

## NOTE DE PRÉSENTATION

### MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### CONSEIL MUNICIPAL DU 2 AVRIL 2024

Approuvé le 14 juin 2018 par délibération n°2018-029, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers-sur-Orge est un document stratégique de planification déterminant le projet global d'aménagement et de développement durable. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal.

Afin de traduire les orientations de la municipalité en termes d'aménagement et de cadre de vie, la commune souhaite aujourd'hui lancer la première modification de son Plan Local d'Urbanisme portant essentiellement sur une meilleure protection de son patrimoine naturel et la mutation d'une zone à projet urbain tel que défini par le PLU de 2018.

Ainsi, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de :

- ✓ Protéger des espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur des Sénillières ;
- ✓ Finaliser l'OAP des Mollières en permettant la construction de 5 logements supplémentaires et en protégeant les espaces verts existants ;
- ✓ Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- ✓ Engager sur 2025-2030 sur le secteur dit du Bois de la Seigneurie la réflexion pour créer un habitat durable tout en intégrant la poursuite de la Coulée douce comme défini dans le PLU de 2018 ;
- ✓ Assurer des adaptations mineures réglementaires d'articles du PLU ;
- ✓ Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU.

➤ **Protéger des espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur des Sénillières**

Des espaces verts ont été classés parfois par facilité graphique en zone urbaine alors qu'ils sont souvent arborés et à vocation d'espace vert de loisirs et de repos pour la population. Leur classement en zone naturelle permet d'être cohérent par rapport à leur usage et à la volonté de la commune d'accroître les îlots de fraîcheur.

L'espace des Sénillières a une superficie d'environ 15 000m<sup>2</sup>. La partie communale représente 5000m<sup>2</sup>. Elle a fait l'objet de nombreux ateliers publics en 2022 et 2023 afin de définir un projet d'aménagement qui prévoit la réalisation d'un espace naturel ouvert au public. Le classement en zone naturelle et en espace naturel sensible de la partie communale poursuit cet objectif de la création d'un vrai poumon vert. La partie restante de 10 000m<sup>2</sup> des Sénillières reste avec son zonage UH avec la possibilité de réaliser une résidence pour personnes âgées à travers un projet de type résidence intergénérationnelle.

➤ **Finaliser l'OAP des Mollières en permettant la construction de 5 logements supplémentaires et en protégeant les espaces verts existants**

L'OAP des Mollières a été créée par le PLU de 2018 pour réaliser 14 logements. L'objectif de la commune pour cette OAP modifiée est d'une part de réduire la surface constructible, et d'autre part de classer en zone naturelle inconstructible tout le foncier non bâti restant. En contrepartie il est proposé de permettre la création de 5 logements supplémentaires modifiant le schéma de l'OAP.

➤ **Mettre à jour la liste des emplacements réservés**

Des emprises de terrains privés sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doit être évité que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité du bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Il apparaît utile de faire un nettoyage de cette liste pour des projets qui ne sont plus d'actualité.

➤ **Engager sur 2025-2030 sur le secteur dit du Bois de la Seigneurie la réflexion pour créer un habitat durable tout en intégrant la poursuite de la Coulée douce comme défini dans le PLU de 2018**

Le PLU de 2018 a prévu l'ouverture à l'urbanisation à terme d'une partie du secteur dit Bois de la Seigneurie. Le PADD de 2018 a inscrit l'engagement d'une réflexion sur la période 2025-2030 pour créer un habitat durable tout en intégrant la poursuite de la Coulée douce. Considérant la date d'approbation de cette modification du PLU fin 2024, début 2025 il apparaît nécessaire d'inscrire ce point avec les autres points dans la modification.

L'objectif dorénavant va être de réfléchir ensemble à l'évolution de ce site qui appartient déjà pour un tiers à la commune et dont les autres parcelles sont soumises à une intense pression foncière désordonnée de différents acteurs économiques. Ce site est très stratégique et impose une réflexion à court terme. Il avait été choisi comme le dernier espace où la commune a possibilité d'accueillir une nouvelle offre de logements qui manquent à la commune comme pour les jeunes et les anciens à travers leur parcours résidentiel. Il est aussi un espace qui permettrait de poursuivre la coulée douce avec un cheminement piéton jusqu'au château de la Seigneurie. C'est aussi un espace qui accueille un équipement public et des parties boisées conséquentes. Le projet à définir devra donc être partagé et de qualité.

En conséquence, une nouvelle OAP doit être définie sur l'ensemble du périmètre de 7 hectares afin de servir de fondamentaux à de futurs ateliers publics dont la conclusion complètera l'OAP du PLU modifié.

➤ **Assurer des adaptations mineures réglementaires d'articles du PLU**

L'application du PLU de 2018 a pu faire apparaître des problèmes de compréhension donc d'utilisation de certains articles du règlement ou du lexique. Certains points peuvent être sujets à interprétations et fragiliser des décisions prises par le biais des arrêtés concernant les Autorisations du Droit des Sols. Il convient d'améliorer leur compréhension.

➤ **Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU**

La commune a approuvé par délibération la mise en place d'une charte de l'arbre. Elle doit définir des règles concernant les droits de l'arbre que toute personne signataire de cette charte s'engage à respecter, protéger les arbres contre toute détérioration volontaire ou accidentelle, améliorer les conditions de vie de l'arbre et son implantation dans la ville et informer et sensibiliser les professionnels comme les habitants sur le patrimoine arboré de la ville. Il convient d'intégrer cette charte de l'arbre comme une pièce annexe du PLU modifié.

Enfin la concertation pendant la procédure de modification prévoit un article explicatif dans le bulletin municipal, une exposition et une réunion publique qui précéderont l'enquête publique obligatoire dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Pendant l'enquête publique le projet de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public avec l'ouverture d'un registre d'observations au public à la direction des Services Techniques et Urbanisme en mairie aux jours et heures d'ouverture.

*Il est demandé au Conseil Municipal de délibérer en ce sens.*



## SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 AVRIL 2024 DÉLIBÉRATION N° 2024-015

**Objet :****Modification du Plan Local  
d'Urbanisme****Rapporteur :**

M. Philippe WITTERKERTH

**Commission plénière :**

Le 26/03/2024

**Convocation :**

Le 27/03/2024

**Pièce(s) jointe(s) :**

Nombre de conseillers municipaux en exercice	27
Présents	19
Représentés	5
Votants	25

Certifiée exécutoire compte tenu de la transmission en préfecture le :

Publiée le :

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni, le 2 avril 2024 à 20h30, en séance publique, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur FRAYSSE, Maire.

**Étaient présents :** Mesdames et Messieurs G. FRAYSSE ; C. BASTOUL ; A. BELLANGER ; C. BOUËTARD ; F. DA SILVA ; J. DJENAIID ; B. ESTREMANHO ; C. ESTREMANHO ; S. JAUBERTY ; H. KÉRIVEL ; I. LAFAYE ; C. MARTIN ; E. MOSCHEROSCH ; M. PICAUD ; M. PROVOTAL ; C. SABRI ; P. WITTERKERTH ; C. CRUEIZE ; J. RICAUD ;

**Absents représentés :**

S. AMIRALTY a donné pouvoir à S. JAUBERTY  
L. AMIRI a donné pouvoir à C. BOUËTARD  
S. DAVID donne pouvoir à I. LAFAYE  
I. DOGBO donne pourvoir à G. FRAYSSE  
P. UTEGINE MWANA donne pouvoir à B. ESTREMANHO  
A. MUSY-BRELIER a donné pouvoir à C. CRUEIZE

**Absents non représentés :**

F. DHONDT ; M. POINSE ;

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21, et son article L.300-2,

**VU** l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**VU** le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 juin 2018 par délibération n°2018-029 du conseil municipal ;

**VU** la commission plénière du 26 mars 2024 ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est nécessaire de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme afin de :

- Protéger des espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur des Sénillières;

- Finaliser l'OAP des Mollières en de 5 logements supplémentaires et espaces verts existants ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Engager sur 2025-2030 sur le secteur dit du Bois de la Seigneurie la réflexion pour créer un habitat durable tout en intégrant la poursuite de la Coulée douce comme défini dans le PLU de 2018 ;
- Assurer des adaptations mineures règlementaires d'articles du PLU ;
- Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU.

**CONSIDÉRANT** que ces modifications n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD 2018), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de 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 ;

**CONSIDÉRANT** que les évolutions décrites ci-dessus peuvent être adoptées selon la procédure de modification décrites aux articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** que conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est menée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification ;

**CONSIDÉRANT** que les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme permettent de définir des modalités de concertation préalable et pendant toute la durée de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

**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 concertation prévue, à savoir un article explicatif dans le bulletin municipal, une exposition durant le projet de modification et une réunion publique fera l'objet d'une délibération en conseil municipal et d'une enquête publique obligatoire dans le cadre de la procédure de modification du PLU ;

**CONSIDÉRANT** que les objectifs susmentionnés de la modification du Plan Local d'Urbanisme sont soumis à l'avis du Conseil municipal et présentés dans la note de présentation jointe à la présente délibération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est nécessaire que les membres du Conseil municipal se prononcent pour donner un avis sur le lancement de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

**Sur proposition de Monsieur le Maire, avoir délibéré et voté à l'unanimité,**

**APPROUVE** le lancement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

**PRÉVOIT** que le projet de modification fera l'objet des modalités de concertation suivante : un article explicatif dans le bulletin municipal, une exposition durant le projet de modification et une réunion publique.

**PRÉCISE** les modalités de publicité de la présente délibération :

- Publication au recueil des actes administratifs de la commune
- Affichage pendant un mois en mairie de Villiers-sur-Orge
- Transmission au représentant de l'Etat

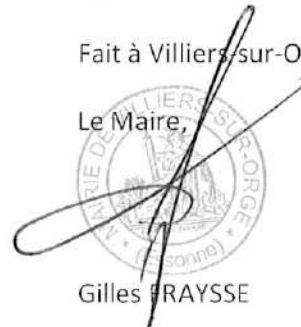
**AUTORISE** monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU.

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

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.

Fait à Villiers-sur-Orge, le 2 avril 2024

Le Maire,



Gilles FRAYSSE

Envoyé en préfecture le 12/04/2024

Reçu en préfecture le 12/04/2024

Publié le



ID : 091-219106853-20240402-DL\_2024\_015-DE