



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

Plan Local d'Urbanisme

**Notice de Présentation
de la modification n°1 du P.L.U.**

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

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

SOMMAIRE

1- La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme	4
1ère partie : le cadre réglementaire	4
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	4
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	4
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette première modification du P.L.U.</u>	6
2ème partie : les objectifs et dispositions retenus	7
2.1 : <u>Permettre la mise en œuvre du projet d'intérêt collectif</u>	7
2.1.1 : <u>Modifications apportées au règlement graphique (Avant / Après)</u>	7
2.1.2 : <u>Modifications apportées au dossier réglementaire</u>	11
2.1.3 : <u>Modification apportée au dossier annexe</u>	12
2.2 : <u>Les modifications apportées au dossier réglementaire</u>	13
2.2.1 : <u>Les modifications sur les définitions</u>	13
2.2.2 : <u>Des actualisations liées à l'évolution du contexte législatif</u>	14
2.2.3 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3 relatif à l'accès</u>	18
2.2.4 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 4 relatif à la collecte des déchets</u>	18
2.2.5 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>	20
2.2.6 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions</u>	21
2.2.7 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 10 relatif à la hauteur des constructions</u>	22
2.2.8 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 relatif aux clôtures</u>	23
2.2.9 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 12 relatif au stationnement</u>	24

2.2.10 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations</u>	25
2.3 : <u>Les modifications apportées au dossier annexe</u>	26
2.4 : <u>Les modifications apportées au dossier des servitudes d'utilité publiques</u>	28
2 - Le bilan de l'enquête publique	29
1.1 : <u>Concertation et avis des personnes publiques associées</u>	30
1.2 : <u>Concertation et avis des habitants</u>	30
1.3 : <u>Conclusion du Commissaire enquêteur</u>	31
1.3.1 : <u>Intérêt du projet prévu</u>	31
1.3.2 : <u>Examen des inconvénients du projet</u>	33

1- La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

1ère partie : Le cadre réglementaire

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.

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.123-13 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 Général ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 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 du Val d'Orge
Président du Conseil Général
Préfecture de l'Essonne Service Prospective, aménagement et urbanisme Bureau planification communale
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'Epinais-sur-Orge
Maire de Morsang-sur-Orge
Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois
SIVOA
STIF

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

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

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

- développer les possibilités d'urbanisation de la commune à travers un projet d'intérêt collectif clairement identifié et évoqué dans le P.A.D.D. ;
- actualiser et corriger le règlement écrit, afin d'une part, de procéder à certains ajustements, précisions ou corrections du document d'urbanisme actuellement en vigueur, et d'autre part, de prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi ALUR ;
- actualiser le dossier des Annexes et celui des Servitudes d'Utilité Publique.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 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 première modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier les pièces suivantes :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique (plan de zonage) ;
- les annexes ;
- le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.

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

2ème 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 et privés sur un terrain, 7 route de Corbeil, sur lequel est édifié un centre d'archives qui n'est plus en fonction et qui appartient à la Ville de Paris.

Ce projet permettra 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 UL qui est une zone réservée uniquement à l'accueil des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour ce faire, la présente modification crée un nouveau secteur UE.C qui a pour objectif de :

- développer l'offre en logements (environ 150 logements potentiels) sur la commune par une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat dont une centaine sera constituée de logements sociaux ;
- assurer un développement urbain dans la continuité des quartiers environnants en s'appuyant sur la trame réglementaire existante (zone UE) ;
- préserver le cadre environnemental dans lequel ce site s'inscrit avec le maintien de l'EBC.

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

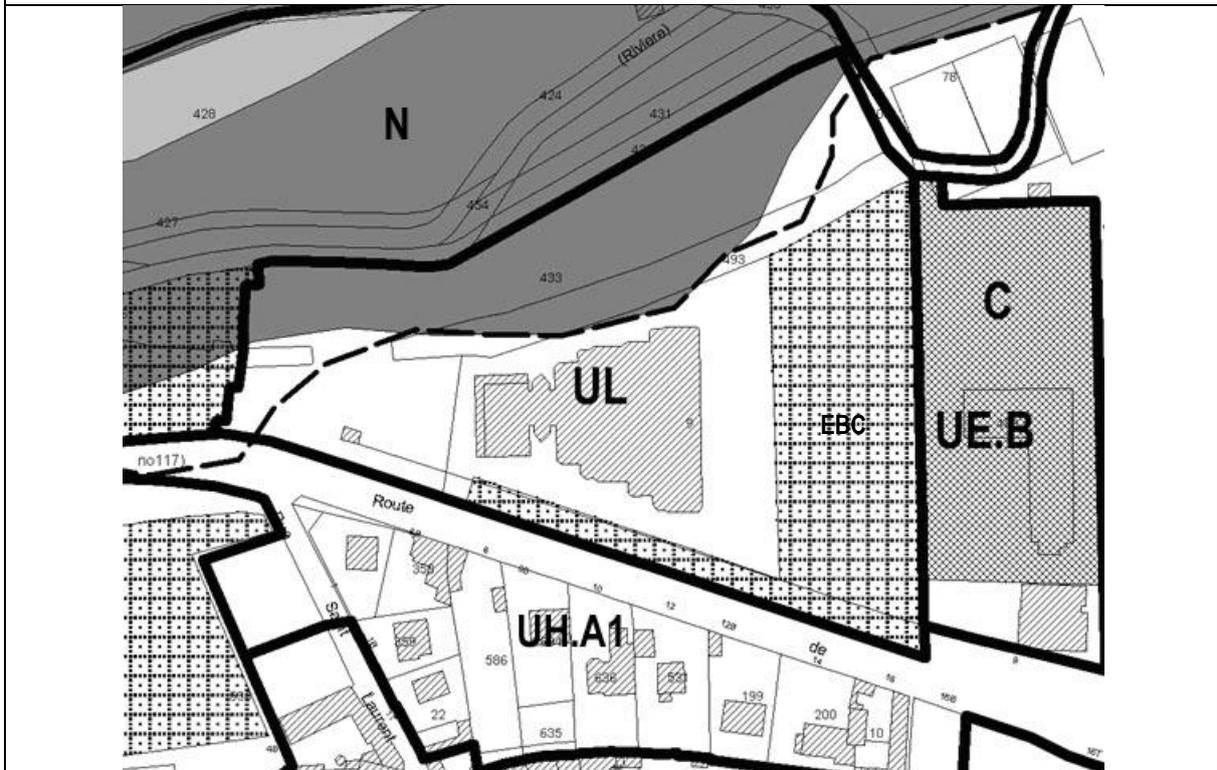
Afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière, un nouveau secteur UE.C est créé d'une superficie de 11 344 m² pris sur la zone UL. Ce classement en zone UE.C, zone « destinée à de l'habitat » permet de garantir le devenir de cet espace tout en encadrant les possibilités de construction afin que l'opération s'intègre au mieux dans le tissu urbain environnant.

Pour protéger le cadre environnemental, le secteur de l'Espace Boisé Classé (de 5.310 m²), situé en limite ouest de la zone UE.B limitrophe, a été classé en zone naturelle.

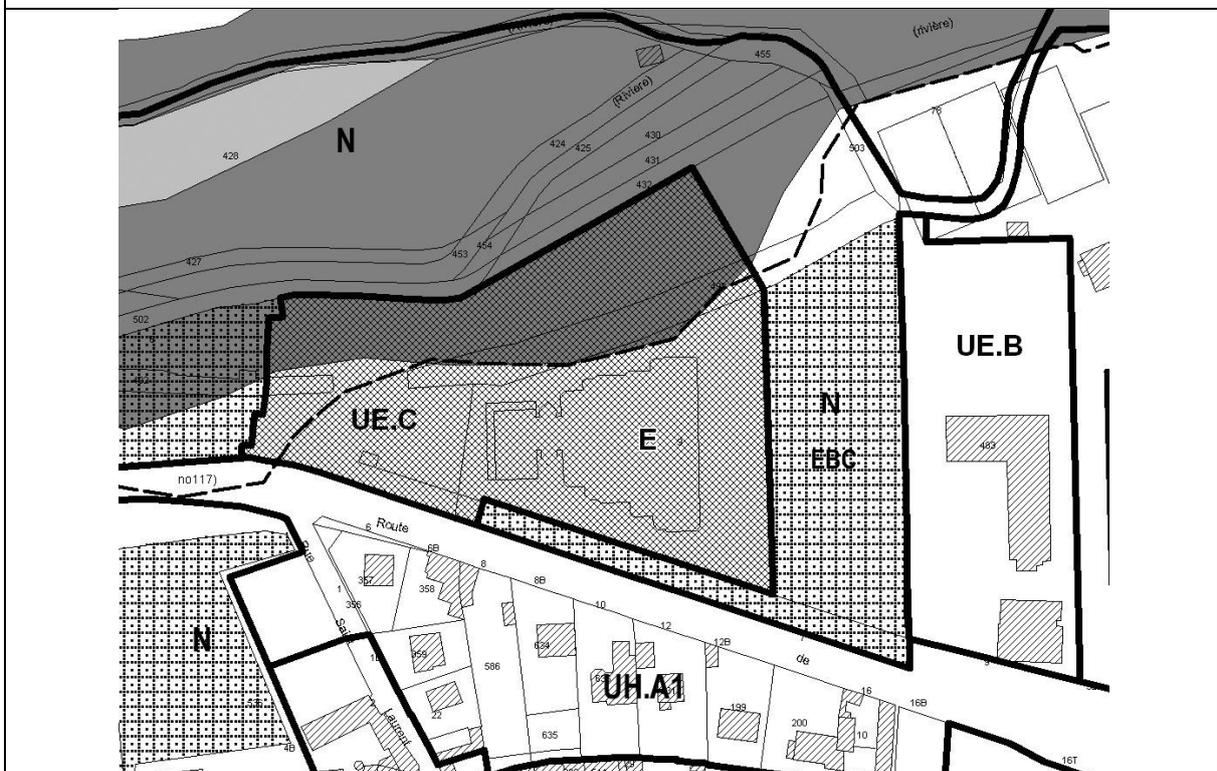
Localisation de la zone



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	Après modification	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	
<i>Sous total UE</i>	<i>101 879</i>	<i>113 253</i>	+ 11 %
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	1 155 170	=
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	212 407	193 331	- 8,9 %
UM	43 852	43 852	=
UN	20 355	20 355	=
Sous total des Zones Urbaines	1 920 680	1 912 978	- 0,4 %
AUL	6 504	6 504	=
N	387 370	395 072	+ 2%
Total	2 314 554	2 314 554	=

2.1.2 : Modifications apportées au dossier réglementaire

UE.C étant un nouveau sous secteur, sa trame réglementaire s'appuiera en grande partie sur la zone UE à quelques exceptions près, 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.C par rapport au règlement de la zone UE :

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites :

« Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux sont interdites. »

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

Le principe de la bande des 25 mètres est supprimé.

« Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. La construction devra être en retrait minimum de 4 mètres le long d'une zone EBC. »

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les distances entre les constructions ont été diminuées afin de faciliter la construction.

« 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 :

- 8 mètres minimum, si au moins une des deux façades comporte des vues assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- 4 mètres minimum, entre deux façades ne comportant pas de vue. »

Article 9- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions a été diminuée pour assurer une densification raisonnée du terrain par rapport au tissu urbain environnant majoritairement pavillonnaire.

« L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 30% 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 intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant majoritairement pavillonnaire, la hauteur a été limitée le long de la route de Corbeil.

« Dans une bande de 25 mètres de largeur à partir de l'alignement existant de la route de Corbeil, la hauteur totale des constructions, mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 12 mètres.

Au-delà de cette bande, la hauteur totale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 15 mètres. »

Article 11- Aspect des constructions :

Pour intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant majoritairement pavillonnaire, la toiture terrasse a été interdite le long de la route de Corbeil.

« Dans une bande de 25 mètres de largeur à partir de l'alignement existant de la route de Corbeil, les toitures seront à 2 pans avec des pentes entre 35° et 45° sans débords en pignons. Les toitures terrasses sont interdites.

Au-delà de cette bande, les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des dépendances (toits de garage, du local poubelles, ...) pourront être traitées en toit terrasse. »

2.1.3 : Modification apportée au dossier Annexes

Afin de garantir la réalisation d'un programme mixte favorisant le logement social sur le nouveau secteur UE.C, un emplacement réservé, intitulé E, a été créé sur la totalité dudit secteur, soit une superficie de 11 344 m².

Ainsi une ligne a été ajoutée au tableau listant les emplacements réservés dans le dossier Annexes.

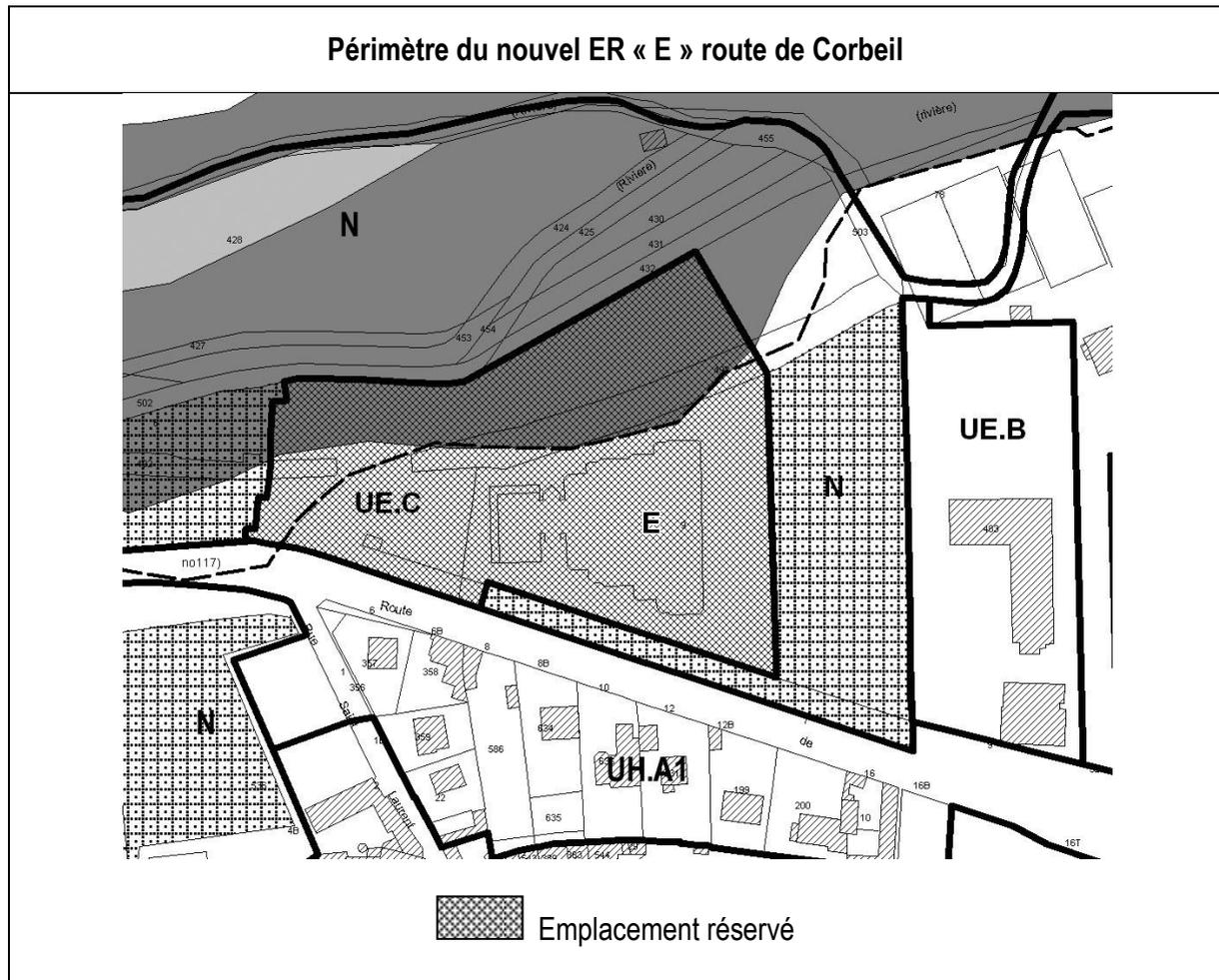
Ancien tableau :

N°	Adresse	Affectation	Parcelles	Superficie
A	14, route de Longpont	Programme mixte favorisant le logement social	AC 953	3 104 m ²
B	88, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AH 718	3 423 m ²
C	9, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AD 483	5 235 m ²
D	15, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AD 344	1 017 m ²

Nouveau tableau :

N°	Adresse	Affectation	Parcelles	Superficie
A	14, route de Longpont	Programme mixte favorisant le logement social	AC 953	3 104 m ²
B	86, 88, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AH 718	3 423 m ²
D	15, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AD 344	1 017 m ²
E	7, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AD 9p, 492p, 493p, 433p	11 374 m ²

p : partiel



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. De plus, pour une lecture plus aisée, les mots ont été classés en fonction de l'article réglementaire pour lequel ils s'appliquent. Les termes concernés sont :

- Accès ;
- Affouillement ;
- Alignement ;
- Annexes ;
- Distance entre deux constructions ;
- Emprise au sol ;
- Espaces libres ;
- Façade commerciale ;
- Limites séparatives ;
- Local des ordures ménagères ;
- Lotissement ;
- Modalités de calcul du nombre de places ;

- Recul et mode de calcul ;
- Retrait et mode de calcul ;
- Surface imperméabilisée ;
- Voie de desserte.

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

⇒ **Actualisation des références du code de l'Urbanisme**

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 :

L'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme a été modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012

Ancienne version :

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

Nouvelle version :

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

L'article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme a été modifié par Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011

Ancienne version :

« Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

Nouvelle version :

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

L'article 123-6 a été modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Ancienne version :

« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres. »

Nouvelle version :

« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres. »

Les références liées aux Espaces boisés

Ancienne version :

« Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé". »

Nouvelle version :

Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1, R130-2, R130-16 à 21, R130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

L'article 127-1 du CU a été modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Ancienne version :

« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, délimiter 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 du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui 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. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

Nouvelle version :

« Le règlement peut délimiter 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.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité »

⇒ Entrée en vigueur de la réglementation thermique 2012 et de la loi ALUR

Les raisons amenant aux modifications :

Issue de la loi Grenelle, la nouvelle réglementation thermique 2012 (dite « RT 2012 ») a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Elle succède à plusieurs versions antérieures, aux exigences et aux champs d'application croissants : réglementation thermique 2005 (RT 2005), réglementation thermique 2000 (RT 2000), réglementation thermique 1988 (RT 1988 ou RT88) et réglementation thermique 1974 (RT 1974 ou RT74).

La « RT 2012 » pose des objectifs ambitieux en matière d'efficacité énergétique avec un maximum d'énergie consommée fixé à 50 kWhep/(m².an) en moyenne, divisant ainsi par 3 le niveau maximal de consommation fixé par la précédente RT 2005.

La « RT 2012 » est applicable à tous les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2013.

Par ailleurs, la nouvelle loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, dont un des objectifs est de moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires, a introduit d'importants changements dans le P.L.U., dont la suppression de l'article 14 portant sur le coefficient d'occupation des sols.

Les modifications apportées au règlement et au plan de zonage pour toutes les zones urbaines du P.L.U. :

Avec l'entrée en vigueur de la « RT 2012 », le dépassement de COS de 0,2 pour favoriser les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique autorisé dans l'article 14 n'est donc plus nécessaire.

En outre, avec la loi ALUR, l'article 14 (Coefficient d'occupation des sols) du règlement écrit est entièrement supprimé pour toutes les zones urbaines du P.L.U.

Sur le plan de zonage au 1/5000^{ème}, le tableau référençant pour chaque zone la hauteur et le COS a donc été modifié avec la suppression de la colonne sur le COS.

A noter que dans la colonne des hauteurs, des erreurs ont été identifiées. Elles ont fait l'objet de corrections. Les hauteurs des zones UA, UE, UE.A, UF.A, UF.B, UH.A1, UH.A2, UH.B, UJ, UK, UM et UN correspondaient à la hauteur à l'égout du toit et non à la hauteur totale.

Ancienne version :

Zonage	Hauteur	COS	Zonage	Hauteur	COS
UA	10 m	1	UG	9 m	–
UB	7 m	0,29	UH.A1	7 m	H : 0,4 A : 0,2
UC.A	13 m	0,58	UH.A2	10 m	0,12
UC.B	15 m	0,8	UH.B	9 m	0,52
UD	10 m	0,4	UI	9 m	0,6
UE	10 m	0,58	UJ	6 m	–

UE.A	10 m	H : 0,4 A : 0,58	UK	6 m	–
UE.B	12 m au dessus de la cote 60m NGF 18 m au dessous de la cote 60m NGF	H : 0,92 A : 0,17	UL	15 m	–
UF.A	9 m	–	UM	5,5 m	0,4
UF.B	11,5 m	–	UN	7 m	0,51

Nouvelle version :

Zonage	Hauteur totale	Zonage	Hauteur totale
UA	13 m	UF.B	14,5 m
UB	7 m	UG	9 m
UC.A	13 m	UH.A1	10 m
UC.B	15 m	UH.A2	13 m
UD	10 m	UH.B	12 m
UE	13 m	UI	9 m
UE.A	13 m	UJ	9 m
UE.B	12 m au dessus de la cote 60 m NGF 18 m au dessous de la cote 60 m NGF	UK	9 m
UE.C	12 m dans une bande de 25 m 15 m au-delà de la bande des 25 m	UL	15 m
		UM	8,5 m
UF.A	12 m	UN	10 m

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

Les raisons amenant à la modification :

Dans sa forme actuelle le règlement d'urbanisme n'encadre pas suffisamment la desserte des constructions en particulier au sujet de l'accès dans le cas des divisions parcellaires. Celles-ci se multiplient sur de nombreux secteurs de la commune entraînant un grand nombre de constructions desservies par des voies de faible largeur. Afin d'éviter à l'avenir la multiplication de ces voies sous dimensionnées, la largeur des accès en fond de parcelle a été précisément définie.

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

L'article 3 a été remanié pour toutes les zones urbaines du P.L.U. avec l'ajout d'un point particulier sur l'accès :

« 1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes. Le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'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.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental. »

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 4 relatif à la collecte des déchets

Les raisons amenant à la modification :

Dans sa forme actuelle le règlement d'urbanisme n'encadre pas la gestion des ordures ménagères pour les immeubles collectifs d'habitation. Hors, lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation, la gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de

Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. La commune a donc souhaité compléter le règlement écrit du P.L.U. en intégrant les règles fixées par le SDGD.

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

L'article 4 a été remanié pour toutes les zones urbaines du P.L.U. avec l'ajout d'un point particulier sur la collecte sélective des déchets :

« 4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), la gestion des ordures ménagères doit répondre aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (cf. Annexe 5).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements ;
- pour les emballages – journaux - magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements ;
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif devront être réalisés. Ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m² ;
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum ;
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m² ;
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m² ;
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements. »

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

Les raisons amenant aux modifications :

Pour certaines zones urbaines, au niveau de l'implantation des constructions par rapport aux limites, il n'était pas toujours précisé s'il s'agissait des limites séparatives latérales.

Pour permettre une meilleure compréhension de cet article et éviter des problèmes d'interprétation lors de l'instruction des permis de construire, la commune a souhaité préciser qu'il s'agissait bien des limites séparatives « latérales » pour les zones urbaines suivantes : UA, UE, UF, UJ et UN.

Par ailleurs, afin de conserver une trame aérée et paysagée au sein de son tissu pavillonnaire comme cela est inscrit dans le P.A.D.D, la commune a souhaité ajouter dans cet article la notion de fond de parcelle dans le cas de division parcellaire sur la zone UH où le tissu pavillonnaire est assez peu dense et très végétalisé, par le maintien d'une distance d'au moins 8 mètres entre la construction et la limite de fond de parcelle et même de 14 mètres minimum selon certains cas.

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

Pour UA :

Ancienne version :

« Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres, la façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives. »

Nouvelle version :

« Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres, la façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives latérales. »

Pour UE :

Ancienne version :

« (...)

- pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres, la construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative ; »

Nouvelle version :

« (...)

- pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres, la construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale ; »

Pour UF et UN :

Ancienne version :

La façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives.

Nouvelle version :

« La façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives latérales. »

Pour UJ :

Ancienne version :

« La construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative. »

Nouvelle version :

« La construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. »

Pour UH :

Paragraphe ajouté :

« 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.
Sur cette limite, seules les annexes sont autorisées. »

2.2.6 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions

Les raisons amenant aux modifications :

En raison de la suppression du COS suite à l'application de la loi ALUR et pour conserver une trame aérée et paysagée au sein de son tissu pavillonnaire comme cela est inscrit dans le P.A.D.D, la commune a dû changer le mode de calcul de l'emprise au sol pour les zones UA, UH et UN.

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

Pour UA :

Ancienne version :

« L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20% de la surface autorisée par le coefficient d'occupation des sols. »

Nouvelle version :

« L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 7% de la surface du terrain. »

Pour UH :

Ancienne version :

« L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 23% de la surface autorisée par le coefficient d'occupation des sols. »

Nouvelle version :

« L'emprise au sol des constructions y compris les constructions annexes contiguës doit être au plus égale à 40% de la superficie du terrain.

Pour les constructions à usage d'activités, le long de l'avenue Jean Moulin et de la place de la Libération, un dépassement de l'emprise au sol de 20% peut être autorisé.

En outre, les constructions annexes non contiguës à la construction principale ne peuvent excéder 7% de la superficie du terrain à l'exception des annexes à usage d'activités qui ne peuvent être excéder 20% de la superficie du terrain. »

Pour UN :

Ancienne version :

« L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 23% de la surface autorisée par le coefficient d'occupation des sols. »

Nouvelle version :

« L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

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

2.2.7 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 10 relatif à la hauteur des constructions

Les raisons amenant aux modifications :

Le terme « plafond » et « faitage » pour désigner la hauteur maximum d'une construction pouvant faire l'objet d'interprétation lors de l'instruction des permis de construire, la commune a souhaité remédier à ce problème en remplaçant ces termes par celui de « totale ».

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

Pour toutes les zones urbaines, sauf UB, au niveau de l'article 10, les mots « hauteur plafond » et faitage sont remplacés par « hauteur totale ».

Ancienne version :

« La hauteur des constructions est régie par deux règles applicables concomitamment : le gabarit de la voie et la hauteur plafond de la construction.

(...)

2 - Hauteur plafond

(...)

La hauteur du faitage ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur ci-dessus. »

Nouvelle version :

« La hauteur des constructions est régie par deux règles applicables concomitamment : le gabarit de la voie et la hauteur totale de la construction.

(...)

2 - Hauteur totale

(...)

La hauteur totale ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur ci-dessus. »

Ancienne version :

- « pour UE.B :

Pour les terrains situés au dessus de la cote 60 mètres NGF, la hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 12 mètres.

Pour les terrains situés en dessous de la cote 60 mètres NGF, la hauteur plafond des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 18 mètres. »

Nouvelle version :

- « pour UE.B :

Pour les terrains situés au dessus de la cote 60 mètres NGF, la hauteur totale des constructions, mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 12 mètres.

Pour les terrains situés en dessous de la cote 60 mètres NGF, la hauteur totale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 18 mètres. »

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

Les raisons amenant aux modifications :

Dans le règlement actuel du P.L.U, seule la clôture le long du domaine public a été réglementée. Face aux conflits constatés entre propriétaires pour l'implantation de clôture en limite séparative, la commune a souhaité légiférer sur ce point.

De plus, dans le règlement actuel du P.L.U., le portail doit être implanté dans l'alignement de la clôture, qui, elle-même, doit être édifiée à l'alignement. La commune a rencontré, lors de l'instruction de certains permis de construire, des difficultés pour appliquer cette règle. Villemoisson-sur-Orge a donc souhaité intégrer une certaine souplesse dans l'application de cette règle en permettant d'implanter le portail en retrait par rapport à l'alignement afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes.

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

Le point sur les clôtures a été remanié avec l'ajout d'un paragraphe particulier sur l'implantation du portail et sur les clôtures en limite séparative :

« 4 - Clôture

(...)

1 - La clôture sur rue

(...)

Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, le portail pourra être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres.

(...)

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par un grillage rigide, doublé éventuellement par une haie végétale, soit par un muret surmonté par des éléments à claire-voie en bois ou en métal, ou d'un grillage rigide. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et le tiers de la hauteur de la clôture maximum pour le muret. »

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

Les raisons amenant aux modifications :

En raison de la suppression du COS suite à l'application de la loi ALUR et pour conserver une trame aérée et paysagée au sein de son tissu pavillonnaire comme cela est inscrit dans le P.A.D.D, la commune a dû changer le mode de calcul de places de stationnement pour les zones UE, UH, UM et UN.

Par ailleurs, le sous secteur UE.A, situé le long de la route de Corbeil et qui accueille des activités économiques de différentes natures, fait face à des problèmes de stationnement importants. Le règlement actuel sur le stationnement pour les constructions à usage d'activités exige des places à partir seulement de 100 m² de surface de plancher réalisée. Au vue des difficultés rencontrées pour stationner dans ce secteur, la commune a souhaité modifier ce seuil pour que toute construction à usage d'activités possède un minimum de places destinées à sa clientèle.

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

L'article 12 a été remanié pour les zones UE, UH, UM et UN du P.L.U. de la manière suivante

Ancienne version :

- « pour les constructions à usage d'habitation :
 - une place de stationnement par studio ;
 - une place et demie de stationnement pour un logement de 2 pièces ;
 - deux places de stationnement pour un logement de 3 pièces et plus. »

Nouvelle version :

- « pour les constructions à usage d'habitation :
 - pour une surface de plancher ≤ 50 m² : 2 places de stationnement ;
 - pour une surface de plancher > 50 m² : 2 places + (surface de plancher- 50 m²) / 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 m² d'emprise au sol. »

Pour le sous secteur UE.A du P.L.U, l'article 12 a été remanié de la manière suivante :

Ancienne version :

- « pour les constructions à usage d'activités :
 - entre 100 m² et 1 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,04 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
 - entre 1 000 m² et 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,035 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
 - pour plus de 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,03 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée. »

Nouvelle version :

- « pour les constructions à usage d'activités dans la zone UE.A :
 - jusqu'à 500 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,045 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
 - entre 500 m² et 1 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,04 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
 - entre 1 000 m² et 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,035 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
 - pour plus de 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,03 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée. »

2.2.10 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations

Les raisons amenant à la modification :

Pour conserver une trame aérée et paysagée au sein de son tissu pavillonnaire comme cela est inscrit dans le P.A.D.D, la commune a souhaité compléter l'article 13 sur la zone UH où le tissu pavillonnaire est assez peu dense et très végétalisé, en garantissant le maintien d'un espace vert entre deux constructions dans le cadre d'une division parcellaire.

Cette règle vient compléter le paragraphe de l'article 7 portant sur la notion de fond de parcelle dans le cas de division parcellaire sur la zone UH, par le maintien d'une distance d'au moins 14 mètres entre deux constructions.

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

Point ajouté :

« 3 - Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis d'une des façades principales, en privilégiant la plus ensoleillée. Cet espace doit avoir une largeur minimale égale à la hauteur de la dite façade et une longueur d'au moins 14 mètres. »

2.3 : Les modifications apportées au dossier Annexes et au plan de zonage

Le dossier des Annexes a fait l'objet de deux modifications au niveau de la liste des emplacements réservés.

La première modification concerne la suppression de l'emplacement réservé, nommé C, car l'opération immobilière favorisant le logement social au 9, route de Corbeil est réalisée. Son maintien dans le dossier de P.L.U. n'a donc plus lieu d'être.

La seconde modification porte sur la création d'un emplacement réservé, nommé E, pour la réalisation d'un programme mixte favorisant le logement social au 7, route de Corbeil sur le nouveau secteur UE.C, se référer au point 2.1.

Ancien tableau :

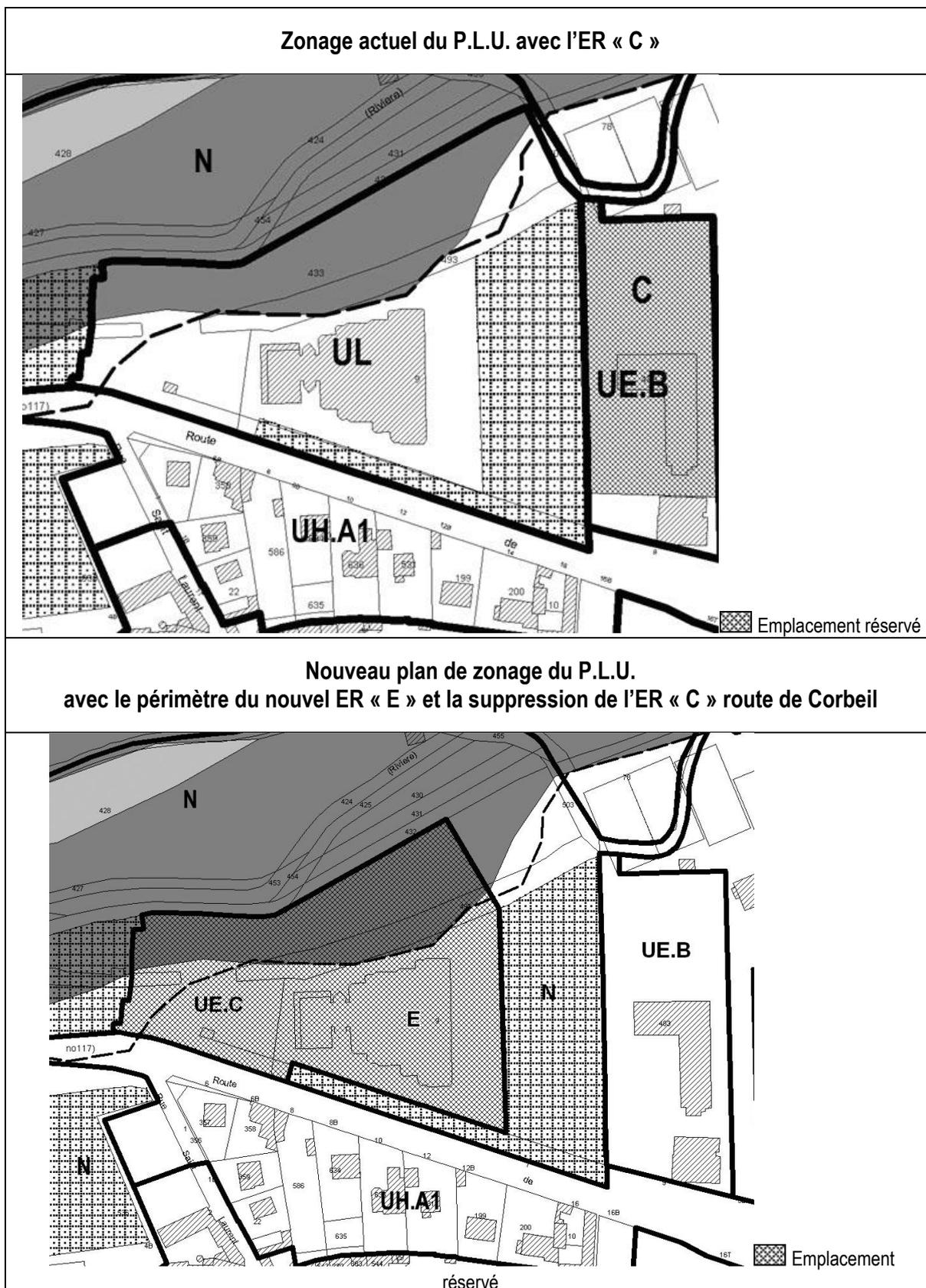
N°	Adresse	Affectation	Parcelles	Superficie
A	14, route de Longpont	Programme mixte favorisant le logement social	AC 953	3 104 m ²
B	88, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AH 718	3 423 m ²
C	9, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AD 483	5 235 m ²
D	15, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AD 344	1 017 m ²

Nouveau tableau :

N°	Adresse	Affectation	Parcelles	Superficie
A	14, route de Longpont	Programme mixte favorisant le logement social	AC 953	3 104 m ²
B	86, 88, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AH 718	3 423 m ²
D	15, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AD 344	1 017 m ²
E	7, route de Corbeil	Programme mixte favorisant le logement social	AD 9p, 492p, 493p, 433p	11 374 m ²

p : partiel

En outre, la modification de la liste des emplacements réservés entraine la modification du plan de zonage au 1/5000^{ème} (exposé ci-après), ainsi que la légende de la carte. En effet, le tableau reprenant la liste des ER est corrigé en conséquence, comme exposé ci-dessus.



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

Une nouvelle servitude de protection contre les obstacles applicables autour de centres radioélectriques et sur le parcours d'un faisceau hertzien a été instaurée par Décret du 26 novembre 2012 publié au JORF n°0277 du 28 novembre 2012 concernant

Cette servitude est destinée à protéger contre les obstacles les centres radioélectriques de Versailles Satory (Yvelines) et Seine-Port (Seine-et-Marne) ainsi que le parcours du faisceau hertzien Versailles Satory / Seine-Port qui passe au Nord de la commune.

Les constructions ne doivent pas dépasser les cotes NGF* fixées par décret dans la zone spéciale de dégagement dont la largeur est fixée à 250 mètres.

Cette servitude a donc été ajoutée au dossier des servitudes d'utilité publique dans la partie « les servitudes relatives à la défense nationale » avec le décret et le plan sur lequel est indiqué le parcours du faisceau hertzien Versailles Satory / Seine-Port.

* NGF : Nivellement Général de la France.

2 - Le bilan de la concertation

L'ouverture de l'enquête publique a été décrétée par l'arrêté municipal prescrivant la mise à l'enquête relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villemoisson-sur-Orge signé le 4 décembre 2014.

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 5 janvier au samedi 7 février 2015, soit 34 jours consécutifs, en mairie. Le commissaire enquêteur, désigné le 16 septembre 2014 par décision du Président du Tribunal Administratif de Versailles, a tenu deux permanences : le samedi 10 janvier 2015 et le samedi 7 février 2015.

L'avis de l'enquête publique a été publié. La première parution de l'avis d'enquête a eu lieu dans deux journaux : le "Parisien" le jeudi 11 décembre 2014 et le "Républicain" le jeudi 11 décembre 2014, soit 24 jours avant le début de l'enquête. La deuxième parution s'est effectuée dans le "Parisien" le vendredi 9 janvier 2015 et dans le "Républicain" le jeudi 8 janvier 2015, soit dans les 8 jours qui suivent le début de l'enquête.

La ville a affiché, dès le 9 décembre 2014, sur ses panneaux administratifs une affiche précisant les dates de l'enquête publique et celles des permanences du commissaire enquêteur.

L'arrêté du Maire a été affiché en mairie. L'affiche de format A2, conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 sur fond jaune a été posée sur le terrain concerné par le projet au 7 route de Corbeil.

Les autres mesures d'information du public sur la tenue de l'enquête ont été mises en œuvre par la commune. Le journal de la ville (PIVO) a annoncé l'enquête par le Flash de janvier 2015. Le site internet de la mairie <http://www.mairie-villemoisson.fr> permettait de consulter le dossier.

Les documents mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique, étaient :

- un registre d'observations ;
- le dossier de projet de modification de P.L.U. ;
- les lettres envoyées aux avis des personnes publiques associées accompagnant l'envoi le dossier de projet de modification de P.L.U. ;
- la lettre du Conseil Général (personne publiques associée) suite à l'analyse du dossier de projet de modification de P.L.U. et la réponse du maire par courrier ;
- les publicités ;
- les certificats ;
- les arrêtés.

1.1 : Concertation et avis des personnes publiques associées

Toutes les personnes publiques associées citées précédemment ont reçu le dossier du projet de modification en date du 24 juillet 2014.

Le Président du Conseil Général a attiré l'attention de monsieur le Maire de Villemoisson-sur-Orge concernant les accès du terrain au 7, route de Corbeil par lettre du 2 octobre 2014. Monsieur le Maire de Villemoisson-sur-Orge a répondu à ces remarques par lettre du 20 octobre 2014 en préconisant un certain nombre d'aménagements à la fois sur la route et sur le terrain lui-même.

Monsieur le Président du Conseil Général par lettre du 28 novembre 2014 a pris note de la réponse de monsieur le Maire de Villemoisson-sur-Orge.

1.2 : Concertation et avis des habitants

Concernant la participation et les observations des habitants, une vingtaine de personnes ont porté des observations sur le registre ainsi que l'association AUV. Cette dernière, représentée par monsieur Lanau, a adressé au commissaire enquêteur une lettre en date du 3 février 2015.

D'autre part, le Directeur des Affaires Culturelles de la ville de Paris a adressé une lettre au Maire et a adressé, au commissaire enquêteur, la copie par mail du 23 janvier 2015.

La ville a donné une réponse à l'ensemble des questions posées.

Les remarques les plus importantes sont les suivantes :

- de nombreux élus (Maires Adjointes et Conseillers Municipaux) se sont exprimés sur cette modification et la plupart est favorable au projet.
- l'accessibilité du terrain au 7 route de Corbeil qui doit accueillir un programme de logements et la fluidité du trafic sur la RD 117 et la sécurité piétonne.
Réponse : Les entrées et les sorties se feront sans traversée de chaussée, en accord avec le Département selon le courrier fourni. L'interdiction de traversée de chaussée se matérialisera par une ligne blanche, ainsi que par l'implantation d'une bordure dissuasive. Par ailleurs, une aire de stockage de 5 ou 6 véhicules à l'intérieur du site sera créée pour améliorer la fluidité de la circulation.
La traversée des piétons peut s'effectuer de manière sécurisée au rond-point du château situé à 100 mètres environ. Par ailleurs, un nouveau passage piéton sécurisé sera implanté face à la rue Saint-Laurent (accès aux écoles pour les enfants).
- la différence entre le calcul des places de stationnement fait avec le P.L.U. en vigueur et le P.L.U. modifié.
Réponse : Le calcul précédent sur certaines zones s'appuyait sur le COS qui a été supprimé par la loi ALUR. Il fallait faire un nouveau calcul en fonction de la SHON et il est très proche de l'ancien calcul.
- le dimensionnement des réseaux d'assainissement.
Réponse : Les eaux usées iront directement dans le collecteur intercommunal en bas de parcelle. Les eaux pluviales seront stockées et infiltrées dans le terrain conformément au règlement d'assainissement.

- la voie d'accès en fond de parcelle proposée à 5 m de large au lieu de 3 m actuellement.
Réponse : Il s'agit de poursuivre les objectifs déjà engagés par la commune. Cette largeur a été prévue pour améliorer le coté aéré des zones urbaines (pavillonnaires ou collectives ou mixtes) qui est renforcé sans pour autant être en contradiction avec la loi ALUR.
- les contraintes de la trame aérée et paysagère au sein du tissu pavillonnaire.
Réponse : Dans la zone UH, le tissu pavillonnaire est assez peu dense et très végétalisé. Le maintien d'une distance entre la construction et la limite de fond de parcelle a été défini à au moins 8 mètres.
- la gestion des déchets.
Réponse : Les conteneurs enterrés sont une technique en place maîtrisée et employée depuis de nombreuses années, notamment au sein de la communauté d'agglomération du Val d'Orge. Les jus vont dans un puisard étanche et sont aspirés régulièrement. L'état des cuves en acier est contrôlé deux fois par an.
- l'emplacement et les places pour l'aire d'accueil des gens du voyage.
Réponse : Ce sujet ne faisait pas partie de l'objet de la présente enquête. Il ne convient donc pas d'apporter des modifications sur cette zone.

1.3 : Conclusion du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur estime que :

- la publicité a été faite de façon réglementaire ;
- la procédure a été parfaitement respectée concernant la consultation des PPA ;
- l'enquête publique s'est déroulée sans incident dans un climat serein ;
- la modification n°1 de ce PLU est compatible avec le SDRIF car il respecte les objectifs de celui-ci et avec le SCOT du Val-d'Orge.

1.3.1 : Intérêt du projet prévu

Cette opération présente t'elle un caractère d'intérêt public ?

Incontestablement pour plusieurs raisons :

- 1 - La transformation d'une zone UL en zone UEc sur le terrain du 7 route de Corbeil appartenant à la ville de Paris est destinée à prévoir la construction de 150 logements environ dont une grande partie en logements sociaux pour assurer une meilleure mixité sociale.
- 2 - Cette décision permettra de se mettre en partie en conformité avec les lois SRU et ALUR qui obligent la ville de Villemoisson-sur-Orge à augmenter son taux de logements sociaux jusqu'à atteindre 20%. Actuellement son taux n'est que de 10%.

- 3 - La valorisation du terrain des archives par la ville de Paris afin de regrouper sur une opération d'ensemble leurs archives .
- 4 - L'espace boisé classé existant sera conservé et aussi classé dans cette modification en zone naturelle N. L'opération s'inscrit dans la préservation du cadre environnemental dont bénéficie la ville de Villemoisson-sur-Orge.
- 5 - Une cohérence par le développement urbain dans la continuité des quartiers environnants notamment l'opération de logements sociaux et privés qui se termine sur les terrains adjacents du 15 route de Corbeil Le projet sur ce terrain ne crée pas de problèmes particuliers au niveau, de la fluidité de la circulation, de la sécurité des automobilistes empruntant cette voie départementale ainsi que de la sécurité des piétons car des solutions ont été décidées entre le Conseil Général et la Ville de Villemoisson.
D'autre part pour l'assainissement, les eaux usées et pluviales sont recueillies sans prévoir d'ouvrage particulier.
- 6 - Il s'agit d'actualiser et de corriger le règlement écrit pour procéder à certains ajustements et prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi ALUR notamment l'entrée en vigueur de la réglementation thermique 2012.
- 7 - La suppression du COS permettra une légère densification du tissu urbain.
- 8 - Les modifications apportées au dossier règlementaire concernant les accès, l'emprise au sol, les hauteurs de construction, les déchets, l'implantation des constructions par rapport aux limites ainsi que les places de stationnement seront plus claires et assureront par leur mise en œuvre le caractère aéré et paysagé des différentes zones notamment les grandes zones pavillonnaires que constituent une bonne partie de la ville.
- 9 - On peut considérer que la largeur d'accès prévu à 5m des terrains pour desservir les lots arrières des propriétés est un atout pour éviter les litiges et améliorer l'environnement immédiat des propriétés existantes.
- 10 - Aucun PPA à part le Conseil Général n'a pas fait de remarques sur l'ensemble des modifications du P.L.U. Ces dernières ont été discutées avec la CAVO.
- 11 - A l'occasion de l'enquête publique qui a précédé l'approbation du P.L.U. actuel, le commissaire enquêteur avait déjà envisagé de transformer le zonage de la parcelle des archives de UL en UE.

Tous ces éléments plaident en faveur du projet de la ville de Villemoisson-sur-Orge.

1.3.2 : Examen des inconvénients du projet

Il convient aussi d'examiner si des inconvénients ou des risques graves ne sont pas de nature à compromettre l'opportunité du projet au plan environnemental :

- 1 - Le commissaire enquêteur ne voit pas quelles difficultés pourraient apporter ces modifications de zonage sur le terrain de 7 route de Corbeil si ce n'est un accroissement de trafic sur la RD 117 s'intégrant dans le trafic actuel et une difficulté pour les piétons sortant de la future construction. Un niveau sonore de cette voie pourrait en être augmenté.

- 2 - Quant aux autres modifications, on peut s'interroger sur l'opportunité de passer à 5m de large l'accès aux parcelles de fond alors que 3,50m pourraient suffire aux pompiers et autres engins de sécurité et de chantier.
Il est donc possible que les habitants qui voudraient valoriser leur terrain en effectuant une division parcellaire ne pourraient pas le faire s'ils ne peuvent pas créer cette largeur d'accès. Cet inconvénient qui empêchera quelquefois cette division permettra de garder le caractère aéré des zones et on pourra l'observer dans quelques cas limites. L'absence de COS pourrait amener les constructeurs à trop densifier mais cette mesure évitera aussi des conflits de voisinages.

Le commissaire enquêteur constate que les arguments concernant l'intérêt de la modification du P.L.U. l'emportent sur les inconvénients que l'on a pu étudier ci-dessus.

Cela exposé, le commissaire enquêteur émet **un avis favorable sans réserve et sans recommandation** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique par la commune de Villemoisson-sur-Orge.