



**Commune de Villemoisson-sur-Orge
Département de l'Essonne**

Plan Local d'Urbanisme

Notice de Présentation

**Approbation du P.L.U.
par DCM du 27 septembre 2012
Modification du P.L.U. n°1
approuvée par DCM du 9 mars 2015**

**Modification du P.L.U. n°2
approuvée par DCM du 22 septembre 2016**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

| | |
|---|----------|
| SOMMAIRE | 1 |
| <i>1^{ère} partie : le cadre réglementaire</i> | 2 |
| 1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u> | 2 |
| 1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u> | 2 |
| 1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette deuxième modification du P.L.U.</u> | 5 |
| <i>2^{ème} partie : les objectifs et dispositions retenus</i> | 6 |
| 2.1 : <u>Permettre la mise en œuvre du projet d'intérêt collectif</u> | 6 |
| 2.1.1 : <u>Modifications apportées au règlement graphique (Avant / Après)</u> | 6 |
| 2.1.2 : <u>Modifications apportées au dossier réglementaire</u> | 10 |
| 2.2 : <u>Les modifications apportées au dossier réglementaire</u> | 11 |
| 2.2.1 : <u>Les modifications sur les définitions</u> | 11 |
| 2.2.2 : <u>Des actualisations liées à l'évolution du contexte législatif</u> | 12 |
| 2.2.3 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3 relatif à l'accès</u> | 15 |
| 2.2.4 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> | 17 |
| 2.2.5 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> | 19 |
| 2.2.6 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 relatif aux clôtures</u> | 19 |
| 2.2.7 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 12 relatif au stationnement</u> | 20 |
| 2.2.8 : <u>Correction d'une erreur d'intitulé de zone sur le plan de zonage</u> | 21 |
| 2.3 : <u>Les modifications apportées au dossier des servitudes d'utilité publiques</u> | 22 |

1^{ère} partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Par délibération en date du 25 mars 2010, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) pour les raisons suivantes :

- répondre aux exigences de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (S.R.U.), qui réforme les instruments des politiques urbaines et remplace notamment le P.O.S. en P.L.U. ;
- répondre aux exigences de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat (UH) ;
- prendre en compte les différents documents supra communaux (SDRIF, PDU, PLH de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, ...) ;
- intégrer les documents tels que le Plan d'exposition aux risques prévisibles d'inondation de l'Orge aval, le classement sonore du réseau ferroviaire, ... ;
- répondre aux objectifs déjà engagés par la municipalité pour la poursuite d'un développement harmonieux de la commune à travers : la maîtrise et le contrôle de l'urbanisation communale, le maintien d'une faible densité du tissu urbain, l'accompagnement de la mixité sociale, la valorisation et la présentation de ses espaces paysagers, la préservation des activités économiques existantes et potentielles.

Le projet de P.L.U. a été arrêté lors de la séance du conseil municipal du 22 septembre 2011, et une enquête publique s'est déroulée du 12 mars au 13 avril 2012.

Par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2012, la commune de Villemoisson-sur-Orge a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2014, la commune de Villemoisson-sur-Orge a lancé la procédure de mise en œuvre de la première modification de son Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvée le 9 mars 2015, suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 janvier au 7 février 2015.

Par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2016, la commune de Villemoisson-sur-Orge a lancé la procédure de mise en œuvre de la deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme. L'enquête publique s'est déroulée du 6 juin au 9 juillet 2016 avec 3 permanences du commissaire enquêteur : le 6 juin, le 18 juin et le 9 juillet.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

La procédure de modification ne s'applique qu'aux P.L.U. approuvés. De portée plus restreinte que la procédure de révision allégée ou la procédure de révision, elle donne à la commune la possibilité d'apporter des changements partiels et limités au document d'urbanisme. Le champ d'application de la procédure de modification est défini par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de la commune de Villemoisson-sur-Orge et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du Conseil Régional, au président du Conseil Départemental ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 132-7 du code de l'Urbanisme, soit dans le cadre de la présente modification :

| |
|--|
| Président de la chambre interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France |
| Président de la Communauté d'Agglomération de Cœur Essonne Agglomération |
| Président du Conseil Départemental |
| Monsieur le Sous-Préfet |
| Direction Départementale des Territoires |
| Service départemental de l'architecture et du patrimoine |
| Unité Territoriale DRIEE de l'Essonne |
| Président du Conseil Régional d'Ile-de-France Direction de l'aménagement et du développement territorial Unité Aménagement Durable |
| Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie |
| Président de la Chambre des Métiers et de l'artisanat de l'Essonne |
| Député-Maire d'Epinay-sur-Orge |
| Maire de Morsang-sur-Orge |
| Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois |
| SIVOA |
| STIF |

1.3 : Les objectifs assignés à cette deuxième modification du P.L.U.

La procédure de modification permet d'apporter certains correctifs au document d'urbanisme.

Les objectifs de cette deuxième modification du P.L.U. sont :

- de basculer une parcelle classée en zone UHA1 (composée d'un habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles boisées) et l'intégralité de la zone AUL (destinée exclusivement à recevoir des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) en zone UE (destinée à accueillir à la fois des habitations et des constructions permettant les activités commerciales ou de bureaux) avec comme objectif de favoriser l'implantation de logements sociaux ;
- d'apporter des corrections, sous forme de précisions, au règlement du Plan Local d'Urbanisme ;
- de prendre en compte les modifications apportées au code de l'Urbanisme réformé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 au niveau du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier les pièces suivantes :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique (plan de zonage).

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

2^{ème} partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Permettre la mise en œuvre du projet d'intérêt collectif

Objectif du projet :

Il s'agit de permettre la réalisation d'un programme de logements collectifs sociaux sur deux terrains situés au 5 et 7 rue de Morsang. Le premier terrain accueille une maison tandis que le second est actuellement vierge.

Ce projet permet de répondre à deux objectifs du P.A.D.D. :

- assurer une densification modérée du tissu urbain car la commune ne dispose pas de véritable réserve foncière ;
- promouvoir une meilleure mixité urbaine et sociale, mais également répondre aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la loi « Duflot ».

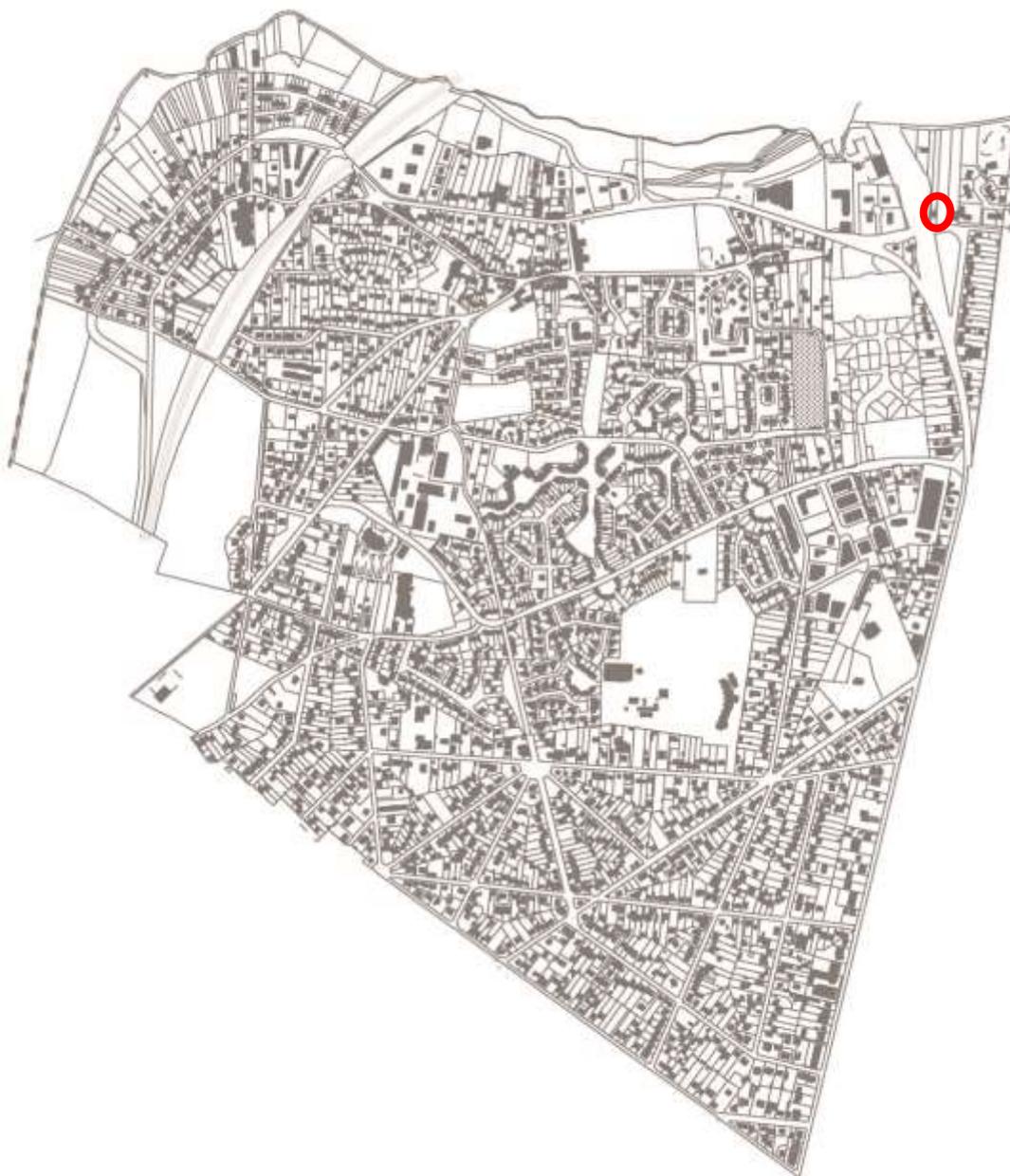
Mais ce projet ne peut être réalisé avec le règlement actuel de la zone UHA1, qui est une zone à dominante pavillonnaire destinée à recevoir un habitat peu dense, et de la zone AUL qui est une zone destinée à recevoir des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour ce faire, la présente modification crée un nouveau secteur UE.D qui a pour objectif de développer l'offre en logements sociaux sur la commune par une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat permettant la réalisation d'environ 35 logements.

2.1.1 : Modifications apportées au règlement graphique (Avant / Après)

Afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière, un nouveau secteur UE.D est créé d'une superficie de 1 585 m² qui correspond entièrement à la zone AUL et à une parcelle en zone UHA1. Ce classement en zone UE.D, zone « destinée à de l'habitat » permet de garantir le devenir de cet espace tout en encadrant les possibilités de construction afin que l'opération s'intègre au mieux dans le tissu urbain environnant.

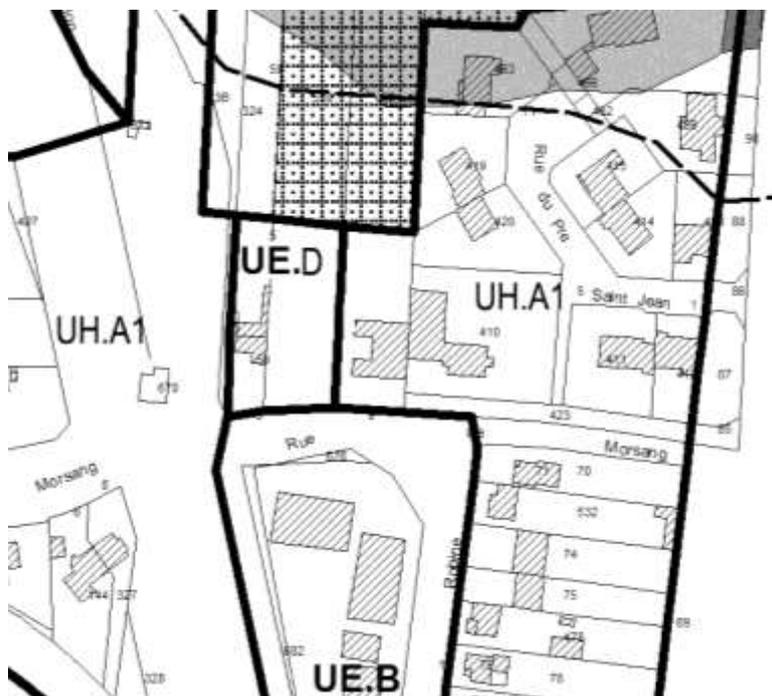
Localisation de la zone



Zonage actuel du P.L.U.



Zonage modifié du P.L.U.



Evolution de la superficie des zones (m²)

| Zones du P.L.U. | Avant modification n°2 | Après modification n°2 | Variation |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| UA | 16 881 | 16 881 | = |
| UB | 8 784 | 8 784 | = |
| UC.A | 16 724 | 16 724 | = |
| UC.B | 2 693 | 2 693 | = |
| <i>Sous total UC</i> | <i>19 417</i> | <i>19 417</i> | = |
| UD | 15 121 | 15 121 | = |
| UE | 32 099 | 32 099 | = |
| UE.A | 55 221 | 55 221 | = |
| UE.B | 14 559 | 14 559 | = |
| UE.C | 11 374 | 11 374 | = |
| UE.D | – | 1 585 | + 100% |
| <i>Sous total UE</i> | <i>113 253</i> | <i>114 838</i> | <i>+ 1,4 %</i> |
| UF.A | 23 246 | 23 246 | = |
| UF.B | 13 240 | 13 240 | = |
| <i>Sous total UF</i> | <i>36 486</i> | <i>36 486</i> | = |
| UG | 2 212 | 2 212 | = |
| UH.A1 | 1 155 170 | 1 154 611 | - 0,04% |
| UH.A2 | 9 828 | 9 828 | = |
| UH.B | 2 226 | 2 226 | = |
| <i>Sous total UH</i> | <i>1 167 224</i> | <i>1 167 224</i> | = |
| UI | 41 535 | 41 535 | = |
| UJ | 44 240 | 44 240 | = |
| UK | 190 287 | 190 287 | = |
| UL | 193 331 | 193 331 | = |
| UM | 43 852 | 43 852 | = |
| UN | 20 355 | 20 355 | = |
| Sous total des Zones Urbaines | 1 912 978 | 1 914 004 | + 0,05 % |
| AUL | 6 504 | 5 408 | - 16% |
| N | 395 072 | 395 072 | = |
| Total | 2 314 554 | 2 314 554 | = |

2.1.2 : Modifications apportées au dossier réglementaire

UE.D étant un nouveau sous-secteur, sa trame réglementaire s'appuie en grande partie sur la zone UE et en particulier sur le sous-secteur UE.C, et ce afin de répondre à l'objectif de cohérence évoqué ultérieurement qui est de permettre un développement dans la continuité des quartiers environnants.

Les particularités du secteur UE.D par rapport au règlement de la zone UE et au sous-secteur UE.C sont :

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites :

Idem que pour la zone UE.C

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Idem que pour la zone UE.C

Article 9 - Emprise au sol :

Pour la zone UE.D :

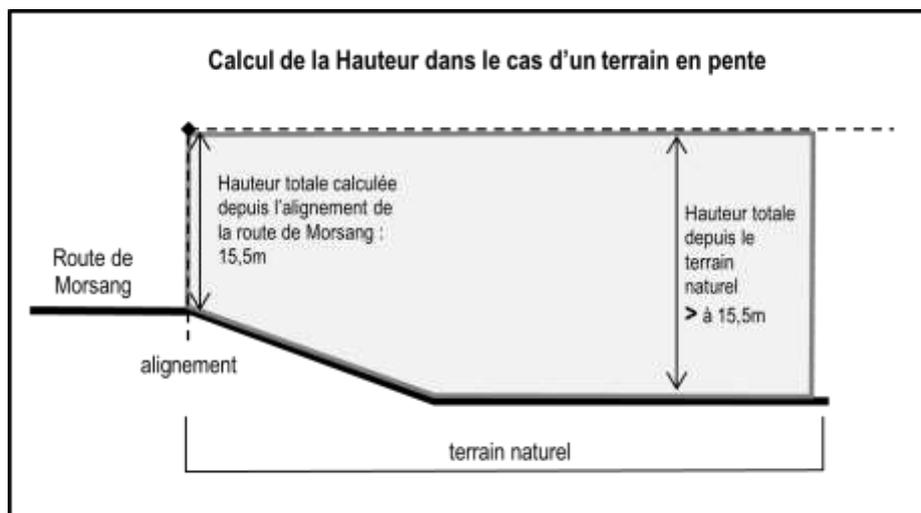
L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 60% de la surface du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 7% de la surface du terrain.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions :

Pour la zone UE.D :

Les dispositions relatives à la définition de la hauteur totale du présent règlement ne s'appliquent pas pour la zone UED.

La hauteur totale des constructions se mesure par rapport à l'alignement de la route de Morsang et non depuis le terrain naturel et ne pourra excéder 15,50 mètres depuis la route de Morsang. Ainsi, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur totale pourra donc être supérieure à 15,5 m en contre bas de la route de Morsang.



Article 11 - Aspect des constructions :

1 - Aspect extérieur

Idem que pour la zone UE

2. - Matériaux et revêtements

Idem que pour la zone UE.C

3 - Couleurs

Idem que pour la zone UE.C

Article 13 - Espaces libres et Plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

Pour la zone UE.D :

Les terrains, à hauteur de 20% minimum de leur surface, seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

2.2 : Les modifications apportées au dossier réglementaire

2.2.1 : Les modifications sur les définitions

Afin d'assurer une meilleure compréhension du règlement, certaines définitions ont fait l'objet de modifications, des termes ont également été ajoutés :

▪ **BAIE** :

« Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération (fenêtres, porte fenêtre, lucarne, châssis de toit, chiens assis, ...). Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ... »

Ne constitue PAS une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque ;
- un à châssis fixe, ou à soufflet et à vitrage translucide. »

▪ **FENÊTRE A SOUFFLETS** (nouvelle définition) :

« La fenêtre à soufflet sert à ventiler une pièce où l'espace manque d'aération, à la différence d'une fenêtre oscillo-battante, l'angle d'ouverture d'une fenêtre à soufflet est limité. Elle s'ouvre en projection vers l'intérieur et sur un axe horizontal. Le vantail bascule autour de gonds situés à la base. L'abattant offre une aération rationnelle. Ce type d'ouverture peut aussi s'utiliser en imposte ».

2.2.2 : Des actualisations liées à l'évolution du contexte législatif

⇒ Les modifications sur les définitions

Certaines définitions du règlement ont vu leurs références juridiques être modifiées. La présente modification donne l'opportunité de donner les nouveaux articles du Code de l'Urbanisme se référant à certaines définitions. Ainsi, les définitions concernées sont :

- Occupation du sol ;
- Espaces boisés classés ;
- Emplacement réservé ;
- Surface de plancher.

⇒ Les modifications sur le Titre 1 : Les dispositions générales

Les modifications apportées au Code de l'Urbanisme par le législateur amènent que certaines références juridiques apparaissent incorrectes au sein du règlement du P.L.U. actuel. La présente modification donne dès lors l'opportunité d'actualiser certaines de ces références.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Nouvelle version :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R.111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, et R.111-26.

2 - Le sursis à statuer

Nouvelle version :

Article L.102-13 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L.153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan."

Article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1 - Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3 - Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible

l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "

4 - Les Espaces boisés

Nouvelle version :

Les articles L.113-1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

5 – Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Nouvelle version :

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ..., :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; "

Article 3 - Division du territoire en zones

5 - Les terrains classés

Nouvelle version :

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

Article 4 - Adaptation mineure - ouvrages techniques et services publics

Nouvelle version :

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1 - Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- 2 - Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."*

Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. "

Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises a autorisation

Nouvelle version :

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application des articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3 relatif à l'accès

Deux modifications ont été faites sur cet article.

Les raisons amenant à la première modification :

La ville a constaté que les rues ouvertes à la circulation générale ne faisaient pas toutes 8 mètres minimum de large (ex : rue de la Forêt, rue de l'Orge...).

Par ailleurs, dans l'article 3 il est indiqué que la chaussée « doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ... ». Il n'est donc pas nécessaire d'indiquer une largeur minimum, puisque les accès aux secours doivent être respectés.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) pour les zones urbaines du P.L.U suivantes : UB, UC, UD, UE, UF, UH, UJ, UK, UM, UN :

Ancienne version

2 - Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. La largeur de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toutefois, lorsqu'une voie n'excédera pas 50 mètres de longueur et ne desservira qu'un seul logement, la largeur sera de 5 mètres minimum.

Nouvelle version

2 - Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Les raisons amenant à la deuxième modification :

Dans **la zone UH (habitat pavillonnaire)**, pour les terrains accessibles depuis une bande de terrain ou une servitude de passage, il est exigé une largeur d'accès de 5 mètres.

Au regard de la largeur fixée, cette dernière apparaît trop importante et bloque la réalisation de projet de construction de pavillon. Afin de permettre la réalisation de ce type de construction, la largeur de l'accès demandée a été réduite.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) pour la zone urbaine UH du P.L.U. :

Ancienne version

1 - Accès

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de terrain ou une servitude de passage, celles-ci doivent avoir une dimension de 5 mètres minimum de large pour la desserte d'un lot arrière.

Nouvelle version

1 - Accès

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de terrain ou une servitude de passage, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum de large pour la desserte d'un lot arrière.

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Quatre modifications ont été faites sur cet article.

Les raisons amenant à la première modification :

Pour certaines zones urbaines, au niveau de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé une distance pour les façades comportant des vues assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Pour éviter des problèmes d'interprétation lors de l'instruction des permis de construire, la commune a souhaité supprimer la notion "assurant l'éclairage des pièces de la construction" pour les zones urbaines suivantes : UA, UB, UC, UD, UE, UH.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) pour les zones urbaines du P.L.U suivantes : UA, UB, UC, UD, UE, UH :

Ancienne version :

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance égale :

- (...), si la façade comporte des vues assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- (...) dans le cas où la façade ne comporte pas de vue assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Nouvelle version :

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance égale :

- (...), si la façade comporte des vues.
- (...) dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Les raisons amenant à la deuxième modification :

Pour toutes les zones urbaines, sauf UG et UL, l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas l'article 7, est autorisée à condition que les vues translucides soient situées à 1,90 mètre du plancher. Cette règle apparaissant trop contraignante au regard des projets d'extension, la commune a souhaité la modifier en permettant les jours de souffrance, les châssis fixes et verres translucides en dessous de 1,90 mètre pour toutes les zones urbaines sauf UG et UL.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) pour toutes les zones urbaines du P.L.U. sauf UG et UL :

Ancienne version :

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides, situés à 1,90 mètre du plancher.

Nouvelle version :

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides, sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

Les raisons amenant à la troisième modification :

Actuellement, dans les zones UE et UH, lorsqu'une construction est existante et construite au-delà de la bande des 25 mètres à partir de l'alignement, il est autorisé une extension dans le prolongement des murs existants, à l'exception de sa surélévation. Cette disposition rend souvent impossible l'agrandissement. Or, les maisons situées dans la bande des 25 mètres à partir de l'alignement peuvent faire une surélévation.

Il est donc proposé d'uniformiser la surélévation à toutes les habitations (existantes ou neuves) dans le respect de la hauteur des 10 mètres.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) pour les zones urbaines UE et UH du P.L.U. :

Ancienne version

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée à l'exception de sa surélévation dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides, situés à 1,90 mètre du plancher.

Nouvelle version

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides, sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

Les raisons amenant à la quatrième modification :

Dans la zone urbaine UH, dans le cas de division parcellaire, il était demandé une distance par rapport aux limites séparatives latérales. Cette règle apparaissant trop contraignante au regard des projets de construction, la commune a souhaité la supprimer.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) pour la zone urbaine UH du P.L.U. :

Ancienne version :

4 - Dans le cas d'une division parcellaire

Les constructions doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 2,5 mètres des limites séparatives latérales ;
- à au moins 8 mètres de la limite de fond de terrain, avec un minimum de 14 mètres s'il est fait application des dispositions figurant au point 3 de l'article 13.

Nouvelle version :

4 - Dans le cas d'une division parcellaire

Les constructions doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 8 mètres de la limite de fond de terrain, avec un minimum de 14 mètres s'il est fait application des dispositions figurant au point 3 de l'article 13.

2.2.5 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 8 relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété

Les raisons amenant aux modifications :

Pour certaines zones urbaines, au niveau de l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété, il est précisé une distance pour les façades comportant des vues assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Pour éviter des problèmes d'interprétation lors de l'instruction des permis de construire, la commune a souhaité supprimer la notion "assurant l'éclairage des pièces de la construction" pour les zones urbaines suivantes : UA, UB, UD, UE, UH.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) pour les zones urbaines du P.L.U suivantes : UA, UB, UD, UE, UH :

Ancienne version :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- (...), si au moins une des deux façades comporte des vues assurant l'éclairage des pièces de la construction ;

Nouvelle version :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- (...) si au moins une des deux façades comporte des vues ;

2.2.6 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 relatif aux clôtures

Les raisons amenant aux modifications :

Dans le règlement actuel du P.L.U pour les zones urbaines sauf pour UN et les zones à urbaniser AUL, il était fixé une hauteur pour le mur bahut, soit un tiers de la hauteur de la clôture. La commune a souhaité réécrire cette règle pour une meilleure compréhension.

En plus, pour la zone UL, destinée aux équipements d'intérêt collectif, la hauteur de la clôture a été rehaussée.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) pour toutes les zones urbaines du P.L.U sauf UN :

Ancienne version :

1 - La clôture sur rue

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et le tiers de la hauteur de la clôture maximum pour les murs bahut.

2 - La clôture en limite séparative

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et le tiers de la hauteur de la clôture maximum pour les murs bahut.

Nouvelle version :

1 - La clôture sur rue

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

2 - La clôture en limite séparative

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Pour UL :

Ancienne version :

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et le tiers de la hauteur de la clôture maximum pour les murs bahut.

Nouvelle version :

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2,40 mètres et de 0,80 à 1,30 mètres pour les murs bahut.

2.2.7 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 12 relatif au stationnement

Les raisons amenant aux modifications :

Dans la zone UH, les règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation se définissaient en fonction de la surface de plancher. Pour permettre une meilleure constructibilité sur la parcelle et faciliter l'application de cette règle, cette dernière a été réécrite. Le calcul ne se fait plus en fonction de la de surface de plancher, mais en fonction du nombre de logements.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) pour la zone urbaine UH du P.L.U :

Ancienne version :

- *pour les constructions à usage d'habitation :*
 - o *pour une surface de plancher $\leq 50 \text{ m}^2$: 2 places de stationnement ;*
 - o *pour une surface de plancher $> 50 \text{ m}^2$: 2 places + (surface de plancher- 50 m^2) / 50, arrondi à l'entier inférieur.*
- Pour toute nouvelle construction exigeant plus de deux places, la moitié des places de stationnement créées devront être couvertes. Pour trois places, il est exigé une place couverte. A compter de quatre places et y compris pour quatre places, le nombre de places couvertes exigé est arrondi à l'entier supérieur.*
- Il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire dans le cas d'une extension supérieure à 50 m^2 d'emprise au sol.*

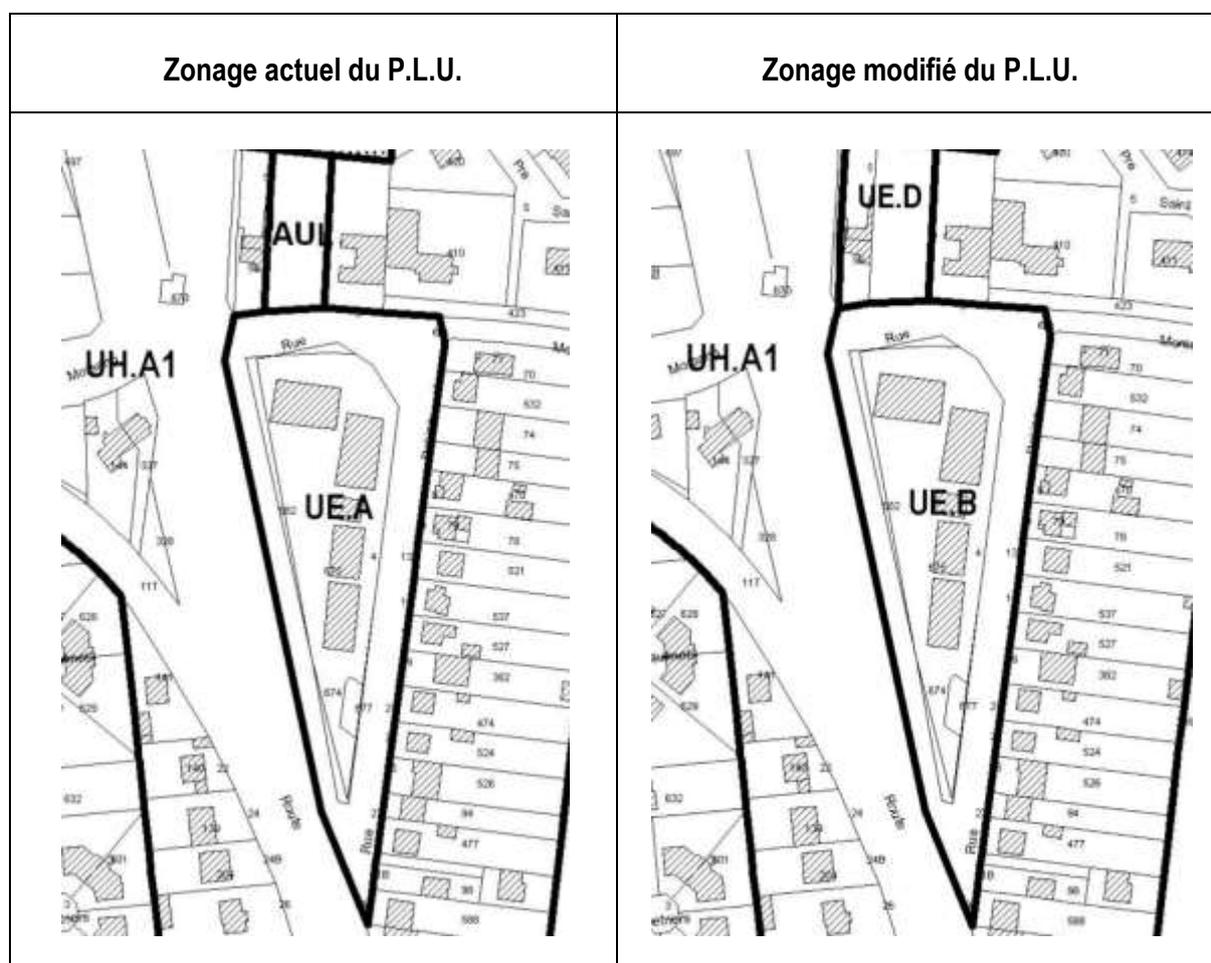
Nouvelle version :

- *pour les constructions à usage d'habitation :*
 - o *2 places par logement avec une dimension pour chaque place : 2,5 m x 5 m.*
- Pour toute nouvelle construction exigeant plus de deux places, la moitié des places de stationnement créées devront être couvertes.*
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.*

- *Dispositions particulières dans le cas d'une extension :*
La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation dans la mesure où les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
Si l'extension crée de nouveaux logements, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les normes du premier point.
En cas de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les normes du premier point.

2.2.8 : Correction d'une erreur d'intitulé de zone sur le plan de zonage

Une erreur matérielle a été faite dans l'intitulé de la zone UE.B comprise entre la RD 257 et la rue Robine. En effet, l'intitulé sur le plan de zonage est UE.A au lieu de UE.B. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle comme suit :



2.3 : Les modifications apportées au dossier servitudes d'utilité publique

La Servitudes I3 relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz a été complétée suite à l'arrêté préfectoral n°2015.PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/856 du 18 novembre 2015. Cet arrêté institue des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune.

Cet arrêté a donc été ajouté au dossier des servitudes d'utilité publique au niveau de la servitude I3. Suite à l'arrêté municipal N° 2016/062 en date du 7 avril 2016, cette deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme est utilisée pour mettre en page l'arrêté préfectoral dans le dossier des servitudes d'utilité publique.