

Notice de présentation

Modification n° 1 du P.L.U.

Date à ajouter au moment de l'approbation



Sommaire

Avant-propos	p. 4
---------------------	-------------

Contexte réglementaire et procédure	p. 5
--	-------------

Evolutions du plan local d'urbanisme	p. 6
---	-------------

1. Suppression de l'OAP n°2 « Les Sénillères »	7
2. Suppression de l'OAP n°3 « Les Mollières »	9
3. Evolution des emplacements réservés	11
4. Evolutions du plan de zonage.....	12
5. Evolutions du règlement écrit	15
6. Ajout d'une annexe	29

Conformité avec les documents supracommunaux	p. 30
---	--------------

Avant-propos

Cette note a pour objet de présenter la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-sur-Orge approuvé le 14 juin 2018.

Elle a été réalisée afin de présenter de manière claire et synthétique les changements apportés au document d'urbanisme.

Des extraits du plan de zonage sont intégrés afin de visualiser les évolutions graphiques avant et après la modification.

Par délibération du 17 décembre 2024, le Conseil Municipal de Villiers-sur-Orge a défini les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et précisé les modalités de la concertation.

Cette première modification porte essentiellement sur une meilleure protection de son patrimoine naturel et sur la clarification de certaines règles définies par le PLU de 2018.

La modification envisagée prévoit d'affecter les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o Suppression de l'OAP n°2 « Sénillières »
 - o Suppression de l'OAP n°3 « Mollières »
- Règlement écrit
- Plan de zonage
- Annexes du PLU : ajout d'une annexe

Contexte réglementaire et procédure

La procédure de modification du PLU de Villiers-sur-Orge est motivée par **plusieurs objectifs** :

- ✓ Mieux protéger les espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur de Sénillères => *Classement de certains espaces en zone N et/ou en EVP (espaces verts protégés) et suppression de l'OAP des Sénillères ;*
- ✓ Faire évoluer le secteur des Mollières en permettant la construction de 5 logements supplémentaires et en protégeant les espaces verts existants => *Suppression de l'OAP n°3 « Mollières », évolution du zonage et ajout d'un EVP ;*
- ✓ Mettre à jour la liste des emplacements réservés => *Suppression de plusieurs emplacements réservés aujourd'hui obsolètes ;*
- ✓ Assurer des adaptations mineures réglementaires d'articles du PLU ;
- ✓ Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU.

L'évolution du document 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.

Par conséquent, l'évolution du document n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision générale.

Elle n'entre pas davantage dans le champ de la révision allégée, étant donné qu'elle porte sur plusieurs objets.

La procédure ainsi retenue pour faire évoluer le plan suivant les objectifs définis précédemment est la modification de droit commun avec enquête publique (article L153-41 du Code de l'Urbanisme).

La délibération du 17 décembre 2024 définit les **modalités de concertation** suivantes :

- Publication d'article explicatif dans le bulletin municipal
- Tenue d'une exposition
- Tenue d'une réunion publique

Ces événements précéderont l'enquête publique obligatoire dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Pendant l'enquête publique d'une durée minimale de quinze jours, le projet de modification 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.

Evolutions du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Villiers-sur-Orge dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 juin 2018.

Les objets de la modification sont rappelés ci-après :

- 1- Suppression de l'OAP n°2 « Sénillières »
- 2- Suppression de l'OAP n°3 « Mollières »
- 3- Evolution des emplacements réservés
- 4- Evolutions du plan de zonage
- 5- Evolutions du règlement écrit
- 6- Ajout d'une annexe

1. Suppression de l'OAP n°2 « Les Sénillières »

L'OAP n°2 définie par le PLU approuvé le 14 juin 2018 est la suivante :



Elle prévoyait donc la réalisation d'une résidence senior d'environ 80 logements en cœur d'îlot, sur un espace de nature végétale aujourd'hui en friche.

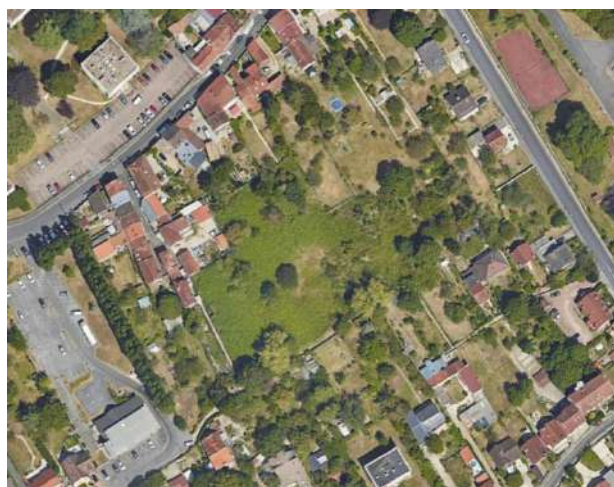


Photo 1 – Photo aérienne du secteur des Sénillières. Google Earth 2019.



Photo 2 – Photo depuis le sentier des Sénillières sur la friche. Atelier TEL 2024.

Le projet communal pour ce secteur a évolué et souhaite mieux représenter la volonté des habitants de Villiers-sur-Orge. Il est prévu de préserver cet espace comme « poumon vert » plus cohérent avec le caractère périurbain et villageois de la commune, de l'aménager en parc et de l'ouvrir au public. Le site est déjà accessible via le sentier des Sénillières qui relie la salle des fêtes René Vedel à la rue Gabriel Péri (RD35).

Par conséquent, l'OAP « Les Sénillières » est supprimée et le cœur d'îlot est classé en zone N (cf. point 4-Evolutions du plan de zonage).

Rappel des objectifs du PADD et justification de la cohérence

1. L'orientation 2.C. - Maîtriser les projets sur des sites identifiés et la cartographie du P.A.D.D.

A hauteur des Sénillières, le PADD définit les objectifs suivants :

« Réaliser sur le secteur des Sénillières, une opération valorisant les espaces verts, développant les cheminements piétons et comprenant une résidence pour personnes âgées. »



Réaliser sur le secteur des Sénillières, une opération valorisant les espaces verts, développant les cheminements piétons et comprenant une résidence pour personnes âgées.



Aménager des liaisons douces paysagères

Le classement de la friche en zone N permet bien d'y valoriser les espaces verts ; les cheminements piétons existants sont maintenus et de nouveaux pourront être amenés à être développés au sein de la zone N. Enfin, la résidence pour personnes âgées peut toujours être réalisée sur les fonds de parcelle privés classés en U autour de la zone N.

2. L'orientation 2.A.- Adopter un mode de croissance maîtrisé afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de service aux habitants

Le détail de cette dernière précise (page 12 du P.A.D.D.) : « Prendre en compte les exigences du SDRIF 2013 en termes d'objectifs démographiques et de construction de logements : soit 240 logements d'ici 2030. ». En effet, en 2013, la commune comptait, selon l'INSEE, 1 741 logements, et $1\,741 + 15\% = 1\,981$ (résultat obtenu avec le calcul de densification du SDRIF), soit 240 logements supplémentaires, c'est-à-dire une densité des espaces urbanisés de 22,5 logements par hectare (au lieu de 19,5).

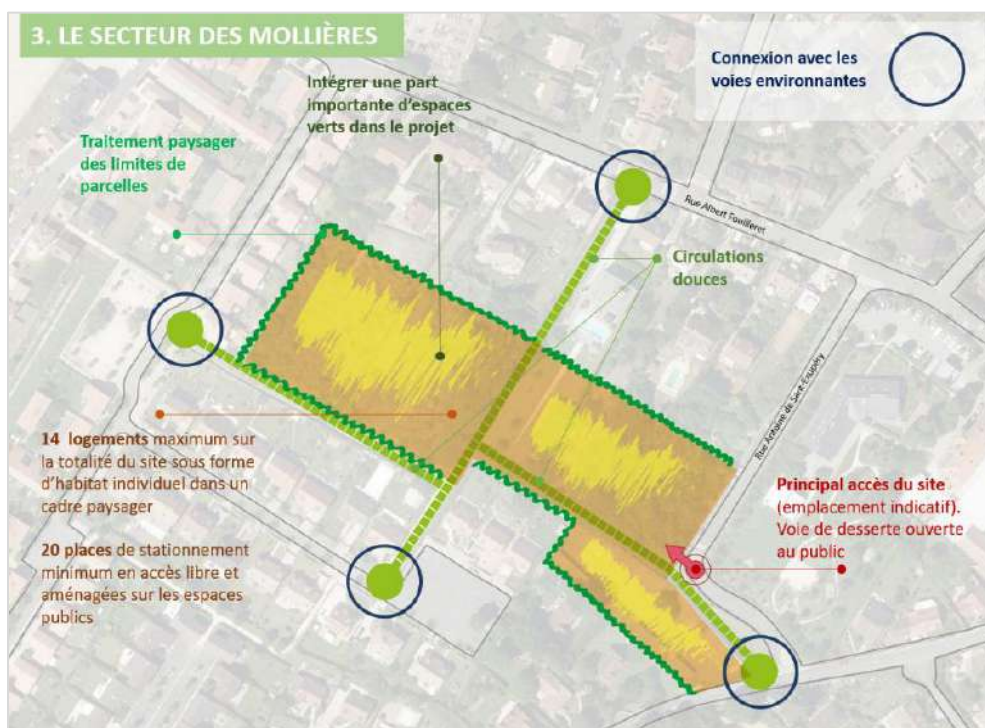
Or, la commune comptait déjà 1 919 logements au 1^{er} janvier 2021 selon l'INSEE. A cela s'ajoutent les 40 nouveaux logements autorisés sur la période allant de 2019 (car il faut compter environ 2 ans entre l'autorisation et la livraison) à 2023, ainsi que les 15 logements que la modification va permettre d'autoriser sur le secteur des Mollières (9) et rue Pierre Séward (6). Il ne reste donc 7 logements à programmer à horizon 2030 pour répondre aux objectifs du SDRIF. Ces logements pourront être réalisés par une densification diffuse au sein du tissu existant telle qu'observée ces dernières années.

Le projet de modification permet donc toujours d'atteindre les objectifs du P.A.D.D. et ceux du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) en vigueur.

Par ailleurs, le site du Bois de la Seigneurie est toujours en réflexion et devrait être ouvert à l'urbanisation à horizon 2025-2030 conformément au P.A.D.D., afin de répondre aux besoins du territoire.

2. Suppression de l'OAP n°3 « Les Mollières »

L'OAP n°3 définie par le PLU approuvé le 14 juin 2018 est la suivante :



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Mollières porte, tout comme celle des Sennillères, sur un cœur d'îlot qu'il était prévu de désenclaver et de bâtir.

L'ambition communale a depuis évoluée, et est aujourd'hui de préserver ces cœurs d'îlot comme îlots de fraîcheur et de respiration, et comme espaces de nature et de biodiversité en ville.

La présente modification prévoit donc de supprimer l'OAP des Mollières, et de :

- **Classer en zone UH les espaces urbanisés le long de la rue Antoine de Saint-Exupéry** : en effet, une opération de 9 logements individuels groupés y est en cours de livraison, et une autre opération est prévue (et en partie entamée) sur un espace déjà urbanisé et imperméabilisé (ensemble de places de stationnement fermées) et desservi par la rue Antoine de Saint-Exupéry – un potentiel de 10 logements y est estimé, mais est aujourd'hui limité par l'OAP, qui prévoyait en tout 14 nouveaux logements sur les Mollières.
- **Classer le cœur d'îlot**, essentiellement constitué de fonds de parcelles laniérées, **en zone N** afin d'y empêcher toute construction et d'y préserver le caractère naturel.
- Classer une partie de la parcelle AC0188 en Espace Vert Protégé afin d'y éviter toute construction et d'y prévoir plutôt un espace vert et/ou bassin d'orage.



Photo 3 – Photo aérienne du secteur des Mollières. Google Earth 2019.



Photo 4 – Les 9 logements groupés en construction rue Antoine de St-Exupéry. Atelier TEL 2024.

La suppression de l'OAP et la création d'un EVP permet ainsi :

- De mieux répondre aux besoins en logements sur la commune, en permettant d'autoriser la construction de 19 logements (au lieu des 14 prévus dans l'OAP) ;
- De mieux préserver les espaces végétalisés et les circulations douces existantes, en permettant d'une part la réalisation d'une opération groupée plus dense (et déjà desservie par la rue Saint-Exupéry) et d'autre part en protégeant le cœur d'îlot de toute construction.

Pour les évolutions du plan de zonage concernant les Mollières, voir le point 6. Evolutions du plan de zonage.

Rappel des objectifs du PADD et justification de la cohérence

Sur le secteur des Mollières (Rue Antoine de Saint-Exupéry), le PADD définit les objectifs suivants :

« Permettre la réalisation d'une petite opération de logements intégrée dans un environnement paysagé permettant de réaliser une nouvelle liaison douce. »



Permettre la réalisation d'une petite opération de logements intégrée dans un environnement paysagé permettant de réaliser une nouvelle liaison douce.



Aménager des liaisons douces paysagères

La petite opération de logements a déjà été entamée et est en cours de construction ; l'OAP n'est donc plus utile. L'emplacement réservé prévoyant la création d'une nouvelle liaison douce est maintenu.

3. Evolution des emplacements réservés

Les emplacements réservés définis par le PLU approuvé le 14 juin 2018 sont les suivants :

Emplacements réservés			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Elargissement de voirie et aménagement d'une sente circulation douce	Commune	2 027 m ²
2	Création d'un parking	Commune	227 m ²
3	Création d'une sente de circulation douce	Commune	905 m ²
4	Aménagement de voirie	Commune	170 m ²

3.1. Modification de l'emplacement réservé n°2

L'emplacement réservé n°2 était destiné à l'aménagement d'un parking dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP des Sénillères, et notamment de la création d'une résidence pour personnes âgées.

La volonté communale ayant évolué sur ce secteur, l'emplacement réservé est réaffecté à la création d'un espace vert.

3.2. Suppression de l'emplacement réservé n°4

L'emplacement réservé n°4 avait pour objectif un éventuel aménagement de voirie à l'entrée de la rue Pierre Sébard.

Considérant la faible emprise de cet emplacement, notamment sur son linéaire, aucun aménagement pertinent et économique ne pourrait-être réalisé. De plus, cet emplacement empiète sur la constructibilité de deux terrains, dont un terrain qui permettrait la réalisation de logements sociaux.



Extrait du plan de zonage en vigueur avant la modification

Le nouveau tableau des emplacements réservés est donc le suivant :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Elargissement de voirie et aménagement d'une sente circulation douce	Commune	2 027 m ²
2	Création d'un espace vert	Commune	227 m ²
3	Création d'une sente de circulation douce	Commune	905 m ²

4. Evolutions du plan de zonage

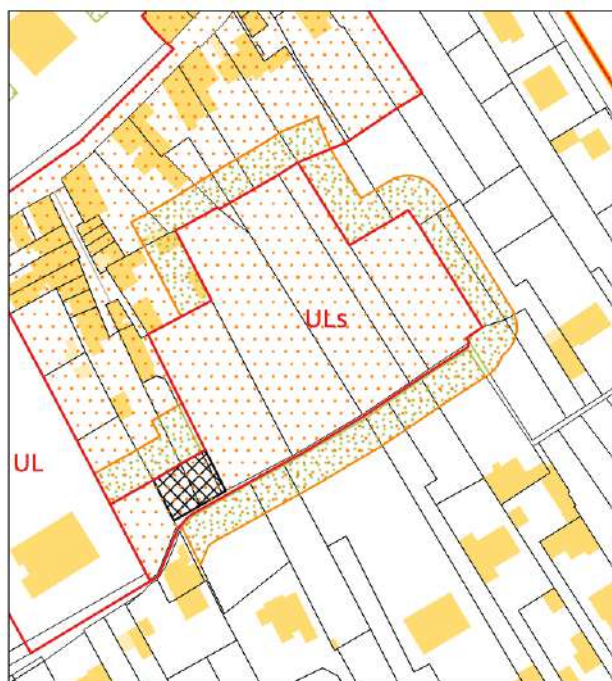
4.1. Préservation des Sénillières en N

A hauteur des Sénillières :

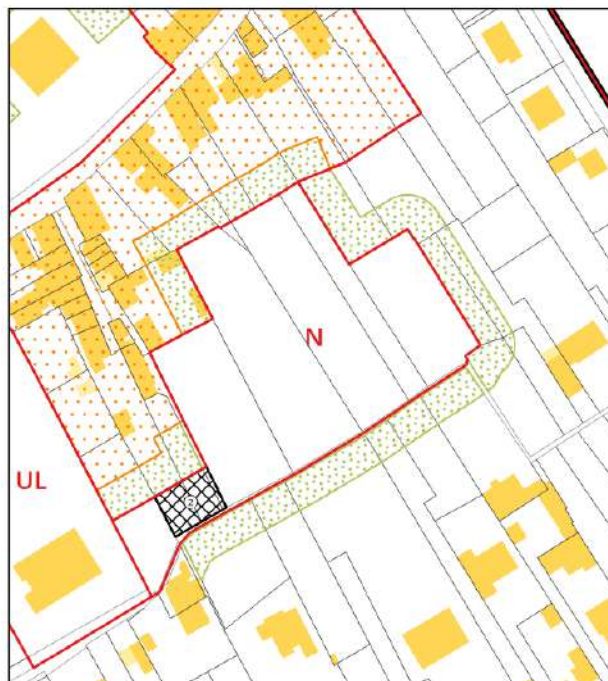
- Le périmètre d'OAP (*pointillés orange*) est supprimé ;
- La zone ULs est convertie en zone N.

Les raisons de ces évolutions sont présentées dans les points 1. *Suppression de l'OAP n°2 « Les Sénillières »*.

Avant



Après



4.2. Clôture de l'urbanisation des Mollières

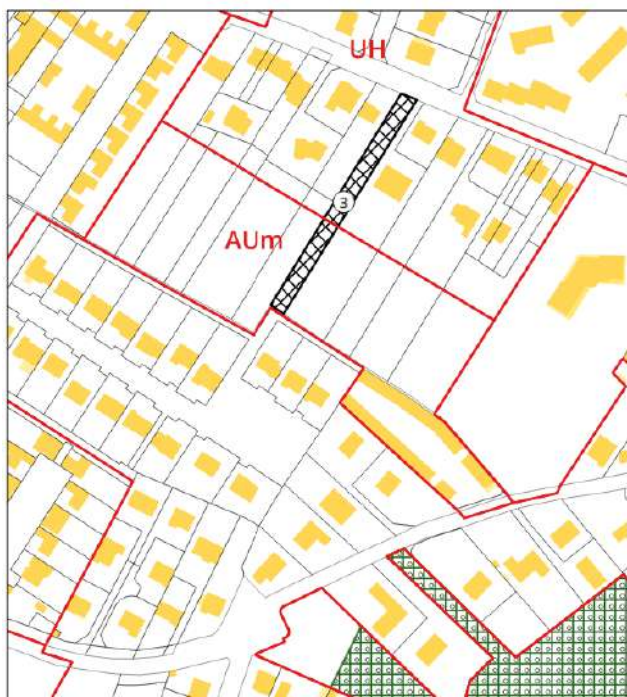
A hauteur des Mollières :

- Le périmètre d'OAP (*pointillés orange*) est supprimé ;
- La zone AUm est convertie en zone UH ;
- Le cœur d'îlot est délimité comme Espace Vert Protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ; de même qu'une partie de la parcelle AC0188 où est prévu un espace vert/bassin d'orage.

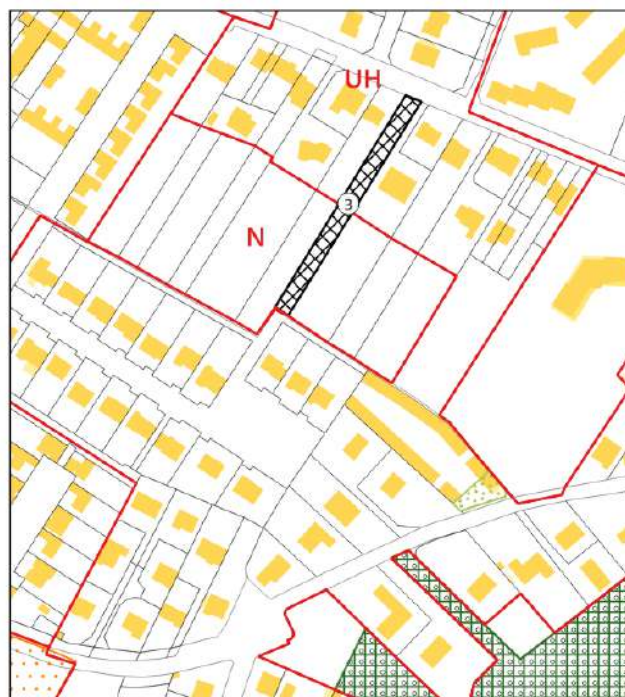
Les raisons de ces évolutions sont présentées dans le point 2. *Suppression de l'OAP n°3 « Mollières »*.

Par ailleurs, la parcelle AD 0105 (visible en bas à droite des extraits de plan de zonage ci-dessous) est passée de la zone UH à la zone N afin d'y préserver le boisement existant dans le prolongement du parc de la Mairie.

Avant



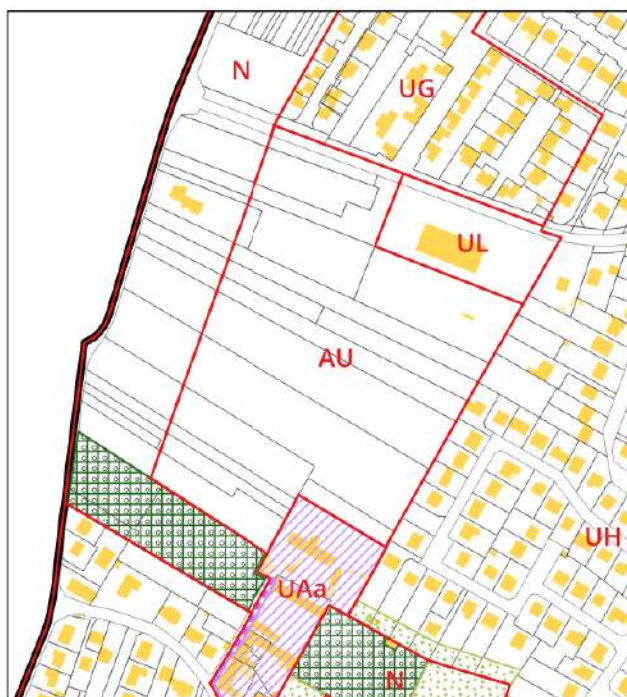
Après



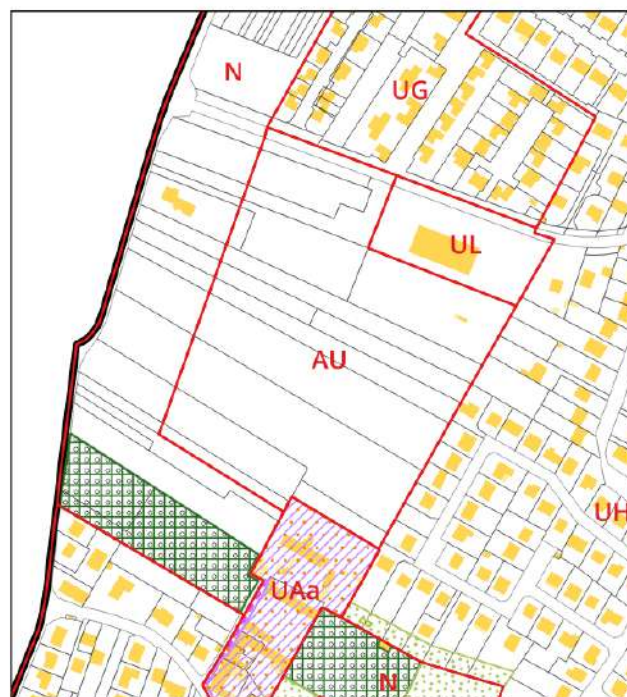
4.3. Extension de la zone N sur le secteur dit du Bois de la Seigneurie

Afin de préserver le boisement existant sur le secteur et de réduire la future extension urbaine prévue (zone 2AU), la zone N est étendue.

Avant

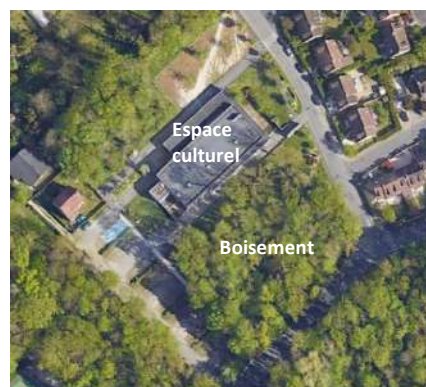


Après

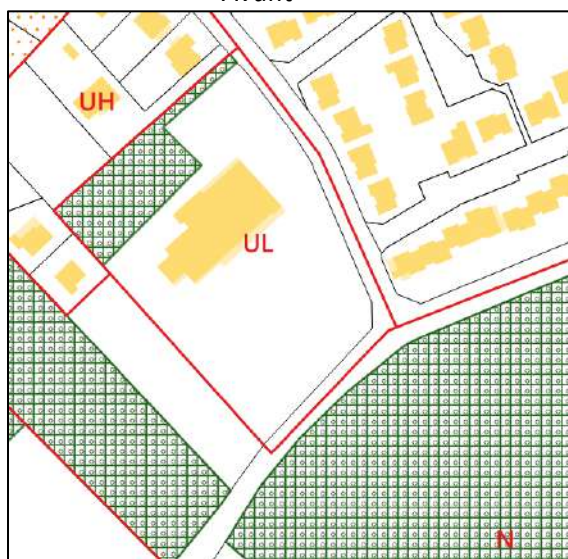


4.4. Extension de la zone N près de l'espace culturel Colette

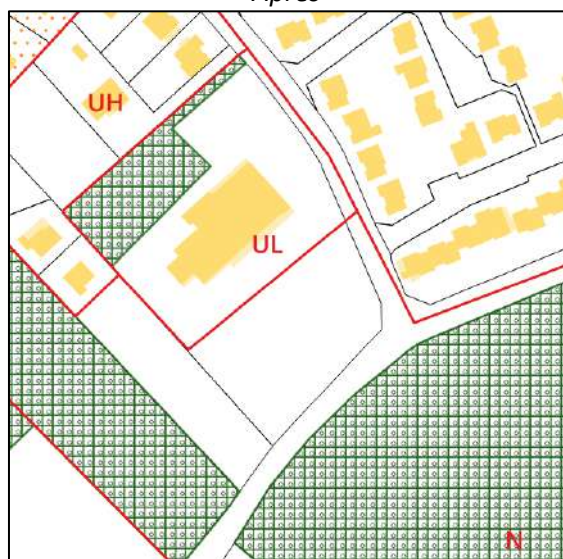
Afin de préserver le boisement accolé à l'espace culturel Colette, la zone N y est étendue.



Avant



Après



4.5. Bilan des nouvelles surfaces

⇒ En tout, ce sont près de :

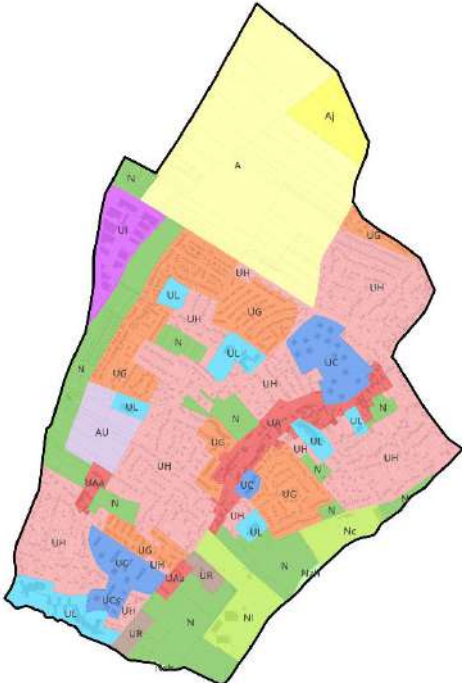
- 2,36 hectares de zones N en plus ;
- 125 m² d'Espaces Verts Protégés (EVP) en plus.

Zone	Somme des surface (en hectares) – PLU 2018	Somme des surfaces (en ha) – PLU Modifié
A	37,99	37,99
AU	5,63	4,00
N	29,88	32,24
UA	7,53	7,53
UC	8,52	8,52
UG	22,05	22,05
UH	50,99	51,17
UI	4,70	4,70
UL	8,79	7,89
UR	1,72	1,72
Total Résultat	177,80	177,80

5. Evolutions du règlement écrit

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.

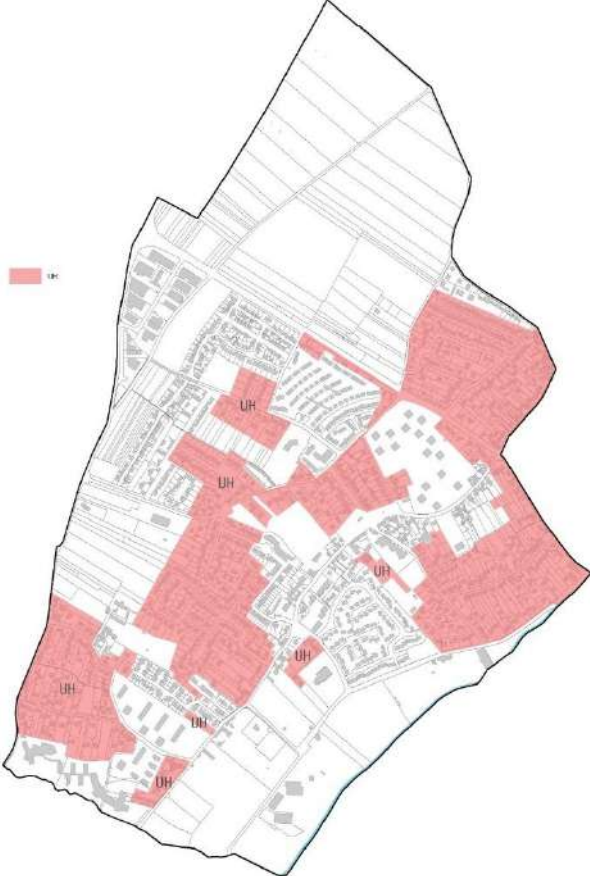
Ci-dessous sont présentés les extraits du règlement affectés par la modification. En **rouge**, les éléments supprimés ; en **vert**, ceux ajoutés.

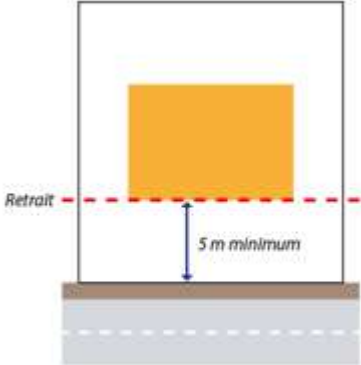
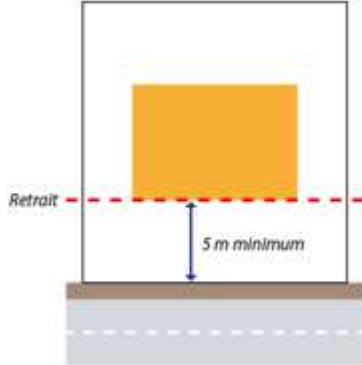
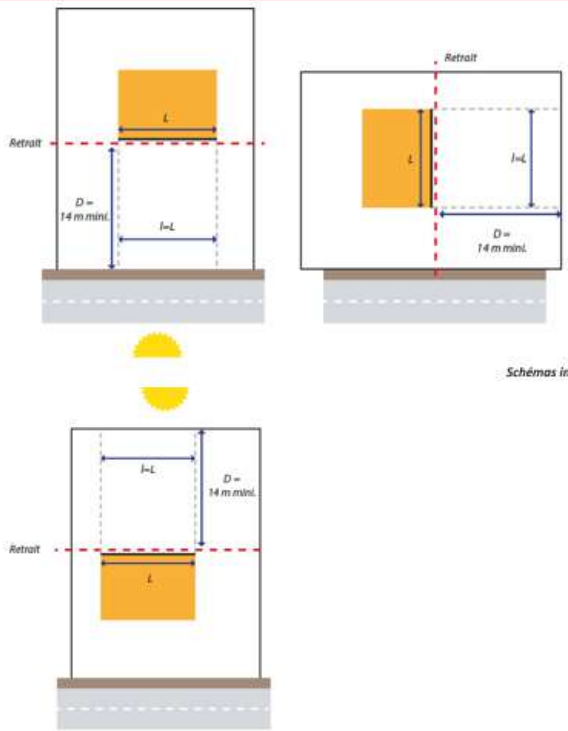
Avant	Après
Introduction	
	
Par ailleurs, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur. Ainsi, les règlements des zones de projet (AUm et ULs) et la zone du vieux village (UA) sont complétés par une OAP sectorielle. Ainsi : - Le règlement de la zone UA est complété par l'OAP du vieux village et l'OAP de la maison médicale - Le règlement de la zone ULs est complété par l'OAP des Sénillières - Le règlement de la zone AUm est complété par l'OAP des Mollières	Par ailleurs, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur. Ainsi, le règlement de la zone du vieux village (UA) est complété par l'OAP du vieux village et l'OAP de la maison médicale. En plus du présent règlement et des OAP ci-dessus visées, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans l'OAP circulations douces.

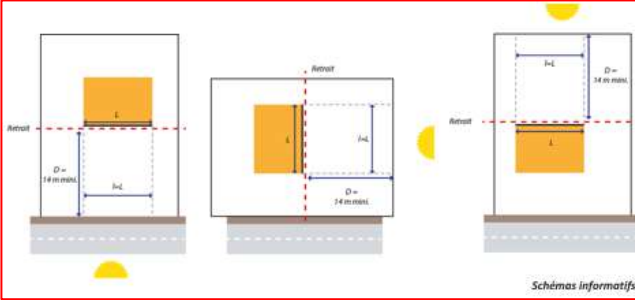
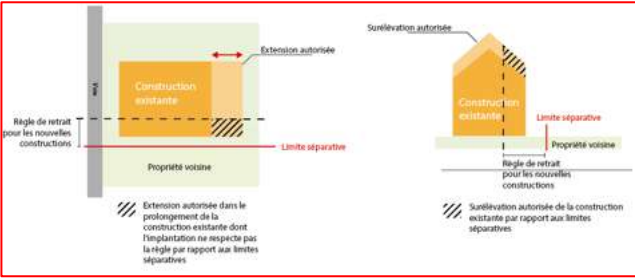
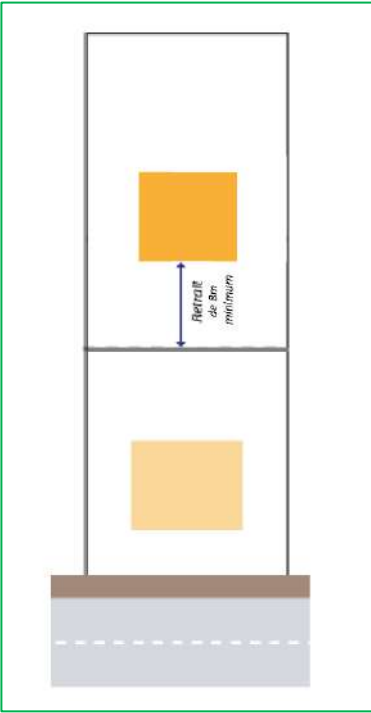
Avant	Après
En plus du présent règlement et des OAP ci-dessus visées, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans l'OAP circulations douces.	
<u>Règles de construction</u> L'ensemble des constructions créées ou étendues en approbation du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).	<u>Règles de construction</u> L'ensemble des constructions créées ou étendues en approbation du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.). Il est rappelé que l'ensemble des autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.
A. Les dispositions générales applicables en toutes zones	
2) Equipements et réseaux	
<u>2.4 Réseaux divers</u> Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.	<u>2.4 Réseaux divers</u> Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. <u>Eclairage public et carrefour à feux tricolores :</u> Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par la communauté Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme. <u>Fibre optique :</u> Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération. <u>Gestion Incendie :</u> Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit

Avant	Après
<u>3/Collecte des déchets et des ordures ménagères</u> La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté Cœur d'Essonne Agglomération.	se situer à moins de 200 mètres d'une borne incendie, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée. <u>3/Collecte des déchets et des ordures ménagères</u> La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté Cœur d'Essonne Agglomération. Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.
4) Règles en matière de qualité urbaine et paysagère	
• Les toitures Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale. Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques. Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes. Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.	• Les toitures Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou, pour les toitures en pente, de lucarnes. Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre. Pour les toitures à pente, celles-ci doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez-de-chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale. Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes. Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.
5) Règles de stationnement	
1/ Les obligations en matière de stationnement automobile : • Les constructions à destination d'habitation Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2,3 places par logement (cf. définition « Calcul des règles de stationnement »).	1/ Les obligations en matière de stationnement automobile : • Les constructions à destination d'habitation Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement (cf. définition « Calcul des règles de stationnement »).
	Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Avant	Après
	Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul.
6) Autres dispositions applicables en toutes zones	
• Constructibilité des emplacements réservés Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire conformément aux articles L. 433-1 et L. R433-1. Pour rappel, à la première demande du bénéficiaire de l'emplacement réservé, le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit devra enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état (article L. 433-3 du Code de l'urbanisme).	• Constructibilité des emplacements réservés Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire conformément aux articles L. 433-1 et L. R433-1. Pour rappel, à la première demande du bénéficiaire de l'emplacement réservé, le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit devra enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état (article L. 433-3 du Code de l'urbanisme). Pour rappel également, les emplacements réservés pour voirie déportent systématiquement les limites de l'alignement.
B. Les dispositions spécifiques applicables à chaque zone	
1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)	
1) Volumétrie et implantation des constructions	
	<i>En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</i>
2) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).	Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe). Devra être planté un minimum de deux arbres pour 100m² d'espace de pleine terre. Ces arbres devront

Avant	Après
	être d'espèce locale, non-invasive et non-allergène.
1/ ZONES URBAINES : UH	
	
1) Volumétrie et implantation des constructions	
<u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> • Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres.	En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. En cas de division de terrain, la nouvelle limite de parcelle ne pourra s'implanter à moins de 8 mètres de la construction ou des constructions existantes. <u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres. Les annexes et piscines doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 3 mètres.

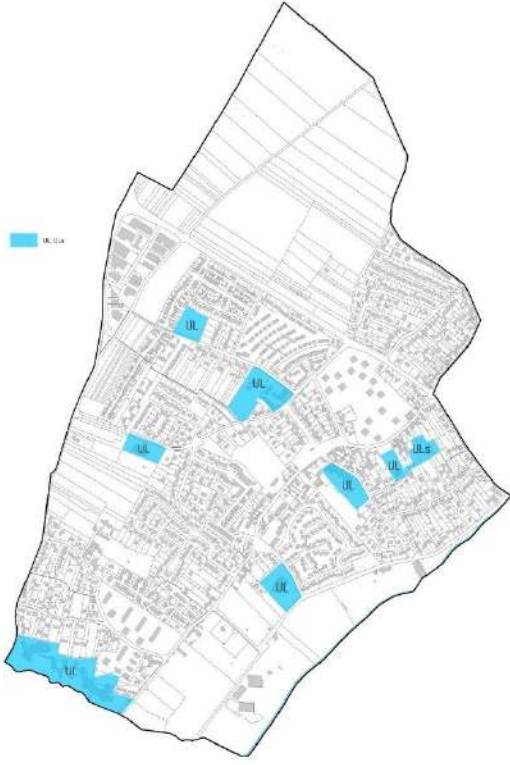
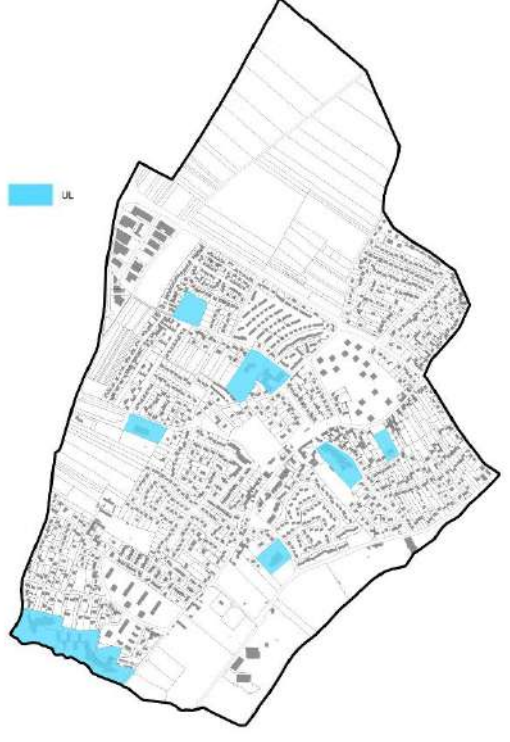
Avant	Après
 Schéma informatif	 Schéma informatif
Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) afin de conserver des espaces de jardin en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis d'une des façades principales en privilégiant la plus ensoleillée. Cet espace doit avoir une largeur minimale égale à la largeur de ladite façade et une longueur d'au moins 14 mètres.	
 Schémas informatifs	
<u>2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) afin de conserver des espaces de jardin	<u>2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Pour les parcelles situées en second rang ou au-delà, les constructions devront respecter un retrait minimum de 8 mètres par rapport à limite séparative

Avant	Après
en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis d'une des façades principales en privilégiant la plus ensoleillée. Cet espace doit avoir une largeur minimale égale à la largeur de ladite façade et une longueur d'au moins 14 mètres.  Schémas informatifs En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) édictée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes. 	d'avant de parcelle.  Schéma informatif
<u>Implantation des constructions dans et au-delà de la bande de 25 mètres :</u> En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante : - Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ; - Une distance minimum de 3 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.	<u>Implantation des constructions dans et au-delà de la bande de 25 mètres :</u> En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante : - Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ; - Une distance minimum de 3 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.

Avant	Après
	N.B. : ces règles s'appliquent pour les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
2) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).	Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe). Devra être planté un minimum de deux arbres pour 100m² d'espace de pleine terre. Ces arbres devront être d'espèce locale, non-invasive et non-allergène.
1/ ZONES URBAINES : UG	
1) Volumétrie et implantation des constructions	
<u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) en vis-à-vis de la voie principale correspondant à la façade principale. Toutefois, sont autorisés : - les aménagements consistant à la fermeture d'espaces couverts existants à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias ; - le comblement des décrochements de façade non couverts dans le prolongement de la façade principale sur rue.	<i>En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</i> <u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) en vis-à-vis de la voie principale correspondant à la façade principale. Toutefois, sont autorisés : - les aménagements consistant à la fermeture d'espaces couverts existants à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias ; - le comblement des décrochements de façade non couverts dans le prolongement de la façade principale sur rue. Les annexes et piscines doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 3 mètres.
<u>2/ L'implantation des constructions par rapport aux</u>	<u>2/ L'implantation des constructions par rapport aux</u>

Avant	Après
<u>limites séparatives :</u> Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante : - Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ; Une distance minimum de 3 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.	<u>limites séparatives :</u> Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante : - Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ; - Une distance minimum de 3 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes. N.B. : ces règles s'appliquent pour les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
2) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).	Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe). Devra être planté un minimum de deux arbres pour 100m² d'espace de pleine terre. Ces arbres devront être d'espèce locale, non-invasive et non-allergène.
1/ ZONES URBAINES : UC	
1) Volumétrie et implantation des constructions	
<u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie avec une distance minimum de 8	<i>En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</i> <u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie avec une distance minimum de 8

Avant	Après
mètres.	mètres. Les annexes et piscines doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres.
2) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).	Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe). Devra être planté un minimum de deux arbres pour 100m² d'espace de pleine terre. Ces arbres devront être d'espèce locale, non-invasive et non-allergène.
1/ ZONES URBAINES : UR	
1) Volumétrie et implantation des constructions	
<u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie avec une distance minimum de 15 mètres	<i>En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</i> <u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie avec une distance minimum de 15 mètres. Les annexes et piscines doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres.

Avant	Après
1/ ZONES URBAINES : UL	
Présentation	
Le secteur UL regroupe les grands espaces supports d'équipements publics maîtrisés en partie par la Ville. Les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution. Le secteur ULs est une zone spécifique pour mettre en œuvre le projet des Sénillières. Ce sous-secteur est couvert par l'OAP des Sénillières. Préalablement à un aménagement sur les secteurs situés sur et aux abords des cavités, il est recommandé de se rapprocher de l'Inspection générale des carrières en termes de conseils d'études du sous-sol et de préconisations afin de ne pas accroître le risque.	Le secteur UL regroupe les grands espaces supports d'équipements publics maîtrisés en partie par la Ville. Les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution. Préalablement à un aménagement sur les secteurs situés sur et aux abords des cavités, il est recommandé de se rapprocher de l'Inspection générale des carrières en termes de conseils d'études du sous-sol et de préconisations afin de ne pas accroître le risque.
	
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	
<u>1/ Les destinations et sous destinations interdites :</u> Sont interdites toutes constructions à destination : - de logements à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;	<u>1/ Les destinations et sous destinations interdites :</u> Sont interdites toutes constructions à destination : - de logements à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;

Avant	Après
- d'hébergement sauf dans la zone ULs ; - d'artisanat et commerce de détail ; - de restauration ; - de commerce de gros ; - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - d'hébergement hôtelier et touristique ; - d'industrie, d'entrepôt, de bureau ; - d'exploitations agricole et forestière.	- d'hébergement; - d'artisanat et commerce de détail ; - de restauration ; - de commerce de gros ; - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - d'hébergement hôtelier et touristique ; - d'industrie, d'entrepôt, de bureau ; - d'exploitations agricole et forestière
1) Volumétrie et implantation des constructions	
<u>2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> • En zone UL Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres. • En zone ULs Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait des constructions doit être au moins égal à la moitié hauteur de la construction ($L=H/2$) mesurée à l'égout du toit.	<u>2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.
<u>4/ L'emprise au sol maximale des constructions :</u> • En zone UL Il n'est pas fixé de règle. • En zone ULs L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.	<u>4/ L'emprise au sol maximale des constructions :</u> Il n'est pas fixé de règle.
<u>5/ La hauteur des constructions :</u> • En zone UL La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres au point le plus haut. • En zone ULs La hauteur des constructions ne doit pas excéder : - 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère pour	<u>5/ La hauteur des constructions :</u> La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres au point le plus haut.

Avant	Après
les toitures terrasses ; - 10 mètres au faîtage	
1/ ZONES URBAINES : UI	
1) Volumétrie et implantation des constructions	
	<i>En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</i>
2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A	
1) Volumétrie et implantation des constructions	
<u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> En zone Aj Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 4 mètres.	<u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> En zone Aj Les constructions, y compris annexes, doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 4 mètres.
2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N	
 Carte de zonage avant modification. La zone N (vert foncé) est plus étendue que dans la version après. Les zones Nc (vert clair) et Nt (jaune) sont également indiquées. Une légende à gauche précise : N (vert foncé), Nc/Nt (vert clair), Nt (jaune).	 Carte de zonage après modification. La zone N (vert foncé) est réduite par rapport à la version avant. Les zones Nc (vert clair) et Nt (jaune) sont également indiquées. Une légende à gauche précise : N (vert foncé), Nc/Nt (vert clair), Nt (jaune).
1) Volumétrie et implantation des constructions	

Avant	Après
<u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> • En zones N, NI, Nc Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, des berges de l'Orge et du Mort ru avec une distance minimum de 12 mètres à l'exception de la voie André Perdreau où les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance minimum de 8 mètres.	<u>1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :</u> • En zones N, NI, Nc Les constructions, y compris annexes, doivent être implantées en retrait de la voie, des berges de l'Orge et du Mort ru avec une distance minimum de 12 mètres à l'exception de la voie André Perdreau où les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance minimum de 8 mètres.
3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUm	
[Entièrement supprimée]	
Définitions	
<u>Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :</u> Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement. Elles se composent : - des limites séparatives latérales. La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. - des limites séparatives de fond de parcelle. Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.	<u>Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :</u> Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement. Elles se composent : - des limites séparatives latérales. La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. - des limites séparatives de fond de parcelle. Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques. La distance à la limite séparative se calcule par rapport au point le plus proche de la façade de la construction ; les escaliers d'accès ne sont pas compris.

6. Ajout d'une annexe

En annexe du règlement de PLU, est ajoutée la Charte de l'Arbre élaborée par la commune en Juin 2023, et visant à mieux préserver le patrimoine arboré villiérais. Tout pétitionnaire sera prié d'en prendre connaissance et d'en respecter la réglementation.

Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le P.L.U. de Villiers-sur-Orge doit être compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux, et notamment :

Le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) 2013

La comptabilité avec le SDRIF 2013, dont les objectifs sont repris par le P.A.D.D. du P.L.U. de Villiers-sur-Orge, est justifiée en page 8 de la présente note de présentation.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Cœur d'Essonne Agglomération 2020

Le SCoT 2020 de Cœur Essonne Agglomération reprend les objectifs du SDRIF 2013 en termes d'augmentation de la densité des espaces d'habitat, et ses objectifs d'accroissement du parc de logements sont déclinés par le Plan Local de l'Habitat de l'agglomération.

Le Plan Local de l'Habitat 2020-2025 de Cœur Essonne Agglomération

Le PLH 2020-2025 fixe pour Villiers-sur-Orge l'objectif de production de logements suivant :

	Objectif de production en logement pour le PLH 2018-2023	Part de la production	Objectif de production en logement social	Dont PLUS	Dont PLAI	Dont PLS	Part du locatif social dans la production
Villiers-sur-Orge	95	1,5%	55	60% env	30% mini	10% maxi	58%
TOTAL CDEA	6603	100%	2 882	60% env	30% mini	10% maxi	43%

Entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2021, la construction de 28 nouveaux logements (essentiellement des maisons individuelles) a été autorisée, selon le suivi communal des permis de construire. En comptant 2 ans entre leur autorisation et leur livraison, on peut estimer qu'environ 28 nouveaux logements ont été construits sur Villiers-sur-Orge sur la période 2018-2023, soit un nombre bien inférieur à l'objectif du PLH.

Entre le 1^{er} janvier 2022 et le mois de mai 2024, 29 autres logements ont été autorisés, dont des petits collectifs et des logements sociaux. Par ailleurs, la modification devrait permettre d'autoriser 15 nouveaux logements dont le permis est prêt à être déposé, sur le secteur des Mollières (9) et rue Pierre Sépard (6).

La somme de ces logements (72) répond en partie aux objectifs du PLH. Le secteur du Bois de la Seigneurie, d'un potentiel de plusieurs dizaines de logements, et qui devrait être ouvert à l'urbanisation à échéance 2025-2030 conformément au P.A.D.D., permettra de répondre aux besoins restants et d'anticiper les objectifs du futur PLH.