



République Française - Département de l'Essonne

COMMUNE DE TIGERY

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

PLU approuvé le	Modifié le	Révisé le
26/05/2003	07/06/2004, 29/05/2006, 15/12/2008, 14/09/2011, 28/09/2016, 27/11/2017 14/11/2018	28/02/2013

**Dossier mis à la disposition du public
du lundi 26 août 2019 au samedi 28 septembre 2019 inclus**

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4

1) Cadre réglementaire de la modification simplifiée	3
2) Etapes de la procédure	4
3) Objet de la modification simplifiée n° 4	5

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tigery a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 mai 2003, modifié les 07 juin 2004, 29 mai 2006, 15 décembre 2008, 14 septembre 2011, 28 septembre 2016, le 27 novembre 2017, le 14 novembre 2018 et révisé le 28 février 2013.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4

1) Cadre règlementaire de la modification simplifiée

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L.153.40 du Code de l'Urbanisme. Ils précisent que cette procédure peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le code de l'urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- en cas de rectification d'une erreur matérielle,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au L151-28,
- si le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- si le projet ne diminue pas les possibilités de construire,
- si le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Justification du choix de la procédure

Les changements apportés au plan de zonage et au règlement du PLU de Tigery s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification simplifiée. Ils n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, la procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée, qui doit faire l'objet d'une mise à disposition du public du dossier pendant un mois.

Les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public ont été définies par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} juillet 2019.

Cette mise à disposition se déroulera du 26 août au 28 septembre 2019 inclus.

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

2) Etapes de la procédure

Lancement de la procédure : Arrêté du Maire n° 37/2019 en date du 17 mai 2019 lançant la procédure de modification simplifiée n° 4 du PLU de la commune de TIGERY (article L153-45 du Code de l'Urbanisme)

Publicité : Affichage en mairie pendant un mois (site internet, panneaux lumineux et mention de cet affichage dans un journal départemental)

Délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} juillet 2019 fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme

Notification du projet (article L153-40) aux personnes publiques associées (articles L132-7 et 132-9 du Code de l'Urbanisme)

Publicité : Publication et affichage des modalités de mise à disposition 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition, publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie

Mise à disposition du public et des avis des PPA avec registre (article L153-47 du Code de l'Urbanisme)

Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation (article L 153-47 du Code de l'Urbanisme)

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité (article L 153-48 du Code de l'Urbanisme)

La modification simplifiée est exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et, en l'absence de SCoT, après un délai d'un mois à compter de la transmission à Monsieur le Préfet.

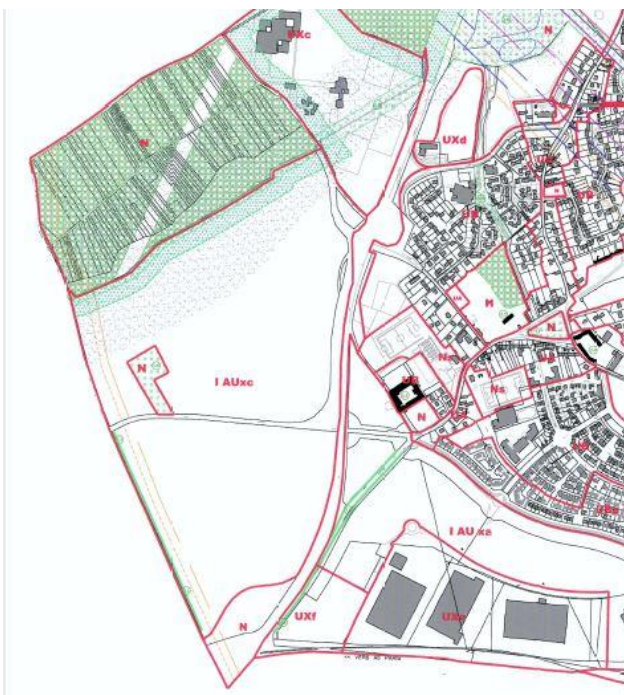
3) Objet de la modification simplifiée n° 4

La modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme portera sur les points suivants :

- subdiviser la zone 1AUxc afin de créer une zone 1AUxca et créer une Opération d'Aménagement et de Programmation

Le secteur du Gravois Sud vise l'accueil d'activités économiques et l'implantation du futur centre d'incendie et de secours. Aussi, la création du sous-secteur 1AUxca ainsi que la création de l'Opération d'Aménagement Programmée du Gravois Sud sont nécessaires pour permettre l'aménagement de cette zone.

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



OAP du Gravois Sud créée



- [Introduction d'un pourcentage de logements sociaux pour les opérations groupées dans les zones U et AU du PLU](#)

PLU actuel	PLU modifié	Justification de la modification
	<p>Ajouter :</p> <p>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION</p> <p>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 10 logements ou plus, un minimum de 30 % du nombre total de logements créés soit affectés à du logement social (au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme).</p>	<p>La commune de Tigery est depuis le 1er janvier 2019 soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU, à savoir un taux de logements sociaux de 25% minimum.</p> <p>Compte tenu du déficit actuel de logements sociaux (133) et afin de continuer notre politique de constructions de ces logements sociaux disséminés dans la ville, la solution retenue est d'imposer un minimum de 30% de logements sociaux à toute opération groupée de plus de 10 logements pour toutes les zones U et d'imposer un minimum de 30% de logements sociaux sur l'ensemble du programme d'aménagement pour les zones AU du PLU.</p>

- [Modification commune de l'article 11b dans plusieurs zones du règlement : UB, 1AU, 1AU1a](#)

PLU actuel	PLU modifié	Justification de la modification
<p>En cas de tuile, celles-ci devront présenter un aspect de type 17 tuiles au m².</p>	<p>Remplacer par :</p> <p>En cas de tuile, celles-ci devront présenter un aspect de type 17 tuiles minimum au m².</p>	<p>Il est actuellement demandé à l'article 11 paragraphe toiture des règlements des zones UB, 1AU et 1AU1a des tuiles ayant l'aspect de type 17 tuiles au m². Afin de ne pas pénaliser les projets ambitieux il sera rajouté le terme « minimum ».</p>

- [Modification commune de l'article 11b dans plusieurs zones du règlement : UA, UB, UC, UD, 1AU, 1AU1a](#)

PLU actuel	PLU modifié	Justification de la modification
Les toitures terrasses non aménagées et non accessibles sont interdites à l'exception de celles concernées par le paragraphe suivant.	<p>Remplacer par :</p> <p>Les toitures terrasses aménagées (cf glossaire) et accessibles sont autorisées.</p>	La phrase « Les toitures terrasses non aménagées et non accessibles sont interdites à l'exception de celles concernées par le paragraphe suivant » étant imprécise et compliquée (double négation), elle est clarifiée.

- [Modification commune de l'article 11b dans plusieurs zones du règlement : UA, UB, UC, UD](#)

PLU actuel	PLU modifié	Justification de la modification
La juxtaposition d'ouvertures est interdite.	<p>Remplacer par :</p> <p>La juxtaposition d'ouvertures est interdite.cf. glossaire</p>	Le terme "juxtaposition d'ouverture" étant sujet à interprétation, il est défini dans le glossaire pour tous les règlements de zones y faisant référence.

- [Modification commune de l'article 11e dans plusieurs zones du règlement : UA, UB, UC, UD, 1AU, 1AU1a](#)

PLU actuel	PLU modifié	Justification de la modification
<p>Les constructions en bois de type « chalet » ne pourront pas avoir un caractère d'habitation, elles seront limitées aux constructions annexes d'une surface maximale de 12 m².</p>	<p>Remplacer par :</p> <p>Les constructions en bois sont acceptées à l'exception de celles de type « chalet » qui ne pourront pas avoir un caractère d'habitation. Celles-ci seront limitées aux constructions annexes d'une surface maximale de 12 m².</p>	<p>La nouvelle réglementation thermique (RT2020) applicable en 2020 et à partir de 2018 pour les établissements publics impose une construction qui produise plus d'énergie qu'elle n'en consomme. De ce fait, on ne peut plus interdire les constructions en bois (sauf celles de type « chalet » qui ne correspondent pas à l'architecture locale). La définition de « chalet » sera introduite dans le glossaire.</p>

- [Modification du règlement de la zone 1AU2 du PLU](#)

PLU actuel	PLU modifié	Justification de la modification
<p>1AU 4 Réseaux divers</p> <p>Des conteneurs enterrés, seront prévus à l'extérieur des parcelles privatives, sauf en cas d'impossibilité technique (une étude technique devra être réalisée pour justifier cette contrainte).</p>	<p>Remplacer par :</p> <p>Des conteneurs enterrés, seront prévus à l'intérieur des parcelles privatives, sauf en cas d'impossibilité technique (une étude technique devra être réalisée pour justifier cette contrainte).</p>	<p>Sur recommandation de la Communauté d'Agglomération GRAND PARIS SUD. Cela devrait permettre d'avoir des abords plus propres.</p>

<p>1AU 6</p> <p>Toute construction nouvelle doit s'implanter de manière à ce que la distance prise perpendiculairement à la porte du garage soit au moins à 6 mètres de l'alignement de la voie d'accès (actuelle ou future).</p>	<p>Ajouter :</p> <p>De plus, toute construction nouvelle individuelle doit s'implanter en retrait avec un minimum de 2m.</p>	<p>La zone 1AU est une zone qui est développée sous forme de ZAC et qui est dévolue principalement à des opérations groupées conduites par l'EPA. Or pour favoriser la mixité des logements, des lots libres peuvent être mis en vente. Le règlement de la zone est alors inadapté. La modification du règlement porte donc sur l'ajout de règles -identiques à celles de la zone UB- pour ces lots libres.</p> <p>On entend par « opération groupée », une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).</p>
---	---	---

1AU 7

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait ou sur une ou plusieurs limites de propriété. En cas d'implantation sur une limite séparative, sont autorisés des éléments de parois fixes translucides mais non transparents. Pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m² (ou abris), un retrait minimal d'1 mètre sera respecté.

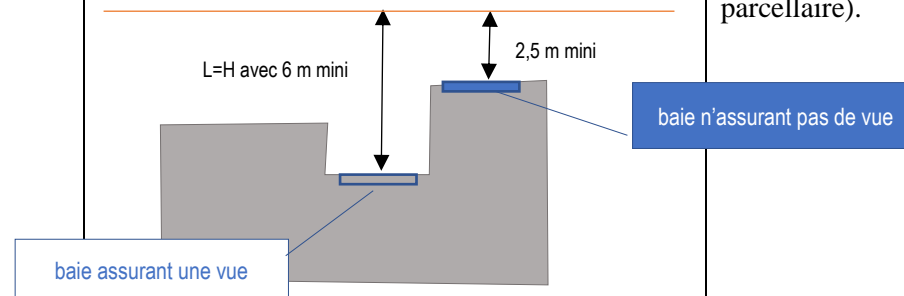
En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie : la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie autre que des « jours de souffrance ».

Ajouter :

Les constructions nouvelles individuelles devront s'implanter soit sur les limites séparatives latérales de propriété soit en retrait de ces limites. En cas de retrait la marge de reculement devra être au moins égale à celle définie ci-dessous.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade ou partie de façade de la construction avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des baies assurant une vue ;
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ou partie de façade de la construction ne comporte pas des baies assurant une vue.



La zone 1AU est une zone qui est développée sous forme de ZAC et qui est dévolue principalement à des opérations groupées conduites par l'EPA. Or pour favoriser la mixité des logements, des lots libres peuvent être mis en vente. Le règlement de la zone est alors inadapté. La modification du règlement porte donc sur l'ajout de règles identiques à celles de la zone UB pour ces lots libres.

On entend par « opération groupée », une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).



<p>1AU 10</p> <p>La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage, si elle est justifiée par l'application d'un principe de densité destiné à structurer certaines voies.</p>	<p>Ajouter :</p> <p>La hauteur des constructions individuelles ne doit pas excéder 10 mètres.</p>	<p>La zone 1AU est une zone qui est développée sous forme de ZAC et qui est dévolue principalement à des opérations groupées conduites par l'EPA. Or pour favoriser la mixité des logements, des lots libres peuvent être mis en vente. Le règlement de la zone est alors inadapté. La modification du règlement porte donc sur l'ajout de règles -identiques à celles de la zone UB- pour ces lots libres.</p> <p>On entend par « opération groupée », une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).</p>
--	--	---

- [Intégration d'un règlement correspondant à la zone 1AUxca](#)

PLU actuel	PLU modifié	Justification de la modification
	Ajout du règlement relatif à la zone 1AUxca	<p>La création d'une nouvelle zone 1AUxca et de l'OAP Gravois Sud permettront l'aménagement d'ensemble de cette zone dédiée à de l'activité économique et pouvant accueillir également des installations et équipements d'intérêt collectif, notamment le projet du centre de secours et d'incendie.</p> <p>Il convient donc de créer des règles pour cette nouvelle zone.</p>

- [Modification du glossaire : ajouts et modification de définitions](#)

PLU actuel	PLU modifié	Justification de la modification
	<p>Ajouter au glossaire :</p> <p>CHALET : habitation principalement en bois, à loggia et toit débordant.</p>	Nécessité de définir la notion de CHALET
	<p>Ajouter au glossaire :</p> <p>LOGGIA : une loggia est une plate-forme abritée en retrait par rapport au nu de la façade.</p>	Nécessité de définir la notion de LOGGIA
<p>FACADE : désigne chacune des faces verticales d'un bâtiment. Les façades latérales sont généralement appelées des pignons.</p>	<p>Ajouter au glossaire :</p> <p>FACADE : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénatures.</p>	Nécessité de clarifier la notion de FACADE, sa définition dans le glossaire va être remplacée par celle du lexique national d'urbanisme (décret n° 2015-1783)
	<p>Ajouter au glossaire :</p> <p>TOITURE TERRASSE AMENAGEE : une toiture-terrasse est considérée « aménagée » lorsque des garde-corps y sont installés</p>	Nécessité de clarifier la notion de TOITURE TERRASSE AMENAGEE

	<p>Ajouter au glossaire :</p> <p>JUXTAPOSITION : placement de plusieurs éléments de façon très proches au point qu'ils pourraient quasiment se toucher.</p> <p>Juxtaposition horizontale</p>  <p>Juxtaposition verticale</p> 	<p>Nécessité de clarifier la notion de JUXTAPOSITION</p>
--	--	---

- [Mise à jour des articles du code de l'urbanisme afin de prendre en compte la nouvelle codification applicable depuis le 1^{er} janvier 2016](#)