

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**MODE D'EMPLOI DU PLU DE
NANGIS**





SOMMAIRE



MODE D'EMPLOI DU PLU DE NANGIS	1
1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?	3
1.1 Qu'est-ce qu'un PLU ?	4
1.2 Les étapes de la procédure	5
2 De quoi est composé le PLU de Nangis ?	9
2.1 Le rapport de présentation : les clés pour comprendre le PLU	10
2.2 Le PADD : la boussole politique du PLU	15
2.3 La traduction réglementaire : passer des grandes orientations aux règles concrètes	19
3 Comment s'articule les pièces du PLU ?	29
3.1 Comment lire le PLU ?	30
3.2 Quel document consulter pour mon projet ?	31



1

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

1.1 QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le **Plan Local d'Urbanisme**, ou **PLU**, est un document qui sert de guide pour **organiser le développement urbain d'une commune**. Y sont indiqués, les endroits où il est possible de construire des logements, des commerces, des équipements publics, et ceux qui doivent rester libres ou protégés, comme les espaces verts, les zones agricoles ou naturelles. Le PLU fixe aussi des règles à respecter pour bâtir et aménager ces différents espaces : hauteur des bâtiments, aspects extérieurs, préservation du patrimoine, aménagement des espaces publics...

Son rôle est d'orienter l'aménagement du territoire, le développement futur d'une commune sur **une dizaine d'années au moins**. Son objectif premier est de **répondre aux besoins** des habitants : avoir des logements adaptés, des services accessibles, des lieux de travail, des espaces pour se détendre et se déplacer facilement. Aussi, il permet de préserver le cadre de vie et de **protéger ce qui fait l'identité d'un territoire** : son patrimoine bâti, ses paysages, ses terres agricoles, sa biodiversité...

Le PLU est donc un outil de **gestion du droit des sols** à la fois **pratique** et **stratégique** : il sert à encadrer les projets de construction, d'aménagement ou de rénovation, mais aussi à fixer une vision globale pour le futur. C'est **un document public, consultable par tous**, qui garantit que le développement de la commune se fera de manière équilibrée, respectueuse de l'environnement et au service de la qualité de vie des habitants.

EN CLAIR :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui détermine les grandes règles de construction et d'aménagement sur le territoire de Nangis pour les 10 à 15 prochaines années. Il définit :

- ⇒ **Où construire (zones urbaines, agricoles, naturelles, etc.).**
- ⇒ **Ce que l'on peut y construire et aménager et comment le faire (logements, commerces, équipements, etc.).**
- ⇒ **Les espaces à préserver (zones naturelles, agricoles, patrimoine bâti, arbres remarquables, trames vertes...).**

Le PLU est important car il influence directement la vie quotidienne, protège l'identité de la ville et permet d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant un cadre de vie agréable.

1.2 LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nangis a été construit étape par étape, en réunissant les élus, les habitants et différents experts.

Chaque phase avait un objectif : réfléchir à l'avenir de la commune, définir les règles pour construire, et s'assurer que le projet respecte l'environnement.

Des moments importants ont marqué la procédure : des réunions pour échanger, des ateliers pour discuter de thèmes précis, et des temps de concertation pour permettre à chacun de donner son avis.

Ce mode d'emploi vous explique simplement chaque étape et les moments clés qui ont permis d'élaborer et d'approuver le PLU de Nangis.

LANCEMENT DE LA PROCEDURE – NOVEMBRE 2022

La commune engage officiellement la révision de son PLU. Cette étape marque le début des études et de la concertation (temps d'échanges et de travail) avec les habitants, afin d'expliquer la démarche et de recueillir les premières observations.

PHASE 1 – REALISATION DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE (2022- 2023)

Objectif : comprendre la situation actuelle de Nangis dans tous ses aspects (population, habitat, économie, environnement, déplacements...).

Moments clés :

- ⇒ Séminaire de sensibilisation avec les élus en janvier 2023 pour présenter et expliquer la démarche.

PHASE 2 – ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) (2023 – 2025)

Objectif : Produire le document politique du PLU. C'est dans ce document que sont fixées les **grandes orientations** sur lesquelles la commune s'engagera pour les 10 à 15 prochaines années.

Il définit les priorités qui guideront l'ensemble des règles et projets à venir : où et comment

construire, comment protéger la nature et les terres agricoles, comment développer les services et commerces, ou encore améliorer les déplacements et le cadre de vie.

Moments clés :

- ⇒ Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 8 juin 2023. *(Les PPA sont les partenaires institutionnels qui donnent leur avis, comme la préfecture, les services de l'Etat, la Région, le Département, l'intercommunalité, les chambres consulaires, etc.)*
- ⇒ Réunion publique de présentation du PADD le 15 juin 2023.
- ⇒ Débats en Conseil municipal les 30 juin 2023, 21 mars 2024 et 5 février 2025.

PHASE 3 – TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET (2024-2025)

Objectif : transformer les orientations du PADD en règles précises écrites et graphiques :

- ⇒ Le plan de zonage : carte qui découpe la commune en différentes zones (habitation, activités, agricoles, naturelles, etc.). Il indique ce que l'on peut construire ou non selon l'emplacement : par exemple, une maison dans une zone urbaine, mais pas dans une zone agricole. C'est le support visuel principal pour comprendre les règles d'urbanisme locales ;
- ⇒ Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : documents qui donnent les grandes idées ou ambitions pour certains secteurs de la commune : les espaces à urbaniser, à végétaliser, ou à organiser différemment. Elles proposent des principes et des objectifs pour guider les futurs aménagements, sans être aussi précises que le règlement. Elles sont en générales composées d'un schéma et d'un texte ;
- ⇒ Le règlement écrit : document qui détaille précisément les règles à respecter dans chaque zone définie par le plan de zonage. Il indique la hauteur des bâtiments autorisée, la distance à respecter entre constructions, la surface des terrains, etc. Ce texte guide concrètement tous les projets de construction ou de rénovation dans la commune.

Moments clés :

- ⇒ Réunion publique de présentation des pièces du PLU le 17 juin 2025.
- ⇒ Réunion avec les PPA le 7 juin 2024 et le 4 juin 2025.
- ⇒ Arrêt du PLU par le Conseil municipal le 25 juin 2025 *("arrêt" est une étape officielle qui signifie que le projet est finalisé par la commune et prêt à être envoyé pour avis).*

PHASE 4 – MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET MONTAGE DU DOSSIER POUR APPROBATION (ETE ET AUTOMNE 2025)

Objectif : recueillir l'avis des PPA, partenaires institutionnels (État, Région, Département, etc.) sur le projet de PLU afin de s'assurer qu'il respecte les grandes politiques publiques. L'enquête publique permet ensuite à tous les habitants de la commune de donner leur avis ou faire des remarques sur le projet avant son adoption définitive.

Moments clés :

- ⇒ Consultation des PPA de mi-juillet à mi-septembre 2025. *(Les PPA sont les partenaires institutionnels qui donnent leur avis, comme la préfecture, les services de l'Etat, la Région, le Département, l'intercommunalité, les chambres consulaires, etc.)*
- ⇒ Enquête publique du 14 novembre au 15 décembre 2025 encadrée par un commissaire enquêteur. *Un commissaire enquêteur (personne neutre nommée par le tribunal administratif) recueille ces avis, les analyse et fait des recommandations.*

PHASE 5 – FINALISATION ET APPROBATION (FIN 2025 – DEBUT 2026)

Objectif : mettre en œuvre le nouveau PLU.

Moments clés :

- ⇒ Ajustement du projet de PLU selon les remarques issues de l'enquête publique et les avis officiels des PPA.
- ⇒ Numérisation et livraison du document final.
- ⇒ Approbation du PLU par le Conseil municipal le 18 février 2026 : Le document devient applicable environ 2 mois après cette date. Une fois applicable, toutes les demandes de construction ou d'aménagement devront respecter les nouvelles règles.
- ⇒ Téléversement du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme¹.

¹ Le Géoportail de l'urbanisme est une plateforme en ligne officielle qui permet de consulter et télécharger gratuitement les documents d'urbanisme (comme les PLU) et les servitudes applicables partout en France, sur une carte interactive : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

En clair :

Phase	Période	Objectif principal	Moments clés
Lancement	Novembre 2022	Démarrer officiellement la procédure et informer le public	
Phase 1 – Diagnostic	2022-2023	Comprendre la situation actuelle du territoire	Séminaire de sensibilisation des élus (janvier 2023)
Phase 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	2023-2025	Fixer les grandes orientations politiques du PLU	Présentation aux PPA (08/06/2023) Réunion publique (15/06/2023) Débats en Conseil municipal (30/06/2023, 21/03/2024 et 05/02/2025)
Phase 3 – Traduction réglementaire	2024-2025	Traduire le PADD en cartes et règles précises	Réunion publique (17/06/2025) Réunion PPA (07/06/2024 et 04/06/2025) Arrêt du PLU (25/06/2025)
Phase 4 – Consultation et Enquête publique	Été Automne 2025	Recueillir l'avis officiel des partenaires institutionnels et des habitants	Consultation PPA (mi-juillet à mi-septembre 2025) Enquête publique (14/11/2024 au 15/12/2025)
Phase 5 – Approbation	Fin 2025 – début 2026	Adoption du nouveau PLU	Approbation (18 février 2026)



2

**DE QUOI EST COMPOSE LE PLU DE
NANGIS ?**

2.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION : LES CLES POUR COMPRENDRE LE PLU

- Cette partie synthétise la première partie du PLU nommée « 1. Rapport de présentation »

2.1.1 LE DIAGNOSTIC : COMPRENDRE LA SITUATION ACTUELLE

- Cette partie synthétise les documents 1.1 – Diagnostic socio-économique et 1.2 – Etat Initial de l'Environnement du Rapport de présentation.

2.1.1.1 Un pôle de centralité en développement (doc 1.1)

Nangis est une commune de Seine-et-Marne située à environ 60 km au sud-est de Paris, au cœur de la Brie. Elle s'étend sur 24 km² et compte 8 883 habitants en 2022. La commune profite d'un cadre de vie agréable avec ses vastes espaces agricoles (70% du territoire) et ses zones boisées, tout en étant reliée à Paris par la gare ferroviaire.

Sa population a progressé de façon importante depuis les années 1970 (+65% depuis 1968), mais cette croissance ralentit depuis 2013. Aujourd'hui, ce sont surtout les naissances qui maintiennent la croissance, car moins de personnes viennent s'installer dans la commune, ce qui peut traduire une perte d'attractivité. Ce ralentissement génère des besoins en logements plus attractifs et diversifiés, car le parc actuel est ancien avec un taux élevé de logements vides (8,5%) et un déséquilibre important : 33% de logements sociaux, ce qui nécessite de développer davantage le parc privé.

L'économie locale dispose de plusieurs zones d'activités, dont Nangis-Actipôle, et d'un marché bihebdomadaire dynamique. Le potentiel agricole est important. Cependant, les emplois qualifiés manquent (cadres et professions intellectuelles sous-représentés), et le taux de chômage reste élevé (16,4%). Beaucoup d'habitants travaillent donc en dehors de la commune, ce qui augmente l'usage de la voiture.

Côté déplacements, la commune est accessible par la route et dispose d'une gare, mais les trajets quotidiens se font surtout en voiture. Un réseau de liaisons douces (pistes cyclables, cheminements piétons) existe mais doit être développé pour mieux relier le centre-ville, la gare, les zones d'activités et les équipements.

2.1.1.2 Une richesse environnementale à préserver (doc 1.2)

Nangis possède un patrimoine naturel remarquable. Ses espaces agricoles, qui représentent 70% du territoire, jouent un rôle majeur : ils produisent des cultures, entretiennent les paysages et limitent l'extension de la ville. Les boisements au sud-ouest et les haies (alignements d'arbres et arbustes le long des champs) abritent une faune variée et participent à la trame verte et bleue, c'est-à-dire un réseau de zones naturelles reliées entre elles qui permet aux animaux et plantes de circuler et de se reproduire.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau : le ru de Courtenain (14 km) et le ru des Tanneries (6 km) qui constituent la trame bleue. Ces cours d'eau sont accompagnés d'un réseau de haies, de boisements et de milieux humides. Les zones humides sont des espaces où l'eau est présente de façon permanente ou temporaire (fossés, prairies humides). Elles jouent un rôle essentiel pour réguler les eaux de pluie et limiter les inondations,

améliorer la qualité de l'eau et offrir un habitat à de nombreuses espèces animales et végétales.

Dans l'espace urbanisé, la nature est également présente avec le parc du château et de nombreux espaces verts privés. Ces espaces participent à la qualité de vie des habitants et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains (zones où la température est plus élevée en ville qu'à la campagne).

2.1.1.3 Des risques et nuisances à prendre en compte (doc 1.2)

La commune doit composer avec plusieurs contraintes :

- Risques naturels : certaines zones peuvent être touchées par des mouvements de terrain, le retrait-gonflement des sols argileux (le sol se rétracte en période sèche et gonfle quand il pleut, ce qui peut fissurer les bâtiments), ainsi que des remontées de nappes souterraines (l'eau du sous-sol remonte en surface).
- Risques technologiques : liés à la présence d'un ancien site de dépôt pétrolier classé ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), qui a laissé un secteur pollué.
- Qualité de l'air : globalement correcte avec des concentrations de polluants (dioxyde d'azote, particules fines) dans les normes, mais nécessitant une vigilance notamment sur l'ozone en période estivale.

2.1.1.4 Un patrimoine et un cadre de vie à valoriser (doc 1.2)

Le centre-ville conserve un patrimoine bâti remarquable : Nangis dispose de monuments historiques (classés et inscrits), ainsi que d'éléments d'architecture vernaculaire (constructions traditionnelles locales) qui témoignent de son histoire. Tous contribuent à l'identité de la commune et nécessitent une protection et une mise en valeur.

Le paysage communal se distingue par l'alternance entre le centre-ville, les vastes plaines agricoles qui entourent la zone urbaine centrale, et les espaces forestiers au sud-ouest. Le relief est modéré, avec des altitudes variantes entre 102 et 143 mètres. Cette configuration offre un cadre de vie de qualité, avec des transitions marquées entre ville et campagne.

Cependant, les équipements publics, culturels et sportifs, bien que nombreux et de rayonnement intercommunal, sont vieillissants et nécessitent une modernisation pour rester attractifs et répondre aux besoins actuels. L'ajout d'espaces verts et de végétation aux équipements existants permettrait d'améliorer la qualité de vie et de lutter contre la chaleur urbaine.

Le projet majeur de la commune est la ZAC de la Grande Plaine : un espace d'une trentaine hectares prévu pour accueillir environ 500 logements. Ce projet est repensé pour créer un quartier innovant où se mêleraient logements variés (individuels et collectifs), commerces, équipements et espaces verts.

2.1.2 LA DEFINITION DES ENJEUX POUR CONSTRUIRE LE PROJET DE TERRITOIRE

► Cette partie synthétise le document 1.3 – Enjeux

Avant de décider des grandes orientations pour les années à venir, il faut savoir sur quoi agir en priorité.

La définition des enjeux (doc 1.3) permet de **passer du constat fait dans le diagnostic aux priorités pour l'avenir de Nangis**. Ces enjeux montrent les sujets importants sur lesquels la commune devra se concentrer pour améliorer la vie des habitants, protéger l'environnement et organiser le développement du territoire.

Le tableau ci-dessous présente les principaux constats issus du diagnostic, les enjeux qui en découlent et leur explication :

Constats issus du diagnostic	Enjeu associé	Explication de l'enjeu
Points forts : Zones d'activités, potentiel agricole important, offre d'équipements publics de rayonnement intercommunal. Points faibles : Cadres et professions intellectuelles supérieures sous-représentés, taux de chômage élevé, équipements vieillissants, manque de dynamisme du centre-ville, diversification insuffisante des activités.	Attractivité et dynamisme économique	Requalifier les zones d'activités avec l'intercommunalité pour attirer des entreprises à haute valeur ajoutée et créer des emplois locaux qualifiés. Maintenir et diversifier l'activité agricole (transformation, commerce de produits locaux). Revitaliser le centre-ville dans le cadre du dispositif "Petites Villes de Demain" par un renforcement et une diversification des commerces de proximité. Moderniser les équipements publics, culturels et sportifs pour les rendre attractifs et adaptés aux besoins actuels. Ces actions visent à limiter les migrations pendulaires, réduire l'usage de la voiture et renforcer le rôle de Nangis comme pôle de centralité
Points forts : Croissance démographique constante, projet de ZAC Grande Plaine, réseau de mobilités actives existant, présence d'une gare, foncier communal à requalifier. Points faibles : Ralentissement démographique depuis 2013, parc de logement ancien avec taux de vacance élevé, déséquilibre parc privé/social, sous-représentation des catégories socio-professionnelles favorisées	Développement urbain et habitat	Tendre vers l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050 tout en répondant aux objectifs du SDRIF (+15% de logements) : limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en répondant aux besoins de développement. Repenser le projet de ZAC de la Grande Plaine pour créer un quartier innovant à forte identité avec mixité de fonctions (logements variés, commerces, équipements, espaces verts), connecté au reste de la ville et vitrine à l'échelle régionale. Diversifier l'offre de logement pour encourager l'arrivée de nouveaux habitants, rééquilibrer la production entre parc privé et social, tenir compte du vieillissement de la population et traiter la vacance. Développer un maillage de liaisons douces pour favoriser les mobilités actives, créer des connexions entre les centralités (centre-ville, gare, zones d'activités, équipements) et redonner une place sécurisée aux piétons dans l'espace public.
Points forts : Trame verte et bleue riche, espaces agricoles et forestiers importants, espaces verts urbains, bâtiments remarquables et monuments historiques, patrimoine paysager distinct. Points faibles : Risques naturels (mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, remontées de nappes), risques	Environnement et cadre de vie	Préserver et renforcer la trame verte et bleue qui constitue un atout majeur pour la biodiversité, le cadre de vie des habitants, la gestion de l'eau et la réduction du risque d'inondation. Les choix de densification de l'espace urbanisé doivent tenir compte des enjeux écologiques, de continuité écologique et de gestion des eaux, ainsi que de la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent à la qualité de vie et maintenir l'identité paysagère de la commune. Protéger

technologiques (ancien site de dépôt pétrolier classé ICPE)

et valoriser le patrimoine bâti (monuments historiques, architecture vernaculaire) et paysager comme vecteurs d'identité et d'attractivité. Développer un réseau piétonnier en lien avec les espaces naturels. **Prendre en compte les risques naturels et technologiques** dans les choix d'urbanisation pour ne pas les accentuer et ne pas exposer les habitants à des nuisances supplémentaires

2.1.3 LES JUSTIFICATIONS ET L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : EXPLIQUER ET MESURER LES CHOIX DU PLU

Après avoir défini les **enjeux** et construit le **projet de territoire** (PADD), il est nécessaire d'expliquer précisément **pourquoi** et **comment** les choix du PLU ont été faits, ainsi que de vérifier leurs impacts sur l'environnement. C'est le rôle de trois documents complémentaires :

- ▶ Cette partie synthétise les documents 1.4 – Evaluation environnementales, 1.4.1 – Résumé non technique et 1.5 – Justifications des choix retenus.



2.1.3.1 L'évaluation environnementale (document 1.4)

À quoi ça sert ? Elle permet de vérifier que le PLU prend bien en compte l'environnement et propose des solutions pour réduire ses impacts négatifs. C'est une analyse obligatoire pour mesurer les effets du projet sur la nature, le climat, la qualité de l'air, l'eau, le sol, la biodiversité et la santé humaine.

Quand intervient-elle ? Elle est réalisée en parallèle de la conception du PLU et avant son arrêt, afin que ses conclusions puissent améliorer ou ajuster le projet si besoin.

Ce qu'on y trouve :

- Les **impacts potentiels** du PLU sur l'environnement (positifs et négatifs).
- Les mesures prévues pour **éviter, réduire ou compenser** ces impacts (appelées "mesures ERC").
- Les **indicateurs de suivi** pour vérifier, dans le temps, que les engagements sont respectés.

2.1.3.2 Le résumé non technique (document 1.4.1)

À quoi ça sert ? C'est une version simplifiée et vulgarisée de l'évaluation environnementale, rédigée pour être **compréhensible par tous**, même sans connaissances techniques.

Quand intervient-il ? En même temps que l'évaluation environnementale, et il est intégré au dossier soumis à l'**enquête publique**, afin que les habitants puissent comprendre facilement les enjeux environnementaux du PLU.

Ce qu'on y trouve :

- Les points essentiels de l'évaluation environnementale.

Un résumé clair des impacts et des mesures prévues pour protéger l'environnement.

2.1.3.3 Les justifications (document 1.5)

À quoi ça sert ? Dans ce document est expliqué, pour chaque règle ou choix de zonage du PLU (zones constructibles, zones protégées, emplacements réservés...), **pourquoi il a été retenu** et en quoi il répond aux objectifs fixés par le PADD et aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

Quand intervient-il ? Il est rédigé après la phase de conception du PLU, quand les règles et cartes sont établies, pour en donner la logique et la cohérence.

Ce qu'on y trouve :

- **Les raisons du classement** des terrains dans telle ou telle zone (urbaine, agricole, naturelle...).
- **Les justifications des protections** mises en place (patrimoine bâti, arbres remarquables, zones humides...).
- **L'explication des emplacements réservés** pour des équipements ou aménagements futurs.

EN CLAIR :

Ces trois documents permettent à la fois de justifier les choix faits dans le PLU, de vérifier leur compatibilité avec la protection de l'environnement et de rendre ces informations accessibles au public avant la validation finale du projet.

Le contenu synthétique – EN CLAIR :

Dans son ensemble, cette partie du dossier démontre que le PLU de Nangis cherche à trouver un équilibre entre développement et préservation.

L'évaluation environnementale (doc 1.4) met en évidence les effets positifs du projet (protection de la trame verte et bleue, maintien de la biodiversité, limitation de la consommation d'espace) mais aussi les risques (pression sur les zones naturelles, nuisances liées à la circulation, imperméabilisation des sols). Elle détaille les mesures prévues pour éviter ou réduire ces impacts, comme la préservation des zones humides, le renforcement des liaisons douces et la plantation de végétation.

Dans les justifications (doc 1.5) sont expliqués, par exemple, pourquoi certaines zones resteront agricoles ou naturelles, pourquoi d'autres seront ouvertes à la construction, et comment les emplacements réservés contribueront aux futurs équipements publics.

2.2 LE PADD : LA BOUSSE POLITIQUE DU PLU

- Cette partie synthétise le document 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

A quoi ça sert ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (doc 2) est le document "cap" du Plan Local d'Urbanisme. Il fixe les grandes orientations pour l'avenir de Nangis sur les **10 à 15 prochaines années**.

On peut le voir comme la **boussole politique et stratégique** du PLU : il ne contient pas encore les règles précises (celles sont dans le règlement), mais il définit **où on veut aller et comment**.

Le PADD est rédigé de façon claire et globale pour être compris de tous. Les règles qui suivront (plans de zonage, règlement écrit, OAP) devront être **cohérentes avec ses objectifs**.

Le PADD s'appuie sur trois grands axes qui traduisent les besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic :

1. **Environnement et paysage : une identité à affirmer, un cadre de vie à préserver**
 - Favoriser la nature en ville
 - Protéger le patrimoine bâti et paysager, vecteur d'identité
 - Préserver les zones naturelles et agricoles
 - Renforcer la trame verte et bleue
 - Protéger et mettre en valeur des zones humides
 - Préserver et sécuriser la ressource en eau
 - Veiller à une bonne insertion urbaine, architecturale et environnementale des nouvelles constructions
 - Développer les énergies renouvelables
 - Développer les mobilités actives
 - Prévenir les risques et les nuisances

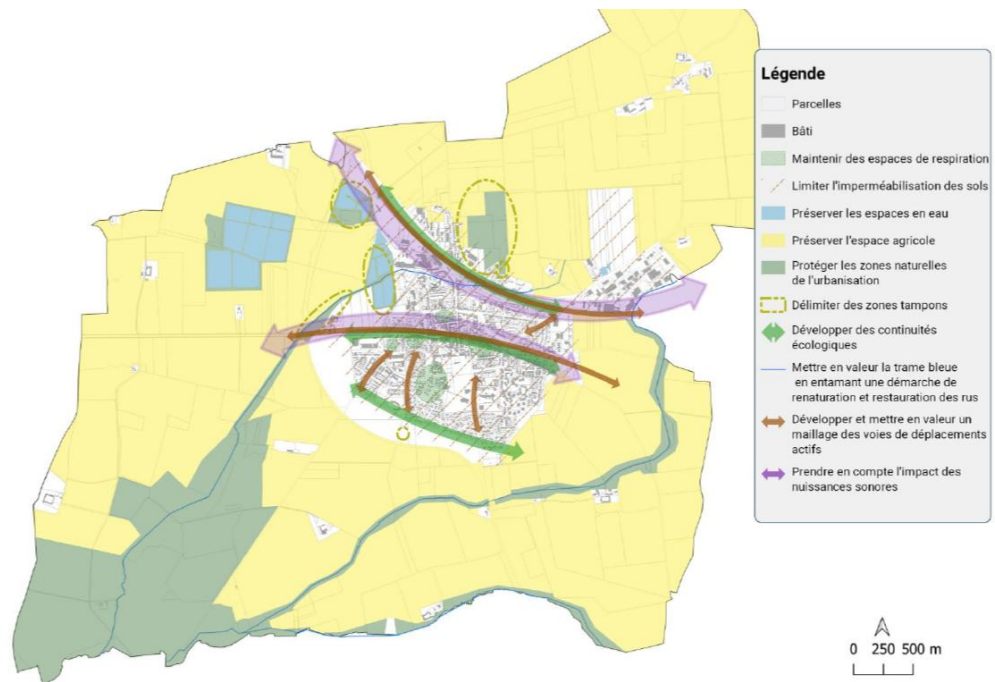


Schéma de principe axe 1 du PADD

2. Urbanisation : un développement urbain à maîtriser

- Limiter l'artificialisation de sols et la consommation d'espaces
- Cibler des espaces de densification prioritaire
- Aménager un projet phare le long de la RD201, la ZAC de la Grande Plaine
- Diversifier et rééquilibrer l'offre de logement
- Réduire la vacance

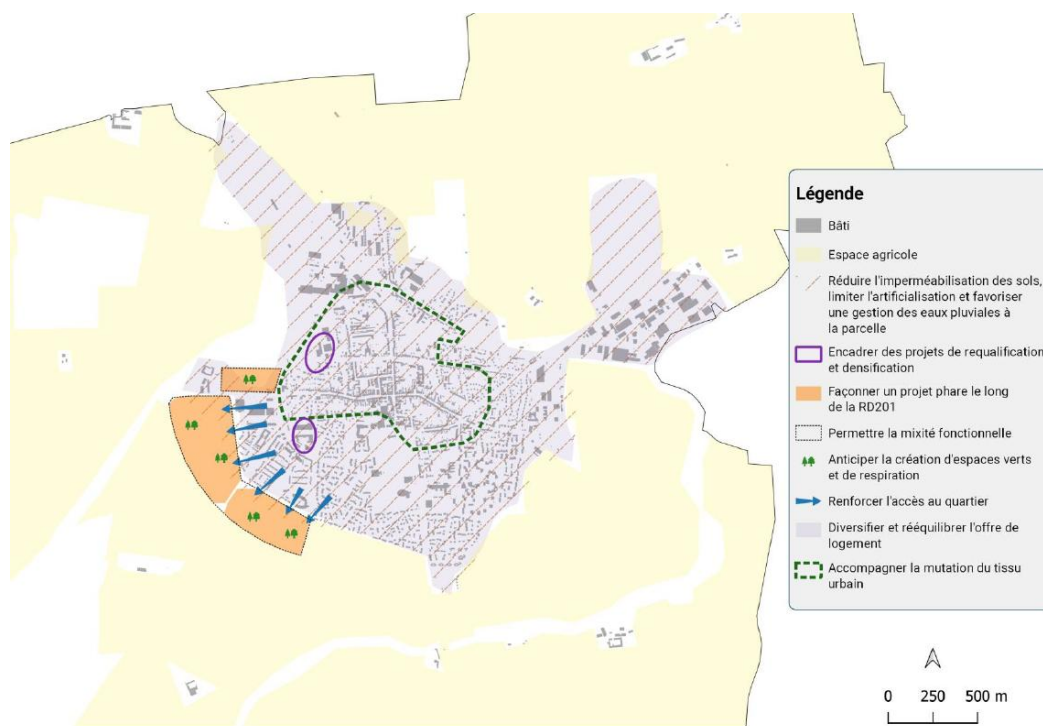


Schéma de principe axe 2 du PADD

3. Attractivité : Nangis un pôle de centralité à renforcer

- Diversifier les zones d'activités afin de diversifier les emplois
- Encourager l'activité agricole
- Requalifier les zones existantes pour donner un cadre favorable aux entreprises
- Renforcer l'accessibilité du territoire
- Revitaliser et requalifier le centre-ville
- Renforcer le niveau et l'accès aux services et équipements

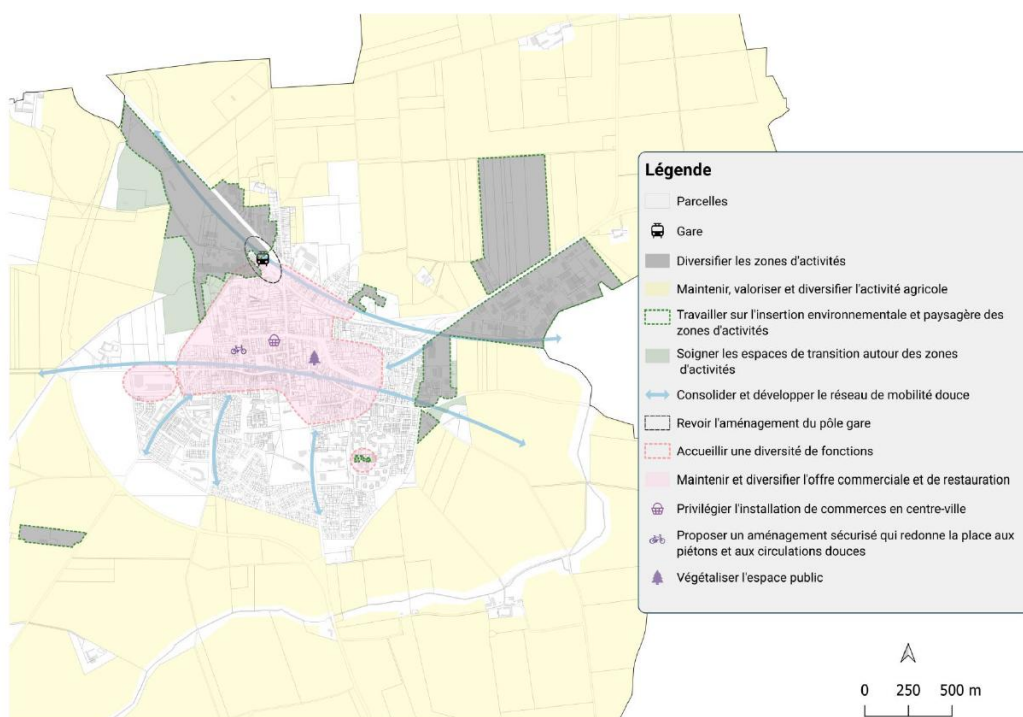


Schéma de principe axe 3 du PADD

Le PADD donne aussi des chiffres clairs pour accompagner l'évolution de Nangis dans les années à venir. L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants d'ici 2040, en créant 1 100 logements. La moitié peut être accueillie dans des espaces déjà bâtis, en valorisant les terrains disponibles ou en réutilisant des sites existants. L'autre moitié prendra place dans le futur quartier de la Grande Plaine, un projet d'une trentaine d'hectares pensé pour mêler logements, commerces, espaces verts et lieux de rencontre.

En parallèle, la commune confirme sa volonté de préserver la majorité de ses champs, bois et espaces naturels, afin de garder l'identité paysagère et la qualité de vie qui font la richesse du territoire.

EN CLAIR :

Le PADD trace le portrait de la ville que Nangis souhaite devenir : une commune vivante, bien connectée, qui se développe sans perdre son identité et en respectant son environnement.

2.3 LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE : PASSER DES GRANDES ORIENTATIONS AUX REGLES CONCRETES

Une fois que le PADD a défini la vision et les orientations pour l'avenir, il faut les transformer en documents **clairs, précis et opposables** (c'est-à-dire que tout le monde – habitants, entreprises, administrations – doit les respecter).

C'est ce qu'on appelle la **traduction réglementaire** du PLU. Elle permet de passer des grands principes aux règles et plans qui serviront au quotidien pour examiner les projets de construction ou d'aménagement.

Elle se compose de trois parties principales :

1. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (doc 3)** : Ce sont les **grandes idées ou ambitions pour certains secteurs** de la commune : les espaces à urbaniser, à végétaliser, ou à organiser différemment.
2. **Le plan de zonage (doc 5)** : c'est la carte qui **découpe le territoire en différentes zones**, chacune ayant ses propres règles.
3. **Le règlement écrit (doc 4.1)** : c'est le texte qui **explique, pour chaque zone, ce qui est autorisé, interdit ou encadré**.

2.3.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- Cette partie synthétise le document 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

À quoi ça sert ?

Les OAP (doc 3) traduisent concrètement certaines idées du PADD. Elles peuvent concerner un quartier précis ou un thème général (comme la préservation de la biodiversité ou le développement des mobilités douces).

Elles donnent des **indications d'aménagement** : emplacement des bâtiments, espaces verts, liaisons piétonnes et cyclables, intégration paysagère, mixité de logements, etc. Elles ne sont **pas aussi strictes que le règlement écrit** : elles laissent une certaine souplesse **mais fixent un cadre à respecter** pour que le projet s'inscrive dans la vision globale de la commune.

Le tableau ci-dessous et les schémas qui l'accompagnent présentent les objectifs et les règles à respecter pour chaque OAP de Nangis :

OAP	Secteur concerné	Objectifs principaux	Actions prévues
OAP n°1 – Les Tanneries	Nord-ouest de la ville	Encadrer la mutation d'un site en répondant aux besoins des habitants	Création d'environ 160 logements collectifs et individuels avec des espaces extérieurs.
OAP n°2 – Rue de la Boucherie	Sud-ouest de la ville	Encadrer la requalification d'un site accueillant actuellement une activité économique	Création d'environ 200 logements collectifs et individuels avec des espaces extérieurs et une mixité de fonction.
OAP n°3 – La Grande Plaine	Sud de la ville (secteur en extension)	Créer un nouveau quartier accueillant, respectueux de l'environnement et connecté au reste de la ville	Construction d'environ 500 logements de typologies variées, aménagement de commerces d'hyper-proximité, création d'un parc arboré, création d'espaces verts, développement de liaisons piétonnes et cyclables, intégrer le quartier au reste de la ville.
OAP n°4 – Préservation du patrimoine bâti	Ensemble du territoire communal	Préserver l'identité de la commune	Définition de secteurs patrimoniaux et identification de bâtiments et éléments remarquables à préserver.
OAP n°5 – Préservation des continuités écologiques	Ensemble du territoire communal	Préserver et renforcer les espaces naturels et les liaisons écologiques	Protéger les haies, arbres, bois et zones humides, créer de nouvelles liaisons vertes, maintenir la biodiversité, améliorer le cadre de vie et limiter les effets du réchauffement climatique



Schéma de principe de l'OAP n°1 – Les Tanneries



Schéma de principe de l'OAP n°2 – Rue de la Boucherie

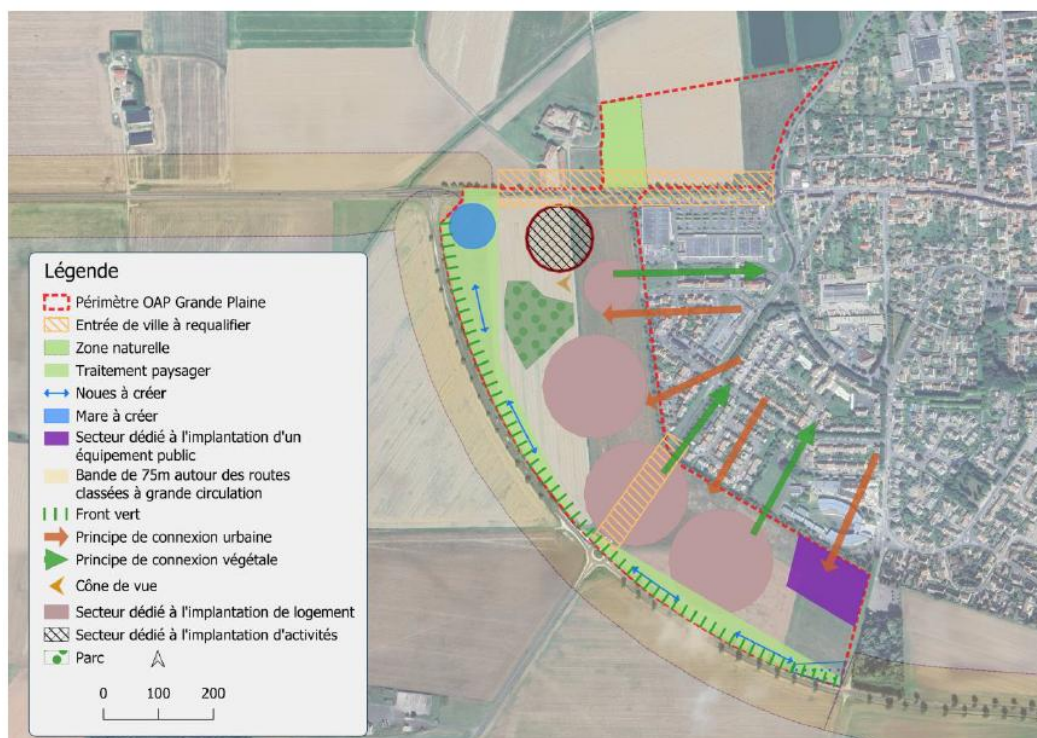


Schéma de principe de l'OAP n°3 – La Grande Plaine



Schéma de principe de l'OAP n°4 – Préservation du patrimoine bâti

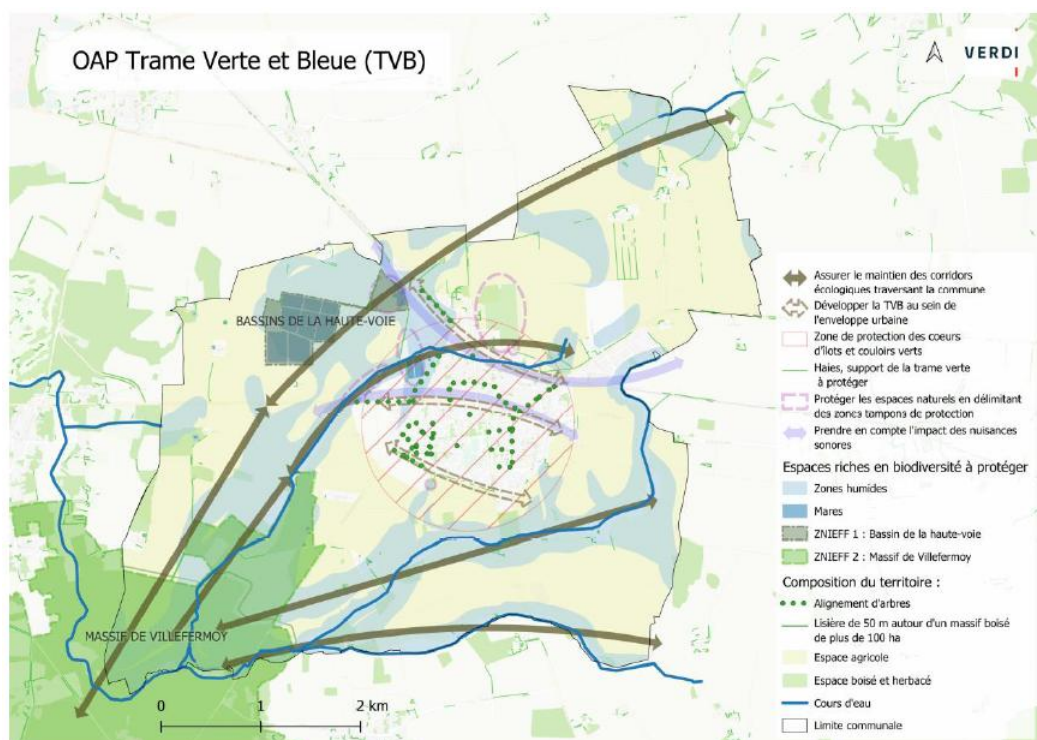


Schéma de principe de l'OAP n°5 – Préservation des continuités écologiques

2.3.2 LE PLAN DE ZONAGE

- Cette partie synthétise les documents 5.1 – Plan de zonage intégralité du territoire, 5.1.1 - zoom centre-bourg, 5.2 – Patrimoine bâti et paysager, 5.3 – Zone humides probables.

À quoi ça sert ?

Le plan de zonage (doc 5.1) : c'est la **carte maîtresse** du PLU. Elle découpe la commune en différentes **zones** qui définissent les usages possibles :

- Zones **U** (urbaines) : déjà construites ou équipées, prêtes à accueillir des projets.
- Zones **AU** (à urbaniser) : destinées à être aménagées à moyen ou long terme.
- Zones **A** (agricoles) : réservées à l'agriculture et aux activités liées.
- Zones **N** (naturelles) : espaces à protéger (bois, zones humides, sites naturels).

En plus de montrer les zones, le plan de zonage comporte des **prescriptions**, c'est-à-dire des règles ou indications spécifiques à certains endroits :

- **Surfaciques** : zones colorées ou hachurées qui couvrent une surface (par exemple, secteur à protéger pour sa biodiversité, zone inondable, périmètre de protection du patrimoine).
- **Ponctuelles** : symboles ou repères qui indiquent un point précis (par exemple, un arbre remarquable à conserver, un bâtiment protégé).

EN CLAIR :

Document	Ce qu'il montre	À quoi ça sert
5.1 – Plan de zonage	La carte principale qui divise la ville en zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).	Savoir quelles activités et constructions sont possibles ou interdites sur chaque partie du territoire.
5.1.1 – Zoom centre-bourg	Carte zoomée sur le centre-bourg	Facilite la lecture du plan de zonage.
5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger	Carte qui localise, dans toute la commune, les bâtiments ou éléments d'architecture et de paysage à conserver .	Protéger le patrimoine architectural, historique et paysager à l'échelle communale.
5.3 – Annexe zones humides probables	Délimitation des zones humides potentielles	Protéger les milieux humides et respecter la réglementation correspondante.

2.3.3 LE REGLEMENT ECRIT

- Cette partie synthétise les documents 4.1 - Règlement écrit et 4.2 - Annexes règlement écrit.

À quoi ça sert ?

Le règlement écrit (doc 4.1) est le document de référence pour savoir ce qui est autorisé sur une parcelle.

Il commence par des **règles générales, qui s'appliquent à toute la commune**. On y trouve par exemple comment repérer la zone où se situe son terrain, comment le PLU fonctionne avec les autres lois, et les principes communs à respecter : protéger les zones humides, gérer les risques naturels, favoriser les déplacements à pied ou à vélo, ou encore récupérer les eaux de pluie pour limiter le gaspillage.

Il fixe ensuite **des règles précises pour chaque zone de la commune** (zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) :

- **Les usages possibles** (habitation, commerces, activités, agriculture...).
- **La hauteur maximale des constructions.**
- **La distance à respecter** par rapport à la rue ou aux propriétés voisines.
- **La part du terrain à garder végétalisée.**
- **Le nombre de places de stationnement à prévoir.**

Enfin, **certaines règles sont spécifiques à des lieux précis** : marges de recul le long des routes, conservation de certains arbres ou haies, protection de bâtiments anciens, création de liaisons piétonnes ou cyclables...

Ces prescriptions visent à **protéger le caractère de la commune**, limiter l'impact sur l'environnement et garantir un cadre de vie agréable pour tous.

Au règlement écrit, s'annexe un document :

- **Les annexes au règlement écrit (doc 4.2)** : ce sont des informations qui complètent le règlement : emplacements réservés, patrimoine arboré à protéger, liste des espèces invasives et plantes allergènes et les délimitations des zones humides.

Ce qu'on y trouve à Nangis :

2.3.3.1 En zone urbaine :

Zone	À quoi elle sert	Ce qui est globalement autorisé	Règles principales
UA	Centre-ville historique	Logements, commerces, services et équipements et bureaux	Hauteur max. 15m , bâtiments alignés sur rue , emprise au sol des constructions de 60% max. de la parcelle, matériaux et volumes respectant le bâti existant . 20% min. de pleine terre sur la parcelle.
UB	Quartiers intermédiaires relativement denses d'immeubles et pavillons	Logements, commerces, services, bureaux et équipements	Hauteur max. 10m , bâtiments alignés sur rue ou en recul de 5m , emprise au sol des constructions de 50% max. de la parcelle, matériaux et volumes respectant le bâti existant . 25% min. de pleine terre sur la parcelle.
UC	Quartiers de pavillons plus aérés	Logements, services et équipements	Hauteur max. 7m , bâtiments alignés sur rue ou en recul de 5m , emprise au sol des constructions de 35% max. de la parcelle, matériaux et volumes respectant le bâti existant . 55% min. de pleine terre sur la parcelle.
UD	Quartiers d'immeubles	Logements, commerces, services, bureaux et équipements	Hauteur max. 12m , bâtiments alignés sur rue ou en recul de 5m , emprise au sol des constructions de 50% max. de la parcelle, matériaux et volumes respectant le bâti existant . 35% min. de pleine terre sur la parcelle.
UE	Equipements publics	Equipements publics	Hauteur max. 15m , bâtiments alignés sur rue ou en recul , emprise au sol des constructions de 70% max. de la parcelle, matériaux et volumes respectant le bâti existant . 15% min. de pleine terre sur la parcelle.
UH	Hameau de Lapsauve	Logements, hôtels, restaurants et équipements publics	Hauteur max. 7m , bâtiments alignés sur rue ou en recul , emprise au sol des constructions de 30% max. de la parcelle, matériaux et volumes respectant le bâti existant . 55% min. de pleine terre sur la parcelle.
UX	Zones d'activités économiques	Industrie, entrepôts, bureaux, commerces, services et équipements	Hauteur max. 15m , bâtiments en recul de 6m , emprise au sol des constructions 50% max. de la parcelle, matériaux et volumes respectant le bâti existant . 35% min. de pleine terre sur la parcelle.

2.3.3.2 En zone à urbaniser :

Zone	À quoi elle sert	Ce qui est globalement autorisé	Règles principales
1AU	Secteurs à urbaniser à court terme (OAP de la Grande Plaine)	Lorsque les conditions d'urbanisation sont réunies : logements, commerces, services, équipements et bureaux	Hauteur max. 12m pour les logements et 15m pour les autres destinations , bâtiments alignés sur rue ou en recul de 5m , emprise au sol des constructions 50% max. de la parcelle, matériaux et volumes respectant le bâti existant . 40% min. de pleine terre sur la parcelle.

2.3.3.1 En zone naturelle :

Zone	À quoi elle sert	Ce qui est globalement autorisé	Règles principales
N	Espaces naturels à préserver (bois, prairies, zones sensibles)	Activités forestières, aménagements légers liés à la gestion des espaces naturels	Hauteur max. limitée à la hauteur des bâtiments existants , bâtiments en recul de 6m , matériaux et volumes respectant le bâti et l'environnement alentour . Entre 50% min. de pleine terre selon la surface de la parcelle.
NE	Espaces naturels d'intérêt écologique	Gestion du milieu	Aucune nouvelle construction autorisée. Toute surface non artificialisée doit être préservée afin de maintenir et renforcer la biodiversité. Les arbres et plantations existants doivent être conservés.
Nzh	Zones naturelles humides	Gestion écologique et entretien des milieux aquatiques	Aucune construction nouvelle autorisée , sauf ouvrages nécessaires à l'entretien ou à la protection hydraulique et écologique. Protection stricte pour préserver l'eau et la biodiversité.

2.3.3.2 En zone agricole :

Zone	À quoi elle sert	Ce qui est globalement autorisé	Règles principales
A	Espaces agricoles destinés à la production et aux activités liées	Activités agricoles, bâtiments liés à l'exploitation, installations légères liées à l'agriculture	Hauteur max. 15m, 70% min. de pleine terre sur la parcelle.
Azh	Zones agricoles humides	Gestion écologique et entretien des milieux aquatiques	Aucune construction nouvelle autorisée , sauf ouvrages nécessaires à l'entretien ou à la protection hydraulique et écologique. Protection stricte pour préserver l'eau et la biodiversité.

EN CLAIR :

- ⇒ **Zones urbaines : secteurs déjà construits (centre-ville, quartiers pavillonnaires, zone gare, zones d'activités).**
- ⇒ **Zones à urbaniser : espaces prévus pour des constructions futures.**
- ⇒ **Zones agricoles : réservées à l'agriculture, zone humide.**
- ⇒ **Zones naturelles : espaces boisés, prairies, zones humides.**



3

**COMMENT S'ARTICULE LES PIECES
DU PLU ?**

3.1 COMMENT LIRE LE PLU ?

Le PLU est un document composé de plusieurs parties qui se complètent. Chacune joue un rôle précis : certaines expliquent le diagnostic et les choix de la commune, d'autres fixent les orientations générales, et enfin les dernières traduisent ces orientations en règles concrètes à respecter.

- ⇒ On peut donc dire qu'il y a une continuité entre les documents : **on part du constat (diagnostic), on définit une vision (PADD), puis on établit les règles (OAP, règlement écrit et graphique).**



On distingue deux types de document :

- ⇒ **Les documents non opposables** : ce sont les documents de réflexion et d'orientation (comme le Rapport de présentation ou le PADD). Ils expliquent la situation actuelle, définissent les enjeux et fixent les grandes orientations politiques pour l'avenir. Ils donnent du sens au projet mais ne s'appliquent pas directement aux demandes de permis de construire.
- ⇒ **Les documents opposables** : ce sont les documents réglementaires (les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit). Ils fixent les règles précises à respecter pour construire ou aménager. Ils sont dits "opposables" car toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.) doit être conforme à ces règles.

3.2 QUEL DOCUMENT CONSULTER POUR MON PROJET ?

Mon besoin	Je consulte	Pourquoi
Je veux comprendre la vision globale de la commune	PADD (doc 2)	Pour connaître les grandes orientations qui guideront tous les projets.
Je veux savoir si mon terrain est constructible	Plan de zonage (doc 5.1)	Pour voir la zone où se situe mon terrain et connaître son usage principal.
Je veux savoir ce que je peux construire sur mon terrain	Règlement écrit (doc 4.1)	Pour connaître les règles précises (hauteur, emprise au sol, espaces verts...).
Je veux voir si mon projet est dans un secteur particulier (protection, réseau...)	Plan de zonage (doc 5.1), annexes du plan de zonage (doc 5.2 et 5.3) et annexes du PLU	Pour connaître les contraintes spécifiques (zones protégées, servitudes, périmètres de protection...).
Je veux savoir comment les secteurs des Tanneries, rue de la Boucherie et la ZAC de la Grande Plaine vont évoluer	OAP (doc 3)	Pour voir le plan et les principes d'aménagement prévus pour ce secteur.
Je veux comprendre la situation actuelle de la commune	Diagnostic (Docs 1.1 et 1.2)	Pour voir l'état de la population, de l'économie, de l'environnement et du paysage.
Je veux savoir quels sont les grands enjeux pour la commune	Définition des enjeux (Doc 1.3)	Pour comprendre les priorités (nature, logement, économie...).
Je veux connaître l'impact du PLU sur l'environnement	Évaluation environnementale (Doc 1.4 et 1.4.1)	Pour voir comment le PLU prend en compte la nature, l'eau, la biodiversité, le climat.
Je veux savoir pourquoi certaines règles ou projets ont été choisis	Justifications (Doc 1.5)	Pour comprendre la logique des choix retenus.



VERDI