MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEMOISSON-SUR-ORGE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Délibération n°2018-382 du 13/09/2018 prescrivant la modification n°3 du PLU

2018/ VRba

République Française
Département de l'Essonne
MAIRIE DE
VILLEMOISSON-SUR-ORGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 13 septembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le treize septembre,
à 20 heures 30
Le nombre de Conseillers
Municipaux est de 29

Le conseil municipal de la commune de Villemoisson-sur-Orge, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances,

Sous la présidence de **Monsieur CHOLLEY François, Maire,**

Présents : M. CHOLLEY, Maire, Mme EVERAERT, M. ANDREETTI, Mme LE BLANC, M. PRIEUR-LAURENT, Mme CARNERO, Adjoints, Mme EYMARD, M. ANTONI, Mme DABADIE, Mme ANTONI, M. MERCIER, M. BOUVIER, M. PATIN, Mme WALTER, M. PILORGET, M. EPRY, M. PREVIDI, M. NOVEL, Mme PRADE

Excusés : M. REPAIRE, pouvoir à M. ANDREETTI
M. GRISON-JAILLET, pouvoir à Mme EVERAERT
M. LE BLANC, pouvoir à Mme LE BLANC
Mme YOUNSI, pouvoir à M. CHOLLEY
Mme BOISSEAU, pouvoir à M. PILORGET
M. SAUNIER, pouvoir à Mme CARNERO
Mme CARRIE, pouvoir à M. MERCIER

Absents : Mme MORET-MIGUET
M. LOGA
M. BUATOIS

Secrétaire : Mme EYMARD

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
24 SEP. 2018
ARRIVÉE

Formant la majorité des Membres en exercice.

Le Maire de Villemoisson-sur-Orge certifie que la convocation du conseil municipal et le compte-rendu de la présente délibération ont été affichés à la Mairie conformément aux articles L. 2121-10, L.2121-11, et L.2121-12 et L. 2121-25 du code général des collectivités territoriales

N°2018/382 – PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-2, L.153-41 et suivants,

VU le code de l'environnement,

VU la délibération du conseil municipal n°2013/513 en date du 27 septembre 2013 approuvant le plan local d'urbanisme,

VU la délibération municipale n°2015/092 du 9 mars 2015 relative à l'approbation de la première modification du PLU,

VU la délibération municipale n°2016/216 du 22 septembre 2016 relative à l'approbation de la première modification du PLU,

CONSIDERANT que suite à l'application du P.L.U., il est apparu nécessaire de procéder à certains ajustements, précisions ou corrections du document d'urbanisme actuellement en vigueur,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), la ville doit tout mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par périodes triennales ; que pour cela, il convient de permettre la construction de logements sociaux sis 34 route de Longpont, et donc de modifier la zone UC; que cette modification devra permettre la construction de 80/90 logements sociaux,

CONSIDERANT que ces modifications ne portent pas atteinte ni à l'économie générale du PLU, ni à l'économie générale du projet de PADD,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme - travaux - environnement en date du 6 septembre 2018,

ENTENDU l'exposé de Madame LE BLANC, Maire-Adjoint chargé de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré, **à la majorité (1 contre : M. NOVEL),**

DECIDE de prescrire la modification n°3 du PLU en application de l'article L.123-41 et suivants du code de l'urbanisme.

INDIQUE que le projet modifié sera transmis pour notification aux personnes publiques associées,

DONNE autorisation à Monsieur le Maire pour engager la procédure en vue de l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU.

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 à 22 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal publié dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs,

PRECISE que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de ces formalités et un mois suivant sa transmission au Préfet,

Pour extrait conforme en Mairie, le 13 septembre 2018

Le Maire,

François CHOLLEY

Reçu à la Sous-Préfecture le :

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
24 SEP. 2018
ARRIVÉE

Arrêté n°2018-116 du 12/12/2018 prescrivant l'enquête publique

République Française
Département de l'Essonne
MAIRIE DE
VILLEMOISSON-SUR-ORGE

n°2018/116

ARRÊTÉ

PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

SOUS-PREFECTURE
ESSONNE
19 DEC 2018
ARRIVÉE

Le Maire de VILLEMOISSON-SUR-ORGE, Chevalier de l'Ordre National du Mérite, Chevalier de la Légion d'honneur,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants et R153-8 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-2 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, en vigueur ;

Vu la délibération n°2018/832 du 13 septembre 2018 portant prescription de la modification n°3 du PLU ;

Vu la décision n°E18000132/78 du 5 octobre 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Roland Reynouard, retraité de la fonction publique territorial, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier d'enquête publique de la modification n°3 du PLU soumis à enquête publique ;

ARRETE

Article 1er : Objet, dates et durée de l'enquête publique.
Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU de la Commune de Villemoisson-sur-Orge, du jeudi 24 janvier 2019 au lundi 25 février 2019 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.
La modification n°3 du PLU prévoit d'augmenter la constructibilité des zones UC.A et UI, de 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 aux accès, et d'intégrer une section de parcelle de la zone UH.A1 en zone N.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur.
Par décision n° E18000132/78 du 5 octobre 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, Monsieur Roland Reynouard, retraité de la fonction publique territoriale, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 3 : Modalités de mise à disposition du dossier d'enquête publique au public et recueil des observations du public.
Le dossier soumis à enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Villemoisson-sur-Orge (siège de l'enquête).

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- En format papier à la Mairie de Villemoisson-sur-Orge aux jours et heures habituels d'ouverture :
  - Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredi de 8h30 à 12h00,
  - Les lundis, mardis, jeudis et vendredi de 13h30 à 17h00,
  - Les samedis de 8h30 à 12 heures.

- Sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : http://www.villemoisson.fr

Le public pourra consigner ses observations et propositions, pendant toute la durée de l'enquête publique, du jeudi 24 janvier 2019 au lundi 25 février 2019 inclus jusqu'à 17h00, ou bien les adresser par écrit pour qu'elles soient parvenues en mairie avant la clôture de l'enquête publique, soit le lundi 25 février 2019 à 17h00 :

- sur le registre ouvert à cet effet à la Mairie de Villemoisson-sur-Orge ;
- par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur : Mairie de Villemoisson-sur-Orge, 22, avenue du grand orme, 91360 Villemoisson-sur-Orge.
- par voie électronique à l'adresse dédiée à l'enquête : enquetepublique@villemoisson.fr

Les observations et propositions seront publiées sur le site internet de la commune.

Article 4 : Permanences du commissaire enquêteur.
Le commissaire enquêteur sera présent à la Mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- **le samedi 2 février 2019 de 9 h à 12 h,**
- **le samedi 9 février 2019 de 9 h à 12 h,**
- **le jeudi 14 février 2019 de 14 h à 17 h,**
- **le lundi 25 février 2019 de 14 h à 17 h.**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de justice administrative.
Le recours gracieux interrompt le délai de recours, qui ne courra qu'à compter de la réponse de l'Administration étant précisé qu'en application de l'article R421-2 du code précité, "le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet".

Article 5 : Clôture de l'enquête publique.
À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.
Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de Villemoisson-sur-Orge et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
Le Maire de Villemoisson-sur-Orge disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.
Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Villemoisson-sur-Orge le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra concomitamment une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif et au Préfet de l'Essonne.
Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie de Villemoisson-sur-Orge et sur le site internet de la commune pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : Décision à prendre au terme de l'enquête publique.
Le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°3 du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification n°3 du PLU en vue de cette approbation.

Article 8 : Mesures de publicité.
Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site internet de la commune.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches à la Mairie et en tous lieux habituels.

Article 9 : Informations utiles.
Toutes informations complémentaires peuvent être demandées auprès de Madame Naget Tebib, responsable du service urbanisme de la Commune de Villemoisson-sur-Orge.

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne
- Monsieur le Commissaire Enquêteur
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
19 DEC. 2018
REMISE EN MAIN PROPRE

Fait à Villemoisson-sur-Orge, le 12 décembre 2018,
Le Maire,

MAIRIE DE VILLEMOISSON-SUR-ORGE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
(ESSONNE)

François CHOLLEY

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de justice administrative.
Le recours gracieux interrompt le délai de recours, qui ne courra qu'à compter de la réponse de l'Administration étant précisé qu'en application de l'article R421-2 du code précité, "le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet".

Notice explicative

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'Epinay-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 Epinay-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 :

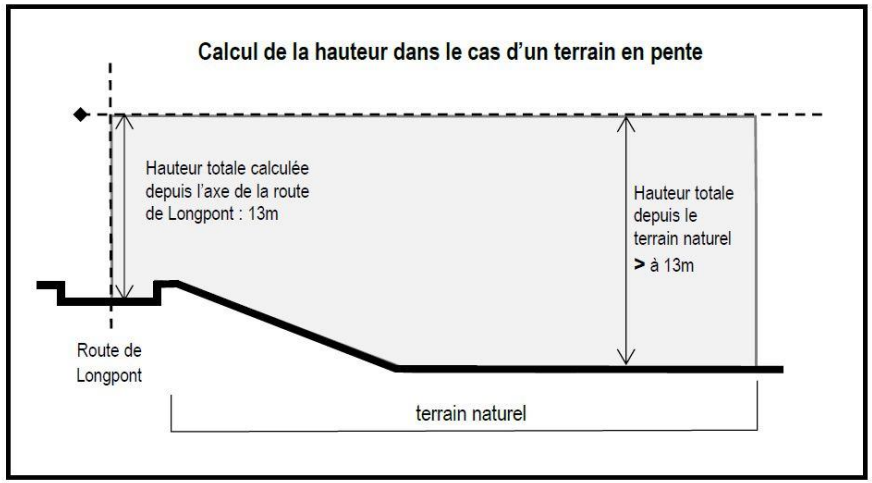
Article UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'alignement. La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée : - soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ; - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles. 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.	Les constructions doivent être implantées à - 5 mètres minimum de l'alignement, pour UC.A. - 8 mètres minimum de l'alignement, pour UC.B. La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée : - soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ; - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles. 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.

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

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
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. Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes. 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.	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. 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. Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes. 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.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
3 – Hauteur totale La hauteur totale des immeubles mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder : - 13 mètres pour UC.A ; - 15 mètres pour UC.B.	3 – Hauteur totale - 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 : - 13 mètres pour UC.A. (avenue de Séquigny); - 15 mètres pour UC.B. - 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). 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). 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. 

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés. Les terrains, à hauteur de 50% minimum de leur surface, seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement. Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.	Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés. Les terrains seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement, - à hauteur de 30% minimum de leur surface, pour UC.A. - à hauteur de 50% minimum de leur surface, pour UC.B. Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.

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
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. 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. 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. 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. 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.	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. 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. 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. 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. 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.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

B. <u>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).</u>

1. <u>Implantation des piscines non couvertes.</u>

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

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<u>3 - Dans tous les cas</u> Les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale : - 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.	<u>3 - Dans tous les cas</u> Les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale : - 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
ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
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.	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.
La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :	La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;	- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.	- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.
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.	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.
	Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.
ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
La façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives latérales.	La façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives latérales.
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.	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.
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.	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.
	Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
ARTICLE UJ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE UJ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
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.	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.
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.	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.
	Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.
ARTICLE UJ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE UJ.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
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.	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.
La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :	La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;	- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.	- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.
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.	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.
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.	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.
	Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

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**
4 - Clôture	4 - Clôture
L'édification des clôtures est soumise à déclaration.	L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
1 - La clôture sur rue	1 - La clôture sur rue
En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.	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.	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.	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.	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.	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.	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'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.	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.
2 - La clôture en limite séparative	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.	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.

Zones UE – UH – UK - UM	
Rédaction actuelle	**Rédaction proposée**
4 - Clôture	4 - Clôture
L'édification des clôtures est soumise à déclaration.	L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
1 - La clôture sur rue	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.	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.	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.	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.	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.	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.	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'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.	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.
2 - La clôture en limite séparative	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.	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.

Zones UF	
Rédaction actuelle	**Rédaction proposée**
4 - Clôture	4 - Clôture
L'édification des clôtures est soumise à déclaration.	L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
1 - La clôture sur rue	1 - La clôture sur rue
En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.	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.	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.	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.	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'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.	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.
2 - La clôture en limite séparative	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.	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.

Zones UI	
Rédaction actuelle	**Rédaction proposée**
4 - Clôture	4 - Clôture
L'édification des clôtures est soumise à déclaration.	L'édification des ~~s~~ clôture~~s~~ est soumise à déclaration.
1 - La clôture sur rue	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.	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.	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.	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.	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.	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'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.	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.
2 - La clôture en limite séparative	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.	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.

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

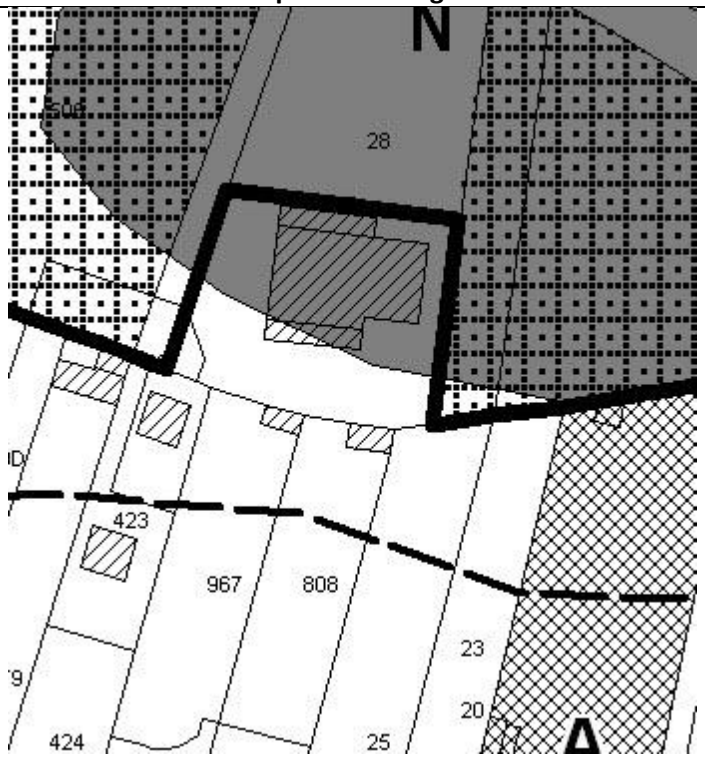
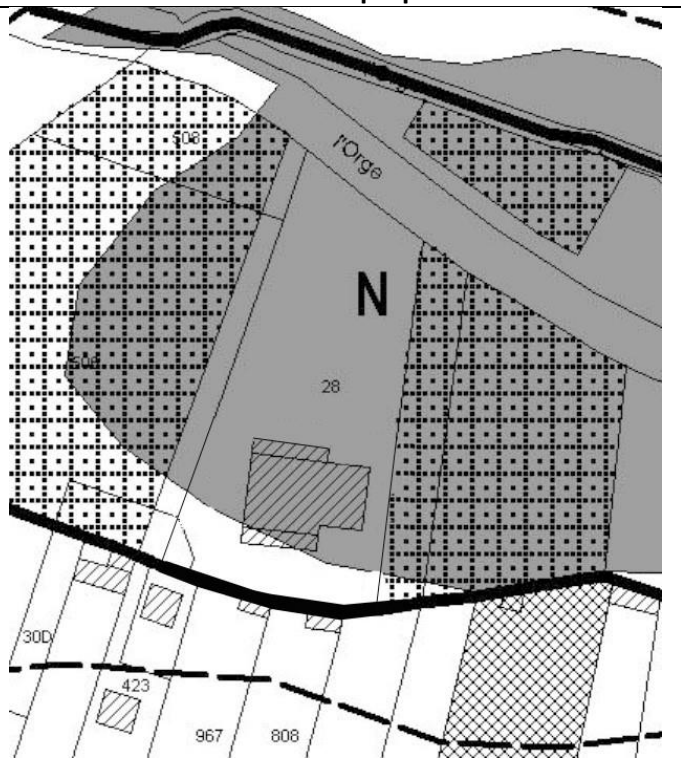
Zone UC	
Rédaction actuelle	**Rédaction proposée**
1- Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un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

Zone UE	
Rédaction actuelle	**Rédaction proposée**
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.	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.

Zones UH	
Rédaction actuelle	**Rédaction proposée**
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 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.	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 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.

C. *<u>Intégration d'une section de parcelle de la zone UH.A1 en zone N.</u>*

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

Extrait du plan de zonage actuelle	Modification proposée
	

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 recomposition 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 2è 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 réglementer 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.