

Mairie de VILLEJUST
6 rue de la Mairie
91140 Villejust
Tél : 01 69 31 74 40

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



1. Rapport de présentation complémentaire

Modification simplifiée n°1 du PLU

PARTIE 1 - PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION	3
PARTIE 2 - PRESENTATION DU SITE ET DES EVOLUTIONS.....	4
PARTIE 3 - MOTIVATIONS, CONTENUS ET INCIDENCES.....	6

1 PRESENTATION



La commune de Villejust est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 26 mai 2014.

Ce P.L.U. a fait l'objet de deux mises à jour concernant les servitudes d'utilité publiques.

Il fait l'objet de la présente modification qui doit permettre de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite du « Bois des Vignes ».

2 CONTENU

La modification implique l'évolution des documents suivants :

- Le document graphique n°6-1 pour modifier le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite du secteur du Bois des Vignes.

Un extrait de ce plan est annexé au dossier et cible les parties transformées, en présentant la situation avant et après modification.

- Le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment le secteur du Bois des Vignes.
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

1 PRESENTATION DU SITE

L'unité foncière concernée par la présente modification est située au lieu-dit le Bois des Vignes, en bordure de la Route de Nozay.

Dans le P.L.U. opposable, ce secteur qui constitue une dent creuse au sein du tissu pavillonnaire bâti, fait déjà partie d'une orientation d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat.

2 LES DISPOSITIONS DU P.L.U. INITIAL

L'OAP du secteur du Bois des Vignes prévoyait l'accueil d'environ 15 logements dont au moins 30% de logements sociaux sur une surface d'environ 5 000 m².

Cela correspondait à une densité d'environ 30 lgts/ha.

3 PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Les opportunités foncières permettent aujourd'hui d'envisager une opération d'ensemble sur une unité foncière plus importante.

La modification vise principalement à :

- adapter le texte de l'OAP notamment en ce qui concerne le nombre de logements accueillis et le pourcentage de logements sociaux,
- adapter le périmètre de l'OAP.

Cette augmentation du périmètre de l'OAP permettra :

- D'une part, une répartition spatiale des logements différente et,
- D'autre part, une optimisation du foncier sur le secteur.

Il ne s'agit pas de permettre une densification plus importante du secteur mais d'inclure dans une réflexion globale, des parcelles dont la maîtrise est institutionnelle, permettant ainsi de créer un espace d'habitation fonctionnel.

Ce sont ainsi une partie de deux parcelles soit environ 1 100 m² qui viendront s'ajouter au secteur de l'OAP du Bois des Vignes.

Le projet n'inclut pas l'intégralité des parcelles longeant le chemin du rocher. En effet, une bande d'environ 5 mètres autour du garage automobile pourra servir à l'activité existante pour laquelle le stationnement des véhicules sur la voirie est une difficulté.

Le nouveau périmètre de l'OAP portera sur une surface d'environ 6 000 m².

PRESENTATION DU SITE ET DES EVOLUTIONS

Ce nouveau périmètre permettra d'accueillir environ 22 logements dont au moins 45% de logements sociaux.

Cela correspond à une densité d'environ 36 lgts/ha.

Les principes d'aménagement qui étaient prévus à l'OAP et les règles de constructibilités ne sont pas modifiés.

Périmètre de l'Orientation d'aménagement de Programmation dite du Bois des Vignes



Avant modification



Après modification

1 LES PREALABLES

La modification vise à réviser le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Bois des Vignes.

2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R 104-12 du code de l'urbanisme précise les conditions dans lesquelles les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

Il convient donc de mesurer l'incidence de la modification simplifiée du P.L.U. sur l'environnement.

L'orientation d'aménagement et de programmation qui est traitée dans cette modification concerne une dent creuse au sein d'un tissu pavillonnaire existant. Les deux parcelles permettant d'élargir l'unité foncière de l'OAP sont des parcelles qui sont d'ores et déjà construites.

Ainsi, la construction de nouveaux logements sur ce secteur n'est pas de nature à avoir un impact ni sur des espaces agricoles ni sur des espaces naturels ou forestiers.

Au contraire, la création de logements sur ce secteur est de nature à densifier un secteur urbanisé et à éviter un mitage des espaces agricoles ou naturels.

3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U

Les dispositions de la modification ne changent pas le parti pris adopté mais l'adapte afin de prendre en compte une unité foncière plus importante permettant une meilleure organisation des logements accueillis sur la zone.

Ces modifications n'ont aucune incidence sur les orientations du PADD.

Cette procédure de modification respecte l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

En effet la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduit pas un espace boisé classé,

- Ne réduit pas une zone agricole ni une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette procédure de modification simplifiée respecte l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

En effet la modification simplifiée envisagée :

- ne majore pas les possibilités de construire de plus de 20 % résultant de l'ensemble de l'application de l'ensemble des règles de la zone concernée
- ne diminue pas les possibilités de construire
- ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU