissaire enquêteur prend acte de cette modification sur l'OAP n°3

L'OAP demande que le stationnement soit prévu dans l'emprise de la construction pour les logements individuels. Deux places de stationnement sont demandées par le règlement, ce qui obligera à construire un garage ou à prévoir un espace dans la construction pour deux voitures. Le coût de ce dispositif risque d'empêcher la réalisation des maisons individuelles.

La phrase « Le stationnement est à prévoir dans l'emprise de la construction pour les logements individuels » sera remplacée par « Le stationnement des logements individuels pourra être prévu dans l'emprise de la construction ou intégré à l'intérieur de la parcelle, afin de garantir une solution adaptée à la typologie des opérations et à leur intégration urbaine. »

Le commissaire enquêteur prend acte de cette modification sur l'OAP n°3

Bandes de constructibilité principale et secondaire :

La bande de 20 mètres de profondeur pourrait être dessinée sur le document graphique de zonage afin que chacun puisse visualiser rapidement et sans ambiguïté cette constructibilité.

Le dessin permet de s'apercevoir que l'application de cette règle peut poser des problèmes à certains endroits et ainsi anticiper une adaptation de la règle à certaines situations.

Si on comprend bien le règlement au-delà des 20 m, il ne s'agit pas d'une bande mais de l'application de règle sur le reste de la parcelle.

La Ville a fait le choix de ne pas représenter graphiquement la bande de 20 mètres de profondeur sur le plan de zonage. En effet, cette règle s'applique uniquement en zone UC et sa mise en œuvre dépend étroitement de la configuration réelle de chaque terrain concerné. Le tracé graphique d'une telle bande sur l'ensemble du plan pourrait induire en erreur quant à sa portée, d'autant que le mode d'application doit être apprécié au cas par cas, en fonction des caractéristiques particulières des parcelles (morphologie, accès, emprise constructible, etc.).

Au-delà de la bande de 20 mètres en façade, le règlement prévoit l'application des autres dispositions de la zone sur le reste de la parcelle : il ne s'agit donc pas d'une bande généralisée à l'ensemble du territoire couvert par le zonage UC, mais bien d'une règle adaptée à chaque situation parcellaire.

Ce choix garantit la lisibilité du règlement tout en offrant la souplesse nécessaire pour répondre à la diversité des configurations urbaines observées.

Toutefois, la définition et le calcul de ces bandes sera explicité en rappelant les définitions intégrées au lexique. Un schéma sera également ajouté :

Les dispositions suivantes relatives aux bandes de constructibilité principale et secondaire ne s'appliquent qu'en zone UC.

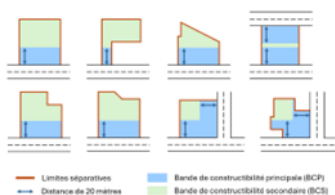
Dans le règlement dans lequel sont instituées des bandes de constructibilité, les règles relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions et à leur implantation, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).

Les bandes de constructibilité s'appliquent sur les terrains riverains de voies et d'emprises existantes à la date d'approbation du PLU ou à créer constituant une limite de voie telle qu'elle est définie au présent lexique.

Ces bandes de constructibilités ne s'appliquent pas dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.

La BCP est mesurée perpendiculairement par rapport à la l'alignement et possède une profondeur de 20m.

La BCS représente ce qui se trouve au-delà de la BCP.



La définition de la limite de voie est également intégrée au lexique :

LIMITE DE VOIE

Une limite de voie correspond à :

la limite entre la propriété privée et le domaine public routier, au sens de l'article L.111-1 du code de la voirie routière, existant à la date d'approbation du PLU (alignement, plan d'alignement) ;

la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage, destiné à la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ;

la limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale (automobile, et/ou cycliste, et/ou piétonne) prévue soit dans une orientation d'aménagement et de programmation ;

la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement ;

la limite d'un parc public ou jardin public ;

la limite d'emprise d'une voie privée.

Le commissaire prend acte de ces compléments d'informations sur « la bande de 20ml » pour une meilleure compréhension et les définition des modalités d'applications.(règlement écrit)

Un point de vue est repéré, mais il n'y a aucune règle qui le vise à part le prendre en compte. L'application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme nécessite que des règles soient inscrites dans le règlement ou dans l'OAP thématique.

Sa localisation est très schématique, que doit-il montrer ? D'où, comment le mettre en scène, quel cadrage, nécessite-il de gérer des hauteurs pour qu'il ne soit pas obstrué ? Son emprise est-elle constructible et comment ?

Si vous souhaitez qu'un point de vue soit créé et que cette volonté soit appliquée par les futurs pétitionnaire, il convient de préciser ce que vous voulez au risque de rien obtenir. Une coupe aiderait à faire comprendre.

Le point de vue identifié sur le règlement graphique permet de préserver des vues sur le clocher de l'église. La rédaction du paragraphe sera revue comme il suit :

« Les points de vue identifiés sur le règlement graphique devront être pris en compte dans le cadre de tout projet de construction. Une attention particulière sera portée à la préservation des perspectives visuelles vers le clocher de l'église, afin de maintenir cette vue remarquable depuis l'espace public. »

Le commissaire enquêteur prend acte de cette modification (règlement écrit)

Les cœurs d'îlots verts :

Il est indiqué que : Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Tout d'abord ces arbres n'étant pas identifiés sur le document graphique, il vous sera difficile de faire appliquer cette règle. Par ailleurs sont autorisés, des annexes, des piscines, des places des stationnements, comment faire sur un terrain qui serait boisé à plus de 60% pour maintenir les arbres existants et construire une annexe, une piscine... Il conviendrait de veiller à la cohérence des différentes règles du paragraphe.

Cette remarque sera prise en compte.

La préservation des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige, constitue la priorité dans l'application des règles relatives à l'aménagement des parcelles. Même si ces arbres ne sont pas précisément localisés sur le document graphique, le principe est que leur maintien doit être privilégié lors de tout projet d'aménagement ou de construction. Dans les cas où une dérogation s'avérerait nécessaire en raison de contraintes liées à l'implantation d'annexes ou d'équipements, celle-ci doit rester strictement encadrée et motivée par une impossibilité technique avérée.

S'agissant des parcelles présentant un boisement significatif (notamment au-delà de 60 % de la surface), la construction d'annexes ou de nouvelles piscines doit être étudiée de manière à limiter au maximum l'atteinte au couvert végétal. Les plantations existantes devront être conservées en priorité, et tout abattage exceptionnellement autorisé devra être compensé par des plantations de même essence ou d'essences locales adaptées.

Pour garantir la cohérence de la règle et éviter toute contradiction, il est proposé d'interdire expressément l'implantation de piscines non couvertes dans les parcelles boisées à plus de 60 %. Ainsi, les autres constructions (annexes, abris...) seront soumises à une analyse au cas par cas, dans le respect du principe de maintien prioritaire du patrimoine arboré.

Ces points seront explicités.

Le commissaire enquêteur prend acte (règlement écrit)

Zones non aedificandi (ZNA) autour de l'axe des voies classées à grande circulation

Cette bande de 75 m est dessinée sur le document graphique de zonage, mais elle n'est pas interrompue dans les espaces urbanisés le long de la RD 619. Il convient de la dessiner uniquement là où elle s'applique afin que la commune et les pétitionnaires sachent précisément localiser les espaces inconstructibles ou nécessitant une étude dite « Entrée de ville ».

La bande de 75m en lien avec la RD619 sera revu afin qu'il apparaisse seulement sur les espaces non urbanisés et faisant l'objet d'une étude dite « entrée de ville ». En cas d'études dites « entrée de ville » celles-ci seront annexés au PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte (règlement graphique)

La mesure de la hauteur

Les balustrades et garde-corps à claire-voie ne sont pas comptés dans la mesure de la hauteur maximum. Cela signifie que les garde-corps pleins sont comptés, alors qu'ils peuvent être plus intéressants visuellement que les garde-corps de sécurité qui sont perçus comme un ajout non intégré au volume de la construction. En cas de toiture terrasse jardin accessible, il y aura un garde-corps obligatoire qui peut être le prolongement de la façade, dans ce cas la construction serait pénalisée par la règle. La mesure de la hauteur pourrait également prendre en compte l'épaisseur nécessaire pour une terrasse-jardin bénéficiant d'une épaisseur de terre permettant des plantations d'arbustes, voire d'arbres.

La remarque est acceptée favorablement. Afin de prendre en compte cette observation, il est proposé d'ajouter à l'article 3 des dispositions générales du règlement la formulation suivante :

Les balustrades et garde-corps à claire-voie ne sont pas comptabilisés dans la mesure de la hauteur maximale autorisée. En revanche, les garde-corps pleins sont inclus dans le calcul de la hauteur.

Par ailleurs, dans le cas d'une toiture terrasse jardin accessible, l'épaisseur de terre nécessaire au développement de plantations, d'arbustes, voire d'arbres, est prise en compte dans l'évaluation de la hauteur afin de ne pas pénaliser la réalisation de véritables espaces végétalisés.

Le commissaire prend acte de ce complément de dispositions générales à l'article 3 (règlement écrit)

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est indiqué :

Une autorisation du droit des sols ne peut être accordée que si :... le projet s'adapte au mieux aux caractéristiques de son terrain d'assiette (configuration, topographie, risques, nuisances).

Ce n'est pas « au mieux » mais le projet doit s'adapter ... si vous souhaitez des projets qualitatifs, c'est la condition sine qua non.

Cette remarque sera prise en compte, le terme « au mieux » sera supprimé.

Le commissaire enquêteur prend acte et rejoint cette décision (règlement écrit)

Il est indiqué :

La démolition des habitations en meulière est interdite ...

Ces constructions que vous souhaitez conserver ne sont pas identifiées sur le document graphique de zonage. Il conviendrait de les repérer afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté sur ce qui est protégé ou ne l'est pas. Sinon, comment le pétitionnaire peut-il savoir s'il est concerné, ces constructions sont-elles toutes de grande qualité ? Comment sont-elles définies ou quels critères architecturaux vous amène à les protéger ?

La Ville porte le choix de préserver l'intégralité des habitations en meulière sur son territoire cette protection sera élargi à l'ensemble des bâtiments en meulière. Pour préciser cette règle, la définition suivante sera ajoutée dans les dispositions générales à l'article 4 ,Meulière :

La meulière désigne une roche siliceuse sédimentaire, caractérisée par une texture vacuolaire (présence de cavités) et une grande dureté, extraite principalement en Île-de-France et dans le Bassin parisien. Utilisée traditionnellement comme matériau de construction, notamment pour l'élévation des façades du bâti francilien du XIX^e et du début du XX^e siècle, la meulière présente généralement une teinte ocre à brun, parfois

mélangée de silex. Son usage confère aux constructions une identité patrimoniale locale et une forte qualité paysagère.

Des exemples illustrés de bâtiment en meulière à Nangis seront également intégrés.

Le commissaire enquêteur prend acte de ce complément de définition à l'article 4 (dispositions générales)

Confort d'été et performance énergétique des constructions

Il est indiqué : les projets doivent intégrer les principes suivants ... mise en œuvre des protections solaires passives, telles que les brise soleils, casquettes, volets, auvents ou stores extérieurs ... Il conviendrait de préciser si ces dispositifs sont possibles sur une construction existante, et dans quelles conditions, notamment sur les constructions identifiées, sur ces dernières seraient-ils possibles sur des façades non visibles et quelles sont les conditions?

Ces principes concernent les nouvelles constructions et constructions existantes. Il sera précisé que ces principes doivent s'insérer dans l'environnement proche et s'intégrer aux constructions existantes. Pour les constructions identifiées, ces dispositifs ne devront pas être visible depuis l'espace public

Le commissaire enquêteur prend acte (règlement écrit)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Il est indiqué :
Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces non artificialisées de l'unité foncière permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales ... Dans chaque règlement de zone est fixé un coefficient de pleine terre qu'il convient de respecter. Il s'agit du rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espace de pleine terre. Il conviendrait d'utiliser les termes « unité foncière » et non « terrain » ou « parcelle » pour avoir la même référence et éviter toute ambiguïté.*

Le terme « terrain » sera remplacé par « unité foncière » dans l'article 5.

Le commissaire enquêteur prend acte (règlement écrit)

Fin de la page 36

*Il est indiqué :
Les aménagements liés à la circulation ou au stationnement (allée piétonne, stationnement de surface...), doivent privilégier l'emploi de revêtement perméable.
Cependant le règlement demande dans les cœurs d'îlot vert les places de stationnement doivent être en dalles alvéolées donc perméable, là il ne s'agit pas de privilégier mais c'est une obligation.
Il conviendrait de veiller à la cohérence des différentes règles et d'éviter des contradictions en introduisant une exception.*

Il n'y a pas de contradiction, l'obligation apparaît seulement dans les cœurs d'îlots verts, ailleurs ce n'est pas une obligation.

Le commissaire enquêteur prend acte de ce complément d'information

Page 37 :

Il est donné une liste de revêtements perméables pour les aires de stationnement. Il serait intéressant de l'ajouter dans les cœurs d'îlot verts ou seules les dalles alvéolées sont possibles.

Cette remarque sera prise en compte

Le commissaire enquêteur prend acte (règlement écrit)

Page 38

Le schéma de stationnement avec une voie à sens unique de 3.50 m de largeur ne fonctionne pas. Le rayon de braquage des voitures nécessite d'avoir une voie de 5.50 m de large pour que les voitures puissent se garer, même pour un sens unique.

Le schéma sera supprimé et le dégagement sera de 5.50m que les voies soient en double sens ou à sens unique.

Le commissaire enquêteur valide cette décision qu'il avait notée.

Page 39

Il est indiqué :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise des constructions.

Par emprise de la construction, il faut entendre que les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, hors box non contigu à la construction.

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser doivent se situer dans l'emprise des constructions.

Cette règle mériterait d'être clarifiée.

Les constructions d'habitation de plus de 2 logements sont pour la très grande majorité des collectifs. Il y a donc deux formulations différentes de la règle. Il conviendrait de préciser si le stationnement en sous-sol est dans l'emprise de la construction ou s'il peut être au-delà de cette emprise.

La phrase relative aux immeubles collectifs sera supprimée et la règle sera modifiée comme il suit :

« Pour les constructions à destination de bureau et d'habitation de plus de 5 logements, les deux tiers au moins des aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 1 ou 2 logements, les deux tiers au moins des aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise de la construction. Par emprise de la construction, il faut entendre que les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, hors box non contigu à la construction. »

Le commissaire enquêteur acte cette modification de la règle des aires de stationnement pour la constructions de bureaux et d'habitations de plus de 5 logements.

Article UA 1

Dans le paragraphe admises sous conditions ... les destinations ne correspondent pas à la nomenclature. Par exemple, qu'en est-il de la destinations « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » ? A part la sous-destination « Bureau » qui est autorisée, les autres sous-destinations ne sont n'y autorisées, ni interdites, ni autorisées sous conditions ?

Ce qui n'est pas autorisé explicitement est interdit, toutefois, les tableaux des destinations et sous-destinations seront revus pour plus de clarté. Voici un exemple ci-dessous :

Destinations	Sous-destinations	Zone UA		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitat	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou d'effectif, l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Le commissaire prend acte de cette clarification.

Article UA 3

La règle générale est « Les constructions sont implantées à l'alignement ». Des règles dites qualitatives suivent mais le cas d'exception de l'implantation d'une construction isolée alors qu'une construction existe déjà à l'alignement n'est pas évoqué. Il conviendrait de préciser ce cas.

La règle qualitative suivante couvre cette possibilité :

« Lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes »

La zone UA correspondant au centre-ville, il n'y a pas de construction isolée.

Le commissaire enquêteur prend acte

Article 3.1.4.5

Il conviendrait de mieux préciser l'objectif de la règle qualitative, par exemple indiquer que si les constructions voisines ont une hauteur moindre que la règle, il pourra être imposé un alignement avec cette hauteur. En l'état de la rédaction, vous risqueriez de perdre un recours contentieux.

Cette remarque sera prise en compte, la règle qualitative sera modifiée comme il suit : Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée lorsqu'il s'agit d'assurer la continuité de l'échelle urbaine ou de s'aligner avec la hauteur d'une construction existante directement voisine. Cette mesure vise à favoriser un épannelage harmonieux des constructions et à préserver la cohérence architecturale locale.

Le commissaire enquêteur rejoint cette modification architecturale (règlement écrit)

Article 3.1.5.1

Cette rédaction est à éclaircir :

« Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte). »

Elle semble aller à l'encontre de la mise en valeur d'un soubassement qui peut être d'une couleur ou d'un matériau différent du reste de la façade, ce qui permet d'asseoir visuellement le bâtiment.

La Ville confirme la volonté de maintenir la règle visant à garantir une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement.

Ainsi, toute nouvelle construction devra prévoir une harmonisation avec l'existant, en s'appuyant sur les spécificités architecturales du bâti environnant : notamment la présence de soubassements marqués ou de rez-de-chaussée surélevés.

Exemple : Lorsqu'un bâtiment voisin présente un RDC surélevé avec un soubassement distinct, le projet devra s'en inspirer pour assurer la continuité architecturale et préserver l'identité du secteur.

Toujours dans cet objectif de qualité architecturale, il est également proposé de limiter le recours à l'enduit à deux teintes dans les nouveaux projets.

Cette restriction vise à éviter toute rupture esthétique trop marquée et à encourager une palette cohérente de matériaux et de coloris, en harmonie avec le bâti existant.

Proposition de rédaction : « Toute nouvelle construction devra prévoir l'harmonisation avec les bâtiments existants alentours, notamment en reprenant les soubassements spécifiques tels que les rez-de-chaussée surélevés. L'usage de l'enduit à deux teintes sera limité afin de garantir une cohérence architecturale et limiter les ruptures visuelles.

Le commissaire enquêteur prend acte (règlement écrit)

Le règlement serait plus clair s'il y avait deux parties, l'une pour les constructions existantes et l'autre pour les constructions nouvelles. Notamment certaines règles semblent adaptées à l'un des cas mais pas à l'autre.

Lorsque les règles s'appliquent seulement aux constructions nouvelles ou seulement aux constructions existantes cela est précisé.

Le commissaire enquêteur valide

Article 3.1.5.3

Il est indiqué : « Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, sauf en cas d'impossibilité technique. » Cette rédaction équivaut à une recommandation, il ne sera pas possible d'imposer la conservation.

Les murs et les grilles que vous souhaitez voir conservés doivent être identifiés dans l'OAP Patrimoine.

L'OAP patrimoine identifie des murs, l'orientation « Le maintien ou le confortement des grilles, portails et portillons originaux sera recherché en priorité. » est redondante avec la règle ci-dessus. Elle reste de l'ordre de la recommandation dans sa rédaction.

Si vous souhaitez une véritable protection, vous pourriez indiquer que si l'état du mur ou de la grille ne permet pas de les conserver et de les restaurer ils doivent être reconstitués à l'identique.

Cette remarque sera prise en compte : « Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15 m minimum à intervalles réguliers de 5 mètres, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune. »

Le commissaire enquêteur prend acte (règlement écrit)

Zone UC

Article 3.3.2

Le tableau indique que sont autorisées les « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la bande de constructibilité principale. Dans la mesure où il y a une condition, ce libellé devrait être dans le paragraphe consacré aux destinations autorisées sous-conditions.

Puis il est indiqué : « Seules les constructions à destination de logement et d'hébergement sont autorisées dans la bande de constructibilité principale (BCP).

Il y a une contradiction entre ces deux règles qu'il conviendra de lever.

Il est indiqué :

Sont admises sous conditions :

...

**La réhabilitation de bâtiments existants dans la bande de constructibilité principale, leur réutilisation ou leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation (logement ou hébergement) ou pour un usage d'activités économiques.*

Qu'advient-il pour des bâtiments qui seraient implantés au-delà de la bande de constructibilité principale, leur réhabilitation est-elle autorisée ?

Ce qui n'est pas autorisé explicitement est interdit, toutefois, les tableaux des destinations et sous-destinations seront revus pour plus de clarté. Voir exemple plus haut.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette clarification (règlement écrit)

Zone UH

Le règlement de la zone UH n'admet comme nouvelle construction à usage de logements que ceux qui sont strictement liés à l'activité principale (exploitation agricole et /ou forestière). Cependant le périmètre de la zone UH englobe des terrains non bâtis, que peuvent-ils accueillir ? Des constructions à destination de Commerces et activités de service, des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Pour plus de clarté ces terrains ne devraient-ils pas être versés dans la zone A ?

Les terrains non-bâtis de la zone UH seront rebasculés en zone A.



Le commissaire enquêteur prend acte de cette modification(règlement graphique)

SyAGE

La cartographie de l'étude de déclinaison du SRCE du SyAGE n'a aucune portée réglementaire. Toutefois, vous pouvez l'intégrer à votre rapport de présentation ainsi que dans votre OAP Trame Verte et Bleue (principalement pour les éléments relais), avec les cartes des objectifs et des obstacles à la continuité écologique issues du SRCE.

L'ensemble des éléments graphiques relatifs à cette étude, qui concernent le territoire de Nangis, figurent en annexe du présent document. Des fiches actions issues de l'étude et visant les documents d'urbanisme sont également jointes au présent avis.

L'étude de déclinaison du SRCE du SyAGE pourra être intégrée au rapport de présentation et les fiches actions pourront être annexées

Le commissaire enquêteur prend acte de cette intégration (rapport de présentation)

En complément, la CLE vous encourage à intégrer toute autre donnée relative à la présence de zones humides sur le territoire communal dans le rapport de présentation (carte des milieux humides ECOMOS, carte de la flore et végétation des milieux humides du CBNBP, et carte des mares du SNPN, par exemple).

La CLE vous recommande également d'intégrer la carte de prélocalisation des zones humides, réalisée par l'unité PatriNat en 2023, qui donne une bonne indication des zones potentiellement humides : [Cartographie nationale des milieux humides | PatriNat, centre d'expertise et de données sur le patrimoine naturel](#).

La carte de pré localisation des zones humides réalisée par l'unité PatriNat en 2023 sera intégrée au rapport de présentation ainsi que toutes les autres données citées sous réserve de leur disponibilité

Le commissaire enquêteur prend acte de cette intégration (rapport de présentation)

Il est à noter que dans le cadre de la révision du SAGE de l'Yerres, il est prévu :

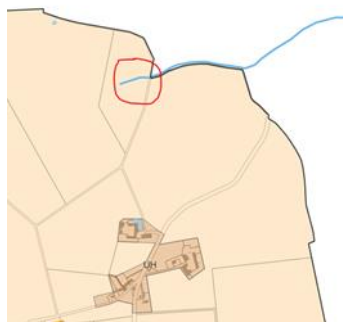
- Une disposition 1 « Protéger/Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau » dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable, qui indique que « Les PLU, PLU(i) ou cartes communales préserveront une bande 20 m de part et d'autre des cours d'eau (distance mesurée à partir de la crête de la berge) de toute opération pouvant contribuer à remettre en cause la mobilité des cours d'eau (remblais, construction, artificialisation des sols...) ».

- un article 1 « Protéger l'espace de mobilité des cours d'eau » dans le règlement, qui indique que « Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activité réalisé dans l'espace de mobilité des cours d'eau tel qu'il est défini par le SAGE, et susceptible de remettre en cause la mobilité latérale (ou le déplacement latéral) du cours d'eau, est interdit (sauf exceptions). (...) L'espace de mobilité des cours d'eau, correspondant à une bande de 20 m de part et d'autre du cours d'eau (distance prise à partir du sommet de berge), dans l'attente des conclusions de l'action visée à la disposition 5 du PAGD. Sauf s'il est démontré par le pétitionnaire que le projet est situé en dehors de l'espace de mobilité d'un cours d'eau. »

De ce fait, la CLE vous recommande de prendre en compte dès à présent cette mesure pour le cours d'eau des Saules Piquants (identifié p.14 de l'état initial de l'environnement et situé dans le bassin versant de l'Yerres).

Concernant les cours d'eau situés hors du bassin versant réglementaire de l'Yerres, la CLE vous encourage à vous inspirer des dispositions et règles du futur SAGE, et à mettre en place une bande non constructible de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau de la commune.

La préservation des cours d'eau et berges dans le PLU est compatible avec le SAGE en vigueur. Toutefois, la représentation du cours d'eau des Saules Piquants sera ajoutée au rapport de présentation ainsi que la bande de 20m de protection dans les zones Agricoles et Naturelles.



Le commissaire enquêteur prend acte de cet ajout (rapport de présentation)

Autres remarques : les espèces invasives

Le rapport de présentation mentionne (p.36 de la justification des choix retenus) que « Le choix des essences devra être fait en limitant l'utilisation d'essences invasives et/ou susceptibles de provoquer des réactions allergiques ». Une liste des espèces invasives à éviter est également disponible (p.35 du règlement).

La CLE préconise plutôt d'interdire la plantation d'espèces invasives sur la commune, plutôt que de limiter leur utilisation.

En complément, la carte des espèces végétales envahissantes du CBNBP pourrait être intégrée, pour information, dans le rapport de présentation.

Ces remarques seront prises en compte, la plantation d'espace invasive sur la commune sera interdite et la carte des espèces végétales envahissantes du CBNBP sera ajouté en annexe en règlement écrit.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette interdiction (règlement écrit)

En complément, il pourrait être intéressant de mettre en place une OAP thématique « Gestion des eaux pluviales », en cohérence avec les orientations du PADD. Cette OAP permettrait de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD en matière de gestion alternative des eaux pluviales (ex. : prescrire l'infiltration à la source des eaux pluviales pour les nouveaux projets, recommander d'aménager les nouveaux espaces de stationnement ou cheminements avec des matériaux perméables, etc.).

De nombreuses prescriptions relatives à la gestion alternative des eaux pluviales figurent déjà dans le règlement écrit : infiltration à la parcelle, interdiction d'imperméabilisation en marge de recul, valorisation des noues, tranchées d'infiltration et revêtements perméables (articles 2.13 et 5.1). Ces principes sont également repris dans les OAP sectorielles

Le commissaire prend acte de la décision de ne pas mettre en place une OAP thématique.

Le SAGE étant en révision, et son règlement appelé à évoluer, la CLE vous recommande en complément de mentionner [les futurs articles 4 et 4 bis du règlement du SAGE relatifs à la protection des zones humides.](#)

L'article 4bis prévoit notamment l'interdiction de d'impacter les zones humides à partir de 500 m² (sauf exceptions).

La réglementation relative aux zones humides avérées sera ajustée au regard du règlement du SAGE en intégrant l'interdiction d'impacter les zones humides à partir de 500m² et une exception sera notamment ajoutée pour le projet d'équipement public lié à la salubrité (station d'épuration).

Le commissaire prend acte (règlement écrit)



Le commissaire prend acte (règlement graphique)

Il est à noter que le futur SAGE de l'Yerres comprendra deux articles et deux dispositions relatifs à la gestion des eaux pluviales :

- L'article 6 : « Encadrer la gestion des eaux pluviales pour les projets impactant une superficie de plus de 1 ha » ;
- L'article 6 bis : « Encadrer la gestion des eaux pluviales pour les nouveaux projets d'aménagement ou de rénovation urbaine d'une superficie supérieure à 1 000 m² mais inférieure ou égale à 1 ha ».
- Disposition 20 du PAGD : Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Disposition 21 DU PAGD : Reconsidérer la gestion des eaux pluviales dans les espaces urbains

La CLE vous recommande de prendre connaissance de ces futurs articles et vous encourage à les intégrer dans votre PLU.

Le règlement du PLU encadre déjà la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur

Le commissaire prend acte

Continuité écologique : La CLE vous encourage à délimiter des éléments (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs, fonds de jardin...) à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour la biodiversité. Vous pouvez notamment utiliser la cartographie de l'étude de déclinaison du SRCE portée par le SyAGE pour identifier des éléments à protéger. Des emplacements réservés dédiés aux continuités écologiques peuvent également être définis.

Aucun projet communal n'est actuellement identifié pour justifier l'inscription d'emplacements réservés, mais l'OAP Trame Verte et Bleue constitue une base opérationnelle qui guidera les futurs projets de renaturation ou de requalification portés durant la vie du PLU.

Le commissaire prend acte

Documents graphiques : Il serait intéressant de laisser une longueur minimale de part et d'autre des rus (zone N, Ne ou NZh).

La préservation des cours d'eau et berges dans le PLU est compatible avec le SAGE en vigueur.

Le commissaire prend acte

Règlement : Le risque d'inondation n'est pas mentionné dans le règlement. Des dispositions particulières pourraient être intégrées dans les zones proches des cours d'eau. Les zones proches du cours d'eau pourraient comprendre des recommandations telles que stocker les équipements au-dessus des hauteurs de submersion. D'autres dispositions inspirées du PPRI pourraient également être mises en place, par exemple l'interdiction de construire des clôtures pleines.

La commune de Nangis n'est pas comprise dans le périmètre d'un PPRI et les zones proches des cours d'eau ont une constructibilité très limitée voire inexistante.

Le commissaire prend acte

Révision du PLU de la commune de Nangis, Modification du PDA suivant arrêté municipal n°2025/DATU/259 du 22/10/2025 et rectificatif n° 2025/DATU/269 du 10/11/2025 ; décision n° E 25000075/77 du Tribunal Administratif de Melun désignant Jean Luc BOISGONTIER commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

CDPENAF

- La station d'épuration (STEP) de la commune est non conforme, celle-ci doit être mise en comptabilité au rythme de développement de la ZAC de la Grande Plaine.

La mise en conformité est en cours d'élaboration. Le schéma directeur a été voté afin de prévoir l'évolution de la STEP conformément au développement de la ZAC de la Grande Plaine.

Le commissaire prend acte de ce complément d'information.

*- Prévoir un phasage du développement de la ZAC de la Grande Plaine, conditionné avec la mise en compatibilité de la STEP.
Par ailleurs, l'étude préalable agricole et la compensation pour ce projet ZAC devra être remise à jour.*

La remarque concertation l'étude préalable agricole sera prise en compte.

Entre 2026 et 2027, des études préalables seront menées afin de préparer la transformation du secteur. L'année 2026 marquera le lancement de la phase 0, concernant la gendarmerie ainsi que la fédération de chasse, situées au nord de la RD408. La phase 1, qui s'étalera de 2027 à 2031, portera sur l'aménagement de la partie sud de la ZAC. Enfin, la phase 2, prévue de 2031 à 2035, concernera le développement de la partie nord de la zone d'aménagement concerté.

Dans tous les cas, un phasage est bien prévu sur 10 ans et celui-ci sera préciser dans l'OAP.

Le commissaire prend acte de ces compléments d'informations.(OAP n°3)

- redéfinir les contours de la trame EBC conformément à la destination des sols souhaités. Celle-ci s'étend sur des parcelles où il ne semble pas que des espaces boisés soient à créer (mare, habitation, grandes parcelles agricoles) ;

La délimitation des EBC sera revu afin qu'elle corresponde à l'état réel du sol. Le tracé du massif boisé de plus de 100ha au sud-ouest de la commune sera également corrigé conformément au SRCE.

Le commissaire prend acte (règlement graphique)

- revoir la répartition des zones A et N ainsi que Azh et Nzh, en fonction de la réalité du terrain. De nombreuses incohérences existent et certaines zones humides avérées, identifiées par la DRIEAT, ne sont pas protégées au règlement graphique ;

La délimitation des zones N et A sera corrigée afin qu'elle corresponde à la réalité du terrain et à la vocation de la zone. La délimitation des zones Nzh et AZh sera également corrigée afin de prendre en compte la délimitation des zones humides de la DRIEAT mais également du SAGE en tenant compte des potentiels compensation effectuée via des DLE (ex : ZAC de la Grande Plaine). Ces DLE seront annexés au PLU.

Le commissaire prend acte de ces corrections qui suppriment des incohérences

- sur les zones humides, faire aussi référence à la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides produites par le SAGE de l'Yerres et joindre l'annexe évoquée au PLU.
Par ailleurs, il convient de n'utiliser qu'un seul type de représentation des zones humides avérées (AZH et NZH) et d'adapter le règlement en fonction ;

La délimitation des zones Nzh et AZh sera corrigée afin de prendre en compte la délimitation des zones humides de la DRIEAT mais également du SAGE en tenant compte des potentiels compensation effectuée via des DLE (ex : ZAC de la Grande Plaine). Ces DLE seront annexés au PLU.

Toutefois, une zone humide avérée (pointillé bleu ci-dessous) impacte fortement des zones urbanisées. La réglementation des zones humides avérées s'applique sur ce secteur alors que le règlement de la zone NZh est plus restrictif. Les 3 représentations seront donc maintenues, toutefois, toutes les zones N impactées par la zone humide avérée seront basculées en NZH ou Azh selon si l'occupation du sol est naturelle ou agricole.



Le commissaire prend acte (règlement graphique)

- la Commission se félicite de la protection des zones humides proposé dans le projet de PLU mais attire l'attention sur le caractère très strict du règlement qui pourrait empêcher les projets sur la commune. Il interdit en effet tous travaux ou aménagement susceptibles de compromettre l'existence ou la qualité de la zone humide, ainsi que l'affouillement et exhaussement de sol à partir de 1m², sans qu'aucun seuil d'impact minimal à une zone humide ne soit indiqué. La Commission préconise que soit défini un seuil minimal pour ces prescriptions en s'appuyant sur la loi sur l'eau (seuil de 1000 m²) ou le futur règlement du SAGE de l'Yerres en cours de révision (seuil de 500 m²).

La démarche ERC doit également être préconisée dans le règlement écrit ;

Cette remarque sera prise en compte. Un seuil minimal sera ajouté, la démarche ERC préconisée. La réglementation sera retravaillée afin de permettre le projet d'extension de la STEP et conformément aux dispositions supra-communales.

Le commissaire prend acte (règlement graphique)

*- l'OAP Trame verte et bleue est à revoir dans son ensemble pour la rendre plus opérationnelle et applicable afin de ne plus correspondre à une simple énumération de principes généraux.
Par ailleurs, il conviendra d'en modifier son appellation en la renommant « Protection des continuités écologiques » et y intégrer la trame noire. Il convient alors d'inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le Règlement, soit dans un document annexe appelé « Schéma Directeur d'Éclairage » (SDE).*

L'OAP n°5 TVB sera renommée et la trame noire intégrée. Des renvois au règlement écrit seront intégrés pour une portée plus opérationnelle. En revanche, la traduction réglementaire à travers un Schéma Directeur D'éclairage pourra se faire indépendamment de la procédure de révision du PLU en cours. Lorsque celui-ci sera défini, il pourrait être annexé au PLU via une procédure de mise à jour.

Le commissaire prend acte de ces modifications qui répondent à de nombreuses observations du public et des PPA. (OAP n°5)

- mieux préciser et limiter les possibilités en changement de destination des corps de ferme (en particulier les plus isolés).

Cette remarque sera prise en compte en encadrant plus précisément les possibilités de changement de destination.

Afin de garantir une gestion raisonnée et cohérente des changements de destination en zone A, il est prévu de compléter les dispositions du PLU en précisant les conditions applicables à ces mutations.

Désormais, l'autorisation d'un changement de destination sera subordonnée à plusieurs critères :

Analyse préalable : chaque projet devra démontrer sa compatibilité avec les réseaux existants (eau, électricité, assainissement), l'accessibilité par la voirie, ainsi que la taille et le caractère architectural du bâtiment concerné.

Réduction du champ des destinations autorisées : seules les destinations compatibles avec la préservation du caractère rural et du patrimoine seront retenues.

Préservation du bâti : toute transformation sera conditionnée au maintien des éléments remarquables du bâtiment (façades, toitures traditionnelles, portails agricoles...).

Étude d'insertion : une étude d'intégration paysagère et fonctionnelle du projet sera exigée lors du dépôt de la demande, s'assurant de l'innocuité sur l'environnement agricole.

Procédure d'avis consultatif : pour les projets d'envergure particulière, un avis d'expert (architecte conseil ou service spécialisé) pourra être sollicité afin de valider la cohérence avec les objectifs du PLU.

Ces dispositifs seront intégrés et détaillés dans le règlement écrit, pour permettre une appréciation adaptée et qualitative de chaque changement de destination, en tenant compte des caractéristiques propres à chaque site et projet à venir.

Le commissaire prend acte (règlement graphique et écrit)

- de porter une attention particulière aux projets de liaisons douces, en limitant les superpositions avec les cheminements agricoles afin d'éviter les conflits d'usage. Il faudra également prévoir des accès aux parcelles agricoles adaptés (visibilité, dimensions, résistance de la voirie...) ;

Cette remarque sera prise en compte.

Le commissaire prend acte

CCI 77

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic portant sur l'économie de la commune de Nangis des pages 48 à 52 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter ce diagnostic par les éléments suivants :

- L'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 9 ZAE¹ et 2 ZAES² sur le territoire de Nangis. Afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère de compléter les cartographies et recensements des ZAE et ZAES pour mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1).

Le diagnostic socio-économique sera enrichi avec la carte suivante



Le commissaire prend acte (Rapport de présentation : Diagnostic socio-économique)

- La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire CILA 133 établissements commerciaux en activité avec vitrine en septembre 2025 repartis au sein des 5 polarités commerciales suivantes (cf. annexe 2) :
 - o Centre-ville : 89 établissements,
 - o Quartier de la Mare aux Curées : 4 établissements,
 - o Zone commerciale des Roches : 11 établissements,
 - o Zone commerciale de Nangis Est : 5 établissements,
 - o Quartier Avenue De Gaulle : 5 établissements.
 - o Hors pôles : 19 établissements

Le diagnostic socio-économique sera enrichi avec la carte suivante et le texte sera développé avec les données ci-contre :

nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction. »

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit : Dispositions générales)

CCBN :

1/ de la suppression au document graphique de la bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la RD 619 en zone urbanisée, en méconnaissance de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et impactant la constructibilité de la ZAC Nangisactipôle. Il conviendra de reprendre le plan des servitudes du PLU en vigueur.

Le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation mentionne bien la RD 619. Cette route départementale est classée route à grande circulation sur une portion partant d'Evry-Grégy-sur-Yerre, passant par Nangis, et jusqu'à Melz-sur-Seine. La CCBN doit donc fournir une étude « entrée de ville » au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme afin de déroger à la ZNA de 75m et de pouvoir aménager les espaces en bordure de la RD619, voie classée grande circulation au titre du code de la voirie routière. Cette ZNA figurait déjà au PLU opposable.

Une fois fournie, l'étude sera jointe en annexe du PLU et la ZNA pourra être réduite.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement graphique ; rapport de présentation : justifications)

DDT 77 :

I. Modalités de procédure

I.1. La concertation (article L. 103-6 du code de l'urbanisme - CU)

Par délibération du 25 juin 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été respectées et mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 9 février 2023 prescrivant la révision du PLU.

Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.2. L'évaluation environnementale (article R. 104-11 du CU)

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) doit être saisie par la commune dans le cadre de la révision du PLU.

L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique

I.3. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (article L.112-11 du code rural et de la pêche maritime)

Le projet de PLU de la commune de Nangis est soumis à l'avis de la CDPENAF car il répond aux critères suivants :

- procédure de révision générale couvrant un territoire non compris dans un périmètre de SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels ou forestiers (article L.153-16 du code de l'urbanisme)
- procédure visant à autoriser dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, et en dehors des STECAL, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants (article L.151-13 du code de l'urbanisme)

L'avis de la CDPENAF sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.4. Le GéoPortail de l'Urbanisme (articles L. 133-1 et L.133-2 du CU)

En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le PLU de la commune de Nangis

Le bilan de concertation, l'avis de la MRAe et celui de la CDPENAF ont été joints au dossier d'enquête publique, celle-ci s'étant déroulée du 14/11/2025 au 15/12/2025 inclus. Le document approuvé sera bien téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

Révision du PLU de la commune de Nangis, Modification du PDA suivant arrêté municipal n°2025/DATU/259 du 22/10/2025 et rectificatif n° 2025/DATU/269 du 10/11/2025 ; décision n E 25000075/77 du Tribunal Administratif de Melun désignant Jean Luc BOISGONTIER commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

Le commissaire enquêteur prend acte

II.1. Le bilan de consommation des espaces NAF (article L.151-4 du CU)

En termes de méthodologie, le Rapport de présentation (RP) s'appuie sur le "portail de l'artificialisation des sols" pour la période 2011-2024. Il convient d'analyser la consommation d'ENAF au regard des données du MOS (Modes d'Occupation des Sols), qui est la base de travail du SDRIF-E.

De plus, le RP (Justifications des choix retenus, p. 22) affiche des données contradictoires. En effet, il mentionne 2 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2023, auxquels s'ajoutent 18,9 ha entre 2021 et 2024. Par ailleurs, il affiche une consommation de 17 hectares pour de l'habitat et 0,7 hectare pour de l'activité.

Au regard des données dont disposent les services de l'État, le bilan de consommation 2014-2021 s'élève à environ 21,3 ha dont :

- 8,5 ha pour 2 méthaniseurs dont le statut doit être précisé pour savoir s'ils relèvent de la catégorie agricole ou industrielle ;
- 12 ha pour de l'activité (Nangis Actipôle)
- environ 0,8 ha pour de l'habitat.

Le bilan 2021-2024 s'élève quant à lui à environ 12,5 ha (Actipôle nord) et concerne exclusivement de l'activité. Cette consommation vient en déduction du potentiel alloué par le SDRIF-E à horizon 2040.

Au total, ce sont donc 33,8 ha qui ont été consommés au cours des 10 dernières années (2014-2024).

Sur la période allant de 2012 à 2021, la consommation d'espaces s'établit à 12,3 ha. Depuis 2022, cette consommation atteint 21,7 ha supplémentaires. Ainsi, le total cumulé pour la période 2012-2025 s'élève à 34 ha. La commune dispose de 31,2ha de capacité d'urbanisation à horizon 2040 (en déduisant les consommations passées). Le projet communal prévoit une consommation d'espaces de 31,2ha justifiée par les besoins identifiés, conforme au SDRIF-E, et cohérente avec le principe de densification des espaces urbanisés.

Le détail et bilan de cette analyse figurent en annexe 1 du présent mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Ce document sera intégré au rapport de présentation.

Le commissaire enquêteur souhaite que la DDT et la commune se rencontre pour définir, en accord, le solde d'espaces disponible conforme au SDRIF-E pour « repartir » sur des bases saines avec le PLU modifié.

II.2. Le projet communal à horizon 2040

La commune dispose d'un potentiel global d'extension de 53 ha, répartis comme suit :

- 20 ha d'urbanisation préférentielle sur le secteur Actipôle dont doivent donc être retranchés les 12,5 ha consommés entre 2021 et 2024 ainsi que les éventuels PC délivrés entre 2025 et l'approbation du PLU. Sont donc mobilisables, au maximum et à horizon 2040, 7,5 ha à vocation exclusive d'activités ;
- 20 ha d'urbanisation préférentielle sur le secteur de la ZAC de la Plaine. Là encore, les chiffres doivent être affinés. En effet, si le périmètre de la ZAC couvre environ 34 hectares, les surfaces réellement dédiées à l'urbanisation (1AU) ne consomment que 28 ha, le résiduel étant fléché sur une ceinture végétale classée en N. La commune devra toutefois mobiliser une partie de son potentiel non cartographié pour réaliser son projet ;
- environ 13 ha de potentiel non cartographié, dont 8 ha seront à mobiliser pour la ZAC de la Plaine. La commune dispose donc d'un résiduel d'environ 5 ha à horizon 2040.

Toutefois, le PADD limite à 30 ha les extensions, toutes fonctions confondues, à horizon 2040. Par conséquent, le reliquat de 7,5 ha sur Actipôle et le résiduel de 5 ha en PNC ne seront donc mobilisables qu'à hauteur de 2 ha. Le rapport de présentation devra préciser la localisation de ce potentiel et le règlement graphique le traduire, faute de quoi, la cohérence globale du PLU ne sera pas assurée.

De plus, la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain n'apparaît pas dans le RP. Cette justification devra être ajoutée.

La commune dispose de 31,2ha de capacité d'urbanisation à horizon 2040 (en déduisant les consommations passées). Le projet communal prévoit une consommation d'espaces de 31,2ha justifiée par les besoins identifiés, conforme au SDRIF-E, et cohérente avec le principe de densification des espaces urbanisés. 28ha de consommation d'ENAF sont

dédiés à la ZAC de la Grande Plaine et environ 3.5ha sont dédiés à la finalisation de l'urbanisation de la ZAC Nangis Actipôle.

Le détail de cette analyse figure en annexe 1 du présent mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur. Ce document sera intégré au rapport de présentation.

Idem avis ci-dessus

II.2.1 L'étude de densification (article L151-4 du CU)

Le Rapport de présentation (Justifications des choix retenus, p. 8) analyse le potentiel de densification foncière (dents creuses, fonds de parcelles) mais omet l'étude de la mutation du bâti et n'expose pas les dispositions réglementaires qui favorisent la densification. Ces points doivent être complétés.

Le choix porté par la Ville de Nangis, dans le cadre de son projet de PLU, est de privilégier une densification maîtrisée, limitée principalement à deux secteurs identifiés comme porteurs : "Les Tanneries" et la "Rue de la Boucherie". En complément, quelques opportunités de densification subsistent via l'aménagement de dents creuses, la division parcellaire ponctuelle et un potentiel de densification verticale dans le centre-bourg, mais elles demeurent marginales à l'échelle du tissu urbain.

Ce positionnement résulte d'une volonté politique affirmée de préserver le cadre de vie des habitants, la qualité architecturale des quartiers, ainsi que les espaces de jardins et de pleine terre, qui constituent des atouts essentiels pour la commune. Ainsi, la densification par la mutation du bâti existant n'a pas été retenue : ce choix vise à garantir un environnement résidentiel de qualité et le maintien d'un équilibre entre développement urbain et préservation du patrimoine paysager.

Dans ce contexte, il n'a pas été jugé opportun d'inscrire dans le règlement des mesures susceptibles de favoriser des mutations plus intenses du bâti existant au sein de l'espace urbanisé.

Le commissaire enquêteur prend acte

II.2.2 Les extensions à vocation résidentielle – La ZAC de la Grande Plaine

Les extensions à vocation résidentielle sont exclusivement fléchées sur le périmètre de la ZAC de la Grande Plaine, approuvée le 2 mars 2020 et située au sud-ouest de la commune, en bordure des RD201 et 408.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP dans le dossier de PLU qui prévoit la création d'un nouveau quartier, d'une surface totale de 34 hectares, dont 28 ha sont classés en 1 AU.

Une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 201 est matérialisée sur le règlement graphique.

L'OAP ne comporte aucune indication sur les principales caractéristiques d'organisation spatiale et notamment les espaces dédiés à l'habitat, sur le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, ou à créer, ainsi que la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ne sont pas définies.

Le schéma de l'OAP sera étoffé en s'appuyant sur les données de l'aménageur et notamment sur les plans ci-dessous :



Le commissaire enquêteur prend acte et précise que le nom de l'aménageur et les premiers éléments du projet ont été portés à connaissance lors d'une permanence de l'enquête publique (OAP Grande Plaine)

Comme indiqué précédemment, il est prévu la création de 500 logements sur une surface de 28 ha (zone 1AU de la ZAC de la Plaine). En l'absence de schéma d'aménagement, il est considéré que les logements seront implantés sur la totalité du secteur 1AU. Par conséquent, la densité projetée s'élève à environ 18 logements / hectare, ce qui n'est pas compatible avec le SDRIF-E en matière de densité des extensions.

Les espaces d'habitats seront reportés sur le schéma de l'OAP afin de justifier que le projet respecte la densité préconisée par le SDRIF-E conformément au plan dans la réponse ci-dessus. L'extension urbaine représente une surface de 28ha même si la surface de l'OAP est plus importante (33ha) car il y a des zones naturelles au sein de l'OAP relative à la Grande Plaine. Pour cette opération 12ha sont dédiés aux espaces d'habitat. Il y aura donc bien une densité de moyenne de 45 logements à l'hectare sur les espaces d'habitat

Le commissaire enquêteur prend acte sous réserve de la validation des surfaces annoncées pour être en conformité le SDRIF-E (OAP Grande Plaine)

Par ailleurs, l'étude dite « d'entrée de ville » n'est pas annexée au PLU. Par conséquent, la bande d'inconstructibilité de 75m induite par les RD 201 et RD 408 s'applique de fait sur les aménagements à venir.

L'étude existante portant sur la RD 408 devra être annexée au PLU et l'OAP devra faire apparaître la bande d'inconstructibilité au droit de la RD 201.

Tous ces éléments sont à justifier dans le rapport de présentation.

L'étude d'entrée de ville de la ZAC de la Grande Plaine sera jointe en annexe du PLU afin de justifier la réduction de la ZNA de 75m le long de la RD408. Le tracé des ZNA sera ajusté sur le schéma de l'OAP et sur le règlement graphique.

Le commissaire enquêteur prend acte (OAP Grande Plaine)

Pour mémoire, la ZAC de la Grande Plaine a fait l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau en 2021. En l'absence de travaux, celle-ci sera caduque en 2026.

Une nouvelle demande d'autorisation environnementale est en cours de réalisation. Celle-ci comprendra un dossier loi sur l'eau.

Le commissaire enquêteur prend acte

Enfin l'OAP prévoit des « fonctions urbaines complémentaires : hébergements, commerces d'hyper proximité, services, activités économiques, équipements... ». Cette multifonctionnalité doit être cohérente. En effet, Nangis bénéficie du dispositif « Petites Villes de Demain ». Une vigilance particulière devra donc être exercée pour garantir que cette disposition ne conduise pas à une dissémination excessive de l'offre commerciale au détriment du renforcement du centre-ville.

Au-delà des dispositions strictement réglementaires, la création de 500 logements en entrée de ville impose de porter une attention particulière à la qualité paysagère du projet, afin d'assurer une insertion harmonieuse et durable de ce nouveau quartier. Il est recommandé que les constructions, notamment sur les franges du projet et qu'il s'agisse d'habitat individuel ou collectif, n'excèdent pas les hauteurs existantes observées à proximité immédiate du site.

Dans le cadre de l'OAP, il est bien prévu de limiter la multifonctionnalité au sein du nouveau quartier : seuls les commerces d'hyper proximité seront autorisés et pour une superficie maximale de 80 m² par commerce. Cette orientation sera clairement inscrite à la fois dans le règlement écrit et dans l'OAP, afin d'éviter toute dispersion excessive de l'offre commerciale, conformément à l'ambition du dispositif « Petites Villes de Demain » centré sur le renforcement du centre-ville.

En complément, et dans la perspective d'une intégration urbaine et paysagère qualitative, la question des hauteurs de constructions fera l'objet d'un travail approfondi en lien étroit avec l'aménageur. Les règles précises, notamment concernant les hauteurs en frange de projet, seront intégrées au PLU à l'étape de son approbation afin de garantir la cohérence avec le tissu urbain existant et de préserver les qualités paysagères du site. L'accent sera mis sur le respect des hauteurs présentes dans l'environnement immédiat, tant pour l'habitat individuel que collectif, afin d'assurer une insertion harmonieuse et durable du nouveau quartier. Les habitations individuelles seront limitées à une hauteur maximale de R+1+C et cette typologie sera majoritairement représentée en limite de l'espace urbanisé pavillonnaire existant, afin de préserver le caractère du tissu environnant. En bordure de l'espace urbanisé existant, la hauteur maximale des immeubles collectifs sera fixée à R+2+C, garantissant ainsi une transition en douceur entre les logements collectifs et le secteur pavillonnaire.

Le commissaire enquêteur prend acte (OAP Grande Plaine)

III.1.1 L'OAP « Les Tanneries »

Le site des Tanneries se situe au nord-ouest de la commune, à proximité de la RD 408, en bordure des zones agricoles et à proximité de la station d'épuration. Au projet de PLU, il est classé en zone UB.

La capacité d'accueil de ce secteur d'environ 2 ha, idéalement situé pour accueillir un projet de densification est cependant grevé par des contraintes lourdes :

- l'inscription d'une portion d'un emplacement réservé pour du stationnement public
- la présence d'une zone humide avérée dans la partie nord, sur laquelle un traitement paysager est envisagé. Le PADD interdit « toute construction sur les secteurs identifiés comme humide par le Sage de l'Yerres, à part pour les zones humides probables qui devront subir des études de délimitation dans le cas d'une création de plus de 5 m² d'emprise au sol ».

Par conséquent, la surface affectée au logement est de fait réduite.

La réglementation relative aux zones humides avérées sera ajustée au regard du règlement du SAGE, afin de porter la limite à 500m² et de permettre des exceptions notamment pour le projet d'équipement public lié à la salubrité publique.

Il est essentiel de maintenir l'emplacement réservé n°1 sur le secteur de l'OAP. Toutefois la programmation de logement sur les Tanneries sera abaissée à 160 logements.

Le commissaire enquêteur prend acte (Annexes du règlement graphique OAP n°1 Les Tannerie)

Par ailleurs, une convention Projet Urbain Partenarial (PUP) a été conclue entre la Société Nexity IR Programmes et la commune de Nangis. Ce PUP a été acté par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2025. Le périmètre de cette convention concerne les parcelles AK 154, 155, 156 et 159 pour une contenance de 8 109 m² soit 0,81 ha et précise que les constructions édifiées dans le périmètre seront exonérées de la taxe d'aménagement pour une durée de 5 ans conformément aux dispositions de l'article L. 322-11-4 du code de l'urbanisme. Le dossier ne comporte pas en annexe le périmètre fixé par la convention de projet partenarial visée à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. Ce point est à corriger.

Enfin, les bâtiments à démolir sont situés sur le secteur 1 et non 2 comme mentionné. Le schéma de principe comporte un emplacement réservé n°2 qui, sur le règlement graphique correspond à l'emplacement réservé n°1 consistant à créer du stationnement public. La surface dédiée à cet emplacement réservé n'est pas indiquée. Ces points doivent être corrigés.

Le périmètre ainsi que la convention seront annexés au PLU. Le texte de l'OAP sera également corrigé concernant la vocation des secteurs. La surface de l'emplacement réservé sera précisée dans l'OAP.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces compléments d'informations non présentés dans le dossier soumis au public.(OAP n°1 Les Tannerie Règlement graphique)

III.1.2 L'OAP « La Boucherie »

Le site se situe en bordure de la route de la Boucherie au sud-ouest de la commune. Il s'étend sur environ 2 hectares. Il est classé en zone UB au projet du PLU (occupée par une entreprise, le centre technique municipal et le SMJ espace-jeunes de Nangis).

Le projet prévoit d'accueillir une mixité de fonctions, dont 250 logements répartis entre du collectif et de l'individuel, avec des espaces extérieurs (jardins, terrasses et balcons).

Toutefois, le schéma d'aménagement est très succinct et n'est pas représentatif des orientations ambitieuses déclinées dans le secteur. Il devra être enrichi d'un plan permettant de localiser les secteurs affectés au logement, les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs

et les autres modes de déplacements, la desserte de la zone et la localisation des réseaux de raccordement.

Par ailleurs, le devenir des bâtiments existants n'est pas précisé. Ce point devra être complété.

La programmation de logement sera revue à 200.

Le commissaire enquêteur prend acte (OAP n°2 « rue de la boucherie »)

III.1.3 L'OAP « ZAC de la Grande Plaine »

Le dossier de ZAC n'est pas annexé au PLU. Ce point doit être corrigé.

Le PLU inscrit une bande d'inconstructibilité au droit de la RD 201. Or, l'OAP indique que « le porteur de projet devra effectuer une étude dite « entrée de ville » afin de déroger à cette règle conformément à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme ». Ce point doit être corrigé, la commune devra conduire cette étude et l'annexer au PLU si elle souhaite faire application de l'article L. 111-8.

Le dossier de création de ZAC sera annexé au PLU ainsi que l'étude entrée de ville

Le commissaire enquêteur prend acte (Zac de la Grande Plaine)

Le projet prévoit « l'implantation de 500 logements de typologie et formes variées, (au moins 50 % de logements individuels) ». Il est nécessaire d'assurer un équilibre et une répartition pour obtenir une mixité des constructions (mixité sociale et typologie des logements). Or, les typologies de logements ne sont pas définies. Un pourcentage par taille et nature de logements doit être fixé, conformément à l'objectif de diversification du parc de logements annoncé dans le PADD.

La volonté de la Ville est bien d'assurer une réelle diversification et mixité du futur parc de logements, conformément aux objectifs du PADD et à l'ambition affichée du projet. L'OAP prévoit dès à présent une répartition équilibrée entre logements individuels (au moins 50 %) et collectifs, afin de garantir une mixité sociale et morphologique dans le nouveau quartier.

Afin de répondre précisément à la demande, l'OAP sera complétée pour fixer des objectifs ciblés en matière de typologies de logements. Ainsi, un pourcentage par taille (T2, T3, T4, etc.) et par nature de logements (individuels/groupés, intermédiaires, collectifs) sera introduit, afin de garantir la diversité du parc et éviter toute concentration d'un seul type d'habitat. Cette répartition sera définie en concertation avec l'aménageur et s'appuiera sur l'analyse fine des besoins locaux, pour une meilleure prise en compte des profils des ménages, de la demande sociale et des dynamiques de peuplement observées à Nangis.

Cette répartition sera reportée sur le schéma de l'OAP.

Le commissaire enquêteur prend acte(Zac de la Grande Plaine)

L'impact de la programmation d'ampleur de logements neufs sur le nouveau quartier « La Grande Plaine » doit être mieux analysé au regard des interventions en cours (PVD et pacte territorial) sur le parc de logements existants (qu'il soit social ou privé). Il serait approprié d'introduire un échéancier pour rendre prioritaire les actions sur la production de logements et du bâti existant (OAP 1 et OAP 2) avant la mise en œuvre de l'OAP « La Grande Plaine ».

La Ville de Nangis est consciente des enjeux de planification urbaine promus par l'État, qui préconisent de privilégier prioritairement la requalification et la densification du tissu urbain existant avant d'engager des projets d'extension urbaine. Néanmoins, le projet de la Grande Plaine, bien qu'étant une opération d'extension urbaine, est aujourd'hui le plus avancé en termes d'études, de maîtrise foncière et de partenariat opérationnel. C'est pourquoi il figure à court terme dans l'échéancier du PLU. L'OAP des Tanneries est également fléchée à court termes. Ces deux secteurs font l'objet d'une mise en œuvre prioritaire.

En parallèle, l'OAP n°2 (Rue de la Boucherie) est phasé à moyen/long terme conformément à son état d'avancement et aux dynamiques de mobilisation des opérateurs.

Ce choix de séquençage résulte d'une volonté politique de la Ville d'accompagner une dynamique urbaine déjà engagée sur la Grande Plaine, tout en maintenant un effort constant sur la requalification du centre et du parc de logements existants, en articulation avec les dispositifs PVD et pacte territorial.

Le commissaire enquêteur prend acte

En outre, il est prévu des « fonctions urbaines complémentaires : hébergements, commerces d'hyper proximité, services, activités économiques, équipements... ». Cette multifonctionnalité doit être cohérente. En effet, Nangis bénéficie du dispositif « Petites Villes de Demain ». Une vigilance particulière devra donc être exercée pour garantir que cette disposition ne conduise pas à une dissémination excessive de l'offre commerciale au détriment du renforcement du centre-ville.

Dans le cadre de l'OAP, il est bien prévu de limiter la multifonctionnalité au sein du nouveau quartier : seuls les commerces d'hyper proximité seront autorisés et pour une superficie maximale de 80 m² par commerce. Cette orientation sera clairement inscrite à la fois dans le règlement écrit et dans l'OAP, afin d'éviter toute dispersion excessive de l'offre commerciale, conformément à l'ambition du dispositif « Petites Villes de Demain » centré sur le renforcement du centre-ville.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit : zone 1AU /OAP n°3 La Grande Plaine)

Enfin, un front vert d'intérêt régional (OR7 du SDRIF-E) figure sur le périmètre de la ZAC de la Grande Plaine.

Le RP « 1-5 Justification des choix retenus » précise que « le front vert est situé à la frontière sud de la partie urbanisée de la commune. L'urbanisation reste contenue à l'intérieur du front vert, en dehors de la zone d'urbanisation préférentielle prévue par le SDRIF-E pour la Grande Plaine. Le règlement graphique intègre des cônes de vues qui doivent être préservés. L'OAP de la Grande Plaine prévoit un traitement paysager en frontière avec les zones agricoles qui correspond au front vert identifié dans l'orientation 7 du SDRIF-E ».

Pour autant, le front vert n'est pas représenté sur le schéma de principe de l'OAP et le cône de vue n'est repris dans aucune pièce réglementaire. Ces points sont à corriger.

Le front vert sera représenté sur le schéma de l'OAP. Le cône de vue est présent sur le plan de zonage et son application est déjà précisé dans le texte de l'OAP. Toutefois, le cône de vue sera ajouté au schéma. « Les vues sur le clocher de l'église sont à préserver et des percées visuelles sur les zones agricoles et naturelles au sud du site doivent être maintenues. »

Le commissaire enquêteur prend acte (OAP n°3 La Grande Plaine)

III.2. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH fixe pour la Communauté de Communes Brie-Nangissienne (CCBN) un objectif de production de 102 nouveaux logements par an, dont au moins 5 logements locatifs sociaux.

Le PLU de Nangis prévoit la création de 1100 logements supplémentaires d'ici 2040, ce qui contribuerait de manière significative à l'objectif du SRHH.

Toutefois, le calcul du "point mort" (nombre de logements sans effet démographique) doit être vérifié et complété :

- période 2015-2021 : le RP indique que le point mort pour cette période est négatif. Celui-ci paraît sous-estimé
- période 2021-2040 : le projet de PLU ne présente pas le calcul du point mort pour confirmer les perspectives démographiques à l'horizon 2040 au regard des estimations du desserrement des ménages, de la variation du parc de logements et du renouvellement du parc.

Le taux de logements vacants est élevé (9,6 % en 2022). Le PLU doit préciser les actions envisagées par la municipalité pour réduire cette vacance et établir un lien avec le programme "Petites Villes de Demain".

Enfin, le rapport de présentation devra faire référence au programme "Petites Villes de Demain" et mentionner qu'un "Pacte territorial pour la rénovation énergétique" a été signé en 2025, qui a pour objectif d'améliorer le parc de logements existants.

Le PLU approuvé devra apporter la démonstration que le développement de nouveaux logements n'entrave pas la requalification des espaces urbanisés existants et s'inscrit dans une dynamique démographique avérée.

La Ville s'engage à vérifier et compléter les calculs du "point mort" sur les périodes 2015-2021 et 2021-2040 pour garantir la cohérence des projections démographiques à l'horizon du PLU. Le rapport de présentation sera actualisé pour répondre à cette exigence. Concernant la vacance (9,6 % en 2022), le PLU précisera les actions municipales visant à la réduire, en complément du dispositif « Petites Villes de Demain » et du « Pacte territorial pour la rénovation énergétique ». Outre l'accompagnement à la réhabilitation énergétique, plusieurs leviers seront privilégiés :

- la mobilisation du parc privé via des incitations financières ou fiscales,
- la lutte contre l'habitat indigne,
- l'accompagnement social pour les publics précaires,
- la requalification du bâti ancien et l'amélioration de l'attractivité résidentielle par l'offre de logements adaptés et innovants.

Enfin, le rapport de présentation fera explicitement référence au programme PVD et au Pacte pour la rénovation énergétique, tout en démontrant que l'accueil de nouveaux logements ne se fait pas au détriment du renouvellement et de la requalification du tissu urbain existant, mais s'inscrit bien dans une dynamique démographique maîtrisée.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : Justifications)

IV. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

De manière générale, il serait souhaitable que le zonage reflète la réalité de l'occupation du sol, sauf projet avéré.

L'attention de la commune est notamment appelée sur plusieurs boisements présents en zones A ou Azh qui ne font l'objet d'aucune protection (1-ZN-0033, 1-ZC-0005, 1-AL-0056...) alors que ce sont des éléments constitutifs de la trame verte communale et des continuités écologiques. Ce choix d'absence de protection doit être justifié.

Les boisements existants feront l'objet d'une protection Espace Boisé Classé.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement graphique)

IV.1. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles de la commune de Nangis sont classés en zone A ou Azh avec un règlement permettant leur protection, mais qui doit être affiné.

Le PLU de Nangis a repéré en zone A sur les documents graphiques tous les bâtiments isolés ou corps de ferme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Toutefois, les destinations autorisées sont très larges (restauration, établissements sociaux, salles de spectacle...) et doivent être appréciées et justifiées au regard des caractéristiques de chaque site et de projets à venir : les réseaux et voiries existants, la taille et le caractère architectural des bâtiments agricoles existants. Ceci est à compléter.

Afin de garantir une gestion raisonnée et cohérente des changements de destination en zone A, il est prévu de compléter les dispositions du PLU en précisant les conditions applicables à ces mutations. Désormais, l'autorisation d'un changement de destination sera subordonnée à plusieurs critères :

- Analyse préalable : chaque projet devra démontrer sa compatibilité avec les réseaux existants (eau, électricité, assainissement), l'accessibilité par la voirie, ainsi que la taille et le caractère architectural du bâtiment concerné.

- Réduction du champ des destinations autorisées : seules les destinations compatibles avec la préservation du caractère rural et du patrimoine seront retenues.
- Préservation du bâti : toute transformation sera conditionnée au maintien des éléments remarquables du bâtiment (façades, toitures traditionnelles, portails agricoles...).
- Étude d'insertion : une étude d'intégration paysagère et fonctionnelle du projet sera exigée lors du dépôt de la demande, s'assurant de l'innocuité sur l'environnement agricole.
- Procédure d'avis consultatif : pour les projets d'envergure particulière, un avis d'expert (architecte conseil ou service spécialisé) pourra être sollicité afin de valider la cohérence avec les objectifs du PLU.

Ces dispositifs seront intégrés et détaillés dans le règlement écrit, pour permettre une appréciation adaptée et qualitative de chaque changement de destination, en tenant compte des caractéristiques propres à chaque site et projet à venir.

Le commissaire enquêteur prend acte qu'en zone A désormais, l'autorisation d'un changement de destination sera subordonnée à plusieurs critères (zone A)

IV.2. Les espaces naturels

Le PADD de Nangis prévoit de préserver les zones naturelles et forestiers, de renforcer la trame verte et bleue, de protéger et mettre en valeur les zones humides, de préserver et sécuriser la ressource en eau.
L'OAP thématique afférente doit contribuer à la protection des espaces de continuités écologiques. Elle doit définir, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de ces continuités. Or, celle-ci ne comporte aucune disposition prescriptive.
L'OAP thématique « préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue » est à revoir dans son ensemble pour la rendre plus opérationnelle et applicable.

L'OAP n°5 TVB sera renommée et la trame noire intégrée. Des renvois au règlement écrit seront intégrés pour une portée plus opérationnelle.

Le commissaire enquêteur prend acte (OAP n°5 TVB)

IV.3.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le projet de PLU protège le massif de Villefermoy par une trame « espace boisé classé ». Néanmoins, la trame couvre une mare (1-AO-0002), une habitation (1-AR-0019) et de grandes parcelles agricoles (1-AP-0015, 1-AP-005...). Ces points doivent être corrigés.

Plusieurs boisements constitutifs de la trame verte communale et des continuités écologiques en zones A ou Azh ne font l'objet d'aucune protection (1-ZN-0033, 1-ZC-0005, 1-AL-0056...). Il serait opportun de protéger ces éléments par une trame EBC.

Les boisements existants feront l'objet d'une protection EBC et un travail d'analyse de l'occupation réelle du sol sera effectuée afin de sortir de la protection des éléments non boisés tels qu'une habitation, une mare ou des parcelles agricoles.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement graphique)

IV.3.2 Les arbres d'alignement

Les alignements d'arbres bordant les voies ouvertes au public sont protégés par l'article L.350-3 du Code de l'environnement et doivent donc être identifiés sur le document graphique, ce qui, en l'espèce, est partiel : avenue du Général du Tailis, rue René Barthelemy, avenue Maréchal Foch, avenue des Effervettes, la D201...

Le plan doit être complété sur ce point.

Les alignements d'arbres manquants seront ajoutés sur le règlement graphique et en annexe du règlement écrit.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement graphique)

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et répertoriés dans la pièce 4-2 « annexes règlement écrit » devront être numérotés sur le règlement graphique, afin de les repérer facilement.

De plus, des prescriptions pour assurer leur protection et leur conservation devront être ajoutées au volet réglementaire de chaque zone concernée et justifiées dans le rapport de présentation.

Il n'est pas envisagé de numéroté les alignements d'arbre, leur localisation étant déjà précisée en annexe du règlement écrit. Cela risquerait de surcharger le règlement graphique. Toutefois, des prescriptions relatives à leur protection seront ajoutées dans le règlement écrit et en annexe de celui-ci. Une annexe au plan de zonage sera également établie avec les protections au titre de l'article L151-23 afin de faciliter la lecture.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit : dispositions générales)

IV.3.3 Site Natura 2000

Le projet, bien qu'il fasse référence de façon conclusive aux effets du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches, ne comporte pas de chapitre spécifique reprenant les justifications exposées dans l'intégralité du dossier. Ce point doit être corrigé.

Un chapitre spécifique sur les sites Natura 2000 sera ajoutée dans l'évaluation environnementale.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : Evaluation environnementale)

IV.4.1 Les zones humides

Le PADD affiche la volonté de protection et de mise en valeur des zones humides. Cependant sa déclinaison dans les éléments constitutifs du PLU est insuffisante pour atteindre cet objectif.

Le rapport de présentation présente la cartographie de la DRIEAT, mais pas celle des unités fonctionnelles des zones humides potentielles à enjeux prioritaires du SAGE de l'Yerres. Celle-ci n'est évoquée que dans le règlement écrit (p. 24) où il est indiqué qu'elle se trouve en annexe, ce qui est inexact.

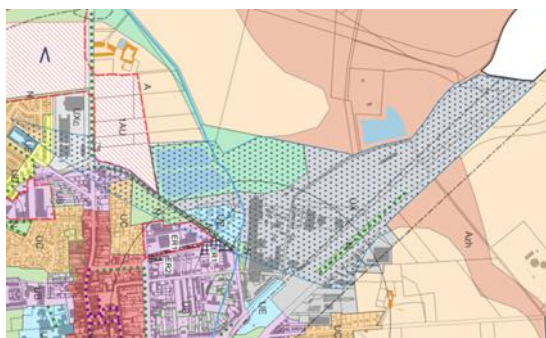
Les cartes de délimitation des zones humides du SyAGE et de la DRIEAT seront intégrées en annexe du règlement écrit.

Le commissaire enquêteur prend acte (Annexes du règlement écrit)

Le règlement graphique, utilise trois types de représentation pour les zones humides avérées : deux zonages de type Azh et Nzh et une prescription surfacique « zones humides avérées » sans que ne soit justifiée la répartition des zones humides entre ces trois types de représentation. Cette représentation est peu lisible et doit être améliorée.

La délimitation des zones Nzh et AZh sera corrigée afin de prendre en compte la délimitation des zones humides de la DRIEAT mais également du SAGE en tenant compte des potentiels compensation effectuée via des DLE (ex : ZAC de la Grande Plaine). Ces DLE seront annexés au PLU.

Toutefois, une zone humide avérée (pointillé bleu ci-dessous) impacte fortement des zones urbanisées. La réglementation des zones humides avérées s'applique sur ce secteur alors que le règlement de la zone NZh est plus restrictif. Les 3 représentations seront donc maintenues, toutefois, toutes les zones N impactées par la zone humide avérée seront basculées en NZH ou Azh selon si l'occupation du sol est naturelle ou agricole. Ce point sera explicité dans le règlement écrit (dispositions générales) et dans le rapport de présentation (justifications)



Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement graphique Règlement écrit : dispositions générales)

La représentation des zones humides avérées dans le règlement graphique est incomplète. Plusieurs zones humides avérées principalement localisées au sud et au nord-est de la commune ainsi qu'au sud du bourg (Ne), identifiées par la DRIEAT, ne sont pas identifiées et protégées spécifiquement dans le règlement graphique.

Par ailleurs, il conviendra de justifier le secteur Nzh (1-ZN-0009) au sud de la commune qui n'est identifié par la carte de la DRIEAT.

Cette remarque sera prise en compte. Les cartes de délimitation des zones humides du SyAGE et de la DRIEAT seront intégrées en annexe du règlement écrit.

La zone NZh au sud de la commune (parcelle ZN9) est une zone de compensation liée au dossier loi sur l'eau en lien avec la ZAC de la Grande Plaine. Celui-ci sera annexé au PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement graphique Annexes règlement écrit)

De plus ces dispositions sont très strictes (étude de caractérisation pour tout projet de plus de 5m² en zone humide probable, interdiction notamment tous travaux ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité de la zone humide, ainsi que l'affouillement et exhaussement de sol à partir de 1m³, sans qu'aucun seuil d'impact minimal à une zone humide ne soit indiqué...). Cette rédaction aura notamment pour effet de bloquer un grand nombre de projets, dont notamment le projet de bassin d'orage pour la mise aux normes de la station d'épuration. Le règlement devra être modifié en s'appuyant sur les dispositions de la loi sur l'eau et du SAGE de l'Yerres sur la partie du territoire concerné. La démarche Eviter-Réduire-Compenser devra être préconisée, le cas échéant. Les cartographies des enveloppes d'alertes des zones humides produites par la DRIEAT et le SAGE de l'Yerres devront être annexées au règlement.

La réglementation relative aux zones humides avérées sera ajustée au regard du règlement du SAGE, afin de porter la limite à 500m² et de permettre des exceptions notamment pour le projet d'équipement public lié à la salubrité publique. Les cartes de

délimitation des zones humides du SyAGE et de la DRIEAT seront intégrées en annexe du règlement écrit.

Le commissaire enquêteur prend acte (Annexes règlement écrit)

IV.4.2 Les mares et cours d'eau

Sur le plan de zonage, un cours d'eau n'est pas représenté au sud-est de la commune.

Il convient de se référer à la cartographie des cours d'eau :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieux-aquatiques/Cartographie-des-cours-d-eau>

Le règlement protège les abords des cours d'eau par une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des hauts des berges. Or, la disposition 1.2.2 du SDAGE Seine-Normandie recommande de préserver une largeur de 20 m de part et d'autre des petites rivières. Par ailleurs, dans le cadre de la révision du SAGE de l'Yerres, la disposition 1 «Protéger/Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau » prévoit de préserver « une bande 20 m de part et d'autre des cours d'eau (distance mesurée à partir de la crête de la berge) de toute opération pouvant contribuer à remettre en cause la mobilité des cours d'eau (remblais, construction, artificialisation des sols...) ».

Il est donc fortement recommandé de mettre en place une bande non constructible de 20 mètres dans les règlements des zones A et N.

La préservation des cours d'eau et berges dans le PLU est compatible avec le SAGE en vigueur. Toutefois, la représentation du cours d'eau des Saules piquants sera ajoutée au rapport de présentation ainsi que la bande de 20m de protection dans les zones Agricoles et Naturelles.

Le commissaire enquêteur prend acte (Annexes règlement écrit)

V.1. Les risques naturels

V.1.1 Risque Inondation

Le rapport de présentation devra mentionner que la commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI de l'Yerres), labellisé le 23 septembre 2022. Il couvre les aléas et sous-aléas liés à une crue par débordement de cours d'eau.

Le PAPI de l'Yerres sera explicité dans l'état initial de l'environnement.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : Etat initial de l'environnement)

V.1.2 Risque Retrait Gonflement des Argiles

Dans l'OAP n°3 « la Grande Plaine », la mention « les constructions doivent prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses » devra être ajoutée.

Le risque de retrait gonflement des argiles sera explicité dans l'OAP de la Grande plaine avec le paragraphe qui suit :

Préconisations pour la prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles Afin de limiter la vulnérabilité des constructions face au phénomène de retrait et gonflement des argiles, il est recommandé de :

- Réaliser préalablement à tout projet d'aménagement une étude géotechnique approfondie, afin d'identifier la nature et l'épaisseur des couches argileuses et d'adapter les fondations aux caractéristiques du sol.
- Adopter des techniques de fondation appropriées (fondations profondes, isolées, renforcées ou sur radier général selon l'exposition et les résultats de l'étude), limitant ainsi le risque de mouvements différentiels.

- Privilégier la gestion raisonnée des eaux de pluie sur la parcelle, en évitant toute concentration d'eau au droit des bâtiments (éloignement des points de rejets, canalisations étanches, récupération des eaux).
- Maintenir la végétation arborée éloignée des constructions, afin d'éviter l'accentuation du dessèchement des sols argileux à proximité des bâtiments.

Ces préconisations visent à garantir la durabilité des constructions et préserver la sécurité des personnes face à ce risque particulier.

Le commissaire enquêteur prend acte (OAP n°3 La Grande Plaine)

V.2. Les risques technologiques

Deux installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises au régime de l'autorisation, la Sucrierie LESAFFRE FRERE et la société VALFRANCE, ont fait l'objet de deux porters à connaissance (PAC) rédigés par les services de la DDT portant sur les préconisations à respecter

en termes d'urbanisme. Ces PAC ont été adressés à la commune le 04 août 2016 et sont annexés au présent avis. Le PLU doit en retranscrire les préconisations dans le volet réglementaire.

Il est à noter que le Site FM Logistic (qui relèvera du régime de l'autorisation et du statut SEVESO seuil bas) fera prochainement l'objet d'un PAC risques technologiques.

Les ICPE font l'objet d'une réglementation spécifique, ce point sera rappelé dans le règlement écrit et les PAC seront annexés au PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit Annexes)

V.3.1 Les eaux pluviales

Au regard de la surcharge hydraulique de la station d'épuration (cf. infra), l'interdiction de rejeter les eaux pluviales dans le réseau unitaire doit être inscrite dans le règlement écrit de toutes les zones du PLU.

L'interdiction de rejeter les eaux pluviales dans le réseau unitaire sera intégrée aux dispositions générales du règlement écrit.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit : Dispositions générales)

V.4.2 Les eaux usées

Le système d'assainissement de la commune est non-conforme depuis plusieurs années, au titre de la directive européenne eaux résiduaires urbaines, en raison de l'état du réseau, l'insuffisance de production de boues et l'insuffisance du bassin d'orage.

Si la capacité de la station en termes de charge de pollution est en théorie suffisante pour répondre au nombre de logements projetés, l'hydraulique et l'exploitation de la station présentent des dysfonctionnements majeurs : déversements par temps de pluie d'eaux non-traitées, mauvais traitement de l'azote, filière boues défaillante...

Un arrêté de mise en demeure est en cours de rédaction, exigeant la construction du bassin d'orage attendu, la fiabilisation de la filière boues et la mise en œuvre des travaux sur le réseau identifiés dans le Schéma Directeur Assainissement porté par la commune.

A cet égard, la création du bassin d'orage est impossible en l'état du projet de PLU qui identifie le site de la station comme zone humide avérée et dont le règlement écrit ne permet pas la réalisation. Ce point doit absolument être corrigé.

En l'état actuel et en l'absence d'avancée majeure dans les actions à mener, la perspective de l'augmentation de l'urbanisation est compromise et pourrait être bloquée à court terme.

La réglementation relative aux zones humides avérées sera ajustée au regard du règlement du SAGE, afin de porter la limite à 500m² et de permettre des exceptions notamment pour le projet d'équipement public lié à la salubrité publique.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit : Dispositions générales)

Révision du PLU de la commune de Nangis, Modification du PDA suivant arrêté municipal n°2025/DATU/259 du 22/10/2025 et rectificatif n° 2025/DATU/269 du 10/11/2025 ; décision n° E 25000075/77 du Tribunal Administratif de Melun désignant Jean Luc BOISGONTIER commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

Par ailleurs, aucun zonage d'assainissement ou d'eaux pluviales n'est annexé au PLU. Si la commune n'a toujours pas terminé l'actualisation de ces derniers, il est nécessaire que la procédure de révision de ces zonages s'achève dans les plus brefs délais et que ces documents soient annexés au PLU.

Par conséquent, cette thématique n'étant pas abordée dans le PLU, il n'est pas démontré que les projets communaux en densification et en extension sont réalisables. Il s'agit ici d'une faiblesse majeure du document qui devra absolument être corrigée avant l'approbation.

Un schéma directeur d'assainissement a été voté en juin 2025. Les zonages seront intégrés en annexe du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte (Annexes)

V.3.3 Préservation de la ressource en eau potable

L'enjeu de la protection de la ressource en eau n'a pas été pris en compte dans le rapport de présentation. (voir courrier ARS).

Cette remarque sera prise en compte, un paragraphe sera dédié dans l'état initial de l'environnement.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : Etat initial de l'environnement)

Les informations relatives à la protection de la ressource en eau sont incomplètes notamment en ce qui concerne les SUP et les périmètres de protection de captage actés par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

Les données relatives aux SUP seront mises à jour (liste + gestionnaires + actes administratifs)

Le commissaire enquêteur prend acte (Annexes SUP)

Par ailleurs, la ZAC Actipôle supporte des activités potentiellement polluantes situées dans le périmètre de protection rapprochée des deux captages de la commune. Elle devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté de DUP n°15 DCSE EC 02. Il convient en conséquence de compléter le règlement.

Le règlement écrit de la zone UX sera précisé en ce sens et l'arrêté sera cité.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit : UX)

VI. Les mobilités

VI. 1. Le PDUIF/PDMIF

Le PDUIF est actuellement en cours de révision et sera remplacé par le PDMIF (Plan des Mobilités en Île-de-France). La commune de Nangis devra donc se mettre en compatibilité avec ce nouveau plan dès son approbation prévue pour la fin de l'année 2025.

L'analyse de la compatibilité sera établie au regard du PDMIF approuvé en septembre 2025.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : Justifications)

VI.2. Le stationnement

Le rapport de présentation du PLU de Nangis devra obligatoirement inclure un inventaire des capacités de stationnement pour les véhicules motorisés, hybrides, électriques et les vélos, ainsi qu'une analyse des possibilités de mutualisation de ces capacités. Cette analyse permet de mieux gérer le stationnement et d'optimiser l'utilisation des espaces existants.

Le règlement du PLU doit également prendre en compte l'arrêté du 27 octobre 2023 concernant le taux d'accessibilité des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite (PMR) équipées de bornes de recharge électrique.

Enfin, le PLU ne devra pas prévoir plus de deux places de stationnement par logement.

Un inventaire des places de stationnement sera intégré au diagnostic socio-économique avec une analyse des possibilités de mutualisation.

Les dispositions de l'arrêté du 23 octobre 2023 seront également intégrées aux dispositions générales du règlement écrit.

Le PLU prévoit 2 places par logement à partir de 40m² de SDP.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : Diagnostic socio-économique Règlement écrit : Dispositions générales)

VI.3. Le SDIRVE (Schéma Directeur des Infrastructures de recharges pour Véhicules Électriques)

Le PLU n'a pas pris en compte le SDIRVE, approuvé le 16 février 2023. La commune de Nangis devra mener une étude pour évaluer ses besoins en bornes de recharge. Pour rappel, le besoin estimé à l'horizon 2026 est de 49 bornes de recharge. Une analyse de l'utilisation des bornes de recharge existantes permettrait d'évaluer le besoin réel d'ici 2030, en accord avec la temporalité du PDMIF.

Cette remarque sera prise en compte. Un état des lieux sera intégré au diagnostic socio-économique et le SDIRVE sera mentionné dans l'analyse de la compatibilité avec les documents supra-communaux.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : Justifications)

VI.4. Les mobilités actives et liaisons douces

Le rapport de présentation du PLU de Nangis mentionne la présence d'une voie verte et de 1,6 km de piste cyclable. Le PLU est compatible avec le développement des mobilités actives et la marche.

Cependant, le PLU approuvé devra intégrer les points suivants :

- le Grand Itinéraire Cyclable (GIC) prévu par le plan vélo 77
- la nécessité pour la commune de mettre en place un Plan de mise en accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE), car sa population est supérieure à 1 000 habitants.

La partie dédiée à la mobilité sera enrichie des données ci-contre dans le diagnostic socio-économique.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : Diagnostic socio-économique)

VI.5. La multimodalité des déplacements

Le document souligne l'importance d'encourager la multimodalité des déplacements, en particulier pour les trajets domicile-travail.

Toutefois, une réflexion sur la mise en place de parkings dédiés au covoiturage devra être menée, notamment à proximité des grands axes routiers comme la RD 619 et la RD 408, ainsi que sur les parkings des lieux générant un trafic important (gare, administrations, commerces, etc.).

De plus, il est recommandé de :

- intégrer une réflexion sur la création d'un pôle d'échange intermodal performant autour de la gare pour renforcer l'utilisation des transports en commun et des mobilités actives
- mentionner l'existence du service de transport à la demande (TàD)
- réfléchir à la logistique du dernier kilomètre, en particulier en raison de la présence des zones de développement de la Grande Plaine et de Nangis Actipôle.

La Ville de Nangis partage pleinement l'objectif d'encourager la multimodalité des déplacements et la structuration efficace des mobilités sur son territoire, particulièrement pour les trajets domicile-travail.

Consciente de l'enjeu, elle s'engage à lancer des études spécifiques en parallèle à la procédure de révision du PLU pour approfondir ces aspects.

Les résultats de ces études permettront d'alimenter une procédure d'évolution future du PLU (modification ou révision), afin d'intégrer de manière opérationnelle et cohérente les nouveaux dispositifs et recommandations identifiés.

Le commissaire enquêteur prend acte

VII.1. La cohérence entre les différentes pièces du dossier

Les différentes pièces du dossier ne sont pas cohérentes entre elles : cohérence PADD, rapport de présentation, OAP, règlement écrit et règlement graphique. Tous ces documents doivent être revus, approfondis et corrigés pour assurer la lisibilité du projet communal.

Une relecture et une harmonisation des différentes pièces (PADD, rapport de présentation, OAP, règlements) seront réalisées afin d'assurer une meilleure cohérence et une lisibilité renforcée du projet communal.

Le commissaire enquêteur prend acte

VII.2. Le contenu du PLU

Le projet de PLU de la commune de Nangis ne comporte pas l'ensemble des pièces exigées. (cf. infra).

Une mise à jour du dossier de PLU sera effectuée afin de compléter l'ensemble des documents requis, conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les pièces manquantes seront intégrées pour garantir la complétude et la conformité du dossier.

Le commissaire enquêteur prend acte

VII.2.1 Le projet d'aménagement et de développement durable (article L.151-5 du CU)

Le PADD ne traite pas suffisamment l'ensemble des thématiques visées à l'article L. 151-5 du CU.

La thématique « le développement des énergies renouvelables » est abordée très succinctement dans la partie « 3-1-2-5 - veiller à une bonne insertion urbaine, architecturale et environnementale des nouvelles constructions ». Il y est seulement indiqué que la commune souhaite « encourager le recours aux énergies renouvelables ».

Concernant la thématique « les politiques d'aménagement », le dispositif « Petites Villes de Demain (PVD) » n'est pas évoqué dans l'axe 3.3.2 « Revitaliser et Requalifier le centre-ville ».

Le PADD devra être complété sur ces points.

Des compléments seront apportés sur ces points afin de répondre pleinement aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Ces ajouts viendront préciser et enrichir le document, sans pour autant remettre en cause l'économie générale du projet telle qu'elle a été définie.

Le commissaire enquêteur prend acte (PADD)

Les données chiffrées du rapport de présentation « 1-1 - diagnostic socio-économique » devront faire apparaître les chiffres de l'INSEE disponibles, soit 2021.

Le diagnostic socio-économique du PLU de Nangis a été élaboré sur la base des données disponibles au moment de la constitution du dossier, soit avant la publication des résultats du recensement INSEE 2021.

Le commissaire enquêteur prend acte

La commune de Nangis fait partie des 15 communes retenues, dans le département, pour le programme « Petites Villes de Demain ». Ce programme a pour but de renforcer les moyens des élus des villes et intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire et les accompagner dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique. Une convention d'adhésion « Petites villes de demain » a été signée en date du 28 mai 2021 affirmant la volonté de la commune de poursuivre le projet de redynamisation du centre-bourg urbain.

Le dispositif PVD mériterait d'être développé dans le rapport de présentation.

Cette remarque sera prise en compte concernant la nécessité de développer davantage le dispositif « Petites Villes de Demain » dans le rapport de présentation. Ce point sera approfondi dans la prochaine version du document, afin de mieux mettre en valeur l'engagement de la commune dans cette démarche et d'explicitier ses enjeux pour la redynamisation du centre-bourg.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : Diagnostic socio-économique)

Des incohérences de rédaction sont relevées au sein du rapport de présentation et devront être corrigées :

- page 13 « diagnostic socio-économique » : il est indiqué « [...]la communauté d'agglomération de la Brie Nangissienne, regroupant 20 communes du Val d'Oise et de la Seine et Marne...]. Or, les 20 communes de la CC font toutes partie de la Seine et Marne. De plus à la page 69 du même rapport, il est mentionné [...]des ménages de Goussainville...]au lieu de Nangis.
- page 6 « 1-3 Enjeux » : il est précisé que la ZAC de la Grande Plaine est un espace de 35 hectares. En page 22 du rapport de présentation « 1-5 Justifications des choix retenus », la surface de la ZAC de la Grande Plaine est de 34 hectares. En page 76 de ce même RP, le bilan des surfaces de la zone 1 AU (ZAC de la Grande Plaine) énonce 28 hectares. Ces chiffres sont à mettre en cohérence.
- page 71 « 1-5 Justifications des choix retenus », le point de vue à préserver est localisé en zone 1 Aub alors qu'il est situé en zone 1 AU (correspondant à la ZAC de la Grande Plaine).
- page 53 (EE) : Il est mentionné un arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 qui est un arrêté des Yvelines. Il doit être remplacé par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, qui définit les normes d'isolation acoustique lors de la construction d'un bâtiment.

Ces incohérences seront corrigées.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation)

Les OAP sectorielles ne comportent pas l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation imposé par le CU. Ce point doit être corrigé.

Les OAP comportent bien un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Voici un extrait du document : « Certaines OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier définit quatre temporalités d'urbanisation :

- Court terme : premières zones urbanisées, à savoir dans les 3 à 4 premières années environ après l'approbation du PLU ;
- Moyen terme : deuxièmes zones urbanisées, à savoir dans les 4 à 8 années environ après l'approbation du PLU ;

- Long terme : zones urbanisées en dernier lieu, dans les 8 à 10 dernières années environ du PLU ;

- Sur la durée de vie du PLU : l'urbanisation peut avoir lieu en plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLU. »

- OAP n°1 Les Tanneries : court terme.

- OAP n°2 Rue de la Boucherie : moyen/long terme.

- OAP n°3 La Grande Plaine : moyen/long terme.

La temporalité de chaque opération sera explicitée dans le rapport de présentation.

Le commissaire enquêteur prend acte (Rapport de présentation : justifications)

Il est recommandé d'inscrire un renvoi aux OAP dans le règlement de chacune des zones concernées.

Cette remarque sera prise en compte dans les règlements de la zone 1AU et UB pour faciliter la lecture des documents.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit : UB et 1AU)

La commune de Nangis étant un pôle de centralité, les enjeux en matière de mobilité (routiers, ferrée, multi-modalité, covoiturage, stationnement, aménagements cyclables et piétons, logistiques) devraient être présentés dans une OAP spécifique.

Cette remarque sera prise en compte dans une prochaine procédure d'évolution du PLU afin que la Ville puisse réaliser les études nécessaires.

Le commissaire enquêteur prend acte

Concernant les bâtiments remarquables, le tableau présent dans l'OAP n°4 présente une première approche utile mais insuffisante. Les bâtiments y sont simplement listés, sans qu'une analyse historique ou esthétique ne soit réellement développée. Par ailleurs, les critères justifiant la protection de ces édifices ne sont pas explicités. Chaque bâtiment devra faire l'objet d'une fiche détaillée précisant les coordonnées, l'adresse, les parcelles concernées, la nature de l'édifice, une description sommaire, ainsi que des prescriptions claires sur les interventions autorisées ou à éviter. Enfin, les quelques orientations mentionnées sous le tableau gagneraient à être précisées, car elles demeurent à ce stade trop générales. Ces points sont à prendre en compte.

Cette remarque sera prise en compte dans une prochaine procédure d'évolution du PLU afin que la Ville puisse réaliser les études nécessaires.

Le commissaire enquêteur prend acte

➤ Les destinations et sous-destinations des constructions (article R. 151-27 et R.151-28 du CU)

Il convient de mettre à jour les tableaux des destinations présents dans l'article 1 des différentes zones, et les réglementer le cas échéant.

Les tableaux des destinations et sous-destinations seront revus pour plus de clarté. Voici un exemple ci-dessous :

Destinations	Sous-destinations	Zone UA		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole forestière	Exploitation agricole		X	
Habitation	Exploitation forestière			X
	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services au particulier (prestataire d'une clientèle)		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Locaux et bureaux accolés au public des administrations publiques et sociétés	X		
	Locaux techniques et industries des administrations publiques et sociétés			X
	Equipements d'usages collectifs et services publics			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Enseignement	X		
	Équipement, de santé et d'action sociale	X		
	Bureaux d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Usine de suite	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industries			X
	Entreposit			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Culture dédiée à la vente en ligne			X

Le commissaire enquêteur prend acte

Par ailleurs, le règlement des zones U, A et N présente une incohérence qui devra être corrigée : en effet, la destination habitation n'apparaît pas dans le tableau alors qu'elle est autorisée sous conditions par l'article A1. De plus, si les constructions d'habitation sont autorisées, un coefficient d'emprise au sol (CES) et des règles de hauteur devront être fixés.

Les tableaux des destinations et sous-destinations seront revus pour plus de clarté. Des règles relatives à l'emprise au sol et la hauteur seront intégrées dans toutes les zones où des constructions sont possibles. La hauteur des constructions est déjà réglementée en zone A.

La règle suivante sera ajoutée en zone A pour réglementer l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation :

La construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle strictement nécessaires à l'activité principale (exploitation agricole et/ou forestière) est autorisée dans la limite d'une seule habitation par siège d'exploitation, d'une emprise au sol maximale de 150 m², et sous réserve d'être implantée à proximité du siège de l'exploitation,

Pour la zone N, les exploitations agricoles seront interdites ainsi que les constructions à destination d'habitation. La hauteur ne pourra pas excéder la hauteur des constructions existante.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces ajouts en zone A et N.

➤ Références aux codes

Le règlement comporte un grand nombre de citations in extenso d'articles de différents codes (Urbanisme, Civil, Construction et Habitation). Il serait opportun de renvoyer aux codes concernés, le contenu des articles étant susceptible d'évoluer durant la vie du PLU.

Les références aux articles des différents codes seront reformulées afin de privilégier les renvois directs aux codes concernés, permettant ainsi de tenir compte de leurs évolutions éventuelles au cours de la vie du PLU

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit)

➤ Hauteurs

Le règlement n'apparaît pas suffisamment précis quant à la définition des hauteurs dans les différents articles. Il convient d'indiquer s'il s'agit d'une hauteur à l'égout du toit ou au faitage.

Ce point est déjà explicité dans l'article 3 des dispositions générales. La hauteur correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme. Elle est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

Le commissaire enquêteur prend acte

➤ Emprise au sol (ES) et Coefficient d'Emprise au Sol et (CES)

L'ES et le CES des extensions devra être réglementée dans les zones A et N.

Des règles relatives à l'emprise au sol et la hauteur seront intégrées dans toutes les zones où des constructions sont possibles.

La hauteur des constructions est déjà réglementée en zone A.

La règle suivante sera ajoutée en zone A pour réguler l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation :

La construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle strictement nécessaires à l'activité principale (exploitation agricole et/ou forestière) est autorisée dans la limite d'une seule habitation par siège d'exploitation, d'une emprise au sol maximale de 150 m², et sous réserve d'être implantée à proximité du siège de l'exploitation, Pour la zone N, les exploitations agricoles seront interdites ainsi que les constructions à destination d'habitation. La hauteur ne pourra pas excéder la hauteur des constructions existante.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit)

2.4.2 Zone AU

Aucune étude d'entrée de ville n'étant jointe au dossier de PLU arrêté, la règle d'inconstructibilité doit être explicitée clairement dans le règlement écrit de cette zone. Il convient notamment de renvoyer à l'article L.111-7 du CU qui précise les exceptions admises.

Les études entrées de ville seront intégrées en annexe du PLU. Le rappel de la règle sera également explicité dans les zones concernées.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit : zone AU – UX)

2.4.3 Zone N

➤ Clôtures :

La réglementation concernant les clôtures en zones naturelles a évolué avec la mise en place de la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui précise qu'elles doivent :

- être posées à 30 cm au dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 m,
- n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune.

Un ajout sera effectué dans le règlement afin de garantir la conformité avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023. Paragraphe à insérer :

Clôtures : En zone N, les clôtures doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, avec une hauteur maximale de 1,20 m. Elles ne doivent pas être vulnérantes ni constituer un piège pour la faune, conformément à la réglementation en vigueur.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit)

➤ Zone Ne

Le tableau des destinations admises doit être ajouté.

Par ailleurs, les constructions d'équipements techniques étant autorisés sous condition, il convient de réglementer leur emprise et leur hauteur.

Les tableaux des destinations et sous-destinations seront revus pour plus de clarté. Des règles relatives à l'emprise au sol et la hauteur seront intégrées dans toutes les zones où des constructions sont possibles (notamment en zone N et A).

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit)

Pour une meilleure lecture du règlement graphique, les OAP devront être numérotées.

Les OAP seront numérotées sur le règlement graphique.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement graphique)

Le projet de PLU de Nangis a identifié certains bâtiments au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ils ne sont pas repérés sur les documents graphiques et ne pourront donc pas bénéficier des dispositions de protection afférentes.

Les bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 seront reportés sur le règlement graphique, un rappel à l'OAP sera également indiqué dans le règlement écrit.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement graphique)

Le règlement prévoit la mise en œuvre d'une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres (BCP) et d'une bande dite « secondaire » qui ne sont ni représentées ni mentionnées dans la légende et sont donc de fait inopérantes.

Ce principe s'applique seulement en zone UC, cela sera rappelé dans le règlement écrit. Les modalités de calcul sont également précisées (voir réponse plus haut). La non-représentation graphique de la bande de constructibilité principale (BCP) et de la bande « secondaire » dans les documents du PLU s'explique par la spécificité de chaque terrain et de ses configurations particulières.

Il serait inadapté d'en fournir une représentation cartographique unique, car la localisation et la profondeur des bandes constructibles doivent être analysées au cas par cas, en fonction des caractéristiques de la parcelle et des contraintes environnementales, urbanistiques ou patrimoniales.

La mention dans le règlement écrit permet une application souple et précise lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, garantissant que chaque projet respecte la logique d'implantation souhaitée par la commune, tout en s'adaptant à la diversité du tissu parcellaire local. L'absence de figure ou de légende ne remet donc pas en cause leur

opérabilité, mais traduit la volonté de la Ville d'appréhender ce dispositif de façon individualisée et conforme aux spécificités de chaque site.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement écrit : dispositions générales)

VII.2.6. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (article L. 151-43 du code de l'urbanisme)

Le document doit être complété par les SUP suivantes :

- servitude I6 concernant les mines et carrières (concession de « Charmottes »)
- servitude T7 de dégagement aéronautique
- servitude AS1 : les PPI et PPR des captages AEP Nangis 3 et Nangis 4 doivent être ajoutés (se référer à l'arrêté n°15 DCSE EC 02 du 23 juin 2015)
- servitude AC1 : le périmètre délimité des abords au titre des monuments historiques révisé (PDA) aux abords des églises St Martin et Saint Magne et de la porte de ferme de Nangis doit être annexé aux SUP.

Par ailleurs, la représentation graphique des SUP est illisible (manque de clarté et superposition de trames) et présente des erreurs (servitude AS1 voir courrier ARS)..

La carte des SUP sera supprimée mais la liste des SUP ainsi que le dossier sera mis à jour.

Le commissaire enquêteur prend acte (annexe SUP)

VII.2.7. Les annexes (articles R.151-51 et s. du code de l'urbanisme)

Le PLU doit être complété par les annexes obligatoires, dont certaines qui ont déjà été mentionnées supra :

- le dossier de la ZAC de la Grande Plaine
- l'étude d'entrée de ville dite « loi Barnier » si la commune souhaite déroger aux dispositions d'inconstructibilité en bordure de la RD 408
- le périmètre fixé par la convention de projet urbain partenarial (PUP)
- la plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi Elan « construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques »
- l'arrêté de classement sonore pour les voies routières 99 DAI 1 CV 102 et son annexe
- l'arrêté de classement sonore pour les voies ferrées 2022/DDT/SEPR/89
- l'arrêté pour les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance 2023/DDT/SEPR/24
- les PAC technologiques concernant les établissements Lesaffre et Valfrance.

Les différents documents cités seront intégrés aux annexes du PLU

Le commissaire enquêteur prend acte (Annexe)

Pétitionnaire / commissaire enquêteur (CE)

2.4 OAP N°4 : PRESERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.4.2 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Commentaire :

Sur la carte p25 : la porte cochère protégée MH n'est pas signalée par le symbole dédié (face à l'église) ;

Orientations pour la façade : ravalement, enduit, volets, garde-corps

p28 :

...Ils sont ensuite rejointoyés à l'aide de d'un mortier à base de de chaux naturelle et sable local

... Le noir et le blanc pur sont interdits. La teinte doit être précisée dans la déclaration préalable et

est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour tout projet situé dans l'enceinte du PDA (Périmètre Délimité des Abords), il est préférable de soumettre à l'ABF pour recueillir son avis dans le cadre d'une consultation préalable, l'ensemble des matériaux, teintes et couleurs à mettre en œuvre avant de constituer la demande de travaux qui devra recevoir son accord lors de l'instruction de la demande d'autorisation.

Commentaire : Idem pour secteur 2 et 3

Les mentions aux monuments historiques seront supprimées de l'OAP n°4 relative à la protection du patrimoine. Le plan du PDA figurera dans le règlement écrit via un

paragraphe dédié dans les dispositions générales ainsi que dans les annexes du PLU. Les ajustements de textes seront intégrés dans la partie façade pour les secteurs 1, 2 et 3.

Le commissaire enquêteur prend acte (OAP n°4)

2.4.2.5 Bâtiments remarquables

Commentaire : Le tableau présente une première approche utile, mais il reste encore très synthétique. Les bâtiments y sont simplement listés, sans qu'une analyse historique ou esthétique ne soit réellement développée. Par ailleurs, les critères justifiant la protection de ces édifices ne sont pas explicités. Il serait souhaitable qu'une telle étude soit accompagnée, pour chaque bâtiment, d'une fiche détaillée précisant les coordonnées, l'adresse, les parcelles concernées, la nature de l'édifice, une description sommaire, ainsi que des prescriptions claires sur les interventions autorisées ou à éviter. Enfin, les quelques orientations mentionnées sous le tableau gagneraient à être précisées, car elles demeurent à ce stade trop générales.

La demande relative à l'élaboration de fiches de protection du patrimoine bâti témoigne d'une préoccupation patrimoniale partagée. Cependant, la réalisation de telles fiches requiert un travail d'inventaire, d'analyse précise et de rédaction conséquent, qui ne relève pas de la mission confiée dans le cadre de la présente procédure.

Dans le respect du calendrier prévu et au regard des moyens mobilisés, il n'est pas possible de donner suite à cette demande à ce stade. La Ville conservera toutefois cette proposition et l'étudiera dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU, permettant un traitement approfondi et concerté de cet enjeu patrimonial.

Le commissaire enquêteur prend acte

Dispositions relatives aux économies d'énergie :

Commentaire :

Il manque un cadre réglementaire pour la pose des panneaux solaires (qu'ils soient thermiques ou photovoltaïques). Les indications et orientations suivantes sont donc suggérées pour établir les règles en question :

1 – Dans le PDA : Il est recommandé d'éviter l'installation de panneaux sur les toitures des habitations principales visibles depuis l'espace public, en particulier dans les zones situées dans le périmètre de protection des monuments historiques. L'objectif est de préserver la cohérence et la qualité esthétique des ensembles bâtis et du patrimoine architectural, en limitant l'impact visuel

Le paragraphe suivant sera ajouté à l'article 4 des dispositions générales :

« Dispositions relatives à la pose de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques)

Dans un objectif de préservation du patrimoine et d'intégration paysagère, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Dans le périmètre des abords des monuments historiques (PDA) :

Il est recommandé d'éviter l'installation de panneaux solaires sur les toitures des habitations principales visibles depuis l'espace public, en particulier dans les secteurs patrimoniaux et aux abords des monuments historiques. L'objectif est d'assurer la cohérence architecturale et de limiter l'impact visuel sur l'ensemble bâti protégé. Toutefois, la pose pourra être envisagée sur des structures secondaires (annexes, vérandas, lanterneaux ou baies), sous réserve d'une intégration discrète et respectueuse du site.

2. Dans les autres secteurs : Privilégier la pose de panneaux solaires sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public, sur une ligne basse de la couverture, une annexe, ou encore au sol. »

Le paragraphe suivant sera également ajouté à l'article 4 des zones UX et A :

« Dispositions relatives à la pose de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques)

L'implantation des panneaux solaires sera prioritairement recherchée sur les toitures des grands bâtiments existants (industriels, agricoles, commerciaux), sur des parkings, sols ou toitures plates aménagées en ombrières, ainsi que sur des terrains en friche ou délaissés. L'implantation doit viser à optimiser l'usage des surfaces déjà imperméabilisées, en évitant toute artificialisation supplémentaire. Une attention particulière sera apportée à l'insertion paysagère, notamment à l'entrée de ville, dans les grands paysages ou à proximité de sites à forte valeur patrimoniale ou paysagère. »

Le commissaire enquêteur prend acte

Les éléments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Commentaire :

Il convient de définir et de préciser ce que comprend la notion de « secteurs patrimoniaux » et « les éléments du patrimoine bâti remarquable » ainsi que les « corps de ferme remarquables ».

2.7 APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

2.7.2.2 articles 4 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Des dispositions relatives aux éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-219

L151-19 sont inscrites dans l'OAP n°4, relative à la préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie rapport avec le tissu urbain existant et ou le site et les paysages. et-présenter ils doivent comporter un vocabulaire nécessaires architectural permettant à l'unité-et-à l'intégration du bâtiment dans ce tissu afin de ne pas -Les constructions doivent créer un paysage harmonieux, ne portant porter pas atteinte aux caractères du lieu, des sites avoisinants ou du paysage.

Les constructions annexes et les extensions doivent s'accorder aux constructions principales et respecter l'unité du bâti.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings de ciment, agglôs, parpaings de brique creuse, carreaux de plâtre etc. est interdit.

Toutes copies d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Dans le cas de constructions neuves, celles-ci ne devront faire référence à aucun autre type d'architecture vernaculaire traditionnelle que celle de la région francilienne afin de préserver l'identité architecturale traditionnelle locale.

La démolition des habitations en meulière est interdite sauf en cas d'opération d'intérêt général ou risque de péril justifié par la prise d'un arrêté municipal.

Les constructions existantes présentant, à l'évidence (conception, plan, décors...), un véritable intérêt architectural doivent être conservées, restaurées et mises en valeur qu'elles soient construites essentiellement en meulière ou non. Dans cette optique le respect de leur expression architecturale stylistique d'origine doit être privilégié si celle-ci est sérieusement documentée. Si

Ces remarques seront prises en compte, les ajustements de texte seront effectués dans les dispositions générales du règlement écrit à l'article 4.

Le commissaire enquêteur prend acte.

3.1 DISPOSITIONS DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Commentaire général :

La zone UA pourrait être calquée sur l'emprise du PDA afin d'avoir un règlement homogène sur la zone patrimoniale protégée par les abords des monuments historiques.

Le paragraphe 3.1.4.3 présentes une règle trop stricte laissant trop peu de marge de manœuvre pour insérer annexe et extension.

Le 3.1.4.5 autorise une hauteur de construction maximale à 15 m cette échelle trop importante au cœur du centre-ville historique engendrerait un tissu urbain hétérogène. Il serait donc préférable de limiter la hauteur à 10 m mais en autorisant des dérogations (+ ou - 2 m) ponctuelle suivant la situation du terrain d'assiette pour assurer l'intégration de l'édifice projeté.

La Ville ne souhaite pas aligner le périmètre de la zone UA sur celui du périmètre délimité des abords (PDA). Le zonage a été conçu à partir de l'analyse fine de la morphologie urbaine et des destinations existantes et projetées des constructions, afin d'assurer une cohérence avec les orientations d'aménagement voulues pour le territoire.

En ce qui concerne la demande de réduction des hauteurs en zone UA, celles-ci correspondent aux hauteurs déjà définies dans le PLU opposable et tiennent compte du tissu urbain ainsi que des besoins actuels et futurs. Dans une logique de densification verticale pour cette zone et de limitation de l'artificialisation des sols, il n'est pas envisagé

de modifier la hauteur inscrite en zone UA et de garantir le respect d'un épannelage équilibré du tissu existant.

Le commissaire enquêteur prend acte.

OAP sectorielles – Recommandations générales

Page 9 du fichier pdf (les numéros de pages n'apparaissent pas sur quelques pages) est indiqué que le document propre à chaque OAP est composé de :

- une présentation du secteur,
- les objectifs de l'OAP,
- des éléments programmatiques,
- et un schéma de principe.

Cette structuration de la présentation des OAP est très intéressante car elle permet d'embrasser dans le même document l'ensemble des données qui permettent de comprendre le projet décrit dans l'OAP.

Par contre, on peut regretter que la présentation du secteur soit trop succincte, de plus, dans le rapport de présentation ces secteurs ne sont pas analysés non plus de manière approfondie.

Ces sites vont être les principaux lieux de Nangis qui vont évoluer de manière significative. Il serait bénéfique de développer l'état des lieux et les principaux enjeux d'évolution qui vont motiver les orientations des OAP correspondantes, en préalable à chaque OAP sectorielle.

Par exemple, pour la bonne compréhension des orientations et pour obtenir l'adhésion de ceux qui doivent les appliquer dans leur projet, il serait utile de développer une partie « Diagnostic du secteur de l'OAP » qui permettrait ensuite de dégager les enjeux, de formuler les objectifs et les orientations et ainsi faire comprendre et justifier précisément ce qui motive les orientations.

De plus d'une OAP à l'autre, comment faire pour que la marge d'appréciation relative aux expressions « au maximum » ou « autant que possible » soit juste et ne varie pas en fonction de la demande, du temps et de la personne qui instruit ?

Et au final, en quoi ces orientations différent-elles de simples recommandations ?

Le risque est grand d'être obligé d'accepter, car légalement vous n'aurez pas les outils pour refuser, des projets qui ne seront pas ceux que vous auriez souhaités.

Les numéros de pages apparaîtront sur l'intégralité du document pour l'approbation.

Un état initial de chaque secteur d'OAP sera ajouté et les enjeux seront explicités dans la partie « Présentation du secteur » pour chaque OAP, conformément au plan suivant :

Description de l'état initial

- Occupation du sol actuelle (nature des usages : habitat, activité, terres agricoles, espaces naturels, équipements)
- Morphologie urbaine (trame viaire, densité, typologies bâties, espaces publics)
- Caractéristiques environnementales (présence d'espaces verts, corridors écologiques, zones humides, topographie, risques)
- Contraintes et servitudes (servitudes d'utilité publique, risques, règlements particuliers)
- Patrimoine bâti et paysager, éléments remarquables à valoriser ou à préserver

Identification des enjeux à partir de l'état initial

- Enjeux urbains et d'intégration urbaine
- Enjeux environnementaux (préservation, valorisation ou restauration)
- Enjeux de mobilité

- Enjeux sociaux/économiques spécifiques
- Enjeux de qualité architecturale, paysagère ou patrimoniale
- Etc...

Dans cet état initial sera également préciser les dispositions du règlement graphique qui s'appliquent comme l'ER n°2 et la zone humide avérée sur l'OAP n°1 Les Tannerie.

Dans le cadre de l'élaboration des OAP, il convient de rappeler que ces orientations constituent, selon le Code de l'urbanisme (art. L.151-6 et suivants), un outil programmatique du PLU : elles exposent les objectifs, les principes d'organisation spatiale et les grandes intentions d'aménagement du territoire communal ou intercommunal.

À ce titre, les OAP formulent des orientations qui guident les projets, sans revêtir le caractère contraignant des prescriptions du règlement écrit du PLU, lequel demeure le document opposable lors de l'examen des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'emploi de formulations de type « autant que possible », « encourager » ou autres recommandations vise à traduire la vocation indicative et programmatique des OAP, tout en permettant une certaine souplesse d'adaptation aux contextes opérationnels.

Les prescriptions juridiquement opposables, à caractère impératif, sont intégrées au règlement écrit. Les OAP, quant à elles, fixent un cadre d'orientations, qui peuvent ensuite, le cas échéant, être relayées par des dispositions plus prescriptives au sein du règlement lorsque cela s'avère pertinent.

Cette articulation garantit la cohérence, la sécurité juridique et la capacité d'adaptation du document d'urbanisme aux différentes situations rencontrées dans la mise en œuvre des projets.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces améliorations pour chaque secteur OAP, pour une meilleur compréhension et une analyse plus approfondie

VII.1. La cohérence entre les différentes pièces du dossier

Les différentes pièces du dossier ne sont pas cohérentes entre elles : cohérence PADD, rapport de présentation, OAP, règlement écrit et règlement graphique. Tous ces documents doivent être revus, approfondis et corrigés pour assurer la lisibilité du projet communal.

Une relecture et une harmonisation des différentes pièces (PADD, rapport de présentation, OAP, règlements) seront réalisées afin d'assurer une meilleure cohérence et une lisibilité renforcée du projet communal.

Le commissaire enquêteur prend acte

Concernant les bâtiments remarquables, le tableau présent dans l'OAP n°4 présente une première approche utile mais insuffisante. Les bâtiments y sont simplement listés, sans qu'une analyse historique ou esthétique ne soit réellement développée. Par ailleurs, les critères justifiant la protection de ces édifices ne sont pas explicités. Chaque bâtiment devra faire l'objet d'une fiche détaillée précisant les coordonnées, l'adresse, les parcelles concernées, la nature de l'édifice, une description sommaire, ainsi que des prescriptions claires sur les interventions autorisées ou à éviter. Enfin, les quelques orientations mentionnées sous le tableau gagneraient à être précisées, car elles demeurent à ce stade trop générales. Ces points sont à prendre en compte.

Cette remarque sera prise en compte dans une prochaine procédure d'évolution du PLU afin que la Ville puisse réaliser les études nécessaires.

Le commissaire enquêteur prend acte

Le projet de PLU de Nangis a identifié certains bâtiments au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ils ne sont pas repérés sur les documents graphiques et ne pourront donc pas bénéficier des dispositions de protection afférentes.

Les bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 seront reportés sur le règlement graphique, un rappel à l'OAP sera également indiqué dans le règlement écrit.

Le commissaire enquêteur prend acte (Règlement graphique)

6. Conclusions sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément à la réglementation et n'a donné lieu à aucun incident. La mise à disposition d'une salle dans la mairie pour les permanences a permis de présenter clairement au public les pièces essentielles du dossier. Les réponses apportées par Madame la maire de Nangis ont été prises en compte pour conduire mon analyse, et me permettre ainsi de rendre mes avis et conclusions motivées en toute connaissance de cause et qui seront présentées dans les documents ci-dessous:

2ème Partie: Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la révision du Plan Local d'Urbanisme;

3ème Partie: Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques

Fait à Chatelet en Brie, le 14 février 2026

Le commissaire Enquêteur



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE



COMMUNE DE NANGIS



ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14 NOVEMBRE 2025 AU 15 DECEMBRE 2025.

2ème Partie

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Conclusions et Avis motivé sur révision du PLU

7. Préambule:

Le Conseil Municipal a lancé la révision du PLU le 23 juin 2022 au regard des nouveaux objectifs et projets qui se dessinent pour la commune

Le projet de territoire imaginé par l'équipe municipale en place a pour objectifs principaux de :

- Adapter le rythme des constructions à la capacité des équipements publics
- Préserver la forme architecturale et limiter la volumétrie des constructions existantes et à venir
- Développer et pérenniser les commerces du centre-ville
- Protéger les cœurs d'îlots, jardins et monuments historique

Courant juin 2023, Présentation du PADD aux administrés, Débat et validation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable par le conseil municipal.

Courant février 2025 : Nouveau débat sur les orientations du PADD afin d'assurer la compatibilité du projet avec le SDRIF E en vigueur

Le 25 juin 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU comprenant notamment :

- Un rapport de présentation,
- Un PADD,
- Des OAP,
- Un règlement graphique,
- Un règlement écrit,
- Des annexes,

Par arrêté n° 2025/DATU/259 en date du 22 octobre 2025 suivi d'un correctif n°2025/DATU/269 du 7 novembre 2025 madame la maire de Nangis a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour les monuments historiques.

Au terme de l'enquête, après avoir étudié le dossier de projet de PLU, tenu 4 permanences en mairie, entendu le public, avoir fait plusieurs visites sur le terrain, recueilli et analysé le mémoire en réponse de la commune, j'estime que du 14 novembre

2025 au 15 décembre 2025, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions générales. Les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

8. Le dossier d'enquête et la concertation préalable:

Le dossier comprenait les pièces prévues par l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme. Il est complet, explicite et bien documenté.

comme suit les modalités de la concertation des habitants :

Mise à disposition du public en mairie et via une plateforme électronique accessible sur le site internet de la commune, de tous les documents relatifs à la révision du PLU une fois ceux-ci validés ;

Mise à la disposition du public d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations du public ;

Publication de 4 articles dans le bulletin municipal contenant les informations se rapportant à la révision du PLU et à son état d'avancement, aux étapes clés de la procédure ;

Publication sur le site internet de la commune des informations se rapportant à la révision du PLU et à son état d'avancement ;

Organisation de deux expositions publiques composées de deux panneaux, l'une après le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Municipal et l'autre au moment de l'arrêt du projet ;

Organisation de 2 réunions publiques.

En amont de la mission un registre a été mis à disposition du public afin de recueillir les observations du public, il a ensuite été dématérialisé à partir du 1er septembre 2023. Ce registre a été mis en place jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

Une réunion avec les Personnes Publiques Associées a eu lieu pour amender et valider le PADD ;

Le commissaire enquêteur constate que les pièces du PLU ont été élaborées grâce à un dialogue constant entre la ville, le public et les Personnes Publiques Associées, l'ensemble des étapes rédactionnelles et de concertation ont été scrupuleusement respectées conformément à la législation. Le projet a suscité un certain intérêt au sein de la population. L'enquête publique s'est déroulée dans un bon climat de nature à favoriser la participation du public.

9 . Réponses aux contributions du public, avis du CE

Le commissaire enquêteur constate que le pétitionnaire a répondu à une majorité des observations du public, justifié ses refus et prendra acte des modifications dans la rédaction avant validation de son projet de révision du PLU de la commune de Nangis.

La majorité des observations du public proviennent des remarques et demandes de modifications des PPA.

Les observations sans suites sont justifiées par des argumentations cohérentes avec la construction du projet de modification du PLU.

10 . Réponses du Pétitionnaire aux contributions Des PPA , avis du CE

Le commissaire enquêteur regrette que le mémoire en réponse aux divers PPA n'est pas été rédigé avant l'enquête publique pour être intégré dans le dossier consultable par le public. Il constate que la majorité des observations du public ont été construites avec les remarques des PPA. La réécriture du projet de modification du PLU avec les observations retenues des PPA et du publique ainsi que les modifications que cela engendre, devra être faite avec rigueur et respecter les engagements pris par le pétitionnaire dans le mémoire en réponse.

Les recommandations de la MRAe ont fait l'objet d'une réponse détaillée en particulier sur les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace d'une part et la biodiversité d'autre part Le mémoire en réponse du pétitionnaire était dans le dossier de consultation du public.

La plupart des nombreuses observations des PPA ont fait l'objet d'une réponse positive de la mairie qui apportera donc des modifications au projet dans la phase de validation. Je prends note de ces avis, des suites qui y sont réservées par la commune et que j'approuve.

L'ensemble des réponses et modifications apportées par le pétitionnaire aux réserves et avis défavorables des PPA sont levées.

Le commissaire enquêteur prend acte que la commune de Nangis à soumis sont mémoire en réponse aux services de la DDT pour avis, avant de le transmettre.

Les choix de la commune semblent donc globalement justifiés et à tout le moins cohérents, et les ajustements et modifications qui seront apportés au projet lors de la phase suivante d'approbation ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

la plupart des demandes formulées par les particuliers sont apparues en grande partie recevables et acceptées par la commune. Les nombreuses explications et demandes de renseignements ont également été apportées.

Les modifications au projet de PLU acceptées par la commune seront intégrées dans la phase suivante d'approbation.

11. Conclusions

Le Commissaire Enquêteur

Après avoir :

- porté une étude attentive et approfondie au dossier et les éléments joints soumis à l'enquête publique, apprécié la problématique des impacts du projet sur l'environnement, sur les divers acteurs et sur le territoire, évalué les diverses observations, les orientations, motivations et les avis émis, établi le Rapport d'enquête, sollicité des informations complémentaires jugées nécessaires, exposé et développé les Conclusions assorties de commentaires et recommandations,
- effectué une visite sur le territoire, et particulièrement sur les sites présentant des caractéristiques notamment environnementales, de visualiser les secteurs les plus impactés et de mieux appréhender le projet dans sa globalité,
- évalué les enjeux, analysé les avantages et les inconvénients, analysé les observations des PPA et du public, pris en compte les modifications apportées au projet par le pétitionnaire, les dispositions et prescriptions semblant désormais cohérentes et tendant à répondre aux particularités du territoire et aux choix des élus.
- Rencontré Madame la Maire qui m'a précisé les objectifs de son projet de Révision du PLU et de modification du PDA sur le long terme, ses points forts, ses points faibles, ses priorités, ses planifications,

Considérant que :

- l'ensemble du dossier contient les pièces réglementaires, que sa mise à disposition a été conforme aux prescriptions de l'arrêté communal, des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme, que la procédure d'information de la population et le bon déroulement de l'enquête ont permis à chacun de pouvoir s'exprimer et formuler ses observations :
- le public pouvait déposer ses observations sur les registres d'enquête ou messagerie dédiée, ainsi que par courrier et qu'il pouvait également échanger avec le CE à l'occasion des permanences,
- la plupart des demandes formulées par les particuliers sont apparues recevables et acceptées par la commune. Les explications et demandes de renseignements ont également été apportées.
- Les choix de la commune semblent donc globalement justifiés et les ajustements et modifications qui seront apportés au projet lors de la phase suivante d'approbation ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.
- l'étude du dossier et les recherches personnelles du CE révèlent de l'intérêt du projet soumis à enquête publique,
- le CE a été tenu informé de la totalité des observations formulées, les attentes du public ayant été toutes et parfaitement appréhendées,

- les avis des Services de l'Etat et des Personnes publiques (PPA) qui portaient un grand nombre de recommandations, de modifications, de corrections ont été étudiés et traités par le porteur de projet,
- le porteur de projet a su rester constamment à l'écoute des requêtes formulées par le CE, marquant par là-même une volonté forte à présenter un dossier complet et en portant également une attention toute particulière aux requêtes formulées,
- les avis, portés au Mémoire en réponse, conviennent globalement au CE, la commune n'ayant occulté aucune observation ni proposition,
- les dispositions du projet d'élaboration de PLU, définies par les élus, apparaissent comme adaptées eu égard aux spécificités et particularités du territoire, alliées aux exigences du terrain ainsi qu'à la réglementation en vigueur,

12. Avis du commissaire enquêteur:

Le projet de PLU ayant été déposé par Madame la maire de Nangis en application de la loi.

Le projet de PLU s'inscrivant dans le respect des textes de niveau supérieur (PADD, Schémas directeurs, etc.).

Les personnes publiques associées ayant été informées en temps utile du projet.

Le public ayant été informé de cette enquête par l'ensemble des voies et moyens prévus par la réglementation.

La maire de Nangis ayant dans son mémoire en réponse :

- pris en compte une grande partie des observations des PPA, du public,
- Expliqué les choix de la commune concernant certaines réserves de la Préfecture, de la DDT, de la CDPENAF et d'autres PPA,
- donné son avis sur les demandes des particuliers recueillies par Le commissaire enquêteur durant l'enquête publique.
- répondu aux observations du public en rejetant de façon argumentée certaines des demandes des particuliers et en acceptant d'autres, compatibles avec le PADD, lesquelles seront intégrées dans le PLU avant sa validation.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au Projet de révision du PLU de la commune de Nangis, avec **une recommandation et une réserve sur la rédaction du futur PLU corrigé**

Recommandation :

« D'après ses calculs, la commune de Nangis dispose de 31.2ha de capacité d'urbanisation à horizon 2040. Le projet communal prévoit une consommation d'espace de 31.2ha justifiée par les besoins identifiés, conforme au SDRIF-E, et cohérent avec le principe de densification des espaces urbanisés ». Le commissaire enquêteur souhaite que la commune de Nangis rencontre les services de la DDT pour valider la capacité d'urbanisation à horizon 2040 pour être en conformité avec le SDRIF-E et poursuivre ses différents projets.

Réserve :

L'avis favorable est subordonné à la transcription intégrale et explicite, dans les pièces opposables du PLU modifié (règlement écrit, plan de zonage, OAP), des engagements pris par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse du 14 janvier 2026, notamment ceux relatifs au tableau récapitulatif joint ci-dessous :

Contributeur	Nature de l'avis	Modifications intégrées au PLU (synthèse)	Pièces impactées
ABF (UDAP 77)	Avis avec observations (18/07/2025)	Renforcement des prescriptions patrimoniales et architecturales, clarification du régime des MH et du PDA, ajustements du règlement et des OAP.	Règlement écrit, Rapport de présentation, OAP, Annexes
SNCF	Avis avec observations (06/08/2025)	Ajout de la servitude T1 et mise à jour de la liste des servitudes.	Annexes (SUP)
CAUE 77	Avis avec observations (18/09/2025)	Amélioration qualitative du règlement et des OAP : hauteurs, intégration architecturale, protection de la meulière, lisibilité réglementaire.	Rapport de présentation, Règlement écrit et graphique
SyAGE	Avis favorable avec réserves (19/09/2025)	Intégration des données zones humides, ajustement des règles eau et compatibilité SAGE.	Règlement graphique, Règlement écrit, Annexes

CDPENAF	Avis favorable avec réserves expresses (22/09/2025)	Corrections de zonage agricole et naturel, EBC, phasage ZAC et encadrement des changements de destination.	Règlement graphique, OAP, Annexes
CCI 77	Avis favorable avec remarques (29/09/2025)	Renforcement du volet économique, autorisation encadrée des commerces de proximité en zone 1AU.	Rapport de présentation, Règlement écrit
CCBN	Avis favorable avec réserves (03/10/2025)	Entrées de ville et RD619 : maintien de la ZNA et intégration des études correspondantes.	Règlement graphique, Annexes
DDT 77	Avis défavorable (08/10/2025)	Compléments de justification, ajustements OAP, annexes ZAC et études d'entrée de ville.	Rapport de présentation, OAP, Règlement, Annexes
DÉPARTEMENT	Avis favorable sous réserves (17/10/2025)	Compléments de justification, ajustements OAP.	OAP, Règlement, Annexes

Ces modifications devront être clairement identifiables dans la version approuvée de la révision du PLU de Nangis

Fait à Chatelet en Brie, le 14 février 2026

Le commissaire Enquêteur



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE



COMMUNE DE NANGIS



ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PDA

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14 NOVEMBRE 2025 AU 15 DECEMBRE 2025.

3^{ème} Partie

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Conclusions et Avis motivés sur la modification du PDA

13. Préambule:

Le Conseil Municipal a lancé la révision du PLU le 23 juin 2022 au regard des nouveaux objectifs et projets qui se dessinent pour la commune

Le projet de territoire imaginé par l'équipe municipale en place a pour objectifs principaux de :

- Adapter le rythme des constructions à la capacité des équipements publics
- Préserver la forme architecturale et limiter la volumétrie des constructions existantes et à venir
- Développer et pérenniser les commerces du centre-ville
- Protéger les cœurs d'îlots, jardins et monuments historique

Courant juin 2023, Présentation du PADD aux administrés, Débat et validation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable par le conseil municipal.

Courant février 2025 : Nouveau débat sur les orientations du PADD afin d'assurer la compatibilité du projet avec le SDRIF E en vigueur

Le 25 juin 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU comprenant notamment :

- Un rapport de présentation,
- Un PADD,
- Des OAP,
- Un règlement graphique,
- Un règlement écrit,
- Des annexes,

Par arrêté n° 2025/DATU/259 en date du 22 octobre 2025 suivi d'un correctif n°2025/DATU/269 du 7 novembre 2025 madame la maire de Nangis a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à **la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour les monuments historiques.**

Au terme de l'enquête, après avoir étudié le dossier de projet de PLU, tenu 4 permanences en mairie, entendu le public, avoir fait plusieurs visites sur le terrain, recueilli et analysé le mémoire en réponse de la commune, j'estime que du 14 novembre

2025 au 15 décembre 2025, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions générales. Les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

14. Le dossier d'enquête et la concertation préalable:

Le dossier comprenait les pièces prévues par l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme. Il est complet, explicite et bien documenté.

comme suit les modalités de la concertation des habitants :

Mise à disposition du public en mairie et via une plateforme électronique accessible sur le site internet de la commune, de tous les documents relatifs à la révision du PLU une fois ceux-ci validés ;

Mise à la disposition du public d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations du public ;

Publication de 4 articles dans le bulletin municipal contenant les informations se rapportant à la révision du PLU et à son état d'avancement, aux étapes clés de la procédure ;

Publication sur le site internet de la commune des informations se rapportant à la révision du PLU et à son état d'avancement ;

Organisation de deux expositions publiques composées de deux panneaux, l'une après le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Municipal et l'autre au moment de l'arrêt du projet ;

Organisation de 2 réunions publiques.

En amont de la mission un registre a été mis à disposition du public afin de recueillir les observations du public, il a ensuite été dématérialisé à partir du 1er septembre 2023. Ce registre a été mis en place jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

Une réunion avec les Personnes Publiques Associées a eu lieu pour amender et valider le PADD ;

Le commissaire enquêteur constate que les pièces du PLU ont été élaborées grâce à un dialogue constant entre la ville, le public et les Personnes Publiques Associées, l'ensemble des étapes rédactionnelles et de concertation ont été scrupuleusement respectées conformément à la législation. Le projet a suscité un certain intérêt au sein de la population. L'enquête publique s'est déroulée dans un bon climat de nature à favoriser la participation du public.

15. Réponses aux contributions du public, avis du CE

Le commissaire enquêteur constate que le pétitionnaire a répondu à une majorité des observations du public sur la modification du PDA, justifié ses refus et prendra acte des modifications dans la rédaction avant validation de son projet de modification du PDA

16. Réponses du Pétitionnaire aux contributions Des PPA , avis du CE

(Pour un problème de format le mémoire en réponse complet du pétitionnaire est joint en pièce individuelle à ce rapport.)

La plupart des observations des PPA sur la modification du PDA ont fait l'objet d'une réponse de la mairie qui apportera donc certaines modifications au projet dans la phase de validation. Je prends note de ces avis, des suites qui y sont réservées par la commune et que j'approuve.

Les choix de la commune semblent donc globalement justifiés, et les ajustements et modifications qui seront apportés au projet lors de la phase suivante d'approbation ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

la plupart des demandes formulées par les particuliers ont reçu des explications par le pétitionnaire.

Les modifications au projet de modification du PDA acceptées par la commune seront intégrées dans la phase suivante d'approbation.

17. Conclusions

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la modification du PDA des monuments historiques sur le territoire de la commune de Nangis, m'être déplacé sur le terrain pour apprécier les éléments de diagnostic paysager, urbain et architectural qui ont conduit à la détermination desdits périmètres, j'estime que du 14 novembre 2025 au 15 décembre 2025, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions générales.

Le dossier d'enquête:

Le dossier comprenait les pièces prévues par l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il est complet, explicite et bien documenté avec un plan du PDA précisé à la parcelle cadastrale.

Le diagnostic paysager, urbain et architectural est clair, parfaitement compréhensible et illustré par des photographies qui soutiennent le raisonnement du rédacteur.

Il en découle logiquement depuis les quatre points cardinaux une identification des enjeux qui seront à prendre en compte pour renforcer la qualité des abords et maintenir les monuments historiques concernés par le nouveau périmètre de protection dans un « écrin » qui renforce leur qualité.

Le public est ainsi clairement informé de la nature des actions qui seront à conduire au sein du périmètre. À ce titre, l'effort d'information et d'explication du porteur de projet doit être souligné. Les raisons du choix du périmètre retenu sont exposées clairement. Le

périmètre se base sur les vues, les patrimoines paysagers, urbains et architecturaux repérés qui constituent le contexte des monuments. Il se base également sur une lecture géographique du site, morphologique de la ville ancienne et historique des monuments et du territoire.

Il inclut:

- les vues sur les monuments;
- les terrains présentant un intérêt au titre des vues, des parcours ou des abords immédiats des monuments;
- le centre ancien constitué, ses « faubourgs » et les parcelles aux abords de ces derniers pour conserver la logique de la formation urbaine du village;
- les éléments patrimoniaux remarquables hors du centre ancien. Il s'appuie sur les seuils d'entrée de ville identifiés à l'analyse à la naissance des vues, le relief, le tracé viaire et le tracé parcellaire.

L'information du public:

Les moyens d'information relatifs à la tenue de l'enquête publique, étaient conformes à la réglementation en vigueur.

Le déroulement de l'enquête sur la modification du PDA

Le projet n'a pas suscité grand intérêt au sein de la population. Au total, durant toutes les permanences 21 personnes ont émis des observations sur le PDA, majoritairement sur des questions personnelles, des interrogations pour savoir si elles se trouvaient dans le périmètre et quelles obligations cela impliqueraient ,ou simplement une opposition.

Cette situation est susceptible de trouver son explication par le fait que le public n'appréhende pas bien la nature du caractère de servitude d'utilité publique attachée au périmètre délimité des abords qui est pourtant annoncé dès le préambule du dossier soumis à enquête publique.

L'intérêt et la participation du public pourraient être éventuellement réveillés par l'intégration dans le dossier d'une « charte de gestion » du périmètre délimité des abords sur laquelle les propositions du public seraient recueillies. Celle-ci présenterait le mérite d'une grande transparence dans un domaine où, il faut bien le reconnaître, les décisions prises par l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base d'une grande connaissance des monuments historiques, sont parfois rapidement présentées par certains publics et autres bâtisseurs comme arbitraires.

18. Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu de tout ce qui précède et après avoir étudié le dossier du projet soumis à enquête publique;

M'être rendu sur place, visité Les abords de l'église Saint-Martin et Saint-Magne datant du XIIIe siècle construite dans un style gothique avec des arcs en tiers-point, des arcs

boutants, rosaces et grandes ouvertures, et de la porte cochère située 2 Cour Émile Zola en face de l'église,

M'être déplacé sur les points de visualisation éloignés du projet de périmètre,

M'être fait un avis personnel sur le projet de modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques de Nangis concernés.

Etudié les réponses du pétitionnaire aux observations du public et remarques des PPA,

J'estime que ce projet:

Respecte les lois, ordonnances, décrets et textes réglementaires régissant le projet;

Répond aux objectifs de protection des monuments historiques;

Traduit une étude faite sur le terrain et se limite au strict espace utile pour assurer la mise en valeur et la protection des Monuments;

Rend lisible la protection du patrimoine Nangissien.

Les avantages de cette modification du PDA sont manifestes alors qu'il n'y a aucun inconvénient.

En conséquence, j'émet un **avis favorable sans réserve** au projet de modification du PDA de la commune de Nangis, concernant l'église Saint-Martin et Saint-Magne et la Porte Cochère située 2 Cour Émile Zola en face de l'église.

Fait à Chatelet en Brie, le 14 février 2026

Le commissaire Enquêteur



Annexes

Arrêté Communal



Département de Seine-et-Marne

Canton de Nangis
COMMUNE DE NANGIS

ARRÊTÉ MUNICIPAL

N°2025/DATU/259

OBJET : MISE À ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE DU PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET DU PROJET DE MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) PAR LA DRAC

Le maire de la commune de Nangis,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-11 et suivants, R.153-8 et suivants et L.153-20 et suivants ;
Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
Vu le Code du Patrimoine notamment les articles L.621-30 et suivants et R.621-92 et suivants ;
Vu la délibération 2022/JUIN/094 en date du 23 juin 2022 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération n°2025/JUIN/44 en date du 25 juin 2025 actant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;
Vu l'ordonnance du tribunal administratif de Melun en date du 27 août 2025 désignant Monsieur Jean-Luc BOISGONTIER en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique conjointe relative à la révision du PLU et à la modification du PDA dans le cadre de la révision du PLU ;
Vu les avis recueillis auprès des services de l'état associés, les personnes publiques associées autre que l'état, les personnes publiques consultées ainsi que les organismes ayant reçu le projet ;
Vu les pièces, composant le dossier du projet de PLU et de modification du PDA, auquel tous les avis susvisés seront annexés, soumises à l'enquête ;

ARRÊTE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique conjointe sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NANGIS et sur la modification du périmètre délimité des abords, du 14 novembre au 15 décembre 2025 inclus soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

Article 2

Monsieur Jean-Luc BOISGONTIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de MELUN.

Article 3

L'ensemble des pièces du dossier de révision du PLU et de modification du PDA ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non-mobiles coté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à l'accueil de la mairie auprès du service des Affaires Générales (Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny), pendant toute la durée de l'enquête publique, du 14 novembre au 15 décembre 2025 inclus, à l'exception des jeudis, dimanches et jours fériés :

177-21770327-1-2025-027-AR-2025-258-AR
Affaires Générales (Rue du
Maréchal de Lattre de Tassigny)
Date de rédaction préliminaire : 27/10/2025

Lundi :	9h à 12h30	et	13h30 à 17h
Mardi :	9h à 12h30	et	13h30 à 17h
Mercredi :	9h à 12h30	et	13h30 à 17h
Vendredi :	9h à 12h30	et	13h30 à 17h
Samedi :	9h à 12h30		

Les pièces du dossier seront également consultables et un registre dématérialisé sera disponible pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-nangis> (ce lien sera publié sur le site de la ville).

Chacun pourra prendre connaissance du projet soumis à enquête publique et des annexes qui y sont liées. Il pourra également consigner ses observations éventuelles sur les registres d'enquête mis à sa disposition (papier ou numérique) ou les adresser par courriel à l'adresse dédiée suivante : revision-plu-nangis@mail.registre-numerique.fr ou encore par courrier à déposer ou envoyer au service Urbanisme.

Article 4

Indépendamment des dispositions susmentionnées, le commissaire enquêteur recevra les observations faites sur le projet soumis à enquête publique aux jours et horaires suivants, à l'accueil de la mairie :

- Vendredi 14 décembre 2025 de 9h à 12h,
- Mardi 25 novembre 2025 de 16h à 19h,
- Samedi 6 décembre 2025 de 9h à 12h,
- Et lundi 15 décembre 2025 de 13h30 à 16h.

Article 5

Un avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze (15) jours avant le début de cette celle-ci et rappelé dans les huit (8) jours de l'enquête, en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Seine-et-Marne. Cet avis sera également publié par voie d'affiches en mairie et sur les panneaux d'affichages réglementaires, ainsi que sur le site de la ville.

Une copie des avis publiés dans les journaux sera annexée au dossier soumis à enquête publique avant son ouverture pour la première parution et à réception pour la seconde.

L'accomplissement de ces mesures de publicité incombe au maire et sera certifiée par lui.

Article 6

À l'expiration du délai de l'enquête mentionné à l'article 1 du présent arrêté, soit le lundi 15 décembre 2025 à 16h, les registres d'enquête publique seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Ces registres seront assortis, le cas échéant, des documents annexés transmis par le public.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente (30) jours pour transmettre au maire le dossier de l'enquête avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service Urbanisme, aux jours et horaires habituels d'ouverture, pendant un (1) an à compter de la date de la clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en prendre connaissance dans les conditions prévues par les réglementations en vigueur.

Article 7

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à la préfecture et au tribunal administratif de MELUN.

Accusé de réception en préfecture
077-217703271-20251027-AR-2025-269-AR
Date de télétransmission : 27/10/2025
Date de réception préfecture : 27/10/2025

Article 8

Au terme des dispositions susmentionnées et après examen de l'ensemble des avis et observations du public joints au dossier, ainsi que du rapport du commissaire enquêteur, le conseil municipal pourra délibérer pour l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Article 9

La direction du secrétariat général est chargée de l'exécution du présent arrêté municipal qui sera publié sur le site internet de la ville pour une durée de 3 mois à compter de la signature dudit arrêté.

Copie de cet acte sera transmise à :

- ⇒ Préfecture de Seine et Marne,
- ⇒ Tribunal administratif de MELUN,
- ⇒ Monsieur Jean-Luc BOISGONTIER, commissaire enquêteur,
- ⇒ Service des Affaires Générales,
- ⇒ Service du Secrétariat Général,
- ⇒ Service Communication,

Fait à Nangis, le 22 octobre 2025

Le maire,

Nolwenn LE BOUTER



Certifié exécutoire compte tenu de sa télétransmission en sous-préfecture

Le 27 OCT. 2025

Et de la transmission ou notification et publication

Le 27 OCT. 2025

Le maire,

Nolwenn LE BOUTER



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Conformément à l'article R.421-1 du Code de justice administrative, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

ARRÊTÉ MUNICIPAL

N°2025/DATU/269

OBJET : ARRÊTÉ RECTIFICATIF DE L'ARRÊTÉ N°2025/DATU/259 DU 22 OCTOBRE 2025 CONCERNANT LA MISE À ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE DU PROJET DE PLU ET DU PROJET DE MODIFICATION DU PDA

Le maire de la commune de Nangis,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu l'arrêté municipal n°2025/DATU/259 du 22 Octobre 2025 portant les conditions de mise à l'enquête publique conjointe le projet de révision du PLAN Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) d'un monument historique ;

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de l'article 4 de l'arrêté susvisé et particulièrement le mois inscrit pour le premier jour de permanence du commissaire-enquêteur ;
Considérant qu'il convient de rectifier cette erreur ;

ARRÊTE

Article 1

L'article 4 de l'arrêté n°2025/DATU/259 susvisé est modifié comme suit :

La première date de permanence du commissaire enquêteur est fixée au **vendredi 14 novembre 2025** au lieu du **vendredi 14 décembre 2025**.

Aucune autre disposition de l'article 4 n'est modifiée.

Article 2

Les autres articles de l'arrêté n°2025/DATU/259 restent inchangés.

Article 3

La direction du secrétariat général est chargée de l'exécution du présent arrêté municipal qui sera publié sur le site internet de la ville pour une durée de 3 mois à compter de la signature dudit arrêté.

Copie de cet acte sera transmise à :

- ⇒ Préfecture de Seine et Marne,
- ⇒ Tribunal administratif de MELUN,
- ⇒ Monsieur Jean-Luc BOISGONTIER, commissaire enquêteur,
- ⇒ Service des Affaires Générales,
- ⇒ Service du Secrétariat Général,
- ⇒ Service Communication,

Fait à Nangis, le 7 novembre 2025

Le maire,


Nolwenn LE BOUTER

Certifié exécutoire compte tenu de sa
télétransmission en sous-préfecture

Le 10 NOV. 2025

Et de la transmission ou notification et
publication

Le 10 NOV. 2025

Le maire,


Nolwenn LE BOUTER

Son combat contre la mairie dure depuis douze ans

135

© 2014 The Authors. Journal of Internal Medicine © 2014 Blackwell Publishing Ltd

Créances salariales

Avant dépôt d'état de créances salariales
Conformément aux dispositions des articles
L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce
l'ensemble des créances de créances salariales
résultant d'un contrat de travail a été déposé
au Greffe pour les affaires suivantes
Liquidation Judiciaire simplifiée

EURL DGWVV
 31 rue René Poullet 77000 MELUN
 N. greffe 2024101028 - N. siret
 849348404
 Capital Social : 50000 euros
 La date de la présente publication fait courir le
 délai de réclamation prévu à l'article L.625-1
 du Code de Commerce
 Pour avis le 29-10-2025
 SELARL MGCA
 Société de Mandataire Judiciaire
 13 Avenue Thiers
 77000 MELUN

Divers société

PUBLIQUE

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nampé à l'initiative du Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Nous avons le plaisir de vous informer que la date de Nampé a été inscrite au 02/05/2025 du 29/03/2025.

A cet effet, ont été désignés par le tribunal administratif de Meaux :

Monsieur Jean-Luc BOISSONNET, commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Stéphane LAFITE, commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera du 14 novembre au 16 décembre 2023 inclus. Le dossier d'enquête publique sera consultable à l'adresse suivante : [https://www.mairie-nampe.fr/consultation-plu-2023](#).

Les horaires habituels d'ouverture de la mairie de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Au A, l'exécution des photos, démarches et jours tenus.

Le public est admis à consulter les documents du public, à l'accueil de la mairie de Nampé, aux dates et heures suivantes :

Vendredi 14 décembre 2023 de 9h à 12h,
Samedi 15 décembre 2023 de 9h à 12h,
Dimanche 16 décembre 2023 de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur ce dossier pourront être consignées sur l'un des registres d'enquête registre à feuillets, à l'adresse suivante : [https://www.mairie-nampe.fr/mairie-nampe](#), ou en ligne numérique d'adresse :

<https://www.registre-numerique.intervision-plu-nampe.fr>

ou encore par courriel à l'adresse : plu@nampe.fr ou par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Nampé, 1 rue Urbain Le Maître, Rue de Marchais de Laître de Nampé - 77330 NAMPÉ.

Les reports et conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition de la commission en mairie.

EP 25-NA-01 contact@nampe.fr

**SARL UNIVERSITE
FORMATION
PROFESSIONNELLE**

SARL au capital de 1000 € Siège social : 4
Pi Colbert 77100 MEAUX RCS MEAUX
911923486

Près de nous Assemblée Générale Extraordi-
naire du 04/09/2025 à la majorité de 2/3
M. CHENI HAMED Zaid conseiller
111 GRANDE RUE BO 01070 HARBEL
Le 04/09/2025 à 17h00 au siège social de
M. BEN SALEM MAHA à compter du
04/09/2025. Modification au RCS de
MEAUX.

Près de nous assemblée ALPOI 2733535
pour dans Le Parnes. Le 21/09/2025
concernant la Société ALP France les listes pre-
sont au 10 rue melle 3 rue du Douze au 2e ét-

Opterax est un fournisseur de solutions
pour les administrations
d'Énergie Publiques
depuis
1985
01 87 39 82 96
www.opterax.fr

Publiez votre
ANNONCE LÉGALE
avec Le Parisien

 Formulaires
certifiés pour une
annonce conforme

Attestation de parution
pour le greffe immédiat
et gratuite



Paiement
100% sécurisé



Affichage en temps réel

Rendez-vous sur
leparisien.annonces-legales.fr

