

CHAPITRE II – LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de Villecresnes.

- L'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires. Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »

- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment (PAC du 6 août 2009) : les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme ; la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de Villecresnes..

1 : Les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme

- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

- L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

*

* *

2 : Le Schéma Directeur Régional approuvé le 26 avril 1994

- Le Schéma Directeur de la Région Île de France

... Les prescriptions les plus importantes du SDRIF.

a - Pour les bois et forêts SDRIF p 55

L'intégrité des bois et forêt sera assurée (...)

Les tracés des grands ouvrages devront, dans la mesure du possible, éviter les espaces boisés. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait que leur impact soit limité notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement forestier et par le rétablissement d'une continuité forestière satisfaisante.

Leurs lisières seront protégées

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêt de plus de 100 hectares sera proscrite.

La protection des espaces forestiers situés aux confins de la couronne rurale doit être confortée. La désaffectation d'une partie de ces espaces forestiers ne sera admise que si elle contribue à simplifier les limites des dits espaces dans un objectif de protection forestière et ne portent pas une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages.

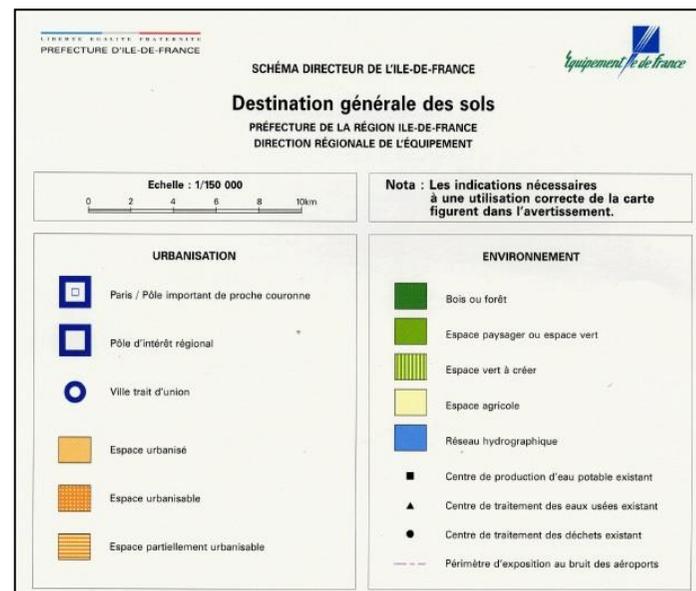
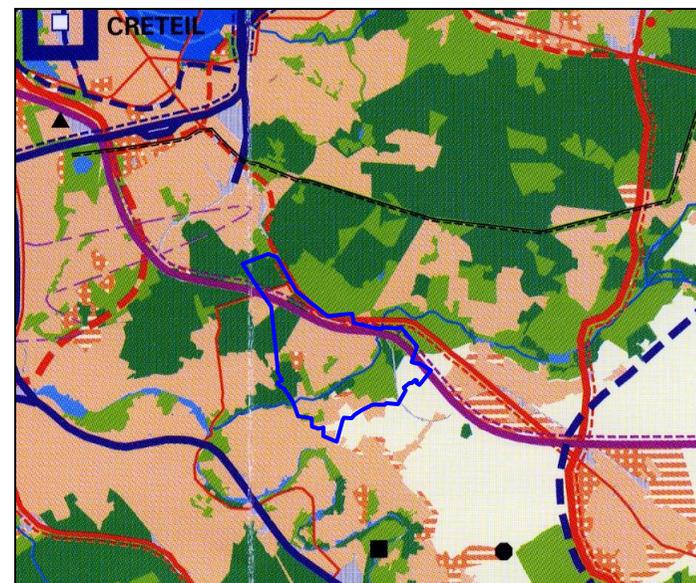
Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie forestière au moins égale, attenante au massif forestier.

Leur fréquentation par le public sera organisée

Une proportion suffisante de forêts périurbaines doit être ouverte au public : dans ce but, seront encouragés :

- les conventions d'ouverture au public passées entre les collectivités locales et les propriétaires de forêts ;
- l'extension, par acquisition, des forêts publiques ;
- la création de nouveaux espaces boisés, particulièrement dans les secteurs carencés de la zone agglomérée, tels les sites de redéploiement économique et urbain, devra revêtir un caractère prioritaire pour les collectivités concernées ;
- les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice d'activités sportives et culturelles seront admis sous réserve :

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;
- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.



b - Pour les espaces paysagers SDRIF p 57

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Le développement urbain devra respecter les franges de forêt ainsi que les espaces paysagers et agricoles de continuité entre les massifs boisés qui permettent leurs liaisons écologiques et fonctionnelles.

Il devra également respecter les sites de vallées qui devraient faire l'objet dans les documents d'urbanisme, d'une attention particulière permettant la préservation des milieux sensibles (milieux humides, marais, zones agricoles périurbaines, faisant effet de coupure ou comptant dans l'effet de site). Le cas échéant, des actions de reconquête, visant notamment les marais, étangs, bras morts de rivières et autres zones humides devraient être prévues.

Les limites de plateau et de coteau devront rester lisibles et donc non urbanisées.

L'agriculture est très présente dans ces sites à haute qualité paysagère. La valeur de ces sites remarquables ne saurait néanmoins s'opposer à l'indispensable évolution de l'activité agricole, laquelle doit être confortée par :

- la liberté dont disposent les exploitants de choisir leurs types de cultures et de pratiques culturelles,*
- la possibilité d'adapter les bâtiments existants et de créer les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui seront autorisés sous réserve qu'ils respectent les qualités des sites et du milieu, tant par leur implantation que par leurs caractéristiques architecturales.*

Dans les espaces paysagers pourront toutefois être autorisés les golfs sans accompagnement immobilier, ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.

Les documents d'urbanisme pourront également y admettre des bases récréatives, des équipements sportifs et des équipements d'accueil des promeneurs, sous réserve :

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;*
- qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;*
- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.*

c - Pour les zones agricoles SDRIF p 61

La pérennité de l'usage agricole de ces espaces sera affirmée.

Le caractère intangible de ces espaces à l'intérieur de leurs limites historiques et naturelles s'appuyant sur des éléments géomorphologiques sera garanti. Les usages autres que ceux liés à l'agriculture seront limités. C'est ainsi que pourront être autorisés :

- des golfs sans accompagnement immobilier,*
- ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants ; leur implantation ne devra pas nuire à la compétitivité agricole.*

Les parties des Zones d'Aménagement Différées portant sur des espaces agricoles pourront être généralement levées.

L'adaptation de l'appareil productif sera organisée

L'adaptation de l'agriculture devra y être possible, mais non le changement d'affectation des sols, sauf au profit de l'environnement ou de la forêt sous forme d'espaces boisés classés.

Les aménagements et les constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole seront autorisés en continuité avec le bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les infrastructures de transport nouvelles ne doivent pas compromettre un accès aisé et rapide des exploitants agricoles aux industries alimentaires d'amont et d'aval.

Les bourgs, villages et hameaux doivent pouvoir évoluer

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Il convient de veiller à ce que l'urbanisation ne se développe pas le long des infrastructures de contournement de ces bourgs et villages.

L'extension des zones "urbanisables" doit être programmée.

Il serait souhaitable que l'impact des projets d'urbanisation sur l'économie agricole locale soit étudié.

Au sein des espaces partiellement urbanisables localisés par le Schéma Directeur, il convient de déterminer, après concertation avec les instances agricoles, les espaces agricoles qui doivent changer d'affectation suivant les principes suivants :

- . les prélèvements sur les terres exploitables seront limités à l'indispensable,*
- . il conviendra d'épargner les meilleures terres ;*
- . il faudra garantir, si possible, la compacité des exploitations. L'existence d'un ensemble d'exploitations formant un espace de taille suffisante compte tenu de l'activité exercée est nécessaire ; à titre indicatif cette masse critique est de :*

- au moins 2 000 hectares pour une agriculture de plaine*
- au moins 300 hectares pour une agriculture spécialisée*
- au moins 50 hectares pour une agriculture de serres.*

Le "front urbain" doit être géré

Ainsi qu'il sera exposé au chapitre 4, dans les espaces partiellement urbanisables, la "consommation" des espaces agricoles sera limitée puisque les collectivités locales devront les maintenir dans leur vocation initiale à concurrence de 40% dans les départements de la grande couronne et 20% dans les départements de proche couronne. Elle sera également progressive comme indiqué au chapitre 4.

C'est pourquoi il est recommandé de définir les étapes de cette urbanisation ainsi que d'appuyer cette avance du bâti sur des césures claires (topographies du terrain, routes, rivières, etc.).

Cette gestion pourra être notamment assurée par des jardins familiaux, des terrains de sports, des golfs, des fermes pédagogiques, etc. ainsi que par le maintien de secteurs de maraîchage afin de participer à la desserte en produits primeurs de la zone urbaine.

Le développement d'ouvrages d'art appropriés pour le franchissement des infrastructures par les engins agricoles devra être prévu ainsi que des voiries adaptées (travaux agricoles, approvisionnement, collecte) dans un souci de rationalisation et de sécurité du trafic routier.

d - Les espaces partiellement urbanisables SDRIF p 103 (ch. 4.3)

D'ici 2003 les schémas directeurs locaux devront avoir fait apparaître la localisation :

1° - des espaces maintenus au moins jusqu'en 2015 dans leur usage actuel, généralement naturel ou agricole, à hauteur de 40% de la surface des espaces partiellement urbanisables en grande couronne et de 20% à Paris et dans les départements de la proche couronne.

2° - des espaces maintenus, dans une première étape, dans leur usage actuel, généralement naturel ou agricole, mais ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation ultérieurement, à hauteur d'au plus 30% de la surface des espaces partiellement urbanisables, en grande couronne et d'au plus 40 % à Paris et dans les départements de la proche couronne.

3° - des autres espaces, qui devront avoir été ouverts à l'urbanisation avant 2003, à hauteur d'au moins 30% de la surface des espaces partiellement urbanisables en grande couronne et d'au moins 40% à Paris et dans les départements de la proche couronne.

D'ici 2015, les schémas directeurs locaux devront avoir ouvert à l'urbanisation la totalité des espaces définis en 2° et 3°. Ces différents pourcentages seront appréciés à l'échelle du périmètre de chaque schéma directeur local.

NOTA : il n'y a pas de schéma directeur local ni de schéma de cohérence territoriale.

*
* *



Pour information : projet de SD-RIF révisé. Noter principalement la continuité écologique identifiée en limite Ouest de la commune.

| Vocation urbaine | | Vocation naturelle | |
|--|--|---|--|
| espace urbanisé à optimiser | | espace agricole | |
| secteur de densification préférentielle | | espace boisé ou naturel | |
| secteur d'urbanisation préférentielle | | espace de loisirs | |
| secteur d'urbanisation conditionnelle | | espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public | |
| pôles de centralités à conforter hors agglomération centrale | | espace en eau | |
| front urbain d'intérêt régional | | continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir | |
| | | continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer | |

3 : Autres contraintes réglementaires

Dans sa lettre du 6 août 2009, le préfet du Val-de-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme :

• En substance, les principaux éléments à retenir sont les suivants :

- Page 5 : 7,8 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2008. Objectif triennal 2008 – 2010 fixé à 64 logements sociaux. 9 places d'hébergement à créer au titre de la loi DALO. Pour les gens du voyage : 8 places à créer parmi les 66 préconisées par la Région ou 6 places pour répondre aux besoins du département, soit 450 places (à l'échelle du Val-de-Marne).

- Page 7 : Un périmètre de protection modifié a été proposé pour l'Eglise Inscrite. Un autre PPM pourra être envisagé pour le château de Gros Bois. Maintenir la vallée du Réveillon en zone verte.

- PAC complémentaire de la Préfecture, en date du 19 août 2009 : Transmission d'un porter à la connaissance de la DIREN, en date du 4 août 2009 : prescriptions et recommandations portant sur tous les thèmes environnementaux : eau, faune, flore, paysages, risques naturels, etc. L'accent est mis sur la nécessité d'évaluer les incidences du P.L.U sur l'environnement.

• Servitudes d'utilité publique

- Monument historique classé ou inscrit. Code : AC1

• Eglise Notre Dame Inventaire. MH. : 21 janvier 1987 S.T.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes. **NOTA : un périmètre de protection modifié est approuvé, selon la délimitation présentée ci-contre.**

- Périmètre de protection du monument historique : zone de 500 m. Code : AC1 - 500

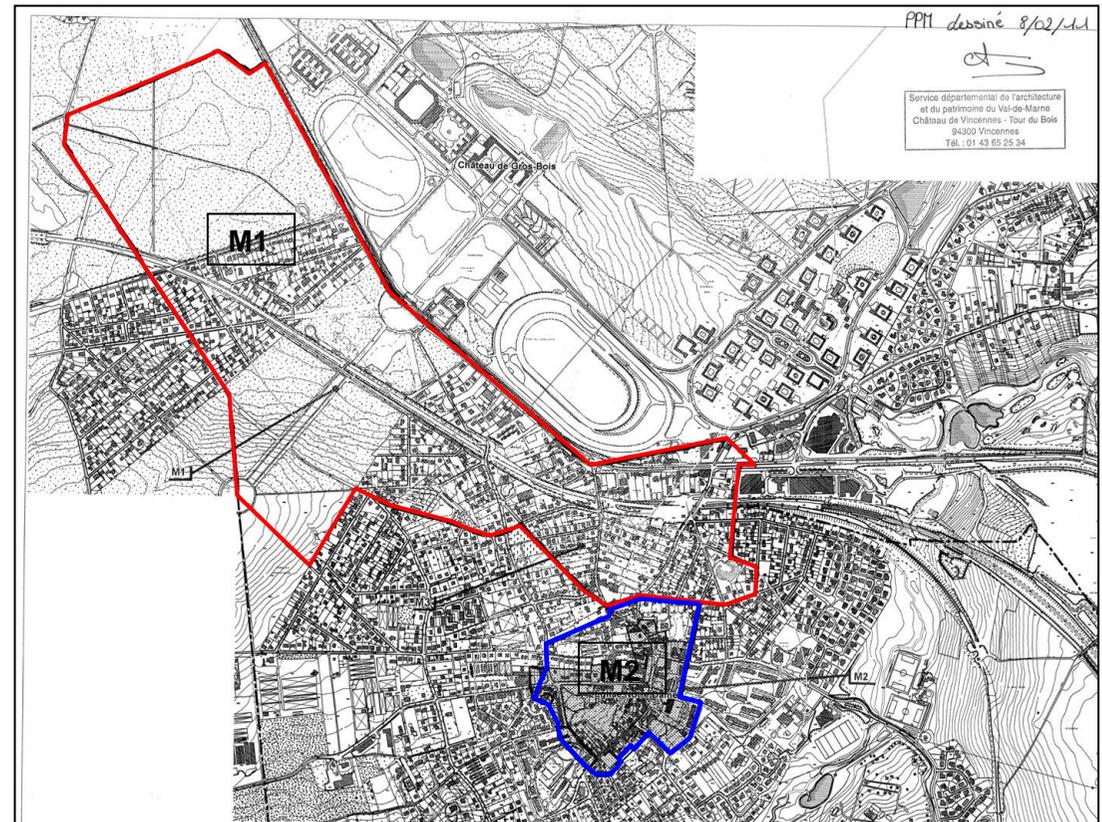
• Château de Gros-Bois (Boissy-Saint-Léger) loi du 31/12/1913 - Cl. MH. : 1er avril 1948 S.T.A.P ;

• Communs du Château de Gros- Bois (Boissy-Saint-Léger) loi du 31/12/1913 - Inv. MH. : 15 juillet 1964 S.T.A.P

• Eglise Notre Dame(Villecresnes) loi du 31/12/1913 - Inv. MH. : 21 janvier 1987 S.T.A.P ;

• Parc du Château de Gros-Bois : terrain (Boissy-Saint-Léger) loi du 31/12/1913 - Cl. MH. : 1er avril 1948 S.T.A.P –

• **Grille d'entrée avec ses deux pavillons - château de Gros-Bois** (Boissy-Saint-Léger) loi du 31/12/1913 - Cl. MH. : 1er avril 1948 S.T.A.P.



- Servitude aéronautique de Dégagement. Code : T5 aéroport d'Orly Décret du 5 juin 1992 DGAC/DAC-nord service urbanisme.
 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz. Code : I3 Santeny-Mandres-les-Roses arrêtés du 25 avril 2007(DUP), 16 octobre 2007(application) Grt GAZ de France.¹
 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques. Code : I4 Epinay-Jonchère DUP du 04/07/1972 RTE
 - Servitudes relatives aux chemins de fer. Code : T1 Zone ferroviaire loi du 15 juillet 1845 (police des chemins de fer), article 6 décret du 30 octobre 1935 modifié. RFF.
 - **Servitudes relatives aux forêts relevant du régime forestier. Code A1 : Forêt domaniale de la Grange.**
- Prévention des risques :
 - Prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles (la commune présente des zones d'aléa sur une partie du territoire - [un PPRMT est approuvé – plan de prévention contre le risque de mouvements de terrains](#)).
 - Prise en compte du risque inondation : des zones inondables sont aussi imputables au cours d'eau du Réveillon, mais celles-ci n'ont pas été cartographiées.
 - Classement bruit : Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte les arrêtés préfectoraux suivants :
 - ARRÊTE N° 2002/06 du 3 janvier 2002 : classement des infrastructures de voirie nationales.
 - ARRÊTE N° 2002/07 du 3 janvier 2002 : classement des infrastructures de voirie départementales.
 - ARRÊTE N° 2002/08 du 3 janvier 2002 : classement des voies ferrées et transports en commun en site propre.
 - La loi Barnier : (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 2 février 1995)

Cet article, dans sa nouvelle rédaction issue de la "Loi Barnier", est entré en vigueur depuis le 1er janvier 1997, il tend à garantir la qualité des entrées d'agglomérations. Les justifications du P.L.U. par rapport à cette loi sont exposées dans la suite du rapport.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



¹ Les canalisations de transport de matières dangereuses présentent un risque potentiel et sont réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Des contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Des restrictions de construction ou d'installation peuvent être déterminées, en application de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

- La circulaire d'application de cet article de loi (n° 96 - 32, du 13 mai 1996) donne diverses instructions aux services de l'Etat quant aux objectifs et aux modalités de mise en œuvre.

Cette circulaire traite successivement des objectifs (introduction), du champ d'application territorial de l'article L.111-1-4, des conditions de la constructibilité, de l'inconstructibilité des marges de retrait et de l'entrée en vigueur de la loi. Au chapitre des "conditions de la constructibilité", la circulaire aborde les questions de l'élaboration d'un projet urbain et de la traduction d'un projet d'aménagement dans un document d'urbanisme.

- Les principaux thèmes à traiter dans un projet urbain, la méthodologie à suivre, au regard de cette circulaire, sont les suivants :
 - il s'agit de conditionner l'urbanisation des entrées de ville à une réflexion globale sur la qualité des espaces et leur relation à l'environnement ;
 - il est recommandé d'organiser un partenariat (communes concernées, état, collectivités locales, acteurs privés, propriétaires) et d'encourager les démarches intercommunales ;
 - la démarche "projet urbain" devra procéder à : un diagnostic finalisé du site ; une définition de sa vocation ; un choix quant aux modalités de réalisation (acteurs, échéanciers ...) ; un choix pour les solutions opérationnelles (notamment quant aux paysages).

Les critères de qualité sont appréciés par rapport : aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale (identité, matériaux, couleurs et formes), à la qualité de l'urbanisme et des paysages (liaisons aux quartiers existants, mixité des fonctions, qualité des espaces publics).

Cette problématique concerne ici la RN 19 et les « dents creuses », plus ou moins étendues, que comporte le linéaire construit, mais il s'agit en l'espèce de terrains qui ne sont pas « en dehors des espaces urbanisés » de Villecresnes.

- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Yerres : (approuvé par arrêté interpréfectoral du 13 octobre 2011).

3.3.2. Objectif 3.2 : Gérer les eaux pluviales, prévenir le ruissellement et en limiter les impacts. Les eaux de ruissellements peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Préconisation 3.2.1 :

Traiter la problématique des inondations selon une logique amont-aval et réaliser des zonages pluviaux à une échelle hydrographique cohérente (échelle intercommunale). La problématique du ruissellement ne peut être gérée à l'échelle de la commune, mais doit être traitée préférentiellement à l'échelle du bassin versant, par l'intermédiaire de schémas de gestion des eaux pluviales intercommunaux. C'est l'objet de la préconisation 2.6.3. Il sera par ailleurs nécessaire d'étudier l'impact cumulé du ruissellement sur l'ensemble du bassin versant et d'évaluer les impacts hydrauliques des mesures de protection afin de connaître le niveau de risque avant et après

aménagement selon l'article R214-6 du code de l'environnement. Il sera également nécessaire de faire émerger des maîtres d'ouvrage pour réaliser ces schémas intercommunaux ; les zonages définis seront ensuite déclinés à l'échelle communale.

Préconisation 3.2.2 :

Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle. Pour tout IOTA (installation, ouvrage, travaux, activité) nouveau ou lors d'extension de projet existant, l'objectif est de limiter les débits rejetés. Le débit de fuite maximum est déterminé par le dernier zonage pluvial mis à jour.

En l'absence de zonage, le débit de fuite sera déterminé en fonction du fonctionnement hydrologique et hydraulique et des contraintes géologiques sur le site et à l'aval du point de rejet, ainsi qu'en fonction du risque d'inondation à l'aval. Par défaut, en l'absence d'étude ou de zonage, il sera limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Préconisation 3.2.3 :

Réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers. Une sensibilisation sera assurée par la CLE en phase de mise en oeuvre, présentant toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

La mise en place de la taxe pour la gestion des eaux pluviales urbaines aux termes de la Loi Grenelle 2 sera également étudiée par les collectivités compétentes dans la gestion des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique ou économique de l'infiltration, notamment en cas d'aléa argile fort et moyen (voir carte n°41 de l'atlas cartographique), les débits seront différés ou l'infiltration devra se faire à l'aide d'un puits d'infiltration dont la base devra être à 1m de toute nappe phréatique. Par ailleurs un Plan de prévention des risques liés à la présence d'argile est en cours d'élaboration dans le département du Val-de-Marne.

Préconisation 3.2.4 :

Afin d'assurer la pérennité des ouvrages de stockage, d'infiltration et de réutilisation des eaux pluviales, ils devront être contrôlés suite à leur mise en place et entretenus.

Préconisation 3.2.5 :

Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme. Afin d'être compatible avec l'objectif de réduction du ruissellement pluvial, les communes intégreront les zonages pluviaux réalisés par sous bassins versants ou par périmètre hydrologique cohérent dans les documents d'urbanisme.

Préconisation 3.2.6 :

Réduire le ruissellement sur les secteurs agricoles par la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur les zones agricoles soumises à un risque d'érosion par ruissellement : mise en place de couverts herbacés, mares, fossés, plantation de haies perpendiculairement à la pente des terrains, techniques culturales simplifiées, sens de travail du labour perpendiculaire à la pente.

Les masses d'eau HR100 et HR101 et les masses d'eau petits cours d'eau associées, en tête de bassin, sont les plus sensibles à cette problématique et devront faire l'objet de ces aménagements en priorité. Il sera encouragé d'entretenir et restaurer les éléments fixes du paysage : mares, fossés, haies, bosquets. De nouveaux éléments tels que des mares pourront également être mis en place pour retenir l'eau sur la pente, sous réserve d'autorisation.

B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Ont été retenus comme objectifs prioritaires à l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme : (délibération du 28 mars 2009)

- **Améliorer les équilibres socio-économiques de la ville :**
 - Permettre un développement global équilibré comportant des objectifs de mixité, de diversité de l'habitat, et une densité raisonnée.
 - Favoriser le développement économique, en aménageant les espaces nécessaires à l'accueil de nouvelles entreprises, en renforçant la diversification des activités, et en pérennisant l'offre commerciale de proximité.
- **Valoriser les milieux naturels et construits :**
 - Privilégier la qualité de l'environnement, en préservant et en valorisant des espaces naturels.
 - Valoriser le cœur de ville, sans pour autant négliger les lieux de centralité existants ou à créer dans d'autres quartiers, améliorer le cadre de vie.
- **Améliorer les conditions de déplacements :**
 - Fluidifier la circulation automobile, pour un meilleur partage de la voirie et mieux organiser le stationnement.
 - Réguler les échanges et les déplacements, améliorer les rotations, encourager l'usage des transports notamment en mode apaisé.

*

* *

Les chapitres suivants déclinent plus précisément ces objectifs par thèmes.

1 : Démographie et logement, activités.

• Evaluation de la capacité d'accueil :

La Mairie ne poursuit pas un objectif démographique en tant que tel, mais les 400 logements engagés à ce jour sont une réalité à prendre en compte, laquelle déterminera une population donnée. Concernant les perspectives à plus long terme (10 ans), l'objectif est de réguler le rythme de l'urbanisation et d'approfondir les études nécessaires à ces opérations. Le raisonnement sur ces perspectives a intégré la nécessité un nouveau groupe scolaire (dans la ZAC).

a) Les programmes engagés depuis 2006 (date du dernier recensement) :

- De sources communales, on compte entre janvier 2006 et mai 2009 106 logements.
- De sources communales, on compte depuis mai 2009 (projet « la Sablière ») 36 logements.

b) Les possibilités de densification identifiées sont les suivantes (*a minima* : c'est-à-dire sans compter la densification *au fil de l'eau*) :

- L'emprise « Rue du Dr Bertrand » : 7 000 m², soit de l'ordre de (en zone d'habitat intermédiaire) 115 logements
- L'emprise des anciens tennis : 8 000 m², soit de l'ordre de (en zone d'habitat intermédiaire) 44 logements
- L'emprise du « Tir à l'arc » : 16 000 m², soit de l'ordre de (en zone d'habitat intermédiaire) 50 logements
- Les parcelles AP 851 et 341 : 11 000 m², soit de l'ordre de (en zone d'habitat individuel) 10 logements
- Les parcelles AP 952 : grande superficie peu construite (5 300 m² : projet de division en 5 lots) 5 logements
- Au Sud-Est du Poirier de Fer : 9 500 m² (terrains appartenant à la Ville en zone d'habitat individuel). 10 logements
- Place du Général de Gaulle : 6 000 m² (restructuration du centre-ville : hypothèse). 100 logements

c) Les programmes futurs :

- Pour la zone d'aménagement concerté du Bois d'Auteuil, le P.L.U *transcrita après étude* (dans les « orientations d'aménagement ») le parti retenu ... Il s'agit d'une zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités et aux logements, correspondant au périmètre de la ZAC du Bois d'Auteuil (27,7 ha).

Le programme projeté comporte 250 logements.

(Il comprend en outre : une zone d'activités de 4 ha, un centre de loisirs et un centre sportif, un groupe scolaire de 14 classes environ).

- Concernant la zone NA (AU dans le P.L.U) de l'Allée Royale (7,2 ha, soit ≈ 5,7 ha hors voiries et espaces verts), et en raisonnant avec 35 logements / ha (confer projet de SD-RIF), la capacité serait de l'ordre de 200 logements.

Elle serait - si l'on raisonnait avec 40 logements / ha – de : 230 logements.

Total prévisible, en ordres de grandeur : 950 logements

• Calcul théorique de l'incidence démographique :

| | |
|--|-----------------------|
| TOTAL de la réceptivité du P.LU estimée à 2020 :..... | 950 logements. |
| Hypothèse de diminution résidences secondaires et logements vacants : $310 \times 0,20 =$ (sur un total de 128 résidences secondaires et 182 logements vacants en 2006) | 60 logements. |
| Hypothèse de "Renouvellement" du parc de logements : $10 \text{ par an} \times 10 \text{ ans} =$ | - 100 logements. |
| <u>Total intégré pour le calcul du potentiel démographique : \approx</u> | <u>910 logements.</u> |

- L'incidence sur la démographie de la commune, à échéance de 2020, peut être évaluée comme suit (Rappel : Villecresnes comptait 3 400 résidences principales en 2006) :

Hypothèse moyenne : avec les 910 logements théoriquement réalisables et un taux d'occupation **global** de l'ordre de **2,50 habitants** par logement, la population de Villecresnes s'élèverait à : **$(910 + 3\,400) \times 2,50 \approx$** **10 800 habitants.**

Hypothèse haute : avec un taux d'occupation **global** de l'ordre de **2,60 habitants** par logement, la population de Villecresnes s'élèverait à :

- **$(910 + 3\,400) \times 2,60$** **11 200 habitants.**

Nota Bene : Ces valeurs correspondent sans doute à une "fourchette haute" : la totalité des terrains juridiquement constructibles ne sera pas en effet bâtie à échéance du P.L.U.

Hypothèse basse : avec 680 logements théoriquement construits et un taux d'occupation global de l'ordre de **2,50 habitants** par logement, la population de Villecresnes s'élèverait à : **$(680 + 3\,400) \times 2,50 \approx$** **10 200 habitants.**

• Concernant les activités :

Consciente de la nécessité de développer l'activité économique dans la commune, la Municipalité souhaite permettre l'extension de la zone d'activités située le long de la RN 19.

Le programme de la ZAC du Bois d'Auteuil comporte aussi (en l'état actuel des réflexions), outre les 250 logements programmés.

- une zone d'activités de 4 ha,
- un centre de loisirs et un centre sportif,
- un groupe scolaire (14 classes environ).

2 : Transports et équipements

- Transports :

- L'objectif majeur du P.L.U est d'intégrer un réseau de circulations douces entre le centre et les quartiers, comme entre les pôles de centralité.

Cet objectif est traduit par un réseau d'itinéraires, reliant les périphéries au centre-ville sur des cheminements sécurisés. Il est figuré dans le projet d'aménagement et de développement durable et dans le rapport de présentation (page 55).

- Concernant l'aménagement de la RN 19.

Il convient de réfléchir à deux échelles de temps : celle du court terme et des aménagements de sécurité, celle du long terme et de la reconfiguration du tracé.

L'association des Maires a pu obtenir le passage de la RN 19 en souterrain, de Boissy-st-Léger à Grosbois. L'effort doit maintenant porter sur des aménagements de ronds-points avec la direction des infrastructures routières (DIR) et sur la déviation de la RD 33, à partir du tracé Santeny - Mandres, pour irriguer la future ZAC du Bois d'Auteuil.

L'hypothèse à privilégier est celle d'une RN 19 non déviée, aménagée en boulevard urbain et bénéficiant d'un transport en commun en site propre. La Ville travaille avec la DIR-IF sur des travaux de sécurisation à court terme, ainsi que sur un programme à plus long terme (dans le cadre de la déviation programmée).

- Concernant la déviation de la RD 33.

La Ville n'a pas renoncé à ce projet ; elle est en attente d'une décision rapide de la part des financeurs. Ce projet a été « pris en considération » par le Conseil Général, l'échéance retenue étant 2013 : il est donc possible de faire figurer son inscription dans le P.L.U.

- La gestion du stationnement dans le centre-ville rend nécessaire d'anticiper sur les évolutions futures des besoins, avec Villecresnes à 10 000 habitants dans quelques années.

Les solutions (combinées) sont les suivantes : inscrire des emplacements réservés, pour créer des aires de stationnement proches du centre ; optimiser l'utilisation des espaces publics actuels pour augmenter le nombre de places ; réglementer le stationnement pour éloigner les voitures-ventouses (qui sont souvent celles des commerçants ...).

- Equipements :

Les perspectives de développement démographique de la ville (en tenant compte des opérations programmées, et notamment de la ZAC du Bois d'Auteuil), soulèvent la question de l'offre en équipements.

Des insuffisances apparaissent en ce qui concerne les équipements sportifs (mais la reconstruction d'un collège permettrait de banaliser l'usage du gymnase Didier-Pironi), ainsi que les équipements socio-culturels (musique, danse, salle de concert de 1 000 places environ).

- La question de la réhabilitation (ou de la reconstruction) du collège. Deux options se présentent, lesquelles n'ont pas à ce jour été départagées par le Conseil Général. Il est nécessaire de retenir un site proche du centre démographique de la ville.

Concernant la problématique de la reconstruction éventuelle du collège, on notera que le terrain *Vandar* et le terrain de football présentent une opportunité foncière possible ; le centre de loisirs sera démoli, ce qui offre aussi une opportunité de réimplantation du collège.

Le terrain de la vallée est toutefois humide ; par ailleurs, l'emprise actuelle du collège représente une assiette foncière intéressante, dans l'optique d'y construire des logements. Il est nécessaire de prévoir la possibilité d'implanter le collège dans la vallée du Réveillon.

3 : Environnement, espaces naturels

La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. *L'objectif de la Ville est de ne pas grignoter sur les espaces naturels, ce qui justifie d'une part, de restructurer et de densifier le centre-ville, d'autre part, de développer une trame verte d'agglomération et des liaisons douces.*

- Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les points suivants :
 - mener une politique d'aménagement de l'espace public pour paysager les entrées de ville,
 - organiser la requalification des espaces publics centraux (esthétique, fonctions),
 - préserver la densité végétale des parcelles privatives et la typo-morphologie architecturale du bâti.
- Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol.

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- Soit le *classement* – au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme -, lequel a pour effet de soumettre à autorisation les *coupes et abattages* et d'interdire tout *défrichement*. C'est donc une protection *dure*, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.
- Soit une identification au regard de l'article L123-1alinéa 7 du code de l'urbanisme, lequel correspond à un régime de déclaration en mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente).

Il a été proposé de classer la plupart des boisements identifiés à l'extérieur du tissu construit, et d'identifier en boisements *non classés* ceux qui sont situés dans les emprises d'équipements collectifs, de manière à permettre l'aménagement de ces parcs.

*

* *

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principes de zonage.

- Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites.

Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après (pages 80 et suivantes).

Les fondements du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : Bois d'Auteuil, Chemin Vert, Tir-a-l'Arc, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois.
- zone UB : les quartiers d'habitat collectif.
- zone UC : l'habitat intermédiaire (individuels groupés).
- zone UD : l'habitat individuel (l'essentiel du tissu construit).
- zone UE : les équipements collectifs.
- zone UF : le site de la ZAC du Bois d'Auteuil (« développement urbain »).
- zone UX : dominante d'activités.
- zone AU : urbanisation future (l'Allée Royale).
- Zone A : agricole.
- zone N : les espaces boisés et protégés (avec plusieurs secteurs spécifiques ...).
- secteur N h : capacités d'accueil limitées (ex. zones NB).

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.O.S antérieur :

L'ensemble du zonage a été repris, sur la base de l'analyse typo-morphologique indiquée ci-dessus. De ce fait, plusieurs zones n'ont pas de correspondance avec celles du plan d'occupation des sols. **Un comparatif entre les règles du P.O.S et celles du P.L.U figure en fin de volume.**

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

- Une préfiguration du PADD (débattue au sein du conseil municipal le 25 septembre 2010) a permis de faire émerger plusieurs constats et orientations :

2.2.1 - Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emplois et d'équipements publics :

- Constat : (Les causes)

Une attractivité du territoire liée à la richesse et à la diversité de son site naturel (forêt, vallée), comme au caractère souvent qualitatif de son urbanisme. Une attractivité liée aussi à sa position en frange de la « Petite Couronne » et des centres urbains proches (Paris, Créteil), à la desserte ferrée (Boissy-St-Léger, Brunoy et Yerres), et autoroutière (RN 104, A 86).

Une augmentation régulière de la population depuis 1982, avec une tendance à la stabilisation.

- Une population qui augmente, mais une structure démographique marquée par une tendance régulière à l'accroissement des plus de 60 ans en pourcentage, depuis 1982 :

- une augmentation tendancielle des 40 à 59 ans qui s'arrêtée en 1999,
- une diminution de la taille moyenne des ménages (2,88 en 1982, 2,68 en 2006), pas à son étiage ?
- un indice de jeunesse encore supérieur à 1, en 2006 ($< 20 \text{ ans} / > 60 \text{ ans}$, soit $2467 / 1652 \approx 1,50$).

- Un renchérissement du prix des terrains constructibles et des logements (certes général ...).

Une offre locative forte (17 % en 2006 et moins de 10 % de logements sociaux – 7,8 % au 1^{er} janvier 2008), *et une diversité dans la taille des logements sans doute insuffisante* pour favoriser un équilibre démographique à long terme : les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 29,1% ; contre 60,6 % dans le canton.

Un nombre de résidences secondaires et de logements vacants en 2006 (respectivement 128 et 182) qui représente encore un potentiel en termes d'augmentation des résidences principales. Un nombre de logements antérieurs à 1949 (14 % en 2006), qui constitue un potentiel pour la réhabilitation.

- Un besoin en équipement scolaire marqué par *des effectifs peu nombreux* (en 2008 / 2009) :

- écoles maternelles : 12 classes et 342 élèves, 3400 ménages (soit 0,10 élève/log).
- écoles élémentaires : 24 classes et 645 élèves, soit 0,19 élèves par logement.

- Un nombre d'emplois en augmentation.

*Un plan d'occupation des sols qui ne présente plus que des espaces de renouvellement urbain et des espaces constructibles périphériques.
Un site de centre-ville sous-utilisé, notamment en termes de développement économique (commerces, bureaux, services)*

- Impacts : (Les effets)

Un risque d'accentuation de l'augmentation des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel.

Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...): *quel niveau de population en 2014 / 2015, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?*

« Durant la période 1982 – 2006, on observe de façon synthétique une augmentation de 2 713 habitants, pour 1 179 résidences principales supplémentaires : 2,30 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale. Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques futures, établies au regard de la construction de logements. »

Un risque à maîtriser, en ce qui concerne la vitalité économique du centre-ville.

- Objectifs : (La politique à mener)

Organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu (écoles, principalement).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (475 en 2006) et vacants (182 en 2006).

Diversifier l'offre de logements, pour équilibrer la structure par âge des populations = mettre en œuvre le programme local de l'habitat (PLH), avec 330 logements dont 123 logements sociaux, durant la période 2007 – 2013.

Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages ?).

Promouvoir la revitalisation économique de la ville, dans le cadre communautaire.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner si nécessaire l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens.

L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, l'action de l'Etablissement public foncier régional).

Valider le choix d'une restructuration du centre-ville et d'une réaffectation des anciennes serres (l'Allée Royale). Intégrer dans le P.L.U la ZAC du Bois d'Auteuil.

2.2.2 - Développer la centralité de la ville et l'activité économique (commerces, services, production) :

- Constat : (Les causes)

Un nombre d'emplois qui augmente, après une diminution (de 1 546 emplois en 1999 à 1 909 en 2006), et un « taux d'équipement » (au sens des inventaires communaux DATAR), qui est significatif.

Mais aussi une polarisation de plus en plus importante des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise (que l'on appelle « évasion commerciale »).

La centralité de Villecresnes n'est pas à l'échelle d'une collectivité de 10 000 habitants : les sites commerciaux sont aujourd'hui soit sous dimensionnés (Place du Gal de Gaulle, rue du Lt Dagorno, rue de Cercay), soit disséminés aux franges de la ville.

- Impacts : (Les effets)

L'*évasion commerciale* des habitants contribue à fragiliser le commerce local : *elle génère en outre une forte mobilité*, alors que les voies sont déjà saturées.

La réelle diversité commerciale et de services contribue toutefois à placer la ville parmi les plus attractives, pour des ménages à la recherche d'un logement en milieu « résidentiel » et proche de Paris.

Cette centralité est aussi par nature *fragile*, et nécessite un accompagnement en termes de politique d'aménagement, pour faciliter le maintien et le développement des commerces : « d'abord, ne pas nuire ».

- Objectifs : (La politique à mener)

Aménager (construire et reconfigurer) l'espace public central ; développer et réguler le stationnement de manière à faciliter l'accès aux commerces et services. Soutenir la démographie, de manière à conserver un potentiel de consommateurs ...

Conforter et si possible développer les activités économiques locales déjà présentes, afin de renforcer le tissu social de la ville (et la fréquentation des commerces).

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Extrait article L 123-1 : (les plans locaux d'urbanisme peuvent)

« 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ; ».

Appliquer le droit de préemption sur les baux commerciaux. Mener dans le cadre du P.L.U les études de pré-faisabilité pour le centre-ville et les anciennes serres (avec un programme de 250 logements / 6 ha.), pour définir des « orientations d'aménagement ».

2.2.3 - Pérenniser et mettre en valeur les milieux naturels et construits :

- Constat : (Les causes)

Un site naturel boisé et de vallée, déjà identifié sur les cartes géographiques dès le XVIII^e siècle. Ce cadre naturel représente un facteur d'attraction pour les résidents.

On note une absence de : Site NATURA 2000, de sites classés ou inscrits au titre de la loi de 1930, d'espaces naturels protégés au titre de la loi de 1976, etc., mais le site comporte d'autres espaces protégés.

Les espaces forestiers représentent, de même que la « coupure verte », une richesse paysagère et (ou) biologique majeure.

L'espace construit de Villecresnes se distingue aussi par une imbrication du végétal jusque dans la trame construite. Cette interpénétration du végétal et des constructions procure une relative continuité des ambiances visuelles, à forte densité végétale.

La présence de la vallée du Réveillon confère aussi une continuité dans la « Trame Verte » de Villecresnes.

La ville est aussi caractérisée, à travers tout son tissu résidentiel mais principalement aux abords du centre, par une forte continuité des effets de rue, avec la présence de murs de clôture en maçonnerie qui assurent une perception visuelle homogène et soignée.

De nombreuses demeures « bourgeoises » – datant pour la plupart de la première moitié du XX^e siècle – ponctuent en outre le tissu résidentiel. Les valeurs historique, symbolique et architecturale de ces constructions nécessitent de poser la question d'une protection dans le P.L.U.

Villecresnes est aussi marquée, principalement sur ses périphéries (les « bouts-de-la-ville »), par des quartiers caractérisés par des espaces publics moins urbains ... et par un urbanisme que l'on qualifiera « d'informel ».

- Impacts : (Les effets)

Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (logement résidentiel, sport et tourisme ...), qui représente une richesse à exploiter. Une image qualitative très affirmée, en raison d'un traitement souvent attentionné des espaces publics et construits.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des « bouts-de-la-ville » et des entrées de ville qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

- Objectifs : (La politique à mener)

Mettre à profit le potentiel d'attractivité de la ville pour de nouveaux habitants, sans compromettre ce qui fait sa qualité actuelle.
Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation (classement des bois, espaces publics, plantations d'alignement, arbres remarquables).
Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine bâti ancien.

Améliorer le traitement actuel de la frange urbaine, ainsi que des entrées de ville (entre l'urbanisation et les espaces naturels ; les « portes » de la ville).

Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et protéger les espaces naturels.

Des actions (en cours) pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.

La mise au point d'un règlement qualitatif (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités.

Identifier les arbres, les murs d'alignement et les demeures remarquables.

Favoriser l'implantation d'éco-constructions.

2.2.4 – Mettre en œuvre le plan local de déplacements :

- Constat : (Les causes)

- Le site construit de Villecresnes est disjoint entre trois entités, scindées par les bois et la vallée du Réveillon. Il est desservi par un petit nombre de points d'accès. La ville dispose d'un niveau important en équipements généraux. Toutefois, les équipements manquants, commerciaux et de services, contraignent les habitants à se déplacer à Boissy-St-Léger, ou plus loin, en « mobilisant de la mobilité ».

- Les principales voies de communication qui structurent le territoire communal sont :

- La RN 19, en limite Nord, dont le niveau de fluidité (ou plutôt de saturation), commande l'accessibilité à Villecresnes.
- La RD 33, depuis la RN 19 jusqu'à Mandres-les-Roses et Boussy-Saint-Antoine.
- La RD 53, depuis Brie-Comte-Robert jusqu'à Brunoy, qui tangente Villecresnes au Sud.

Une accidentologie qui représente 18 accidents corporels par an entre 2003 et 2007.

En matière de déplacements, plusieurs lignes de transport par bus permettent de relier, principalement, Villecresnes aux gares RER A et D.

- Impacts : (Les effets)

Une ville, au caractère résidentiel affirmé, qui souffre d'une accessibilité routière peu performante.

La desserte en transports en commun existe, mais est-elle à même de concurrencer efficacement la voiture individuelle ?

Une sécurité routière qui nécessite une attention constante, dans la traversée de la ville et notamment place du général de Gaulle comme aux carrefours sur la RN 19.

- Objectifs : (La politique à mener)

Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre-ville, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite. Assurer la rotation du stationnement des véhicules, notamment dans les quartiers commerçants.

• *Intégrer le plan local de déplacements dans le P.L.U.* Cinq orientations stratégiques :

- 1 - Priorité à la vie locale et aux chalandes dans le centre ville.
- 2 - Un réseau vert (à pied et à vélo) de quartier à quartier sûr et confortable.
- 3 - La reconquête de la N19 : fluidité, convivialité et embellissement.
- 4 - Deux lignes de transports en commun performantes vers les gares RER A et D.
- 5 - Des aménagements de voirie simples, cohérents et acceptables.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

• Sept mesures concrètes à mettre en œuvre (délibération du 3 juillet 2009) :

- Engager la sécurisation des carrefours dangereux et des traversées piétonnes.
- Apaiser la circulation sur le « Y » de la rue du Lieutenant Dagorno et requalifier le cœur de ville.
- Interdire les poids lourds en transit (sous réserve de l'acceptation des villes riveraines).
- Interdire la circulation des poids lourds dans le centre ville.
- Limiter la vitesse à 30 km/h dans Villecresnes.
- Optimiser l'offre de stationnement.
- Mettre en place des pédibus vers les écoles.
- Restructurer le réseau des bus.

• Les prescriptions de l'article 12 (stationnement) du règlement du P.L.U. : imposer une offre de stationnement suffisante (exemple : avec un minimum de 2 places extérieures - mais situées dans la propriété - plus une place couverte).

*

* *

- **La zone UB :**

Il s'agit d'une zone à caractère collectif semi-dense, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec des espaces libres accessibles. Les activités y sont également incitées.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain. Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont respectivement fixées à : 12 m et 15 mètres. Le C.O.S. maximum applicable est fixé à 0,90.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : *suppression du minimum parcellaire, celui-ci ne se justifiant pas dans une zone à vocation de logements collectifs ;*

- **La zone UC :**

Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, laquelle identifie les quartiers voués aux petits logements collectifs et aux opérations de logements individuels groupés, soit existants, soit projetés. Deux secteurs ont été définis, UC a et UC b, selon leur proximité vis-à-vis du centre ancien, avec des règles de densité et de hauteur plus élevées en secteur UC a.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. UC a : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 75 %. UC b : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40 %.

UC a : Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : 9 mètres et 14 mètres. UC b : Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : 7 mètres et 12 mètres. Le C.O.S. maximum applicable est fixé à : UC a : 1,20 ; UC b : 0,50.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : *néant (la zone d'habitat intermédiaire n'existait pas dans le P.O.S).*

- **La zone UD :**

Il s'agit d'une zone d'habitations individuelles implantées sur des parcelles de tailles variables, néanmoins peuvent y être autorisés dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités. Elle est constituée de quatre secteurs UD a, UD b, UD c et UD d.

En secteur UD a, le minimum parcellaire est fixé à 400 mètres carrés. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire en secteurs UD b, UD c et UD d.

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain. Toutefois dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 80%. Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafonds des constructions ne pourront excéder respectivement : 7 mètres et 10 mètres.

Le C.O.S. maximum applicable est fixé comme suit :

- pour le secteur UD a : 0,45 *sauf lotissement Coteau du Réveillon : 0,25.*

- pour le secteur UD b : 1,00, dont 0,80 pour l'habitation
- pour le secteur UD c : pas de règle.
- pour le secteur UD d : 0,35.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (zone UE) : *zonage et règlement intégralement remaniés par rapport au P.O.S, à partir d'une analyse des anciens lotissements autorisés. Suppression du minimum parcellaire, sauf en secteur UD a.*

- *Application de l'article R123-10-1, au motif que la Commune souhaite faire respecter les règles du P.L.U au regard de chaque nouvelle parcelle. Ces règles sont en effet considérées comme peu contraignantes par le prescripteur du P.L.U : il lui est donc apparu nécessaire de les faire respecter, y compris en cas de lotissement ou division (comme c'était le cas avant le décret entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007).*

- **La zone UE :**

Il s'agit des emprises occupées par des équipements collectifs, publics ou privés. La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), lesquelles nécessitent de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.
Il n'est pas fixé de minimum parcellaire, ni d'emprise au sol maximale, ni de hauteur plafond, ni de coefficient d'occupation des sols.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (zone UN) : *néant.*

- **La zone UF :**

Il s'agit d'une zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités et aux logements, correspondant au périmètre de la ZAC du Bois d'Auteuil (23,7 ha).

Le parti d'aménagement sera précisé ultérieurement et intégré dans le P.L.U par une procédure de modification. Le programme projeté (en l'état actuel des réflexions) comporte : 250 logements, une zone d'activités de 4 ha, un centre de loisirs et un centre sportif, un groupe scolaire (14 classes environ). L'opération est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les orientations d'aménagement

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire, ni d'emprise au sol maximale. Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : 9 mètres et 14 mètres.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : *néant (la zone spécifique à la ZAC du Bois d'Auteuil n'existait pas dans le P.O.S).*

- **La zone UX :**

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités tertiaires ou de services.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 70%. La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Le C.O.S. maximum applicable est fixé à 1,10, dont 0,30 maximum pour les logements de fonction liés à l'activité. De plus, en cas de constructions existantes, à usage exclusif d'habitation, l'aménagement, l'extension ou la reconstruction sont autorisés dans les limites d'un C.O.S. de 0,30.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (zone UG) : *néant*.

2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- **La zone 1 AU :**

Il s'agit d'une zone à dominante naturelle et à vocation résidentielle, non urbanisée mais équipée en sa périphérie. La capacité des équipements publics existants en périphérie de la zone permet d'admettre des constructions.

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées). Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les orientations d'aménagement. Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6-1, L.332-9 (rappelés en annexe du règlement) et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains. L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain. Ce coefficient n'est pas applicable aux ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux. Les hauteurs ne peuvent excéder respectivement : 7 m de hauteur façade et 11 m de hauteur plafond. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (zone NA) : *ouverture à l'urbanisation, sur la base d'un schéma de composition transcrit dans les « orientations d'aménagement ».*

- **La zone A :**

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole. La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire, ni d'emprise au sol maximale.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques liées aux ouvrages d'intérêt public (châteaux d'eau, relais de télécommunication, hertziens ...). Il n'est pas fixé de C.O.S.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (zone NC) : *néant.*

- **La zone N :**

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage. Elle comporte en outre quatre secteurs N a, N b, N h (a et b) et N j

Le secteur N h est affecté aux constructions isolées implantées de manière diffuse dans les espaces agricoles ou naturels. Sa définition répond aux prescriptions du dernier alinéa de l'article L123-8 : « [En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.](#) »

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire, ni d'emprise au sol maximale. En secteurs N a et N b, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sauf impératif technique lié aux ouvrages et installations indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents

réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Dans l'ensemble de la zone (tous secteurs confondus), il n'est pas fixé de C.O.S.

Le secteur Nh : Il est constitué de deux sous secteurs : Nh a et Nh b et représente une zone de type pavillonnaire implanté en ordre discontinu, aéré avec des contraintes paysagères visant à limiter l'urbanisation.

Dans le secteur Nh a : pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie d'au moins 1.000 m² .

Dans le secteur Nh b : pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie d'au moins 2.000 m² .

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 15% en secteur Nh a, ce maximum est ramené à 10 % en secteur Nh b de la surface du terrain. En secteurs Na, Nb, et Nj l'emprise au sol est de 0,15. Les hauteurs ne peuvent excéder respectivement : 7 mètres de hauteur façade et 10 mètres de hauteur plafond.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (zones NB et ND) : *le secteur Nh reprend l'essentiel des règles de l'ancienne zone NB.*

*

*

*

C - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS (superficies en hectares)

| Zones POS | - mars 1992 | - juillet 2000 | modification sept. 2004 | modification octobre 2005 | modification mars 2010 | Zones P.L.U | PLU 2011 |
|-------------------------------|---------------|----------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------|
| UB | | 17,40 | 17,40 | 17,40 | 17,40 | UA | 8,22 |
| UC | | | | | | UB | 10,02 |
| UC a | | 9,50 | 9,50 | 9,43 | 9,43 | UC | 1,99 |
| UC b | | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | UC a | 4,10 |
| UD | | | | | | UC b | |
| UD a | | 15,80 | 15,80 | 15,80 | 17,27 | UD | 195,89 |
| UD b | | 2,70 | 2,70 | 1,95 | 1,95 | UD a | 0,64 |
| UD c | | 2,60 | 2,60 | 2,60 | 2,60 | UD b | 2,70 |
| | | | | | | UD c | 8,69 |
| | | | | | | UD d | |
| | | | | | | UD e | |
| UE | | | | | | UE | 29,30 |
| UE a | | 74,60 | 74,60 | 74,77 | 74,77 | | |
| UE b | | 76,80 | 76,80 | 77,25 | 75,78 | | |
| UE c | | 16,10 | 16,10 | 16,10 | 16,10 | | |
| UE d | | | 4,30 | 4,30 | 4,30 | | |
| UF | | | | | | UF | 19,89 |
| UF a | | 5,00 | 5,00 | 5,20 | 5,20 | | |
| UF b | | 11,60 | 11,60 | 12,34 | 12,34 | | |
| UG | | 14,10 | 14,10 | 14,10 | 14,10 | UX | 21,85 |
| UN | | 14,00 | 14,00 | 14,00 | 14,00 | | |
| TOTAL ZONES URBAINES | 253,10 | 262,20 | 266,50 | 267,24 | 267,24 | TOTAL ZONES URBAINES | 303,29 |
| ancienne ZAC des Logettes | 4,00 | | | | | | |
| NA | 5,10 | 15,40 | 10,00 | 9,26 | 9,26 | AU | 7,98 |
| NB | 41,60 | | | | | | |
| NB a | | 21,50 | 21,50 | 21,50 | 21,50 | | |
| NB b | | 12,30 | 12,30 | 12,30 | 12,30 | | |
| NC a | | 47,90 | 47,90 | 47,90 | 47,90 | A a | 13,85 |
| NC b | 64,80 | 16,00 | 16,00 | 16,00 | 16,00 | A b | 29,17 |
| ND | 166,90 | 155,40 | 156,50 | 156,50 | 156,50 | N | 167,82 |
| ND a | | 16,30 | 16,30 | 16,30 | 16,30 | Na | 10,10 |
| ND b | | 15,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | Nb | 13,08 |
| NE | 26,50 | | | | | N h a | 3,49 |
| | | | | | | N h b | 9,45 |
| | | | | | | N j | 4,82 |
| TOTAL ZONES NATURELLES | 308,90 | 299,80 | 295,50 | 294,76 | 294,76 | TOTAL ZONES NATURELLES | 259,76 |
| TOTAL | 562,00 | 562,00 | 562,00 | 562,00 | 562,00 | TOTAL | 563,05 |

• SUPERFICIES évaluées par logiciel AutoCAD à partir du cadastre communal.

La superficie des espaces boisés classés du P.O.S s'élevait (après numérisation) à **107,49 hectares**.

La superficie des espaces boisés classés du P.L.U s'élève à **119,81 hectares**.

D : COMPATIBILITE DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

1 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme

- Compatibilité avec l'article L.121-1 du code de l'urbanisme : (rappel de la page 59)

- "Art. L.121 - 1. - « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

À travers l'objet qui est celui de cette première élaboration de P.L.U, les prescriptions de cet article sont respectées, à la fois :

- en ce qui concerne la prévision des espaces constructibles pour les activités (zones UX) ;
- en ce qui concerne la prévision des espaces constructibles pour le logement (zone UA, UC et 1AU) ;
- en ce qui concerne la protection des espaces naturels (zones A et N voir chapitre IV ci-après).

- **Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés ou urbanisables, laquelle s'élève à environ 300 ha, le rapport espaces constructibles (y compris les espaces de renouvellement urbain dans la ZAC du Bois d'Auteuil) sur espaces construits est de (40 / 300) 13 %. Cette valeur est suffisante pour permettre l'accueil de la population, des équipements et des emplois nécessaires à un développement équilibré.**

- Avec la Loi sur l'Eau :

La Commune fait réaliser un zonage d'assainissement : le rapport de présentation sera mis à jour en conséquence. L'objectif est de mettre le zonage d'assainissement en cohérence avec le plan local d'urbanisme.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend dans les pièces 5.D l'ensemble des servitudes d'utilité publique.

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Sans objet.

- Compatibilité avec l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :

Sans objet, Villecresnes présentant un périmètre urbanisé continu le long de la RN 19.

- Compatibilité avec l'article R.123-8 :

“En dehors des périmètres définis à l’alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées, à la condition qu’elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.”

Le secteur Nha, d’une superficie limitée à 3,49 hectares, comme le secteur Nhb d’une superficie de 8,87 hectares, identifient les zones d’urbanisation diffuses (ex zones NB, dont la majeure partie a été rattachée à la zone UD).

Le secteur N a (14,51 ha) est réservé à l’aménagement d’aires non bâties, de détente, aux activités liées à l’environnement, de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structures légères et de faible importance.

Le secteur N b (14,13 ha) est réservé aux habitations légères ainsi que les aménagements ou les équipements d’activités de loisirs ou ludiques.

- Compatibilité avec le 12° de l'article L.123-1 :

La superficie minimale des terrains constructibles doit être justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d’un dispositif d’assainissement non collectif ou pour préserver l’urbanisation traditionnelle ou l’intérêt paysager de la zone considérée.

Aux termes d’une réponse ministérielle, par ailleurs (JO AN du 7 septembre 2004), cette “justification devra être explicitée clairement et doit correspondre à une situation “spécifique” (paysage remarquable, zone traditionnellement de grandes parcelles …). A l’inverse, fixer de façon uniforme sur l’ensemble des quartiers d’une commune une taille minimale sans justification spécifique serait abusif”.

En zones UA, UB, UC, UD b, UD c, UD d, UE, UF, UX, AU, A et N, il n’est pas fixé de superficie minimale des terrains.

En zones UD a (400 mètres carrés), les minima parcellaires ainsi définis répondent à la nécessité de maintenir les caractéristiques actuelles de la trame parcellaire, comme de la densité construite, marquée - depuis le début du XX^e siècle - par des lotissements et des maisons individuelles (qui constituent ici « l’urbanisation traditionnelle » de la commune. L’objectif est aussi de maintenir la *densité végétale* actuelle, caractéristique de cette commune résidentielle.

En zones N ha (1.500 mètres carrés), Nhb (2.000 mètres carrés), les minima parcellaires ainsi définis se justifient au regard de la nécessité de ne pas densifier des espaces déjà en partie construits, mais insuffisamment desservis.

- Compatibilité avec le plan de déplacements urbain :

Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (15 décembre 2000) sont exposées en pages 44 et suivantes. Les dispositions exposées en page 99 et décrites dans le PADD apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique de Villecresnes.

- Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au présent rapport.

- Prise en compte de la diversité de l'habitat :

L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures.

Cette mixité est rendue possible par le règlement, comme par les schémas de voiries incorporés dans les « orientations d'aménagement » de la zone AU : ceux-ci ont intentionnellement défini un maillage de voirie « en peigne », suffisamment resserré pour permettre le découpage d'une trame foncière diversifiée.

Pour les gens du voyage : les 8 places à créer parmi les 66 préconisées par la Région (ou 6 par le Département), une démarche est engagée avec les familles déjà installées dans la commune ; en outre, un terrain de 20 places est projeté sur le territoire de Marolles-en-Brie.

- Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres :

Le règlement intègre les prescriptions relatives au classement sonore des infrastructures de transport, et fait état des arrêtés préfectoraux correspondants.

- Inondations :

Le lit majeur du Réveillon est classé en zone N, inconstructible.



CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1 : Etat initial de l'environnement : occupation du sol, écologie.

« Valoriser les milieux naturels et construits » est l'une des trois grandes orientations définies dans le cadre du P.L.U.

La transmission d'un porter à la connaissance de la DIREN, en date du 4 août 2009, met l'accent sur des prescriptions et des recommandations portant sur tous les thèmes environnementaux (eau, flore, paysages, risques naturels, etc.) et, plus précisément, sur l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement.

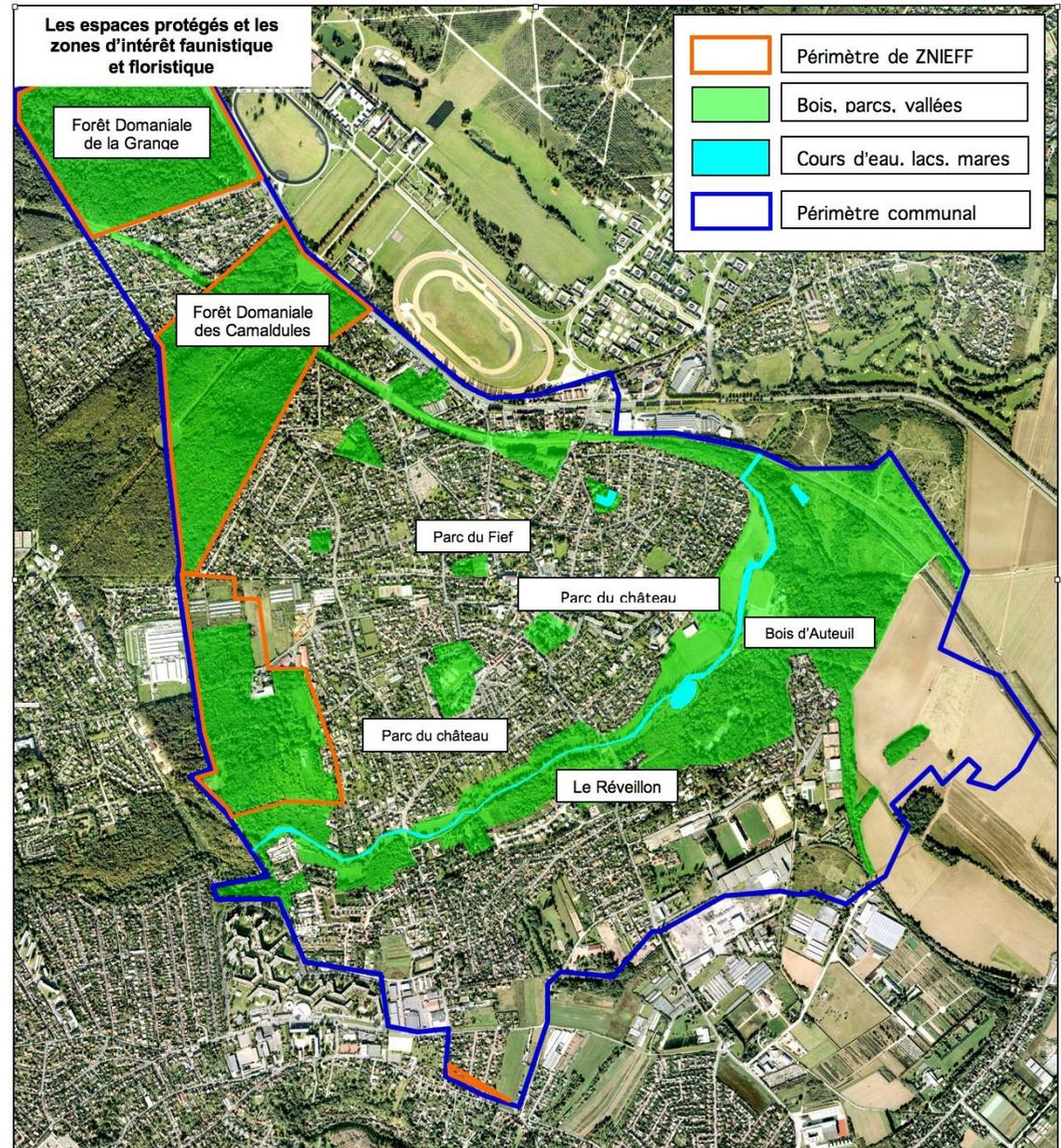
La commune s'engage donc à respecter ces orientations, en privilégiant la qualité de l'environnement, en préservant et en valorisant ses espaces naturels et sensibles.

L'un des enjeux majeurs du P.L.U est en effet de ne pas compromettre, par une urbanisation mal organisée, ce qui représente la spécificité et la richesse même de Villecresnes.

Il est avéré, en outre, que la quasi-totalité des espaces à urbaniser sont situés en périphérie : au contraire d'un grignotage de l'espace naturel, l'option retenue sera de renforcer la structure de la trame verte comme celle des « liaisons douces ».

Rappel des enjeux après analyse de la structure urbaine :

- > Renforcer et pérenniser la « trame verte » observable.
- > Gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement urbain.
- > Renforcer et sécuriser les liaisons inter-quartiers.



• Le Site naturel :

Située sur la frange sud-ouest du plateau de Brie, l'extrémité sud atteignant le rebord de la vallée de l'Yerres, Villecresnes est séparée des zones d'urbanisation agglomérées par la forêt de Notre-Dame, le domaine de Gros-Bois et le bois de la Grange. Implantée sur un coteau bien ensoleillé, orienté sud-est, elle s'est développée de part et d'autre des coteaux du Réveillon qui la traverse. Le fond de la vallée reste occupé par des prairies naturelles ou des espaces sportifs de plein air.

L'occupation du sol actuelle est pour l'essentiel composée du site construit, ainsi que de boisements et de terres cultivées.

• Le patrimoine végétal :

L'occupation végétale représente 53 % de la superficie communale (23% de boisement et 30% d'espaces naturels). Les principaux espaces boisés se trouvent dans les forêts domaniales des Camaldules et de la Grange et dans la vallée du Réveillon. (Source : MOS-IAURIF).

Une « Coulée Verte » fut créée en 1978, en dessous de laquelle passe la ligne à grande vitesse (TGV). Les jardins familiaux et les parcs communaux s'ajoutent à ce patrimoine naturel.

- Les espaces boisés :

Ils sont nombreux et constituent un élément majeur du paysage communal (131ha), notamment ceux qui sont ceinturés par l'importante Coulée verte située dans l'axe du château de Gros-bois, et qui prolonge le bois de la Grange, en limite ouest du territoire communal. On trouve également le bois d'Auteuil, le bois du Mont Ezard, le coteau du Réveillon ainsi que divers bosquets ponctuant la commune.

Outre les parcs municipaux, représentant plus de 4,5 ha en centre ville (parc du château : 30.000 m² ; le Fief : 8.700 m² ; château Gaillard : 8.000 m²), le centre ville est agrémenté de plantations.

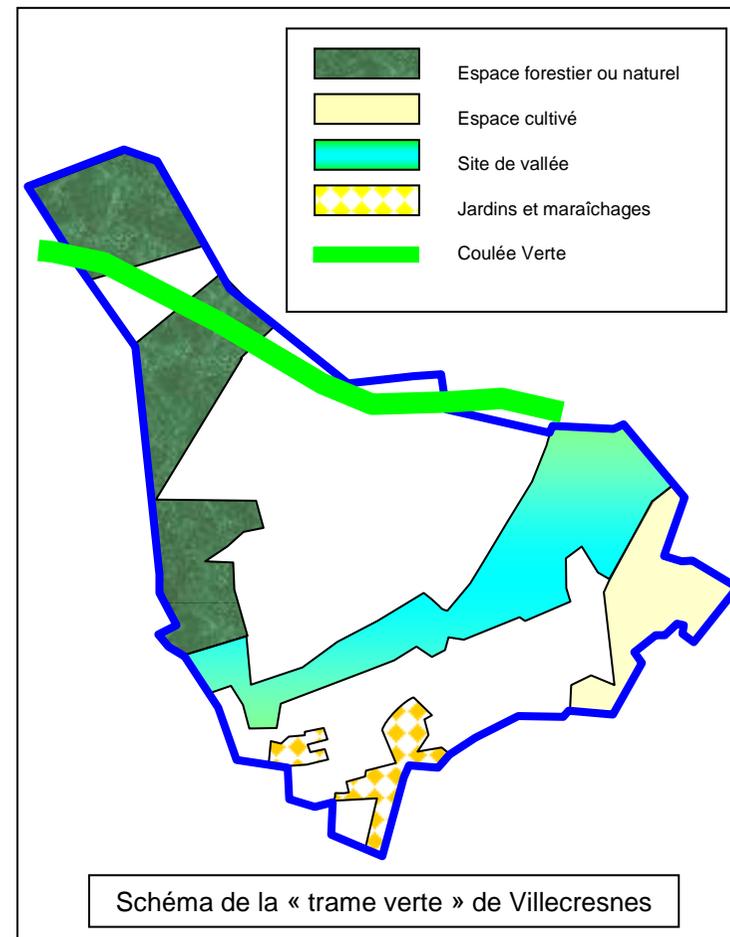
- Les plantations urbaines :

Il s'agit du Gros-Bois, du bois de la Justice (au nord), du bois des Beaumont, du bois des Plantes (à l'ouest), du mont Ezard (à l'est), du bois d'Auteuil, des espaces boisés existant en centre ville et des espaces acquis financièrement avec le Conseil régional (agence des Espaces Verts).

L'espace construit de Villecresnes se distingue par une imbrication du végétal jusque dans la trame construite. Cette interpénétration du végétal et des constructions procure une relative continuité des ambiances visuelles, à forte densité végétale.

- Le patrimoine agricole :

Ce type d'espace est situé au sud et à l'est sur le mont Ezard. Ces terres, principalement réservées à l'agriculture et au fourrage, sont également utilisées pour le maraîchage ou pour l'horticulture, dont il ne reste plus d'exploitations en activité (les dernières serres sont appelées à disparaître).



- Le Réveillon :

Le Réveillon, d'une longueur de 24 km, est un affluent de l'Yerres (lui-même affluent de la Seine). Il prend sa source dans la forêt d'Armainvilliers, plus précisément dans le parc Péreire (commune de Gretz-Armainvilliers, en Seine-et-Marne) et se termine dans la commune d'Yerres, dans l'Essonne. Dans la commune de Villecresnes, un étang d'environ 6000m² a été construit pour réguler les inondations.

Le Réveillon s'écoule dans la plaine agricole entre Gretz-Armainvilliers, au sortir de la forêt, et Marolles-en-Brie (94). Il traverse ensuite une vallée verdoyante à Villecresnes et se termine dans une forêt limitrophe entre Yerres et Brunoy, pour se jeter dans l'Yerres, au niveau de l'ancienne abbaye d'Yerres.



Dans Villecresnes, le Réveillon serpente au milieu de parcs entretenus, de larges bandes enherbées, de boisements, mais également de quelques terrains vagues en friche.

Une campagne de mesures, réalisée en 2002, atteste d'une très bonne qualité des eaux (classe bleu du SEQ-eau) pour les critères suivants : température, pH, O₂ dissous, pourcentage de saturation, matières en suspension, DBO₇, DCO, NH₄, Azote Kjeldahl. En revanche, pour le NO₂, NO₃, PO₄ la qualité est moyenne (classe jaune) et pour les Coli totaux, Coli fécaux et les Entérobactérie la qualité est médiocre (classe rouge). Il est important de noter la présence de décharges sauvages, en aval, qui nuisent fortement à la qualité des eaux et donc des frayères potentielles.

En 2005, l'occupation des sols du bassin versant est de (Sources : Inventaire faunistique du Réveillon de Santeny à Yerres, étude du S.I.A.R.V.) : 46,2 % pour le secteur forestier, 25,7 % secteur rural, 28,1 % zone urbaine.

Des campagnes de mesures réalisées en 2009 attestent d'une concentration importante en phosphore, dont l'origine provient probablement des stations d'épurations situées en amont. Les paramètres de la qualité générale (pH, T°C, conductivité et oxygène) se situent dans une classe de très bonne à moyenne. En matière de qualité biologique (indice biologique diatomée), les résultats de 2009 affichent une qualité bonne. (source : SIARV 2011)



- [La biodiversité :](#)

- [La biodiversité des jardins, des parcs, des friches et des espaces cultivés :](#)

Le territoire de Villecresnes est en partie composé de pavillons pourvu de jardins, de quelques parcs disséminés, de friches (anciennes serres) et de terres cultivées au sud-est. [Ces différents espaces, bien que dépourvus d'espèces remarquables, sont tout de même intéressants en termes de biodiversité.](#)

- > [Les jardins et parcs](#) se caractérisent par une forte présence d'espèces horticoles.

Ils ne présentent pas vraiment d'intérêt écologique, car trop marqués par les activités anthropiques. On y recense des espèces rudérales², naturalisées³, subspontanées⁴ ou adventices⁵. En revanche, on y recense des espèces d'oiseaux associées aux buissons et arbustes (*Merle noir, Rouge gorge familier, Troglodyte mignon...*), aux vieux arbres (*Mésange bleue, Mésange charbonnière, Corneille noire, Corbeau freux, Pie bavarde, Pigeon ramier...*), aux espaces bâtis et aux jardins (*Moineau domestique, Pigeon biset urbain, Tourterelle turque...*). Par ailleurs, l'Ecureuil roux, le Hérisson, la Musaraigne commune et la Souris domestique ont également colonisé ces espaces.

- > [Les friches industrielles](#), sièges des anciennes serres (l'Allée Royale).

Elles sont composées essentiellement d'espèces des friches (*Potentille rampante, Cardère à foulon, Chardon, Calamagrostis commun, Cirse vulgaire...*), d'espèces prairiales (*Achillée millefeuille, Pâturin des prés, Trèfle blanc, Trèfle des prés, Dactyle...*), d'espèces des sols tassés (*Plantain lancéolé, Plantain à larges feuilles, Grande Oseille, Ficaire fausse Renoncule...*), d'espèces nitrophiles⁶ (*Ortie dioïque, Ronce commune, Berce sphondyle, Clématite des haies, Pissenlit commun, Séneçon commun Parelle...*) et de quelques arbres et arbustes d'essences diverses.

Le caractère fortement rudéral et dégradé de ces sites ne permet pas la présence d'espèces remarquables.

- > L'exploitation régulière des [parcelles agricoles](#) empêche la prolifération d'espèces sauvages.

On en dénombre néanmoins quelques-unes, telles le Liseron des champs, la Stellaire moyenne, la Moutarde des champs, le Coquelicot ... Il est également à noter la présence d'espèces herbacées spécifiques aux friches et aux prairies (*Cardère à foulon, Chardon, Dactyle, Achillée Millefeuille, Parelle sauvage, Pâturin des prés, Rumex...*). Seuls, le Lapin de garenne, le Surmulot, le Lièvre et des espèces d'oiseaux associées aux terres cultivées, friches et espaces dégagés (*Faisan de Colchide, Perdrix grise, Perdrix rouge...*) ont été observés.



Anciennes serres

² Les espèces rudérales sont caractéristiques des terrains fortement transformés par l'activité anthropique.

³ Espèces exotiques ayant trouvé, sous nos latitudes, des conditions favorables leur permettant de se reproduire et de se maintenir spontanément (ex : Robinier faux-acacia).

⁴ Plantes cultivées, échappées des jardins ou des cultures, croissant spontanément un certain temps, mais ne se propageant pas en se mêlant à la flore indigène.

⁵ Plantes étrangères à la flore indigène, persistant temporairement dans des milieux soumis à l'influence humaine, en particulier dans les cultures. Dans le cadre des productions agricoles ou horticoles, une plante adventice est considérée comme une « mauvaise herbe ».

⁶ Espèce qui croît sur des sols riches en composés azotés.

La biodiversité des espaces boisés :

Les espaces boisés de Villecresnes se divisent en trois entités : deux recouvertes par le périmètre de la ZNIEFF « bois de Notre-Dame, de Gros-bois et de la Grange » au nord et à l'ouest (**forêt domaniale de la Grange et forêt domaniale des Camaldules**) et une, à l'est, bordée par le Réveillon et des espaces cultivés (**bois d'Auteuil**). Une étude d'impact écologique, réalisée au printemps 2010, permet un recensement (non exhaustif) des espèces végétales et animales les composant.

Le texte qui suit est issu de la fiche ZNIEFF de « Bois de Notre-Dame, de Grosbois et de la Grange » ; il dresse un bilan de la situation actuelle, aussi bien en termes de localisation que de biodiversité, des espaces boisés concernés.

Les forêts de Notre-Dame, Gros-Bois et La Grange, ancienne unité aujourd'hui scindée par des infrastructures routières, représentent près de 3 000 hectares de boisements acidiphiles plus ou moins humides. Le patrimoine écologique de cet ensemble, unique en Petite Couronne francilienne, est constamment menacé par des projets d'urbanisation. La zone possède également des atouts paysagers non négligeables et un certain patrimoine historique qui commence à être valorisé.

D'un point de vue écologique, des landes ouvertes sèches ou humides diversifient les capacités d'accueil pour la faune, notamment en ce qui concerne les oiseaux (Engoulevent d'Europe, Torcol fourmilier...) et les reptiles (Vipère péliade, Lézard vivipare...). Les nombreuses mares qui parsèment la zone s'assèchent souvent l'été et possèdent un cortège floristique adapté comprenant la Pilulaire et l'Utriculaire citrine. Les invertébrés aquatiques (libellules notamment) et les amphibiens (Rainette arboricole, Triton crêté...) bénéficient également de la diversité des mares. On dénombre, par ailleurs, plus de 400 espèces de lépidoptères, dont certaines très rares en Île-de-France, comme l'Échiquier. Enfin, le cortège des orthoptères inclut plusieurs espèces remarquables. C'est dans les landes à éricacées que l'on trouve les espèces les plus rares ainsi qu'une bonne diversité, notamment lorsqu'elles sont basses et écorchées. Ce boisement est également un site qui accueille plusieurs espèces de chiroptères. Certains bâtiments constituent des sites potentiels de reproduction.



En son centre, la forêt domaniale des Camaldules arbore un aspect entretenu



Un des nombreux chemins de promenade de la forêt des Camaldules.



Ci-contre : la forêt domaniale de la Grange, au caractère très dense, présente les trois types de strates végétales : arborée, arbustive et herbacée.

> **La forêt domaniale des Camaldules** s'apparente à une châtaigneraie. En effet, ce bois bien entretenu (ce qui permet la présence d'arbres plus gros, car moins serrés entre eux), où serpentent de nombreux chemins de promenade, présente une très forte concentration en Châtaigniers. A ces derniers se mêlent d'autres espèces, telles le Chêne, le Bouleau... L'avifaune y est bien représentée par des espèces associées aux buissons et aux arbustes et par des espèces associées aux bosquets et aux vieux arbres. A noter la présence d'espèces de mammifères assez rares, comme le Chevreuil d'Europe et le Sanglier, dont les nombreux boutis et vermillis (endroit où un sanglier a fouillé avec son groin et ses sabots à la recherche de nourriture) attestent la présence.

> Contrairement à la forêt des Camaldules, **la forêt domaniale de la Grange** s'avère bien plus dense et présente un tapis végétal très important, composé notamment de nombreuses espèces nitrophiles. Son caractère sauvage, ainsi que son « melting pot » d'espèces végétales (*Chêne, Bouleau, Robinier, Châtaigner, Cerisier sauvage, Marronnier, Noyer, Noisetier, Fusain d'Europe...*) tendent à rendre cette forêt intéressante du point de vue de la biodiversité.

> Au sud-est, **le Bois d'Auteuil** présente des caractéristiques proches de celles de la forêt de la Grange. En revanche, son caractère enclavé au cœur de l'urbanisation ainsi que sa taille réduite affaiblit son potentiel écologique.

[La biodiversité du Réveillon et de sa ripisylve :](#)

Le bassin du Réveillon offre un assemblage de paysages et d'habitats variés. Le S.I.A.R.V. a réalisé un inventaire faunistique du Réveillon, de Santeny à Yerres, lors d'investigations effectuées en 2003. Une nouvelle étude de la biodiversité, réalisée au printemps 2010, a permis d'apporter des informations supplémentaires par rapport au recensement précédent.

Lors des épisodes orageux, le Réveillon est soumis à de fortes variations débitométriques entraînant une rapide élévation de la lame d'eau. Les causes sont multiples : l'absence d'entretien du lit et l'urbanisation rapide, laquelle a entraîné l'augmentation des surfaces imperméabilisées. Ces variations provoquent ainsi une érosion importante, un lessivage des sols et la modification du lit de la rivière, néfastes pour les écosystèmes aquatiques.

Le réseau hydrologique constitué par le cours du Réveillon et par l'étang de Villecresnes, entretenu et utilisé pour la pêche. Les berges sont végétalisées (présence de bandes enherbées et d'une ripisylve fournie de part et d'autre du ru), ce qui favorise, en particulier, le développement des populations d'odonates (libellules).

Néanmoins, l'urbanisation grandissante, associée à une qualité de l'eau souvent passable, compromettent le développement de nombreuses espèces remarquables. Un suivi de la qualité du Réveillon est nécessaire, en même temps qu'un entretien des berges, en particulier, **pour prévenir les décharges et les vidanges sauvages**.

- Le bois d'Auteuil, au caractère dense et non entretenu, est intégré à l'espace urbain.



- Un ru (vidange) affluent du Réveillon provient des parcelles cultivées du sud-est, traverse le Bois d'Auteuil avant de se jeter dans le Réveillon, dans le lac artificiel.

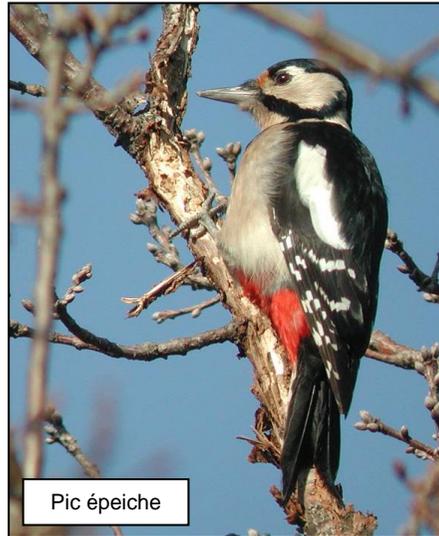


- Une Gallinule poule d'eau observée aux abords du Réveillon.



- Un des nombreux Canards colvert qui peuplent les abords du Réveillon.

Les tableaux suivants compilent les espèces faunistiques recensées dans l'étude du S.I.A.R.V. Il est important de noter l'absence de poissons. En effet, il serait nécessaire d'effectuer un recensement par pêche électrique (sans danger pour la faune).



| TYPE | ESPECE | RARETE |
|------------|----------------------|----------------------------|
| ODONATES | Agrion nain | Protégé au niveau régional |
| | Grande aeshne | Protégé au niveau régional |
| AMPHIBIENS | Grenouille verte | Commun |
| | Grenouille rousse | Commun |
| | Crapaud commun | Commun |
| REPTILES | Tortue de Floride | Commun |
| | Lézard des murailles | Commun mais se raréfie |
| | Couleuvre à collier | Commun |
| | Vipère aspic | Assez rare |
| MAMMIFERES | Hérisson d'Europe | Assez rare |
| | Musaraigne carrelet | Commun |
| | Musaraigne Musette | Commun |
| | Musaraigne pygmée | Commun |
| | Musaraigne aquatique | Commun |
| | Taube commune | Commun |
| | Blaireau | Commun |
| | Fouine | Assez rare |
| | Putois | Assez rare |
| | Belette | Assez rare |
| | Renard | Assez rare |
| | Ecureuil Roux | Assez rare |
| | Martre | Assez rare |
| | Hermine | Assez rare |
| | Sanglier | Assez rare |
| | Chevreuil Européen | Assez rare |
| | Loir | Assez rare |
| | Lérot | Assez rare |
| | Muscardin | Assez rare |
| | Campagnol | Commun |
| | Rat | Commun |
| | Mulot gris | Commun |
| | Souris domestique | Commun |
| | Rat musqué | Commun |
| | Ragondin | Commun |

| Espèces | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Nom français | Nom Latin |
| Accenteur mouchet | <i>Prunella modularis</i> |
| Alouette des champs | <i>Alauda arvensis</i> |
| Bergeronnette des ruisseaux | <i>Motacilla cinerea</i> |
| Bergeronnette grise | <i>Motacilla alba</i> |
| Bergeronnette printanière | <i>Motacilla flava</i> |
| Bouvreuil pivoiné | <i>Pyrrhula pyrrhula</i> |
| Bruant jaune | <i>Emberiza citrinella</i> |
| Buse variable | <i>Buteo buteo</i> |
| Chardonneret élégant | <i>Carduelis carduelis</i> |
| Chevalier culblanc | <i>Tringa ochropus</i> |
| Choucas des tours | <i>Corvus monedula</i> |
| Chouette hulotte | <i>Strix aluco</i> |
| Col vert | <i>Anas platyrhynchos</i> |
| Cornelle noire | <i>Corvus corone</i> |
| Coucou gris | <i>Cuculus canorus</i> |
| Étourneau sansonnet | <i>Strunus vulgaris</i> |
| Faucon crécerelle | <i>Falco tinnunculus</i> |
| Fauvette à tête noire | <i>Sylvia atricapilla</i> |
| Fauvette babillarde | <i>Sylvia curruca</i> |
| Fauvette des jardins | <i>Sylvia borin</i> |
| Fauvette grisette | <i>Sylvia communis</i> |
| Foule macroule | <i>Fulica atra</i> |
| Geai des chênes | <i>Garrulus glandarius</i> |
| Gobe mouche gris | <i>Muscicapa striata</i> |
| Gobe mouche noir | <i>Ficedula hypoleuca</i> |
| Grimpereau des jardins | <i>Certhia brachydactyla</i> |
| Grive draine | <i>Turdus viscivorus</i> |
| Grive musicienne | <i>Turdus philomelos</i> |
| Héron cendré | <i>Ardea cinerea</i> |
| Hirondelle des fenêtres | <i>Delichon urbica</i> |
| Hirondelle rustique | <i>Hirundo rustica</i> |
| Hypolaïs polyglotte | <i>Hippolaïs polyglotta</i> |
| Linotte mélodieuse | <i>Carduelis cannabina</i> |
| Martinet noir | <i>Apus apus</i> |
| Martin-pêcheur d'Europe | <i>Alcedo atthis</i> |
| Merle noir | <i>Turdus merula</i> |
| Mésange à longue queue | <i>Aegithalos caudatus</i> |
| Mésange bleue | <i>Parus caeruleus</i> |
| Mésange charbonnière | <i>Parus major</i> |
| Mésange huppée | <i>Parus cristatus</i> |
| Mésange noire | <i>Parus ater</i> |
| Mésange nonette | <i>Parus palustris</i> |
| Moineau domestique | <i>Passer domesticus</i> |
| Mouette rieuse | <i>Larus ridibundus</i> |
| Oie cendrée | <i>Anser anser</i> |
| Pic épeiche | <i>Dendrocopos major</i> |
| Pic épéchettes | <i>Dendrocopos minor</i> |
| Pic noir | <i>Dryocopus martius</i> |
| Pic vert | <i>Picus viridis</i> |
| Pie bavarde | <i>Pica pica</i> |
| Pigeon domestique | <i>Columba livia</i> |
| Pigeon ramier | <i>Columba palumbus</i> |
| Pinson des arbres | <i>Fringilla coelebs</i> |
| Pouillot fitis | <i>Phylloscopus trochilus</i> |
| Pouillot véloce | <i>Phylloscopus collybita</i> |
| Poule d'eau | <i>Gallinula chloropus</i> |
| Roitelet à triple-bandeau | <i>Regulus ignipennis</i> |
| Rossignol philomène | <i>Luscinia megarhynchos</i> |
| Rouge-gorge | <i>Erithacus rubecula</i> |
| Rouge-queue noir | <i>Phoenicurus ochruros</i> |
| Rousserolle effarvatte | <i>Acrocephalus scirpaceus</i> |
| Serin cini | <i>Serinus serinus</i> |
| Sitelle torchepot | <i>Sitta europaea</i> |
| Tourterelle turque | <i>Streptopelia decaocto</i> |
| Tourterelle des bois | <i>Streptopelia turtur</i> |
| Troglodyte mignon | <i>Troglodytes troglodytes</i> |
| Verdier d'Europe | <i>Carduelis chloris</i> |

- La valeur écologique :

La valeur écologique globale prend en compte : la valeur floristique, la valeur faunistique et des critères qualitatifs, comme l'originalité des groupements et des habitats, leurs potentialités écologiques, leur degré d'artificialisation et leur complémentarité. Compte tenu de la proportion importante de bois ainsi que la présence du Réveillon et de la ripisylve qui l'accompagne, on peut dès lors diagnostiquer pour le site une valeur écologique moyenne à bonne.

La valeur floristique : N.B : ne sont pas significatives, en termes de valeur floristique du milieu, les espèces recensées qui sont subspontanées, naturalisées, adventices ou cultivées.

- Aucune espèce rare ou peu fréquente n'a été répertoriée sur le site. En effet, pour être considérée comme peu fréquente, une espèce doit se montrer « assez rare » ou « peu commune » à l'échelle de la région Ile-de-France, ce qui n'est nullement le cas ici. Néanmoins, la variété des milieux permet une diversité importante de la flore observée. On conclura en attestant d'une valeur floristique moyenne et de l'absence quasi probable d'espèces végétales indigènes protégées ou remarquables.

La valeur faunistique : La valeur faunistique est principalement établie à partir de la richesse spécifique et du peuplement en espèces remarquables.

L'avifaune : Des investigations sur le terrain permettent d'affirmer qu'au moins 75 espèces nicheuses sont présentes sur le site. Ce qui est un résultat excellent au regard des 160 espèces recensées en Ile-de-France (*source : Dossier de création de la ZAC "Le Noyer aux Perdrix" / Etude d'impact réalisée par le bureau d'étude Ecosphère*). Cette diversité importante s'explique essentiellement par : la proximité du Réveillon et de sa ripisylve, la présence de friches herbacées, la nature sauvage des bois et bosquets, la périurbanisation importante.

Les mammifères et les reptiles : 15 espèces assez rares ont été répertoriées sur le site (*Taupe commune, Blaireau, Fouine, Putois, Belette, Ecureuil roux, Martre, Hermine, Sanglier, Chevreuil Européen, Loir, Lérot, Muscardin, Vipère aspic*).

Les odonates : Deux espèces d'odonates protégées au niveau régional ont été identifiées dans le territoire communal de Villecresnes. Du fait d'un nombre important d'habitats de bonne qualité et d'un environnement favorable, le peuplement faunistique se révèle diversifié. La valeur faunistique du site est donc considérée comme moyenne à forte.

- Synthèse :

| Formation végétales | Valeur floristique | Valeur Faunistique | Valeur écologique globale |
|--|--------------------|--------------------|---------------------------|
| Jardins, parcs, friches industrielles (serres de l'Allée Royale) et espaces cultivés | Faible | Faible | Faible |
| Espaces boisés | Moyenne | Moyenne | Moyenne |
| Le Réveillon et sa ripisylve | Faible | Moyenne à forte | Forte |

2 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...).

De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan :

- la protection des espaces naturels à vocation agricole ;
 - la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés ;
 - la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol ;
 - le regroupement des zones constructibles ou destinées à être urbanisées à terme.
- Protection de l'espace naturel :

Le plan local d'urbanisme participe aussi à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires.

Celles-ci sont, principalement, au nombre de trois.

- 1 - La protection des boisements de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, qui protège ces bois au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à 120 hectares.
- 2 - La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zone N, essentiellement inconstructible et qui conforte les principaux boisements et leurs abords, pour une superficie de l'ordre de 190 hectares.
- 3 - La zone A, agricole, limitant les occupations du sol aux seules constructions liées à cette activité, pour une superficie de 43 hectares.

Au total, ce sont environ 250 hectares, soit 44 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation et de toute modification de l'état des lieux. L'urbanisation se voit, d'une part, confortée et (relativement) densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles, et étendue principalement pour organiser – à terme - l'accueil d'activités diverses et de nouveaux quartiers d'habitat (zones AU).

Quant à **l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels**, on notera que l'augmentation démographique envisagée (avec un maximum de 2 000 habitants), est substantielle, au regard de la population actuelle (9 200 habitants), soit 22 %.

L'augmentation démographique est compatible - quoi qu'il en soit - la mise en œuvre du programme d'équipement en assainissement collectif.

• Incidence du P.L.U sur l'environnement :

Les types d'incidences que le plan local d'urbanisme présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- Incidence démographique : suivant les évolutions générales de la démographie et le rythme d'urbanisation, on observera une augmentation démographique comprise entre 1 000 et 2 000 habitants, soit de 11 % à 22 % vis-à-vis du recensement de 2006.
- Incidence sur les équipements : Des insuffisances apparaissent principalement en ce qui concerne les équipements socio-culturels (musique, danse, salle de concert de 1000 places environ). L'augmentation démographique imposera donc de raisonner les besoins sur la base d'une population stabilisée à 10 000 habitants.
- Incidence sur les conditions de circulation et de transport : voir en pages 100 et 101. Le renforcement de la desserte en transports en commun devra permettre de satisfaire aux besoins engendrés, et limiter ainsi l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture individuelle.
- Incidence sur l'économie : la ZAC du Bois d'Auteuil a programmé une zone d'activités de quatre hectares.
- Incidence sur le milieu naturel :
- Incidence sur les boisements : La protection des boisements des coteaux du Réveillon a été renforcée (environ 12 hectares).

Ce chapitre ne pourra être totalement renseigné qu'une fois l'étude d'impact de la ZAC du Bois d'Auteuil achevée. Or, le P.L.U actuel a pris l'option de différer la création de la ZAC (au regard de l'avancement des préalables fonciers). De même, l'opération de l'Allée Royale fait l'objet d'un périmètre de « prise en considération d'une opération d'aménagement » (article L111-10 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire un périmètre de sursis à statuer), compte tenu de la nécessité, pour la Ville, de préciser le contenu du programme de construction.

Les rubriques suivantes seront alors complétées :

- Les modes d'occupation du sol : une urbanisation sur un site d'anciennes serres pour l'Allée Royale ; une urbanisation sur des terrains qui sont déjà occupés dans la ZAC du Bois d'Auteuil.
- Les espaces agricoles : aucun espace agricole autre que le site des anciennes serres n'est concerné par l'urbanisation.
- Le climat : aucune incidence directe mesurable n'est prévisible, compte tenu de la nature de l'urbanisation, principalement orientée vers le logement.
- La qualité de l'air et l'environnement sonore : les principaux espaces urbanisables de P.L.U sont situés en périphérie du site construit. L'urbanisation de la ZAC du Bois d'Auteuil aura un accès privilégié par le futur barreau de liaison avec la route de Mandres, ce qui entraînera un accroissement du niveau de trafic local sur cet axe et donc des nuisances sonores. Pour l'Allée Royale, les études de trafic permettront d'en préciser l'incidence sur la circulation générale et donc sur le niveau sonore des rues.
- Incidence sur l'hydrologie :
 - Eaux superficielles : les modalités réglementaires mises en place pour le traitement des eaux de ruissellement doivent suffire à limiter les impacts prévisibles.
 - Eaux souterraines : la nature de l'urbanisation prévue (principalement du logement et des activités tertiaires) ainsi que l'obligation de raccordement aux réseaux des eaux usées doivent restreindre tout impact sur les eaux souterraines.
- Incidence sur la diversité biologique :
 - La faune, la flore et la valeur écologique du site : celles-ci sont principalement représentées par les espaces forestiers et les milieux humides, lesquels bénéficient d'une extension de protection dans le P.L.U. Les sites du Bois d'Auteuil et de l'Allée Royale ne présentent pas de valeur écologique marquée.
 - Les mesures d'accompagnement et (ou) compensatoires seront définies lorsque les études (ZAC, périmètre de sursis à statuer) auront été effectuées (puisque ces études pourront seules préciser la nature du programme, ses conditions de faisabilité et donc ses incidences sur les milieux).

3 : Aménagements programmés et recommandations concernant les transports

- Les objectifs définis dans le plan de circulation et de déplacement sont les suivants :

A Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre-ville, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite.

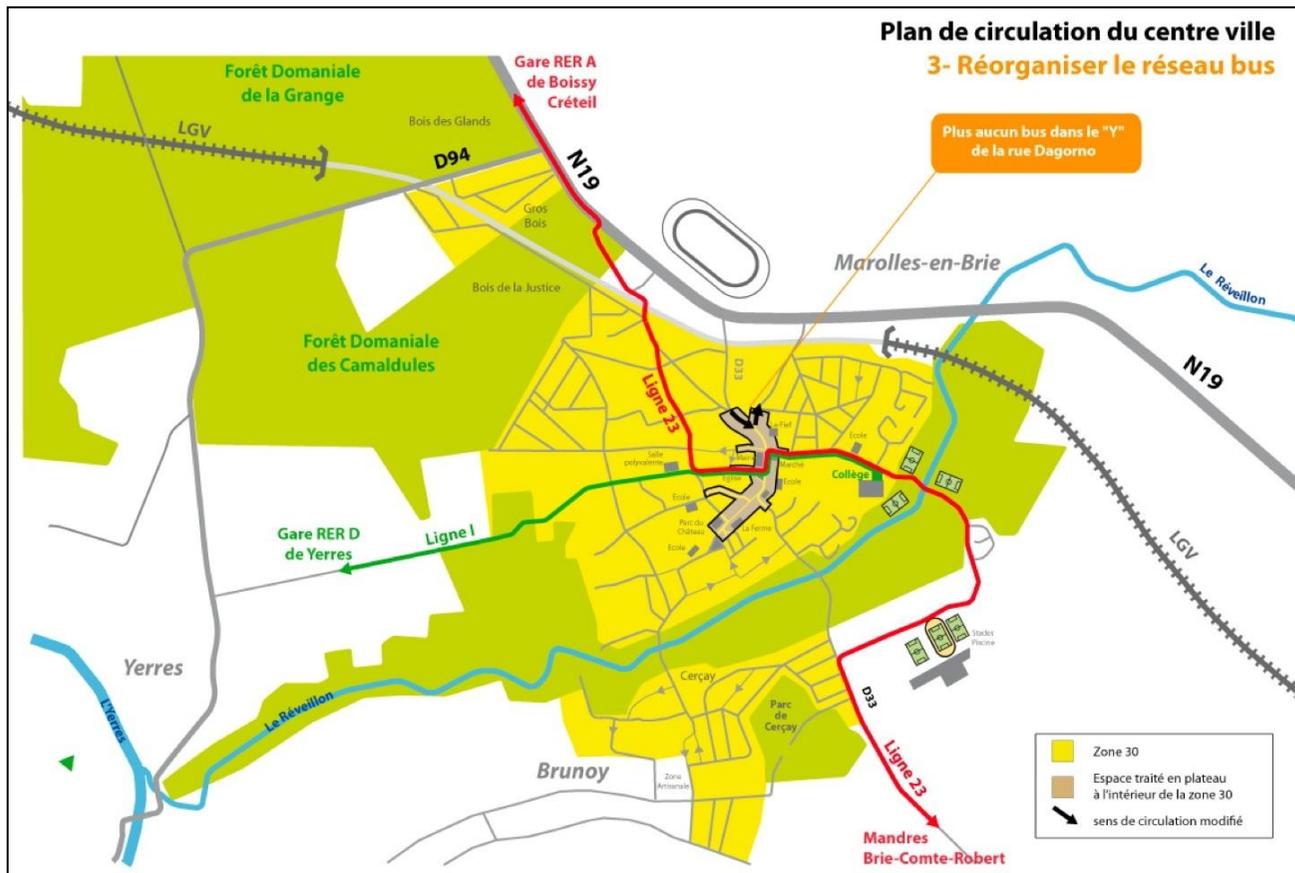
Assurer la rotation du stationnement des véhicules, notamment dans les quartiers commerçants.

B Cinq orientations stratégiques :

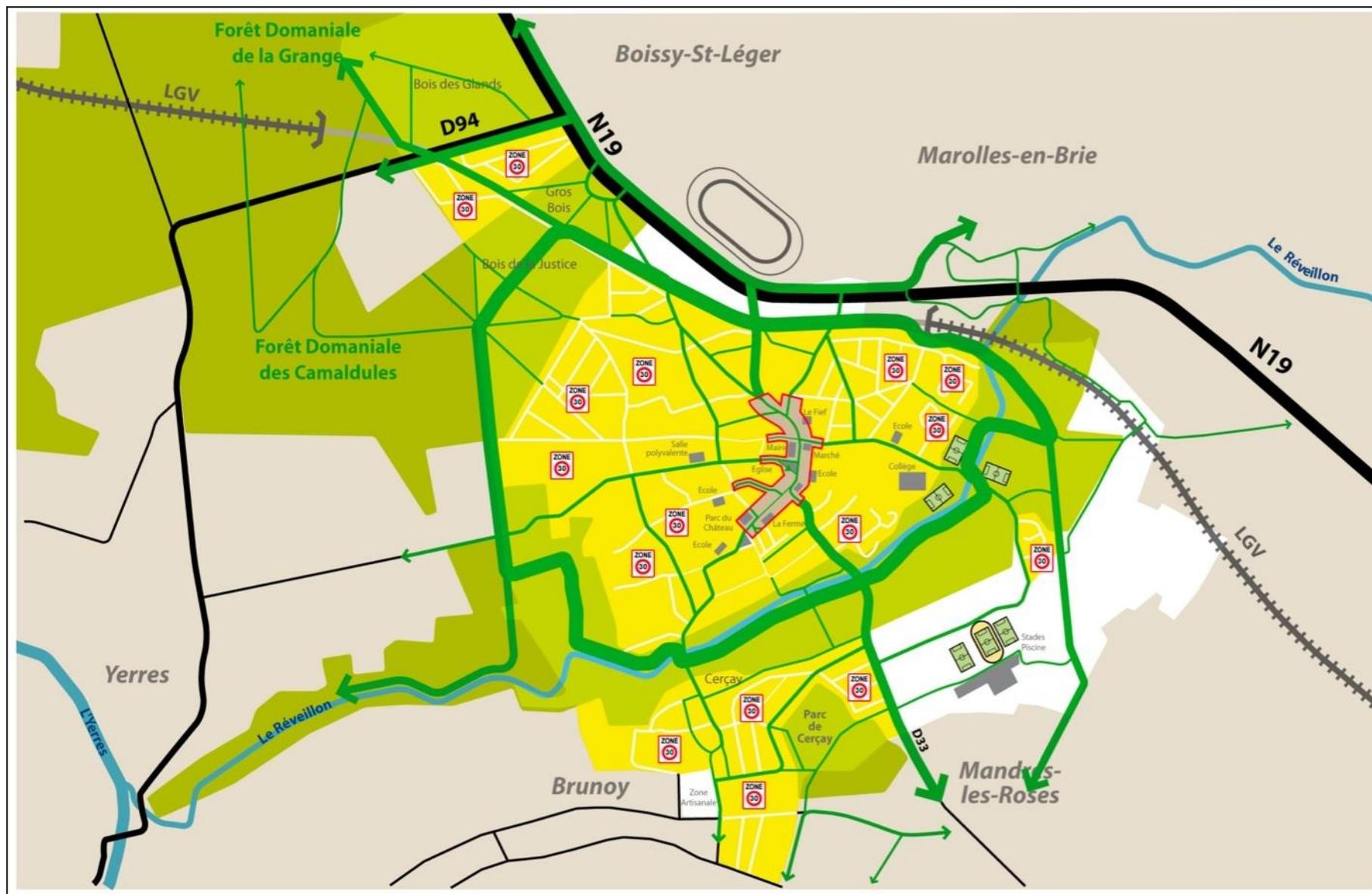
- 1 - Priorité à la vie locale et aux chaland dans le centre ville.
- 2 - Un réseau vert (à pied et à vélo) de quartier à quartier sûr et confortable.
- 3 - La reconquête de la N19 : fluidité, convivialité et embellissement.
- 4 - Deux lignes de transports en commun performantes vers les gares RER A et D.
- 5 - Des aménagements de voirie simples, cohérents et acceptables.

C Sept mesures concrètes à mettre en œuvre (délibération du 3 juillet 2009) :

- Engager la sécurisation des carrefours dangereux et des traversées piétonnes.
- Apaiser la circulation sur le « Y » de la rue du Lieutenant Dagorno et requalifier le cœur de ville.
- Interdire les poids lourds en transit (sous réserve de l'acceptation des villes riveraines).
- Interdire la circulation des poids lourds dans le centre ville.
- Limiter la vitesse à 30 km/h dans Villecresnes.
- Optimiser l'offre de stationnement.
- Mettre en place des pédibus vers les écoles.
- Restructurer le réseau des bus.



- Ci-dessous : schéma de principe du réseau de liaisons douces.



B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins de la commune. Il est donc nécessaire parallèlement de prévoir des actions d'accompagnement en corrélation avec ces objectifs.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics à créer ou à améliorer, le cadre bâti et les espaces publics, l'organisation de l'urbanisation, la maîtrise du foncier.

1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

- L'objectif principal de la municipalité, en termes de restructuration des espaces publics, portera sur des aménagements du linéaire routier de la RN 19, afin de proposer une meilleure sécurité aux carrefours et une partition optimale de l'usage de la voirie (entre le stationnement, la circulation automobile et les circulations douces).
- La Commune envisage également d'engager une opération d'aménagement de « circulations douces ». Cette disposition concerne notamment toutes les liaisons de quartiers à quartiers.

Les principes d'aménagement retenus figurent notamment dans les "Orientations d'aménagement".

2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

- Dans un esprit de structuration du paysage urbain des nouveaux quartiers, le traitement de la zone AU (ex NA) sera considéré dans son ensemble (à court, comme à long terme) et par rapport à l'environnement naturel ou bâti.

L'urbanisation de cette zone sera conçue avec une vision à long terme, suivant un schéma général et cohérent. Il s'agira de réaliser une "greffe" au tissu existant, plutôt qu'une série d'opérations disjointes, et de leur donner un lieu d'identification.

- On notera que le secteur de l'Allée Royale subit des contraintes spécifiques, liées notamment à sa faible desserte en voirie comme à sa position excentrée.

Toutefois, les terrains étant desservis en réseaux, le P.L.U doit procéder à un classement en zone AU constructible (par définition même des zones AU dans un P.L.U), sous réserve de ne pas être remis en cause par le futur SD-RIF. Il reste cependant souhaitable de différer son urbanisation en édictant un périmètre de sursis à statuer (article L111-10 du code de l'urbanisme) et (ou) d'échelonner sa réalisation.

En toute hypothèse, deux principes se dégagent :

- la capacité de cette zone, compte tenu de sa localisation excentrée, ne peut raisonnablement dépasser 250 logements (soit 600 à 700 habitants, suivant la répartition des types de logements) ;
- un maillage de voirie avec la rue d'Yerres paraît être un minimum en termes de désenclavement de cet espace (compte tenu du nombre de véhicules qui seraient induits par cette opération).

Il est en outre indispensable de raisonner l'aménagement de cette zone globalement, et non par secteurs. Ces principes sont transcrits dans les « orientations d'aménagement ».

3 : La maîtrise du foncier

Un Droit de Préemption Urbain a été institué, sur l'ensemble des zones U et NA du plan d'occupation des sols approuvé, par délibération du conseil municipal en date du 14 janvier 1991.

Il sera mis à jour lors de l'approbation du plan local d'urbanisme.

4 : Les équipements publics et les emplacements réservés

En matière d'équipements publics, Villecresnes dispose d'un niveau assez satisfaisant, au regard de celui fréquemment rencontré dans des communes de la même importance démographique.

L'inscription d'emplacements réservés ne porte donc, pour l'essentiel, que sur des aménagements de voirie ou de stationnement, que ce soit dans l'optique d'améliorer la sécurité routière ou pour organiser une meilleure desserte des zones AU.

Le tableau ci-après constitue la mise à jour de la liste des emplacements réservés du P.O.S antérieur. La Municipalité envisage de ne conserver - ou de créer - que les sites suivants :

| Emplacements réservés | Bénéficiaire | Superficie |
|---|--------------|-----------------------|
| 1. Equipement public : espaces verts récréatifs et extensions des jardins familiaux | SUPPRIME | |
| 2. Chemin d'accès à la coulée verte - Rue de la station | Commune | 60 m ² |
| 3. Emprise voirie entre la rue du Lt Dagorno et la rue du général Leclerc | Commune | 1 285 m ² |
| 4. Elargissement partie sud, rue de la ferme aux Pucés | Commune | 715 m ² |
| 5. Voiries : Déviation de la RD 33 et élargissement de la RD 53 | Département | 99 348 m ² |
| 6. Elargissement de l'emprise de la RN 19 | Etat | 24 880 m ² |
| 7. Continuité écologique | Commune | 4 600 m ² |
| 8. Aménagement et élargissement d'une voie privée | SUPPRIME | |

| DENOMINATION DES VOIES | Bénéficiaire | EMPRISE FUTURE DE LA VOIE |
|--|--------------|---------------------------|
| 7. Rue de la Bourgogne | Commune | 11 m |
| 8. Rue de la Garenne | Commune | 11 m |
| 9. Allée de la Fosse aux Biches (jusqu'à l'allée de l'Espérance) | Commune | 9 m |
| 10. Allée Royale | Commune | 9 m |
| 11. Allée de la Justice | Commune | 9 m |
| 12. Avenue du Général Leclerc | Commune | 11 m |
| 13. Chemin d'Aubray | Commune | 9 m |
| 14. Chemin des Beaumonts | Commune | 10 m |
| 15. Chemin des Closeaux | Commune | 10 m |
| 16. Chemin des Jolivettes | Commune | 8 m |
| 17. Chemin des Plantes | Commune | 10 m |
| 18. Chemin du Quartier | Commune | 8 m |
| 19. Rue de Cerçay | Commune | 8 m |
| 20. Rue de la Fontaine du Mai | Commune | 10 m |
| 21. Rue de l'Etoile | Commune | 11 m |
| 22. Rue des Plantes | Commune | 10 m |
| 23. Rue du Bois d'Auteuil | Commune | 13 m |
| 24. Rue du Mai | Commune | 8 m |
| 25. Rue d'Yerres | Commune | 11 m |
| 26. Rue du Docteur Bertrand | Commune | 9 m |
| 27. Allée du Renard | Commune | 9 m |
| 28. Allée des Hêtres (jusqu'à l'allée du Renard) | Commune | 9 m |
| 29. Allée des Tilleuls | Commune | 9 m |
| 30. Rue des Merles | Commune | 10 m |
| 31. Rue du Réveillon | Commune | 11 m |
| 32. Rue des Poutils | Commune | 9 m |
| 33. Rue des Perreux | Commune | 9 m |
| 34. Rue des Mardelles (du n°28 au chemin de Vaux) | Commune | 10 m |
| 35. Chemin de Vaux | Commune | 10 m |
| 36. Chemin rural n° 22 dit du Chemin Vert | Commune | 11 m |
| 37. Sentier de la Bourgogne | Commune | 2 m |
| 38. Rue du Lieutenant Dagorno | Commune | 11 m |

*

* *

CHAPITRE V – MODIFICATION DU REGLEMENT DU P.L.U. LE 9 DECEMBRE 2015

Par une délibération du 20 janvier 2012, la Commune de Villecresnes a approuvé son plan local d'urbanisme.

1°) Rappel des principaux objectifs du PLU approuvé le 20 janvier 2012

1.1.

Le PLU de cette commune a vocation essentiellement pavillonnaire ne bouleverse pas substantiellement le plan d'occupation des sols applicable antérieurement.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit :

- **des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emploi et d'équipements publics,**
- **le développement du centre ville et de l'activité économique (commerces, services, production),**
- **la pérennisation et la mise en valeur des milieux naturels et construits,**
- **et enfin, la mise en œuvre d'un plan local de déplacement.**

2.2.

Environ 70% du territoire communal est occupé par de l'habitat pavillonnaire à caractère individuel.

Le PLU englobe cet habitat dans une vaste zone UD divisée en 4 secteurs a,b,c et d.

Cette zone UD correspond à l'ancienne zone UE du POS.

Le règlement de la zone UD reprend les caractéristiques essentielles du règlement de la zone UE du POS mais en favorisant une **densification**.

Ceci s'inscrit dans l'objectif du PADD de maintenir, voire d'augmenter l'offre de logements sur le territoire de la commune de Villecresnes, que ce soit pour répondre aux engagements du PLH, ou pour maintenir l'équilibre démographique.

Toutefois, **cette ouverture à la densification ne remet pas en cause les caractéristiques qualitatives et l'identité** de ce vaste territoire pavillonnaire.

En effet, pour pérenniser et mettre en valeur tous les milieux qu'ils soient naturels ou construits, le règlement du PLU approuvé en 2012, maintient des coefficients d'occupation des sols sur la plupart du territoire communal, en autorisant des densités élevées dans les zones centrales et en maintenant des densités faibles dans les secteurs à vocation pavillonnaire.

2°) La loi ALUR :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 a pour ambition de favoriser l'offre de logements et de lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification des espaces urbains existants.

Dans cette perspective, trois mesures importantes ont été adoptées :

La **superficie minimale** susceptible d'être exigée pour qu'un terrain puisse être constructible est supprimée (article 5).

Le **coefficient d'occupation des sols** l'est également (article 14).

Enfin, l'article L 123-1-11 est abrogé. Ce texte disposait que dans les zones où ont été fixés des COS, le plan local d'urbanisme pouvait prévoir que si une partie a été détachée depuis de moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés....

3°) Quels impacts la suppression d'office de la superficie minimale constructible (article 5) et du COS (article 14) et de l'article L 123-1-11 est-elle susceptible d'avoir sur le PLU et sur les conditions d'urbanisation sur le territoire de la Commune de Villecresnes ?

3.1 Dans les zones U

A l'exception du secteur UDa qui prévoyait une superficie minimale de 400 mètres ou 1 000 mètres (en l'absence de réseaux), le PLU ne fixait aucune superficie minimale. La mesure aura donc un faible impact.

En revanche, la suppression du COS va encourager les divisions parcellaires sur tout le territoire communal ce qui pourrait conduire à une augmentation notable des unités foncières notamment en deuxième voire en troisième rang par rapport à la voie publique (terrains en drapeau) et à la création de nouvelles dessertes.

3.2 Dans les zones naturelles

En zone N et plus précisément dans les secteurs Nha, et Nhb, les incidences seront encore plus notables.

En effet, le PLU exigeait une superficie minimale de 1 000 m² en secteur Nha et de 2 000 m² en secteur Nhb. Cette règle est abrogée.

En outre, le règlement applicable à ces deux secteurs, tel qu'il a été approuvé en 2012 est en contradiction avec la vocation de cette zone naturelle.

Ceci justifie que de nouvelles mesures réglementaires soient adoptées, que ce soit pour palier les conséquences négatives de la loi ALUR ou les insuffisances réglementaires existantes.

4°) Les objectifs de la modification du PLU

La modification du PLU poursuit un double objectif :

- d'une part, rectifier certaines anomalies réglementaires ;
- d'autre part, adapter le règlement, principalement dans la zone pavillonnaire UD, pour tenir compte des impacts de la loi ALUR, de manière à ne pas compromettre les objectifs de densification équilibrée et respectueuse de l'identité du territoire fixés par le PADD.

4.1 Rectifier certaines anomalies réglementaires :

La modification du règlement du PLU approuvé en 2012, aura pour objet de rectifier certaines dispositions réglementaires, imprécises, peu claires, contradictoires, ou incomplètes...

4.1.1

On peut citer à titre d'exemple les règles de recul par rapport aux limites séparatives qui sont définies en fonction de l'existence de « vues directes » ou « indirectes ».

Une telle norme est difficilement applicable et peut être source de contentieux.

En premier lieu, la notion de vue directe/indirecte est traditionnellement étroitement corrélée à celle de l'existence d'une pièce dite « *principale* » ou « *secondaire* ».

Or, depuis que la plupart des dossiers de permis de construire sont dispensés de comporter des plans présentant l'intérieur des constructions, il est difficile de contrôler a priori l'affectation exacte des locaux et la création de pièces secondaires ou principales.

En second lieu, si les auteurs du PLU peuvent donner leur propre définition de certaines notions telles que les vues directes ou indirectes, le PLU de Villecresnes ne comporte rien de tel.

4.1.2

Le règlement applicable aux secteurs Nha et Nhb doit également être mis en cohérence avec la vocation naturelle de la zone.

En effet, le règlement applicable à ces deux sous-secteurs est moins contraignant à bien des égards que celui des zones U.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques, alors que dans les zones U, un recul est imposé.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre seulement alors qu'actuellement, si l'on s'en tient à la zone UD, à titre d'exemple, le règlement du PLU impose un recul de 3,50 à 8 m.

L'article 8, relatif à l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, ne fixe aucune règle objectivement définie.

L'article 12 n'impose pas la réalisation des emplacements de stationnement à l'intérieur des bâtiments.

L'article 13 ne prévoit aucune norme particulière en matière d'espaces verts.

Il n'y a que les articles 9 et 10 qui limitent l'emprise au sol à 0,10 en Nha et 0,15 en Nhb et la hauteur à 6 mètres, qui s'apparentent aux règles que l'on s'attend à trouver dans un secteur naturel.

En conclusion, il convient de mettre en cohérence, le règlement applicable aux secteurs Nha et Nhb avec le caractère de la zone N.

4.2. Pallier les conséquences de la loi ALUR afin de rétablir les orientations du PADD.

Il est rappelé que, le PADD encourage une densification, ce qui va dans le sens des objectifs de la loi ALUR.

Cette densification doit respecter l'identité d'un territoire à vocation pavillonnaire à 70% que le PADD a entendu pérenniser et mettre en valeur.

Or, la suppression de certaines contraintes risque de conduire à une urbanisation anarchique, principalement par la création de nombreuses voies privées qui seront destinées à desservir les constructions qui seront issues des multiples divisions parcellaires que l'application de la loi ALUR a favorisées.

C'est la raison pour laquelle, certaines dispositions du règlement du PLU sont rectifiées et complétées ceci de manière :

- à mieux encadrer la création de nouvelles voies de dessertes privées ;
- à mieux réglementer l'implantation des constructions de second, 3^{ème} rang etc...,
- à préserver une harmonie quelle que soit la situation des terrains par rapport à la voie publique ;
- à prévenir la création, dans les zones pavillonnaires, d'un front bâti continu sous forme de maisons de villes accolées ;
- à mieux gérer le stationnement et son impact visuel ;
- à mieux contrôler les emprises au sol et l'aménagement des espaces libres ainsi que la création et la mise en valeur des espaces verts.

Cette démarche se traduit par des modifications réglementaires qui portent principalement sur les zones UD et les secteurs Nha et Nhb. Est également concernée la zone 1AU d'urbanisation future.

Les modifications réglementaires concernant les autres zones sont mineures.

5°) Présentation du règlement modifié

La modification du PLU envisagée par la Commune de Villecresnes porte sur certains aspects du règlement.

5.1 Zone UA

- **RAPPEL** : Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit du noyau villageois de Villecresnes, correspondant au village et aux parties anciennes du hameau de Cercay (une partie du secteur UD a) correspondant aux quartiers anciens denses, où les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies.

L'emprise au sol des constructions en superstructures à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder : 75% de la surface du terrain (avec des adaptations possibles pour les constructions existantes).

Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à 9 mètres et 14 mètres.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :**

Le règlement intègre les dispositions de la loi ALUR.

Les modifications envisagées sont peu nombreuses .La plupart ont une portée purement technique.

- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.
- Les caractéristiques des voies de dessertes sont encadrées :
 - 3,50 m pour un logement,
 - 5 m pour 2 à 4 logements,
 - 6,40 m à partir de 5 logements.

Si la longueur de la voie est supérieure à 50 m, il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE et du département du Val-de-Marne.
- En application de la Loi ALUR, la superficie minimale des terrains constructibles n'est plus réglementée.
- En ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la notion de baies d'éclairément à châssis mobile a été substituée à celle de vues directes.
- Idem, en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant en particulier les toitures, ont été précisées.

- En matière de stationnement, le nombre de places exigible est désormais calculé en fonction de logements et non plus au regard des surfaces de planchers créées. De plus, il est prévu qu'au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectées, devront être réalisées dans le volume de cette dernière.
- En application de la Loi ALUR, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé.

5.2 Zone UB

- **RAPPEL**: Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit d'une zone à caractère collectif semi-dense, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec des espaces libres accessibles. Les activités y sont également incitées.

Pas de superficie minimale de terrain pour construire

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) peut atteindre 40% de la superficie du terrain.

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont respectivement fixées à : 12 m et 15 mètres.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :**

Le règlement intègre les dispositions de la loi ALUR.

Les modifications envisagées sont peu nombreuses .La plupart ont une portée purement technique.

- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.
- Les caractéristiques des voies de dessertes sont encadrées :
 - 3,50 m pour un logement,
 - 5 m pour 2 à 4 logements,
 - 6,40 m à partir de 5 logements.

Si la longueur de la voie est supérieure à 50 m, il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE et du département du Val-de-Marne.
- En ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la notion de baies d'éclairément à châssis mobile a été substituée à celle de vues directes.
- Idem, en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant en particulier les toitures, ont été précisées.
- En matière de stationnement, le nombre de places exigible est désormais calculé en fonction de logements et non plus au regard des surfaces de planchers créées. De plus, il est prévu qu'au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectées, devront être réalisées dans le volume de cette dernière.
-
- En application de la Loi ALUR, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé.

5.3 Zone UC

- **RAPPEL**: Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, laquelle identifie les quartiers voués aux petits logements collectifs et aux opérations de logements individuels groupés, soit existants, soit projetés.

Deux secteurs ont été définis, UC a et UC b, selon leur proximité vis-à-vis du centre ancien, avec des règles de densité et de hauteur plus élevées en secteur UC a.

Pas de superficie minimale de terrain pour construire.

UC a : les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : 9 mètres et 14 mètres. UC b : les hauteurs maximales de la façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : 7 mètres et 12 mètres.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :**

Le règlement intègre les dispositions de la loi ALUR.

Les modifications envisagées sont peu nombreuses .La plupart ont une portée purement technique.

- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.
- Les caractéristiques des voies de dessertes sont encadrées :
 - 3,50 m pour un logement,
 - 5 m pour 2 à 4 logements,
 - 6,40 m à partir de 5 logements.

Si la longueur de la voie est supérieure à 50 m, il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE et du département du Val-de-Marne.
- En ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la notion de baies d'éclairément à châssis mobile a été substituée à celle de vues directes.
- Idem, en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant en particulier les toitures, ont été précisées.
- En matière de stationnement, le nombre de places exigible est désormais calculé en fonction de logements et non plus au regard des surfaces de planchers créées. De plus, il est prévu qu'au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectées, devront être réalisées dans le volume de cette dernière.
-
- En application de la Loi ALUR, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé.

5.4 Zone UD

- **RAPPEL**: Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit d'une zone d'habitations individuelles implantées sur des parcelles de tailles variables, néanmoins peuvent y être autorisés dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités. Elle est constituée de quatre secteurs UD a, UD b, UD c, et UD d.

Avant la loi Alur un COS était en vigueur et la superficie minimale des terrains était réglementée dans certains secteurs.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :**

Le règlement de la zone UD a été modifié :

- d'une part, afin d'améliorer son application et sa lisibilité,
- d'autre part, afin d'éviter une densification anarchique afin de respecter les objectifs du PADD.

Dans cette perspective :

- les caractéristiques des voies de desserte sont précisées ceci afin de canaliser de façon cohérente les futures divisions parcellaires ;
- pour le même motif les règles d'implantation par rapport aux voies (qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique) ou par rapport aux limites séparatives, sont mieux encadrées, afin de créer une harmonie le long de ces voies ;
- le coefficient d'emprise au sol est modulé selon les secteurs ;
- les règles de hauteur sont mises en cohérence par rapport aux caractéristiques architecturales de l'habitat pavillonnaire existant ;
- les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont mieux encadrées,
- les contraintes en matière de stationnement sont renforcées ;
- enfin, le règlement pallie les omissions du PLU approuvé en 2012 en matière d'espaces libres en imposant des pourcentages.
-

Traduction :

- La zone UD est concernée par une enveloppe d'alerte de zones humides prioritaires.

- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.
- Les caractéristiques des voies de dessertes sont encadrées :
 - 3,50 m pour un logement,
 - 5 m pour 2 à 4 logements,
 - 6,40 m à partir de 5 logements.

Si la longueur de la voie est supérieure à 50 m, il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE et du département du Val-de-Marne.
- En application de la Loi ALUR, la superficie minimale des terrains constructibles n'est plus réglementée.
- La marge de recul des constructions, par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, est portée, sauf exceptions, de 4 à 5 mètres.
- En ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la notion de baies d'éclairément à châssis mobile a été substituée à celle de vues directes.

En outre, les marges de recul sont renforcées :

- l'obligation d'observer une marge de recul vis-à-vis par rapport aux limites séparatives est généralisée y compris pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m ;
- la faculté de déroger à la règle limitant à 15 m, la longueur du pignon implanté en limite séparative est maintenue ; mais elle est réservée aux annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 m au faîtage, et la longueur 6 m ;
- l'obligation d'observer une marge de recul de 8 m par rapport aux limites parallèles à la voie publique pour l'implantation des constructions principales par rapport aux limites parallèles à la voie publique (fond de parcelle, terrains de second rang..) est généralisée ;
- l'implantation des annexes est soumise aux mêmes règles que les constructions principales, à l'exception des abris de jardin dont la hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 m ;
- L'implantation des piscines est réglementée : elles devront observer une marge de recul minimale de 3,50 m ;
- L'article UD 7 du règlement supprime la notion de bande de 20 m, les règles d'implantation étant identiques quelle que soit leur profondeur par rapport à la voie publique.

- Idem, en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. De plus, les règles de distances sont renforcées passant de 2,50 m à 3,40 m pour les façades aveugles.
- L'article 9 du règlement fixe une emprise au sol différenciée selon les secteurs. :
 - 25% en secteur Ud a,
 - 55% en secteur Ud b,
 - 40% en secteur Ud c,
 - 20% en secteur Ud d,au lieu de 40% dans l'ensemble de la zone.
- La hauteur des façades est limitée à 6 m, au lieu de 7, et la hauteur au faîtage à 9 m, au lieu de 10.
- Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant en particulier les toitures, ont été précisées.
- En matière de stationnement, le nombre de places exigible est désormais calculé en fonction de logements et non plus au regard des surfaces de planchers créées. De plus, il est prévu qu'au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectées, devront être réalisées dans le volume de cette dernière.
- La protection des espaces libres est renforcée. La surface qui leur est réservée sera conservée en pleine terre et devra représenter :
 - 55% de la surface du terrain en secteur Ud a,
 - 25% de la surface du terrain en secteur Ud b,
 - 40% de la surface du terrain en secteur Ud c,
 - 60% de la surface du terrain en Ud d.Des dispositions particulières sont prévues pour permettre l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.
- En application de la Loi ALUR, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé.

5.5 Zone UE

- **RAPPEL**: Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit des emprises occupées par des équipements collectifs, publics ou privés. La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc..), lesquelles nécessitent de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire, ni d'emprise au sol maximale, ni de hauteur plafond, ni de coefficient d'occupation des sols.

- Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :

Le règlement intègre les dispositions de la loi ALUR.

Les modifications sont peu nombreuses. La plupart ont une portée purement technique.

Traduction :

- La zone UE est concernée par une enveloppe d'alerte de zones humides prioritaires.
- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.
- Lorsque la voie de desserte d'un terrain a une longueur au moins égale à 50 m et devra être prévue une aire de retournement.
- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE et du département du Val-de-Marne.
- Les constructions pourront atteindre désormais R +2+ combles, au lieu de R +1 + Combles ;
- Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant en particulier les toitures, ont été précisées.
- En matière de stationnement, le nombre de places exigible est désormais calculé en fonction de logements et non plus au regard des surfaces de planchers créées.

5.6 Zone UF

- RAPPEL: Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit d'une zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités et aux logements, qui jouxte le périmètre de l'opération du Bois d'Auteuil qui est actuellement en cours de réalisation.

• Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :

- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.
- Les caractéristiques des voies de dessertes sont encadrées :
 - 3,50 m pour un logement,
 - 5 m pour 2 à 4 logements,
 - 6,40 m à partir de 5 logements.

Si la longueur de la voie est supérieure à 50 m, il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE du département du Val-de-Marne.
- En ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la notion de baies d'éclairément à châssis mobile a été substituée à celle de vues directes.
- Idem, en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant en particulier les toitures, ont été précisées.
- En matière de stationnement, le nombre de places exigible est désormais calculé en fonction de logements et non plus au regard des surfaces de planchers créées. En outre, il est prévu l'obligation de réaliser des places visiteurs pour les opérations de plus de 5 logements. Au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectées, devront être réalisées dans le volume de cette dernière.
- En matière d'espaces libres, le pourcentage d'espaces verts réalisés en pleine terre passe de 15 à 20%.

5.7. Zone UH

- **RAPPEL**: Ce que prévoit la déclaration de projet du 30 novembre 2013

Cette zone correspond à l'éco-quartier du Bois d'Auteuil, créée en 2013, qui en cours de réalisation sous la forme d'un secteur de plan de masse.

Les règles applicables sont celles décrites dans le plan de masse.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport à la déclaration de projet :**
 - Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE et du département du Val-de-Marne.

5.8. Zone UX

- **RAPPEL**: Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités tertiaires ou de services

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 70%. La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :**

Le règlement intègre les dispositions de la loi ALUR.

Les modifications envisagées sont peu nombreuses .La plupart ont une portée purement technique.

Traduction :

- Les logements de fonction sont remplacés par les logements de gardiennage, limités à 70 m² SDP par unité foncière.

- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.

Les voies de dessertes d'une longueur au moins égal à 50 mètres devront comporter une aire de retournement.

- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE et du département du Val-de-Marne.
- En ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la notion de baies d'éclairément à châssis mobile a été substituée à celle de vues directes.
- Idem, en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant en particulier les toitures, ont été précisées.
- La protection des espaces libres a été renforcée. Désormais un arbre de haute tige par 100 m² de surface terrain est exigé au lieu de 200 m² antérieurement.
- En application de la Loi ALUR, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé.

5.9. Zone 1 AU

- **RAPPEL**: Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit d'une zone à dominante naturelle et à vocation résidentielle, non urbanisée mais équipée en sa périphérie. La capacité des équipements publics existants en périphérie de la zone permet d'admettre des constructions.

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées). Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les orientations d'aménagement. Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L 322-6-1, L 33269 (rappelés en annexe du règlement) et L 332-15 du code de l'urbanisme.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :**

Le règlement intègre les dispositions de la loi ALUR tout en instaurant des dispositions règlementaires destinées à garantir le développement harmonieux et qualitatif d'un espace de transition situé entre un secteur déjà urbanisé et un secteur naturel et boisé.

Les autres modifications ont une portée purement technique.

Traduction :

- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.
- Les caractéristiques des voies de dessertes sont encadrées :
 - 3,50 m pour un logement,
 - 5 m pour 2 à 4 logements,
 - 6,40 m à partir de 5 logements.

Si la longueur de la voie est supérieure à 50 m, il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE et du département du Val-de-Marne.
- Sauf cas particulier, la marge de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, est portée de 4 à 5 m.
- En ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la notion de baies d'éclairément à châssis mobile a été substituée à celle de vues directes.
- En outre, les marges de recul sont renforcées :
 - l'obligation d'observer une marge de recul vis-à-vis par rapport aux limites séparatives est généralisée y compris pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m ;
 - la faculté de déroger à la règle limitant à 15 m, la longueur du pignon implanté en limite séparative est maintenue ; elle est réservée aux annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 m au faîtage, et la longueur 6 m ;
 - l'obligation d'observer une marge de recul de 8 m par rapport aux limites parallèles à la voie publique pour l'implantation des constructions principales par rapport aux limites parallèles à la voie publique (fond de parcelle, 2^{ème} rang...) est généralisée ;

- L'implantation des annexes est soumise aux mêmes règles que les constructions principales, à l'exception des abris de jardin dont la hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 m ;
 - L'implantation des piscines est réglementée : elles devront observer une marge de recul minimale de 3,50 m ;
 - L'article 1AU 7 du règlement supprime la notion de bande de 20 m, les règles d'implantation étant identiques quelle que soit la profondeur par rapport à la voie publique.
- Idem, en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- La hauteur des façades passe de 7 à 6 m et la hauteur au faîtage de 11 à 9 m.
- Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant en particulier les toitures, ont été précisées.
- En matière de stationnement, le nombre de places exigible est désormais calculé en fonction de logements et non plus au regard des surfaces de planchers créées. De plus, les opérations de plus de 5 logements devront comprendre des places visiteurs. Au delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnements qui leur sont affectées vont être réalisées dans le volume de cette dernière.
- La protection des espaces libres est renforcée :
- Désormais, il sera nécessaire de planter un arbre de haute tige par 100 m² de surface de terrain au lieu de 200 m² antérieurement.
 - La part des espaces libres représente désormais 60% au lieu de 20%.

5.10 Zone A

- **RAPPEL**: Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole. La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensables aux exploitations agricoles.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques liées aux ouvrages d'intérêt public (châteaux d'eau, relais de communication, hertziens...).

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :**

Le règlement intègre les dispositions de la loi ALUR.

Les modifications sont peu nombreuses .La plupart ont une portée purement technique.

Traduction :

- La zone A est concernée par une enveloppe d'alerte de zones humides prioritaires.
- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.
- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE.

5.11 Zone N

- **RAPPEL:** Ce que prévoit le PLU approuvé le 20 janvier 2012

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage. Elle comporte en outre quatre secteurs N a, N b, N h (a et b) et Nj.

Le secteur Nh est affecté aux constructions isolées implantées de manière diffuse dans les espaces agricoles ou naturels.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU approuvé le 20 janvier 2012 :**

Le règlement rétablit une cohérence par rapport à la vocation naturelle de la zone :

- les règles de desserte sont renforcées ;
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, sont renforcées,
- idem en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

- l'emprise au sol maximale a été légèrement réduite,
- les règles en matière de stationnement sont plus sévères afin de préserver le caractère des lieux (stationnements devant être réalisés impérativement dans le volume de la construction).
- les espaces libres devront représenter 80% de la surface du terrain et des plantations sont désormais exigées.

Traduction :

- En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement rappelle les dispositions du règlement du SAGE de L'YERRES en matière de protection de zones humides.
- Les caractéristiques des voies de dessertes sont encadrées :
 - 3,50 m pour un logement,
 - 5 m pour 2 à 4 logements,
 - 6,40 m à partir de 5 logements.

Si la longueur de la voie est supérieure à 50 m, il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

- Les règles d'assainissement ont été mises à jour pour tenir compte des prescriptions du SYAGE et du département du Val-de-Marne.
- En application de la Loi ALUR, la superficie minimale des terrains constructibles n'est plus réglementée.
- En secteur Nh b, les constructions devront désormais être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées ouvertes ou nom à la circulation publique.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont rendues plus restrictives N h a et N h b :
 - 10 m en Nha et 20m Nh b vis-à-vis des limites parallèles à la voie,
 - 7 m vis-à-vis des limites perpendiculaires à la voie.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est également renforcée dans les secteurs Nh a et Nh b :
 - 20 m en Nh a
 - 40 m en Nh b

- En secteur Nh a, la hauteur au faitage des constructions nouvelle est portée de 6 à 9 m ;
- Les règles de stationnements dans les secteurs Nh a et Nh b sont renforcées : Désormais, il devra être réalisé deux places de stationnement par logement. Elles devront être situées dans le volume de la construction principale.
- La protection des espaces libres est renforcée dans les secteurs Nha et Nhb. Désormais, Les espaces libres devront présenter 80% de la surface du terrain et seront conservés en pleine terre.

6° Intégration de documents graphiques relatifs à l'eau

La modification prévoit l'intégration de deux cartes, à savoir celle des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles établie par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Île de France et celle des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires sur la commune établie par le Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (Syage).

Le règlement modifié fait expressément référence à ces deux nouvelles annexes, respectivement dans la règle d'occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières de toutes les zones (article 2) et au titre du code de l'environnement, et dans la règle d'occupations et utilisations du sol interdites des zones concernées par ladite carte (article 1).

7° Mise à jour d'une annexe du rapport de présentation

La modification comprend la mise à jour d'une annexe au rapport de présentation intitulée « étude sectorielle : les arbres remarquables et les architectures singulières ». Cette annexe recense les éléments de patrimoine, architectural ou arboré. L'inventaire des maisons remarquables est complété par des éléments d'information supplémentaires sur le patrimoine identifié et par le recensement de nouvelles maisons. Il est également adjoint à l'inventaire des éléments bâtis remarquables, des sentiers, des façades et du patrimoine funéraire, ainsi que des biens divers.

8° Intégration d'annexes liés à l'assainissement départemental

Le conseil départemental a demandé la révision du règlement de l'article 4 (Desserte des réseaux) de toutes les zones afin de tenir compte, d'une part, de la compétence partagée avec le Syage concernant la gestion des eaux pluviales et d'autre part, du Règlement de service départemental de l'Assainissement (RSDA). Il y a donc lieu d'annexer au PLU un exemplaire du RSDA et du zonage pluvial départemental.

ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES

CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en oeuvre des opérations d'archéologie préventive** : Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive** : Articles L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Découvertes fortuites

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat

ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France 6 rue de Strasbourg 93 200 Saint Denis

Raccourci des règles du P.L.U, comparatif P.O.S

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL

ZONE UD

Il s'agit des zones urbaines de la Commune, correspondant aux quartiers anciens denses, où les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies. Elle est constituée de trois secteurs, UD a, UD b, UD c

Article UD 5 Caractéristiques des terrains

Divisions de propriété et détachements de parcelles :

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne dispose pas d'une superficie d'au moins **150 m²** , avec la possibilité d'y inscrire un rectangle d'au moins 8 mètres par 15 mètres.

Cependant les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, dans les limites fixées par l'article UD 14.

Cependant ces conditions ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

Lotissements :

| SECTEURS | DIMENSIONS MINIMALES | |
|----------------------|----------------------|--------|
| | SURFACE | FACADE |
| UD a UD b UD c | 300 m ² | 10 m |

Article UD 9 Emprise au sol

Dans le secteur UD a

L'emprise au sol des constructions en superstructures à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder : 75 % de la surface du terrain.

Toutefois dans le cas de création, d'aménagement ou d'extension d'activité ou de commerce, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 100%.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UA

Il s'agit des zones urbaines de la Commune, correspondant aux quartiers anciens denses, où les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle ainsi divisée, en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

Article UA 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder : 75 % de la surface du terrain.

Toutefois dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 80%.

Dans le secteur UD b

L'emprise au sol des constructions en superstructures à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder : 60 % de la surface du terrain.
Toutefois dans le cas de création, d'aménagement ou d'extension d'activité ou de commerce, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 75%, celui des niveaux supérieurs restant limité à 60%.

Dans le secteur UD c

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder : 70 % de la surface du terrain.

Article UD 10 Hauteurs des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont respectivement fixées à : 9 m et 12 m.

Article UD 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Pour le secteur UD a :

Le C.O.S. maximum applicable est fixé à 1,50, dont 1,20 maximum pour l'habitation.

Pour le secteur UD b :

Le C.O.S. maximum applicable est fixé à 1,00, dont 0,80 maximum pour l'habitation.

Pour le secteur UD c :

Les possibilités de construction et d'aménagement résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles UD 3 à UD 13.

Toutefois la règle est le maintien des emprises et volumes actuels avec la possibilité de quelques adaptations mineures :

- pour les modifications intérieures des constructions et les aménagements des combles
- pour l'adjonction de bâtiments annexes (véranda, jardin d'hiver...) avec 3,00 m. de largeur en extension du bâtiment principal ou de 10 m² au sol dans le cas d'un bâtiment annexe non contigu.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation **dans la limite d'une emprise au sol de 100 %**.

Équipements publics : Les règles du présent article ne sont pas applicables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

Article UA 10 Hauteurs des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et la hauteur *totale* des constructions sont respectivement fixées à : **9 mètres et 14 mètres**.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UA 14.

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Secteur UA a : C.O.S. maximal fixé à **1,50**, dont **1,20** maximum pour l'habitation.
Secteur UA b : C.O.S. maximal fixé à **0,45**.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, relatives aux C.O.S résiduels.

En outre et suivant les dispositions des derniers alinéas de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

En outre, suivant les dispositions de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

ZONE UB

Il s'agit d'une zone à caractère collectif semi-dense, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec des espaces libres accessibles. Les activités y sont également incitées.

Article UB 5 Caractéristiques des terrains

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m par 8 m au minimum,
- avoir la surface et la longueur de façade minimales indiquées ci-après.

| | Surface | Façade |
|---------------------------|----------------------------|---------------|
| Habitations Individuelles | 400 m² | 12 m |
| Habitations Collectives | | |
| Bureaux | 2.000 m² | 20 m |

Article UB 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Article UB 10 Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont respectivement fixées à : **12 m et 15 m**

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. maximum applicable est fixé à **0,90**.

ZONE UB

Il s'agit d'une zone à caractère collectif semi-dense, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec des espaces libres accessibles. Les activités y sont également incitées.

Article UB 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Article UB 10 Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont respectivement fixées à : **12 m et 15 mètres.**

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. maximum applicable est fixé à **0,90**.

ZONE UC

Pas d'équivalence dans le P.L.U.

Il s'agit d'une zone mixte d'activités dans laquelle sont admises sous certaines conditions les constructions à usage d'habitation. Elle est constituée de 2 secteurs UC a et UC b

Article UC 5 **Caractéristiques des terrains**

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m par 8 m au minimum,
- avoir la surface et la longueur de façades minimales indiquées ci-après :

| SECTEURS | DIMENSIONS | |
|--------------|--------------------|--------|
| | SURFACE | FACADE |
| UC a UC b | 500 m ² | 14 m |

Article UC 9 **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder respectivement : UC : 60% ; UC b : 30%

Article UC 10 **Hauteur des constructions**

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions (cheminées exclues) ne pourront excéder respectivement : UC a : **12,00 m** ; UC b **7,00 m** et **10,00 m**

Article UC 14 **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pour le secteur **UC a** : Le C.O.S. maximum applicable est fixé à **1,10**, cependant la surface de plancher maximum affecté de l'habitation ne pourra dépasser l'équivalent d'un C.O.S de **0,30**.

NOTA : Dans tous les cas la S.H.O.N. pour l'habitation ne peut être supérieure à celle de la S.H.O.N. de l'activité liée.

Pour le secteur **UC b** : Le C.O.S. maximum applicable est fixé à **0,60**, cependant la surface de plancher maximum affecté à l'habitation ne pourra dépasser l'équivalent d'un C.O.S de 0,30.

ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, laquelle identifie les quartiers voués aux petits logements collectifs et aux opérations de logements individuels groupés, soit existants, soit projetés.

Article UC 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 9 Emprise au sol

UC a : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 75 %.

UC b : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40 %.

Article UC 10 Hauteur des constructions

UC a : Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : **9 mètres et 14 mètres**.

UC b : Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : **7 mètres et 12 mètres**.

Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximal applicable est fixé à :

UC a : **1,20**. UC b : **0,50**.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, relatives aux C.O.S résiduels.

En outre et suivant les dispositions des derniers alinéas de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au COS est autorisé pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

*En outre, suivant les dispositions de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, ...
En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme ...
comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.*

ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'habitations individuelles implantées sur des parcelles de tailles variables, néanmoins peuvent y être autorisés dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités. Elle est constituée de 4 secteurs UE a, UE b, UE c et UE d.

Article UE 5 **Caractéristiques des terrains**

1) Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m par 8 m au minimum,
- avoir la surface et la longueur de façade minimales indiquées ci-après :

| Caractéristiques applicables aux terrains desservis par une voirie et des réseaux d'assainissement, ou dont la mise en place des dits réseaux est prévue dans le cadre du programme communal | | |
|--|----------------------|--------|
| Secteurs | Dimensions minimales | |
| | Surface | Façade |
| UE a | 250 m ² | 8 m |
| UE b | 400 m ² | 12 m |
| UE c | 500 m | 12 m |
| UE d | Non réglementé | |
| La surface ci-dessus est portée à 1000 m ² pour les terrains desservis par une voie mais non desservis par le réseau d'assainissement | | |

2) Lotissements, Pavillons groupés.

En l'absence de desserte par les réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement, les lotissements sont interdits, sauf en cas de réalisation ou de financements des équipements nécessaires par le lotisseur, tel que prévu à l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement existants ou dont la réalisation est prévue par la commune, les lotissements sont autorisés à condition que chaque lot créé ait les caractéristiques minimales indiqués ci-après :

ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'habitations individuelles implantées sur des parcelles de tailles variables, néanmoins peuvent y être autorisés dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités. Elle est constituée de 4 secteurs UD a, UD b, UD c et UD d.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle ainsi divisée, en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Article UD 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

1) Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

| Secteurs | Dimensions minimales | |
|--|----------------------|--------|
| | Surface | Façade |
| UD a | 400 m ² | |
| UD b | Non réglementé | |
| UD c | Non réglementé | |
| UD d | Non réglementé | |
| Les surfaces ci-dessus sont portées à 1000 m ² pour les terrains desservis par une voie mais non desservis par le réseau d'assainissement | | |

LOTISSEMENTS ET PAVILLONS GROUPES

| Secteurs | Dimensions minimales | |
|----------|----------------------|--------|
| | Surface | Façade |
| UE a | 500 m ² | 14 m |
| UE b | 700 m ² | 16 m |
| UE c | 800 m ² | 20 m |
| UE d | Non réglementé | |

Article UE 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Article UE 10 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement : **7 m et 10 m.**

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé comme suit :

- 0,45** pour le secteur UE a
- 0,40** pour le secteur UE b
- 0,35** pour le secteur UE c
- 0,25** pour le secteur UE d.

En secteur UE d le COS de base de 0,25 est porté à 0,45 par rapport à l'alignement futur de la rue des Mardelles sur une bande de 50 mètres, conformément au plan de zonage.

Article UD 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Toutefois dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à **60%**.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation **sans augmentation de l'emprise existante.**

- *En outre, et de manière à limiter la possibilité de constituer des fronts bâtis continus :*
 - *chaque construction à usage d'habitation ne pourra excéder une emprise au sol de 200 m² ;*
 - *en cas d'immeubles accolés implantés sur une même unité foncière, c'est la somme des emprises des immeubles contigus qui sera prise en compte pour l'application de cette règle.*

Article UD 10 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement : **7 m et 10 m.**

Article UD 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé comme suit :

- 0,45** pour le secteur UD a, *sauf lotissement Coteau du Réveillon : 0,25.*
- 1,00** pour le secteur UD b, dont 0,80 pour l'habitation
- pas de règle** pour le secteur UD c
- 0,35** pour le secteur UD d.

~~En secteur UD a, le COS de base de 0,25 en partie Nord, est porté à 0,45 par rapport à l'alignement futur de la rue des Mardelles sur une bande de 50 mètres, conformément au plan de zonage.~~

ZONE UN

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements publics et d'équipements collectifs d'intérêt général dont les normes de construction ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines ou naturelles.

Article UN 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains.

Article UN 9 Emprise au sol :

Il n'est pas fixée de règle d'emprise au sol.

Article UN 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder **15 m**, cette hauteur n'est pas applicable aux ouvrages techniques ou spécifiques (mats d'éclairage et tribune de stade etc.).

Cette hauteur "plafond" de **15 m** est ramenée à **5 m** pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver.

Article UN 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UE

Il s'agit des emprises occupées par des équipements collectifs, publics ou privés.

La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), lesquelles nécessitent de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

Cependant, des petites opérations de logements pourront être autorisées, en dehors de tout lien avec les équipements collectifs, et dans les limites fixées à l'article UE.10.

Article UE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 10 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle *pour les équipements collectifs.*

Pour les petites opérations de logements autorisées, la hauteur maximale est fixée à R + 1 + comble, avec des hauteurs maximales de façade et au faîtage fixées respectivement à 7 m et 10 mètres.

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UF

Pas d'équivalence dans le P.L.U.

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales etc. Elle est constituée de deux secteurs UF a et UF b

Article UF 5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain devra avoir une surface d'au moins **500 m²** et une façade minimale de **10 m** (*la longueur de cette dernière sera mesurée au droit de la construction*) pour une division de terrain ou un détachement de parcelles et **600 m²** et une façade minimale de **15 m** pour les lotissements.

Cependant cette condition ne sera pas exigée pour les lots destinés à un remembrement entre voisins

Article UF 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 70%.

Article UF 10 Hauteurs des constructions

La hauteur plafond des constructions sera fixée (cheminées exclues) comme suit :
UF a : 12 m ; UF b : 10 m.

Article UF 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. maximum applicable est fixé à **1,20** dont **0,20** maximum pour l'habitation.

ZONE UF

Il s'agit d'une zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités et aux logements, et correspondant au périmètre de la future ZAC du Bois d'Auteuil (23,7 ha).

Le parti d'aménagement sera précisé ultérieurement et intégré dans le P.L.U par une procédure de modification.

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans l'attente des études nécessaires, seuls l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes seront autorisés.

Article UF 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UF 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UF 10 Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : **9 mètres et 14 mètres.**

Article UF 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UG

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités tertiaires ou de services.

Article UG 5 Caractéristiques des terrains

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m par 8 m au minimum,
- disposer d'un raccordement au réseau d'eau potable,
- avoir une surface minimum de **500 m²** et une longueur de façade d'au moins **10,00 m**. Cette dernière étant mesurée au droit de la construction.

Article UG 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 70%.

Article UG 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **12 m**.

Article UG 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à **1,10**, dont **0,30** maximum pour les logements de fonction liés à l'activité.

NOTA : Dans tous les cas la S.H.O.N. pour l'habitation ne peut être supérieure à celle de la S.H.O.N. de l'activité liée.

2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles UG 3 à UG 13.

De plus, dans la zone, en cas de constructions existantes, à usage exclusif d'habitation, l'aménagement, l'extension ou la reconstruction sont autorisés dans les limites d'un C.O.S. de **0,30**.

ZONE UX

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités tertiaires ou de services.

Article UX 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 70%.

Article UX 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **12 m**.

Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à **1,10**, dont **0,30** maximum pour les logements de fonction liés à l'activité.

NOTA : Dans tous les cas la S.H.O.N. pour l'habitation ne peut être supérieure à celle de la S.H.O.N. de l'activité liée.

2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles UX 3 à UX 13.

De plus, dans la zone, en cas de constructions existantes, à usage exclusif d'habitation, l'aménagement, l'extension ou la reconstruction sont autorisés dans les limites d'un C.O.S. de **0,30**.

ZONE NA

Il s'agit d'une zone équipée ou non, destinée à un aménagement futur dans laquelle les possibilités actuelles d'occupation du sol sont fixées par les articles NA 1 et NA 2.

Il existe deux zones NA :

- 1- Allée Royale et rue d'Yerres
- 2- Rue du Bois d'Auteuil

Pour l'ensemble des zones, l'urbanisation future sera à dominante pavillonnaire. Pour la **zone 1**, une mixité sera possible pour la réalisation d'équipement ou d'activités.

Pour les **zones 2 et 3**, une mixité sera possible pour la réalisation de petits collectifs, d'équipements et d'activités.

Article NA 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains.

Article NA 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain, ce coefficient n'est pas applicable aux ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux.

Article NA 10 Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs ne peuvent excéder respectivement : **7 m** de hauteur façade et **10 m** de hauteur plafond.

Article NA 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE AU

Il s'agit d'une zone à dominante naturelle et à vocation résidentielle, non urbanisée mais équipée en sa périphérie. La capacité des équipements publics existants en périphérie de la zone permet d'admettre des constructions.

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées).
Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les orientations d'aménagement

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6-1, L.332-9 (rappelés en annexe du règlement) et L.332-15 du code de l'urbanisme

Article AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains.

Article AU 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne **pourra excéder 25 % de la surface du terrain.**

Ce coefficient n'est pas applicable aux ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs ne peuvent excéder respectivement : **7 m** de hauteur façade et **11 m** de hauteur plafond.

Article AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

ZONE NB

Il s'agit d'une zone équipée ou non, de type pavillonnaire implanté en ordre discontinu, aéré avec des contraintes paysagères visant à limiter l'urbanisation.

Elle est constituée de 2 secteurs : NB a et NB b.

Article NB 5 Caractéristiques des terrains

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

Dans le secteur NB a: avoir une superficie d'au moins 1.000 m² avec la possibilité d'inscrire un carré de 16m x 16m.

Dans le secteur NB b : avoir une superficie d'au moins 2.500 m² avec la possibilité d'inscrire un carré de 20m x 20m.

Pour les deux secteurs :

En cas de constructions existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques minimales fixées précédemment, seront autorisés, dans les limites du C.O.S. de la zone :

- les travaux d'amélioration d'agrandissement ou de confortation des constructions existantes,
- la reconstruction dans le respect des autres règles de la zone NB .

Article NB 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 15% en secteur NB a, ce maximum est ramené à 10 % en secteur NB b de la surface du terrain.

Article NB 10 Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs ne peuvent excéder respectivement : **7 m** de hauteur façade et **10 m** de hauteur plafond.

Article NB 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- 1) **Dans le secteur NB a : 0,15**
Dans le secteur NB b : 0,10.

ZONE N h

Il s'agit d'une zone équipée ou non, de type pavillonnaire implanté en ordre discontinu, aéré avec des contraintes paysagères visant à limiter l'urbanisation.

Elle est constituée de 2 secteurs : Nh a et Nh b.

Article Nh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

Dans le secteur Nh a: avoir une superficie d'au moins 1.000 m² .

Dans le secteur Nh b : avoir une superficie d'au moins 2.500 m² .

Pour les deux secteurs :

En cas de constructions existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques minimales fixées précédemment, seront autorisés, dans les limites du C.O.S. de la zone :

- les travaux d'amélioration d'agrandissement ou de confortation des constructions existantes,
- la reconstruction dans le respect des autres règles de la zone Nh .

Article Nh 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 15% en secteur Nh a, ce maximum est ramené à 10 % en secteur Nh b de la surface du terrain.

Article Nh 10 Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs ne peuvent excéder respectivement : **7 m** de hauteur façade et **10 m** de hauteur plafond.

Article Nh 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE NC

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole. Elle est constituée de 2 secteurs NC a et NC b.

Article NC 5 Caractéristiques des terrains

Secteur NC a : un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il n'a pas une surface d'au moins 5.000 m² et au moins 50 m de façade sur une voie publique. En cas de construction nouvelle destinée à l'habitation et autorisée dans le cadre des dispositions de l'article NC 1, cette superficie est portée à 10.000 m².

Article NC 9 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur NC a :

- il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère.
- pour les autres constructions le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 15% de la surface du terrain de plus, les habitations nouvelles implantées indépendamment des bâtiments d'exploitation ne pourront excéder 150 m² de surface au sol.

Secteur NC b : pour l'implantation des constructions autorisées dans le cadre de l'article NC 1 (Secteur NC b "1^{er} alinéa") le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 1%.

Dans les deux secteurs Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.) lorsqu'ils sont implantés sur des terrains d'une surface inférieure à 5.000 m².

Article NC 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques liées aux ouvrages d'intérêt public (châteaux d'eau, relais de télécommunication, hertziens ...).

Article NC 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. Cependant pour les habitations nouvelles autorisées dans le cadre de l'article NC 1 la surface maximale hors oeuvre nette ne pourra excéder 220 m².

ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole. *La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.*

Article L. 111-3. (code rural) - Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m. *La hauteur maximale de 10 mètres devra être vérifiée auprès des exploitants du centre équestre.*

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques liées aux ouvrages d'intérêt public (châteaux d'eau, relais de télécommunication, hertziens ...).

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE ND

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage. Elle comporte en outre 2 sous-secteurs ND a et ND b.

Article ND 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder **6 m** sauf impératif technique lié aux ouvrages et installations indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Article ND 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE N

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage. Elle comporte en outre *quatre* sous-secteurs N a (sport et loisirs), N b (habitations légères, loisirs) , *Nh (a et b) et Nj*.

Le secteur Nh est affecté aux constructions isolées implantées de manière diffuse dans les espaces agricoles ou naturels. Le secteur Nj est affecté aux activités de loisirs (Tir à l'arc, jardins familiaux). Leur définition répond aux prescriptions du dernier alinéa de l'article L 123-8 :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

*En secteurs Na, Nb, et Nj : l'emprise au sol des bâtiments est fixée à 0,15.
En secteur Nh a : 0,15 ; en secteur Nh b : 0,10.*

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder **6 m** sauf impératif technique lié aux ouvrages et installations indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Article N 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.