



Mosaïque Urbaine



Commune de
VILLEVAUDE
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil municipal
du 20.12.2023 approuvant
la modification n°2 du PLU

Le Maire,
Nicolas MARCEAUX



[M2]1

Notice de
présentation


VILLEVAUDÉ
MONTJAY LA TOUR  BORDEAUX

SOMMAIRE

Préambule	5
Renseignements généraux	7
Justification du choix et rappel de la procédure de modification	8
Exposé des motifs & contenu de la modification	11
1 La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique	12
2 La suppression de l'emplacement réservé n°3	26
3 Modification de la zone A Urbaniser dite du "Clos Marsais"	28
4 Préservation des éléments du patrimoine	44
5 Ajustement de la zone constructible autour du château de Bizy	55
6 Modifications et ajustements du règlement	58
7 Mise à jour des annexes	99
Les évolutions générales portées au PLU	100
Compatibilité avec les documents supra-communaux	101
Procédure	105
Décision du Maire	106
Décision de l'Autorité environnementale	108
Délibération du Conseil municipal fixant les modalités de concertation	111
Délibération du Conseil municipal tirant le bilan de la concertation	112

+ 1. Préambule

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de Villevaudé
Monsieur le Maire - Nicolas MARCEAUX
27 rue Charles de Gaulle
Montjay-la-Tour
77 410 VILLEVAUDE

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Villevaudé a été approuvé le 24/01/2018.
Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée le 12/05/2021.
La présente procédure constitue la 2^{ème} modification du document.

Objet de la modification

La présente modification vise notamment à :

- Supprimer un emplacement réservé,
- Modifier le périmètre et les dispositions de la zone AU du Clos Marsais,
- Préserver des éléments du patrimoine bâti et arboré,
- Déclasser une parcelle de la zone UA,
- Ajuster le règlement pour assurer une meilleure insertion des constructions dans le paysage, apporter plus de clarté ou préciser certaines règles, supprimer les contraintes de logements aidés et d'implantation des activités agricoles et forestières en zone N, ajouter un lexique,
- Mettre à jour les annexes (SUP et périmètres de PUP).

JUSTIFICATION DU CHOIX ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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 nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/01/2018,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

Les évolutions prévues engageant notamment une réduction d'une zone urbaine et d'une zone à urbaniser, la présente procédure est donc celle de la modification dite de droit commun et sera soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-41.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 26 avril 2022.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure est donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas.

Par décision N°MRAe DKIF-2022-098 en date du 13/07/2022, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2. Cette évaluation environnementale est jointe à la présente notice et une nouvelle saisine de l'Autorité environnementale a été réalisée. Son avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Comme le prévoit les dispositions de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation. Par délibération en date du 19 avril 2023, le Conseil Municipal a fixé les modalités de la concertation. A l'issue de celle-ci, le bilan a été tiré par le même Conseil municipal. Ce bilan est joint au présent dossier.

Conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du 18 septembre au 20 octobre 2023. Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal. Le bilan des évolutions portées au dossier dans ce cadre complète le présent dossier.

Selon les dispositions des articles L153-24 du Code de l'urbanisme, la commune de Villevaudé n'étant pas couvertes par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire un mois après sa publication au portail national de l'urbanisme et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat sauf si cette dernière décide de mettre en œuvre les dispositions de l'article L153-25.

+ 2. Exposé des motifs & contenu de la modification

1 | LA MISE À JOUR DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Objet & justifications

Par courrier en date du 28 juillet 2021, le contrôle de légalité a fait part à la commune d'un certains nombres d'observations sur son document, observations relevées à l'occasion de l'examen du dossier d'approbation de la modification n°1 du PLU. Ces observations n'étant pas de nature à entacher d'illégalité la procédure, les services de l'État précisaient qu'elles pouvaient être prises en compte lors d'une prochaine évolution du document.

Parmi ces observations, les services notaient l'absence de la servitude EL11 concernant l'A104 - Francilienne ainsi que de la servitude SUP1 prenant en compte la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbure et de produits chimiques, instaurée par l'arrêté préfectoral n°15 DCSE SERV 53 en date du 3 novembre 2015.

De plus, en réponse à la notification du projet de modification n°2 aux Personnes Publiques Associées, GRT Gaz a transmis plusieurs documents pour compléter le recueil des SUP concernant leurs ouvrages.

Enfin, le Département a demandé à modifier les informations relatives à la servitude EL7 concernant la CD 105. La date de délibération est celle du 07/04/1880 et non pas du 04/04/1880.

Les évolutions portées au PLU

Évolution de la liste des SUP

Tableau récapitulatif des SUP AVANT la modification n°2

Code	Intitulé	Désignation	Libellé de l'acte
T1	Servitude relative aux voies ferrées	Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer	
PT3	Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication	Câble n°461	Code des Postes et des Télécommunications Domaine public
I3	Gaz canalisations, distribution et transport de gaz	Canalisations : -Château Landon-Villier le Bel -Villiers Le Bel- Ferolles Atilly -Chelles-Claye Souilly -Antennes poste de Villevaudé	Loi du 15/06/1906 Loi des finances 13/07/1925 Loi du 08/04/1946 Arrêté préfectoral du 13/06/1959 Arrêté préfectoral du 15/05/1975 Convention amiable
I4	Canalisation électrique	Ligne aérienne 225 kv Ligne aérienne 63 kv Ligne aérienne 400 kv Ligne souterraines (LS)	Loi su 15/06/1906 Loi du 08/04/1946 Loi des finances 13/07/1925 Conventions amiables
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles	Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT)	Arrêté préfectoral ENV 176 du 26/04/2006
EL7	Servitudes d'alignement des voies publiques	CD86 CD105 CD34	Délibérations du 28/12/1877 04/04/1880 07/04/1880 29/04/1892
PT2	Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles	Faisceau hertzien Brétigny-sur-Orge-Monthyon Faisceau hertzien Vers le Grand-Monthyon	Servitude abrogée par décret du 24/01/2005 Servitude abrogée par décret du 01/08/2005
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement	Aéroport Paris-Charles de Gaulle	Décret du 13/07/1993

Tableau récapitulatif des SUP APRES la modification n°2

Code	Intitulé	Désignation	Libellé de l'acte
T1	Servitude relative aux voies ferrées	Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer	
PT3	Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication	Câble n°461	Code des Postes et des Télécommunications Domaine public
I3	Gaz canalisations, distribution et transport de gaz	Canalisations : -Château Landon-Villier le Bel -Villiers Le Bel- Ferolles Atilly -Chelles-Claye Souilly -Antennes poste de Villevaudé	Loi du 15/06/1906 Loi des finances 13/07/1925 Loi du 08/04/1946 Arrêté préfectoral du 13/06/1959 Arrêté préfectoral du 15/05/1975 Convention amiable
I4	Canalisation électrique	Ligne aérienne 225 kv Ligne aérienne 63 kv Ligne aérienne 400 kv Ligne souterraines (LS)	Loi su 15/06/1906 Loi du 08/04/1946 Loi des finances 13/07/1925 Conventions amiables
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles	Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT)	Arrêté préfectoral ENV 176 du 26/04/2006
EL7	Servitudes d'alignement des voies publiques	CD86 CD105 CD34	Délibérations du 28/12/1877 04/04/1880 29/04/1892
PT2	Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles	Faisceau hertzien Brétigny-sur-Orge-Monthyon Faisceau hertzien Vers le Grand-Monthyon	Servitude abrogée par décret du 24/01/2005 Servitude abrogée par décret du 01/08/2005
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement	Aéroport Paris-Charles de Gaulle	Décret du 13/07/1993
EL11	Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération	A104 Section Villeparisis - Meaux	Décret du 04.06.1976
SUP1	Servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés, d'hydrocarbures et de produits chimiques	- Canalisation Villiers-le-Bel - Ferolles - Evry Gregy D500 - Canalisation Villiers-le-Bel - Ferolles - Evry Gregy 900	Arrêté préfectoral n°15 DCSE SERV 53 du 3.11.2015

Ajout à la notice des SUP

SUP 1



PREFET DE SEINE-ET-MARNE

Préfecture

Direction de la coordination
des services de l'Etat

Pôle du pilotage
des procédures d'utilité publique

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°15 DCSE SERV 53
instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques
autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits
chimiques

Commune de Villevaudé
Le Préfet de SEINE-ET-MARNE,
Officier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.555-16, R.555-30 et R.555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.121-1, L.121-2, L.122-1, L.123-1 et R.431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.122-22 et R.123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu le rapport de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie, en date du 31/08/15;

Vu l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de SEINE-ET-MARNE le 8 octobre 2015 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R.555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent,

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de SEINE-ET-MARNE ;

ARRETE

Article 1^{er}

Selon l'article L.555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émission de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

En application de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, des servitudes d'utilité publique sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire à partir des canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée au présent arrêté (1)

Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP 2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

NOTA : En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Ouvrages concernant la commune de Villevaudé (77517) :

1. **CANALISATIONS DE TRANSPORT DE DE GAZ NATUREL ET ASSIMILE EXPLOITÉES PAR LA SOCIETE GRTGAZ dont le siège social est situé 6, rue Raoul Nordling, 92270 BOIS-COLOMBES.**

Type d'ouvrage	Nom	Implantation	PMS	DN	Longueur dans la commune (en km)	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)			Influence
						SUP1	SUP2	SUP3	
Canalisation	VILLIERS LE BEL-FEROLLES-EVRY GREGY D500	ENTERRE	67.7	500	4.03517	195	5	5	traversant
Canalisation	VILLIERS LE BEL-FEROLLES-EVRY GREGY 900	ENTERRE	67.7	900	2.25854	415	5	5	traversant

Article 2

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1 :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 3

Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans l'une des zones définies à l'article 2.

Article 4

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Article 5

En application de l'article R.555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié sur le site internet de la Préfecture de SEINE-ET-MARNE et adressé au maire de la commune de Villevaudé.

Article 6

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 7

Le Secrétaire Général de la Préfecture de SEINE-ET-MARNE, le maire de la commune de Villevaudé, le Directeur Départemental des Territoires de SEINE-ET-MARNE, le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Énergie sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont ampliation leur sera adressée, ainsi qu'au Directeur Général de GRTgaz.

Fait à MELUN, le **- 3 NOV. 2015**

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture


Nicolas de MAISTRE

ANNEXE 1 : Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses concernant la commune de Villevaudé

(1) La carte des servitudes d'utilité publique annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de la Préfecture de SEINE-ET-MARNE et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie ainsi que dans la mairie de la commune concernée.

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, GRT Gaz doit être consulté :

BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com

GRTgaz - Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers

Direction des Opérations - Pôle Exploitation Val de Seine

Immeuble Clever, 7 rue du 19 mars 1962

92622 Gennevilliers Cedex

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral n° 15 N 06 SERU S3
en date du **3 NOV. 2015**

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

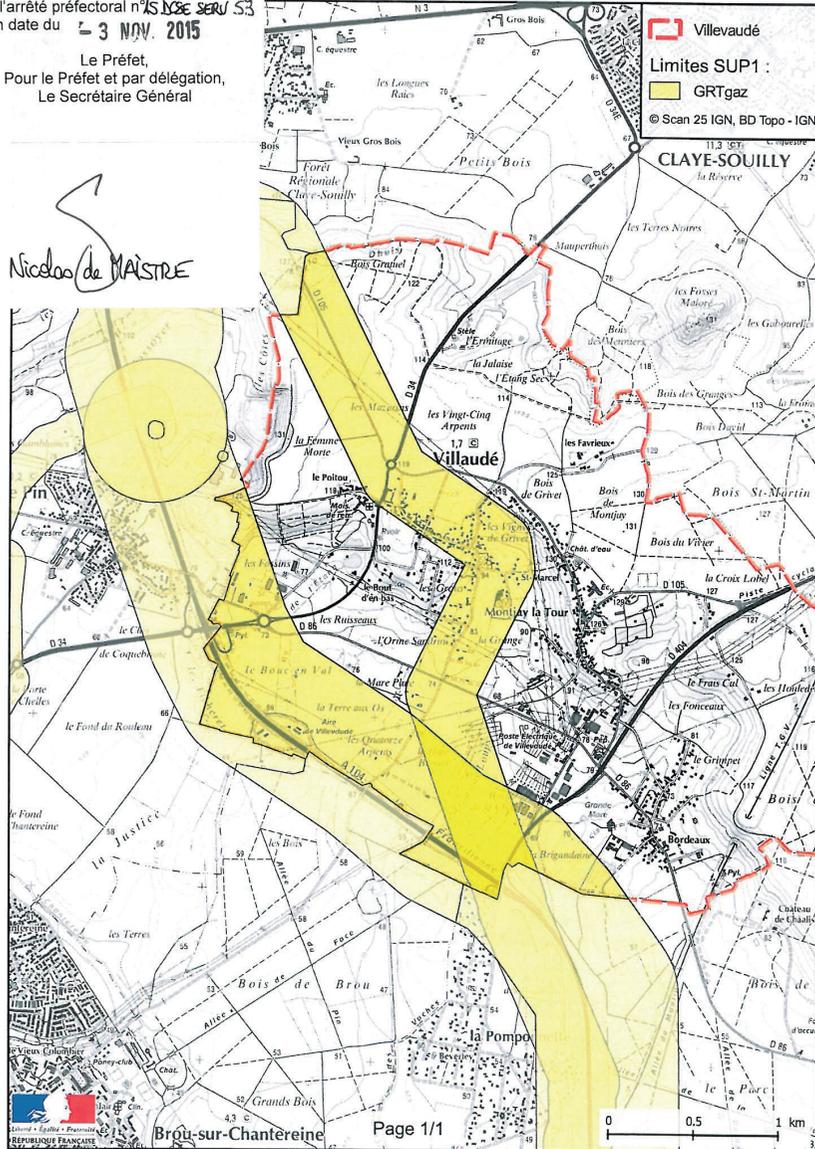


Tableau de synthèse des distances SUP

DN	Distances SUP1 (en mètre) canalisation enterrée vent 5m/s																								
	PMS (bar)																								
	4	6	10	11	16	20	25	30	35	40	45	50	55	60	67,7	75	80	85	94	96	100	110	120	150	229
80						6	7	10	10	10	15	15	15	15	15	20	20	20	20	20	25				
100						9	10	10	15	15	15	20	20	20	25	25	25	25	30	30	35				
125						15	15	15	20	20	25	30	30	30	30	35	40	40	45	45	50				
150						20	20	25	30	30	35	40	40	45	50	50	55	55	60	65	65	80			
200						20	20	25	30	35	40	40	45	50	55	60	60	70	70	75	90				
250						30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	120				
300						40	45	50	60	65	70	75	80	85	90	95	105	110	120	125	130	135	155		
350						55	65	75	80	85	95	100	105	110	120	130	135	145	150	160	190				
400						65	70	80	90	95	105	115	120	125	135	145	155	160	165	175	180	190	230		
450						55	55	95	105	115	125	135	140	150	155	165	180	185	190	205	210	225			
500						45	45	110	120	130	145	155	165	170	180	195	205	210	220	235	245	255	270		
550						50	50	125	140	150	160	175	185	195	205	220	235	240	250	265	275	290			
600						55	55	140	165	180	195	205	215	230	245	260	270	280	295	305	325				
650						65	65	175	205	215	230	240	255	270	290	300	310	330	340	340	375				
700						70	70	175	225	240	255	265	280	300	320	330	340	365	375	375	410				
750						80	80	245	260	275	290	305	330	350	360	375	395	410	410	445	445				
800						90	90	265	285	300	315	335	355	380	390	405	430	445	445	450	510				
900						105	105	310	330	350	370	390	415	440	455	470	500	510	520	545	650				
1000						120	120	355	380	400	425	445	475	505	520	540	570	590	625	745					
1050						120	120	375	400	425	450	470	505	535	555	575	610	630	630	630	650				
1100						1100	1100	400	425	450	475	500	535	565	590	610	645	670	705	840					
1200						1200	1200	445	475	505	535	560	600	635	655	680	720	730	745						

Distance SUP2 et SUP3 - canalisation enterrée = 5m quelque soit la pression, le DN et la vitesse du vent

ANNEXE 2 : Définitions

PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation

DN : Diamètre Nominal de la canalisation.

Distances SUP : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique. En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans le(s) tableau(x) de l'article 1 du présent arrêté et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté (annexe 1), les valeurs du(es) tableau(x) font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Distance SUP 1 : cette distance correspond à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement

Distance SUP 2 : cette distance correspond à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement

Distance SUP 3 : cette distance correspond à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement



FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral public (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Zone SUP n°1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n°3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).



Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite pas voir augmenter la densité de population dans les SUP de ses ouvrages, et préconise de s'éloigner autant que possible des ouvrages de transport de gaz.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.



FICHE DE RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de GRTgaz est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.**



Réflexe en cas d'accident sur une canalisation GRTgaz

En cas d'accident sur une canalisation, voici les effets possibles :

- Projections de terre, pierres et autres éléments présents dans le sol,
- Bruit intense,
- Déflagration (onde de surpression avec dégâts significatifs associés de type bris de verre),
- En cas d'inflammation, intense chaleur émise par le rayonnement de la flamme.

En cas d'accident sur une canalisation de transport de gaz haute pression, nous vous rappelons les règles de conduite à tenir,

sans fuite apparente :

- Même si seul le revêtement semble touché, ne remplacez pas. La canalisation est fragilisée et peut se détériorer rapidement en fonction des conditions d'exploitation.
- Prévenez GRTgaz, au numéro du Centre de Surveillance Régional.



- Attendez l'arrivée des techniciens de GRTgaz qui se déplaceront pour expertiser les dégâts et prendre les premières mesures.

avec une fuite apparente :

- Ne tentez pas de stopper la fuite
- En cas d'inflammation, ne tentez pas d'éteindre la flamme
- Interrompez les travaux, coupez les moteurs des engins et interdisez toute flamme, étincelle ou point chaud aux alentours de la fuite,
- Eloignez toute personne du lieu de la fuite,
- Téléphonnez immédiatement aux pompiers, gendarmerie, police,
- Puis téléphonez au n° d'urgence vert précisé sur votre compte rendu de chantier, 24h/24 et 7 jours/7, ou au numéro du Centre de Surveillance Régional
- Attendez à distance la venue des secours et des techniciens de GRTgaz.



FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION et DE PASSAGE

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturelles dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle de nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique...Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."

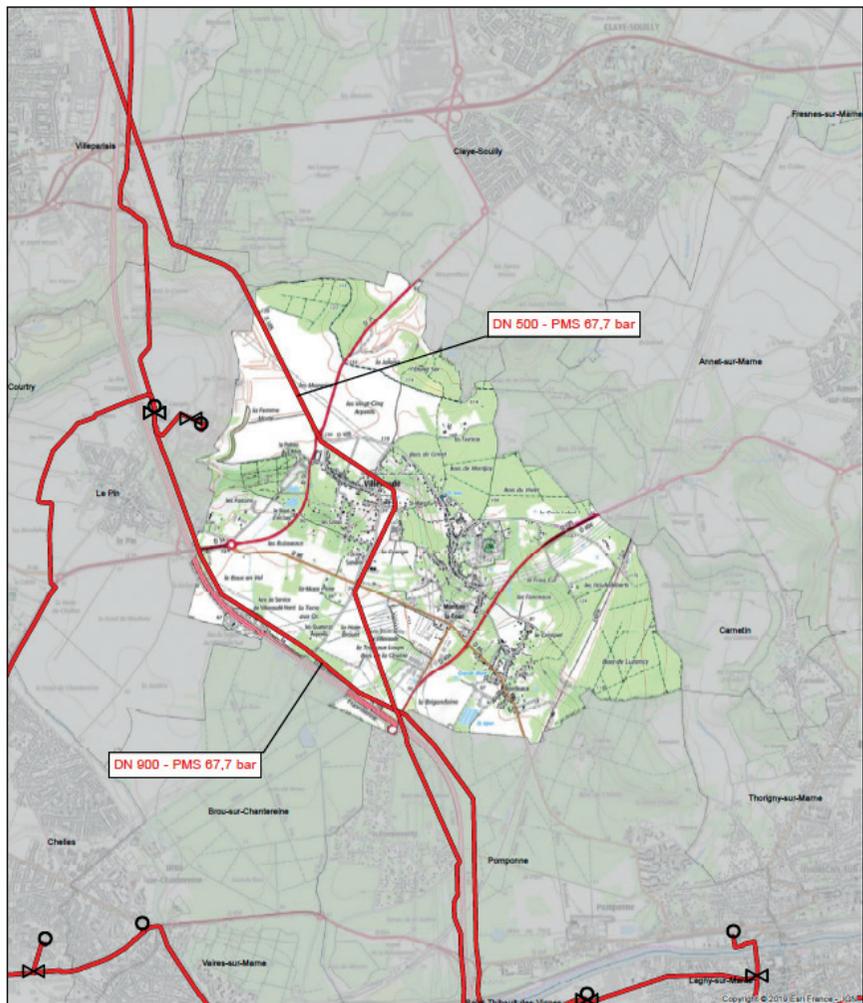
SUP13

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune : VILLEVAUDE

Code INSEE : 77517

Date d'édition : 04/08/2023



Fond de plan - SCAN25 © IGN



- Canalisations de gaz haute pression en service
- Canalisations de gaz haute pression projetées
- Poste de coupure ou de sectionnement
- Poste de livraison client ou de distribution publique
- Poste de prédétente



GRTgaz
 Direction des Opérations
 Pôle Exploitation Val de Seine
 Département Est
 14 rue Pelloutier
 Croissy Beaubourg
 77435 MARNE LA VALLEE Cedex2

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, GRT Gaz doit être consulté :

BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com

GRTgaz - Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers

Direction des Opérations - Pôle Exploitation Val de Seine

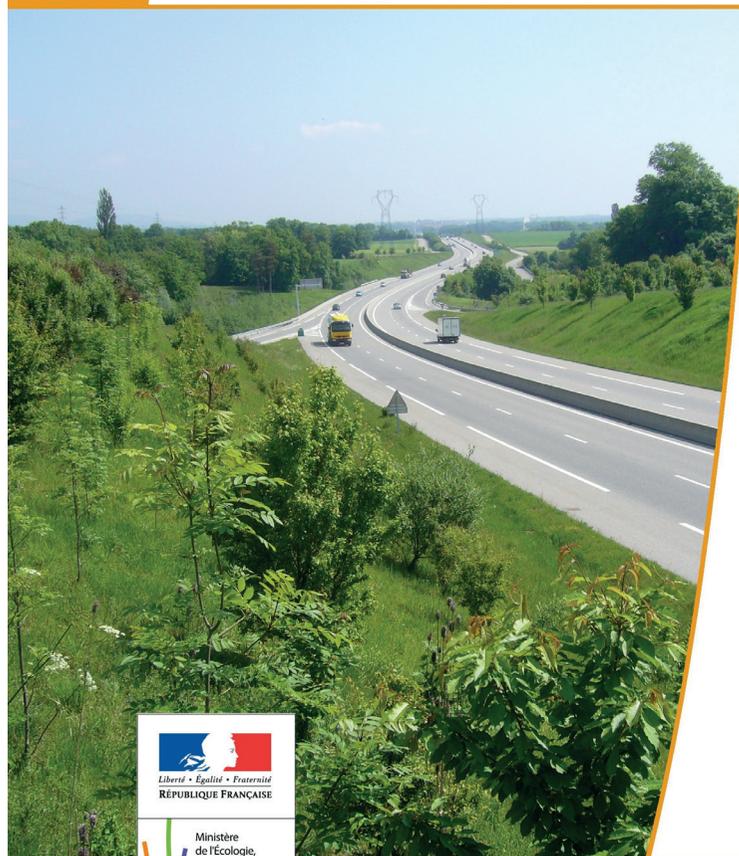
Immeuble Clever, 7 rue du 19 mars 1962

92622 Gennevilliers Cedex

Guide méthodologique
de numérisation

Servitude EL11

Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



Ministère de l'Écologie, du Développement durable,
des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

SERVITUDES DE TYPE EL11

SERVITUDES RELATIVES AUX INTERDICTIONS D'ACCÈS GREVANT LES PROPRIÉTÉS LIMITROPHES DES AUTOROUTES, ROUTES EXPRESS ET DÉVIATIONS D'AGGLOMÉRATION

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

- II - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
 - D - Communications
 - d) Réseau routier

1 - Fondements juridiques.

1.1 - Définition.

Il s'agit de servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération.

L'article L.122-1 du Code de la voirie routière définit les autoroutes comme « des routes sans croisement, accessibles seulement en des points aménagés à cet effet et réservées aux véhicules à propulsion mécanique. »

L'article L.151-1 du Code de la voirie routière définit les routes express comme « des routes ou sections de routes appartenant au domaine public de l'État, des départements ou des communes, accessibles seulement en des points aménagés à cet effet, et qui peuvent être interdites à certaines catégories d'usagers et de véhicules. »

L'article L.152-1 du Code de la voirie routière définit la déviation d'agglomération comme une route à grande circulation, au sens de l'article L.110-3 Code de la route, déviée en vue du contournement d'une agglomération.

Les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération n'ont pas d'accès direct à ces dernières. Concernant les routes express et les déviations d'agglomération, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées.

1.2 - Références législatives et réglementaires.

Anciens textes :

- article 3 de la Loi n° 55-435 du 18 avril 1955 portant statut des autoroutes et articles 4 et 5 de la Loi n°69-7 du 3 janvier 1969 relative aux voies rapides et complétant le régime de la voirie nationale et locale abrogées par la Loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative);
- Décret n° 70-759 du 18 août 1970 portant règlement d'administration publique et relatif aux voies rapides et complétant le régime de la voirie nationale et locale abrogé par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire).

Textes en vigueur :

- articles L. 122-2, L.151-3, L.152-1 et L.152-2 du Code de la voirie routière.

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires.

Bénéficiaires	Gestionnaires
<ul style="list-style-type: none"> - MEEDDTL, - Conseils généraux, - Communes, - Concessionnaires. 	Suivant le type de route : <ul style="list-style-type: none"> - MEEDDTL, - Conseils généraux, - Communes, - Concessionnaires.

1.4 - Procédures d'instauration, de modification ou de suppression.

La servitude s'applique directement sans qu'une mesure réglementaire (décret ou arrêté) ne soit nécessaire.

1.5 - Logique d'établissement.

1.5.1 - Les générateurs.

- une autoroute,
- une route express,
- une déviation d'agglomération.

1.5.2 - Les assiettes.

Les parcelles des propriétés riveraines par rapport au générateur.

2 - Bases méthodologiques de numérisation.

2.1 - Définition géométrique.

2.1.1 - Les générateurs.

Le générateur est de type linéaire. Il représente l'axe de la route (express, autoroute, déviation d'agglomération).

Pour les aires de péage, le générateur est de type surfacique.

2.1.2 - Les assiettes.

L'assiette est de type surfacique. C'est un polygone délimité par les parcelles de propriétés riveraines.

2.2 - Référentiels géographiques et niveau de précision.

Référentiels : De préférence, la composante topographique ou parcellaire du référentiel à grande échelle (BD TOPO, BD PARCELLAIRE).

Précision : Échelle de saisie maximale, celle du cadastre
Échelle de saisie minimale, 1/ 5000
Métrique suivant le référentiel

3 - Numérisation et intégration.

3.1 - Numérisation dans MapInfo.

3.1.1 - Préalable.

Télécharger à partir du site du PND Urbanisme (http://ads.info.application.i2/rubrique.php?id_rubrique=178) les documents suivants :

- la documentation sur la structure des fichiers MapInfo,
- les modèles de fichiers MapInfo (actes, générateurs, assiettes, liens sup / communes).

3.1.2 - Saisie de l'acte.

Cette servitude n'étant instituée par aucun acte, sa saisie informatique est sans objet (cf §1.4).

3.1.3 - Numérisation du générateur.

■ Recommandations :

Privilégier :

- la numérisation au niveau départemental et non à la commune (autoroute, route express ou une déviation d'agglomération s'étend généralement sur plusieurs communes),

■ Précisions liées à GéoSUP :

1 seul type de générateur est possible pour une sup EL11 :

- une polyligne : correspondant au tracé de l'autoroute, de la route express, de la déviation d'agglomération.

Remarque : plusieurs générateurs de type linéaire sont possibles pour une même servitude EL11 (ex. : embranchement route express).

■ Numérisation :

Ouvrir le fichier XX_SUP_GEN.tab puis l'enregistrer sous le nom **EL11_SUP_GEN.tab**.

Le générateur est de type linéaire :

- dessiner la route express ou la déviation d'agglomération à l'aide de l'outil polyligne  (trait continu, couleur noir, épaisseur 1 pixel).

Si plusieurs générateurs sont associés à une même servitude :

- dessiner les différents générateurs à l'aide des outils précédemment cités puis assembler les en utilisant l'option Objets / Assembler. Penser ensuite à compacter la table MapInfo.

Remarque : ne pas assembler des générateurs de types différents (ex. : un point avec une surface). Les générateurs assemblés doivent être similaires pour pouvoir être importés dans GéoSUP.

■ Saisie des données alphanumériques associées :

Saisir les données alphanumériques liées à la création du générateur conformément aux consignes de saisie figurant au **chapitre 3** du document **Structure des modèles mapinfo.odt**.

Si plusieurs générateurs sont associés à une même servitude le champ NOM_SUP devra être saisi de façon similaire pour tous les objets créés. En revanche le champ NOM_GEN devra être saisi de façon distinct.

Pour différencier le type de représentation graphique du générateur dans GéoSUP (route express ou déviation d'agglomération), le champ CODE_CAT doit être alimenté par un code :

- **EL11** pour les routes express ou déviation d'agglomération.

3.1.4 - Création de l'assiette.

■ Précisions liées à GéoSUP :

1 seuls type d'assiette est possible pour une sup EL11 :

- une surface : correspondant à l'emprise de la zone d'interdiction d'accès d'une autoroute route express ou déviation d'agglomération.

■ Numérisation :

L'assiette d'une servitude EL11 est une zone d'interdiction tracée autour du générateur :

- une fois la numérisation des générateurs entièrement achevée, faire une copie du fichier EL11_SUP_GEN.tab et l'enregistrer sous le nom EL11_ASS.tab,
- ouvrir le fichier EL11_ASS.tab puis créer un tampon de x mètres en utilisant l'option Objet / Tampon de MapInfo.

Modifier ensuite la structure du fichier EL11_ASS.tab conformément aux consignes de saisie figurant au chapitre 4 du document Structure des modèles mapinfo.odt tout en gardant les champs NOM_SUP, CODE_CAT, NOM_GEN.

▪ **Saisie des données alphanumériques associées :**

Saisir les données alphanumériques liées aux générateurs conformément aux consignes de saisie figurant au **chapitre 4** du document **Structure des modèles mapinfo.odt**.

Important :

Pour différencier le type de représentation graphique du générateur dans GéoSup (route express ou déviation d'agglomération), le champ CODE_CAT doit être alimenté par un code :

- **EL11** pour les routes express ou déviation d'agglomération.

Pour différencier le type d'assiette dans GéoSup (...), le champ TYPE_ASS doit être en adéquation avec le type de catégorie saisi dans le champ CODE_CAT :

- pour la catégorie **EL11 - Voies express, déviations** le champ **TYPE_ASS** doit être égale à **Zone d'interdiction d'accès** (respecter la casse).

3.1.5 - Lien entre la servitude et la commune.

Ouvrir le fichier XX_LIENS_SUP_COM.tab puis l'enregistrer sous le nom **EL11_SUP_COM.tab**.

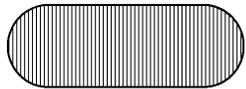
Saisir toutes les communes impactées par l'emprise (assiette) de la servitude, conformément aux consignes de saisie figurant au **chapitre 5** du document **Structure des modèles mapinfo.odt**.

3.2 - Règles de nommage des données attributaires.

Reste à définir.

3.3 - Sémiologie.

Type de générateur	Représentation cartographique	Précision géométrique	Couleur
Linéaire (ex. : une route express)		Polyligne double et discontinue de couleur noire et d'épaisseur égal à 2 pixels	Rouge : 0 Vert : 0 Bleu : 0

Type d'assiette	Représentation cartographique	Précision géométrique	Couleur
Zone tampon (ex. : une emprise de route express)		Zone tampon composée d'une trame verticale de couleur noire et transparente Trait de contour continu de couleur noire et d'épaisseur égal à 3 pixels	Rouge : 0 Vert : 0 Bleu : 0

3.4 - Intégration dans GéoSup.

Importer les fichiers MapInfo dans l'ordre suivant :

- les actes,
- les sup et les générateurs,
- les assiettes,
- les liens sup / communes.

conformément aux consignes figurant **aux chapitres 4, 5, 6, et 7** du document **Import_GeoSup.odt**.

La servitude EL11 s'applique aux abords de l'A104 dont la délimitation est donnée ci-dessous à titre indicatif. Les plans précis de la servitude EL11 n'étant pas disponible, la délimitation ci-après ne vaut pas délimitation de la servitude. Elle vise seulement à localiser l'A104 sur le territoire communal. Celle-ci se situe entre les communes du Pin au Sud-ouest et de Pomponne au Sud du territoire communal.



LOCALISATION DE L'A104, VOIE SUR LAQUELLE S'APPLIQUE LA SERVITUDE EL11 SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

2 | LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3

Objet & justifications

Comme il était indiqué dans le rapport de présentation du PLU, l'emplacement réservé n°3 visait à permettre la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

Or, il se trouve que la nouvelle station se réalisera finalement sur l'emplacement de l'actuelle STEP.

L'emplacement réservé apparaît donc inutile et doit être supprimé.

Cette suppression permet en outre de retirer 4 950m² de consommation foncière par le projet de PLU, laquelle avait été pointée par les services de l'État dans le courrier du 28 juillet 2021 précédemment cité (voir point 1). En effet, ce courrier indiquait que la consommation foncière liée à cet ER3 avait été omise dans le calcul de la consommation foncière en extension offerte par les dispositions du SDRIF. Il était donc demandé d'actualiser le rapport de présentation en ce sens.

La suppression de cette emplacement réservé et de la consommation inhérente rendent finalement les calculs corrects et il n'apparaît plus nécessaire de réaliser une mise à jour complémentaire.

L'emplacement réservé n°3 à destination d'installation d'intérêt général sur une surface de 4950 m². L'objectif est de créer une station d'épuration afin de pouvoir gérer l'assainissement de la commune.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU // P. 207

Les évolutions portées au PLU

Évolution du tableau des ER

Tableau des ER AVANT la modification n°2

N°	Superficie	Destination	Bénéficiaire
1	5000 m ²	Elargissement de la voirie	Commune de VILLEVAUDE
2	2550 m ²	Elargissement de la voirie	Commune de VILLEVAUDE
3	4950 m ²	Installation d'intérêt général	Commune de VILLEVAUDE
4	350 m ²	Elargissement de la voirie	Commune de VILLEVAUDE
5	150 m ²	Elargissement de la voirie	Commune de VILLEVAUDE
6	14 300 m ²	Création d'un cheminement piéton entre Claye-Souilly et Villevaudé	Commune de VILLEVAUDE

Tableau des ER APRES la modification n°2

N°	Superficie	Destination	Bénéficiaire
1	5000 m ²	Elargissement de la voirie	Commune de VILLEVAUDE
2	2550 m ²	Elargissement de la voirie	Commune de VILLEVAUDE
3	4950 m²	Installation d'intérêt général	Commune de VILLEVAUDE
4	350 m ²	Elargissement de la voirie	Commune de VILLEVAUDE
5	150 m ²	Elargissement de la voirie	Commune de VILLEVAUDE
6	14 300 m ²	Création d'un cheminement piéton entre Claye-Souilly et Villevaudé	Commune de VILLEVAUDE

Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°2



Zonage APRES la modification n°2



3 | MODIFICATION DE LA ZONE A URBANISER DITE DU "CLOS MARSAIS"

Objet & justifications

La municipalité a souhaité, par le biais de la présente modification, revoir sa principale zone AU soumise à OAP "Le Clos Marsais".

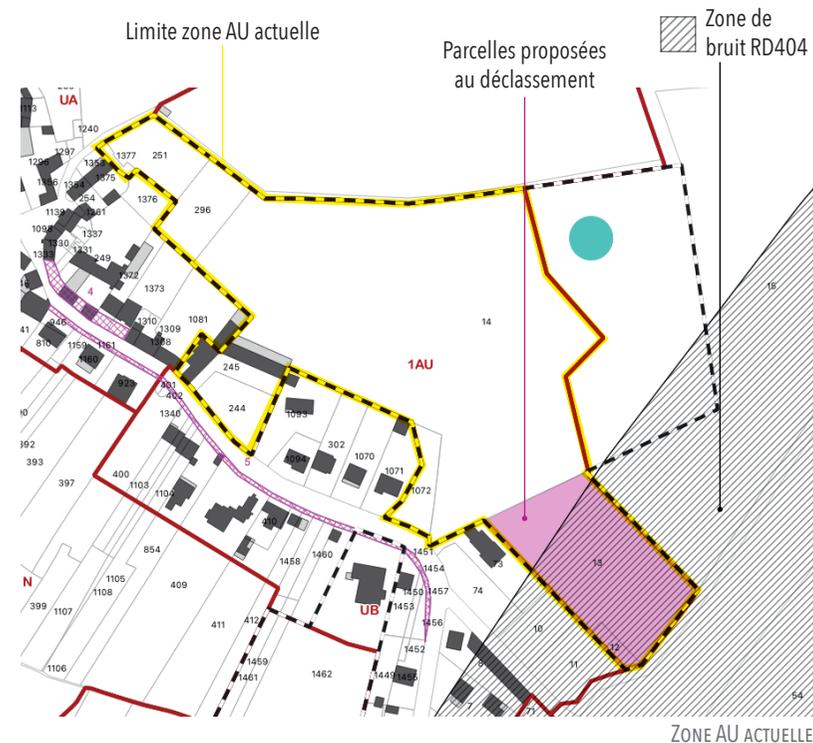
Tout d'abord, il s'agit de revoir le périmètre de la zone AU afin de retirer les parcelles ZH12 et ZH13. En effet, ces deux parcelles qui avaient été incluses initialement dans la zone AU apparaissent finalement peu pertinentes pour l'accueil de nouveaux logements et ce pour plusieurs raisons :

- Elles entraînent la réalisation d'une desserte en impasse et en second rideau, étendant le tissu urbain actuel, ce qui est peu idéal pour le fonctionnement global du site et pour intégrer les futurs habitants au village. Cela conduira à créer une sorte d'enclave isolée qui sera renforcée par le relief descendant du terrain à cet endroit, en complète rupture avec le reste de la zone,
- Elles sont situées dans la zone de bruit de la RD404 (voir délimitation ci-contre),
- La présence des lignes électriques sur le site, en entrée de ces deux parcelles, repoussait les futures constructions à l'extrémité du site, en rupture avec le reste de la zone et en bordure immédiate de la RD404,
- Elles sont occupées par un espace boisé en bordure de la RD404 qui, aujourd'hui permet d'intégrer les constructions actuelles dans le paysage et de limiter la propagation du bruit (voir images ci-dessous).

La surface de la zone AU passe ainsi de 3,2ha à 2,7ha, soit une réduction de 0,5ha. La surface de l'OAP quant à elle, qui intègre la zone humide située à l'Est du site, passe d'une superficie de 4,2ha à 3,7ha.

Ensuite, l'OAP est redessinée et, si le principe reste globalement le même, elle intègre de nouvelles dispositions visant à :

- Renforcer la mise en valeur de la zone humide et de ses abords et la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales,
- Assurer la réalisation des constructions en dehors des secteurs de passage des lignes électriques, lesquels pourront être aménagés en zone naturelle de promenade, recevoir les aménagements dédiés à la gestion des eaux pluviales ou encore intégrer des espaces de stationnement,



OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE ACTUEL

Source : Google et Google Street view

- Multiplier les connexions avec les cheminements piétons existants pour assurer la porosité du site et la continuité avec les espaces existants,
- Créer une centralité au cœur de la zone afin de favoriser la convivialité et les rencontres au sein du nouveau quartier,
- Revoir l'organisation de l'entrée ouest en proposant une perspective paysagère à maintenir vers le cœur de la zone pour créer une connexion visuelle depuis la rue vers le nouveau quartier et ainsi créer du lien avec l'existant,
- Déplacer la réalisation de logements collectifs/intermédiaires en entrée de zone Ouest, dans la continuité de l'existant. En poursuivant les implantations traditionnelles à l'alignement et en restant dans le prolongement d'habitations en R+1 voire R+1+c présentes dans la rue, le nouveau bâtiment saura s'intégrer dans le paysage.



VUE DE LA RUE DE LA TOUR DEPUIS LA FUTURE ENTRÉE OUEST

Source : Google Street view

La création d'une maison intergénérationnelle initialement envisagée est supprimée. Si la commune reste favorable à ce type de projet, elle estime que son territoire n'est pas le plus apte à recevoir ce type d'équipement. En effet, elle ne possède pas de commerces de proximité, une faible desserte en transport en commun et un faible taux d'équipements de santé, ce qui n'en fait pas un territoire privilégié pour des personnes âgées par exemple, ni pour des très jeunes couples en début de parcours résidentiels avec un faible taux de motorisation.

Enfin, la programmation associée est également modifiée pour prendre en compte cette réduction de surface et les nouveaux objectifs pour cette zone. En particulier, les objectifs précédemment affichés pour cette zone, qui était d'environ 60 logements (30 collectifs + 30 individuels) et d'une maison intergénérationnelle (nombre de logements prévus non précisé), apparaissaient surdimensionnés au regard de la capacité des voies de circulation existantes. Car en l'état, les deux points d'accès à la zone se feront sur la rue de la Tour, une rue au profil hétérogène qui se fait de plus en plus étroite à mesure qu'elle se dirige vers le cœur de bourg avec des secteurs où la chaussée peine à atteindre les 4,5m. Au droit de la zone AU, la chaussée est large d'environ 5m et pour la sortie Est, se situe dans un virage relativement serré. C'est pourquoi, il n'était pas envisageable de d'accueillir autant de logements, et donc le double de véhicules, sur cette zone. D'autant que l'un des objectifs du PADD est de "sécuriser la rue de la Tour" qui reçoit déjà un trafic important sans être suffisamment adaptée.

Ainsi, la nouvelle orientation prévoit, dans le respect des objectifs de diversification de l'offre de logements portés par le PADD, l'accueil de :

- 12 à 15 log. en collectifs/intermédiaire,
- 20 à 26 log. individuels.

Soit un total de 32 à 41 logements à l'échelle de la zone.



NOUVELLE OAP PROPOSÉE POUR LE SITE (VERSION SOUMISE À CONSULTATION)

Sur les 2,7ha de la zone AU modifiée, environ 7 000m² (25%) sont grevés par la présence des lignes électriques et sont donc réservés à des aménagements paysagers, gestion des eaux pluviales, stationnements paysagers...

Les 2ha restant seront consacrés à l'accueil des futures constructions. En soustrayant 20% pour la voirie, les aménagements paysagers et espaces collectifs, la densité nette prévue pour les logements s'élèvera à 20/25 log/ha. Une densité comparable et cohérente avec le tissu urbain de Villevaudé et les capacités de ses infrastructures.

Au global, les OAP prévues sur Villevaudé devraient permettre l'accueil de 47 à 53 logements.

Les dispositions de cette évolution restent compatibles avec le PADD puisqu'elles conservent les objectifs de mixité de l'offre de logements future. En effet, le PADD de Villevaudé ne comporte pas d'objectifs de logements à réaliser mais un objectif foncier et plusieurs objectifs de mixité de la future offre de logements :

Extrait de la page 7 du PADD "DÉMOGRAPHIE, HABITAT ET AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE. Préserver le cadre traditionnel de Villevaudé" :

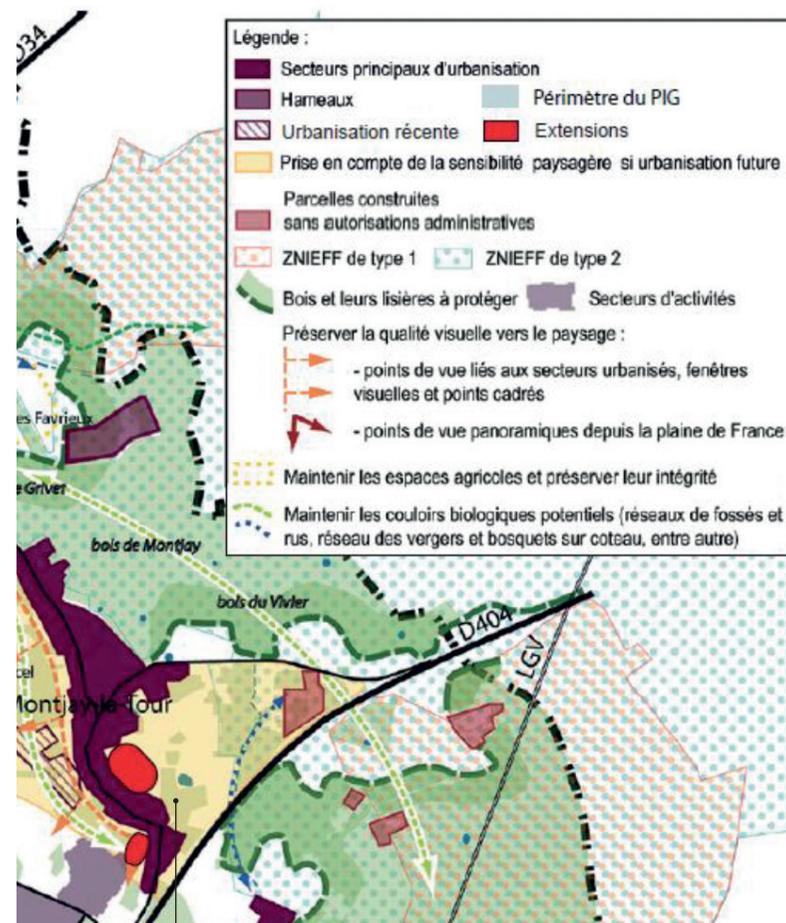
"- Ouvrir à l'urbanisation sur 3,6 hectares :

- Des petits et moyens logements en location et accession pour répondre à la décohobitation des jeunes, accueillir de jeunes ménages et maintenir les personnes âgées
- Un parc locatif afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et proposer une solution de logements adaptée à chaque ménage
- Densifier l'habitat et produire des logements individuels et en petits collectifs, plus accessibles aux ménages modestes."

La suppression des terrains évoqués abaisse la consommation foncière de 0,5ha et réajuste l'objectif de logement en conséquence. Néanmoins, l'objectif affiché du PADD qui vise à diversifier l'offre de logements en prévoyant de l'individuel et du collectif, des locatifs et de l'accession reste des objectifs forts affichés dans l'OAP.

Cette évolution répond également aux objectifs de traitement des franges urbaines et en particulier dans les secteurs de sensibilité paysagère tout comme la lutte contre l'étalement urbain et l'urbanisation diffuse qui sont aussi des objectifs du PADD. Recentrée autour des constructions actuelles, la nouvelle délimitation de la zone est plus cohérente en termes de paysage mais aussi d'intégration urbaine et de continuité avec l'espace urbain actuel.

Quant au SDRIF, s'agissant d'une diminution de la zone et par conséquent de l'enveloppe d'extension globale de la commune (qui s'élève donc désormais non plus à 6,8 ha mais à 6,3ha), il n'y a pas d'incompatibilité à relever.



EXTRAIT DE LA CARTE DU PADD P. 5 "ENVIRONNEMENT : PROTÉGER LES PAYSAGES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES"

Source : PLU en vigueur

Secteur d'extension supprimé inscrit dans une zone de sensibilité paysagère

Toutes les évolutions et dispositions détaillées dans les pages précédentes restent en place, **toutefois à l'issue des différentes consultations prévues dans le cadre de la procédure de modification (notification aux PPA, avis de l'Autorité environnementale, enquête publique), la zone du "Clos Marsais" a été reclassée en zone 2AU**, c'est-à-dire une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une décision du Conseil municipal et une nouvelle procédure de modification du PLU.

En effet, suite à l'avis de la MRAe d'Ile-de-France (Mission Régionale d'Autorité environnementale), de l'ARS (Agence Régionale de Santé) d'Ile-de-France, et de la commissaire-enquêteur, la municipalité a décidé de suspendre les possibilités d'urbanisation de la zone dans l'attente d'informations complémentaires concernant les risques, en particulier les risques d'exposition aux champs électromagnétiques, et d'une meilleure prise en compte de ces risques dans le projet d'aménagement.

Le risque sanitaire lié à l'exposition aux champs électromagnétiques provient des quatre lignes haute tension (trois de 63KV et une de 225KV) qui traversent le terrain de l'OAP (avec une cinquième ligne (400 KV) à proximité). Les mesures réalisées (2019) sur le site ont relevé des valeurs supérieures à 0,2 μ T (microtesla) et jusqu'à 0,55 μ T pour le point le plus exposé, sur une large partie du terrain (voir carte ci-contre). La MRAe et l'ARS consultées dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU ont toutes deux rappelé que l'Anses (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) dans un avis de 2019 avait réitéré ses conclusions quant à une association possible entre l'exposition aux champs électromagnétiques et le risque, à long terme, de leucémie chez l'enfant, notamment dans des secteurs dont les niveaux, moyennés sur 24h, étaient supérieurs à 0,2 μ T ou 0,4 μ T¹.

Dans ce contexte le CIRC (Centre International de Recherche sur le Cancer) a classé en 2002 le champ magnétique de fréquences 50/60 Hz comme cancérigène possible pour l'homme au-delà d'une exposition moyenne sur 24h de 0,4 μ T².

Si toutefois, les mécanismes d'action biologiques et les liens de causalité n'ont cependant pas pu être mis en évidence jusqu'à maintenant et que d'autres études récentes tendent à démontrer un risque faible et imprécis (voir également le sujet dans l'évaluation environnementale), l'ARS, dans son courrier adressé à la commune le 9 novembre 2023, rejoint l'avis de la MRAe³ quant à la prudence à avoir dans les projets d'urbanisation à proximité des lignes à haute tension et sur la nécessité de prendre toutes les précautions nécessaires pour que le nombre de personnes sensibles exposées aux champs électromagnétiques de plus de 0,2 μ T soit limité.

Ces différents avis ont été suivis, à l'issue de l'enquête publique, par la commissaire-enquêteur qui a mis une réserve sur la programmation de la construction de logements sur ce site du "Clos Marsais" et a demandé à la collectivité de "renoncer en l'état" au projet de construction tant que le risque lié aux champs électromagnétiques, soulevé par ses différentes instances n'était pas totalement levé.



Figure 5: secteur de l'OAP
En bleu le périmètre d'exposition à + de 0,4 μ T et en rouge le périmètre d'exposition entre 0,2 et 0,4 μ T.
Source : MRAe IdF, sur la base du dossier fourni par la Commune.

SECTEURS DU PROJET SOUMIS À PLUS DE 0,2 μ T SELON LES DONNÉES DE 2019

Source : Avis n° MRAe APPIF-2023-058 en date du 12/07/2023 sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n°2

¹ Avis de l'Anses d'avril 2019 « Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences », rapport d'expertise collective, édition scientifique. <https://www.anses.fr/fr/system/files/AP2013SA0038Ra.pdf>

² Champs magnétiques de très basses fréquences 50-60 Hz : quelles valeurs limites d'exposition retenir ? J. Lambrozo, M. Souqes, I. Magne, servicedes études médicales d'EDF

³ Avis n° MRAe APPIF-2023-058 en date du 12/07/2023 sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n°2

A la lumière de ces informations et recommandations sur ce risque, lequel avant la présente modification n°2 n'avait jamais été évoqué ni porté à la connaissance de la collectivité, la municipalité souhaite que le futur projet puisse apporter des justifications quant à la manière dont ce risque a été pris en compte, intégré au projet et quant aux mesures mises en œuvre pour protéger au mieux les populations futures. C'est pourquoi, elle a choisi de ne pas renoncer définitivement à cette zone, notamment parce que celle-ci porte des objectifs pris dans le PADD (en particulier démographique), mais "en l'état" comme le formule la commissaire-enquêteur, il n'était pas envisageable pour la collectivité de maintenir son urbanisation et l'accueil de 30 à 40 logements, alors qu'un risque sanitaire pour les futurs habitants a été mis en avant. La prise en compte de ce risque doit donc conduire les choix d'aménagement futur de la zone et non l'inverse. Le classement en zone 2AU permet donc de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone, et notamment à la prise en compte de ce risque. Ces éléments et attentes vis à vis du risque ont été portés dans l'OAP, laquelle affiche également graphiquement la présence des secteurs d'exposition aux champs électromagnétiques.

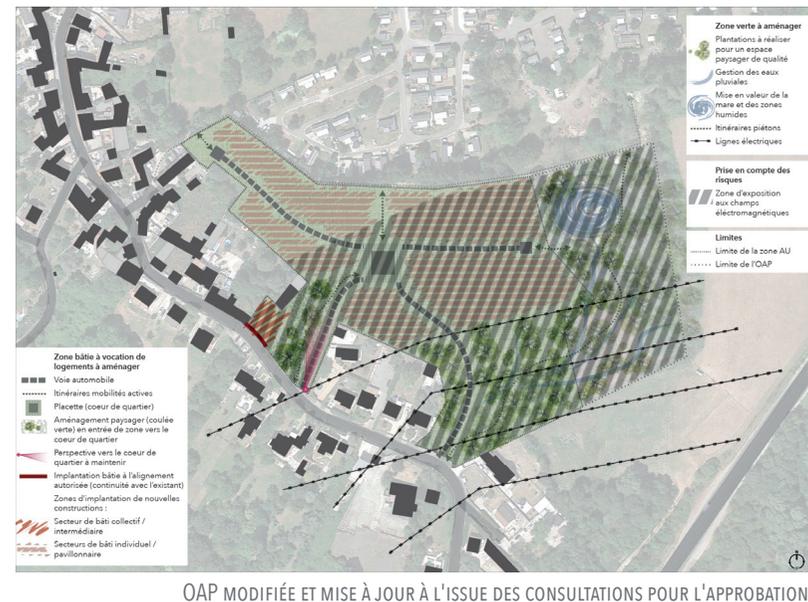
Trois autres points présentent aujourd'hui des insuffisances et/ou incertitudes. Mis en avant par la commissaire-enquêteur, ils ont aussi contribué au choix du classement en zone 2AU :

- La desserte par la rue de la Tour,
- La pollution des sols : le passé industriel du site a révélé la présence d'anciens dépôts de déchets,
- La prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles, la zone étant située en aléa fort.

Concernant la desserte, et comme cela a déjà été évoqué précédemment, la rue de la Tour supporte d'ores et déjà un trafic important, lequel continue de s'accroître et elle n'est donc pas, à ce jour, suffisamment adaptée pour recevoir un trafic supplémentaire. Il n'y a pas de solution évidente à cette problématique, néanmoins, il est certain que l'accueil de 30 à 40 logements sur le site poursuivra l'engorgement de cette rue et accentuera les risques d'accidents, même mineurs. Aussi, il est souhaitable que le projet s'assure, en amont, que le trafic supplémentaire qu'il va induire puisse être absorbé de façon satisfaisante par la voirie existante. Le cas échéant, des solutions alternatives de desserte et/ou des mesures visant à limiter le nombre de véhicules sur le site devront être recherchées.

Concernant le risque de pollutions du sol, celui-ci est principalement lié à la présence d'anciens dépôts de déchets sur le site. Une étude de 2017 a notamment révélé des valeurs dépassant celles autorisées, notamment dans la partie nord du site. Aussi, des investigations complémentaires doivent être menées en amont de tout projet afin de justifier de la présence ou non de pollution dans le sol. Si pollution il y a, il sera attendu du projet la mise en sécurité du site et de ses abords, et la mise en place, si nécessaire, de mesures de gestion pérennes de cette pollution.

Sur le risque retrait-gonflement des argiles, la zone s'inscrit dans la partie du territoire soumis à un aléa fort. Aussi, le projet d'aménagement doit tenir compte de ce risque et, dans le cadre de l'implantation des constructions, il doit présenter des garanties de la stabilité du sol afin de préserver les futurs biens de ce risque.



OAP MODIFIÉE ET MISE À JOUR À L'ISSUE DES CONSULTATIONS POUR L'APPROBATION

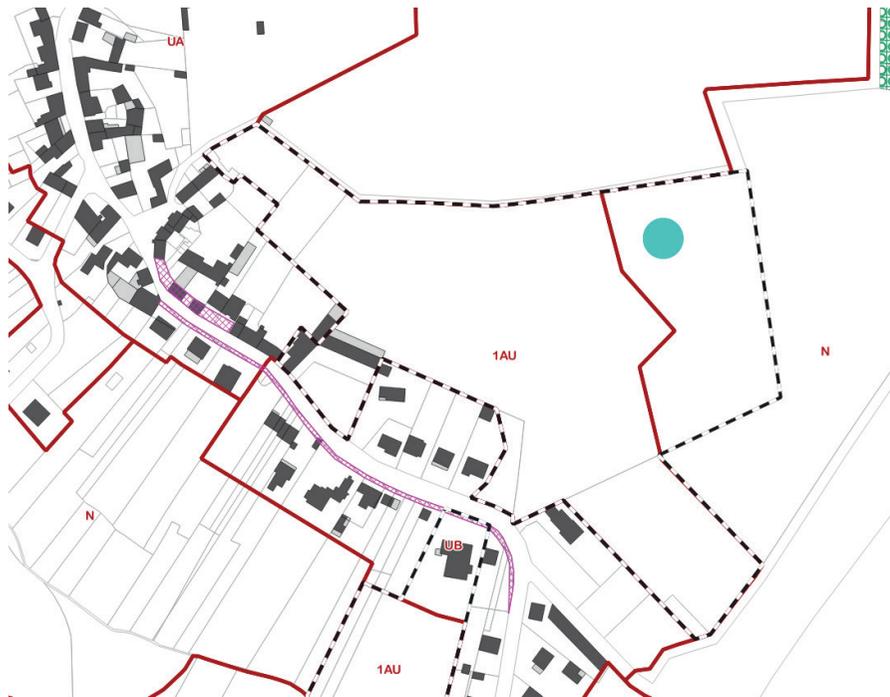
Ces quatre points et les prescriptions associées ont été ajoutés à l'OAP. Le schéma de principe d'aménagement et les dispositions de l'OAP détaillés dans les pages précédentes seront à adapter dans le cadre de la future modification pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone selon les mesures qui auront été prises pour assurer des conditions satisfaisantes de desserte et de protections des biens et des personnes face aux différents risques.

La décision du classement en 2AU vise donc à "réserver" son urbanisation, dans l'attente d'un projet qui présentera des conditions satisfaisantes de desserte et de protections des biens et des personnes face aux différents risques.

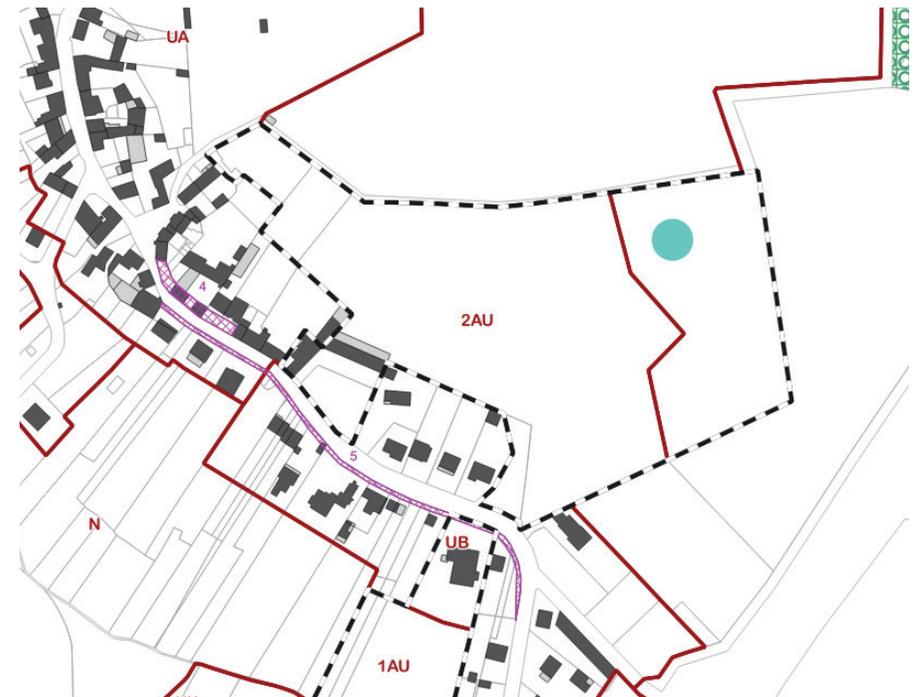
Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°2



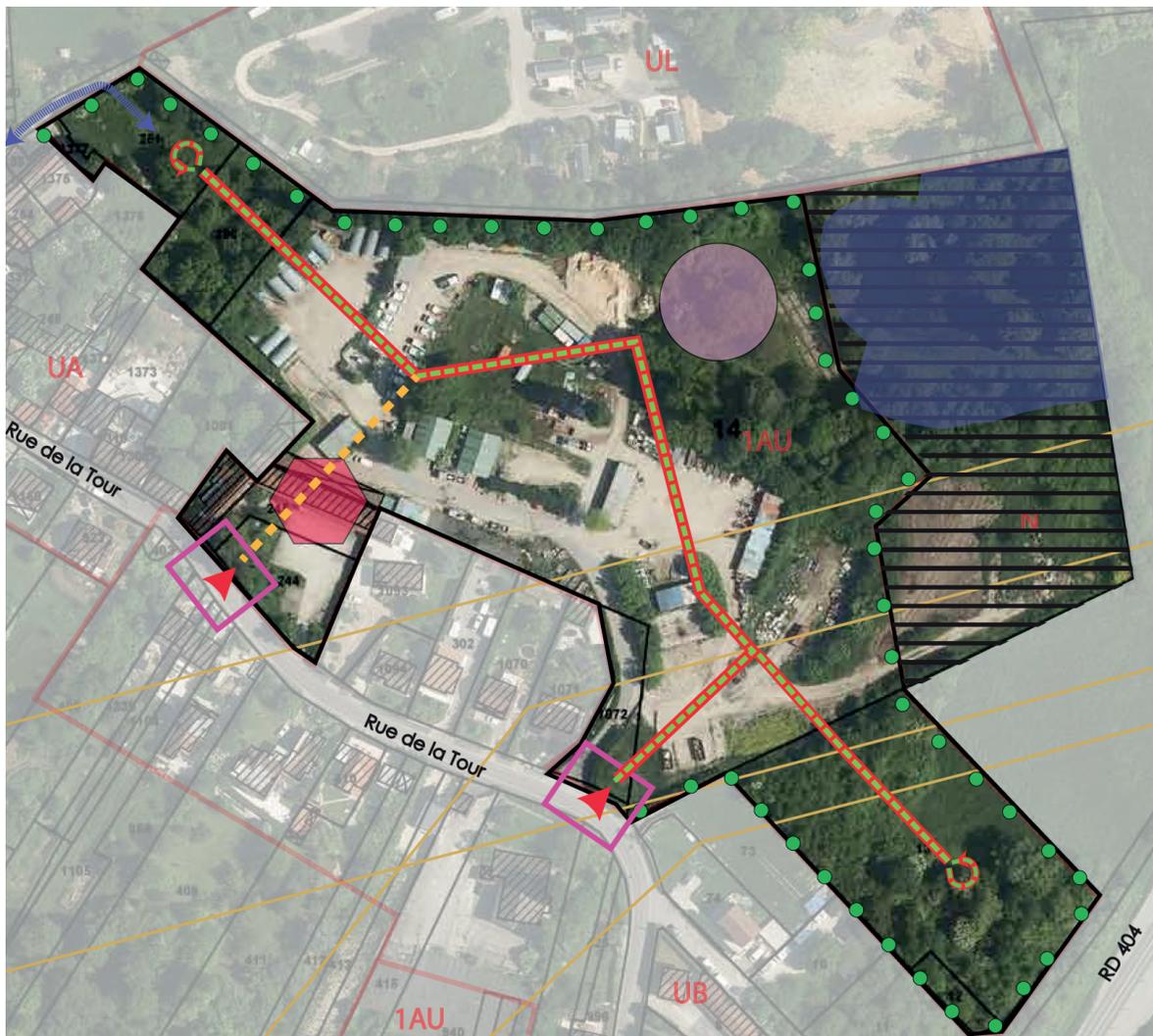
Zonage APRES la modification n°2



Évolution de l'OAP

Évolution graphique

OAP graphique AVANT la modification n°2



OAP SCHEMA DE PRINCIPLE LE CLOS MARSAIS

Les terrains situés dans l'Opération d'Aménagement et de programmation sont ouverts à l'urbanisation, suivant le schéma de principe ci-joint.

-  Périmètre de l'OAP, 4,2 ha,
 -  Principe de création d'accès véhicule à la zone,
 -  Principe de création d'une voie à double sens accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier,
 -  Principe de création de places de retournement
 -  Principe de voie urbaine de liaison
 -  Principe de création d'un cheminement piétonnier,
 -  Principe de sécurisation du carrefour,
 -  Principe de frange paysagère,
- Programmation:
- Prévoir la création de 30 logements individuels,
 -  Prévoir la création d'une maison inter-générationnelle,
 -  Prévoir la création de 25 à 30 logements collectifs,
 -  Prendre en compte les lignes électriques lors de l'aménagement de la zone, privilégier le stationnement,
 -  Principe d'aménagement d'un parc naturel
 -  Mettre en valeur la zone humide et la mare.



OAP graphique APRES la modification n°2



Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

Évolution rédactionnelle

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Texte de l'OAP AVANT/APRES la modification n°2

CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP dite du « CLOS MARSAIS » est dédiée principalement à la création de logements individuels et collectifs. Elle se situe à MONTJAY-LA-TOUR, sur des terres en friche.

D'une superficie de ~~3,7~~ **4,2** hectares, elle est accessible par le Sud depuis la Rue de la TOUR. Elle comprend deux secteurs, un secteur à urbaniser situé en zone ~~1AU~~ **2AU** et un secteur naturel situé en zone N. Le but affiché est d'opérer une requalification de l'ensemble de ces espaces. Dans le secteur naturel le but est de protéger et mettre en valeur la mare existante et la zone humide avérée ainsi que les espaces naturels adjacents dans le but d'offrir aux habitants un espace de promenade adjacent aux secteurs urbanisés.

La partie en zone AU, est située entre le camping de VILLEVAUDE et la rue de la TOUR. Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions anciennes ainsi que des constructions plus récentes implantées ces dernières années en front à rue.

Le projet s'insère dans la partie en friche, et bénéficie de la présence d'un réseau viaire développé autour, ainsi que la présence des réseaux déjà existant.

Toutefois, la voirie existante, en particulier la rue de la Tour, reçoit déjà un trafic important et n'est pas suffisamment adaptée pour garantir les conditions de desserte optimales de la zone.

De plus, cette zone est concernée par plusieurs risques :

- **Pollution des sols, issues du passé industriel du site (anciens dépôts de déchets),**
- **Retrait-gonflement des argiles, aléa fort,**
- **Exposition aux champs électromagnétiques, dûe à la présence de 4 lignes haute tension avec des valeurs dépassant les 0,2 µT**

C'est pourquoi, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une décision du Conseil municipal et une modification du PLU. L'aménagement proposé devra notamment présenter des conditions satisfaisantes de desserte et de protections des biens et des personnes face aux différents risques.

Il s'agit d'un espace aujourd'hui délaissé.

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les chapitres suivants sont donc à compléter.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel ainsi que de l'habitat collectif, les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte existante ou à créer. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

L'habitat collectif sera à positionner en bordure de la rue de la Tour, dans la continuité du bâti dense et à l'alignement déjà existant. Les constructions individuelles pourront ainsi trouver leur place en second rideau, formant une transition douce entre le bâti traditionnel en bordure de rue et le terrain de camping à l'arrière.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur la limite de la zone de projet.

Des espaces paysagers devront être aménagés en accompagnement des voies à créer.

L'entrée Est, devra maintenir une perspective paysagère vers le cœur de quartier afin de garder un lien visuel, depuis la rue de la Tour. L'entrée Ouest quant à elle devra être entièrement paysagère puisque située sous les lignes électriques et devra mettre en valeur le secteur naturel aux abords de la zone humide.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels et de logements collectifs. ~~Un projet de maison intergénérationnelle devra être prévu sur le secteur.~~ Une densité **nette** d'environ 40

logements par hectare **20 à 25 logements par hectare** devra être appliquée à la zone. Il conviendra également de créer des logements aidés sur cette zone.

Les constructions à destination de bureau, de commerce sont autorisées, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de l'OAP dite « CLOS MARSAIS » est concernée par des servitudes I4, plusieurs lignes hautes tensions traversent la zone sur la partie Sud-Est, de plus une partie de la zone est concernée par le zonage du PPRM en zone bleue, il doit être procédé à des sondages préalables sur les terrains avec des études de sols afin d'adapter les localisations et les techniques de construction.

L'OAP couvre également une zone humide afin que celle-ci puisse être mise en valeur et participe à la qualité du projet. L'espace attenant, couvert par les lignes électriques et ne pouvant donc pas recevoir de nouvelles constructions, doit être l'opportunité de mettre en valeur les abords de cette zone humide et de créer un espace de biodiversité et de gestion des milieux humides. Il pourra notamment permettre la gestion des eaux pluviales de la zone si les dispositions techniques le permettent, comme par exemple, l'aménagement de noues, qui en plus de permettre une gestion des eaux ont un aspect paysager intéressant et permettent d'accueillir une certaine biodiversité.

En cohérence avec les besoins de la zone humide et sa gestion, cette frange Est de la zone devra être plantée afin de constituer une frange urbaine de qualité permettant d'intégrer les constructions dans le site d'une part, et de minimiser le bruit provenant de la RD404 d'autre part.

Le risque lié à l'exposition aux champs électromagnétiques

Quatre lignes haute tension (trois de 63KV et une de 225KV) traversent le terrain de l'OAP, une cinquième ligne (400 KV) est située à proximité, de sorte que le site est en grande partie exposé aux champs électromagnétiques, et se trouve donc soumis à un risque sanitaire.

Les mesures réalisées (2019) sur le site ont relevé des valeurs supérieures à 0,2 μT (microtesla) et jusqu'à 0,55 μT pour le point le plus exposé, sur une large partie du site (voir carte ci-dessous).

La MR Ae d'Ile-de-France (Mission Régionale d'Autorité environnementale), et l'ARS (Agence Régionale de Santé) d'Ile-de-France consultées dans le cadre de la modification n°2 du PLU ont toutes deux rappelé que l'Anses (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) dans un avis de 2019 avait réitéré ses conclusions quant à une association possible entre l'exposition aux champs électromagnétiques et le risque, à long terme, de leucémie chez l'enfant, notamment dans des secteurs dont les niveaux, moyennés sur 24h, étaient supérieurs à 0,2 μT ou 0,4 μT .



Figure 5: secteur de l'OAP

En bleu le périmètre d'exposition à + de 0,4 μT et en rouge le périmètre d'exposition entre 0,2 et 0,4 μT .
Source : MR Ae IdF, sur la base du dossier fourni par la Commune.

Source : Avis n° MR Ae APPIF-2023-058 en date du 12/07/2023 sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n°2

Aussi, toutes les précautions doivent être prises pour que le nombre de personnes sensibles exposées aux champs électromagnétiques de plus de 0,2 μ T soit limité.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de ce site est notamment conditionnée à la gestion de ce risque. Le futur projet devra apporter des justifications quant à la manière dont ce risque a été pris en compte, intégré au projet et quant aux mesures mises en œuvre pour protéger au mieux les populations futures. Pour en savoir plus sur ce risque, voir le dossier de modification n°2 du PLU.

Le risque retrait-gonflement des argiles

La zone s'inscrit dans la partie du territoire soumis à un aléa fort.

Aussi, le projet d'aménagement devra tenir compte de ce risque et, dans le cadre de l'implantation des constructions, toutes les précautions et dispositions devront être prises pour s'assurer de la stabilité du sol :

- Les fondations devront être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- La structure du bâtiment, afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, devra être renforcée. Par exemple, les murs de l'habitation pourront être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- La mise à distance des constructions de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration.
- Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

Le risque de pollutions du sol

Le risque de pollution du sol lié à la présence d'anciens dépôts de déchets doit être pris en compte. Une étude de 2017 sur le site a révélé des valeurs dépassant celles autorisées, notamment dans la partie nord du site. Le futur projet devra apporter des justifications quant à l'absence ou, le cas échéant, la gestion ce risque sur les terrains concernés par l'aménagement. Il sera attendu la mise en sécurité du site et de ses abords, et la mise en place, si nécessaire, de mesures de gestion pérennes de cette pollution.

La gestion des eaux pluviales

Sur la gestion des eaux pluviales, conformément au SDAGE 2022-2027, les projets d'aménagements doivent prendre en compte cette thématique dès le début de conception du projet et les gérer au plus près de là où elles tombent.

Tout projet soumis à autorisation ou à déclaration doit prévoir la réduction des risques d'inondation par ruissellement en respectant les points suivants :

- Proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée en l'absence d'objectifs précis fixés, qui doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet ;
- La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans.

Pour ces projets d'aménagements, la CCPMF (Communauté de communes des Plaines et Monts de France), service compétent, demande une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Le règlement de la zone AU complète les dispositions spécifiques notamment sur l'article 12.

Les terrains situés sous les lignes électriques n'étant pas favorable à l'accueil des nouveaux logements, ils pourront recevoir, outre des aménagements paysagers, des zones de stationnement, en particulier pour les visiteurs.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les espaces de stationnement devront être perméables, végétalisés ou en revêtement drainant.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la rue de la Tour, arrêt Mirabilis, en face de la zone de projet. Il s'agit de la ligne E du réseau Apolo7 desservant la ville de CHELLES à CLAYE-SOUILLY en passant par les villes de VILLEVAUDE, LE PIN.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Deux accès à la zone devront être aménagés de façon sécurisée.

Les **Ces** deux accès **sont situés** sur la Rue de la Tour. **Cette dernière subit d'ores et déjà un trafic**

important et n'est, à ce jour, pas suffisamment adaptée pour recevoir un trafic supplémentaire. Aussi, le projet devra s'assurer que le trafic supplémentaire qu'il va induire puisse être absorbé de façon satisfaisante par la voirie existante. Le cas échéant, il pourra présenter des solutions alternatives de desserte et/ou des mesures visant à limiter le nombre de véhicules sur le site.

Les deux accès, prévus rue de la Tour, seront dédiés aux déplacements routiers et piétons depuis les rues. Les deux voies permettront d'accéder à une placette laquelle sera le carrefour de l'ensemble des voies qui desserviront la zone. Cette placette devra être aménagée de manière à devenir un véritable cœur de quartier et de favoriser les rencontres et la convivialité au sein de la zone. L'accès ouest permettra la mise en valeur de ce cœur de quartier par la mise en place d'une perspective paysagère. L'accès Est, au caractère plus paysager, doit être une transition entre espace urbain et espace naturel. Un accès sera pour une voie urbaine de liaison et l'autre accès prévu pour une voie à double sens accompagnée d'un traitement paysager avec un cheminement piétonnier.

Tout nouvel accès de véhicule motorisé sur la RD 404 est interdit.

Afin de desservir la zone, il conviendra d'aménager une voirie de desserte sécurisée qui devra permettre une circulation apaisée et partagée aisée par les véhicules à moteur et par les modes doux.

La voirie structurera la zone d'étude avec deux placettes de retournement aux extrémités.

Des perméabilités piétonnes et cycles devront être assurées avec le chemin existant bordant le nord et l'ouest de la zone et avec la zone naturelle à l'est. En particulier, un cheminement piétonnier est prévu à l'ouest reliant la voirie principale et la place SAINT-CHRISTOPHE.

Programmation

La zone doit permettre l'accueil de :

- 12 à 15 log. en collectifs/intermédiaire,
- 20 à 26 log. individuels.

Soit un total de 32 à 41 logements à l'échelle de la zone.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Le schéma de principe d'aménagement et les dispositions ci-dessus seront à adapter selon les mesures qui auront été prises pour assurer des conditions satisfaisantes de desserte et de protections des biens et des personnes face aux différents risques.

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapeau de zone

[...]

Les opérations autorisées au sein des ~~la~~ zones 1AU « la Cote du Prieur » ~~et « Le Clos Marsais »~~ doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones ».

Zone 2AU

« La zone 2AU couvre le secteur « Le Clos Marsais », une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, en particulier la voirie.

Mais c'est également une zone soumise à plusieurs risques que le projet d'aménagement doit prendre en compte de manière à garantir la préservation des biens et des personnes :

- Pollution des sols (ancien site industriel)
- Retrait-gonflement des argiles (aléa fort)
- Exposition aux champs électromagnétiques (zones exposées à minimum 0,2 µT)

Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une décision du Conseil municipal et une modification du PLU, sous réserve d'un aménagement présentant les conditions satisfaisantes de desserte et de protections des biens et des personnes face aux différents risques.

Une orientation d'aménagement fixe les conditions d'aménagement et d'équipement attendues pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone ».

2AU1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

2AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seulement autorisés les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, et à condition de ne pas remettre en cause, l'aménagement futur de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur.

2AU3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé

2AU4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

2 AU5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

2AU6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'un mètre mesuré depuis les voies de desserte.

2AU7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- en respectant un retrait minimum d'un mètre.

2AU8 à 2AU16

Non réglementé

4 | PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Objet & justifications

Dans son PADD, la commune avait inscrit comme objectif "Protéger le bâti d'intérêt remarquable" (Orientation 1.2 "ENVIRONNEMENT : Mettre en valeur le patrimoine, l'image de Villevaud et améliorer son cadre de vie"). La carte qui composait cette orientation recensait même certains éléments : église, châteaux, architecture domestique remarquable.

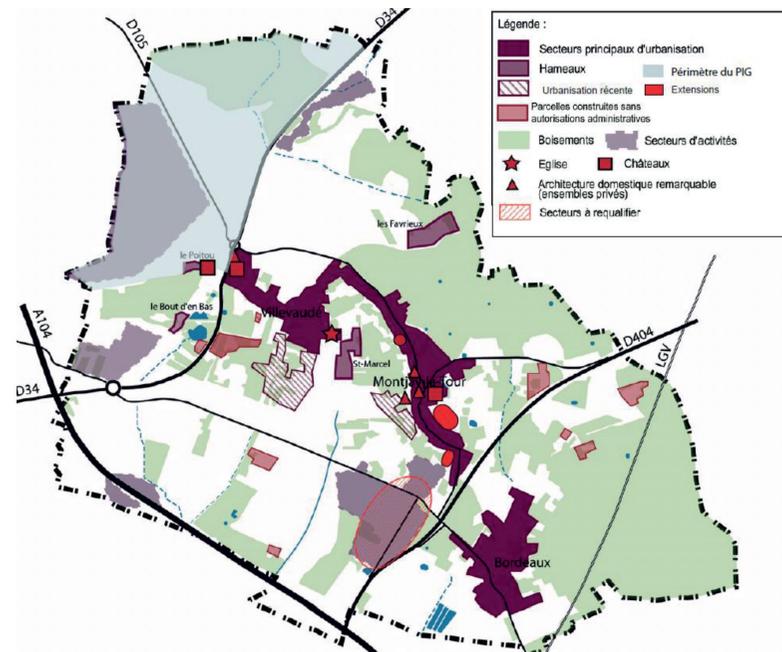
Or, cet objectif n'avait pas trouvé de traduction réglementaire lors de l'élaboration du PLU. C'est pourquoi, la commune a souhaité, par le biais de la présente modification, inscrire en application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la protection de plusieurs éléments qu'elle considère importants tant du point de vue architectural que patrimonial. Il s'agit de bâtiments qui contribuent à l'histoire et à l'identité de Villevaudé.

En complément du bâti, la commune a également souhaité préserver des arbres historiques, en particulier ceux de ces propriétés, notamment ceux situés en front de rue, car ils participent à la qualité et à la mise en valeur de la propriété depuis l'espace public et parce qu'ils constituent, eux aussi, des éléments de l'histoire et du patrimoine de la commune.

Les éléments recensés sont :

- Le château du Poitou, sa chapelle et le cèdre au milieu de la cour,
- La maison de maître située au 1 rue de la Tour, ses dépendances et le marronnier devant la maison,
- Le château de Bizy, ses dépendances et les deux marronniers situés en front de rue,
- L'église et son presbytère,
- Un chêne centenaire situé, en bordure de rue, rue Frédéric Levé.

Afin d'assurer leur préservation, le règlement est enrichi de prescriptions visant à conserver les caractères principaux de ces constructions.



CARTE DU PADD P. 5 "ENVIRONNEMENT : PROTÉGER LES PAYSAGES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES"

Source : PLU en vigueur

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE IV - LES MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des espaces boisés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 et L.152-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, est repéré sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figure dans la pièce n°6 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage.
- **des éléments de paysage** (bâti, arbres remarquables), les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA11 - UB11 - UE11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

[...]

Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). Dans tous les cas, la pose des caissons de volets roulant à l'extérieur est proscrite.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Tout travaux sur ses constructions sont à réaliser avec des matériaux et mises en œuvre traditionnelles locales, dans les règles de l'art.

UA13 - UB13 - UE13 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux, de loisirs et de plantation

Les espaces verts doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 100 m² de jardin ou espace vert.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

L'ensemble des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous soumis à autorisation d'abattage.

Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige (d'essence identique ou équivalente).

La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour de l'arbre abattu.

ANNEXES**LES ELEMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME****Rappel**

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

Il s'agit d'éléments bâtis qui constituent un intérêt architectural et/ou patrimonial pour la commune, et qui participent à l'histoire du lieu ou, plus simplement, à la qualité du cadre de vie.

Les éléments protégés du patrimoine bâti remarquables sont représentés sur le document graphique par une étoile rose et sont identifiés par un numéro commençant par un "P". Les numéros sont repris dans les fiches ci-après.

LES ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables sont des éléments forts du paysage. Isolés dans le grand paysage agricole, ils animent le paysage ouvert, remplissent des rôles structurants et servent de refuges pour la faune.

Dans le village, ils animent l'espace public ou l'espace privé, créent des espaces verdoyants, apportent de l'ombre et participent à la ruralité du village. Ils accompagnent le bâti, permettent son intégration et servent de point de repère dans l'espace.

Les arbres remarquables protégés sont représentés sur le document graphique par une étoile verte et sont identifiés par un numéro commençant par un "A". Les numéros sont repris dans les fiches ci-après.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.

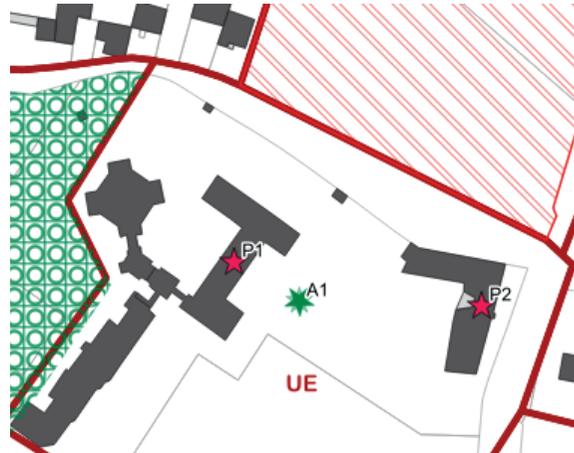
CHÂTEAU DU POITOU

XVII^{ème} siècle

Localisation : Rue du Poitou

Éléments protégés :

- P1 // Château
- P2 // Chapelle
- A1 // Cèdre



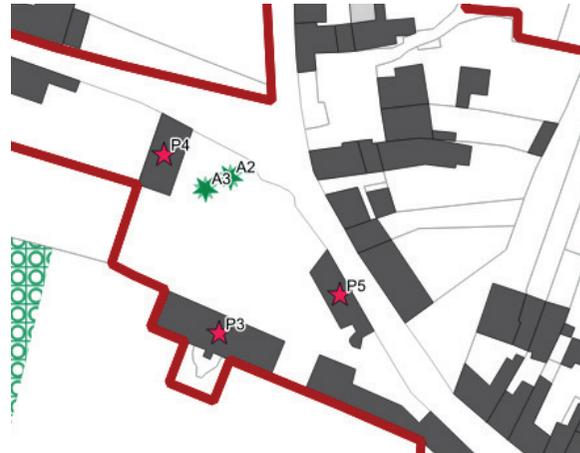
CHÂTEAU DE BIZY

XIX-XX^{ème} siècles

Localisation : Rue du château de Bizy / Grande Rue

Éléments protégés :

- P3 // Château
- P4 // Dépendance
- P5 // Dépendance
- A2 et A3 // Marronniers

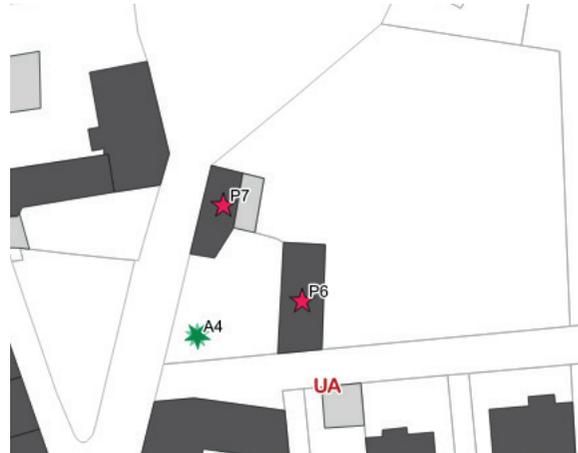


MAISON DE MAÎTRE

Localisation : 1 rue de la Tour

Éléments protégés :

- P6 // Maison principale
- P7 // Dépendance
- A4 // Marronnier



ÉGLISE ET SON PRESBYTÈRE

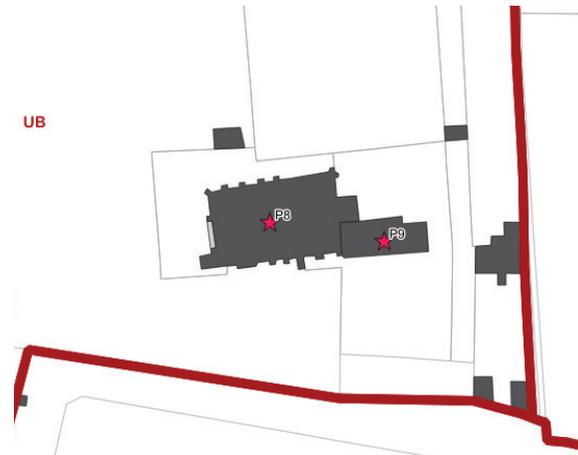
XII-XVI^{ème} siècles

Localisation : Rue du château de Bizy / Grande Rue

Éléments protégés :

- P8 // Eglise

- P9 // Presbytère



CHÊNE CENTENAIRE

Localisation : 15 rue Frédéric Levé

Éléments protégés :

- A5 // Chêne



Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°2



Zonage APRES la modification n°2



5 | AJUSTEMENT DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE AUTOUR DU CHÂTEAU DE BIZY

Objet & justifications

Cette modification vient compléter la précédente (cf. point 4) qui vise à préserver la patrimoine communal. Il s'agit en effet de diminuer la zone constructible aux abords du château de Bizy.

À l'élaboration du PLU, lors du recensement des terrains nus, dents creuses et friches au sein du tissu urbain constitué, une partie du jardin du château avait été repérée comme potentiel de densification. Or, en plus du volet patrimonial évoqué précédemment, raison pour laquelle la commune souhaite voir préserver le parc, les abords du lieu ne sont absolument pas compatibles avec une densification. En effet, la rue du château de Bizy qui dessert cet espace, est une toute petite rue, d'à peine plus de 4m de large, en sens unique, et qui ne saurait accueillir une circulation supplémentaire. Elle débouche sur la Grande Rue, également à sens unique, et qui supporte déjà un trafic trop intense au regard de son gabarit.

Pour ces deux raisons, la délimitation de la zone UA est modifiée au profit de la zone naturelle attenante, sur une surface de 1 000m² environ, supprimant la dent creuse de 793m² initialement repérées dans les disponibilités.

Cette évolution ne vient pas remettre en cause la compatibilité avec le SDRIF et en particulier les objectifs d'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat. En effet, cette diminution de 0,08ha au sein des potentiels existants à un impact plus que minime sur les chiffres.

En page 167 du rapport de présentation, il était inscrit que :

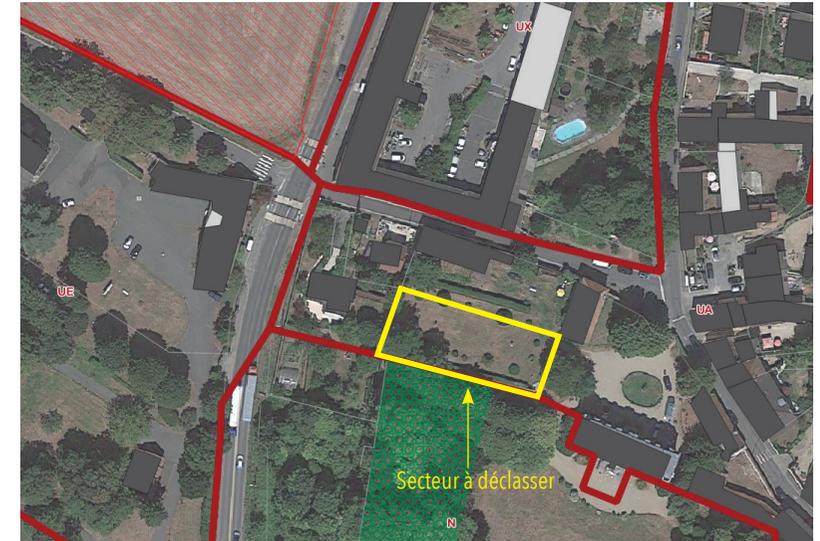
- l'augmentation de la densité humaine de 10% correspondrait à l'accueil de 268 personnes supplémentaires dans l'espace urbanisé optimisé,
- l'augmentation de la densité d'habitat de 10% correspondrait à l'accueil de 68 logements supplémentaires dans l'espace urbanisé.

Les pages 168 et 169 (extrait page suivante) détaillaient les potentiels identifiés qui représentaient 6,9ha, dont 4,9ha de potentialités dites mixtes (habitat+économie).

Ainsi, le bilan tiré était le suivant :

"La commune compte 2 hectares de potentialités spécialement économiques et 4,9 hectares de potentialités mixtes (habitat + économie).

A raison de 40 emplois par hectare dans les zones économiques, le territoire permettra environ 80 emplois supplémentaires (sur les 2 hectares de potentialités d'activités économiques repérées),



IDENTIFICATION DU SECTEUR CONCERNÉ PAR LE DÉCLASSEMENT (PHOTO AÉRIENNE GOOGLE + ZONAGE DU PLU)



RUE DU CHÂTEAU DE BIZY ET APERÇU DE L'ENTRÉE SUR LA DENT CREUSE À DROITE

Source : Google street view

A raison de 40 personnes par hectare pour les potentialités mixtes (habitat + économie) le territoire permettra l'accueil de 195 personnes supplémentaires.

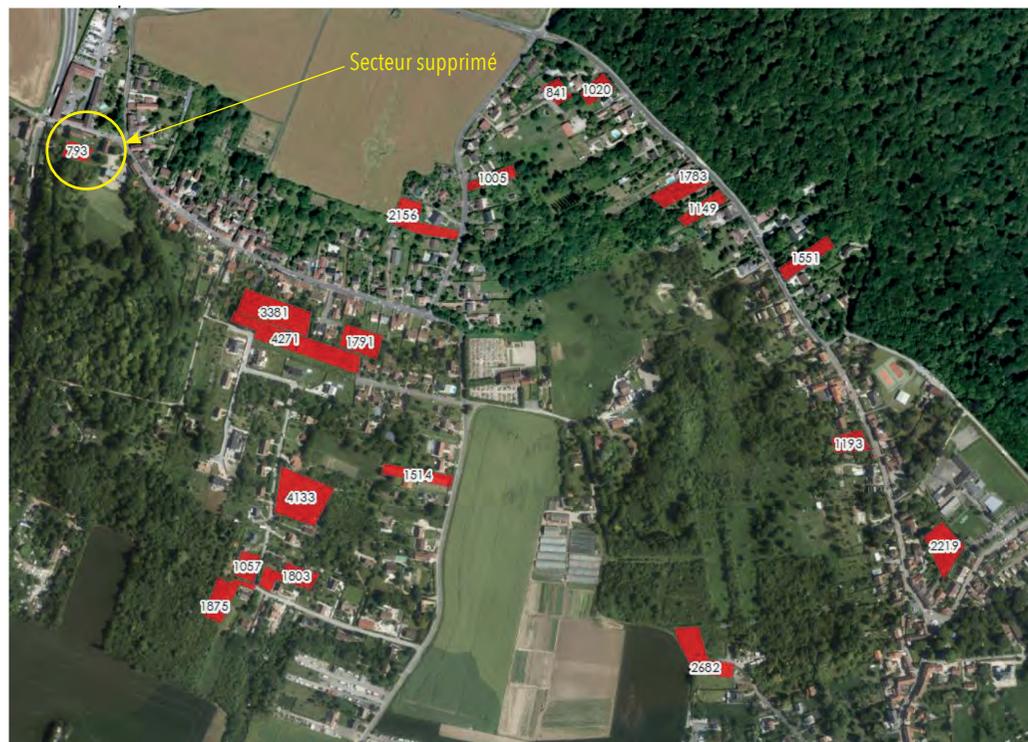
Soit 275 personnes supplémentaires (195 personnes + 80 emplois) sur le territoire correspondant au 10% d'augmentation de la densité humaine de référence demandé (+268 personnes)

A raison d'une moyenne de 15 logements par hectare sur les 4,9 hectares de potentialités mixtes (habitat + économie) soit 73 logements supplémentaires, correspondant au 10% d'augmentation de la densité d'habitat de référence demandé (+68 logements).

Les potentialités repérées au sein de l'enveloppe urbaine permettent de répondre aux objectifs du SDRIF, et d'augmenter de 10% la densité humaine et densité d'habitat de référence."

Si on reprend simplement ce calcul, ajusté de la suppression de 0,08ha au potentiel initial de 4,9ha de potentialités mixtes (4,9-0,08 = 4,82ha) , on trouve alors :

- Pour l'augmentation de 10% de la densité humaine :
 - 4,82 x 40 (personne/hectare) = 193 personnes supplémentaires
 - 193 personnes + 80 emplois = 273 personnes supplémentaires
 - ▶ Le PLU reste donc compatible avec l'objectif de 268 personnes du SDRIF.
- Pour l'augmentation de 10% de la densité d'habitat
 - 4,82 x 15 (logements par hectare) = 72 logements
 - ▶ Le PLU reste compatible avec l'objectif de 68 logements du SDRIF.



Situés le long des rues Charles de Gaulle, Grande rue, Adèle Claret, rue du Parc aux Bœufs, sente des Grous, Chauvet et rue Frédéric Levé, de nombreuses potentialités de développement par densification du tissu urbain sont repérées. Celles-ci représentent environ 3,5 hectares de potentialités mixtes (habitat + économie).

CARTOGRAPHIE DE REPÉRAGE DES POTENTIALITÉS DES ESPACES URBAINS EXISTANTS (PAGE 168 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°2



Zonage APRES la modification n°2



6 | MODIFICATIONS ET AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT

6.1 - RÉGLEMENTATION DES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Objet et justifications

La commune de Villevaudé est située sur une butte avec un coteau relativement marqué sur lequel se sont installées une large partie des constructions. Mais cette contrainte de relief n'est pas toujours correctement gérée par les constructeurs et les habitants qui ont tendance à remblayer/déblayer afin d'obtenir des terrains plats. Outre le fait que cela remodèle complètement le terrain naturel et le paysage communal, cela occasionne également des modifications importantes pour l'écoulement des eaux pluviales, générant des zones de concentration qui sont difficile à gérer.

C'est pourquoi, la municipalité souhaite interdire les affouillements et exhaussements du sol dans la zone naturelle et les soumettre à conditions (technique, d'intérêt général ou d'intégration dans le site) dans l'ensemble des zones urbaines.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► Dans l'ensemble des zones **U** et **AU**, l'**article 2** et ses dispositions relatives aux affouillements et exhaussements du sol sont modifiés comme suit :

~~Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure:~~

Les affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la limite de 1m par rapport au terrain naturel sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

- Qu'ils soient liés à des ouvrages et installations d'intérêt général,
- Qu'ils répondent à un impératif technique justifié lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- Qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et notamment à meilleure insertion des constructions dans le paysage urbain,
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques.

► Dans la zone **N** est ajoutée à l'**article 1** la rédaction suivante :

Les comblements, affouillements et exhaussements de sol sont interdits quelle que soit leurs dimensions et même s'ils sont liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.

6.2 - PRÉCISION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Objet et justifications

Il s'agit, d'une part, de préciser les règles relatives aux stationnements exigés pour les logements.

- En effet, telle qu'elle est rédigée, la règle ne précise pas quelle est la superficie de plancher de référence. Pour les logements collectifs notamment, il est alors utile de préciser que c'est la superficie de plancher du logement qui est à prendre en compte, et non la surface de plancher de l'opération. Il apparaît également utile de préciser que le nombre de places à créer s'entend "par logements".
- La commune avait initialement prévue une règle spécifique pour les opérations d'aménagement de plus de 500m² de surface de plancher avec des paliers différents de ceux des opérations de moins de 500m² de surface de plancher. Or, les problématiques de stationnement ne cesse de croître et la commune peine à gérer les stationnements sur l'espace public dans certaines opérations. En effet, la règle ne prévoyait qu'une place pour les logements de moins de 55m² de surface de plancher tandis que dans les faits, un logement de 50m² habité par un couple équivaut, à Villevaudé, à deux voitures. Cette règle particulière est donc supprimée et c'est la règle générale dévolue à l'habitat qui s'appliquera. Cependant, la commune entend ne pas pénaliser les petits logements et pour les logements de moins de 30m² de surface de plancher, il sera admis la réalisation d'une seule place de stationnement.
- La commune fait également face au phénomène de transformation de ce qui était auparavant un garage en débarras, chambre supplémentaire, atelier de bricolage, cellier... Bien souvent cela entraîne donc la suppression des places de stationnement prévues initialement. Si dans certains cas, la parcelle permet encore le stationnement des véhicules du ménage, ce n'est malheureusement pas toujours le cas et les voitures se retrouvent sur l'espace public. Pour tenter de palier ce phénomène à l'avenir, la commune souhaite désormais imposer que les places exigées soient non couvertes (même si rien n'empêche le pétitionnaire, en plus, de réaliser un garage). Cette règle ne concerne pas les opérations d'aménagement d'ensemble qui prévoient le stationnement en sous-sol.
- Enfin, dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et de mieux gérer le ruissellement des eaux pluviales auquel la commune doit faire face au regard de son relief, il sera exigé que la moitié des places de stationnement réalisées en surface soit perméables.

D'autre part, en zone d'activités (zone UX), il est actuellement exigé que pour les entrepôts, il soit réalisé 1 place par tranche 55m² de surface de plancher. Les entrepôts étant peu générateurs d'emplois et servant principalement de stockage, il y a souvent peu d'employés. La règle a tendance à créer du stationnement et de la surface imperméabilisée inutile. Il est donc choisi de revoir le seuil et de le fixer à 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher. La même exigence sera faite pour les industries, actuellement dépourvues de règles.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► Dans l'ensemble des zones **U** et **AU** (à l'exception de la zone UX), l'**article 12** est modifié comme suit :

[...]

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement ~~suivant~~, selon la tranche de Superficie de Plancher **du logement** détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de plancher du logement	Moins de 30m²	de 30m² à moins de 100m ²	de 100m ² à moins de 150m ²	Au-delà de 150m ² , par tranche de 50m ² supplémentaires
Nombre de places à créer	1/log	2/log	3/log	1

Les places exigées dans le tableau ci-dessus doivent être obligatoirement non couvertes et pour la moitié d'entre elles, réalisées dans un matériau perméable. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de construction comprenant plusieurs logements et dont les places seraient réalisées en sous-sols.

Les garages sont autorisés à condition que le projet respecte les obligations en matière de places extérieures.

~~Pour les opérations d'aménagement de constructions à destination d'habitations, totalisant plus de 500 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :~~

Superficie de plancher	de 0m² à moins de 55m²	de 55m² à moins de 110m²	Au-delà de 110m², par tranche de 25m²
Nombre de places à créer	4	2	4

[...]

► Dans la zone **UX**, l'**article 12** est modifié comme suit :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les surfaces nécessaires aux stationnements et aux manoeuvres des véhicules lourds en particulier, doivent être prévues en fonction de la nature des activités.

Pour les constructions à destination de bureau **et d'activité artisanale**, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Pour les constructions à destination ~~d'activité artisanale~~, et d'entrepôt **et d'industrie**, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de ~~55~~ **100** m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

6.3 - SUPPRESSION DES OBLIGATIONS DE RÉALISATION DE LOGEMENTS AIDÉS EN ZONE UA ET UB

Objet et justifications

En zone UA et UB, la commune avait initialement imposé par le biais de son règlement la réalisation de logements sociaux : *"Les opérations des logements comportant 2000m² de surface de plancher devront intégrer 30% au moins de cette surface de logements aidés."*

Après plusieurs années d'application, il se trouve que cette règle, loin d'inciter les opérateurs à produire des logements sociaux est plutôt une contrainte. En effet, aucun opérateur social ne s'est montré intéressé pour développer du logements social sur la commune.

Par ailleurs, Villevaudé n'est pas adaptée pour l'accueil de logements sociaux. Elle possède peu d'équipements, de services et de commerces de proximité, la desserte en transport en commun est faible (réseau de bus uniquement) et ni la commune, ni la communauté de communes ne possèdent un service logement pour la gestion des demandes.

Il faut également rappeler que la commune n'est pas soumise aux dispositions de la loi SRU et qu'en l'absence de PLH, elle n'a donc pas d'obligations en matière de réalisation de logement social.

Si elle ne n'est pas contre l'accueil de logements sociaux sur le territoire, la municipalité ne souhaite cependant plus l'imposer et contraindre davantage mais plutôt échanger avec les opérateurs, au cas par cas, pour proposer des offres diversifiées.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► En zone **UA**, l'**article 2** est modifié comme suit :

Sont soumis à condition en zone UA

- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination commerciale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- ~~- Les opérations des logements comportant 2000m² de surface de plancher, devront intégrer 30% au moins de cette surface de logement aidés.~~
- Les constructions annexes hors piscines affectées ni au commerce, ni à l'activité et à condition que leur surface d'emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m² sont autorisées sur la totalité de l'unité foncière.

[...]

► En zone **UB**, l'**article 2** est modifié comme suit :

Sont soumis à condition en zone UB :

- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination commerciale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- ~~- Les opérations des logements comportant 2000m² de surface de plancher, devront intégrer 30% au moins de cette surface de logement aidés~~
- Les constructions annexes hors piscines affectées ni au commerce, ni à l'activité et à condition que leur surface d'emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m² sont autorisées sur la totalité de l'unité foncière.
- Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

[...]

6.4 - AMÉLIORATION DE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 4 RELATIF AUX EAUX PLUVIALES

Objet et justifications

Il s'agit là de réécrire la règle dont la rédaction actuelle est peu claire. Les dispositions intègrent également les attentes des services compétents en matière d'assainissement, en l'occurrence, la CCPMF (Communauté de communes des Plaines et Monts de France). Il s'agit notamment d'être compatible avec les dispositions du SDAGE 2022-2027 pour tendre vers le "zéro rejet".

La modification vise également à préciser que les puisards sont interdits dans le périmètre du PPRMT.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► Dans l'**ensemble des zones**, l'**article 4** est modifié comme suit :

[...]

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et **issues** du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront ~~mettre en oeuvre des~~ **être traitées par des** techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsque ~~celui-ci~~ **celui-ci** existe et que ses capacités sont suffisantes : ~~Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.~~

- Pour les constructions individuelles, il est exigé la gestion des eaux pluviales à la parcelle à minima pour une pluie de retour décennal (rétention ou infiltration selon la nature du terrain). Pour une pluie courante, l'objectif « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau doit être atteint.
- Pour les projets d'aménagements, la gestion des eaux pluviales doit être prévue dès la conception du projet et gérée au plus près de là où elles tombent. En l'absence d'objectifs précis fixés, ils doivent proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée, qui doit être

inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet. La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Il pourra être exigé par les services compétents une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

~~Ce rejet n'excédera pas un débit de 1 litre par seconde par hectare pour la pluie d'occurrence décennale sur l'ensemble du territoire de la commune, avec un minimum technique de 5 litres par seconde. Le respect de ces objectifs de régulation devra être justifié techniquement.~~

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique - **la réalisation de puisards est interdite** (Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

6.5 - MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION EN ZONE UA ET UB

Objet et justifications

Les implantations régulièrement observées sur le territoire se situent en général entre 5 et 20m par rapport aux voies de desserte créant cette continuité bâtie cohérente et harmonieuse que l'on peut observer dans les territoires aux bâtis principalement pavillonnaire.

Or, actuellement, la règle établit une bande de constructibilité de 30m en zone UA et de 50m en zone UB. Ces dispositions tendent à contribuer à la destruction de la cohérence du tissu en permettant des implantations en fond de parcelle, en rupture avec les implantations traditionnelles. De plus, ces implantations en recul marquent plus fortement le paysage car elles se retrouvent le plus souvent sur des pentes plus marquées et entraînent des mouvements de terrain important (ce qui explique la réglementation des affouillements et exhaussements du sol introduite par la présente modification).

Afin de maintenir un tissu urbain cohérent et l'insertion des futures constructions dans le site, la bande constructible est revue et abaissée à 25m en zone UA comme en zone UB.

De plus, toujours dans cette volonté de garder des implantations cohérentes avec l'existant et de minimiser l'impact paysager des constructions en gardant un tissu bâti dense et compact dans une bande de 25m de profondeur, la superficie de plancher des constructions n'étant pas soumises à la règle est abaissée à 15m² (au lieu de 20m² actuellement en UA et 30m² en UB). Au-delà de la bande de constructibilité, il s'agit de maintenir uniquement des petites unités qui sauront se fondre plus facilement dans le paysage.

Par ailleurs, si le tissu urbain de la zone UA est relativement dense et continu, il est très rare que les implantations bâties se fassent sur les deux limites latérales et un recul est souvent observé sur l'une des deux limites. Cela permet en outre de maintenir des fenêtres paysagères et des respirations dans le paysage urbain Villevaudéen caractérisé par un tissu linéaire. C'est pourquoi, la règle est modifiée pour assurer un recul sur au moins une des deux limites.

En zone UB, qui caractérise le tissu pavillonnaire, les implantations se font principalement en recul des deux limites séparatives, ou à minima, en recul d'une des deux limites. Cela permet d'aérer le tissu urbain et de maintenir les fenêtres paysagères évoquées précédemment. La règle actuelle est donc modifiée pour assurer ce recul par rapport à au moins une des deux limites latérales.

Enfin, il est précisé que les piscines, même au-delà de la bande de constructibilité, doivent s'implanter à 4m minimum des limites latérales.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

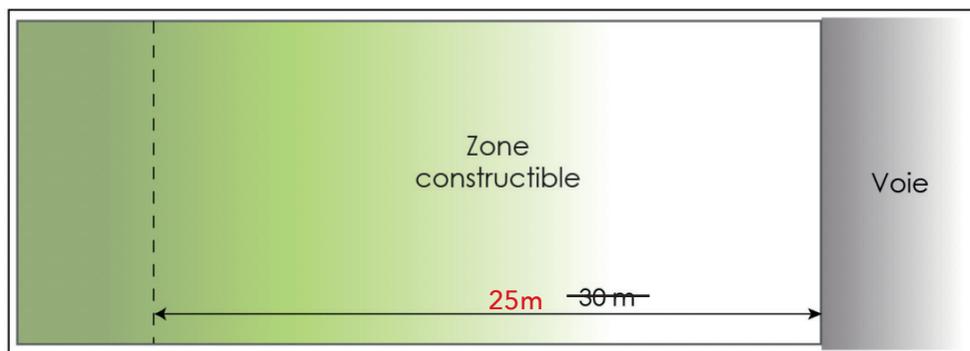
Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

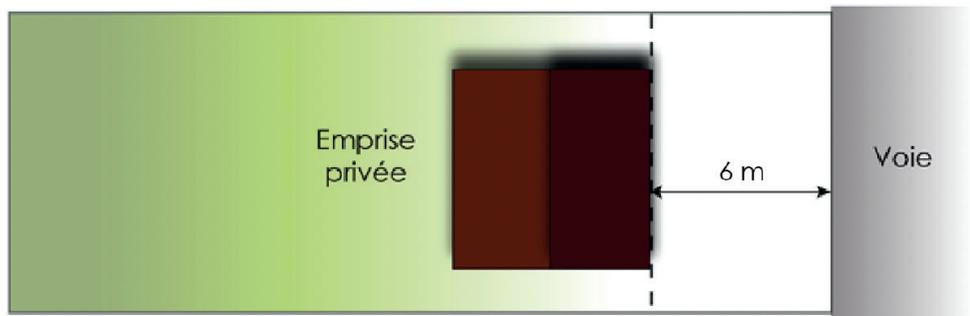
Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► En zone **UA**, l'**article 6** est modifié comme suit :

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de ~~30~~ **25** mètres mesurée depuis les voies de desserte.



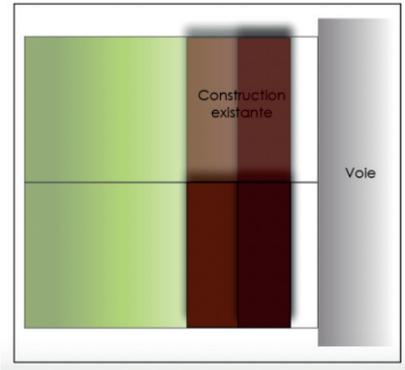
Les constructions nouvelles doivent être implantées, soit en limite des voies ou avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



Les constructions peuvent également s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.



Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de **25 30** mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.
- aux constructions de moins de **20 15** m² de superficie de plancher
- aux piscines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

► En zone **UA**, l'**article 7** est modifié comme suit :

~~Les constructions et annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives.~~

Dans la bande de constructibilité de **30 25** mètres de profondeur mesurée à partir de l'aménagement, les constructions doivent être implantées :

- soit d'une **sur une des deux** limites séparatives latérales à l'autre, **dans ce cas la marge de recul détaillée ci-après doit être observée par rapport à la seconde limite séparative latérale,**
- soit il peut être réservé **en observant sur les deux limites la** une marge latérale **de recul détaillée ci après.**

~~Dans ce cas,~~ la marge de recul par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale mesurée au faitage sans jamais être inférieur à 4 mètres.

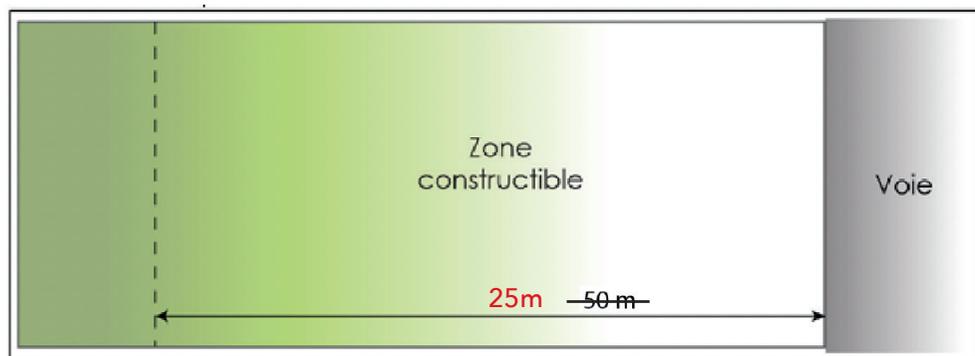
Au-delà de la bande de **30 25** mètres les annexes définies à l'article UA2 peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 4 mètres minimum. **Les piscines doivent cependant obligatoirement observer un recul de 4 mètres minimum.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

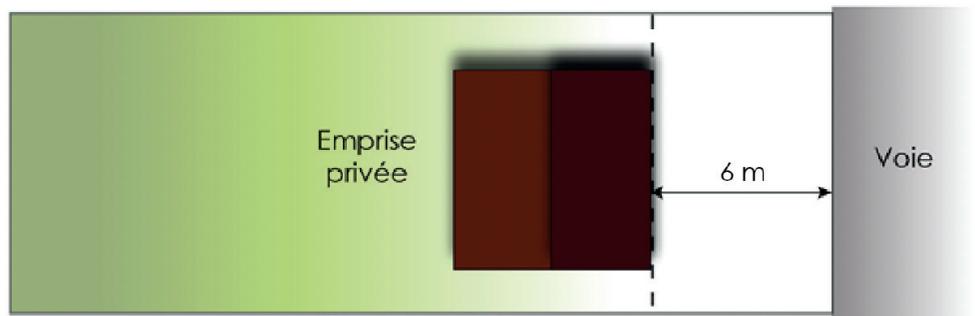
Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

► En zone **UB**, l'**article 6** est modifié comme suit :

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de ~~50~~ **25** mètres mesurée depuis les voies de desserte.



Les constructions nouvelles doivent être implantées, soit en limite des voies ou avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



Les constructions peuvent également s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de ~~25~~ **50** mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.
- aux constructions de moins de ~~30~~ **15** m² de superficie de plancher
- aux piscines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

► En zone **UB**, l'**article 7** est modifié comme suit :

~~Les constructions et annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives.~~

~~Dans la bande de constructibilité de ~~50~~ **25** mètres de profondeur mesurée à partir de l'aménagement,~~ les constructions doivent être implantées **en respectant une marge de recul d'au moins une des deux limites séparatives latérales. Cette marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale mesurée au faitage sans jamais être inférieur à 4 mètres. Sur l'autre limite séparative latérale, l'implantation peut être réalisée en limite ou en respectant la marge de recul détaillée ci-avant.**

~~-soit d'une limite séparative latérale à l'autre,~~

~~-soit il peut être réservé une marge latérale,~~

~~Dans ce cas, la marge de recul par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale mesurée au faitage sans jamais être inférieur à 4 mètres.~~

~~Au-delà de la bande de ~~25~~ **50** mètres les annexes définies à l'article UB 2 peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 4 mètres minimum. **Les piscines doivent cependant obligatoirement observer un recul de 4 mètres minimum.**~~

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

6.6 - MODIFICATION DU RETRAIT ENTRE 2 BÂTIMENTS SUR UNE MÊME PARCELLE EN ZONE UA

Objet et justifications

Afin de rester cohérent avec les dispositions de la zone UB et de l'article 7 qui impose désormais un retrait de minimum 4m par rapport à une des limites séparatives latérales, la règle de l'article 8 de la zone UA est modifiée pour imposer un recul entre deux constructions de 8m minimum et non plus de 6m. En cas de division, cela permettra de maintenir les 4m de recul imposés par les autres règles.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

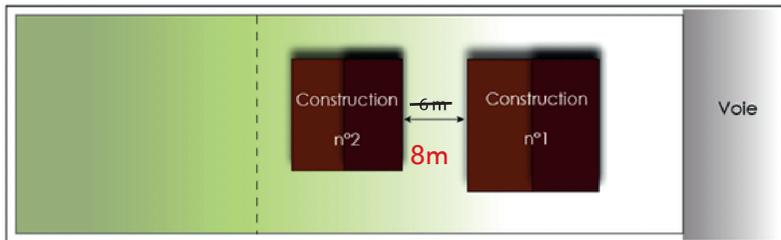
Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► En zone **UA**, l'**article 8** est modifié comme suit :

La distance à respecter entre tous les points de façades concernées plus ou moins égale à la hauteur de la façade le plus élevée sans pouvoir être inférieure à ~~6~~ **8** mètres.



Dans le cas des constructions annexes définies à l'article UA2, la distance par rapport aux autres constructions ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

6.7 - ASSURER UNE MEILLEURE COMPRÉHENSION ET COHÉRENCE DES RÈGLES DE HAUTEURS EN UA ET UB

Objet et justifications

Les modifications visent à mieux assurer la compréhension de la règle en introduisant la notion du gabarit attendu et en précisant les hauteurs maximales dans le cas d'une toiture à pentes ou d'une toiture plate. En effet, la règle était actuellement la même et permettait donc des hauteurs supérieures à celles régulièrement observées sur le territoire dans le cas d'une toiture plate. D'autant que traditionnellement, les constructions présentent des toits à deux pans.

Ainsi, il est précisé :

- En UA :
 - Max. R+2+c et 12m au faîtage dans le cas d'une toiture à pentes,
 - Max. R+2 et 10,5m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- En UB :
 - Max. R+1+c et 10m au faîtage dans le cas d'une toiture à pentes,
 - Max. R+1 et 7,5m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des annexes (5m au faîtage ou 4m à l'acrotère en cas de toiture terrasse) est inchangée. Comme pour les bâtiments principaux, un schéma vient compléter la règle. Il est par ailleurs précisé, à l'article 11, que les annexes peuvent présenter des toitures plates. Jusqu'alors, il y avait une incohérence entre ce qui était autorisé à l'article 10 et interdit par l'article 11.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► En zone **UA**, l'**article 10** est modifié comme suit :

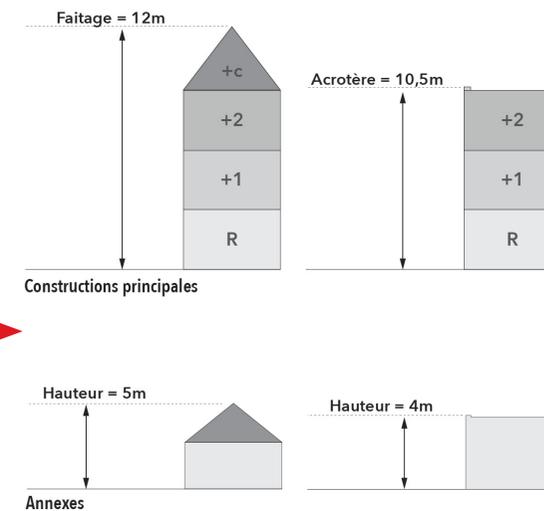
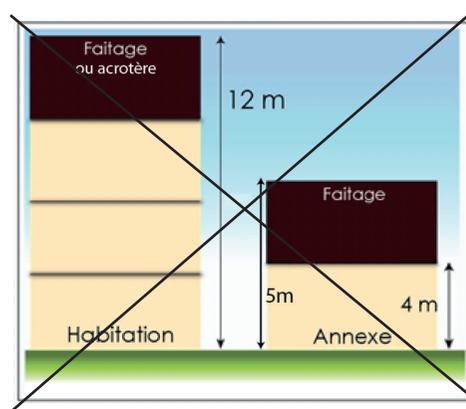
La hauteur des constructions nouvelles ~~en toit à pente ou toiture terrasse, ne doit pas excéder 12- mètres au faîtage ou à l'acrotère,~~ mesurés depuis le terrain naturel :

- R+2+c et 12m au faitage dans le cas d'une toiture à pentes,
- R+2 et 10,5m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur absolue des bâtiments annexes est limitée à 5 mètres au faitage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes de plus de 12 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.



► En zone UB, l'article 10 est modifié comme suit :

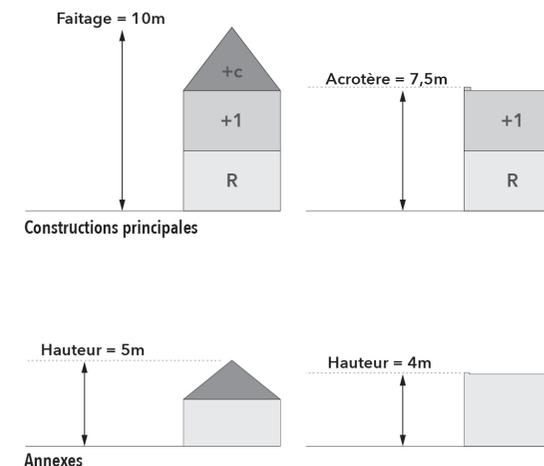
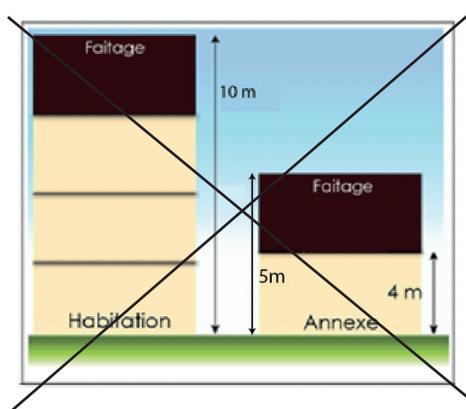
La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente ou toiture terrasse, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère, mesurés depuis le terrain naturel :

- R+1+c et 10m au faitage dans le cas d'une toiture à pentes,
- R+1 et 7,5m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur absolue des bâtiments annexes est limitée à 5 mètres au faitage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes de plus de 10 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.



► En zone **UA** et en **UB**, l'**article 11** est modifié comme suit :

Les toits terrasses sont autorisés, **pour les constructions principales**, à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, toiture végétalisée etc.). **Ils sont autorisés, pour les annexes, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement (choix des matériaux, cohérence architecturale....)**

6.8 - SUPPRESSION DE LA CONFORMITÉ AU NUANCIER DE COULEUR(ART. 11)

Objet et justifications

Au chapitre des "Matériaux et coloration" de l'article 11, il était inscrit que : "*La coloration des enduits des façades et pignons devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.*"

Cependant, ce nuancier tient plus de la recommandation pour garder une harmonie dans le village que d'une palette à appliquer strictement. Certains pétitionnaires présentent en effet des teintes parfois proches à celles de la palette sans être pour autant conformes. D'autant que plusieurs des teintes présentées ne comportent pas de référence Focoltone ou Pantone, il est donc difficile d'établir une conformité.

La règle est modifiée pour transformer la notion de conformité en notion de compatibilité.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► Dans l'**ensemble des zones** (à l'exception de la zone UX), l'**article 11** est modifié comme suit :

[...]

La coloration des enduits des façades et pignons devra être **compatible avec les teintes qui composent les façades de Seine-et-Marne. Ces teintes sont notamment détaillées dans** ~~conforme à~~ la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.

[...]

6.9 - SUPPRESSION DE LA RÈGLE DE DISTANCE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES EN ZONE N

Objet et justifications

En zone naturelle, la règle impose que les constructions à destination d'activité agricole ou forestière soient implantées à moins de 50m d'une construction agricole ou forestière déjà existante.

Si l'on comprend bien que cette règle visait à limiter le mitage, elle empêche cependant toutes les initiatives en matière d'activités notamment agricoles. En particulier, elle ne permet pas aujourd'hui l'installation d'un apiculteur (dont les installations doivent être relativement éloignées d'autres installations) ou encore, l'installation d'une ferme pédagogique avec développement d'une AMAP à la ferme du Poitou.

Ces projets sont pourtant des activités intéressantes pour le territoire et la municipalité souhaite pouvoir les autoriser.

Cette notion de distance est donc supprimée. Il est cependant introduit la notion d'insertions dans le site et de compatibilité paysagère.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► En zone **N**, l'**article 2** est modifié comme suit :

Sont soumis à condition en zone N :

Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière à condition ~~d'être implantées à moins de 50 mètres d'une construction agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU.~~ **de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.**

[...]

6.10 - SUPPRESSION DES RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES OBSOLÈTES

Objet et justifications

La modification est l'occasion de mettre à jour les références réglementaires au sein du règlement et qui ont évolué lors de la recodification du Code de l'Urbanisme intervenue depuis 2016.

Il s'agit notamment des références suivantes :

- R123-10-1 devenue R151-21
- R123-11-c devenue R151-34 2°

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments cités ci-dessus sont remplacés dans l'ensemble du corps du règlement.

6.11 - CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Objet et justifications

Dans le règlement de la zone N, article N10, il est fait référence à la zone A. Il s'agit là d'une manifeste erreur matérielle lors de la rédaction du PLU. Néanmoins, pour assurer la cohérence de la règle, l'erreur sera corrigée.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► En zone **N**, l'**article 10** est modifié comme suit :

[...]

Dans la zone ~~A~~ **N** :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage pour les bâtiments d'habitation et à 15 mètres pour les autres bâtiments.

[...]

6.12 - CRÉATION D'UN LEXIQUE

Objet et justifications

Le règlement actuel ne comporte pas de lexique alors que celui-ci permettrait parfois de pouvoir aisément lever une difficulté de compréhension ou d'interprétation des termes, en particulier pour les pétitionnaires parfois peu habitués à ce vocabulaire.

La mairie a donc souhaité ajouter un lexique composé de définitions issues du lexique national de l'urbanisme et de définition de termes techniques et architecturaux. La fiche technique n°13 du ministère de la cohésion des territoires auparavant annexée au règlement est supprimée. Les définitions sont intégrées au nouveau lexique global mis en place.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Règlement APRES la modification n°2

+ A

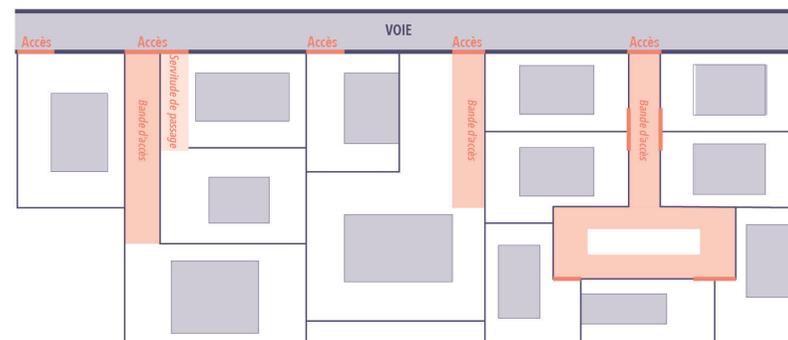
Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non). Il peut être complété par une bande d'accès (servitude de passage, bande de terrain) correspondant à la portion de terrain qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

L'accès se différencie d'une voie dans la mesure où cette dernière doit permettre d'assurer un maillage de la circulation (viaire, cyclable et/ou piétonne).

Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. (Voir aussi « Hauteur »)



Activité (Bâtiment ou construction à destination d')

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements publics.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Alignement

En termes d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

+ B

Bande constructible (ou bande de constructibilité)

La bande constructible (ou bande de constructibilité) délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

+ C

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des cinq destinations définies à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme.

Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce.

Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

Clôture à clairevoie

Clôture ajourée.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées

pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Contiguë

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, portique, pergola, porche ou angle de construction, passage même couvert, appentis...).

+ D

Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est comprise entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Au-delà de 50 unités, un permis d'aménager est nécessaire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Desserte (d'un terrain)

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Destinations

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les neuf destinations sont les suivantes :

- **Artisanat** : L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Exemples : Boulangerie, pâtisserie, Boucherie, Coiffure, Fleuristes, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
- **Bureau** : Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Exemples : Bureaux et activités tertiaires, médical et paramédical, architecte, avocat, notaire, expert, agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école etc.
- **Commerce** : La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Exemples : Commerce alimentaire (alimentation générale, caviste, etc.) et commerce non alimentaire (équipement de la personne et de la maison, automobiles-motos-cycles : concessions, vente de véhicule, station essence, loisirs, pharmacie, tabac, presse, plantes, bijouterie, parfumerie, galerie d'art, etc.)
- **Entrepôt** : Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un

local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.

- **Exploitation agricole et forestière** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et -le cas échéant de la commercialisation, par un ou plusieurs agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
- **Habitation** : Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
- **Hébergement hôtelier** : Il se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
- **Industrie** : L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif

+ E

Eaux usées industrielles et assimilées

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,

programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes* (de 30 cm d'épaisseur max.) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Des dérogations dans les modalités de calcul de l'emprise au sol peuvent toutefois apparaître

dans certaines zones. Exemple : « L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40 % de la superficie du terrain ».

Emprise publique

Sont considérés comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.

Constituent notamment des emprises publiques, quelle que soit leur nature juridique : les espaces naturels tels que forêt, lacs, etc. ; ou artificiels tels que voies ferrées, parcs, places, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, etc.

Espaces boisés classés

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Espaces non bâtis (ou espace libre)

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

Espace vert

Un espace vert est un espace aussi appelé de pleine terre. Non construit, il doit répondre aux critères suivants :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 5m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau destinée à la consommation humaine, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces d'espace verts.

Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m, ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

+ F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture.

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture. (Voir aussi « Hauteur »)

+ H

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, ...)

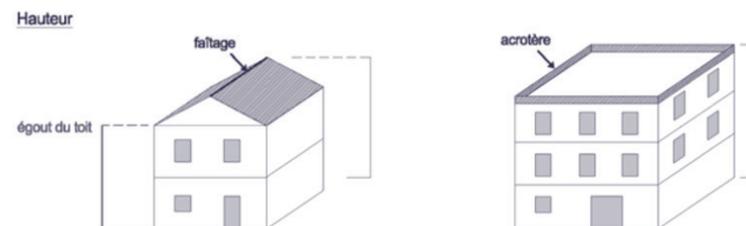
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques telle que les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), sont exclues du calcul de la hauteur.



Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

+ I

Implantation des constructions

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques:

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Installation classée ou Installations classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

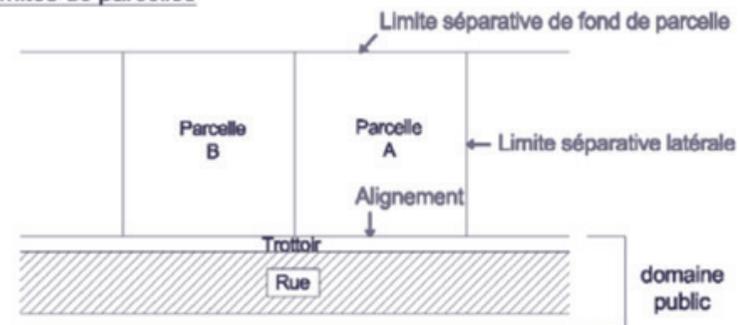
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

+ L

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les limites de parcelles



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

+ M

Marge de recul (ou recul ou retrait)

Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...).

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Dans le cas d'une construction dont le ou les étages supérieurs sont situés en retrait des étages inférieurs, la marge de recul sera mesurée de manière distincte pour chaque étage en retrait (en tout point de la ou des parties de façade en retrait).

Dans ce cas et lorsque la marge de recul est fonction de la hauteur de façade, les étages supérieurs situés en retrait ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur de façade (H1) pour la mesure des marges de recul relatives aux règles d'« implantation des constructions ». Chaque étage est traité distinctement : H1 avec L1 puis H2 avec L2.

Ces étages restent intégrés pour l'application des règles de « hauteur des constructions ».

+ N

Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

+ O

Opération d'aménagement de constructions

Constituent des opérations d'aménagement de constructions les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones AU.

Ouverture

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

+ P

Pan (ou pente)

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Pignon (et mur pignon)

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.

Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.

Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
- Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,

Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

Pleine terre

Voir « espace vert »

Propriété

Voir « unité foncière »

+ R

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Résidence mobile de loisirs

Véhicules terrestres habitables, destinés, comme les HLL, à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, mais qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction (comme exemple, la caravane).

+ S

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux,

balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux 3/4 par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

+ T

Terrain

Voir « unité foncière »

Terrain naturel (ou sol)

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

+ U

Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

+ V

Voies

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, sentiers, places ou espaces de stationnement publics...

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ni à la notion d'équipement public.

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les dispositions du règlement s'appliquent également aux voies à créer. Dans ce cas, la limite de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) pour la création de voie se substitue à l'alignement.

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

6.13 - HARMONISATION DES TERMES RELATIFS AUX ESPACES VERTS

Objet et justifications

La création d'un lexique a permis de définir la terminologie "Espaces verts" qui était présente dans la plupart des zones du règlement à l'article 13 sans que le pétitionnaire sache jusqu'alors ce qui était attendu derrière ce terme. La municipalité a souhaité rapproché cette définition de celle, régulièrement observée, de "pleine terre". En effet, les espaces verts tels qu'elle l'entendait lors de la rédaction du PLU, devaient notamment être le support de la végétalisation des espaces urbains qui participent à l'ambiance du village, mais aussi de la trame verte urbaine et d'une biodiversité dite ordinaire.

De plus, comme cela a été évoqué plus tôt dans la présente notice, le relief de Villevaudé impose une attention accrue quant à la limitation de l'imperméabilisation des sols afin de réduire les ruissellements inhérents à l'artificialisation des sols. Le maintien d'espaces verts de pleine terre doit permettre aussi de mieux gérer les eaux pluviales en favorisant leur infiltration directe autant que possible.

La définition inscrite dans le lexique pour les espaces verts est donc une définition semblable à celle d'un espace dit de pleine terre. Or, une zone du PLU, la zone UX, utilisait ce terme de pleine terre et non celui d'espace vert. Afin d'harmoniser l'ensemble du règlement et de rendre les définitions cohérentes, l'article UX13 est modifié.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

► En zone **UX**, l'**article 13** est modifié comme suit :

Les espaces **verts** libres de pleine terre, non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière.

[...]

7 | MISE À JOUR DES ANNEXES

Objet et justifications

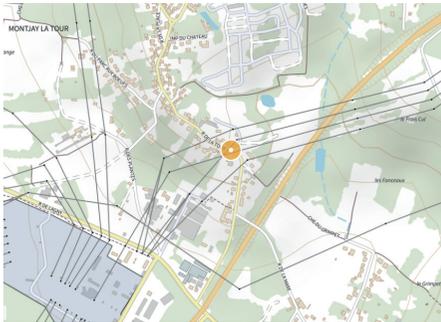
Les annexes du PLU sont enrichies des 4 périmètres de PUP (Projet Urbain Partenarial) actuellement en vigueur sur la commune.

Les évolutions portées au PLU

Évolution des annexes

Projet Urbain Partenarial – PUP DIARD
Futur permis d'aménager

Plan de situation :



Périmètre :



Projet Urbain Partenarial – PUP YODO
Permis de construire n°077.517.14.00011 délivré le 06/03/2015

Plan de situation :



Périmètre :



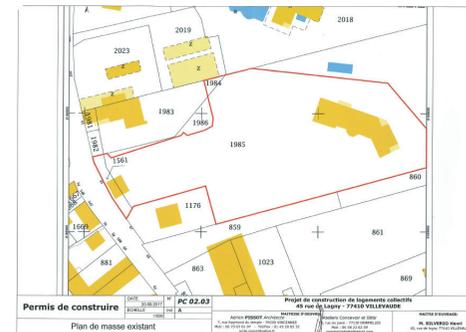
Projet Urbain Partenarial – PUP SILVERIO
Permis de construire n°077.517.17.00017 délivré le 29/01/2018

Plan de situation :



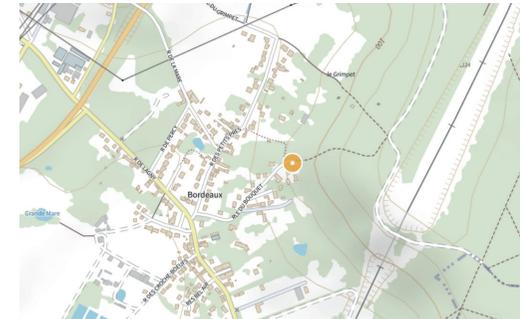
Permis de construire PC 02
Plan de situation

Périmètre :



Projet Urbain Partenarial – PUP ZENCIR
Permis de construire n°077.517.19.00025 délivré le 12/03/2020

Plan de situation :



Périmètre :



LES ÉVOLUTIONS GÉNÉRALES PORTÉES AU PLU

Évolution du rapport de présentation

La présente notice tient lieu d'annexe au rapport de présentation. Elle expose les différents points de la modification, les justifie, notamment au regard des justifications actuelles du PLU et pointe les évolutions portées aux différentes pièces actuellement en vigueur. Cependant, pour assurer une meilleure lecture des évolutions au fil du temps, certains éléments sont mis à jour comme notamment le tableau des surfaces.

Tableau des surfaces

- 0,5 ha de zone AU, reclassés en zone N (voir point n°3 de la modification)
- 2,7 ha de zone AU, reclassés en zone 2AU (voir point n°3 de la modification)
- 0,08 ha de zone UA, reclassés en zone N (voir point n°5 de la modification)

Tableau des surfaces AVANT la modification n°2

Zones Urbaines	
UA	23,6 ha
UB	53,9 ha
UE	1,9 ha
UL	9,9 ha
UX	33,9 ha
UXa	4,7 ha
UXb	4,9 ha

Zone à Urbaniser	
1AU	4 ha

Zones Agricoles	
A	384,3 ha
Aa	15,9 ha

Zone Naturelle	
N	459,1 ha

Tableau des surfaces APRES la modification n°2

Zones Urbaines	
UA	23,5ha
UB	53,9 ha
UE	1,9 ha
UL	9,9 ha
UX	33,9 ha
UXa	4,7 ha
UXb	4,9 ha

Zone à Urbaniser	
1AU	0,8ha
2AU	2,7ha

Zones Agricoles	
A	384,3 ha
Aa	15,9 ha

Zone Naturelle	
N	459,7ha

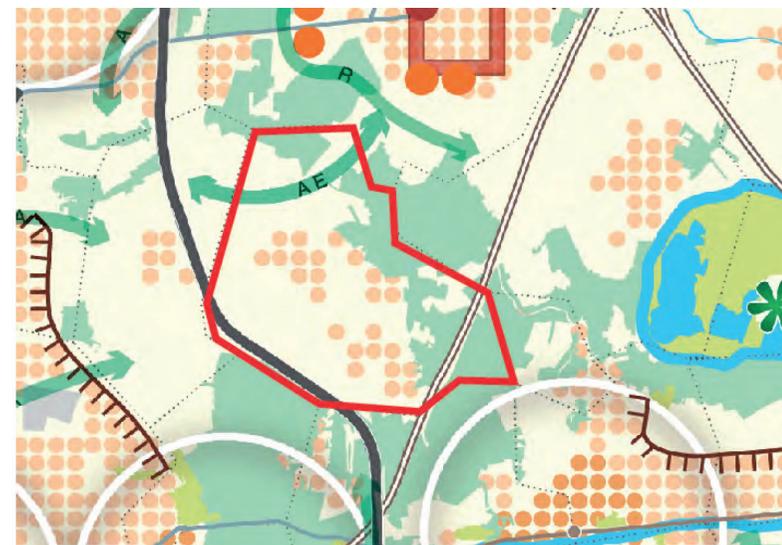
COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Avec le SDAGE

Le projet de modification n°2 n'emporte pas de changements qui viendraient remettre en cause les dispositions du SDAGE.

Au contraire, les évolutions portées par la présente modification visent à une limitation de l'imperméabilisation des sols (disposition de l'OAP du "Clos Marsais" au point n°3, modification des règles d'implantation au point 6.5, obligation de réaliser 50% des places de stationnement en surface dans un matériau perméable au point 6.2, qualification de l'espace vert en pleine terre au point 6.12 et 6.13), à limiter les mouvements de terrain qui déstructurent les écoulements naturels (réglementation des affouillements et exhaussements du sol au point 6.1), ou encore à l'amélioration de l'article 4 (point 6.4) relatif à la gestion des eaux pluviales.

Ces dispositions vont dans le sens des préconisations du SDAGE et visent à améliorer la prise en compte des eaux pluviales sur le territoire communal.



Avec le SDRIF

Les évolutions portées par la présente modification ne sont pas de nature à incompatibilité avec le SDRIF.

Les points 1 et 7 concernant des mise à jour des annexes (SUP et périmètres de PUP) et ne présentent donc pas d'incompatibilité avec le SDRIF.

Le point 4 qui vise à préserver le patrimoine bâti ne présente pas non plus d'incompatibilité avec le SDRIF.

Les points 6 (modifications réglementaires) n'emportent pas non plus de changements qui seraient de nature à générer une incompatibilité avec les dispositions du SDRIF. La modification des règles de prospect entraînent certes une limitation de la densification dans certains secteurs, cependant, cela reste mesuré et n'empêche en aucun cas la densification du tissu urbain actuel. Il s'agit avant tout d'encadrer cette densification pour qu'elle puisse s'insérer correctement dans le tissu urbain existant et rester cohérente avec le paysage urbain du village.

Les points 2, 3 et 5 quant à eux, impactent les calculs qui visent à satisfaire aux objectifs d'augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat prévus par le SDRIF. Le potentiel en extension est également modifié.

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

* * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE (CDGT) DU SDRIF

Source : SDRIF

Le point 5, qui supprime une potentialité initialement recensée en dent creuse, a détaillé les modalités de mise à jour des calculs :

Les pages 168 et 169 (extrait page suivante) détaillaient les potentiels identifiés qui représentaient 6,9ha, dont 4,9ha de potentialités dites mixtes (habitat+économie).

Ainsi, le bilan tiré était le suivant :

"La commune compte 2 hectares de potentialités spécialement économiques et 4,9 hectares de potentialités mixtes (habitat + économie).

A raison de 40 emplois par hectare dans les zones économiques, le territoire permettra environ 80 emplois supplémentaires (sur les 2 hectares de potentialités d'activités économiques repérées),

A raison de 40 personnes par hectare pour les potentialités mixtes (habitat + économie) le territoire permettra l'accueil de 195 personnes supplémentaires.

Soit 275 personnes supplémentaires (195 personnes + 80 emplois) sur le territoire correspondant au 10% d'augmentation de la densité humaine de référence demandé (+268 personnes)

A raison d'une moyenne de 15 logements par hectare sur les 4,9 hectares de potentialités mixtes (habitat + économie) soit 73 logements supplémentaires, correspondant au 10% d'augmentation de la densité d'habitat de référence demandé (+68 logements).

Les potentialités repérées au sein de l'enveloppe urbaine permettent de répondre aux objectifs du SDRIF, et d'augmenter de 10% la densité humaine et densité d'habitat de référence."

Si on reprend simplement ce calcul, ajusté de la suppression de 0,08ha au potentiel initial de 4,9ha de potentialités mixtes ($4,9 - 0,08 = 4,82\text{ha}$), on trouve alors :

- Pour l'augmentation de 10% de la densité humaine :
 - $4,82 \times 40$ (personne/hectare) = 193 personnes supplémentaires
 - 193 personnes + 80 emplois = 273 personnes supplémentaires
 - ▶ Le PLU reste donc compatible avec l'objectif de 268 personnes du SDRIF.
- Pour l'augmentation de 10% de la densité d'habitat
 - $4,82 \times 15$ (logements par hectare) = 72 logements
 - ▶ Le PLU reste compatible avec l'objectif de 68 logements du SDRIF.

Quant aux points 2 et 3, qui visent respectivement à supprimer un emplacement réservé et à déclasser une partie de la zone AU du Clos Marsais, ils ne sont pas incompatibles avec le SDRIF puisque celui-ci donne une enveloppe globale d'extension à ne pas dépasser (en l'occurrence pour Villevaudé : 6,7 ha).

A la suite de la modification n°1, la consommation d'espace du PLU était de 7,2ha.

La suppression de l'emplacement réservé n°3 (0,4ha) et le déclassement d'une partie de la zone AU du Clos Marsais (0,5ha) abaissent la consommation foncière de 0,9ha et porte donc la consommation totale du PLU de Villevaudé à 6,3 ha, un chiffre qui est donc compatible avec les dispositions du SDRIF.

Les secteurs déclassés ont tous été reclassés en zone naturelle ou agricole.

Ainsi, les différents points de la présente modification n°2 ne présentent aucune incompatibilité avec le SDRIF.

Avec le PDUIF

Le PDUIF compte 4 actions majeures qui ont un caractère prescriptif :

- Donner la priorité aux transports en commun,
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- Prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les différentes évolutions portées par la présente modification restent compatibles avec le PDUIF. Seul le point 6.2 concerne la règle relative au stationnement privatif des logements mais la modification vise à lui donner plus de clarté et à mieux gérer le stationnement dans les constructions nouvelles. Elle doit permettre d'assurer le maintien des places de stationnement dans la parcelle tout en limitant l'imperméabilisation des sols inhérents à ce besoin.

Les dispositions de la modification restent compatibles avec les prescriptions du PDUIF.

Avec le PIG

Les éléments de la modification ne concerne pas le périmètre du PIG ni sa proximité immédiate.

Prise en compte du SRCE

La modification ne présente pas d'incompatibilité avec le SRCE puisqu'elle se concentre essentiellement sur les espaces urbains. On peut néanmoins noter que plusieurs espaces ont été déclassés de zones U ou AU et reclassés en zone naturelle ou agricole, en particulier une partie de la zone AU du Clos Marsais qui aurait pu avoir un très fort impact sur le paysage et sur la zone humide à proximité immédiate.

La modification permet également la protection de quelques grands sujets arborés du tissu urbain et l'évolution des règles de prospect vise à maintenir une aération du bâti et une perméabilité pour la petite faune assurant le maintien de corridors écologiques intra-urbains.

Des éléments complémentaires concernant la compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment avec le PCAET par exemple, sont présents dans l'évaluation environnementale.

+ 2. Procédure

DÉCISION DU MAIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Arrêté n°19 du 26 avril 2022



ARRETE N°19 PORTANT MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de VILLEVAUDE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-37 à L.153-41,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 24 janvier 2018, modifié le 12 mai 2021,

CONSIDÉRANT que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de :

1. Mise à jour des servitudes d'utilité publique
2. Suppression de l'ER3
3. Modification de la zone AU (périmètre, OAP et objectifs de logement associés)
4. Préservation du patrimoine bâti et végétal
5. Déclassement d'une partie de zone UA au château de Bizy
6. Modifications du règlement
 - Réglementation des affouillements et exhaussements du sol
 - Précision des règles de stationnement pour les logements dans toutes les zones et pour les entrepôts et industrie en zone UX
 - Suppression des objectifs de logements aidés
 - Amélioration de la rédaction de l'article 4 relatif aux eaux pluviales
 - Modification des règles de prospect en zone UA et UB (Diminution de la bande constructible, augmentation du retrait des limites séparatives en UB, augmentation du retrait entre 2 bâtiments sur une même parcelle en UA, meilleure compréhension et cohérence des hauteurs)
 - Intégration d'un lexique
 - Suppression de la conformité au nuancier de couleur à l'article 11
 - Suppression de la règle de distance d'implantation des constructions agricoles et forestières en zone N
 - Suppression des références réglementaires obsolètes
7. Mise à jour des annexes
 - Ajout d'un périmètre de PUP

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

REÇU EN PREFECTURE
le 27/04/2022
Application agréée E-legalite.com

1/3

99_RR-077-2177 05177-20220426-19_DU_26_04

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Arrêté n°19 du 26 avril 2022

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRETE

Article 1er : La procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Villevaudé (77410) est prescrite ;

Article 2 : Le projet de modification porte sur :

1. Mise à jour des servitudes d'utilité publique
2. Suppression de l'ER3
3. Modification de la zone AU (périmètre, OAP et objectifs de logement associés)
4. Préservation du patrimoine bâti et végétal
5. Déclassement d'une partie de zone UA au château de Bizy
6. Modifications du règlement
 - Réglementation des affouillements et exhaussements du sol
 - Précision des règles de stationnement pour les logements dans toutes les zones et pour les entrepôts et industrie en zone UX
 - Suppression des objectifs de logements aidés
 - Amélioration de la rédaction de l'article 4 relatif aux eaux pluviales
 - Modification des règles de prospect en zone UA et UB (Diminution de la bande constructible, augmentation du retrait des limites séparatives en UB, augmentation du retrait entre 2 bâtiments sur une même parcelle en UA, meilleure compréhension et cohérence des hauteurs)
 - Intégration d'un lexique
 - Suppression de la conformité au nuancier de couleur à l'article 11
 - Suppression de la règle de distance d'implantation des constructions agricoles et forestières en zone N
 - Suppression des références réglementaires obsolètes
7. Mise à jour des annexes
 - Ajout d'un périmètre de PUP

Article 3 : Un bureau d'études d'urbanisme sera chargé de la réalisation de la modification n°2 du PLU ;

Article 4 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique ;

Article 5 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;

Article 6 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 7 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification

REÇU EN PREFECTURE
le 27/04/2022
Application agréée E-legalite.com

2/3

99_RR-077-2177 05177-20220426-19_DU_26_04

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Arrêté n°19 du 26 avril 2022

éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153- 20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Villevaudé (77410) pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet ;

Article 9: Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MELUN - 43, rue du Général de Gaulle 77008 Melun Cedex - dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage de l'acte. Le tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Fait à Villevaudé, le 26 avril 2022

Le Maire,

Nicolas MARCEAUX



REÇU EN PREFECTURE
le 27/04/2022
Application agréée E-lejailte.com

99_RR-077-217705177-20220426-19_DU_26_04

3/3

DÉCISION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Décision délibérée d'obligation de réaliser une évaluation environnementale
de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Villevaudé (77)
après examen au cas par cas**

N°MRAe DKIF-2022-098
du 13/07/2022

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 13 juillet 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, et du 20 décembre 2021 et du 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Villevaudé du 12 mai 2021 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°2 du PLU de Villevaudé, reçue complète le 13 mai 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 19 mai 2022 ;

Sur le rapport de son président, Philippe Schmit, coordonnateur ;

Considérant que la procédure, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a principalement pour objet le déclassement de plusieurs zones prévues en premier lieu à l'urbanisation sur environ 1,8 ha au total, la préservation du paysage du patrimoine bâti et végétal, l'actualisation des annexes, le développement de l'activité agricoles, la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Considérant que, d'après le dossier, la procédure porte sur la modification du plan de zonage, du règlement écrit et consiste à :

- supprimer l'emplacement réservé n°3 ;
- modifier le périmètre et les dispositions de la zone AU soumise à l'OAAP du Clos Marsais ;
- déclasser une parcelle de la zone UA ;
- modifier les règles d'implantation et de hauteur des constructions des zones UA et UB ;
- modifier les règles d'affouillement et d'exhaussement des sols des zones UA et UB ;
- supprimer les obligations de construction de logements aidés en zone UA et UB ;
- supprimer les règles de distance d'implantation des activités agricoles et forestières en zone N en ;
- ajouter un lexique ;

- corriger une erreur matérielle ;
- mettre à jour les annexes (SUP et périmètres de PUP) ;

Considérant que les modifications apportées aux règlements sont décrites dans le dossier comme permettant une meilleure gestion de la ressource en eaux et des eaux pluviales, avec comme effet indirect de diminuer le risque d'inondation ;

Considérant que l'identification de patrimoine bâti et arboré et l'ajout de prescriptions permettant leurs protections participent à la préservation du paysage identitaire de la commune ainsi que son patrimoine naturel et historique, et que les règles d'implantation ainsi définies, et la réduction des hauteurs des constructions qui passe de 5 à 4 mètres, permet de réduire l'impact des constructions sur les paysages ;

Considérant que le dossier annonce que parmi les 1,8 ha de terrain déclassé, 0,98 ha sera réassigné en espace naturel ou agricole, cela permet de contribuer à la limitation de l'artificialisation des sols, de maintenir des corridors écologiques, le dossier identifie par ailleurs plusieurs zones, propice à la densification de l'urbanisation nécessaire aux maintiens de ces zones non artificialisées tout en répondant au besoin de constructions ;

Considérant que la modification de la zone AU dans l'OAP du clos des Marsais, initialement destinés à accueillir des logements, emporte également une diminution de la pression exercée sur une zone humide proche;

Considérant cependant que le faisceau de lignes à haute tension qui borde l'espace constructible de l'OAP du clos des Marsais cumule cinq lignes à haute tension de 63KV chacune et une ligne de 225 KV ;

Considérant que selon l'étude produite en cours d'instruction par la commune à la suite d'une demande de l'Autorité environnementale, le niveau de 0,5 μ T reste présent sur une distance d'environ 30 m de part et d'autre de cette ligne ;

Considérant par ailleurs qu'une autre ligne à haute tension de 63 KV dont le rayonnement n'a pas été analysé est située en limite de l'espace pouvant être urbanisé au sein de l'OAP ;

Considérant que selon l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, une ligne de 63 KV développe un champ magnétique de 0.6 à 1 μ T à 30 mètres de la ligne ;

Considérant que les incidences cumulées des différents champs magnétiques générés par ces six lignes n'ont pas été évaluées ;

Considérant que le seuil de 1 μ T évoqué dans l'instruction précitée est susceptible d'être atteint sur une partie du territoire de l'OAP, que la valeur de 0,4 μ T considérée comme le niveau maximum admissible pour une exposition permanente (dans le cadre des bâtiments sensibles) est vraisemblablement dépassée sur une partie de l'espace de l'OAP pouvant accueillir des logements

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°2 du PLU de Villevaudé est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Villevaudé, telle que présentée dans le dossier de demande, **est soumise à évaluation environnementale.**

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU sur la santé humaine compte tenu des risques générés par le faisceau de plusieurs lignes à haute tension à proximité ou traversant la zone de l'OAP, les effets cumulés des rayonnements permanents sur les futurs habitants du secteur appelé à être urbanisé.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Villevaudé peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du PLU de Villevaudé est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 13/07/2022 où étaient présents :

Éric ALONZO, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président, .

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

Voies et délais de recours

Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Où adresser votre recours gracieux ?

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale
DRIEAT d'Île-de-France
Service connaissance et développement durable
Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : ae-urba.scd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Où adresser votre recours contentieux ?

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL FIXANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION

N°3 – 19.04.2023

REPUBLIQUE FRANCAISE

Ville de Villevaudé

(Seine-et-Marne)



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL - Séance du 19 avril 2023

L'an deux mil vingt-trois, le dix-neuf avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villevaudé, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Nicolas MARCEAUX, Maire.

Date de convocation : 14 avril 2023

Date d'affichage : 14 avril 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 19

EFFECTIF PRESENT : 14

EFFECTIF VOTANT : 16

NOMBRE DE POUVOIR(S) : 2

Présents : Nicolas MARCEAUX, Stéphane VARTANIAN, Christine CHEBOUROU, Tony TOUNSI, Dominique MICHELINI, Dorian ROCHAT, Céline MAUGINO, Christiane TRENARD, Sophie VARTANIAN, Bruno GOULAS, Jérôme GABREL, Flavius PERAMIN, Pascal PIAN et Olivier DUPAS.

Absents représentés : Virginie VALDOIS représentée par Nicolas MARCEAUX, Catherine GODART représentée par Pascal PIAN.

Absents : Denis LOGGHE, Sandrine RODRIGUES et Annie DENIS

Secrétaire de séance : Céline MAUGINO

OBJET : Modification n°2 du PLU de Villevaudé : définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2, L104-1, L153-36 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Villevaudé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 janvier 2018,

VU la modification n°1 approuvée le 12 mai 2021,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villevaudé en vigueur,

VU l'arrêté n°19 du 26 avril 2022 prescrivant et fixant les objectifs de la modification n°2 du PLU.

CONSIDERANT que le PLU en vigueur doit évoluer pour permettre la mise en œuvre des projets identifiés dans le cadre d'une procédure de modification,

CONSIDERANT les objectifs de la modification n°2 du PLU, définis dans l'arrêté n°19 du 26 avril 2021,

M. le Maire entendu,

Après en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, par 13 voix pour et
3 abstentions (P. PIAN, O. DUPAS et C. GODART),**

DECIDE d'engager l'organisation de la concertation préalable à l'occasion de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

DECIDE de définir les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation de la manière suivante :

Les objectifs poursuivis par cette concertation sont les suivants :

Informations des habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées aux enjeux

N°3 – 19.04.2023

urbains et aux projets d'aménagement identifiés et à leurs impacts sur le territoire de la commune,

- Les informer de l'objet et du contenu du PLU ainsi que des modifications qu'il est prévu d'apporter au PLU afin qu'ils puissent s'approprier le document d'urbanisme et être en mesure d'évaluer le rôle qu'ils peuvent avoir en matière d'aménagement et de cadre de vie,
- Recueillir leurs contributions et avis.

➤ Les modalités retenues sont :

La concertation préalable se déroulera du 25 avril 2023 au 25 mai 2023

Un dossier de concertation sera disponible en ligne sur le site internet de la commune : www.villevaude.fr. Ce dossier accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public seront disponibles, en version papier, en mairie. Ils pourront être consultés par le public aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Les observations pourront être adressées

- par mail à l'adresse suivante : urbanisme@villevaude.fr en précisant « Modification n°2 du PLU ».

- par voie postale à l'adresse suivante :

Mairie de Villevaudé
27 rue Charles de Gaulle
77410 VILLEVAUDE

Les observations formulées par mail et par voie postale seront annexées au fur et à mesure de leur réception, dans les registres mis à disposition du public.

Un avis informant le public sera publié sur le site internet de la commune, ainsi que par voie d'affichage en mairie.

DIT qu'à l'issue de cette concertation préalable, son bilan sera dressé par le Conseil municipal; ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique ;

DECIDE d'autoriser le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en place de cette concertation.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun. Le tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les, jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au Registre des Délibérations du Conseil Municipal.

Le Maire,

Nicolas MARCEAUX



99_DE-077-217705177-20230419-03_DU_19_04



99_DE-077-217705177-20230419-03_DU_19_04

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION

REPUBLIQUE FRANCAISE
Ville de Villevaudé
(Seine-et-Marne)



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL - Séance du 21 juin 2023

L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villevaudé, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Nicolas MARCEAUX, Maire.

Date de convocation : 16 juin 2023
Date d'affichage : 16 juin 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 19
EFFECTIF PRESENT : 11
EFFECTIF VOTANT : 12
NOMBRE DE POUVOIR(S) : 1

Présents : Nicolas MARCEAUX, Stéphane VARTANIAN, Christine CHEBOUROU, Tony TOUNSI, Dominique MICHELINI, Dorian ROCHAT, Céline MAUGINO, Christiane TRENARD, Sophie VARTANIAN, Bruno GOULAS et Jérôme GABREL

Absents représentés : Virginie VALDOIS représentée par Nicolas MARCEAUX

Absents : Sandrine RODRIGUES, Flavius PERAMIN, Denis LOGGHE, Pascal PIAN, Catherine GODART, Olivier DUPAS, Annie DENIS

Secrétaire de séance : Céline MAUGINO

OBJET : Modification n°2 du PLU : Bilan de la concertation

VU le Code Général des Collectivités Territoriales.

VU le code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L153-36 à L153-44 ;

VU l'article R.104-11 du code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU

VU les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement

VU le PLU de la commune de Villevaudé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 2022, modifié le 19 avril 2023 ;

VU l'arrêté n°19 du Maire en date du 26 avril 2022 prescrivant la procédure de modification du PLU et fixant les objectifs de la procédure ;

VU la décision de la mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 13 juillet 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU ;

VU l'article L103-2 du Code de l'urbanisme qui soumet à concertation préalable les procédures de modification du PLU soumises à évaluation environnementale ;

VU la délibération n°02 en date du 21 juin 2023 précisant les modalités de la concertation, à savoir :

REÇU EN PREFECTURE
Le 23/06/2023
Application agréée F-loyalite.com

99_DE-077-217705177-20230621-02_DU_21_06

1/2

N°02 – 21.06.2023

N°02 – 21.06.2023

- La concertation préalable se déroulera du 25 avril 2023 au 25 mai 2023, un dossier de concertation sera disponible en ligne sur le site internet de la commune : www.villevaude.fr
- Ce dossier accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public seront disponibles, en version papier, en mairie. Ils pourront être consultés par le public aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Les observations pourront être adressées
- par mail à l'adresse suivante : urbanisme@villevaude.fr en précisant « Modification n°2 du PLU ».
- par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Villevaudé, 27 rue Charles de Gaulle, 77410 VILLEVAUDE. Les observations formulées par mail et par voie postale seront annexées au fur et à mesure de leur réception, dans les registres mis à disposition du public.
- Un avis informant le public sera publié sur le site internet de la commune, ainsi que par voie d'affichage en mairie.

VU la concertation avec la population mise en place ;

VU le bilan de la concertation joint en annexe ;

Considérant que les modalités de la concertation ont été respectées ;

Considérant que la concertation avec la population est désormais terminée et que le bilan de la concertation annexé à la présente délibération peut être tiré favorablement et que la procédure peut être poursuivie ;

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,
Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL
par 10 voix pour et une abstention (J. GABREL),

APPROUVE un bilan constructif et positif de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération ;
APPROUVE que le projet de modification n°2 du PLU de Villevaudé fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et consultées ;
APPROUVE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie. Elle sera, en outre, publiée sur le site internet de la commune.

Monsieur le Maire est autorisé à signer ledit document cadre et ses éventuels avenants.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun. Le tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les, jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme au Registre des Délibérations du Conseil Municipal.

Le Maire,

Nicolas MARCEAUX

REÇU EN PREFECTURE
Le 23/06/2023
Application agréée F-loyalite.com

99_DE-077-217705177-20230621-02_DU_21_06

2/2