



Villemoisson
sur-orge

MODIFICATION N°3 DU PLU DE LA COMMUNE DE VILLEMOISSON-SUR-ORGE

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1. Contexte.	4
2. Objet de la modification du PLU.	5
3. Objectifs de la modification du PLU.	21
4. Justification du choix de la procédure.	22

1. Contexte.

La Commune de Villemoisson-sur-Orge.

Située sur les bords de l'Orge, Villemoisson-sur-Orge (231 ha) est située à 25 km au sud de Paris et à 1 km de l'échangeur de l'autoroute du Sud A6, dit de Savigny. Elle est traversée par la voie ferrée Paris (Austerlitz), vers Orléans (et l'Espagne) empruntée par des trains du RER C, de fret et de longue distance. Les trains de la ligne C du RER s'arrêtent aux gares d'Epinais-sur-Orge et Sainte-Geneviève-des-Bois dont les habitants de la commune sont à peu près équidistants pour ceux qui en sont les plus éloignés (soit 15 mn à pied). Avant la construction de l'autoroute, Villemoisson-sur-Orge était éloignée des grandes pénétrantes vers Paris et à égale distance de la RN20 (La Ville-du-Bois) et de la RN7 (Juvisy-sur-Orge).

Villemoisson-sur-Orge se situe à proximité de l'aéroport d'Orly en empruntant soit les autoroutes avec l'A6 puis l'A86 (environ 17 km), soit la desserte locale en passant par Savigny-sur-Orge et Athis-Mons via le boulevard Aristide Briand et l'avenue François Mitterrand (moins de 10 km). Elle est située à 12 km de la gare TGV de Massy, via l'A6 puis l'A10. Cette gare est une des gares nouvelles de la ligne radiale LGV Atlantique.

La ville de Villemoisson-sur-Orge fait partie de la communauté d'agglomération Cœur Essonne Agglomération qui rassemble actuellement 21 communes.

Avec une population municipale de 6 909 habitants, Villemoisson-sur-Orge se présente comme une petite commune du Département de l'Essonne entourée par trois villes importantes et une commune moyenne : Savigny-sur-Orge, Sainte-Geneviève-des-Bois, Morsang-sur-Orge et Epinais-sur-Orge avec respectivement 36 262 habitants, 35 857 habitants, 21 423 habitants et 10 992 habitants en 2018.

La commune est essentiellement résidentielle et compte au 1er janvier 2017, 2 913 résidences principales dont 347 logements sociaux (11,91%) soit un déficit de 381 logements sociaux par rapport à la référence légale de 25 %.

La production de logements sociaux s'effectue principalement, à la faveur des mutations du patrimoine privé.

Le Plan Local d'Urbanisme.

L'urbanisme de la Commune est régi à l'échelle locale par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 27 septembre 2012.

Ce PLU a fait l'objet de 2 modifications approuvées les :

- 9 mars 2015,
- 22 septembre 2016.

2. Objet de la modification du PLU.

Cette modification a trois objets.

La Commune souhaite augmenter la constructibilité des zones UC.A et UI (A), modifier dans certaines zones, les règles concernant l'implantation des piscines, des annexes aux constructions, l'aspect des clôtures en limite séparative, ainsi que celles relatives des accès (B), et intégrer une section de parcelle de la zone UH.A1 en zone N (C).

A. Augmentation de la constructibilité des zones UC.A et UI.

1. Zone UC

Il est proposé de modifier quatre articles :

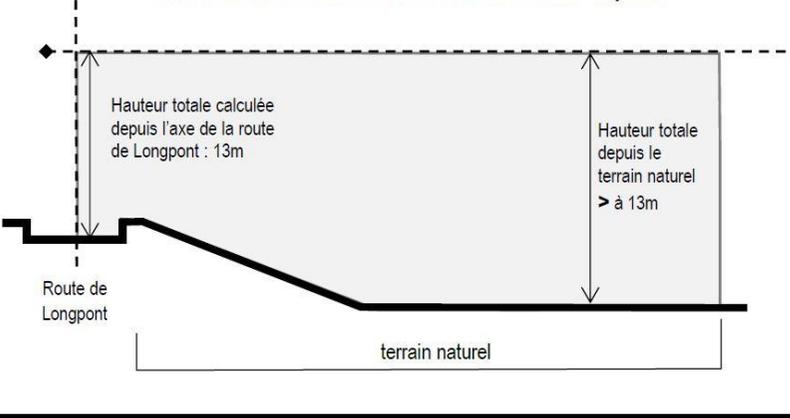
Article UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'alignement.</p> <p>La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles. <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à</p> <ul style="list-style-type: none">- 5 mètres minimum de l'alignement, pour UC.A.- 8 mètres minimum de l'alignement, pour UC.B. <p>La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles. <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p>

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 14 mètres.</p> <p>Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p>	<p>Pour UC.A. : la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à 10 mètres.</p> <p>Pour UC.B : La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 14 mètres.</p> <p>Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p>

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p data-bbox="163 256 383 284"><u>3 – Hauteur totale</u></p> <p data-bbox="163 309 1106 371">La hauteur totale des immeubles mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder :</p> <ul data-bbox="163 397 448 475" style="list-style-type: none">- 13 mètres pour UC.A ;- 15 mètres pour UC.B.	<p data-bbox="1128 256 1348 284"><u>3 – Hauteur totale</u></p> <p data-bbox="1128 309 2076 371">- pour UC.A. (avenue de Séquigny) et UC.B. : la hauteur totale des immeubles mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder :</p> <ul data-bbox="1128 397 1675 475" style="list-style-type: none">- 13 mètres pour UC.A. (avenue de Séquigny);- 15 mètres pour UC.B. <p data-bbox="1128 501 2076 600">- pour UC.A (route de Longpont) : les dispositions relatives à la définition de la hauteur totale du présent règlement ne s'appliquent pas pour la zone UC.A (route de Longpont).</p> <p data-bbox="1128 625 2076 724">La hauteur totale des constructions se mesure par rapport à l'axe de la route de Longpont et non depuis le terrain naturel sachant qu'elle ne pourra excéder 13 mètres (par rapport à l'axe de cette route).</p> <p data-bbox="1128 750 2076 849">Ainsi dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera de fait supérieure à 13 mètres si la référence est le terrain naturel, mais ne dépassera jamais 13 mètres en prenant le point le plus haut par rapport à l'axe de la route de Longpont.</p> <div data-bbox="1176 874 2033 1353"><p data-bbox="1368 911 1872 935" style="text-align: center;">Calcul de la hauteur dans le cas d'un terrain en pente</p><p data-bbox="1317 1031 1480 1093">Hauteur totale calculée depuis l'axe de la route de Longpont : 13m</p><p data-bbox="1800 1054 1906 1145">Hauteur totale depuis le terrain naturel > à 13m</p><p data-bbox="1245 1214 1317 1257">Route de Longpont</p><p data-bbox="1585 1278 1697 1297" style="text-align: center;">terrain naturel</p></div>

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.</p> <p>Les terrains, à hauteur de 50% minimum de leur surface, seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.</p>	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.</p> <p>Les terrains seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement,</p> <ul style="list-style-type: none">- à hauteur de 30% minimum de leur surface, pour UC.A.- à hauteur de 50% minimum de leur surface, pour UC.B. <p>Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.</p>

2. Zone UI

Il est proposé de modifier deux articles du règlement de la zone UI.

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge de recul soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> <p>La marge de recul pour les bâtiments autres que des habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations, est portée à 9 mètres pour tous les terrains contigus à une autre zone du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p>	<p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge de recul soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Elles sont cependant autorisées sur une seule limite séparative latérale et en fond de parcelle à la condition que le terrain ne soit pas en limite de la zone UHA.</p> <p>La marge de recul pour les bâtiments autres que des habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations, est portée à 9 mètres pour tous les terrains contigus à une autre zone du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p>

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>Il sera planté un arbre pour 50 m² de surface de plancher.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'arbres formant écran et convenablement entretenues.</p> <p>La marge de recul entre la construction et l'alignement sera plantée et engazonnée.</p>	<p>Il sera planté un arbre pour 150 m² de surface de plancher.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisés.</p> <p>La marge de recul entre la construction et l'alignement sera plantée de haies et engazonnée.</p>

B. Modification des règles concernant l'implantation des piscines (1), des annexes aux constructions (2), et de celles relatives aux clôtures en limite séparative (3) et aux accès aux terrains (4).

1. Implantation des piscines non couvertes.

En zone UH, modification de l'article UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><u>3 - Dans tous les cas</u></p> <p>Les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des vues ; - à au moins 2,5 mètres si la façade ne comporte pas de vues. 	<p><u>3 - Dans tous les cas</u></p> <p>Les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des vues ; - à au moins 2,5 mètres si la façade ne comporte pas de vues. - à au moins 2,50 mètres des limites séparatives pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés.

2. zones UF – UJ , modifications des règles concernant l’implantation des annexes, articles 6 et 7.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue. A l'angle de deux voies, la construction respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.</p> <p>La surélévation ou l’extension d’une construction existante, dont l’implantation ne respecte par cet article, est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit dans le prolongement d’un ou plusieurs murs existants ; - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles. <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p>	<p>ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue. A l'angle de deux voies, la construction respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.</p> <p>La surélévation ou l’extension d’une construction existante, dont l’implantation ne respecte par cet article, est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit dans le prolongement d’un ou plusieurs murs existants ; - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles. <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p> <p>Aucune règle ne s’applique pour les constructions annexes.</p>
<p>ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu’aux limites séparatives latérales.</p> <p>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.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p>	<p>ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu’aux limites séparatives latérales.</p> <p>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.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p> <p>Aucune règle ne s’applique pour les constructions annexes.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE UJ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent s’implanter à l’alignement de la voie publique, sauf pour les décrochements. A l’angle de deux voies, la construction respectera un pan coupé d’une longueur minimale de 5 mètres.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l’identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p> <p>ARTICLE UJ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d’un décrochement, le recul, par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à 3 mètres.</p> <p>La surélévation ou l’extension d’une construction existante, dont l’implantation ne respecte par cet article, est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit dans le prolongement d’un ou plusieurs murs existants ; - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles. <p>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.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l’identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p>	<p>ARTICLE UJ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent s’implanter à l’alignement de la voie publique, sauf pour les décrochements. A l’angle de deux voies, la construction respectera un pan coupé d’une longueur minimale de 5 mètres.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l’identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p> <p>Aucune règle ne s’applique pour les constructions annexes.</p> <p>ARTICLE UJ.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d’un décrochement, le recul, par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à 3 mètres.</p> <p>La surélévation ou l’extension d’une construction existante, dont l’implantation ne respecte par cet article, est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit dans le prolongement d’un ou plusieurs murs existants ; - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles. <p>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.</p> <p>La reconstruction ou la remise en état à l’identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.</p> <p>Aucune règle ne s’applique pour les constructions annexes.</p>

3. zones UA - UE - UF - UH - UI - UJ - UK - UM, modification de l'article 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est proposé dans les zones UA - UE - UF - UH - UI - UJ - UK - UM, de réglementer les clôtures en limite séparative, uniquement sur la hauteur.

Zone UA - UJ	
Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>4 - <u>Clôture</u> L'édification des clôtures est soumise à déclaration.</p> <p>1 - La clôture sur rue En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, il est autorisé d'implanter le portail 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. Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut. Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.</p> <p>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 0,60 mètre pour le muret.</p>	<p>4 - <u>Clôture</u> L'édification des clôtures est soumise à déclaration.</p> <p>1 - La clôture sur rue En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, il est autorisé d'implanter le portail 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. Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut. Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.</p> <p>2 - La clôture en limite séparative Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.</p>

Zones UE – UH – UK - UM	
Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>4 - Clôture L'édification des clôtures est soumise à déclaration.</p> <p>1 - La clôture sur rue En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres. 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. Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut. Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.</p> <p>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 0,60 mètre pour le muret.</p>	<p>4 - Clôture L'édification des clôtures est soumise à déclaration.</p> <p>1 - La clôture sur rue En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres. 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. Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut. Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.</p> <p>2 - La clôture en limite séparative Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.</p>

Zones UF	
Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>4 - Clôture L'édification des clôtures est soumise à déclaration.</p> <p>1 - La clôture sur rue En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut. Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.</p> <p>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 0,60 mètre pour le muret.</p>	<p>4 - Clôture L'édification des clôtures est soumise à déclaration.</p> <p>1 - La clôture sur rue En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut. Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.</p> <p>2 - La clôture en limite séparative Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.</p>

Zones UI	
Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>4 - Clôture L'édification des clôtures est soumise à déclaration.</p> <p>1 - La clôture sur rue En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres. Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut. Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.</p> <p>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 0,60 mètre pour le muret.</p>	<p>4 - Clôture L'édification des clôtures est soumise à déclaration.</p> <p>1 - La clôture sur rue En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres. Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut. Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.</p> <p>2 - La clôture en limite séparative Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.</p>

4. zones UC - UE - UH, modification de l'article 3 – ACCES ET VOIRIE

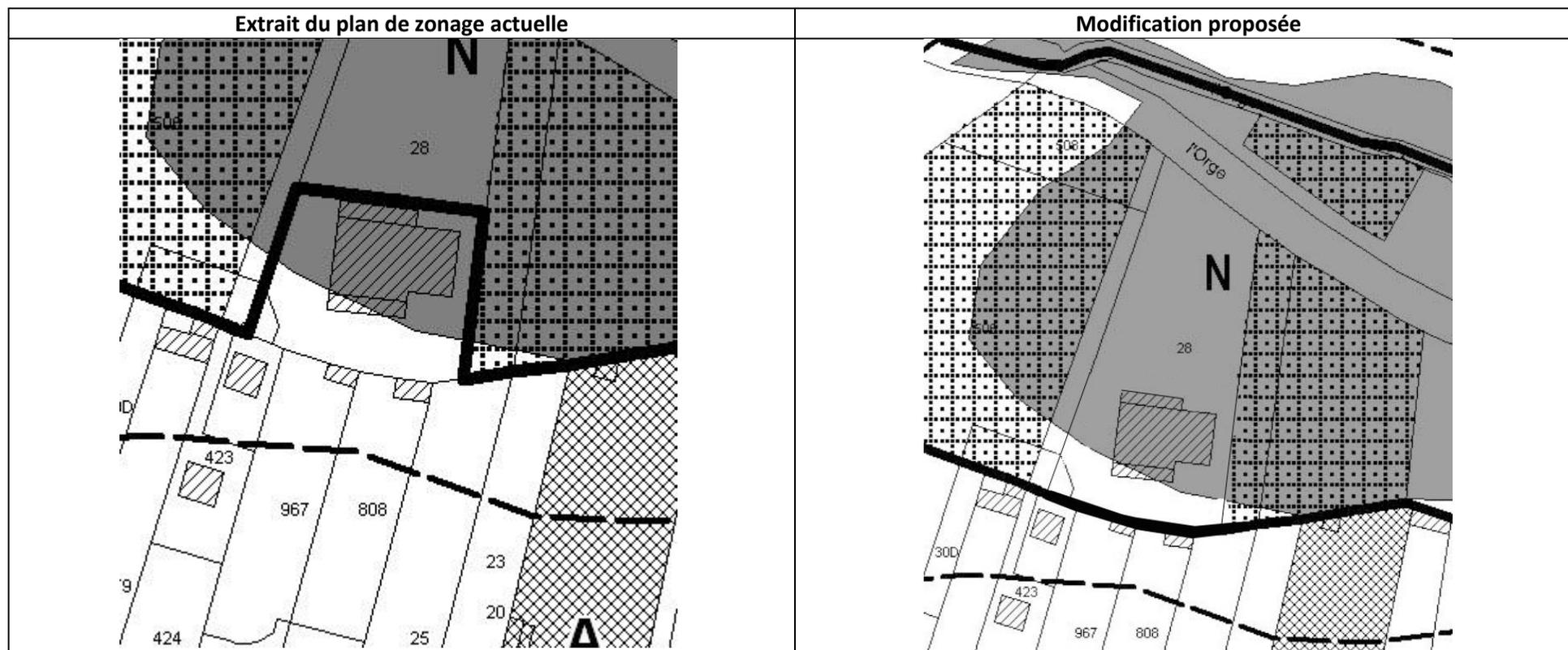
Zone UC	
Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><u>1- Accès</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire 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. 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.</p>	<p><u>1- Accès</u> 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. 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.</p>

Zone UE	
Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><u>1 - Accès</u> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p><u>1 - Accès</u> 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.</p> <p>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.</p>

Zones UH	
Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><u>1- Accès</u> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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. 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. 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.</p>	<p><u>1- Accès</u> 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 :</p> <p>- 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 ;</p> <p>- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.</p> <p>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. 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. 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.</p>

C. Intégration d'une section de parcelle de la zone UH.A1 en zone N.

Il est proposé d'intégrer l'ensemble de la parcelle AC28 en zone N.



3. Objectifs de la modification du PLU.

A. Augmentation de la constructibilité des zones UC.A. et UI.

1. Zone UC.A.

Afin de poursuivre la politique communale de construction de logements sociaux, les modifications proposées ont pour objectif de permettre une recombinaison du bâti d'ICF Habitat – La Sablière (route de Longpont), composé actuellement de 64 logements sociaux, en vue de le porter à 140 sur la parcelle AC 421, d'une superficie de 9 655 m². En effet, le projet prévoit la construction d'un bâtiment de 20 logements, puis la démolition de deux bâtiments de 16 logements chacun, et la construction de deux bâtiments de 40 et 48 logements, sur l'emprise des deux bâtiments démolis, ce qui n'est pas possible dans l'état actuel du droit local. Il est donc proposé de modifier les règles d'implantation et de hauteur des constructions ainsi que celles régissant le stationnement et les espaces libres.

Concernant la 2^e zone en UC.A. (avenue de Séquigny), compte tenu de la physionomie de la parcelle et de l'implantation des bâtiments existants, il n'est pas attendu l'émergence d'un projet d'extension du bâti, avec les modifications proposées.

2. Zone UI

Afin de répondre à des projets d'entreprises en activité sur la ZAC des Meulières, qui souhaitent pouvoir développer leur activité et donc agrandir leurs locaux, il est proposé d'augmenter la constructibilité de la zone UI, en autorisant les extensions à une seule limite séparative latérale et en fond de parcelles (sauf si la zone adjacente est classée en UHA), en vue d'en limiter l'impact visuel.

B. Modification des règles concernant l'implantation des piscines (1), et des annexes aux constructions (2), et de celles relatives aux clôtures en limite séparative (3) et aux accès aux terrains (4).

En zone UH, afin de réduire les nuisances générées par les piscines, il est proposé d'imposer une marge de recul d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés.

Compte tenu de la typologie des parcelles, dans les zones UF et UJ, afin de permettre l'édification de constructions annexes, il est proposé de ne plus les soumettre aux règles d'implantation des constructions principales, qui empêchent toute construction.

Dans les zones UA - UE - UF - UH - UI - UJ - UK – UM, afin de donner davantage de liberté aux habitants quant à l'aspect des clôtures en limite séparative, il est proposé de les régler uniquement sur la hauteur.

Enfin, dans les zones UC - UE - UH, il est proposé de ne plus limiter à un seul accès véhicule par unité foncière afin de faciliter le stationnement de véhicules sur les propriétés, par la création d'un second accès.

C. Intégration d'une section de parcelle de la zone UH.A1 en zone N.

Suite à l'acquisition de la parcelle AC28 par le syndicat de l'Orge, en vue de la démolition du bâti et de la suppression d'un remblai datant des années 1970 et donc pour rendre le terrain à l'état naturel et inondable (lit majeur de l'Orge), il est proposé d'intégrer ladite parcelle dans sa totalité en zone N.

4. Justification du choix de la procédure

Ce projet d'aménagement du PLU n'entre pas dans le champ d'une révision, définie à l'article L153-31 du code de l'urbanisme car il n'a pas pour finalité de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par conséquent, il entre dans le champ d'une modification de droit commun, défini à l'article L153-41 du code de l'urbanisme dans la mesure où il a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Conformément à l'article L153-43 du code précité, à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera soumis à l'approbation du conseil municipal.