

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLABÉ



### 2. Rapport de présentation de la modification simplifiée

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal  
en date du 16 décembre 2021

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal  
en date du 10 novembre 2023

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLABÉ approuvée par  
délibération du Conseil municipal en date du 16 avril 2026**

Envoyé en préfecture le 21/04/2026

Reçu en préfecture le 21/04/2026

Publié le 24/04/2026



ID : 091-219106598-20260416-DEL202630B-DE

## Table des matières

---

<b>Présentation générale</b> .....	4
<b>Justification du choix de la procédure</b> .....	4
<b>1. Ajustement de l'OAP des Coudras</b> .....	5
<b>2. Ajustements ponctuels et formels du règlement</b> .....	7
<b>3. Mise à jour des annexes du PLU</b> .....	13
3.1 Droit de préemption urbain et espace naturel sensible .....	13
3.2 Règlement Local de Publicité .....	13
3.3 ZAC des Bateaux .....	14
3.4 Servitudes .....	15
3.5 Autres arrêtés et délibérations .....	17

## **Présentation générale**

Le PLU de Villabé a été approuvé le 16 décembre 2021. Il a fait l'objet d'une première procédure de modification simplifiée, qui a été approuvée le 10 novembre 2023.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier à nouveau le PLU, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des changements ponctuels au règlement du PLU, de préciser l'OAP des Coudras pour permettre sa réalisation et de mettre à jour les annexes du PLU

Elle porte plus précisément sur les points suivants :

### **1. Ajustement de l'OAP des Coudras**

### **2. Ajustements ponctuels et formels du règlement**

### **3. Mise à jour des Annexes du PLU**

- 3.1 Droit de préemption urbain et espace naturel sensible
- 3.2 Règlement Local de Publicité
- 3.3 ZAC des Brateaux
- 3.4 Servitudes
- 3.5 Autres arrêtés et délibérations

Au-delà des points cités ci-dessus, le reste du dossier de PLU applicable est sans changement.

## **Justification du choix de la procédure**

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie. En effet, pour rappel la procédure de modification simplifiée peut être employée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas. Les différents points de la modification du PLU, dont la portée est minime, n'ont pas vocation à impacter l'environnement.

## 1. Ajustement de l'OAP des Coudras

Le projet des Coudras est un projet qui existait déjà dans le PLU précédent. Cette zone a été rendue constructible et est ciblée en zone AUB sur le plan de zonage. L'évolution de cette OAP dans le cadre du projet de modification du PLU poursuit deux objectifs : mieux prendre en compte les enjeux environnementaux (préservation de la zone humide), et réajustement de la programmation (légère baisse du nombre de logements prévu et rééquilibrage entre logements privés et sociaux).

OAP en vigueur	OAP modifiée
<p><b>Principes d'aménagement</b></p> <p>- au moins 100 logements sociaux sur l'ensemble du site ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des densités minimales de 25 logements/ha</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Une préservation d'une zone humide identifiée sur le site, d'une surface de 3580 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Principes d'aménagement</b></p> <p><del>- au moins 100 logements sociaux sur l'ensemble du site ;</del></p> <p>- Environ 90 logements dont 50% sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des densités minimales de 25 logements/ha</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Une préservation d'une zone humide identifiée sur le site, d'une surface de 3580 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des sondages complémentaires devront être réalisés de manière à définir avec précision les contours de la zone humide</li> <li>Le projet devra prendre en compte la zone humide dans ces délimitations précises résultant de ces sondages en évitant la zone humide d'une part et en adaptant les aménagements aux abords de la zone humide d'autre part.</li> </ul>
<p> <span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Périmètre  <span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Espace naturel à préserver et aménager  <span style="color: blue; font-weight: bold;">→</span> Accès principal  <span style="color: blue; font-weight: bold;">⋯→</span> Traversée possible  <span style="border-bottom: 1px dashed grey; width: 10px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></span> Canalisation de transport de gaz  <span style="color: yellow; font-weight: bold;">→</span> Liaisons douces  <span style="color: yellow; font-weight: bold;">⋯</span> Principes de liaisons douces traversantes  <span style="color: green; font-weight: bold;">⋯</span> Traitement qualitatif de la lisière urbaine  <span style="border: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Prise en compte de la zone humide                 </p>	<p> <span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Périmètre  <span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Espace naturel à préserver et aménager  <span style="color: blue; font-weight: bold;">→</span> Accès principal  <span style="color: blue; font-weight: bold;">⋯→</span> Traversée possible  <span style="border-bottom: 1px dashed grey; width: 10px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></span> Canalisation de transport de gaz  <span style="color: yellow; font-weight: bold;">→</span> Liaisons douces  <span style="color: yellow; font-weight: bold;">⋯</span> Principes de liaisons douces traversantes  <span style="color: green; font-weight: bold;">⋯</span> Traitement qualitatif de la lisière urbaine  <span style="border: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> <u>Prise en compte Maintient et préservation</u> de la zone humide                 </p>

### Justifications

En 2014, la commune était en dessous du seuil de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, ce qui a obligé la municipalité à mener une campagne de développement des logements sociaux. Pour la période 2020 - 2022 la commune devait livrer au moins 120 logements locatifs sociaux avec un minimum de 30 % de logements agréés en PLAI ou assimilés et un maximum de 30 % de logements agréés en PLS ou assimilés. Cette obligation correspondait à 50 % du nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour atteindre le taux cible de 25 %. A cette période, il n'y avait aucun projet de logements sociaux, mise à part celui des Coudras avec le bailleur I3F qui devait faire l'acquisition du terrain.

Ce projet ayant fait l'objet d'oppositions par deux associations, le projet a été mis en pause. La municipalité a donc fait le choix de faciliter d'autres projets de logements avec une part importante de logements sociaux, toujours sur des fonciers privés :

Opérateur ou promoteur	Part de logement sociaux dans le projet	Adresse
ERILIA	100%	2 île de la Papeterie Darblay
NEXITY	30%	2,4 chemin rural de la Petite Nacelle
UNITI-HABITAT	30%	20 rue des Linottes
NEXITY	40%	3 côte d'Ormoy
PICHET	20%	8 route de Villoison
LNC	30%	14, 16, 18 rue Jean Jaurès

La commune souhaite aujourd'hui diminuer le taux de logement sociaux sur ce projet des Coudras car elle a facilité l'implantation de logements sociaux sur d'autres sites (241 nouveaux logements sociaux sur l'ensemble de la commune), ce qui a permis d'augmenter le taux communal à 21,14% en 2023. La construction de 50 % de logements locatifs sociaux souhaités avec cette future OAP, permettrait, dans ce quartier qui comporte déjà 95 logements 100 % sociaux (Pierre et Lumières), d'avoir une vraie mixité sociale dans un cadre naturel à la limite du cirque naturel de l'Essonne.

Cet ajustement de la programmation est possible dans la mesure où il ne remet pas en cause la trajectoire globale de la ville en termes de construction de logements sociaux. En effet, s'ajouteront aux 241 logements sociaux réalisés ou en cours listés ci-dessus, d'autres programmes de logements qui s'inscrivent dans cette dynamique de rattrapage via une programmation largement tournée vers du logement social. Il s'agit des programmes listés ci-dessous :

Promoteur ou bailleur	Nombre et part de logements sociaux dans le projet	Adresse
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	46 LLS sur 88 au total (soit 52% de l'opération)	Chemin des Bas Cornus, Les Coudras
ERILIA	18 LLS sur 39 au total (soit 46% de l'opération)	Chemin vert
Diocèse Evry-Corbeil	44 LLS (soit 100% de l'opération)	Chemin des Bas Cornus
CDC HABITAT	50 LLS sur 68 au total (soit 73,5% de l'opération)	10 Ferme de Villoison
Total	158 LLS sur 239 logements au total (soit 66%)	

Cet ajustement de la programmation, avec un rééquilibrage de la répartition logements privés / logements sociaux, et qui s'accompagne d'une légère baisse du nombre de logements prévu (90 au lieu de 100), est également l'occasion de mieux préserver l'environnement du site. En effet, la zone humide qui avait été repérée est pleinement prise en compte et le nouveau parti pris de l'aménagement de l'emprise foncière évite désormais complètement la zone humide. De plus, les orientations écrites ont également été précisées sur le sujet de manière à imposer des sondages complémentaires permettant d'être le plus précis possible dans la délimitation de la zone humide et donc dans sa prise en compte et sa préservation dans le cadre du futur projet.

## 2. Ajustements ponctuels et formels du règlement

2.1 Volumes et implantations des constructions		
ZONE UA / UB / UE		
OBJET	REGLEMENT ACTUEL	MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT
<b>2.1.2. Règles d'implantation</b>  B – Implantation par rapport aux limites séparatives	En UA / UB / UE: Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.	En UA / UB / UE : les constructions <del>peuvent</del> <b>doivent</b> être implantées <b>seulement</b> sur une limite séparative
JUSTIFICATION		
La rédaction de cet article nécessitait une clarification. En effet, la règle actuelle permettait plusieurs possibilités d'implantation et ne constituait pas une règle très claire. Aussi, la nouvelle rédaction proposée tend à clarifier la règle en précisant que les constructions doivent être implantées uniquement sur une limite séparative.		

2.2 Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions		
ZONE UA / UB / UC / UD / UE / AUB / A / N		
OBJET	REGLEMENT ACTUEL	MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT
<b>2.2.6. Dispositions en faveur du développement durable</b>	L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'in insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le rampant de la toiture, afin d'éviter les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.	L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'in insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. <del>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le rampant de la toiture, afin d'éviter les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.</del>
JUSTIFICATION		
L'ajustement de la règle facilite l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables en réduisant les contraintes d'intégration au bâti. En effet, le fait d'imposer une intégration dans le rampant de la toiture s'avère techniquement difficile et engendre un cout non négligeable pour le pétitionnaire ce qui ne favorise pas le recours aux énergies renouvelables et le développement de ces dispositifs vertueux pour l'environnement.		

## 2.2 Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions

## ZONE UE

OBJET	REGLEMENT ACTUEL	MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT
<b>2.2.1. Généralités</b>	<b>Zone UEa :</b> sont interdits : les éléments de construction tels que les clôtures, les perrons, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises	<del>Zone UEa :</del> sont interdits : les éléments de construction tels que les clôtures, les perrons, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises

## 2.2 Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions

## ZONE UE

OBJET	REGLEMENT ACTUEL	MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT
<b>2.2.4. Clôtures</b>	<p><b>En zone UEa :</b> Concernant les parties communes à usage privatif situés devant les constructions, y compris en limite de voie publique, toute clôture, portillon, portail sont interdits. L'édification de clôtures minérales est interdite.</p> <p>Concernant les limites séparatives, les clôtures qui peuvent être édifiées par chacun des propriétaires seront uniquement constituées de grillages plastifié vert de 1,20 m de hauteur, sans soubassement maçonné, auxquelles pourront être adjointes de simples haies végétales dont les essences pourront être différentes sans jamais dépasser 1,80 m de hauteur maximale à l'exclusion de tout autre dispositif (pare-vues, textiles,...).</p>	<p><b>En zone UEa :</b> Concernant les parties communes à usage privatif situés devant les constructions, <del>y compris</del> en limite de voie publique, toute clôture, portillon, portail sont interdits, <del>sauf haie végétale de 80 cm.</del></p> <p><del>L'édification de clôtures minérales est interdite.</del></p> <p><b>1 - Entre les maisons et l'espace public :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Séparation devant les maisons (au niveau des terrains mis en jouissance par l'ASGL) aux résidants) et l'espace public : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Aucune fermeture en bordure de trottoir. Seule une haie végétale sera autorisée d'une hauteur maximale de 80 cm afin de permettre la visibilité pour sortir du garage avec un véhicule.</li> <li>o Un portillon peut être autorisé, uniquement pour accéder au jardin.</li> </ul> </li> <li>• Séparation des jardins et l'espace public sur le côté des maisons : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre les jardins et la rue ou les passages publics l'installation d'un grillage de 1.20 m ou de 1.60 m doublé de la plantation d'une nouvelle haie végétale doit être la priorité afin de garantir l'harmonie du lotissement.</li> </ul> </li> </ul>

- Cependant en raison des délais de pousse des végétaux et afin de garantir la sécurité des jardins, est autorisés l'édification d'un muret de 1.20 m maximum qui devra reprendre à l'identique l'aspect visuel de la construction existante (couleur, enduit/crêpis). Le muret peut être doublé de végétaux plantés à l'intérieur du jardin ou surmonté par des éléments horizontaux ou verticaux ajourés (la couleur sera défini par le cahier des charge). L'ensemble ne doit pas dépasser 1.80 m et être en corrélation avec la hauteur de la haie de la maison voisine afin d'éviter les effets de « dents de scie » d'une propriété à l'autre.
- Sont aussi autorisés l'implantation de panneaux rigides en « composite » de couleur grise d'une hauteur maximale de 1.80 m.

S'agissant des matériaux, sont interdits les tôles ondulées, canis, bâches, brises vues, haies artificielles, les palissades en bois...

2 - Les séparations entre les jardins non visibles de la rue :

Seuls sont autorisées l'installation :

- d'un grillage d'une hauteur de 1.20 m avec l'implantation d'une haie végétale de chaque côté ne dépassant pas 1.80 m de hauteur.
- les palissades en bois ou en composite avec l'implantation d'une haie végétale de chaque côté ne dépassant pas 1.80 m de hauteur.

~~Concernant les limites séparatives, les clôtures qui peuvent être édifiées par chacun des propriétaires seront uniquement constituées de grillages plastifié vert de 1,20 m de hauteur, sans~~

		<del>soubassement maçonnerie, auxquelles pourront être adjointes de simples haies végétales dont les essences pourront être différentes sans jamais dépasser 1,80 m de hauteur maximale à l'exclusion de tout autre dispositif (pare-vues, textiles,...).</del>
<b>JUSTIFICATION</b>		
<p>Ces ajustements ont pour objectif d'apporter davantage de souplesse pour permettre des évolutions des constructions existantes ainsi que des aménagements extérieurs. En effet, sans dénaturer ces ensembles pavillonnaires réalisés sous forme de lotissements, les évolutions des usages et modes de vie rendaient incompatibles les souhaits des habitants avec un règlement trop contraints. Ainsi, les haies végétales qui permettent d'aménager des clôtures sont par exemple autorisées.</p>		

2.1 Volumes et implantations des constructions		
ZONE UD		
OBJET	REGLEMENT ACTUEL	MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT
<b>2.1.3. Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m, hors équipements techniques dans la limite de 3,5m.	La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m, <b>hors équipements techniques dans la limite de 3,5m.</b>
<b>JUSTIFICATION</b>		
<p>Une précision est apportée en zone UD concernant la hauteur. Sans modifier la règle de hauteur, l'objectif de cette précision est de permettre des dépassements pour des équipements techniques et cela de manière à faciliter des projets de développement économique sur une zone industrielle historique de la commune et qui est à pérenniser.</p>		

2.2 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions		
ZONE UD		
OBJET	REGLEMENT ACTUEL	MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT
<b>2.2.2 Toitures</b>	<p>Pour les toitures à pente, les matériaux d'aspects suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois.</p> <p>Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.</p>	<p>Pour les toitures à pente, les matériaux d'aspects suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois.</p> <p>Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. <del>Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.</del></p>



<p><u>Les toitures peuvent également être végétalisées.</u></p> <p>Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.</p> <p>Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.</p>	<p><u>Les toitures peuvent également être végétalisées.</u></p> <p>Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.</p> <p><del>Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.</del> Seules les cheminées peuvent dépasser du volume <del>des équipements techniques de la toiture.</del> Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.</p>
<b>JUSTIFICATION</b>	
<p>Une précision est apportée en zone UD concernant les toitures. L'objectif de cette précision est de permettre des dépassements pour des équipements techniques et cela de manière à faciliter des projets de développement économique sur une zone industrielle historique de la commune et qui est à pérenniser.</p>	

2.4 Stationnement		
ZONE UD		
OBJET	REGLEMENT ACTUEL	MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT
<p><b>2.4.1 Normes de stationnement des véhicules</b></p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement</p> <p>Pour les constructions à usage d'entrepôt : une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface de plancher bâtie de la construction.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher bâtie de la construction.</p> <p>Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement</p> <p>Pour les constructions à usage d'entrepôt : une surface affectée au stationnement au <del>moins égale</del> <b>maximum</b> à 10 % de la surface de plancher bâtie de la construction, <b>hors ERP</b></p> <p>Pour les constructions à usage d'activité : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher bâtie de la construction.</p> <p>Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.</p>

### JUSTIFICATION

Une précision est apportée en zone UD. Il s'agit de favoriser la loi Duflot pour limiter l'artificialisation et le SDRIFE pour favoriser les déplacements en transport en commun et/ou circulation douce

## 2.4 Stationnement

### ZONE UDa

OBJET	REGLEMENT ACTUEL	MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT
<b>2.4.1 Normes de stationnement des véhicules</b>	Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### JUSTIFICATION

Une précision est apportée en zone UDa concernant le stationnement. En effet, il s'agit d'une incohérence avec la dernière phrase du paragraphe en amont « *Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher* »

## 2.2 Insertion urbaine et architecturale et environnementale des constructions

### ZONE N

OBJET	REGLEMENT ACTUEL	MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT
<b>2.2.4 Clôtures</b>	<p>Les murs en pierre existants doivent être conservés et remis en état. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.</p> <p>Toutefois, en bordure de voie, les clôtures nouvelles seront constituées d'un mur de pierre ou d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.</p> <p>Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, notamment lorsqu'elles ne sont pas en bordure de voies.</p>	<p>Les murs en pierre existants doivent être conservés et remis en état. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.</p> <p><del>Toutefois, en bordure de voie, les clôtures nouvelles seront constituées d'un mur de pierre ou d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.</del></p> <p>Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, notamment lorsqu'elles ne sont pas en bordure de voies. permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.</p>

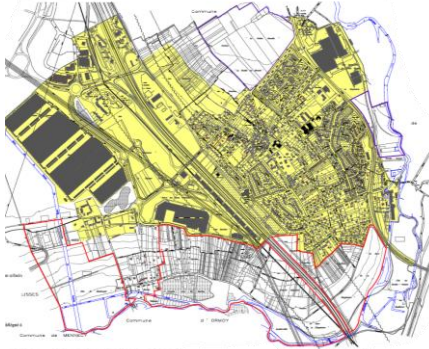
### JUSTIFICATION

Le règlement concernant les clôtures en zone naturelle N a été ajusté et précisé de manière à prendre en compte les dispositions de l'article L372-1 du Code de l'Environnement. L'objectif étant de permettre et faciliter la libre circulation des animaux.

### 3. Mise à jour des annexes du PLU


#### 3.1 Droit de préemption urbain et espace naturel sensible

La procédure a pour objet l'intégration de la modification du droit de préemption urbain dans les annexes du PLU (plan et délibération) et dans le Géoportail de l'urbanisme.

PLU en vigueur	PLU modifié
Pas de documents dans le PLU en vigueur	 <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de zones soumises au droit de préemption urbain</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de zones de préemption départementale Délibération du 24/06/2013</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid purple; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de zones de préemption départementale délégué à la commune - Délibération du 16/12/2013</li> </ul>
<b>Justifications</b>	
La procédure de modification qu'effectue la commune est une opportunité pour mettre à jour le droit de préemption urbain.	

#### 3.2 Règlement Local de Publicité



La procédure a pour objet l'intégration de la cartographie du RLP dans les annexes du PLU et dans le Géoportail de l'urbanisme aujourd'hui inexistant dans les données géographiques.

PLU en vigueur	PLU modifié
Pas de documents dans le PLU en vigueur	 <p>Plan de zonage du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Villabo</p> <p>Légende  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zone de publicité n°1 (ZP1) : Zones d'activités  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zone de publicité n°2 (ZP2) : Zone agglomérée</p>
<b>Justifications</b>	
Le RLP permet de fixer des règles concernant les publicités, les enseignes et les pré-enseignes tout en préservant au mieux la qualité paysagère communale. Deux zones sont délimitées permettant d'avoir des règles plus souples pour la zone d'activité et plus strictes pour la zone habitable afin de préserver de la pollution visuelle que peut engendrer la publicité. Dans un objectif de transparence et de bonne information de ce document, le RLP est annexé au PLU.	

### 3.3 ZAC des Brateaux

Le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart a prononcé lors de la séance du 06 juillet 2021 la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Brateaux à Villabé.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la délibération n°DEL-2021/302 du 06 juillet 2021 approuvant la suppression de la ZAC des Brateaux à Villabé et le retour au droit commun du secteur a été affichée au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart du 13 juillet 2021 au 13 septembre inclus et en Mairie de Villabé durant un mois et publiée au Recueil des actes administratifs.

PLU en vigueur	PLU modifié
	
Justifications	
La procédure de modification simplifiée est une opportunité pour mettre à jour les annexes du PLU. En effet, la ZAC du Brateaux n'a plus lieu d'être et peut par conséquent être supprimée des annexes du PLU.	

### 3.4 Servitudes

RTE a souligné que certaines informations liées aux lignes aériennes étaient erronées sur le plan des servitudes du PLU actuel.

De plus, au sein de la liste des servitudes, la servitude I1 était absente du sommaire et des notices.

PLU en vigueur	PLU modifié
Justifications	
<p>La procédure de modification simplifiée est une opportunité pour mettre à jour les annexes du PLU. En effet, le nom et la puissance des lignes aériennes ont été ajustés afin de correspondre à l'existant.</p> <p>De plus, afin d'avoir des servitudes complètes, la liste et la notice I4 a été ajustée</p>	

Il convient de préciser que la ville est concernée par la présence des ouvrages NaTran. Ces ouvrages engendrent des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), à savoir les SUP d'implantation I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

Ces servitudes, et en particulier les fiches I1 et I3 sont ajoutées aux annexes servitudes du PLU.

PLU en vigueur	PLU modifié																																						
-	<p style="text-align: center;"><b>Fiche I1</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; background-color: #e0e0e0;"> <p><b>SERVITUDE I1</b>  <b>LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION</b>  <b>AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ</b></p> </div> <p><b>Le Gestionnaire de cette servitude est la DRIEAT Ile de France</b>  <i>En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détenteur de ces données par convention avec la DREAL.</i></p> <p>En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.</p> <p>Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation et de l'installation annexe jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nom Canalisation</th> <th rowspan="2">DN (-)</th> <th rowspan="2">PMS (bar)</th> <th rowspan="2">Commune</th> <th colspan="3">Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)</th> </tr> <tr> <th>SUP 1</th> <th>SUP 2</th> <th>SUP 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DN100-1996-VILLABE</td> <td>100</td> <td>59.4</td> <td>VILLABE</td> <td>20</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nom Installation annexe</th> <th rowspan="2">Commune</th> <th colspan="3">Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)</th> </tr> <tr> <th>SUP 1</th> <th>SUP 2</th> <th>SUP 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VILLABE - 91659</td> <td>VILLABE</td> <td>17</td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p>En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :</p> <p style="text-align: center;"><b>Fiche I3</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; background-color: #e0e0e0;"> <p><b>SERVITUDE I3</b>  <b>LES SERVITUDES D'IMPLANTATION</b></p> </div> <p><b>Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.</b></p> <p>L'ouvrage indiqué dans la fiche de présentation a été déclaré d'utilité publique.</p> <p>Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation).</li> <li>une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).</li> </ul> <p>Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.</p> <p>Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, non aedificandi et non sylvandi dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Nom Canalisation</th> <th>DN</th> <th>Largeur de la servitude d'implantation (m)</th> <th>Commune</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DN100-1996-VILLABE</td> <td>100</td> <td>5</td> <td>VILLABE</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">                 NaTran – DO - POCS                  Département Maîtrise des Risques Industriels                  9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES                  Téléphone +33(0)1 40 85 20 77                  SEINE-URBA-TRAVAUX@natranguroupe.com             </p>	Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Commune	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)			SUP 1	SUP 2	SUP 3	DN100-1996-VILLABE	100	59.4	VILLABE	20	5	5	Nom Installation annexe	Commune	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)			SUP 1	SUP 2	SUP 3	VILLABE - 91659	VILLABE	17	8	8	Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)	Commune	DN100-1996-VILLABE	100	5	VILLABE
Nom Canalisation	DN (-)					PMS (bar)	Commune	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)																															
		SUP 1	SUP 2	SUP 3																																			
DN100-1996-VILLABE	100	59.4	VILLABE	20	5	5																																	
Nom Installation annexe	Commune	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)																																					
		SUP 1	SUP 2	SUP 3																																			
VILLABE - 91659	VILLABE	17	8	8																																			
Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)	Commune																																				
DN100-1996-VILLABE	100	5	VILLABE																																				
<b>Justifications</b>																																							
<p>Ces servitudes s'appliquant de fait au PLU, il convient de les mentionner dans la liste des servitudes et associer les fiches I1 et I3 dans la notice des servitudes</p>																																							

### 3.5 Autres arrêtés et délibérations

La présente procédure est également l'occasion d'ajouter aux annexes du PLU les différentes délibérations et différents arrêtés qui ont été pris entre temps, à savoir :

- L'arrêté n°2025/056 : maintien d'une obligation de déclaration préalable en matière de clôture
- L'arrêté n°2025/057 : maintien d'une obligation de permis de démolir
- L'arrêté n°2024/0077 : arrêté portant application du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de Grand Paris Sud
- L'arrêté n°2025/054 : arrêté portant application du règlement de collecte des déchets de GPSES
- L'arrêté n°2025/052 : arrêté portant application du règlement d'assainissement collectif de GPSES
- La délibération n°2023/98 : identification des ZAENR
- L'arrêté n°2025/053 : identification des ZAENR
- La délibération n°2024/87 : modification de la zone de préemption des ENS
- L'arrêté n°2025/055 : modification de la zone de préemption des ENS