

## NOTE DE PRÉSENTATION

### MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### CONSEIL MUNICIPAL DU 17 DÉCEMBRE 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 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.

La commune a approuvé le lancement de la modification de son PLU par une délibération n°2024-015 du 02 avril 2024. Dans ce cadre, la commune de Villiers-sur-Orge a saisi le 20 août 2024, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) afin d'effectuer une demande d'avis conforme. La MRAe, par son avis N° MRAe AKIF-2024-087 rendu le 16 octobre 2024, a conclu à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-sur-Orge. Dans son avis la MRAE dit notamment que « *la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) d'une durée de cinq ans dans le secteur couvert par l'OAP du « Bois de la Seigneurie » afin de préciser le projet d'urbanisation, seraient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* ».

La décision de la MRAe implique d'évaluer l'impact environnemental d'un projet qui n'existe pas à ce jour. Comme ce projet doit être pensé à travers les ateliers prévus en 2025 et que cette modification ne peut pas attendre, il est proposé de retirer le sujet du Bois de la Seigneurie de cette modification du PLU.

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

- Protéger des espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur des Sénillières;
- Supprimer 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 ;
- Assurer des adaptations mineures réglementaires d'articles du PLU ;
- Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU ;

Afin de préparer l'avenir, il est proposé de garder la réflexion sur ce site, prévu au PADD, et de lancer les 6 ateliers publics. Ils permettront de finaliser une OAP qui a terme devra être intégrée dans une modification ou une révision 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 com 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.

**- Supprimer 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 est de supprimer cette OAP. Cela permettra de réduire la surface constructible, et 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.

**- 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 réalisé un équipement public, d'éviter 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.

La liste évolue constamment au gré des aboutissements des projets, à leur abandon ou à la création de nouveaux. Il apparaît utile de faire un nettoyage de cette liste pour des projets qui ne sont plus d'actualité.

**- Assurer des adaptations mineures règlementaires 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 modifiée.

Enfin, comme la procédure de modification doit être relancée par le retrait de l'OAP « Bois de la Seigneurie » et du PAPAG, une nouvelle concertation devra avoir lieu. Il est prévu une publication 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 n°1 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 aux membres du Conseil Municipal de délibérer en ce sens.*



## SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 DÉCEMBRE 2024 DÉLIBÉRATION N° 2024-055

**Objet :****Lancement de la  
modification n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme**

Abrogation de la délibération  
n°2024-015 du 2 avril 2024

**Rapporteur :**

Gilles FRAYSSE

**Commission Urbanisme :**

Le 5 décembre 2024

**Convocation :**

Le 11 décembre 2024

**Pièce(s) jointe(s) :**

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Nombre de conseillers<br>municipaux en exercice | 27 |
| Présents                                        | 19 |
| Représentés                                     | 8  |
| Votants                                         | 27 |

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni, le 17 décembre 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 ;  
B. ESTREMANHO ; C. ESTREMANHO ; S. JAUBERTY ; I. LAFAYE ;  
C. MARTIN ; E. MOSCHEROSCH ; M. PICAUD ; M. PROVOTAL ;  
P. UTEGINE MWANA ; P. WITTERKERTH ; C. CRUEIZE ; F. DHONDT ;  
M. POINSE ; J. RICAUD ;

**Absents représentés :**

S. AMIRAULT a donné pouvoir à E. MOSCHEROSCH ; L. AMIRI a  
donné pouvoir à C. BOUËTARD ; S. DAVID a donné pouvoir à  
F. DA SILVA ; J. DJENAIID a donné pouvoir à G. FRAYSSE ; I. DOGBO a  
donné pouvoir à I. LAFAYE ; H. KÉRIVEL a donné pouvoir à  
B. ESTREMANHO ; C. SABRI a donné pouvoir à M. PROVOTAL ;  
A. MUSY-BRELIER a donné pouvoir à C. CRUEIZE ;

**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 délibération n°2024-015 du 2 avril 2024 approuvant le  
lancement de la modification du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** l'avis de la MRAE n°MRAE AKIF-2024-087 rendu le 16 octobre  
2024, concluant à la nécessité de soumettre à évaluation  
environnementale la modification du Plan Local d'Urbanisme de  
Villiers-sur-Orge ;

**VU** la commission urbanisme du 5 décembre 2024 ;

**CONSIDÉRANT** qu'il a été décidé de « le bois de la Seigneurie » du projet de modification 2024 ;

**CONSIDÉRANT** les nouveaux objectifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme :

- Protéger des espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur des Sénillières ;
- Supprimer l'OAP des Mollières pour permettre la construction de 5 logements supplémentaires et protéger les espaces verts existants ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Assurer des adaptations mineures réglementaires 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 préalablement 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 ;

**Sur proposition de Monsieur le Maire, le Conseil municipal, après avoir délibéré et voté à la majorité par 23 voix POUR, 0 voix CONTRE et 4 ABSTENTIONS, (C. CRUEIZE ; F. DHONDT ; A. MUSY-BRELIER ; M. POINSE)**

**ABROGE** la délibération n°2024-015 du  
procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

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

**PRÉVOIT** que le nouveau 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.

**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 17 décembre 2024

Le Maire,

Gilles FRAYSSE

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 091-219106853-20241217-DL\_2024\_055-DE