



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME
D'ARPAJON

01

NOTICE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROCÉDURE PRESCRITE PAR DCM LE : **07.12.2022**

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCM LE : **25.06.2025**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

Le Maire, Christian **BERAUD**



01 - PRÉAMBULE	p. 4
01.1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p. 4
01.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	p. 4
01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	p. 4
01.4. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	p. 5
02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	p. 7
02.1. LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES	p. 7
02.2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)	p. 8
02.3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)	p. 13
02.4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DES ANNEXES DU PLU	p. 43
03 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	p. 44
03.1. L'ABSENCE D'ATTEINTE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	p. 44
03.2. LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES	p. 45
04 - MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER À L'ISSUE DES CONSULTATIONS LÉGALES RELATIVES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	p. 50
05 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER	p. 51
ANNEXES	p. 53



La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Arpajon.

Cette modification de droit commun a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 7 décembre 2022.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des évolutions apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violette**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de révision allégée du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (orientation d'aménagement et de programmation, règlements écrit et graphique, annexes).

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme.

01

PRÉAMBULE

01.1.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Pour rappel, la commune d'Arpajon est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) **approuvé depuis le 25 septembre 2019** par le Conseil Municipal. Ce document a par ailleurs fait l'objet d'une modification n°1 le 23 septembre 2020 afin de prendre en compte les observations émises par le Préfet sur le projet approuvé en 2019:

Par délibération du Conseil Municipal, la ville d'Arpajon a prescrit la modification de droit commun n°2 du PLU en date du 7 décembre 2022.

01.2.

OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La délibération du 7 décembre 2022 précise le contexte et les objectifs poursuivis par la présente procédure:

«Le plan local d'urbanisme de la commune d'Arpajon a été approuvé par délibération du conseil municipal n°2019-76 du 25 septembre 2019 portant approbation du plan local d'urbanisme et par délibération n°2020-78 du 23 septembre 2020 relative à la prise en compte des observations émises par le préfet sur le projet approuvé.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. A travers ce document, la commune d'Arpajon a souhaité affirmer sa position en tant que pôle départemental de Cœur d'Essonne Agglomération au travers du développement économique, de l'emploi, de l'habitat, des équipements d'envergure supra-communale et du centre-ville sans oublier la nécessaire préservation du caractère historique du centre ancien et de l'écriture paysagère d'Arpajon.

L'objectif de la modification de droit commun est de réaffirmer les grands principes posés par le PADD. Afin de garantir l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD, il est proposé de modifier le règlement.

Les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le champ de la révision mais dans celui de la modification de droit commun au titre de l'article L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

L'objet de la modification vise à ajuster les dispositions du règlement et du plan de zonage, notamment au regard des projets à venir mais aussi pour corriger des erreurs matérielles. Elle a aussi pour objectif de créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'entrée nord de la ville de la commune».

01.3.

CADRAGE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été



ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ses possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit et graphique, ainsi que le dossier des orientations d'aménagement et de programmation seront modifiés pour intégrer les modifications.

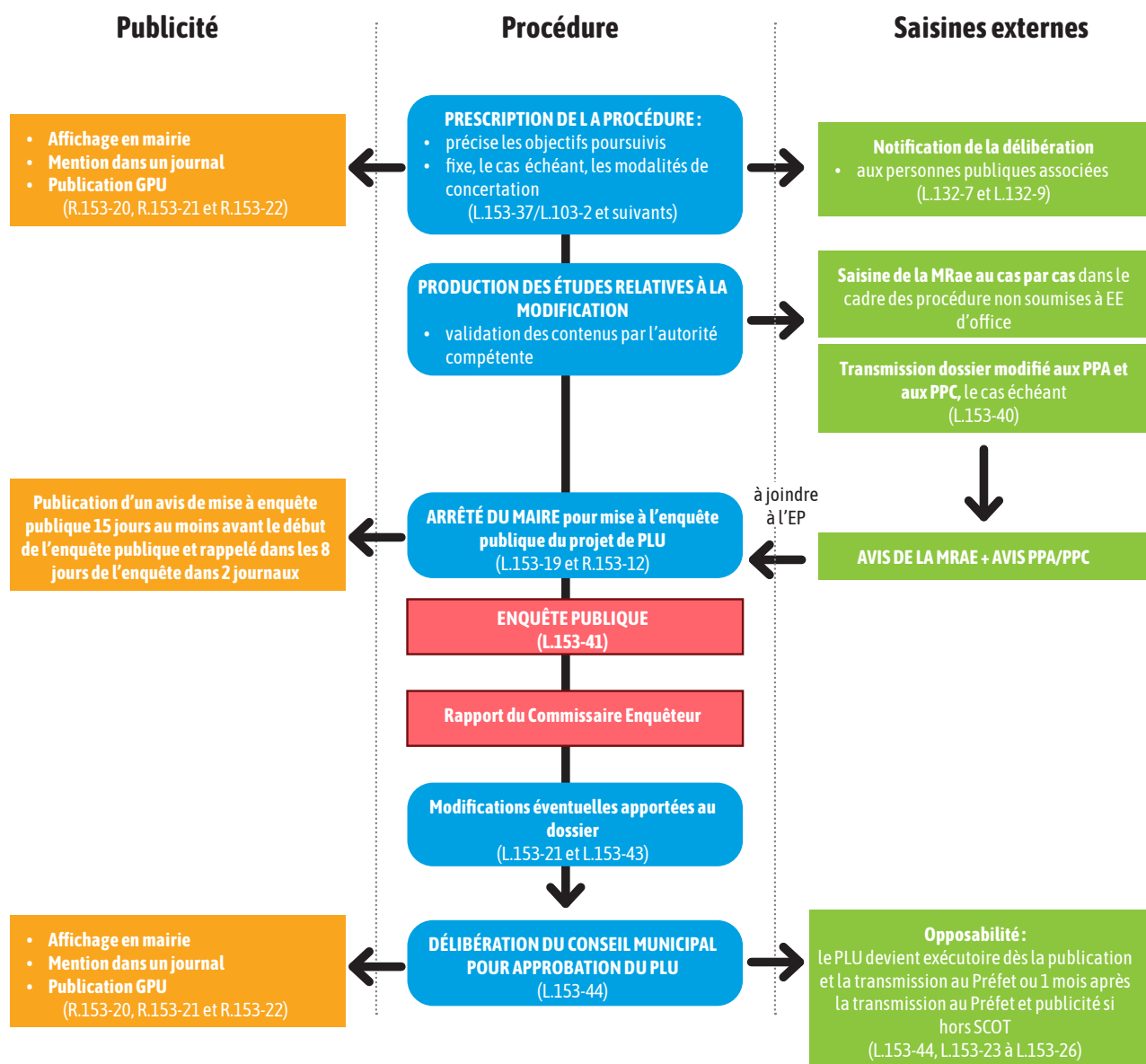
01.4.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- la modification est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente ;
- saisine de l'autorité environnementale de dispense d'évaluation environnementale au titre du cas par cas ;
- notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées et Consultées ;
- saisine du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur (délai de réponse de 15 jours) ;
- arrêté de mise à enquête publique ;
- publication et affichage des modalités de l'enquête publique,
Mesures de publicité :
(15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) :
 - Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département,
 - Affichage en mairie (15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête),
- déroulement de l'enquête publique pour une durée de 15 jours minimum (dans le cas de dispense d'évaluation environnementale) avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ; le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le rapport d'enquête,
- le dossier est approuvé par délibération de l'autorité compétente, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées ainsi que des remarques faites lors de l'enquête publique ;
- transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification de droit commun prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme :
 - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - la délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au Préfet et déposée sur le Géoportail de l'urbanisme en vue du contrôle de légalité.

La procédure de modification de droit commun du PLU (articles L.153-36 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme)



02

NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Arpajon implique la modification de plusieurs documents constitutifs du document opposable, le règlement graphique et le règlement écrit, le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que les annexes. La présente partie vise à présenter clairement les évolutions opérées par rapport au document initial.

2.1.

LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

La jurisprudence a précisé la notion d'erreur matérielle en apportant la définition suivante :

«Une erreur matérielle est une malfaçon rédactionnelle ou cartographique qui porte sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage». Il convient, en outre, que cette malfaçon révèle une contradiction évidente avec les intentions de l'auteur d'un PLU (Conseil d'État, 31 janvier 2020).

02.1.1.

LA SUPPRESSION DE LA MENTION DE RAYON DES 500 MÈTRES DANS LA ZONE Ui

Dans l'article 12 de la zone Ui, le règlement écrit introduit la notion de rayon de 500 mètres. Or, la représentation graphique du rayon des 500 mètres portée au plan de zonage permet de constater que la zone Ui est en dehors de ce rayon. La règle des 500 mètres correspond donc à une erreur matérielle qu'il convient de corriger. Aussi, les mentions ci-dessous sont supprimées de l'article Ui12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

AVANT	APRÈS
Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols: Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après : • Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour : - Les logements financés par prêt aidé de l'État, - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, - Les résidences universitaires Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. (...) • Dans le cas de bureaux: - à moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher - à plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher	Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols: Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après : • Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour : - Les logements financés par prêt aidé de l'État, - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, - Les résidences universitaires Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. (...) • Dans le cas de bureaux: - à moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher - à plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

02.2.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)

Dans le cadre de la modification de droit commun, la commune d'Arpajon souhaite procéder à plusieurs ajustements de son règlement graphique. Ces ajustements sont précisés ci-après.

02.2.1.

LES ÉVOLUTIONS MINEURES APPORTÉES AUX ZONES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

1. Modification de la zone Ue rue du Docteur Verdier en zone Ub

La zone Ue correspond au zonage relatif aux équipements d'intérêt collectif et/ou services publics (EICSP). Toutefois, le secteur en question a intégré des logements et, de facto, le règlement de la zone Ue est contre-intuitif avec la destination habitation. En effet, les propriétaires du pavillon existant en question envisagent des travaux d'extensions voire même des constructions nouvelles, autorisations d'urbanisme qui ne pourront être favorables compte tenu de la réglementation actuelle en zone Ue.

La commune entend ainsi profiter de la procédure pour corriger cette erreur de classement portée dans le dossier opposable.

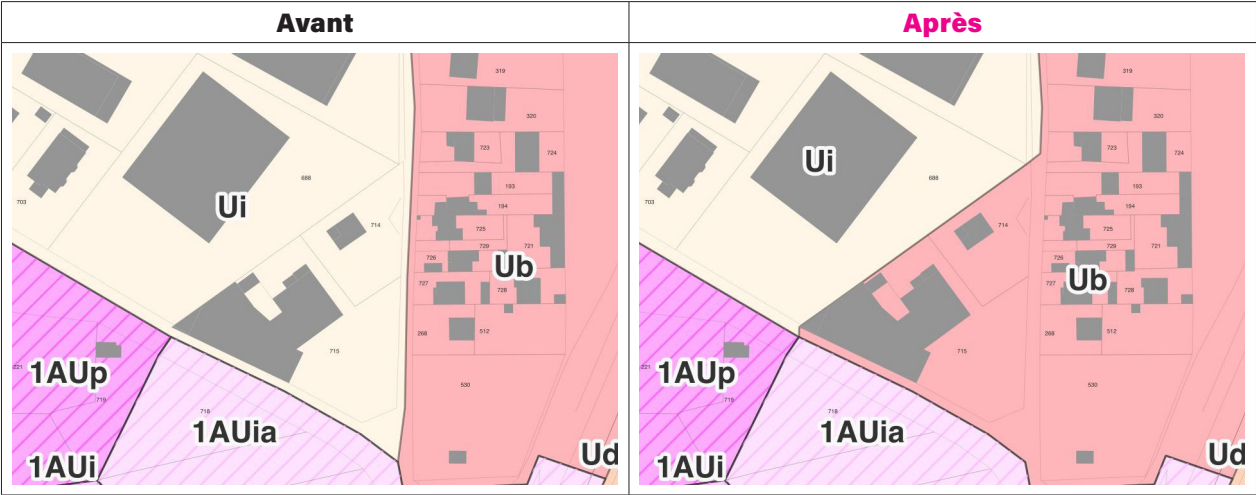


2. Modification de la zone Ui au sein de la ZA et de la ZAC des Belles-Vues

L'avant dernière modification des zones réglementaires envisagée correspond à des habitations au sein d'une zone d'activités économiques, la ZA de la Butte aux Grès. En lisière de cette zone d'activités classée en zone Ui, nous retrouvons une maison d'habitation ainsi qu'un bien appartenant à la commune (vieil hangar désaffecté).



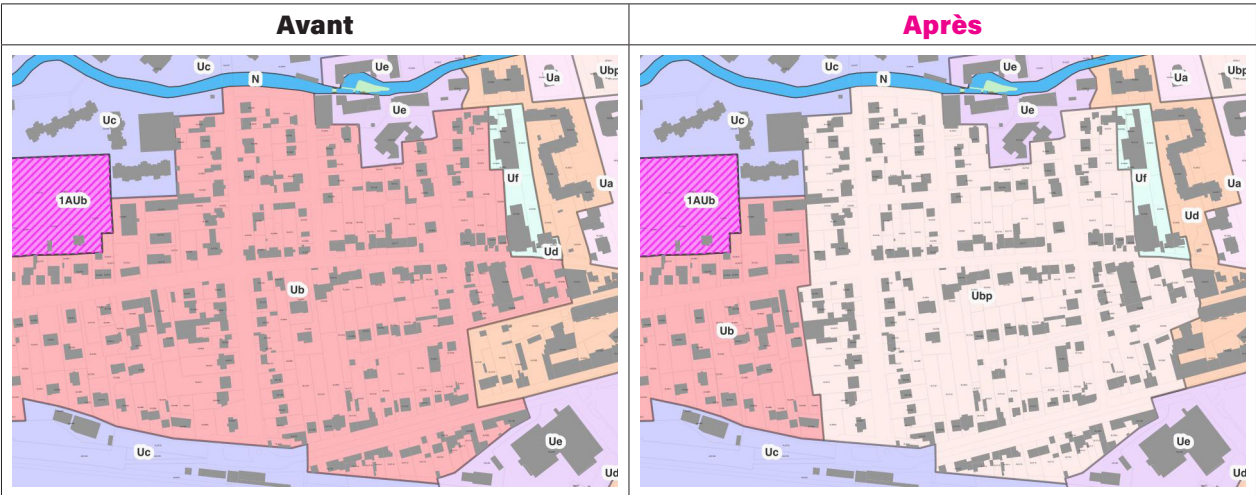
D’ores et déjà les propriétaires de la parcelle AB0714 ont émis le souhait de déposer des autorisations d’urbanisme et souhaiteraient être traités, d’un point de vue urbanisme, de la même façon que les maisons en vis-à-vis qui, elles, sont classées en zone Ub (rue de la Montagne). Aussi, dans le cadre de cet ajustement, la ville souhaite également procéder au déclassement de la parcelle AB0715 lui appartenant afin de traiter l’entrée de la zone et, plus globalement, de la ZAC des Belles-Vues. Aussi, il est proposé le déclassement la pointe de la zone Ui en zone Ub comme le tissu à proximité.

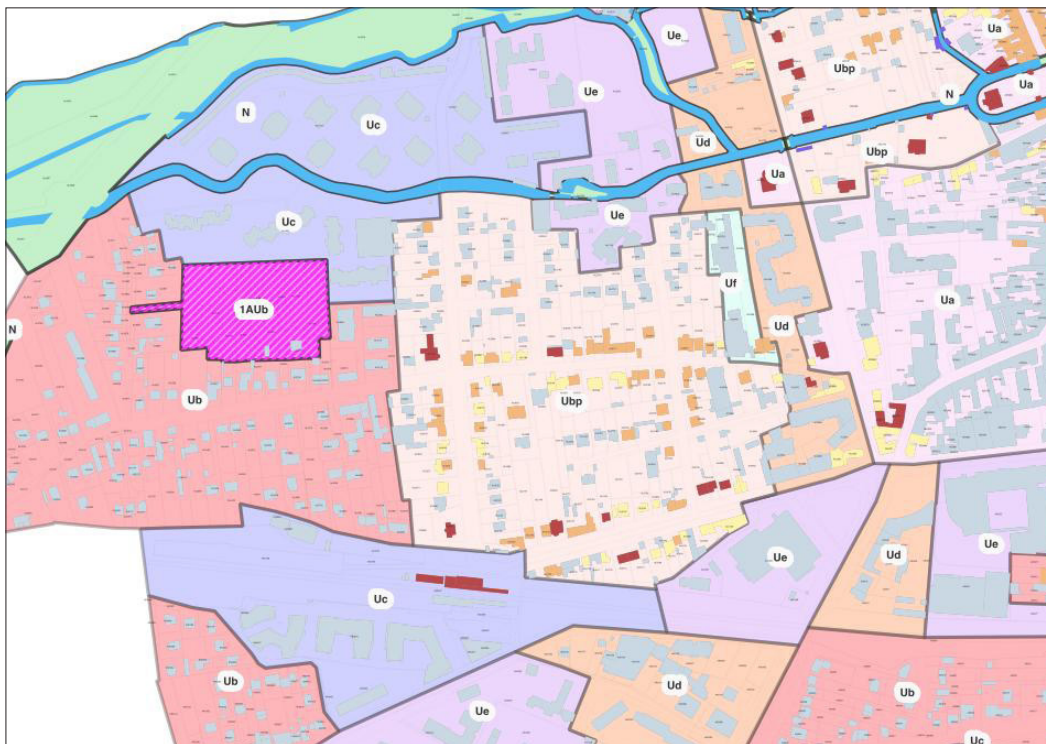


3. Extension du secteur patrimonial : le secteur Ubp

La dimension patrimoniale d’Arpajon est extrêmement importante ; rappelons que la protection du patrimoine est soulevée dans les orientations du PADD et partiellement pris en compte au travers du zonage Ubp du plan local d’urbanisme. Or, d’après l’inventaire mené lors des études visant à définir un périmètre d’Avap (Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine), il s’avère que le travail d’intégration de cette dimension patrimoniale n’a pas été fait de façon exhaustive dans le zonage du PLU.

La procédure entend élargir le zonage Ubp afin de prendre en compte les éléments patrimoniaux





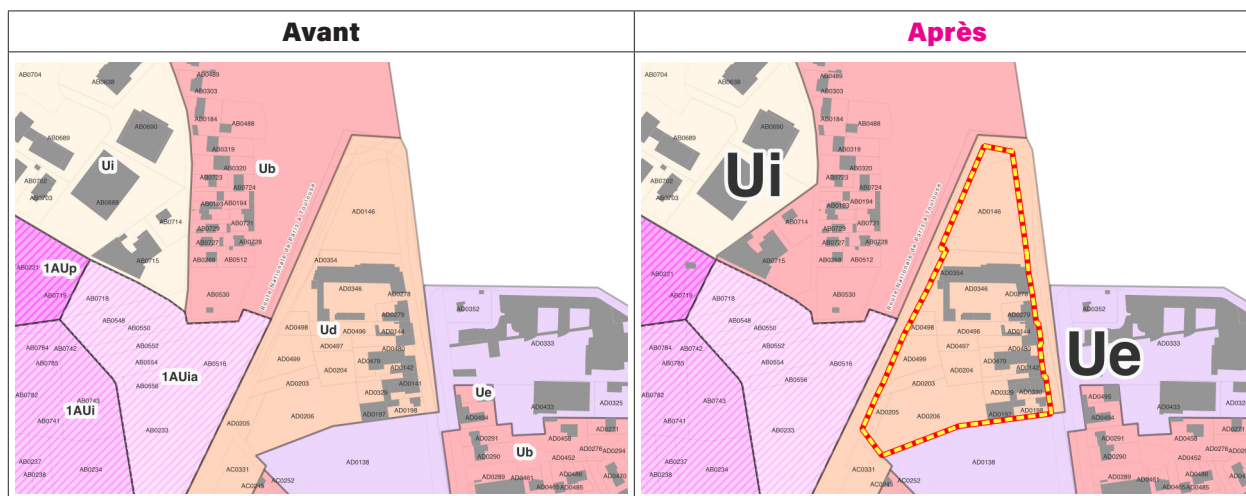
L'inventaire patrimonial mené lors des travaux de l'Avap (éléments en rouge, orange et jaune)

02.2.2.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

1. La création d'un périmètre en attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme

La ville souhaitait initialement mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation pour déterminer le devenir de ce secteur d'entrée de ville stratégique (entrée de ville nord). Face aux enjeux importants, mais aussi compte tenu de la complexité du site, les élus ont souhaité avoir plus de temps pour programmer un projet urbain cohérent. De fait, la commune envisage, lors de cette procédure, d'introduire une prescription réglementaire qui n'existait pas jusqu'à présent : la mise en place d'un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, à savoir un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global.



En effet, cet article précise que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière,

pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

La mise en place du PAPAG entraîne de facto une modification du règlement de la zone UD.

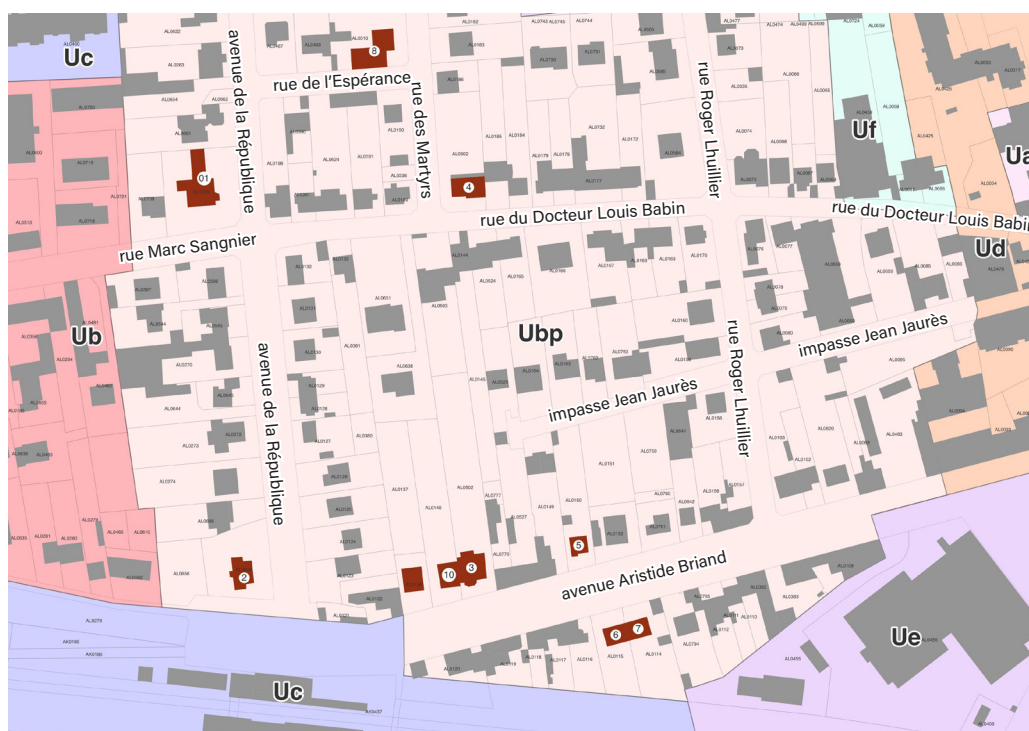
2. L'intégration du périmètre de la ZAC au plan de zonage

Conformément à l'article R.151-528° du code de l'urbanisme, le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) doit obligatoirement être reporté dans les annexes du PLU. Cela étant, le règlement écrit du PLU d'Arpajon faisant explicitement référence à la ZAC des Belles Vues, il convient ainsi en toute logique d'identifier ledit périmètre.



4. Mise en place d'un inventaire du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

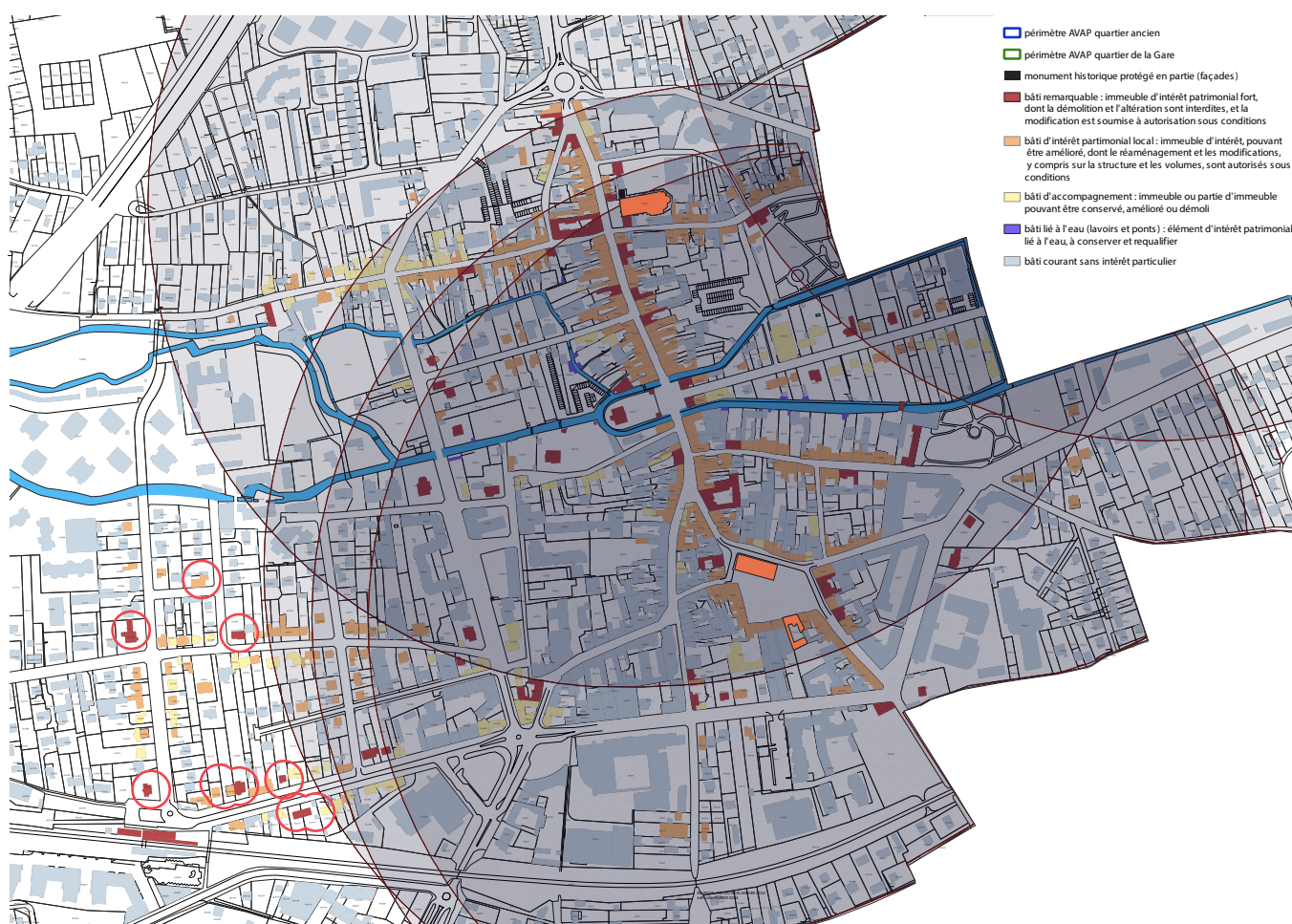
La dimension patrimoniale d'Arpajon est extrêmement importante ; notons que la protection du patrimoine est rappelée dans les orientations du PADD et partiellement prise en compte au travers du zonage Ubp.



Afin de rendre le règlement graphique et le règlement écrit cohérents, et à des fins pédagogiques, la liste des

éléments patrimoniaux protégés est précisée sur le plan de zonage.

N°	Parcelle	adresse
01	AL0708	2 rue Marc Sangnier/15 avenue de la République
02	AL0609	1, avenue de la République
03	AL0502	42, avenue Aristide Briand
04	AL0602	34, rue du Docteur Louis Babin
05	AL0150	34, avenue Aristide Briand
06	AL0115	25, avenue Aristide Briand
07	AL0114	23, avenue Aristide Briand
08	AL510	2, rue de l'Espérance/5 rue des Martyrs
09	AL0139	46, avenue Aristide Briand
10	AL0140	44, avenue Aristide Briand



L'inventaire patrimonial de la procédure en perspective des périmètres MH de l'ABF

Seuls les 10 éléments patrimoniaux situés en dehors des périmètres de l'ABF comme en témoigne la carte ci-dessus ont été retenus.



02.3.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)

Si les modifications apportées au règlement graphique sont minimales, les ajustements à opérer au sein du règlement écrit sont, eux, plus nombreux.

02.3.1.

COMPLÉMENTS APPORTÉS AU TITRE I-DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Actuellement, les dispositions générales du plan local d'urbanisme de la commune d'Arpajon sont composées de 9 articles déclinés comme suit :

- article 1 : division du territoire en zones,
- article 2 : les règles d'urbanisme qui s'imposent au plan local d'urbanisme,
- article 3 : adaptations mineures,
- article 4 : reconstruction après sinistre,
- article 5 : opérations d'ensemble,
- article 6 : protection des zones humides,
- article 7 : prévention du risque d'inondation,
- article 8 : servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux,
- article 9 : prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Afin de mieux guider et faciliter la compréhension du document d'urbanisme, la modification entend compléter les dispositions générales s'appliquant à toutes les zones du plan local d'urbanisme de la commune.

AVANT	APRÈS
ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME 1. Les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2. 2. Les prescriptions du code de l'environnement : articles L.122-1 du Code de l'Environnement. 3. Les articles L424-1 du Code de l'Urbanisme et l'article L.121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer. 4. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document «Servitudes d'Utilité Publique» et le plan qui lui est associé. 5. Le cas échéant les règles spécifiques aux lotissements. 6. Les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, approuvé par vote du Conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014.	ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME 1. Les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2. 2. Les prescriptions du code de l'environnement : articles L.122-1 du Code de l'Environnement. 3. Les articles L424-1 du Code de l'Urbanisme et l'article L.121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer. 4. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document «Servitudes d'Utilité Publique» et le plan qui lui est associé. 5. Le cas échéant les règles spécifiques aux lotissements. 6. Les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, approuvé par vote du Conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014. 7. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, des eaux pluviales, de la collecte des déchets, etc. 8. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain Commercial institué par délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2023 (Annexe 6.5.3 du PLU).



	9. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme (Annexes 6.5.7.1, 6.5.7.2 et 6.5.15). 10. Protection du patrimoine archéologique : le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1^{er} août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. 11. Rappels : • l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du 28 juin 2007 ; • les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007 ; • tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Article 682 du code civil : <i>"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."</i> • La commune est également régie par un Règlement Local de Publicité (RLP) approuvé par délibération du conseil municipal en date 23 octobre 2019 (Annexe 6.5.2)
ARTICLE 8: SERVITUDE RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX La servitude de passage pour permettre la gestion de la ressource en eau (A4) s'applique le long des cours d'eau : l'Orge, la Rémarde, le Bras de la Rémarde, le Cours d'eau de la commune d'Arpajon, le fossé de la grande Vidange, l'Eclimont.	ARTICLE 8: SERVITUDE RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX La servitude de passage pour permettre la gestion de la ressource en eau (A4) s'applique le long des cours d'eau : l'Orge, la Rémarde, le Bras de la Rémarde, le Cours d'eau de la commune d'Arpajon, le fossé de la grande Vidange, l'Eclimont. Conformément à l'article L125-18 du code de l'environnement, les propriétaires de parcelles bordant les cours d'eau doivent respecter une servitude de 6 mètres de large permettant l'accès aux agent chargés de la surveillance et de la réalisation de travaux d'entretien. Dans le cadre de cession foncière au profit du Syndicat de l'Orge, une bande de 3 mètres de large sera à minima demandée et rétrocédée.



ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les projets devront se référer au guide de construction sur sol argileux annexé au présent PLU.	ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les projets devront se référer au guide de construction sur sol argileux annexé au présent PLU. L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.
--	--

➤ **Intégration de règles générales relatives à la protection des éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

ARTICLE 10. LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre des bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition des éléments patrimoniaux identifiés est interdite.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées peuvent être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

➤ **Intégration de règles générales relatives aux emplacements réservés**

ARTICLE 11 : EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU TITRE DU PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

➤ **Intégration de règles générales quant aux divisions foncières**

ARTICLE 12 : DIVISIONS FONCIÈRES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement.

Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser à l'exception des zones à urbaniser.

➤ **Intégration de règles quant aux dérogations pour travaux de mise en accessibilité des bâtiments existants**

ARTICLE 13 : INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux



nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

➤ **Intégration de règles générales favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions dérogations**

ARTICLE 14: DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

➤ **Intégration de règles dérogatoires relatives à l'isolation des bâtiments**

Dans le droit fil des évolutions apportées par Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, le contenu de l'article L.152-5 a été modifié. La présente modification vise à intégrer ces modifications.

ARTICLE 15: DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

Le code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4. l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

➤ **Intégration d'un nouvel article relatif aux règles de hauteur en cas de terrain en pente**

Du fait qu'il peut arriver, par endroit, que la notion de relief entraîne des difficultés quant au travail de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le PLU ne spécifiant aucune règle en la matière, la ville a souhaité ajouter une prescription particulière pour les terrains en pente, à l'égard de la réglementation de la hauteur autorisée :

ARTICLE 16 : RÈGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE TERRAIN EN PENTE

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section, jusqu'au point le plus haut du niveau de la rue au droit de la section de construction appréciée.

Nota : cet article est complété par un schéma explicatif.

➤ **Intégration d'un nouvel article relatif aux définitions employées**

ARTICLE 17 : LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYÉS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

02.3.2.

LES AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS CONFORMÉMENT AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-28 DU CODE DE L'URBANISME

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques», une distinction qui présente une importance particulière dans les stations balnéaires et de montagne. L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination «hôtels» recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Enfin, le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Enfin, le décret n°2023-195 et l'arrêté NOR TREL2233598Adu 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer.

Bien que ces destinations ne soit mises en place à compter du 1^{er} juillet 2023, la commune a souhaité mettre à jour son PLU, l'approbation de la présente procédure devant intervenir a posteriori de cette date. En ce sens, les destinations et sous-destinations encadrées par les dernières évolutions législatives et réglementaires conduisent à revoir «en profondeur» la portée du document opposable, sans véritablement remettre en cause les éléments actuellement autorisés. L'objectif ici est de simplifier la compréhension des administrés à l'égard des demandes d'autorisation d'urbanisme tout en facilitant le travail des services instructeurs.

Nota :

Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020, de l'arrêté du 31 janvier 2020, du décret n°2023-195 et de l'arrêté du 22 mars 2023 sont intégrées dans un nouveau chapitre au sein du TITRE VI- ANNEXES 3. Destinations et sous-destinations du plan local d'urbanisme.

Il est proposé de rédiger les articles 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES de la façon suivante :

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle		■	
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma	■		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			■
Entrepôt		■	
Bureau		■	
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte	■		
Autres équipements recevant du public	■		

Exemple d'illustration

02.3.3.

COMPLÉMENTS APPORTÉS À LA RÈGLE DES HAUTEURS

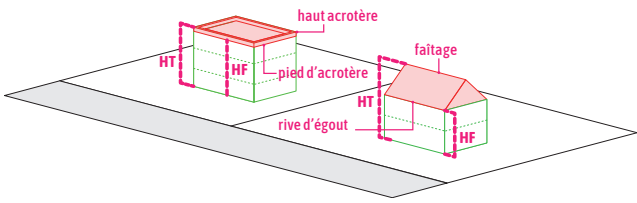
Le lexique national de l'urbanisme a apporté une définition de la hauteur. Ainsi, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

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

plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

Afin d'apporter plus de clarté et de compréhension à l'égard des hauteurs autorisées, la commune souhaite refondre la structuration de la réglementation en vigueur, sans pour autant la remettre en cause dans son approche volumétrique.

En outre, et dans une logique de performances énergétique et environnementale, la modification du PLU entend cadrer dorénavant les prescriptions relatives à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme en permettant, notamment, une augmentation de la hauteur maximum réglementée.

AVANT	APRÈS
Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel. La hauteur est limitée à 9 mètres La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faîtage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres. Le nombre de niveaux est limité à : • R+2+c • Un niveau pour les annexes La hauteur sous plafond des nouveaux locaux commerciaux est de minimum 3 mètres. - Dispositions particulières : Ces dispositions ne s'appliquent pas : • aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, • en cas de restructuration ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU non conformes, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant, • aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4. Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur des bâtiments les gardes corps métalliques et les cheminées ponctuelles	Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 1. Dispositions générales • La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère. • En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé : - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée. - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (moins de 5%).  2. Dispositions particulières • Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée : - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps,



- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.
- En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement;
 - ou en cas d'extension horizontale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite du bâtiment existant;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser de 0,30 m la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

Exemple de la zone Ua

Nota :

Cette réécriture concerne toutes les zones du PLU.

02.3.3.

COMPLÉMENT D'INFORMATIONS PORTÉ À LA CONNAISSANCE DES PÉTITIONNAIRES CONCERNANT LES ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

À compter du 1^{er} janvier 2020, de nouvelles dispositions réglementaires spécifiques aux zones d'exposition moyenne et forte sont entrées en vigueur. L'arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel du 9 août 2020 permet l'entrée en vigueur de cette obligation et la définition des zones à risques. Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, ne sont entrées en vigueur qu'à compter du 1^{er} octobre 2020.

Par deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés au JORF du 30 septembre 2020, l'entrée en vigueur des dispositions suivantes a été reportée pour les contrats de construction et de vente conclus à compter du 1^{er} octobre 2020.

L'article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020 prévoit que l'exposition au risque de retrait-gonflement des sols argileux est évalué selon :

- la dominante argileuse du sol,
- la composition minéralogique des matériaux du sol,
- le comportement géotechnique du sol en fonction de la granulométrie et sa capacité de variation en périodes humides et sèches.

L'article 2 de l'arrêté définit les zones exposées pour l'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Les zones considérées en risque moyen à fort devront faire l'objet de l'étude prévue aux articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation.

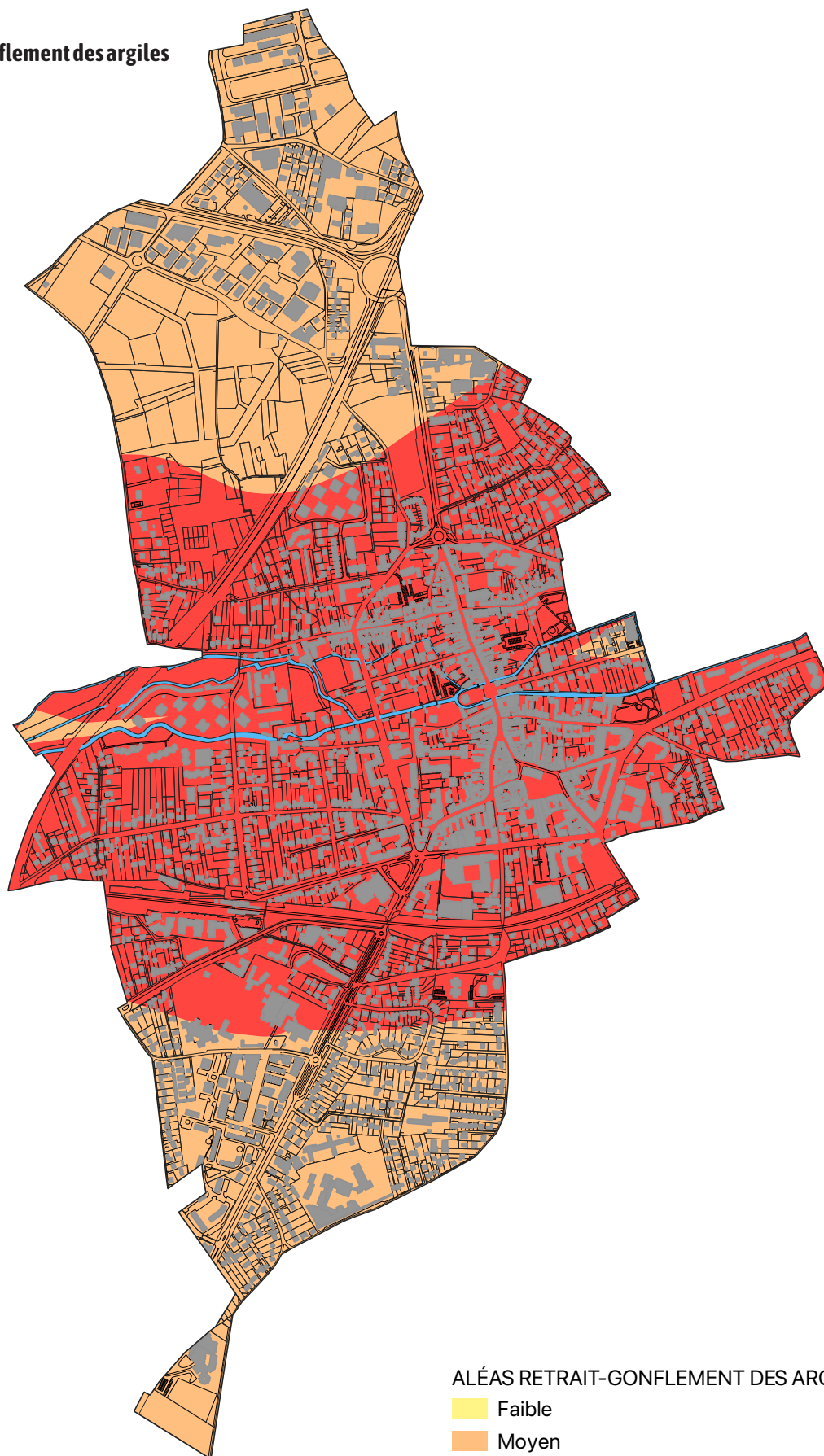
Afin, de préciser l'existence de cet arrêté, mention est ajoutée à l'article 9 du TITRE I : Dispositions générales :



AVANT	APRÈS
ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les projets devront se référer au guide de construction sur sol argileux annexé au présent PLU.	ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les projets devront se référer au guide de construction sur sol argileux annexé au présent PLU. <i>L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.</i>

La carte Annexe 6.5.1 est mise à jour du fait de la mise à jour, en 2021, du nouveau zonage de l'aléa réalisé dans le cadre de la Loi ELAN - exposition du territoire au RGA (BRGM, 2019) par le Service des données et études statistiques et l'Observatoire national des risques naturels (ONRN).

carte retrait gonflement des argiles



ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

- Faible
- Moyen
- Fort

02.3.5.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 6 ET 7 AFIN DE PERMETTRE LES TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE

En lien avec les prescriptions de l'article R.152-7 du code de l'urbanisme, les modifications suivantes sont apportées aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives:

AVANT	APRÈS
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE - Dispositions particulières : Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et l'alignement.	ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE - Dispositions particulières : - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et l'alignement. - Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative.	ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative. - Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes: - en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

Ces compléments réglementaires doivent permettre à la ville d'Arpajon de se doter de prescriptions claires concernant un enjeu d'actualité: la rénovation thermique des bâtiments.

Nota : ces modifications concernent toutes les zones du PLU.

02.3.6.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À L'ARTICLE 11 ET PLUS PARTICULIÈREMENT À LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX CLÔTURES

La procédure de modification souhaite apporter plusieurs compléments à la rédaction de l'article 11, et

notamment sur la partie traitant des clôtures.

Il apparaît qu'après plusieurs mois d'instruction, la lecture de cet article est confuse et complexe pour le pétitionnaire. Afin de gagner en qualité et en compréhension, l'article est réécrit en profondeur et des illustrations d'accompagnement sont intégrées.

AVANT	APRÈS
Article 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) Clôture : - Elles doivent présenter un caractère en harmonie avec le bâti environnant. - La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle. Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine. - Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique. Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère l'aspect de la pierre ou de la brique. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge ou qu'il accompagne. - L'utilisation de bâches et canisses est interdite. - Les clôtures devront être perméables pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées à l'exclusion des portails : d'un mur plein en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identiques à la construction. En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doivent être constituées : - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales ou adaptées, - Soit d'un dispositif à claire voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales. Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière. - Soit d'un mur plein d'une facture harmonieuse avec la construction principale. Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).	Article 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) Clôture : 1. Dispositions générales - Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière. - Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. - En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable. - Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel. - Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article. - Sont interdits les clôtures suivantes : - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ; - de type plaque de béton ; - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles. - Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché. - Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets. - La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant. - Les prescriptions réglementaires suivantes peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de contraintes techniques dument justifiées inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).



	2. Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue • Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives. Les piliers et les portails peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de 2,00 mètres maximum. • Les clôtures autorisées doivent être réalisées sous la forme d'un mur plein toute hauteur réalisé en matériaux traditionnels (pierres ou briques). 3. Dispositions applicables aux clôtures sur les limites séparatives • Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum. • Les clôtures en limites séparatives doivent être composées : - soit d'un mur-bahut dont la hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètre réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite et surmonté d'un dispositif à claire-voie. Dans le cas d'une clôture en mur-bahut, celle-ci peut être doublée ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales, - soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale, doublées ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales, - soit d'un mur plein toute hauteur composée en harmonie avec les matériaux employés dans la construction principale. • Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière de la construction principale.
--	--

Nota :

Cette réécriture de l'article 11 relatif aux clôtures concerne uniquement les zones Ua. Elle concerne aussi les zones Ub, Ubp, Uc, Ud, Ue, Uf et 1AUB (exception faite du paragraphe ci-dessous dont la règle diffère de celle en zone Ua.

AVANT	APRÈS
(...) A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées à l'exclusion des portails : d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identiques à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,00 m maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. (..).	(...) 2. Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue • A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées à l'exclusion des portails : d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. • La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle. Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine. • Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique. Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère l'aspect de la pierre ou de la brique. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge ou qu'il accompagne. (..).

Pour la zone Ui, la rédaction diffère et, de fait, les ajustements aussi.

AVANT	APRÈS
Article 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) Clôtures: - Les clôtures devront présenter une harmonie générale entre elles. L'utilisation de bâches, canisses et matériaux en plastique est interdite. - Elles doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. - A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder la hauteur de la plus grande des clôtures des parcelles voisines. - Dans le cas où aucune des parcelles voisines n'a de clôture et que l'activité de l'entreprise nécessite la pose d'une clôture, celle-ci ne doit pas excéder la hauteur de 2,20 mètres. - L'utilisation de barbelés sur le linéaire de clôture est interdite. - Les clôtures devront être perméables pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.	Article 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) Clôtures: 1. Dispositions générales - Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière. - Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. - En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable. - Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel. - Les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2,20 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques et sur les limites séparatives. - Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article. - Sont interdits les clôtures suivantes : - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles - l'utilisation de barbelés sur le linéaire de clôture. - Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché. - La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

Enfin, le PLU met en place des illustrations afin de mieux guider le pétitionnaire dans ses choix.

02.3.7.

SUPPRESSION DES NOTIONS DE DIMENSIONNEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU peuvent prévoir des dispositions portant sur le nombre maximal de places de stationnement à réaliser par logement. Ils peuvent également spécifier les types de revêtements à utiliser, le type de place en fonction des caractéristiques du véhicule (motorisé, vélo, auto-partage, etc.).

En revanche, le dimensionnement des places de stationnement ne relève pas du PLU selon la réponse du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 9 février 2023.

Les acteurs peuvent s'appuyer sur les normes suivantes : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Elles prévoient de nombreux cas de dimensionnement selon la disposition des places (en bataille, en épi, motos, etc.). En outre, la réglementation relative à l'accessibilité, notamment l'article 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments



d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, prévoit que les parkings des logements doivent comporter 2 % de places de stationnement adaptés. Ces places de stationnement doivent être horizontales au dévers près, inférieur ou égal à 2 % et doivent être d'une largeur minimale de 3,30 m. Le mètre supplémentaire permet à une personne utilisant un fauteuil roulant de pouvoir sortir du véhicule.

AVANT	APRÈS
Article 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT I) Stationnement des véhicules motorisés Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Les places de stationnement auront comme dimensions minimales: • Largeur : - 2,50 m entre deux murs - 2,30 m dans les autres cas • Longueur : 5,00 m Le dégagement dans les parkings collectifs a une longueur de minimum 5,50 m. Dans les autres cas, l'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.	Article 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT I) Stationnement des véhicules motorisés Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Les places de stationnement auront comme dimensions minimales: • Largeur : -2,50 m entre deux murs -2,30 m dans les autres cas • Longueur : 5,00 m Le dégagement dans les parkings collectifs a une longueur de minimum 5,50 m. Dans les autres cas, l'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Nota :

Ces modifications concernent les articles 12 des zones Ua, Ub, Ubp, Uc, Ud, Ue, Uf, Ui et 1AUb.

02.3.8.

ÉVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES CYCLES

Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme en 2019, le contexte législatif a évolué. Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

Les normes pour le stationnement ont évolué depuis le 1^{er} janvier 2023. Aussi, les règles mises en place par le PLU ne sont plus opérantes aujourd'hui. La réglementation du stationnement vélo est transcrite dans le code de la construction et de l'habitat (CCH) et non du code de l'urbanisme.

Le décret vient modifier les articles R.113-11 à R.113-17 dont le contenu datait de 2016 et créer l'article R113-18 du CCH. Ce décret a été accompagné par l'arrêté du 30 juin 2022 qui précise notamment les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.



AVANT	APRÈS
Article 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT (...) II) Pour les vélos Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes). Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement des cycles avec un système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès et bien éclairé. Nombre d'emplacements: • Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²; • Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. • Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers. • Établissements scolaires: - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves, - Collèges et lycées: une place pour 3 élèves, - Autre: une place pour 3 étudiants.	Article 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT (...) II) Pour les vélos Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes): — Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement des cycles avec un système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès et bien éclairé. — Nombre d'emplacements: • Habitat: 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²; • Bureaux: 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. • Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers. • Établissements scolaires: — Ecoles primaires: une place pour 8 élèves; — Collèges et lycées: une place pour 3 élèves; — Autre: une place pour 3 étudiants. • Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie. • Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques. • Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

Nota :

Cette évolution concerne uniquement les articles 12 des zones Ua, Ub, Ubp, Uc, Ud, Ue, Uf, Ui et 1AUb.

La zone 1AU fait également l'objet de modifications selon les modalités suivantes :

AVANT	APRÈS
Article 1AU12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT Logements (hors logement social) : (...) • <u>stationnement des deux roues</u> : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être : - clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² ; - au minimum de 0,5 place par pièce principale de chaque logement (2 pour un T4). Activités : Dans le secteur 1AU_p : (...) • <u>stationnement des deux roues</u> : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être : - clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau ; - avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, de commerces de plus de 500 m², d'artisanat et d'industrie. Dans le secteur 1AU_i : (...) • <u>stationnement des deux roues</u> : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être : - clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau ; - avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, de commerces de plus de 500 m², d'artisanat et d'industrie. Équipements publics et/ou d'intérêt collectif : (...) • <u>stationnement des deux roues</u> : À minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.	Article 1AU12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT Logements (hors logement social) : (...) • stationnement des deux roues : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être : — clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² ; — au minimum de 0,5 place par pièce principale de chaque logement (2 pour un T4). Activités : Dans le secteur 1AU_p : (...) • stationnement des deux roues : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être : — clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau ; — avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, de commerces de plus de 500 m², d'artisanat et d'industrie. Dans le secteur 1AU_i : (...) • stationnement des deux roues : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être : — clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau ; — avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, de commerces de plus de 500 m², d'artisanat et d'industrie. Équipements publics et/ou d'intérêt collectif : (...) • stationnement des deux roues : — À minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers. • Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie. • Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques. • Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

02.3.9.

LA MODIFICATION DE L'ARTICLE UD2 DU FAIT DE L'INTRODUCTION DU PAPAG AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

En lien avec la création du périmètre PAPAG introduit, le règlement de la zone Ud est ainsi rédigé :

AVANT	APRÈS
ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (...)	ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (...) • Dans la zone UD, la mise en place de la servitude PAPAG interdit, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ci-après. • Au sein du seul Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité sur le document graphique en application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, seules sont autorisées : - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, ou la réfection des constructions existantes ; - les constructions et installations nouvelles d'une superficie inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol ; - les dispositions précédents ne s'opposent pas aux demandes de permis de construire délivrée à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

02.3.10.

AJUSTEMENTS CONCERNANT LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ZONE UA UNIQUEMENT

La collectivité entend corriger la rédaction de cet article de façon homogène avec le reste des différentes zones du PLU.

AVANT	APRÈS
• Les opérations de plus de 40 logements doivent intégrer au moins 25% de logements financés par prêt aidé de l'État. Ce nombre est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de réalisation successive, ce pourcentage se calculera sur la totalité de l'opération, ce conformément à l'article 5 des dispositions générales.	• Les opérations de plus de 60 logements doivent intégrer au moins 25% de logements financés par prêt aidé de l'État. Ce nombre est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de réalisation successive, ce pourcentage se calculera sur la totalité de l'opération, ce conformément à l'article 5 des dispositions générales.

02.3.11.

LES COMPLÉMENTS APPORTÉS À LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE Ubp SUITE À L'INTRODUCTION DES BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'introduction des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme inhérente à la protection du patrimoine bâti entraîne une complétude de la rédaction de la zone Ubp.

AVANT	APRÈS
	Article Ubp 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES (...) • La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

AVANT	APRÈS
	Article Ubp 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURSABORDS Dispositions relatives aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : • Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. • Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée. • L'architecture (notamment les modénatures et éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation. • Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain dûment justifié. • La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature). • Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...). • La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. • Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes. • Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer : - l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ; - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ; - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.). • Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

02.3.12.

LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DE LA ZONE UD

La commune souhaite réglementer l'emprise au sol de la zone Ud afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux.

AVANT	APRÈS
ARTICLE Ud 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (...) L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.	ARTICLE Ud 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (...) L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

02.3.13.

LES COMPLÉMENTS APPORTÉS AUX ARTICLES 1 DES ZONES CONCERNÉES À L'ÉGARD DE LA PROXIMITÉ DES EMPRISES FERROVIAIRES

Plusieurs zones du PLU sont traversées par les emprises ferroviaires (Ua,Ub,Ubp, Uc, Ud et Ue) . Aussi afin de limiter les éventuelles nuisances sonores, la procédure ajoute la mention suivante aux articles 1 des zones concernées : aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres de la limite des emprises

ferroviaires.

02.3.14.

LA MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLE DE LA SEULE ZONE Ubp7 AFIN DE MIEUX PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION PATRIMONIALE DU TISSU URBAIN

➤ Modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AVANT	APRÈS
ARTICLE Ubp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (...) - les constructions s'implantent sur maximum une limite séparative et en retrait des autres limites séparatives. L'implantation sur la limite de fond de parcelle est interdite. - Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 6 mètres. - Lorsque la façade ne comporte pas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 4 mètres.	ARTICLE Ubp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (...) Au sein de la bande de constructibilité principale de 30 mètres, mesurée perpendiculairement à compter des limites des voies et emprises publiques existantes ou des limites qui s'y substituent, les constructions s'implantent sur maximum une limite séparative et en retrait des autres limites séparatives. L'implantation sur la limite de fond de parcelle est interdite. - Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 6 mètres. - Lorsque la façade ne comporte pas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 4 mètres. Au sein de la bande de constructibilité secondaire (au-delà de la bande de constructibilité principale), les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives : lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 6 mètres ($L=H$ avec 6,00 mètres minimum). lorsque la façade ne comporte pas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 4 mètres ($L \geq H/2$ avec 4,00 mètres minimum).

➤ Modification de l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions

AVANT	APRÈS
ARTICLE Ubp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une cote inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.	ARTICLE Ubp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une cote inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13. Au sein de la bande de constructibilité principale de 30 mètres mesurée perpendiculairement à compter des limites des voies et emprises publiques existantes ou des limites qui s'y substituent, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain. Au-delà de cette bande de constructibilité principale (de facto au sein de la bande de constructibilité secondaire), l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

➤ Modification de l'article 10 relatif à la hauteur des constructions

AVANT	APRÈS
ARTICLE Ubp 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel. La hauteur est limitée à 8 mètres La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faîtage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres. Le nombre de niveaux est limité à : - R+2+c - Un niveau pour les annexes	ARTICLE Ubp 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel. La hauteur est limitée à 7 mètres La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faîtage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres. Le nombre de niveaux est limité à : - R+1+c - Un niveau pour les annexes

02.3.15.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 13

Afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux (amélioration de l'infiltration des eaux pluviales, développement de la nature en ville, diminution des effets d'îlots de chaleur urbains, ...), les coefficients de pleine terre des zones urbaines ont été revus à la hausse. La présente procédure introduit une exigence en matière de pleine-terre en zone Ua et en zone Ue afin que cette zone soit aussi contributrice malgré son important tissu urbain.

AVANT	APRÈS
Ua : -	Ua : Pour les unités foncière de moins de 200 m2, il n'est pas exigé de pourcentage d'espace vert de pleine-terre. En revanche, pour les unités foncières supérieures ou égales à 200 m2 : il est exigé que 10% minimum du terrain doit être maintenu en espace perméable. Au sein des espaces perméables, 50% doivent être maintenus en espace vert de pleine terre.
Ub : Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. Dans l'emprise des espaces maintenus en espaces perméables une superficie équivalente à 30% de la superficie du terrain doit être maintenue en espace vert de pleine terre.	Ub : Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. Dans l'emprise des espaces maintenus en espaces perméables une superficie équivalente à 35% de la superficie du terrain doit être maintenue en espace vert de pleine terre.
Ubp : Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. Dans l'emprise des espaces maintenus en espaces perméables une superficie équivalente à 30% de la superficie du terrain doit être maintenue en espace vert de pleine terre.	Ubp : Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. Dans l'emprise des espaces maintenus en espaces perméables une superficie équivalente à 40% de la superficie du terrain doit être maintenue en espace vert de pleine terre.
Uc : Les espaces perméables : Un minimum de 20% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.	Uc : Les espaces perméables : Un minimum de 30% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.



Ud: Les espaces perméables : Un minimum de 20% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.	Ud: Les espaces perméables : Un minimum de 30% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.
Ue: -	Ue: Un minimum de 25% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.
Uf: Les espaces perméables : Un minimum de 20% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.	Uf: Les espaces perméables : Un minimum de 25% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.
Ui: Les espaces perméables : Un minimum de 20% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.	Ui: Les espaces perméables : Un minimum de 25% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

02.3.16.

L'ABROGATION DE L'ARTICLE 5 RELATIF À LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La Loi ALUR a abrogé cet article lors de sa promulgation, aussi la commune souhaite préciser la chose, la non réglementation n'émanant pas de sa décision.

AVANT	APRÈS
Non réglementé	Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Nota :

Cette évolution concerne l'ensemble des zones du PLU.

02.3.17.

L'ABROGATION DE L'ARTICLE 14 RELATIF AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La Loi ALUR a abrogé cet article lors de sa promulgation, aussi la commune souhaite préciser la chose, la non réglementation n'émanant pas de sa décision.

AVANT	APRÈS
Il n'est pas fixé de règle.	Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Nota :

Cette évolution concerne l'ensemble des zones du PLU.

02.3.18.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 RELATIF AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Afin de mieux gérer les conditions de desserte, la collectivité a souhaité apporter certaines modifications et plus particulièrement pour les projets desservant plus de 5 logements permettant ainsi de mieux traiter les besoins en termes de trottoirs, de gestion des flux croisés et d'aménagement de mobilités douces.

AVANT	APRÈS
ARTICLE U(x) 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC - voirie nouvelle • Toute voie nouvelle de desserte doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.. • Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons. • Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple. • Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules. • La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et d'accès est définie de la manière suivante: - les voies ne desservant qu'un seul logement (ou local d'activités), doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres, - les voies desservant de deux à cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 5 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement, - les voies desservant plus de cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.	ARTICLE U(x) 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC - voirie nouvelle • Toute voie nouvelle de desserte doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.. • Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons. • Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple. • Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules. • La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et d'accès est définie de la manière suivante: - les voies ne desservant qu'un seul logement (ou local d'activités), doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres en tout point, - les voies desservant de deux à cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 5 mètres en tout point sur toute leur longueur à partir de l'alignement, - les voies desservant plus de cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 9 mètres en tout point sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

Nota :

Cette évolution ne concerne que les zones Ub, Ubp, Uc, Ud, Uf et 1Aub du PLU.

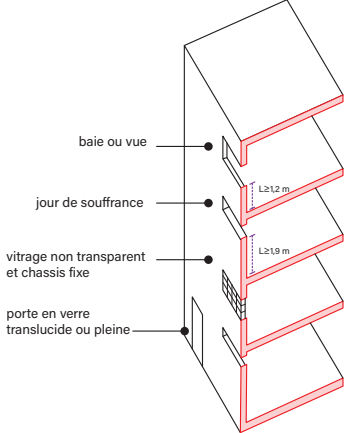
02.3.19.

COMPLÉMENTS APPORTÉS AU TITRE V DU RÈGLEMENT ÉCRIT RELATIF AUX DÉFINITIONS

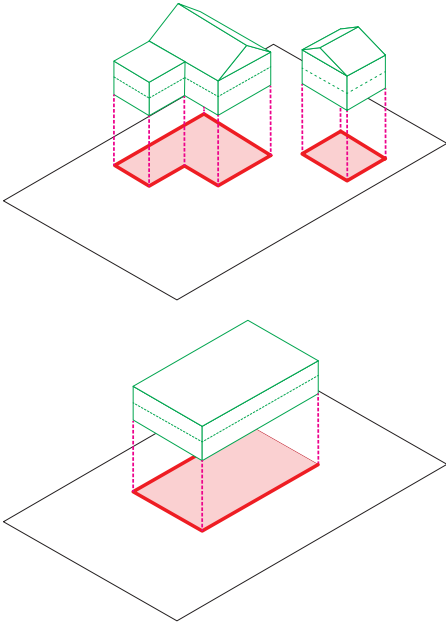
S'agissant de faciliter la compréhension des règles du plan local d'urbanisme communal et le travail du service instructeur, la modification n°2 du plan local d'urbanisme apporte plusieurs compléments aux définitions du titre V du document opposable.

Par ailleurs, la présente modification prend en compte les éléments du lexique national de l'urbanisme édité en 2017 dans le cadre du décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme (les définitions émanant du lexique national sont suivies d'un *).

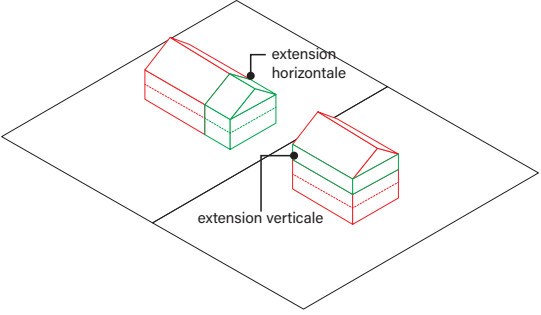
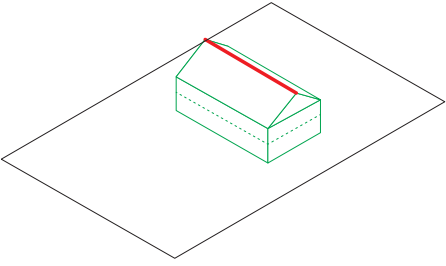


AVANT	APRÈS
ANNEXES Constructions telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, un local technique, une remise, autre que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Une annexe a une superficie maximale de 20m². Au-delà la construction respectera les règles applicables à une construction principale.	ANNEXE* Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.
BAIE Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilés à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel. Ne sont pas considérées comme baies les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucides, les jours de souffrance.	BAIE Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies. Ne constitue pas une baie : • une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ; • une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ; • les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre. Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus. 
	BÂTIMENT* Un bâtiment est une construction couverte et close ; il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ; - soit de l'absence de toiture ; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.



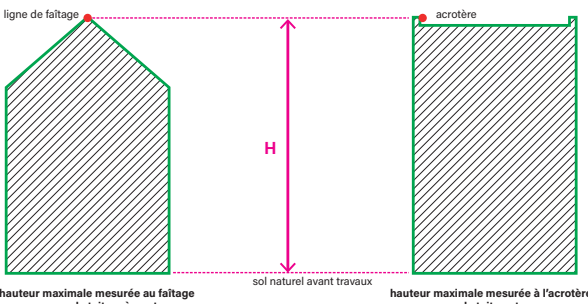
CONSTRUCTION Tout élément bâti destiné à servir d’abri, à protéger des biens individuels ou collectifs, des biens industriels des intempéries.	CONSTRUCTION* Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l’Homme en sous-sol ou en surface. Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d’édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
	CONSTRUCTION EXISTANTE* Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l’ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l’autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (Conseil d’Etat du 15 mars 2006, Ministre de l’équipement, req. N°266.238).
EMPRISE AU SOL L’emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements	EMPRISE AU SOL* L’emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. 



	EXTENSION* L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. 
	FAÇADE* Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.
	FAITAGE Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. 
	GABARIT* Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



	LOCAL ACCESSOIRE* Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.
	PIGNON Un pignon est un mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture. Dans les immeubles même à toit plat, habitude est prise d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs de façade.
	ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE-TERRE Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol. Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes : • son revêtement est perméable ; • sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; • il peut recevoir des plantations. Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques. Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre au travers l'application du CBS.
	HAUTEUR TERRAIN EN PENTE Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.
LIMITES SÉPARATIVES Limites autres que l'alignement d'une voie ou emprise publique et séparant une unité foncière de sa voisine. LIMITES SÉPARATIVES DE FOND DE PARCELLE Limites séparatives situées à l'opposé de l'alignement d'une voie ou emprise publique ou de la voie de desserte privée.	LIMITES SÉPARATIVES* Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

	HAUTEUR* La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.  hauteur maximale mesurée au faîtage en cas de toiture à pente sol naturel avant travaux hauteur maximale mesurée à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
	GARAGE Un garage est un espace clos/couvert destiné exclusivement au stationnement des véhicules de toute nature.
ÉGOUT DU TOIT Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.	ÉGOUT DU TOIT L'égout du toit correspond à l'intersection entre la pente de toiture et le plan vertical de la façade.
	PISCINE Il convient dans ce cas de se référer au lexique national de l'urbanisme selon lequel une piscine est une construction mais pas un bâtiment à savoir un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. l'article R.421_2 d° du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité au titre du présent code les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m². La piscine peut être considérée comme une annexe dès lors que ses dimensions sont réduites et inférieures à la construction principale, et qu'elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Le Conseil d'Etat (CE du 15/04/2016 - N°389045) précise qu'une piscine peut être considérée comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle une ensemble architectural. Donc, si le PLU prévoit la possibilité de réaliser des travaux d'extension, la construction de la piscine est possible. Elle doit être attenante à l'une des façades du bâtiment, reliée à celui-ci par une terrasse, et ne doit pas créer de rupture architecturale. Lorsque ces conditions sont réunies, un abri de piscine qui recouvre le bassin et vient prendre appui sur le bâtiment existant doit être considéré comme une extension de ce bâtiment. Dans le cas contraire, la piscine et son abri sont considérés comme annexes. Aux termes de la jurisprudence, le bassin et la margelle de la piscine constituent un ensemble indissociable (CE n° 272188 – 08/02/2006). Dès lors, le respect des règles d'urbanisme de fond s'apprécie au regard de l'ensemble du projet de piscine : bassin et parties maçonnées l'entourant.

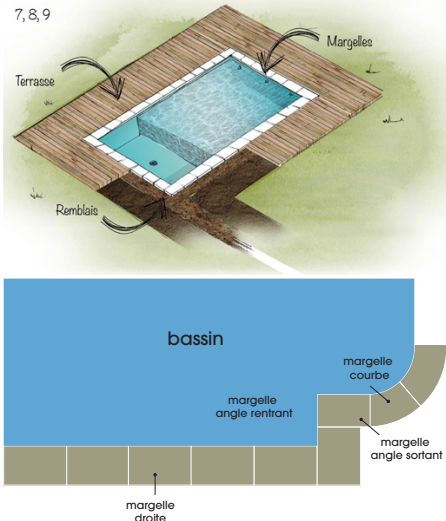
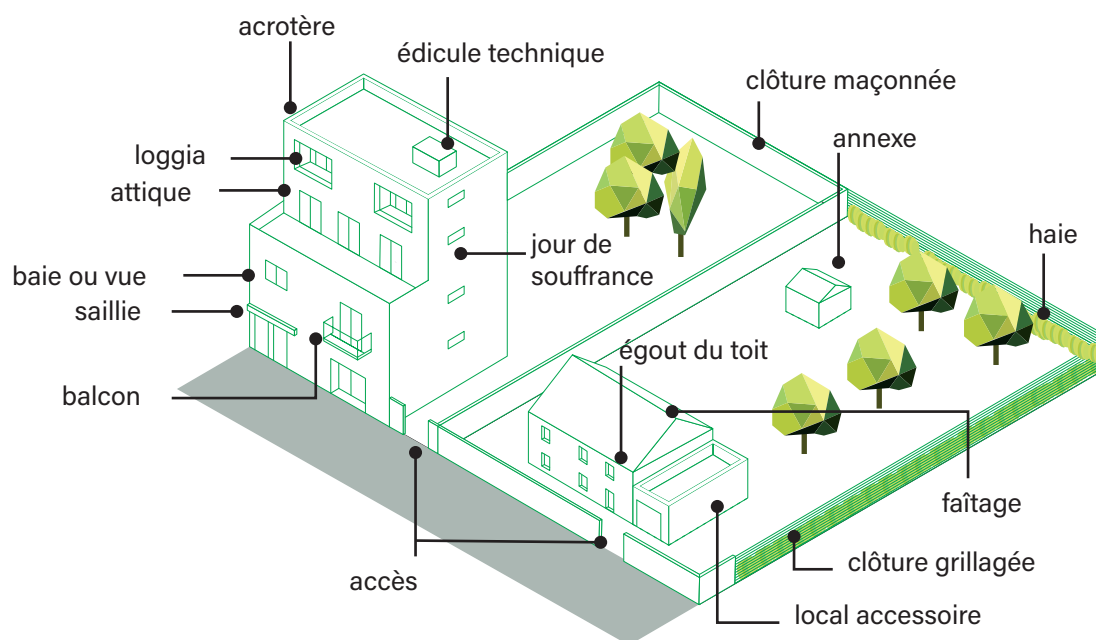
	MARGELLES DE PISCINE Les margelles de piscine sont des bordures, disponibles en différents matériaux, qui entourent directement un bassin de piscine, le plus souvent creusé. On peut les qualifier simplement de « trottoir de piscine » qui permet ainsi aux baigneurs de circuler librement autour du bassin. 
	CLÔTURE Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.
	CLAIRE-VOIE (DISPOSITIFS À) Partie de clôture ou de garde-corps laissant le jour et formée alternativement d'espaces vides et d'espaces pleins.
	VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

schéma de vulgarisation du vocabulaire architectural

Éléments architecturaux et paysagers



02.4.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DES ANNEXES DU PLU (PIÈCE N°6)

En complément des ajustements réglementaires, la présente procédure vient mettre à jour plusieurs annexes du PLU :

- l'annexe 6.5.1 relatif à l'aléa retrait-gonflement des argiles,
- l'annexe 6.5.2 relatif au règlement local de publicité,
- l'annexe 6.5.3. relatif à la DPU fond de commerce.

03

COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

03.1.

L'ABSENCE D'ATTEINTE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Cette partie traite de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan¹ ou du PADD², mais s'attelle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012³, à constater la cohérence avec les orientations du PADD. Cette cohérence doit être recherchée *«[...] dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.»*⁴ Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté.

Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : *« En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit. »*⁵

Nous nous attellerons donc, dans cette partie, à démontrer de la cohérence globale des modifications aux orientations du PADD.

Axes/Orientations du PADD débattu	
Axe 1 : Arpajon, pôle départemental de Cœur d'Essonne Agglomération	Axe 3 : Arpajon, une ville de caractère
1.1. Faciliter l'accès au territoire communal	3.1. Préserver le caractère historique du centre ancien
1.2. Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi	3.2. Préserver le caractère paysager d'Arpajon
1.3. Favoriser le maintien des équipements d'envergure supra communale	3.3. Protéger la biodiversité - réduire l'empreinte environnementale de la ville
1.4. Maintenir et développer les commerces	
Axe 2 : Arpajon, une ville accueillante	Axe 4 : Arpajon, un centre-ville affirmé
2.1. Maîtriser la croissance démographique et maintenir la mixité sociale	4.1. Affirmer le centre-ville commerçant
2.2. Favoriser le développement économique et maintenir un équilibre population active – emplois	4.2. Promouvoir une ville des courtes distances
2.3. Maintenir et développer une offre d'espaces de loisirs pour les habitants et usagers d'Arpajon	
2.4. Maîtriser l'exposition des habitants et usagers aux risques et nuisances	

Au regard **des orientations du PADD débattu**, il apparaît que les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure ne porte pas atteinte au document dans son ensemble.

¹ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'État 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

² Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

³ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

⁴ Conseil d'État, 6^{ème} et 5^{ème} chambres réunies, 30/05/2018, 408068

⁵ Ibid

03.2.

LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES

En application des articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

- les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
- les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM-non concernée) ;
- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports (non concernée),
- le plan climat-air-énergie territorial.

Localement, la commune d'Arpajon est concernée par les documents suivants :

03.2.1.

LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Arpajon se trouve dans le périmètre du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2004. À l'heure de la rédaction de cette présente notice, la PDUIF était en cours de révision.

Le PDUIF actuellement opposable liste 4 prescriptions devant s'imposer aux documents d'urbanisme :

- donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
- prévoir un espace dédié au stationnement du vélo dans les constructions nouvelles ;
- limiter l'espace de stationnement dédié au voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

L'objet propre aux modifications apportées au plan local d'urbanisme de la commune n'ont aucun rapport direct avec la thématique déplacements, exception faite de l'intégration du CCH en ce qui concerne le stationnement des cycles.

03.2.2.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION

La commune d'Arpajon est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Cœur d'Essonne Agglomération approuvé le 12 décembre 2019, qui court sur la période 2020-2025. Ses principales orientations sont :

- organiser un développement résidentiel adapté aux besoins du territoire et de qualité ;
- réhabiliter et maintenir l'attractivité du parc existant ;
- s'assurer des réponses adaptées aux besoins spécifiques des ménages ;
- mettre en place les outils de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Le PLH fait état de 873 logements à réaliser pour la commune d'Arpajon dont 295 logements locatifs sociaux pour la période 2020-2025.

	Objectif de production en logement pour le PLH 2018-2023	Part de la production totale
Arpajon	873	13%
Avrainville	15	0%
Brétigny-sur-Orge	372	6%
Breuillet	467	7%
Bruyères-le-Châtel	291	4%
Cheptainville	10	0%
Égry	206	3%
Fleury-Mérogis	105	2%
Guiberville	88	1%
La Norville	309	4,5%
Le Plessis-Pâté	538	8%
Leuville-sur-Orge	219	3%
Longpont-sur-Orge	760	12%
Marolles-en-Hurepoix	508	8%
Morsang-sur-Orge	90	1%
Ollainville	367	6%
Sainte-Geneviève-des-Bois	328	5%
Saint-Germain-lès-Arpajon	560	9%
Saint-Michel-sur-Orge	24	0%
Villemoisson-sur-Orge	378	6%
Villiers-sur-Orge	95	1,5%

À l'heure de la rédaction de la présente notice :

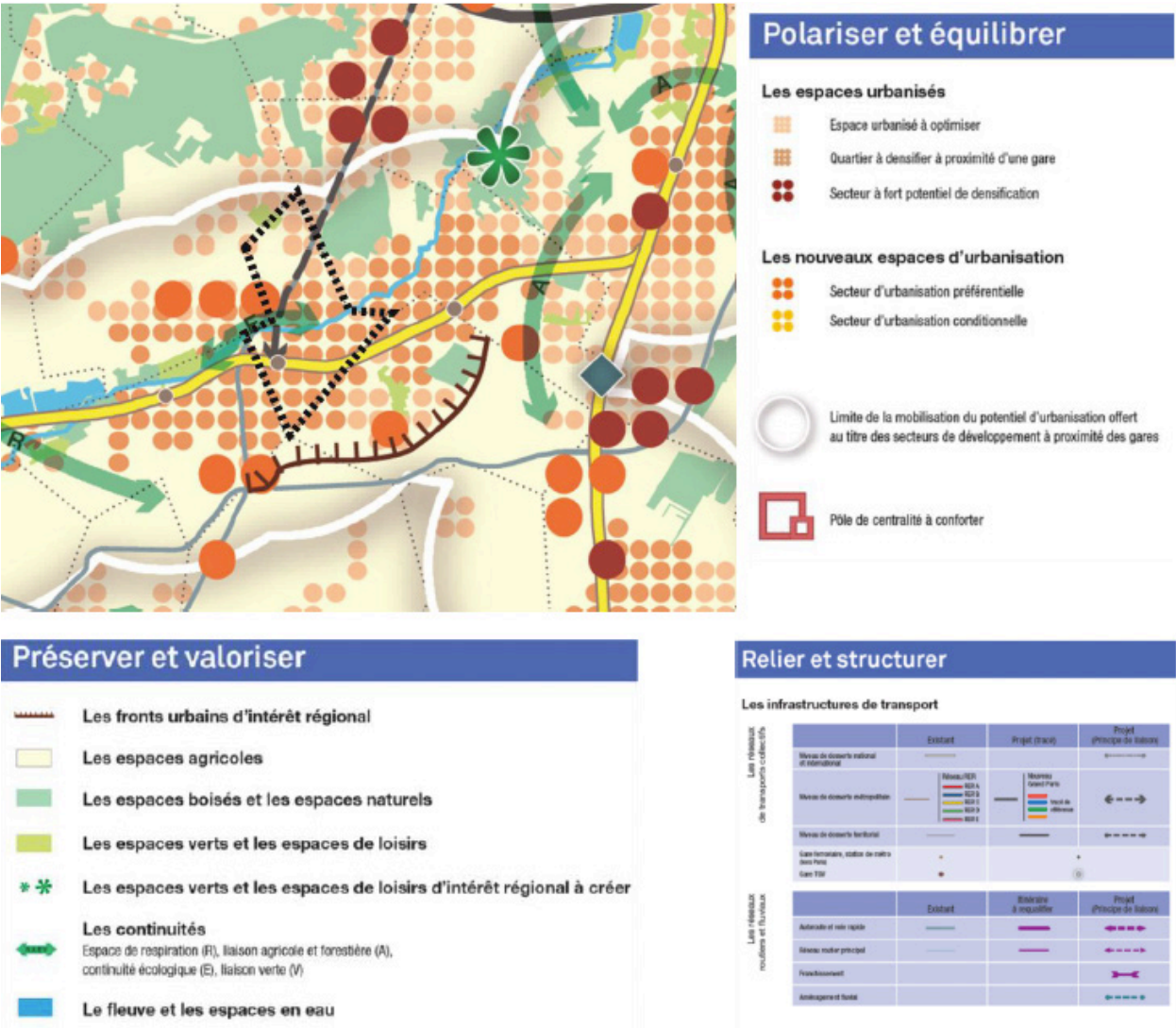
- 882 logements ont été autorisés, soit près de 101% des objectifs du PLH à horizon 2025.
- 305 unités LLS ont été autorisées, soit près de 104% des objectifs du PLH à horizon 2025.

En conclusion, la présente procédure de modification ne remet pas en cause les objectifs de moyens que s'est fixée la commune (et la communauté d'agglomération dans le cadre de son PLH) pour maintenir les 25% de logements sociaux.

De manière générale, **les modifications apportées au plan local d'urbanisme d'Arpajon n'ont aucun impact sur la production de logements.**

03.2.3.
LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Arpajon est concernée par le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.



Extrait de la carte de destination générale du SDRIF au niveau d'Arpajon

Le SDRIF a été mis en révision pour constituer, à terme, le futur SDRIFe. Le document régional est en cours de validation auprès du conseil d'Etat suite à l'approbation au conseil régional du 11 septembre 2024. De fait, n'étant pas encore opposable il ne s'impose pas encore à la présente procédure.

Les ajustements opérés par la procédure de modification ne remettent pas en question les orientations de la carte des orientations réglementaires du SDRIF, le zonage n'ayant pas évolué, exception faite du secteur Nt dont les emprises sont également compatibles avec l'identification d'espaces verts et d'espaces de loisirs.

En outre, à l'égard des orientations prises par le SDRIF, il convient de justifier que les PLU donnent des objectifs de moyens pour justifier :

- de l'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés existant en 2013,
- de l'accroissement de la densité des espaces d'habitat en 2013.

La commune d'Arpajon est soumise à une augmentation de 15% puisqu'elle possède une gare sur son territoire.

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

Données à mobiliser Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; chacun de ces chiffres est rapporté à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013.

Calcul de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHumaine_{2013} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2013 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHumaine_{2030} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2030 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(DensitéHumaine_{2030} - DensitéHumaine_{2013}) / DensitéHumaine_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Détail des chiffres pour 2013:	Ratio SDRIF
Densité humaine des espaces urbanisés en 2013 (données : refter IAU)	85,7

Ainsi, la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existants est de 85,7. L'objectif de majoration de 15% doit conduire la commune à obtenir une densité humaine de 98,5.

Détail des chiffres pour 2024:

A l'heure de la procédure de modification de droit commun, la commune a réalisé, depuis 2013, 831 logements entre 2013 et 2021 (base insee) + 265 logements entre 2022 et 2024, soit 1096 logements. Sur la base de 2,03 personnes par ménage (au sens des données de l'Insee 2021), ces 265 nouveaux logements représentent potentiellement près de 267 habitants supplémentaires. Ainsi, en recalant les chiffres avec les données Insee de 2021, cela représente pour 2024 environ 11 548 habitants (11281 + 267).

	Ratio SDRIF
Population estimée 2024	11 548
Emplois 2021 (INSEE)	5649
Superficie des espaces urbanisés (refter- IAU 2013)	188
Densité humaine des espaces urbanisés en 2024	91,5

Ainsi, il apparait que la commune réponde en 2024 à 45,2% des obligations de majoration de 15% de la densité humaine des espaces urbanisé, : **accroissement de la densité humaines des espaces urbanisés 2013-2024 = +6,8%** à six ans avant l'échéance fixé par le document régional.

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

Données à mobiliser Dans les espaces d'habitat en 2013, les logements sont dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; Ces chiffres sont rapportés à la superficie des espaces d'habitat en 2013.

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2013} = \frac{\text{Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2030} = \frac{\text{Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité moyenne des espaces d'habitat s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(\text{DensitéHabitat}_{2030} - \text{DensitéHabitat}_{2013}) / \text{DensitéHabitat}_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Détail des chiffres pour 2013 :

	Ratio SDRIF
Densité des espaces d'habitat en 2013 (données : refter IAU)	39,90

Ainsi, la densité des espaces d'habitat en 2013 est de 39,90. L'objectif de majoration de 15% doit conduire la commune à obtenir une densité des espaces d'habitat de 45,8.

Détail des chiffres pour 2024 :

A l'heure de la procédure de modification de droit commun, la commune a réalisé, depuis 2020, 265 nouveaux logements. Sur la base des 5981 logements selon l'INSEE en 2021 sur la commune, le parc 2024 composé de 6246 logements (5981+265).

	Ratio SDRIF
Logements 2024	6 246
Superficie des espaces d'habitat (refter- IAU 2012)	128,90
Densité des espaces urbanisés en 2024	48,45

Ainsi, il apparaît que la commune répond déjà en 2024, aux obligations de majoration de 15% de la densité des espaces d'habitat : **accroissement de la densité des espaces d'habitat 2013-2024 = +21,4%**.

En ce sens, les ambitions de modération des droits à construire au sein de la zone Ubp de la présente modification s'inscrivent dans un contexte d'atteinte et même de dépassement des objectifs du SDRIF. Le nombre de logements devant être accueilli dans les espaces urbanisés à l'horizon de 2030 a été évalué à 974 unités (extrait du rapport de présentation). Depuis 2013, le nombre de logements réalisé sur le territoire est de 1096 en 2024, soit 112% des objectifs du SDRIF.

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Arpajon ne contrarie aucune des orientations du SDRIF, notamment parce qu'il ne réduit pas les possibilités de densification et qu'il ne réduit pas de zones agricoles, naturelles ou d'espaces protégés (pas de consommation d'espace ou d'atteinte de la biodiversité).

03.2.4

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION

Le SCoT a été approuvé le 12 décembre 2019 en Conseil communautaire. Tous les 6 ans, les résultats du SCoT seront analysés et débattus par les élus. Depuis le 11 juin 2020, tous les éléments du SCoT sont exécutoires. Le SCoT de l'agglomération met en avant 4 axes majeurs :

- 1. Vivre dans une Agglo entre ville et campagne**
- 2. Vivre dans une Agglo qui relève les défis des transitions**
- 3. Vivre dans une Agglo qui promeut les projets innovants et fédérateurs**
- 4. Vivre dans une Agglo actrice de la région Île-de-France**

Les éléments apportés par le PLU ne remettent pas en question la compatibilité du PLU à l'égard du SCot de la CDEA. Au contraire, certains ajustements constituent des avancées positives :

DOO du SCot	Réponses apportées par la procédure
Axe 1 Objectif 3.3 - renforcer la trame verte et bleue - rechercher des continuités écologiques fonctionnelle	Le renforcement des coefficients de pleine-terre au sein des zones urbaines du PLU, tout comme le plafonnement des emprises bâties et donc imperméables en zone Ud, viennent contribuer, à leur échelle, au renforcement de la trame verte intra-urbaine.
Axe 2 Orientation 1 - améliorer les performances environnementales du territoire	La modification affiche dorénavant clairement les règles visant à améliorer la performance énergétique des constructions. Plusieurs règles sont ainsi mises en place : • ajout de l'article 14 des dispositions générales informant des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions, • ajout de l'article 16 des dispositions générales informant des dérogations aux règles du PLU pour permettre l'isolation des bâtiments, • rédaction des dérogations permettant de répondre à l'article 16 évoqué ci-dessus dans les articles 6,7 et 10 des zones du PLU.
Axe 2 Orientation 2 - améliorer la gestion durable de la ressource en eau	La redéfinition des espaces de pleine terre devrait contribuer à un meilleur traitement des eaux pluviales en diminuant l'imperméabilisation des sols par rapport au document opposable et en favorisant l'infiltration à la parcelle.

03.2.5

LE PLAN CLIMAT AIR-ÉNERGIE TERRITORIAL DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION

Le PCAET de l'agglomération a été approuvé le 26 juin 2024

Le PCAET de l'agglomération repose sur 7 axes majeurs :

- 1. Favoriser les mobilités vertes**
- 2. Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments**
- 3. Développer les énergies renouvelables**
- 4. Renforcer l'éco-responsabilité des services publics**
- 5. Poursuivre la transition agricole et alimentaire**
- 6. Agir en faveur de l'économie circulaire**
- 7. Préserver la biodiversité du territoire et s'adapter aux changements climatiques**

Les éléments apportés par la modification du PLU ne remettent pas en question la compatibilité du PLU à l'égard du PCAET. Dans le cadre de la procédure, l'amélioration énergétique des bâtiments a mieux été prise en compte, comme cela a été développé dans la partie 03.2.5.



04

MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER À L'ISSUE DES CONSULTATIONS LÉGALES RELATIVES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre de la notification aux personnes publiques associées et de l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 mars au 19 mars 2025, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions avec un avis favorable.

Dans son rapport, avis et conclusions motivées rédigé en date du 16 avril 2025, la commissaire enquêteur a formulé un avis favorable à la présente procédure de modification du PLU d'Arpajon.

Celle-ci a exprimé trois recommandations :

- augmenter l'obligation d'espace perméable dans la zone UA de 10 % à 20 % ;
- prévoir une préservation accrue des alignements des arbres afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
- recommande un PVAP(plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) afin de préciser au mieux les termes d'exigence des travaux et mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Outre le fait qu'il s'agisse de simples recommandations, la mairie d'Arpajon a justifié sa position lors du procès-verbal de synthèse adressé au commissaire-enquêteur qui est rappelée ci-après :

- la procédure a introduit 10% d'espaces perméables dans la zone UA ce qui constitue une avancée notable, d'autant que le parcellaire est souvent laniéré et de petite taille. Il faut également préciser que la traversée des cours d'eau constitue une opportunité d'îlot de fraîcheur que toutes les communes n'ont pas. Sur la notion d'insuffisance, il convient de préciser que la commune doit assurer une augmentation significative de la densité à horizon 2040 (cf prochain SDRIFE) alors que parallèlement elle ne pourra plus artificialiser son territoire. Pour rappel, la ville est tenue, à terme, de s'inscrire en compatibilité avec les documents régionaux ;
- l'augmentation du nombre d'alignements d'arbres à protéger n'a pas été prévue dans la procédure. Cette recommandation implique un travail spécifique qui n'est pas possible de mener au stade la procédure ;
- le PVAP est une procédure totalement décorrélée du PLU. Néanmoins, la commune envisage de finaliser les travaux du PVAP qui ont malheureusement été interrompus, indépendamment de la volonté de la ville.

Pour les deux premiers points, la révision prochaine du PLU pour tenir compte du futur schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIFE) sera l'occasion de mettre à plat la notion de pleine-terre et de l'artificialisation.

Il n'y a donc pas lieu de procéder à des amendements aux pièces du dossier telles qu'elles ont été versées dans le cadre de l'enquête publique.

À noter qu'aucune remarque n'a été adressée par les PPA consultées.

En conclusion, s'agissant des remarques développées ci-avant, les pièces du PLU n'ont pas été modifiées.

05

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

La présente modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Arpajon entraîne l'évolution des pièces suivantes :

- la pièce n°3 : les orientations d'aménagement et de programmation ;
- la pièce n°4 : règlement écrit ;
- la pièce n°5 : règlement graphique ;
- la pièce n°6 : le dossier des annexes du PLU..

Les autres pièces demeurent inchangées.





ANNEXES

délibération du conseil municipal engageant la prescription de la
procédure de modification de droit commun du PLU d'Arpajon



VILLE
D'ARPAJON

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 7 DECEMBRE 2022

DÉLIBÉRATION n° 2022-100 du 7 décembre 2022

OBJET : Lancement d'une procédure de modification de droit commun du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

Nombre de conseillers en exercice : 33 Présents et représentés : 32 Absent(s) excusé(s) : 1 Date de la convocation : 1er décembre 2022 (Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)	L'An deux mille vingt-deux le sept décembre, le Conseil Municipal de la Ville d'Arpajon dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace Concorde en salle Cézanne, sous la Présidence de Monsieur Christian BERAUD, Maire. <u>ÉTAIENT PRÉSENTS :</u> M. BERAUD, Mme TAUNAY, M. FICHEUX, Mme KRIMI, Mme BRAQUET, M. LEVALLET, Mme ALMEIDA, M. DUBOIS, Mme COMTE, M. FOURNIER, Mme TOHON, M. LE STER, Mme LEBEAULT, M. BAC, Mme DE CARVALHO, M. KERVRAN, M. EMMENECKER, Mme CAZER, M. GOURTAY, Mme LE MAÎTRE, M. JARNOUX, Mme PERDEREAU, M. DANIEL, Mme COSSIC, Mme GUEDON, M. CORNET, Mme PERRON <u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</u> M. CRUZILLAC par M. LEVALLET, Mme JANIN par Mme ALMEIDA, M. LANSADE par M. FOURNIER, Mme TALLEC par M. FICHEUX, Mme BLANC par Mme PERRON <u>ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :</u> Mme PREVIDI
--	--

Mme ALMEIDA est nommée Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DÉLIBÉRATION n°2022-100 du 7 décembre 2022

OBJET : Lancement d'une procédure de modification de droit commun du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune d'Arpajon a été approuvé par délibération du conseil municipal n°2019-76 du 25 septembre 2019 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme et par la délibération n°2020-78 du 23 septembre 2020 relative à la prise en compte des observations émises par le préfet sur le projet approuvé.

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. A travers ce document, la commune d'Arpajon a souhaité affirmer sa position en tant que pôle départemental de Cœur d'Essonne Agglomération au travers du développement économique, de l'emploi, de l'habitat, des équipements d'envergure supra-communale et du centre-ville sans oublier la nécessaire préservation du caractère historique du centre ancien et de l'écriture paysagère d'Arpajon.

L'objectif de la modification de droit commun est de réaffirmer les grands principes posés par le PADD. Afin de garantir l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD, il est proposé de modifier le règlement.

Les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le champ de la révision mais dans celui de la modification de droit commun au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'objet de la modification vise à ajuster les dispositions du règlement et du plan de zonage, notamment au regard des projets à venir mais aussi pour corriger des erreurs matérielles. Elle a aussi pour objectif de créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour « l'entrée nord de la ville » de la commune.

Il est proposé au conseil municipal d'autoriser le lancement d'une procédure de modification de droit commun.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

VU le Code de l'Environnement,

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU sa délibération n°2019-76 du 25 septembre 2019 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme,

VU sa délibération n°2020-78 du 23 septembre 2020 relative à la prise en compte des observations émises par le préfet sur le projet approuvé,

VU l'avis de la Commission d'urbanisme en date du 1^{er} décembre 2022,

CONSIDÉRANT qu'il est à ce jour nécessaire de lancer une procédure de modification de droit commun du Plan Local de l'Urbanisme pour réaffirmer les grands principes posés par le PADD révisé en 2019 et créer une OAP « Entrée de Ville Nord »,

CONSIDÉRANT les erreurs matérielles présentes dans le règlement,

CONSIDERANT les projets à venir sur la commune d'Arpajon,

CONSIDERANT que la modification du PLU doit être envisagée selon la procédure de modification de droit commun avec enquête publique,

CONSIDERANT que la délibération sera 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 (article L. 153-48 du Code de l'urbanisme) ;

CONSIDERANT que la délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R. 153-20 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que la délibération sera tenue à la disposition du public ainsi que le dossier relatif à cette modification, au siège de la mairie, aux jours et heures habituelles d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré,

AUTORISE le lancement d'une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2019 et modifié le 23 septembre 2020.

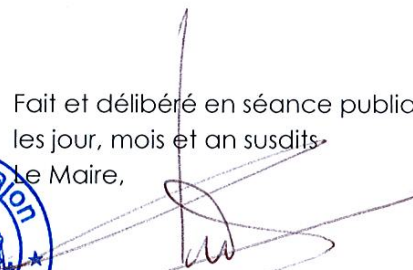
INVITE Monsieur Le Maire, ou l'adjoint délégué, à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

Adoptée à l'unanimité

Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Le Maire,
Christian BERAUD.



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


Christian BERAUD.

