

# Commune de Vigneux-sur-Seine

Département de l'Essonne



## Plan Local d'Urbanisme

### PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

### PIÈCE N°01 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

JANVIER 2017

PROCÉDURES APPROUVÉES :			
APPROBATION :	RÉVISION :	MODIFICATION :	MISES À JOUR :
Approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vigneux-sur-Seine : par délibération n° 12.211 en date du 25 septembre 2012	Aucune procédure de révision n'a été menée.	Modification n°1 : approuvée par délibération n°15.332 en date du 14 décembre 2015	Mise à jour n°1 des annexes du PLU : par délibération n°16.096 en date du 30 mai 2016

## 1. Prolégomènes : procédure prévue par le Code de l'Urbanisme

Le code de l'Urbanisme dispose :

### Sous-section 2 : Modification simplifiée

#### Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

#### Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

#### Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

#### Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

## 2. Rappel de la situation de la situation de l'actuelle déchetterie

Le SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et Ordures Ménagères) a reçu délégation de compétences afin d'y réaliser une déchetterie sur le territoire de Vigneux-sur-Seine. Le SIREDOM, bénéficiaire du transfert, exerce également, conformément à ses statuts, la compétence : « *gestion du réseau des déchetteries* ».

A cet effet, un terrain a été mis à disposition du SIREDOM pour y réaliser cette déchetterie, par délibération en date du 24 novembre 2003.

Toutefois, la commune de Vigneux sur Seine doit pouvoir aujourd'hui disposer d'une déchetterie d'une capacité d'accueil suffisante sur son territoire pour venir en remplacement de cette déchetterie existante, désormais trop vétuste et trop exiguë, sis chemin de Port Courcel à Vigneux-sur-Seine.

En outre, la voie d'accès à l'actuel site de la déchetterie, même après d'éventuels travaux de modernisation, continuerait de générer d'importants ralentissements et engorgements de la rue Pierre Marin.

Par ailleurs, le Chemin du Port Courcel, voirie communale, subit de lourds dommages en raison du passage régulier de poids lourds et véhicules l'empruntant pour se rendre à l'actuelle déchetterie.

Après des premières études et examen des sites et voies de transport les plus empruntées sur la commune, il s'avère qu'un ensemble de trois parcelles constituerait un site adéquat, assez vaste et bien desservi pour permettre l'implantation d'une nouvelle déchetterie et de ses équipements annexes.

L'implantation sur ce site de la déchetterie nécessite d'adapter le PLU.

Ces parcelles sont les suivantes :

AC 164 = 90 m<sup>2</sup>

AC 156 = 2 735 m<sup>2</sup>

AC 157 = 1821 m<sup>2</sup>

Soit une surface globale = 4 646 m<sup>2</sup>

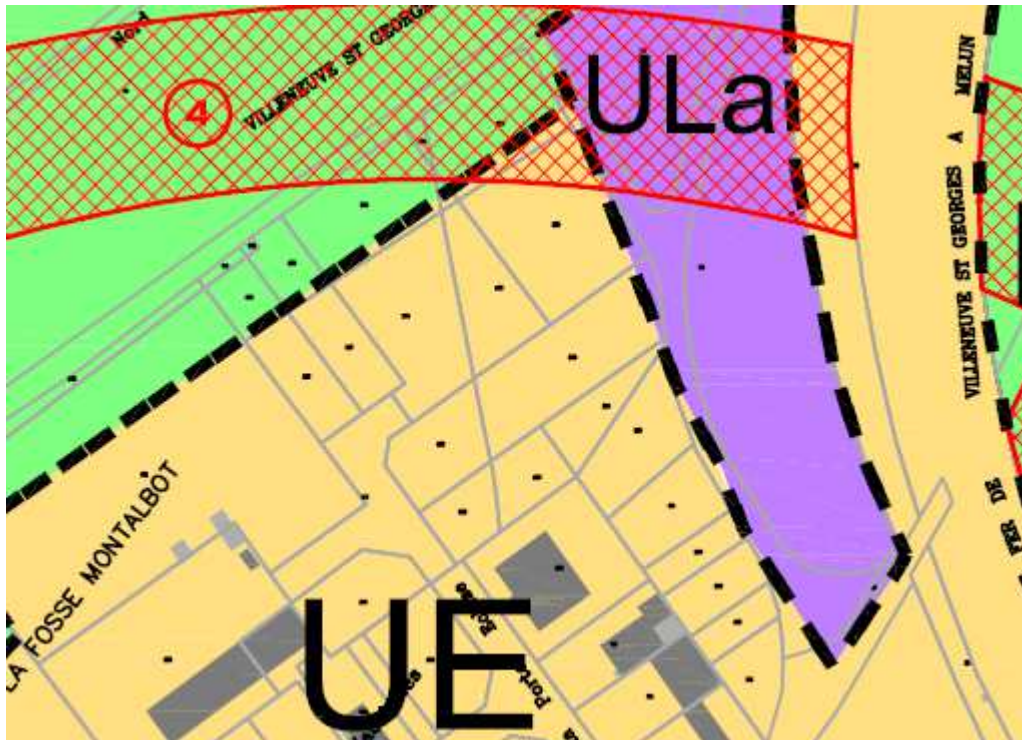


Une fois ces parcelles propriétés de la commune, une convention de mise à disposition pourra être conclue avec le SIREDOM afin d'y implanter la nouvelle déchetterie de Vigneux-sur-Seine.

L'implantation d'une nouvelle déchetterie, plus spacieuse, dans un environnement non fréquenté par une intense circulation, et conforme aux nouvelles normes environnementales, permettra incontestablement une diminution des nuisances par rapport à la situation actuelle.

### 3. Motifs de la modification et actualisation du Plan Local d'Urbanisme

Au plan du zonage du Plan Local d'Urbanisme, ces trois parcelles se situent dans le secteur suivant :



Après examen, il ressort donc que les parcelles disponibles pour accueillir la nouvelle déchetterie sont :

- Référencées en zone UE et ULa
- Concernées par l'emplacement réservé n°4, emplacement prévu durant les années 1990 pour la réalisation d'une liaison entre l'autoroute 6 et la route Nationale 6.

Or, en premier lieu, ces deux parcelles forment un ensemble indissociable et nécessaire pour la réalisation de la nouvelle déchetterie de Vigneux-sur-Seine. Le zonage de ces parcelles se doit d'être cohérent, et donc identique afin que l'opération prévue et ayant un objectif incontestable d'intérêt général, puisse être réalisé dans les meilleures conditions.

En second lieu, l'emplacement réservé n°4, décrit ci-dessus, aujourd'hui n'a plus lieu d'être et peut être supprimé de la carte de zonage du PLU puisque l'Etat n'a plus la volonté de réaliser un projet de cette ampleur.

Une modification de zonage et d'actualisation des prescriptions du PLU nécessitent une procédure de modification du PLU, mais pouvant être simplifiée.

#### 4. Documents modifiés et teneur des modifications

##### Précisions préalables :

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas modifié.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme n'est pas modifié.

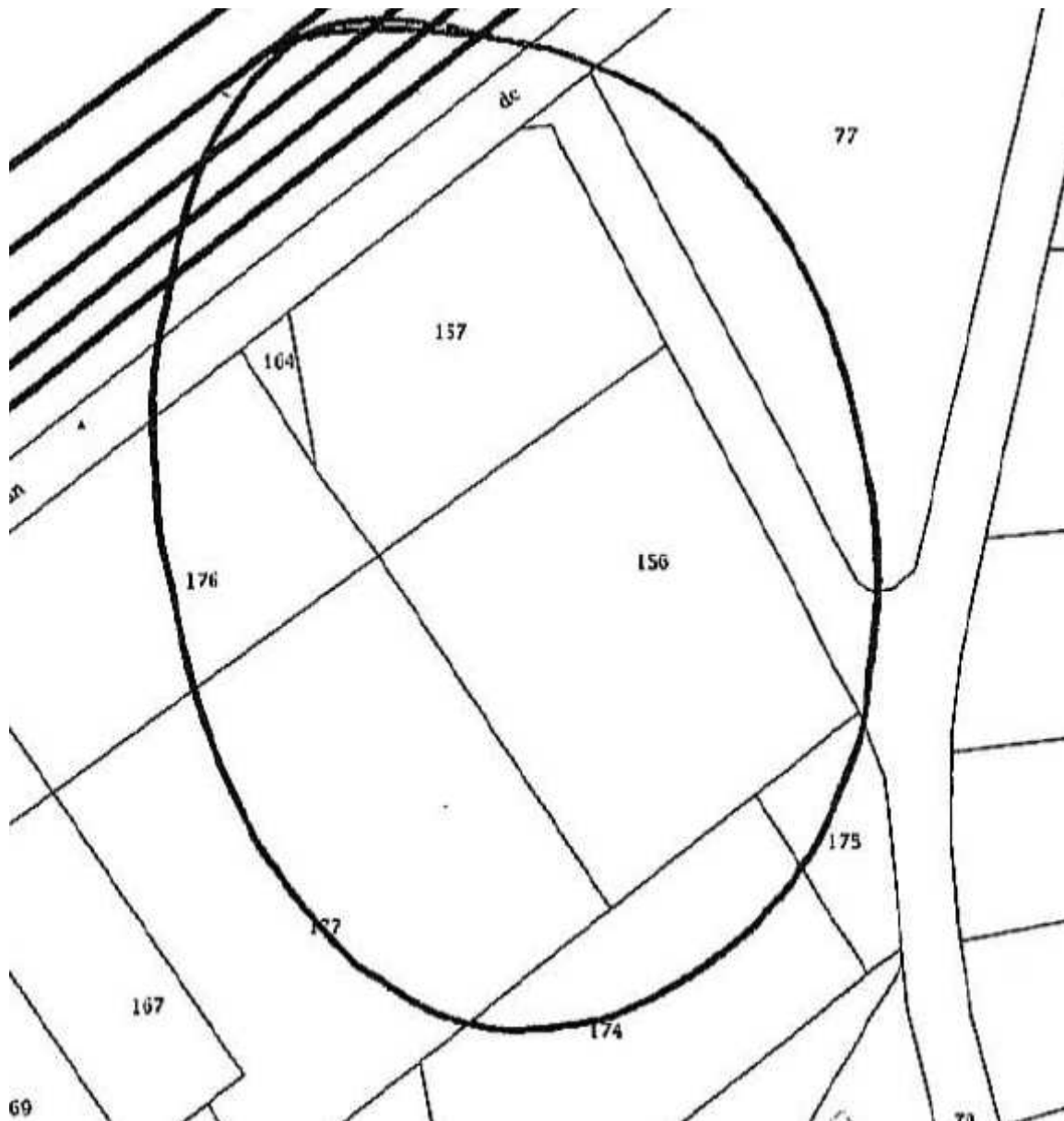
Le cahier des clauses architecturales et paysagères n'est pas modifié.

Les annexes au Plan Local d'Urbanisme ne sont pas modifiées.

##### Sont modifiés :

##### a°) Le Plan de zonage en ce qu'il procède à :

➤ un regroupement parcellaire des trois parcelles décrites ci-avant et cadastrées AC164, AC156 et AC157 :

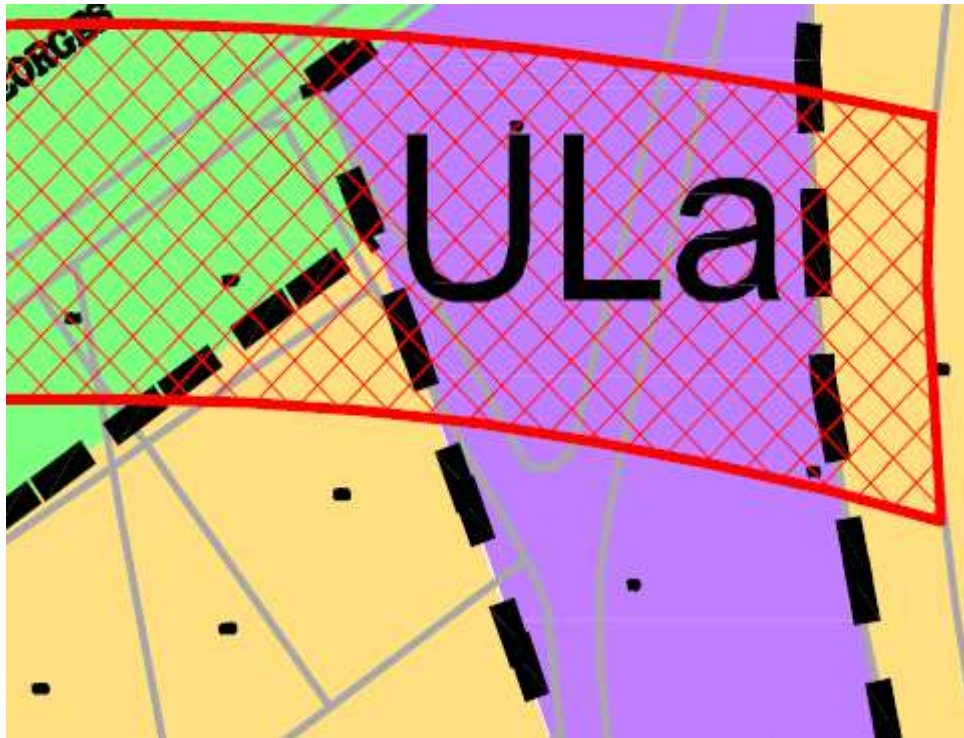


➤ et une suppression de l'emplacement réservé n°4, décrit ci-avant.

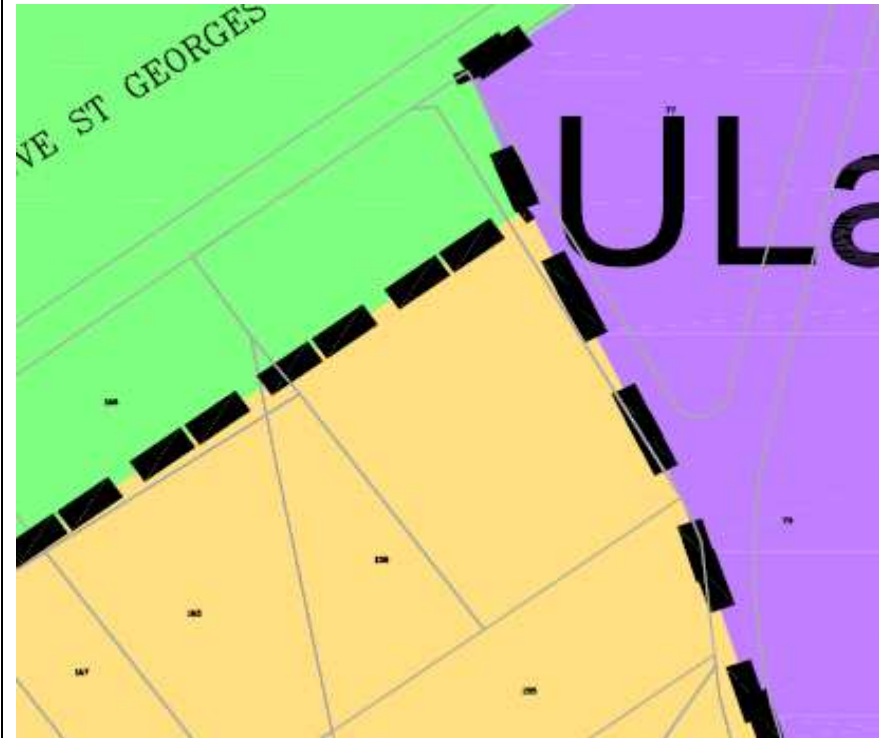


Il en ressort, schématiquement, la présentation comparée du Plan de zonage sur ce secteur :

**Avant la présente modification simplifiée :**



**Après la présente modification simplifiée :**



b°) Le règlement de zonage

Il est prévu d'insérer au sein du règlement de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Vigneux-sur-Seine, dans la section applicable à la zone UE, les dispositions encadrées ci-dessous :

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

[...]

**ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS  
CONDITIONS :**

• les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, dont les déchetteries ;

• les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités ;

• les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemples : bassin de rétention, butte anti-bruit, plan de prévention de risques...).

• les entrepôts liés à une activité présente dans la zone.

• Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

• En outre, uniquement dans le secteur UEa :

- les constructions à usage d'habitation à condition que la surface de l'unité foncière soit inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.
- lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> : les extensions des constructions à usage d'habitation avec un maximum de 30 % par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.

---

---

---

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE :**

① Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.



Les voies publiques ou privés concernées désignent tant les voies existantes que les voies à venir décrites dans le projet de demande d'autorisation d'urbanisme.

---

---

---

**ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

[...]

⇒ Dans le restant de la zone UE :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) au moins égale à 4 mètres.

Les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) ou avec un recul minimal de 0,5 mètre.

---

---

---

**ARTICLE UE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

**■ Règle générale :**

⇒ En UEb :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Ces distances sont reportées à 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures.

Les installations d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou avec un retrait minimal de 0,5 mètre.

⇒ Dans le restant de la zone UE :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que le mur situé en limite soit aveugle.

Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (H), définie dans l'article UE 10, de la construction la plus haute.

Les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou avec un retrait minimum de 0,5 mètres.

---

---

---

### **ARTICLE UE 9            EMPRISE AU SOL :**

#### **■ Définition :**

Conformément au Code de l'urbanisme, l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#### **■ Règle générale :**

⇒ En UEb :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

⇒ Dans le restant de la zone UE :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain, à l'exception des déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

---

---

---

### **ARTICLE UE 11            ASPECT EXTERIEUR :**

[...]

#### **④ Clôtures :**

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un

barreaudage ajouré (à claire-voie) d'aspect métallique. En cas de besoins spécifiques, une grille métallique plus haute pourra être acceptée.

La clôture sur rue est obligatoire sauf en cas de commerce en rez-de-chaussée.

Elle pourra être constituée d'une haie vive doublée d'un grillage.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. En particulier, les matériaux destinés à être recouvert seront peints ou enduits dans des tons similaires à celui des façades correspondantes. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou reprendre les caractéristiques des clôtures sur rue.

Les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptées des présentes obligations concernant les clôtures.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

---

---

---

## ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT :

### ■ Règle générale :

#### ① Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, dont un minimum de 5% de places visiteurs banalisées aisément accessibles.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, pourront représenter au maximum 5% du total des places de stationnement.

- Pour les constructions de bureaux ou de commerces : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée dans le secteur UEb et 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée dans le restant de la zone UE.

- Pour les hôtels : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Pour les locaux industriels et les entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Pour les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : le nombre de place nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

[...]

③ Stationnement des vélos et motos :

• pour l'habitat , les bureaux, commerces, hôtels, locaux industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m2 de surface de plancher.

• pour les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :  
Le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

---

---

---

**ARTICLE UE 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 50m2 de terrain non bâti.

Pour conserver un environnement de qualité, l'entretien des plantations est obligatoire.

Les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptées des présentes obligations.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

## **5. Conclusion**

Afin de permettre la réalisation de la déchetterie ainsi que l'adéquation de certaines dispositions correspondantes du PLU, un avis à la population a donc été diffusé dans LE PARISIEN, 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition.

Cet avis a également été affiché en mairie, 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de la modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées et mis à la disposition du public en mairie pendant une durée d'au moins un mois.

A l'issue de la mise à disposition, monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La présente délibération sera transmise au Préfet de Département. Elle fera l'objet de mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire de Vigneux-sur-Seine

Serge POINSOT