



# Villeconin

**PLU** PLAN LOCAL D'URBANISME



## Réunion Publique



## Vendredi 27 mai 2022

DE 19 H À 21 H

PRÉAU DE L'ÉCOLE DE VILLECONIN

Mairie - 30 Grande Rue - 91580 Villeconin  
Téi : 01 60 80 36 08 - Email : [mairie.villeconin@wanadoo.f](mailto:mairie.villeconin@wanadoo.f)



1- Présentation du PLU et de ce qu'est une modification

2- Présentation des évolutions récentes observées sur la commune

3- Objets de la modification

4- Prochaines étapes



1-

# Présentation du PLU et de ce qu'est une modification



# Un peu d'histoire

**Depuis la loi SRU (13/12/2000)** => Annonce de la caducité des POS qui annonçait le remplacement progressif de ces documents par des plans locaux d'urbanisme (PLU).

**Depuis la loi ALUR (20/03/2014)** => cette loi a fixé la date de caducité des POS au **31 décembre 2015**, tout en prévoyant qu'elle était retardée jusqu'au **26 mars 2017** lorsqu'une procédure de révision vers un PLU était en cours.

**Depuis la loi relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives** => Ce délai a également été retardé au **31 décembre 2019** lorsqu'une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) était en cours au 31 décembre 2015.

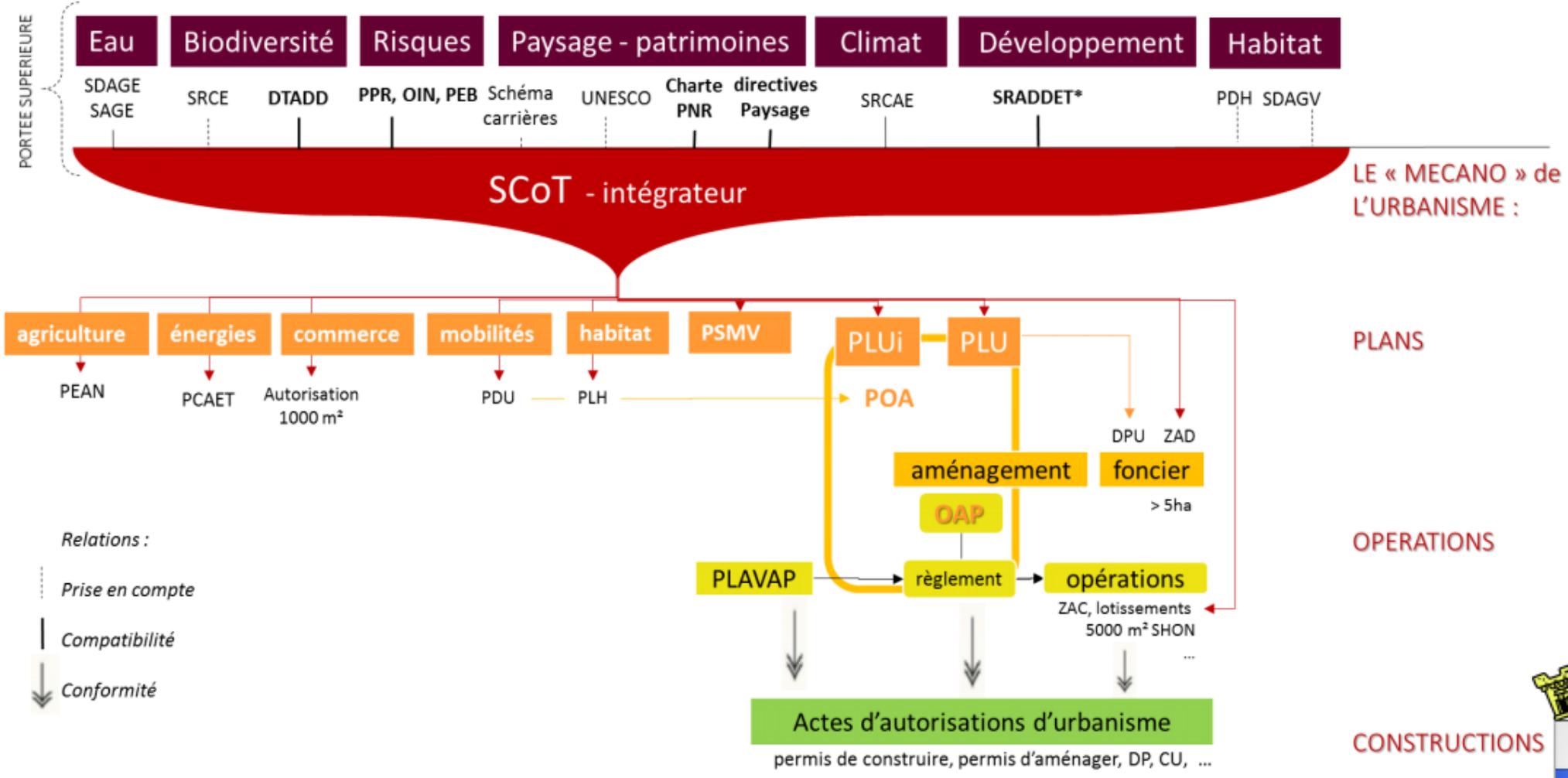
Ce dernier délai a été une nouvelle fois retardé au **31 décembre 2020** par la **loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019** relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique.

Depuis fin 2020 les POS  
n'existent plus et sont  
remplacés par des PLU  
(ou PLUi)



Le **Plan Local d'Urbanisme** organise le développement de la commune en fixant des **règles d'urbanisme** et des règles de construction selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer rigoureusement les **projets urbains**, leurs styles architecturaux, leurs impacts sur l'environnement collectif et sur le développement durable.

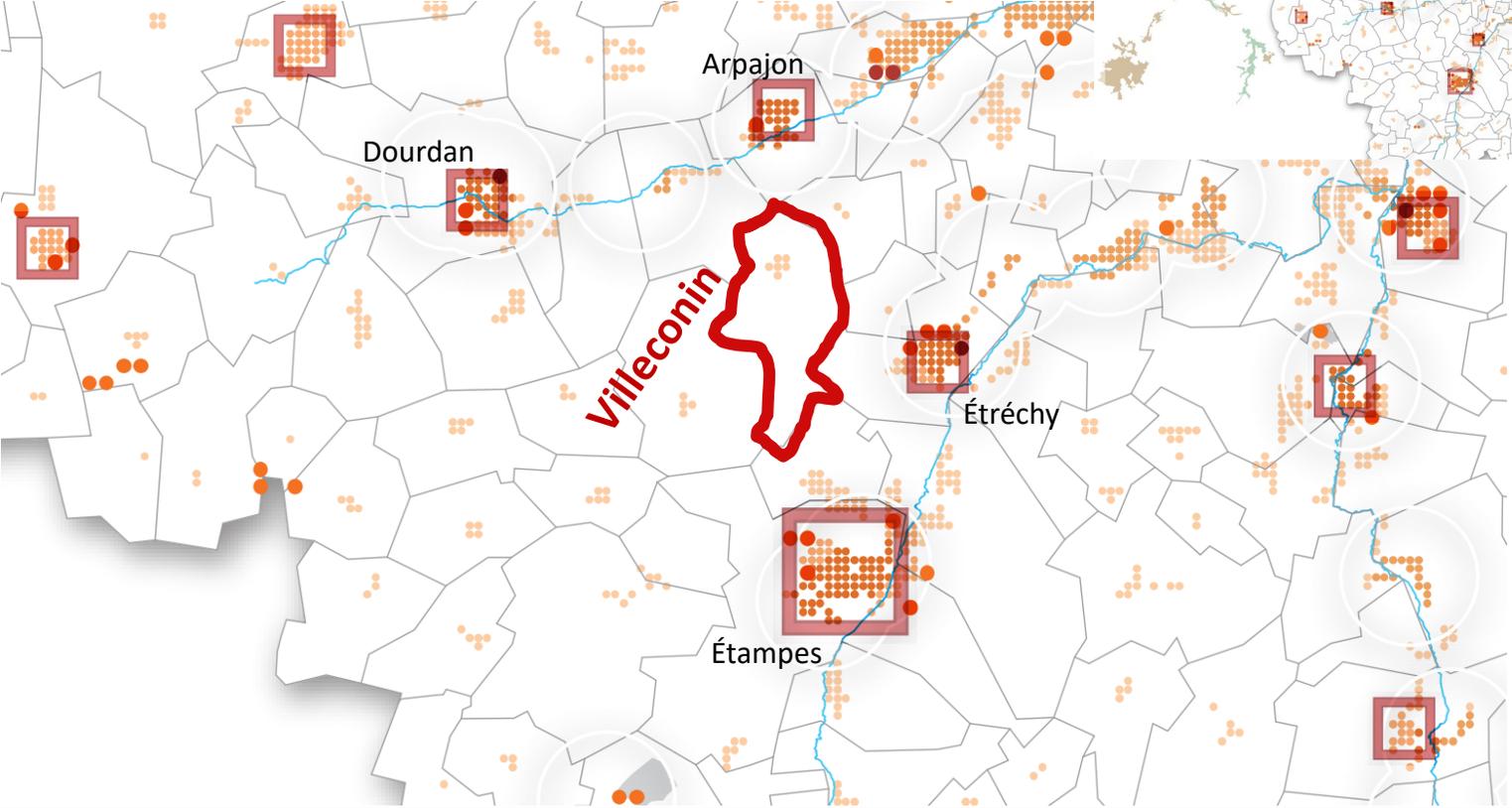
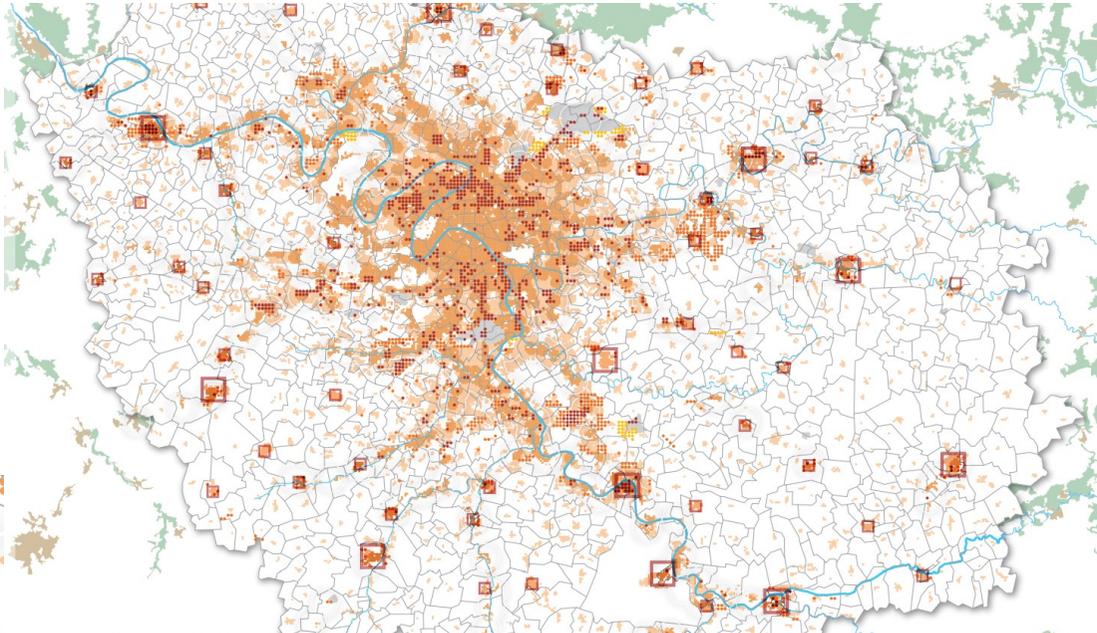
Cet ensemble de plans et de documents sert notamment aux municipalités, aux différents constructeurs et acteurs urbains, aux architectes mais aussi aux citoyens lorsqu'ils sont en demande de **permis de construire** ou **déclaration préalable de travaux**.



# Le SDRIF

Schéma Directeur Région Ile-de-France

Mis en révision début 2022 pour tendre vers un SDRIF- E

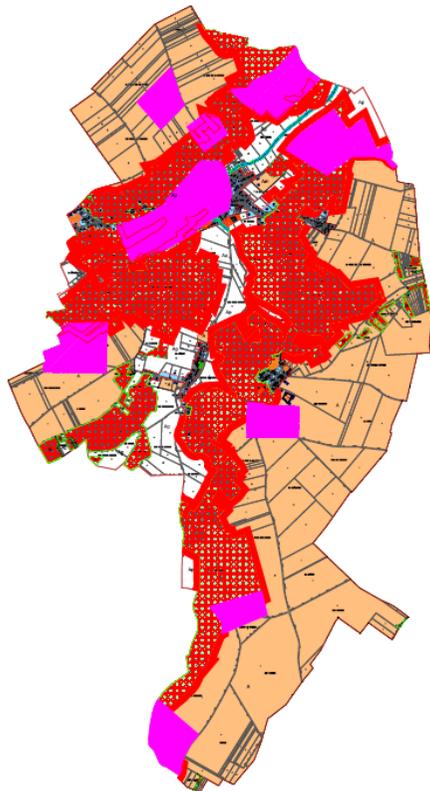




# Le PLU de Villeconin

Plan Local d'Urbanisme de Villeconin

**Approuvé mars 2017** → opposable aujourd'hui



## REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 21 MARS 2017

Le 21 mars deux mille dix sept, à 20 H 30, le Conseil Municipal de la commune de VILLECONIN, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Marc FOUCHER, Maire.

**Etaient présents :** Pascal CHAIGNEAU, Claude DELHAYE, Jacqueline DUSSEAUX, Serge LASCAR, Jean-Marie LOUBET, Emmanuel SAGOT, Gilles VERRECCHIA, Léna WAQUEZ, Patricia LE COZ

Catherine SBALCHIERO, Peggy DREVET, Marcel PICAZO

**Absents excusés :** Monique KLEIMANN donne pouvoir à Gilles VERRECCHIA

**Absents:** Claire FIALEToux

**Secrétaire de séance :** Jacqueline DUSSEAUX

Le procès-verbal de la séance du 10 janvier 2017 est lu et adopté à l'unanimité.

## ORDRE DU JOUR

### APPROBATION DU PLU

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de plan local d'urbanisme (PLU) a été élaboré et à quelle étape de la procédure le projet se situe.

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal des modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de l'élaboration. Il présente ensuite le projet de PLU.

#### **Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R151-1 et suivants et R153-1 et suivants ;

Vu la délibération 23/2010 du Conseil municipal en date du 22 juin 2010 prescrivant l'élaboration d'un PLU ;

Vu la délibération 19/2013 du Conseil municipal en date du 25 juin 2013 relatant le débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu la délibération 22/2016 du Conseil municipal en date du 13 septembre 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées et notamment l'avis des services de l'Etat et de la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'arrêté municipal en date du 3 janvier 2017 mettant le projet de PLU arrêté à l'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 13 février 2017;

Vu le compte rendu de la réunion du 17 mars 2017 examinant respectivement les avis des personnes publiques associées et les conclusions de l'enquête publique et conduisant à des modifications du projet de PLU arrêté ;

Vu le projet de PLU constitué notamment du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement, des documents graphiques et des annexes prêt à être

approuvé ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération en prenant en compte les modifications apportées suite au rapport du commissaire enquêteur et de l'avis des Personnes Publiques Associées.

La présente délibération sera transmise au Préfet de l'Essonne et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans le journal Le Républicain diffusé dans le département.

Le plan local d'urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Villeconin aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué.

#### **- Questions diverses -**

Monsieur VERRECCHIA s'interroge sur les travaux de chauffage qui vont avoir lieu dans l'Eglise et plus précisément sur le paiement des factures d'électricité s'y rapportant.

Monsieur le Maire indique que les consommations en électricité seront réglées par l'Association des Amis de l'Eglise comme c'est le cas aujourd'hui. Il souhaite préciser notamment que la totalité des investissements en matériel de chauffage sera prise en charge par le diocèse et représente une enveloppe de 10 000€.

Monsieur DELHAYE souligne que des bénévoles de la commune ont réalisé la taille des arbustes sur la place de l'Eglise et propose de mettre en place un carnet de grains en collaboration avec l'Association Selzeceux.

Monsieur le Maire donne son accord.

La séance est levée à 21H15.

Le Maire,  
Jean-Marc FOUCHER,



# Que contient le dossier de PLU ?

## 1 Un Rapport de présentation

- Diagnostic territorial
- Etat initial de l'Environnement
- Justification du PADD et des dispositions du PLU
- Impacts de la mise en œuvre du PLU
- Mesures de suivi et d'évaluation du PLU

## 2 Un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- L'expression du « projet communal »
- Un document « cadre » qui définit les objectifs et orientations à décliner dans les autres pièces du dossier

## 3 Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Des principes d'orientations et d'actions plus opérationnelles sur des thèmes ou secteurs spécifiques

## 4 Des dispositions réglementaires

- La définition des dispositions réglementaires applicables aux demandes d'urbanisme :
  - Un plan de zonage (pièces graphiques)
  - Un règlement de zones (pièces écrites)

## 5 Des Annexes diverses

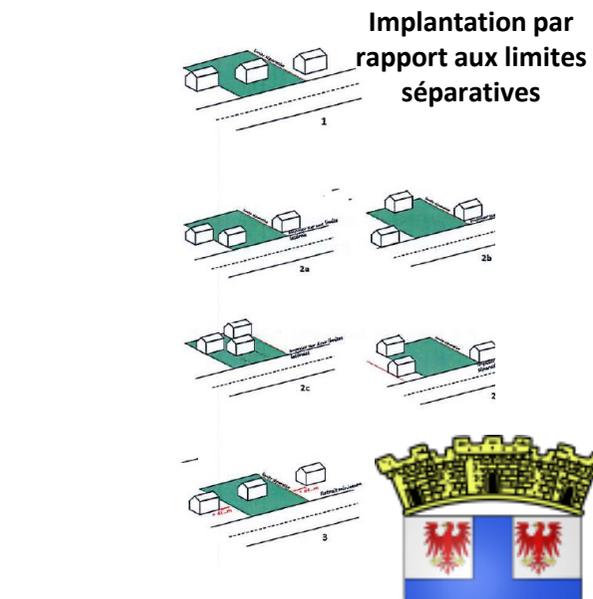
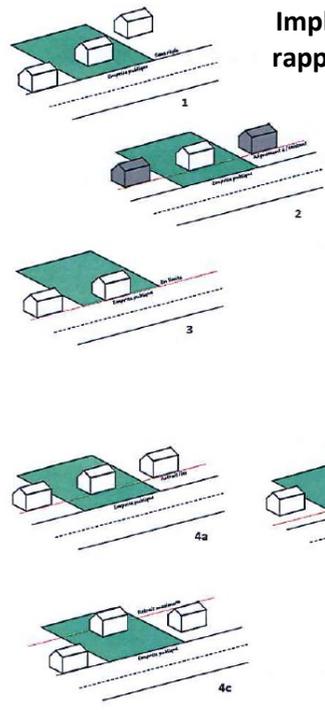
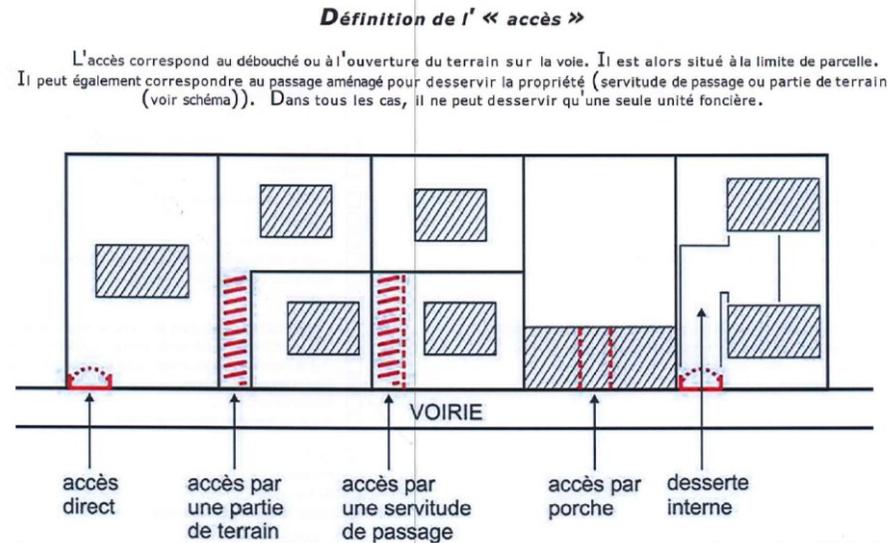
- Des éléments d'information et prescriptions complémentaires diverses :  
*Servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires (assainissement, eau potable, réseaux), mise à jour des éléments de patrimoine, zones de bruit, sites classés et inscrits, périmètres particuliers, informations sur les risques, nuisances, etc.*





# Les articles du règlement d'un Plan Local d'Urbanisme

- Article 1 Occupations du sol interdites
- Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 ~~Superficie minimale des terrains constructibles~~ – Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol des constructions
- Article 10 Hauteur maximale des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.
- Article 14 ~~Coefficient d'Occupation des Sols~~ - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014
- Article 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques



# Le permis de construire (PC)

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie de la commune où se situe votre projet. Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Pour les bâtiments existants, des travaux d'extension ainsi que le changement de destination peuvent également être soumis à permis.

Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire sont en principe soumis à déclaration préalable de travaux.



## Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

1/12  
cerfa  
N° 13406\*07

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous construisez une seule maison individuelle ou ses annexes.
  - Vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes.
  - Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.
  - Votre projet comprend des démolitions.
- Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

**P.C.**    Dpt    Commune    Année    N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le \_\_\_\_\_ Cachet de la mairie et signature du receveur  
Dossier transmis :  à l'Architecte des Bâtiments de France  
 au Directeur du Parc National

### 1 - Identité du demandeur

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2<sup>ème</sup>, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier

Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance

Date : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_

Département : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale

Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SCI,...) : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

### 2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame  Monsieur  Personne morale

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

OU raison sociale : \_\_\_\_\_

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

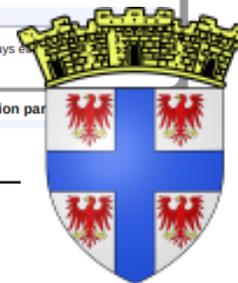
Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par \_\_\_\_\_



# La demande préalable de travaux (DP)



Une déclaration préalable de travaux (DP) est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire.

Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment



## Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes



**Formulaire à utiliser si :**

- Vous réalisez des travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...).
- Vous construisez une annexe à votre habitation (piscine, abri de jardin, garage...).
- Vous édifiez une clôture.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

**1 - Identité du déclarant**  
Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les constructions en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du 2<sup>ème</sup>, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance  
Date : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_  
Département : \_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale  
Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_  
N° SIRET : \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SCI,...) : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**2 - Coordonnées du déclarant**  
Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_  
Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_  
Code postal : \_\_\_\_ BP : \_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_  
Téléphone : \_\_\_\_\_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_  
Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame  Monsieur  Personne morale

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_  
OU raison sociale : \_\_\_\_\_  
Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_  
Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_  
Code postal : \_\_\_\_ BP : \_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_  
Si cette personne habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_  
Téléphone : \_\_\_\_\_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_  
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique et non celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.



## Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace



### Résumé :

- **Renforcement de la mobilisation de l'Etat local** pour porter les enjeux de **lutte contre l'artificialisation des sols**,
- Le Président de la République a annoncé la mise en place du principe de **zéro artificialisation nette du territoire à court terme**
- Si le document approuvé (SCOT ou PLU, PLUi) **devait aller à l'encontre d'une gestion économe de l'espace** ou prévoir une **densification insuffisante** à proximité des secteurs desservis par les transports ou équipements collectifs : l'Etat mobilisera l'éventail de leviers réglementaires à sa disposition (de l'avis défavorable jusqu'à la suspension du caractère exécutoire du document).



# Concilier aménagement territorial et « Zéro Artificialisation Nette » (Circulaire ZAN)

**Proposition n° 1:** Elaborer une charte associant l'ensemble des collectivités locales franciliennes pour promouvoir des opérations urbaines sobres en foncier, favorables à la nature en ville et à la biodiversité

**Proposition n° 2:** Réinterroger les grands projets d'aménagement prévus sur le territoire.

**Proposition n° 3 :** Recenser et quantifier le gisement de sites désimperméabilisables et renaturables

**Proposition n° 4:** Multiplier les sites démonstrateurs de renaturation

**Proposition n° 5 :** Lancer un appel à manifestation d'intérêt centré sur les projets de réhabilitation, de rénovation et de réemploi

**Proposition n° 6:** Instaurer des conditionnalités dans les concours et appels à projets régionaux visant à promouvoir la sobriété foncière

**Proposition n° 7 :** Assurer l'exemplarité des équipements publics et des opérations publiques d'aménagement vis-à-vis de l'objectif ZAN

**Proposition n° 8:** Former les élus et opérateurs franciliens aux connaissances nécessaires pour construire des projets de territoires visant à freiner l'artificialisation et le déclin de la biodiversité

**Proposition n° 9:** Engager un dialogue avec les régions limitrophes à l'Île-de-France pour aborder la question de la préservation des sols à une échelle plus large

**Proposition n° 10:** Promouvoir une démarche de sensibilisation auprès des Franciliens par la mise en place de démarches participatives

**Proposition n° 11:** Engager une révision du SDRIF pour diviser a minima par 2 à l'horizon 2030 le potentiel théorique d'urbanisation et atteindre le ZAN à horizon 2050

**Proposition n° 12:** Permettre un lien de compatibilité entre le SDRIF et des opérations d'aménagement

**Proposition n° 13 :** Inciter les intercommunalités de Grande couronne à se doter de PLUi et parachever la couverture des SCoT



**L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE EN ÎLE-DE-FRANCE**

**20 propositions de L'Institut Paris Region**

Septembre 2020



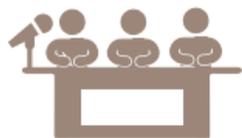
# Concilier aménagement territorial et « Zéro Artificialisation Nette » (Circulaire ZAN)



Vous pouvez retrouver ici l'enregistrement vidéo de chaque séance et les ressources attachées : diaporamas des intervenants, bibliographies thématiques, synthèses des ateliers, notes rapides dédiées.

**LES ATELIERS DU ZAN**  
CO-ORGANISÉS PAR  
L'INSTITUT PARIS REGION  
ET LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

6 ateliers thématiques



+ de 1 000 participants  
cumulés



6 000 vues en replay



46 intervenants



18 h de replay vidéo  
sur le site de L'Institut



6 notes rapides  
publiées



Région  
île de France



© L'INSTITUT PARIS REGION 2020  
Pictogrammes : © 123rf / Jeremy © L'Institut Paris Région

**Proposition n°14:** renforcer l'encadrement des zones à urbaniser

**Proposition n°15 :** Imposer aux documents d'urbanisme locaux de fixer un seuil minimal de pleine terre parmi les espaces urbanisés

**Proposition n°16:** Territorialiser un objectif régional de renouvellement urbain

**Proposition n°17 :** Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers existants et restaurer la qualité de leurs sols

**Proposition n°18:** Renforcer les missions de l'Observatoire régional des espaces naturels, agricoles et forestiers afin d'en faire l'observatoire de référence pour le suivi de l'artificialisation francilienne

**Proposition n°19:** Etablir un outil local de référence pour le suivi de l'artificialisation en Île-de-France

**Proposition n°20:** Définir un vocabulaire de référence approprié aux réalités territoriales de l'Île-de-France





Loi Climat et Résilience → AOÛT 2021



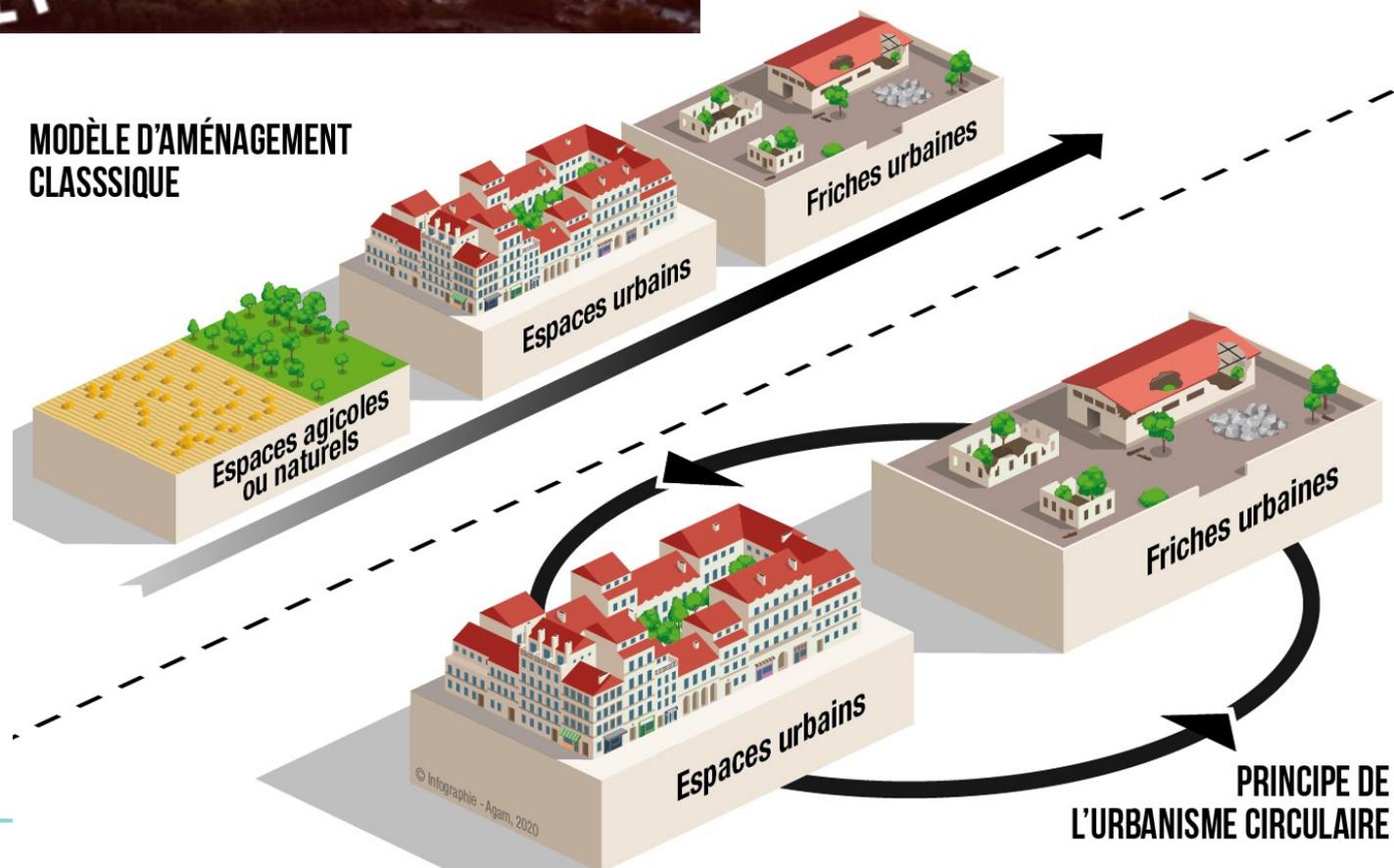
# ZAN = Zéro Artificialisation Nette



22 Août 2021

La **zéro artificialisation nette** est une notion inscrite dans le plan biodiversité en 2018.

L'objectif de la trajectoire "**zéro artificialisation nette**" est de ne plus artificialiser à terme, tout en laissant la possibilité de compenser l'**artificialisation** (d'où l'usage du mot "**net**").



# Comprendre l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » des sols

**Plus de 10 ans d'évolution pour arriver à la notion de ZAN**

2010

## Loi Grenelle II

Définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme (SCoT / PLU).



2014

## Loi ALUR

Analyse des capacités de densification au sein des documents d'urbanisme.



Nicolas Hulot

« Zéro perte de biodiversité »

2018

## Plan biodiversité

« Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif ZAN »

## Loi ELAN

Lutte contre la dévitalisation des centres-villes  
Création de nouveaux outils :

- projets partenariaux d'aménagement (PPA)
- grandes opérations d'urbanisme (GOU)
- opérations revitalisation de territoires (ORT)

**#LoiElan**



2019



Emmanuel  
Macron

« Objectif présidentiel de Zéro Artificialisation Nette »



# ZAN = Zéro Artificialisation Nette



À défaut d'intégration des dispositions prévues par la loi en matière de réduction, soit de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, soit d'artificialisation, alors :

- si le SCOT n'a pas intégré les objectifs de réduction au plus tard le 22 août 2026 et jusqu'à leur intégration :
  - dans les PLU, les zones 1AU/2AU (délimitées après le 1er juillet 2002) et les secteurs naturels, agricoles et forestiers ne pourront être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution du document ;
  - dans les cartes communales, les secteurs non constructibles ne pourront être rendus constructibles à l'occasion d'une procédure d'évolution ;
  - en RNU, les secteurs en dehors des parties urbanisées ne pourront plus être ouverts à l'urbanisation pour autoriser des constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou l'extension mesurée des constructions existantes, et le recours à la délibération motivée (cf. article L.111-4 du code de l'urbanisme) ne sera plus possible.
- si le PLU ou la carte communale n'a pas intégré les objectifs de réduction au plus tard le 22 août 2027 et jusqu'à leur intégration :
  - dans les PLU, aucune autorisation du droit des sols ne pourra être délivrée à l'intérieur d'une zone 1AU (et 2AU) ;
  - dans les cartes communales, aucune autorisation du droit des sols ne pourra être délivrée d'un secteur constructible.

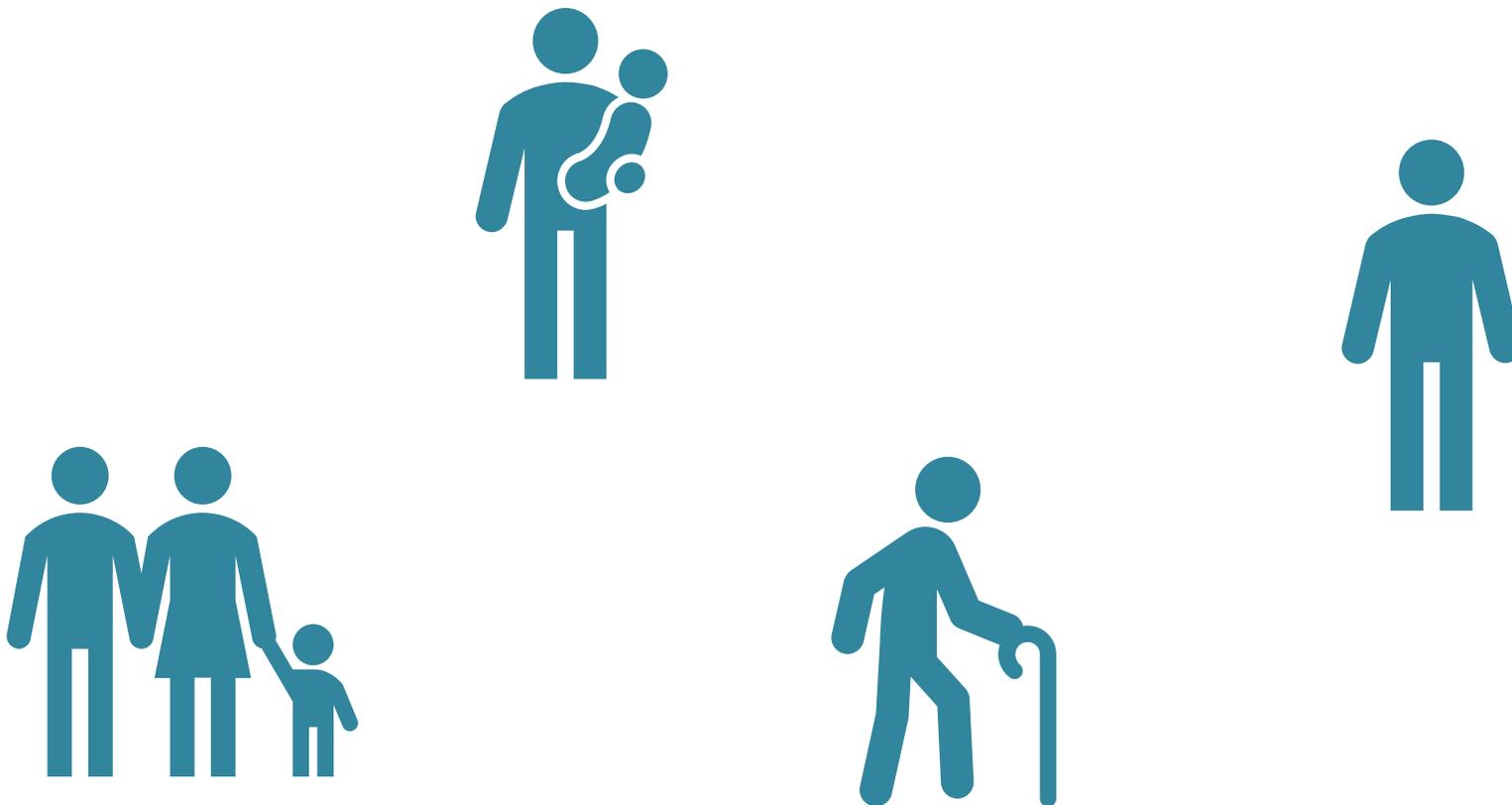


# 2-

## Présentation des évolutions récentes observées



# Les évolutions « statistiques »



## Une croissance démographique à nuancer sur la période longue

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	284	342	387	528	637	722	721	731
		+58	+45	+151	+109	+85	-1	+10
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	19,7	23,7	26,8	36,5	44,1	50,0	49,9	50,6



## Une croissance démographique portée par le solde naturel depuis 2008



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,7	1,8	4,0	2,1	1,4	-0,0	0,3
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,1	-0,2	0,4	0,6	0,9	0,6	0,3
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	2,8	1,9	3,5	1,5	0,5	-0,6	0,0



## Un nombre moyen d'occupants par ménage qui baisse depuis 1975



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,78	2,92	2,85	2,79	2,76	2,79	2,70	2,54

## Un quasi doublement du nombre de « maisons » en l'espace de 50 ans ...

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
<b>Ensemble</b>	<b>176</b>	198	218	263	286	316	306	<b>330</b>
Résidences principales	102	117	136	189	231	259	267	288
Résidences secondaires et logements occasionnels	67	67	70	58	47	39	32	28
Logements vacants	7	14	12	16	8	18	7	14

## ... à nuancer en terme de rythme

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018	TOTAL 1968-2018
Nombre de logts total supp	+22	+20	+45	+23	+30	-10 (???)	+24	+154
Nombre de logts /an	+ 3 /an	+ 3 /an	+ 5,6 /an	+ 2,5 /an	+ 3,3 /an	- 2 /an	+ 4,8 /an	+ 3 /an

# Les évolutions sur les autorisations d'urbanisme



# Permis de construire autorisant la construction de logements

	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés collectifs	Total nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés individuels purs	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés collectifs	Total surface en m <sup>2</sup>
2011	3	0	3	422	0	422
2012	3	0	3	347	0	347
2013	0	0	0	0	0	0
2014	1	2	3	127	91	218
2015	-	-	-	-	-	-
2016	1	0	1	113	0	113
2017	1	0	1	22	0	22
2018	5	0	5	669	0	669
2019	2	2	4	286	180	466
2020	2	0	2	234	0	234
2021	5	0	5	682	0	682
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>27</b>	<b>2902</b>	<b>271</b>	<b>3173</b>



# Les évolutions sur les ventes immobilières



En cours de mise à jour  
avec les données 2021

**47** ventes de maisons (soit 8 ventes/an):

Taille moyenne des maisons = **112 m<sup>2</sup>**

Pièces à vivre en moyenne = **5**

Prix moyen = **300 000 €**

Taille moyenne des terrains = **1 700 m<sup>2</sup>**



# Les mutations dans le Bourg

Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Adresse	Type de bien	Surface réellement bâtie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de pièces principales	Nature des sols/ du terrain	Surface du terrain (en m <sup>2</sup> )
21/04/2020	380 000,00 €	GR GDE RUE	Maison	110	4	sols	1127
28/10/2019	135 000,00 €	LE VLG / CHE DE ST CHERON				Terrain à bâtir	1307
24/10/2019	460 000,00 €	RTE DE SAUDREVILLE	Maison	215	8	sols	578
10/10/2019	120 000,00 €	GR GDE RUE	Maison	90	4	sols	756
06/09/2019	290 000,00 €	CHE DES RIEUX	Maison	146	6	5	
02/09/2019	250 520,00 €	RUE DU PARADIS	Maison	101	5		
04/06/2019	165 000,00 €	GR GDE RUE	Maison	137	6		1696
21/05/2019	198 000,00 €	RTE DE SOUZY	Maison	100	3	sols	234
20/12/2018	135 000,00 €	LE VLG				terres	900
19/10/2018	170 000,00 €	LE VLG				jardins	1419
06/07/2018	285 000,00 €	CHE DE SAINT CHERON	Maison	123	5	5	833
03/07/2018	200 000,00 €	RLE DE LA BUTTE	Maison	213	7	sols	996
			Maison	76	3		
29/06/2018	390 000,00 €	GR GDE RUE	Maison	189	9	sols	1815
14/04/2018	128 250,00 €	SEN DU PETIT BUISSON	Maison	97	4	sols	710
04/04/2018	116 000,00 €	LE VLG				Terrain à bâtir	1307
11/10/2017	229 675,00 €	RLE DE LA BUTTE	Maison	80	3	sols	389
13/07/2017	227 000,00 €	IMP DU BUISSON	Maison	74	5	sols	479
10/11/2016	4 500,00 €	LE VLG				taillis simples	481
05/10/2016	211 000,00 €	RTE DE SOUZY	Maison	45	2	sols	276
27/10/2015	600 000,00 €	IMP DU BUISSON	Maison	210	5	sols	11520
30/10/2014	200 000,00 €	RTE DE BOIS FOURGON	Maison	85	6	sols	97
17/07/2014	266 000,00 €	IMP DU BUISSON	Maison	78	4	sols	628

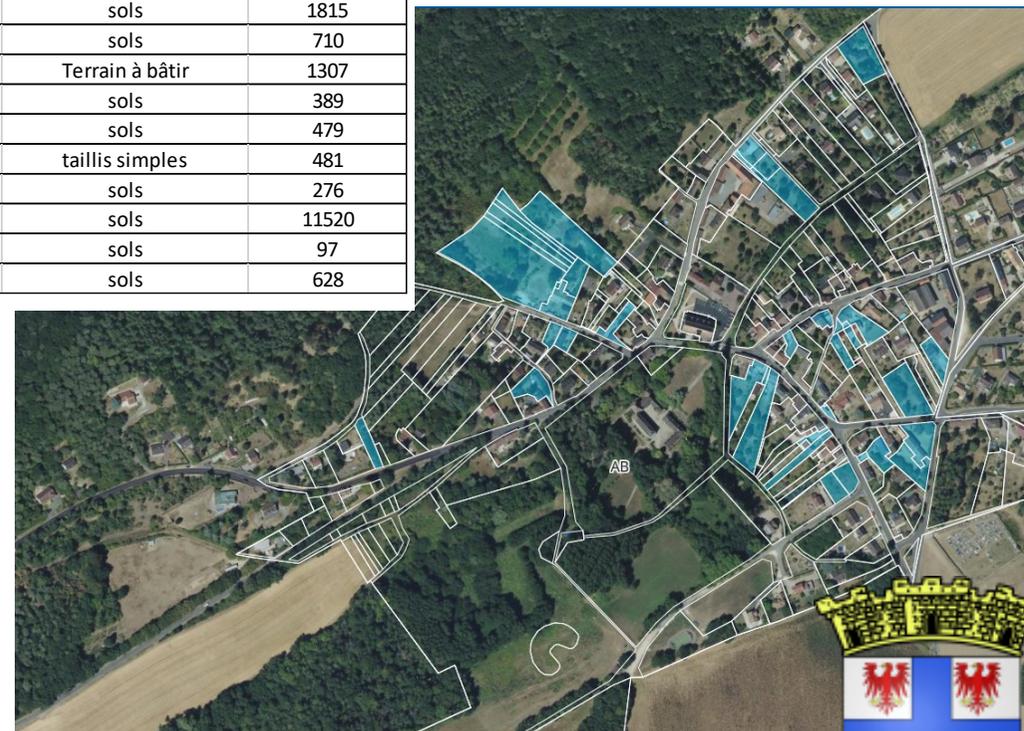
**17** ventes de maisons (soit 3 ventes/an):

Taille moyenne des maisons = **120 m<sup>2</sup>**

Pièces à vivre en moyenne = **5**

Prix moyen = **270 000 €**

Taille moyenne des terrains = **1 000 m<sup>2</sup>**



# Les mutations dans le Bourg



# Les mutations dans le Bourg (Est)

Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Adresse	Type de bien	Surface reellement bâtie (en m²)	Nombre de pièces principales	Nature des sols/ du terrain	Surface du terrain (en m²)
26/12/2019	332 480,00 €	RTE DE SOUZY	Maison	87	3	sols	928
25/07/2019	265 430,00 €	RUE DU BAS VOLLEREAU	Maison	99	6	sols	1060
05/04/2019	530 000,00 €	LE BAS VOLLEREAU	Maison	194	8	terres	3587
30/01/2019	15 000,00 €	LES RIEUX				terres	240
20/12/2018	288 000,00 €	LE BAS VOLLEREAU	Maison	108	5	terres	1836
19/12/2018	36 000,00 €	LE HT VOLLEREAU				taillis simples	763
05/06/2018	518 100,00 €	LE BAS VOLLEREAU	Maison	125	4	sols	3638
29/09/2017	328 000,00 €	RUE DU BAS VOLLEREAU	Maison	145	8	jardins	1135
19/09/2017	45 000,00 €	LE BOIS DU VAL SALMON				landes	22118
29/07/2017	262 000,00 €	RTE DE SOUZY	Maison	72	3	sols	896
03/08/2016	303 000,00 €	RUE DU PARADIS	Maison	110	6	sols	765
26/04/2016	1 500,00 €	LE HT VOLLEREAU				taillis simples	7335
11/09/2014	105 000,00 €	LES RIEUX				Terrain à bâtir	750
22/07/2014	450 000,00 €	LE BAS VOLLEREAU	Maison	194	8	terres	3586
06/03/2014	574,00 €	LES SEPTS ARPENTS				terres	287
21/02/2014	386,00 €	LES SEPTS ARPENTS				terres	193

**9** ventes de maisons (soit 1,5 ventes/an):

Taille moyenne des maisons = **126 m²**

Pièces à vivre en moyenne = **5,6**

Prix moyen = **364 000 €**

Taille moyenne des terrains = **1 940 m²**



# Les mutations dans le Bourg (Est)



# Les mutations à Saudreville



**5** ventes de maisons (soit < 1 vente/an):

Taille moyenne des maisons = **94 m<sup>2</sup>**

Pièces à vivre en moyenne = **4,8**

Prix moyen = **272 000 €**

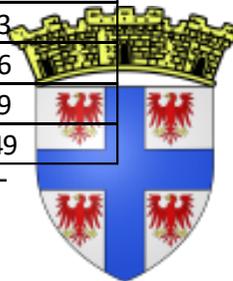
Taille moyenne des terrains = **1 320 m<sup>2</sup>**

+ vente du château

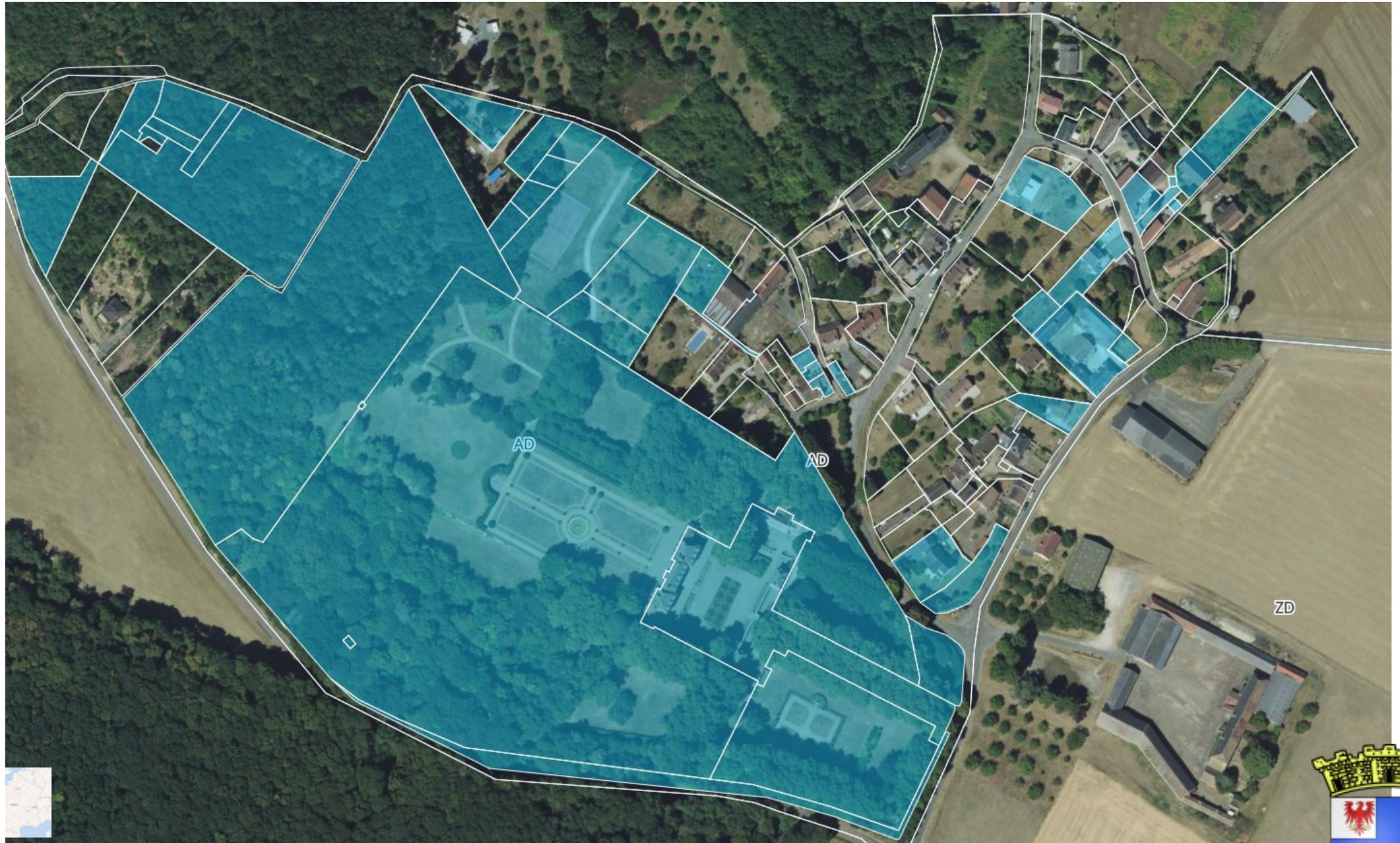
+ vente « maison » 8 m<sup>2</sup>

→ hors calcul pour ne pas biaiser les chiffres)

Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Adresse	Type de bien	Surface reellement bâtie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de pièces principales	Nature des sols/ du terrain	Surface du terrain (en m <sup>2</sup> )
21/12/2019	155 000,00 €	HAM DE SAUDREVILLE				sols	1261
20/09/2019	22 500,00 €	LE CHEM CREUX	Maison	8	1	sols	716
10/04/2018	107 500,00 €	HAM DE SAUDREVILLE				jardins	1058
05/04/2018	130 000,00 €	HAM DE SAUDREVILLE				sols	479
22/02/2018	350 000,00 €	RUE DES PRESSEIRS	Maison	90	6	sols	2870
15/12/2017	455 000,00 €	RUE DES PRESSEIRS	Maison	218	7	sols	1500
28/04/2017	2 760 895,00 €	CHAT DE SAUDREVILLE	Maison			maison+ terrains+ forets	99643
04/11/2016	132 000,00 €	HAM DE SAUDREVILLE				sols	933
15/09/2016	135 000,00 €	RTE DE VAUCELAS	Maison	23	1	sols	446
12/08/2016	150 000,00 €	RLE DU POIVRIER	Maison	56	4	sols	339
28/03/2014	270 000,00 €	RTE DE VAUCELAS	Maison	84	3	sols	1449



# Les mutations à Saudreville



# Les mutations à Montfrix

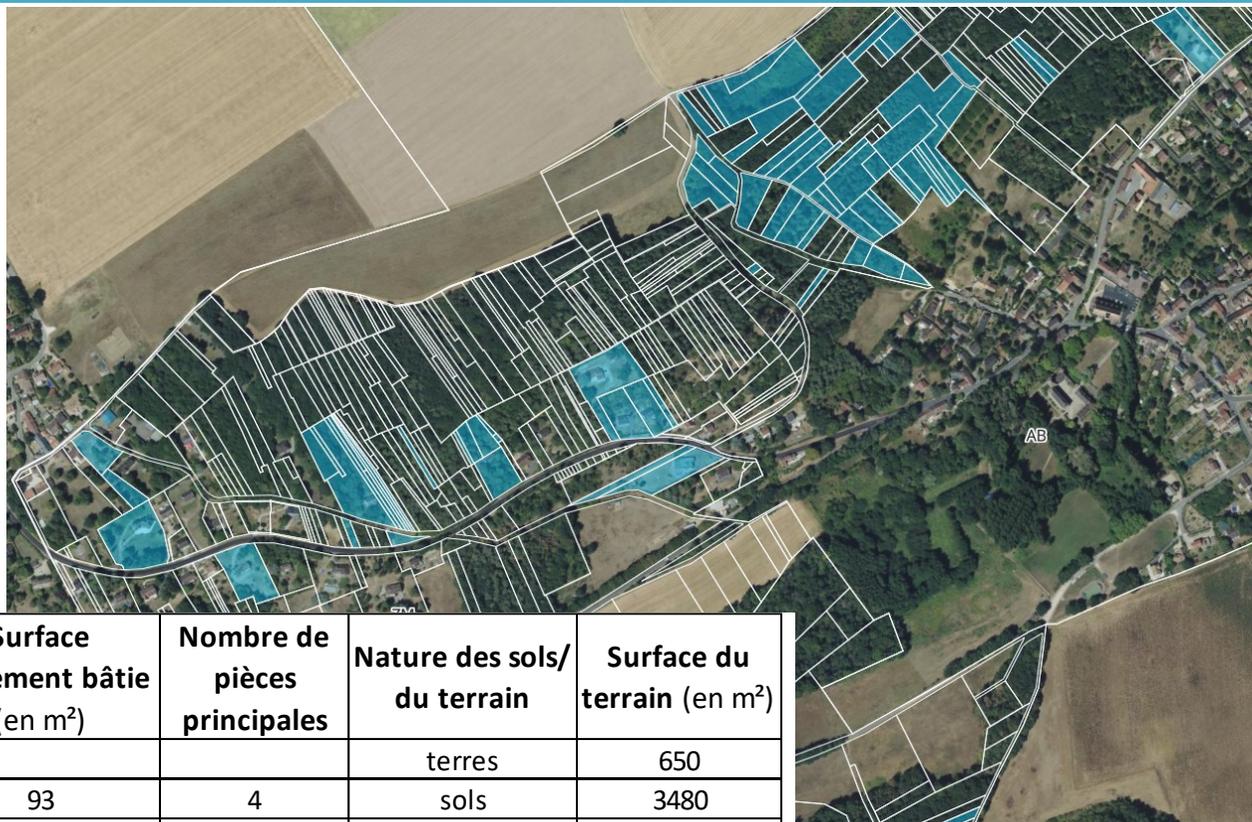
**10** ventes de maisons (soit 1,7 vente/an):

Taille moyenne des maisons = **124 m<sup>2</sup>**

Pièces à vivre en moyenne = **5**

Prix moyen = **278 000 €**

Taille moyenne des terrains = **3 400 m<sup>2</sup>**



Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Adresse	Type de bien	Surface réellement bâtie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de pièces principales	Nature des sols/ du terrain	Surface du terrain (en m <sup>2</sup> )
27/04/2020	2 600,00 €	LES GUEDONNES				terres	650
15/04/2020	324 250,00 €	PENTE DE MONTFLIX	Maison	93	4	sols	3480
21/11/2019	283 000,00 €	RTE DE MONTFLIX	Maison	146	4	jardins	3296
07/02/2019	16 900,00 €	LA PRAIRIE				eaux	1307
19/12/2018	36 000,00 €	LA PRAIRIE				taillis simples	1498
05/09/2017	400 000,00 €	HAM DE MONTFLIX	Maison	262	8	terres	3964
07/07/2017	210 000,00 €	RTE DE DOURDAN	Maison	125	5	sols	3420
28/06/2017	248 700,00 €	CHE DE SAINT CHERON	Maison	113	4	sols	2105
31/05/2017	349 000,00 €	LES HUITEREAUX	Maison	142	6	sols	10625
26/02/2016	257 900,00 €	LES COSTIERES	Maison	148	7	sols	958
13/02/2016	220 000,00 €	LES COSTIERES	Maison	86	5	sols	1338
27/10/2015	600 000,00 €	LA PRAIRIE				taillis simples	45664
25/09/2015	261 000,00 €	HAM DE MONTFLIX	Maison	71	4	sols	2165
03/07/2014	225 000,00 €	RTE DE MONTFLIX	Maison	50	2	taillis simples	2802



# Les mutations à Montflix



# Les mutations à Fourchainville



**3** ventes de maisons (soit 0,5 vente/an):

Taille moyenne des maisons = **120 m<sup>2</sup>**

Pièces à vivre en moyenne = **5,4**

Prix moyen = **347 000 €**

Taille moyenne des terrains = **1 290 m<sup>2</sup>**

Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Adresse	Type de bien	Surface réellement bâtie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de pièces principales	Nature des sols/ du terrain	Surface du terrain (en m <sup>2</sup> )
21/09/2019	320 000,00 €	RUE DU PUIITS	Maison	121	6	sols	759
19/12/2018	36 000,00 €	LES SOURCES				taillis simples	3797
19/11/2018	487 700,00 €	RUE DU PUIITS	Maison	158	5	sols	1715
12/09/2018	6 880,00 €	HAM DE FOURCHAINVILLE				sols	79
31/01/2017	233 000,00 €	RTE DE VILLENEUVE	Maison	83	5		1389



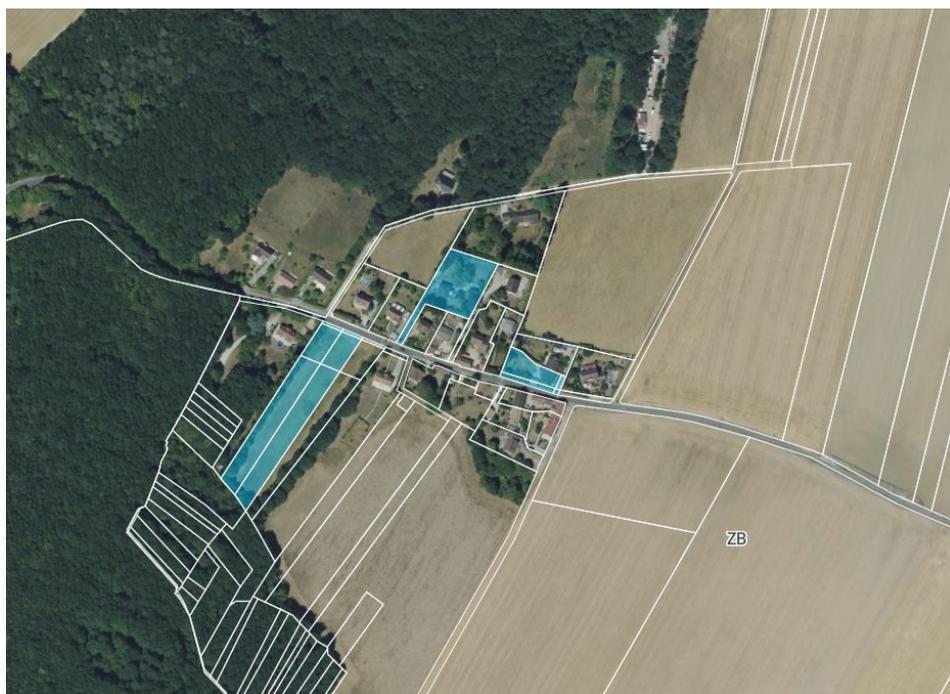
# Les mutations à Fourchainville



# Les mutations à Bois Fourgon

Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Adresse	Type de bien	Surface réellement bâtie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de pièces principales	Nature des sols/ du terrain	Surface du terrain (en m <sup>2</sup> )
28/05/2020	125 000,00 €	LES CHENES				Terrain à bâtir	2602
16/03/2019	116 000,00 €	LES CHENES				Terrain à bâtir	2642
07/02/2018	267 200,00 €	RTE DE CHAUFFOUR	Maison	73	3	jardins	2165
10/03/2016	6 500,00 €	PENTE DU POIRIER BAILLET				vergers	8650
22/09/2015	4 500,00 €	PENTE DU POIRIER BAILLET				vergers	8650
26/02/2014	233 000,00 €	RTE DE CHAUFFOUR	Maison	73	3	jardins	2165
18/01/2014	336 000,00 €	RTE DE CHAUFFOUR	Maison	115	5	sols	1000

→ Même maison



**3** ventes de maisons (soit 0,5 vente/an):

Taille moyenne des maisons = **87 m<sup>2</sup>**

Pièces à vivre en moyenne = **3,6**

Prix moyen = **278 000 €**

Taille moyenne des terrains = **1 580 m<sup>2</sup>**



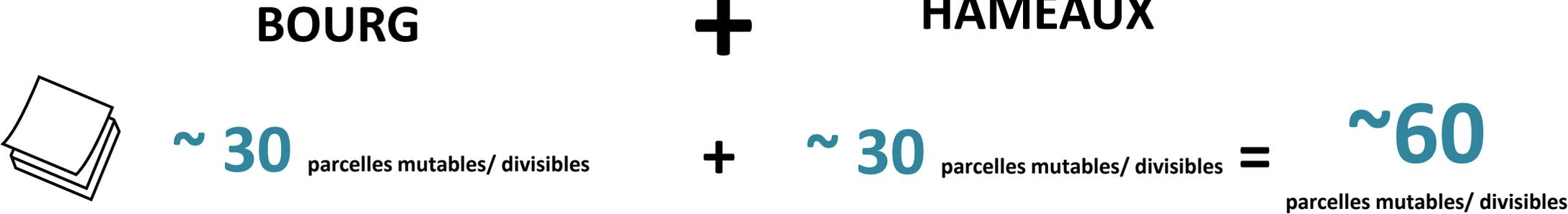
# Les mutations à Bois Fourgon



# Les évolutions sur l'identification du foncier mutable



La commission urbanisme a identifié au regard des caractéristiques de la commune et des différentes contraintes (réglementaires/ environnementales)



# 3-

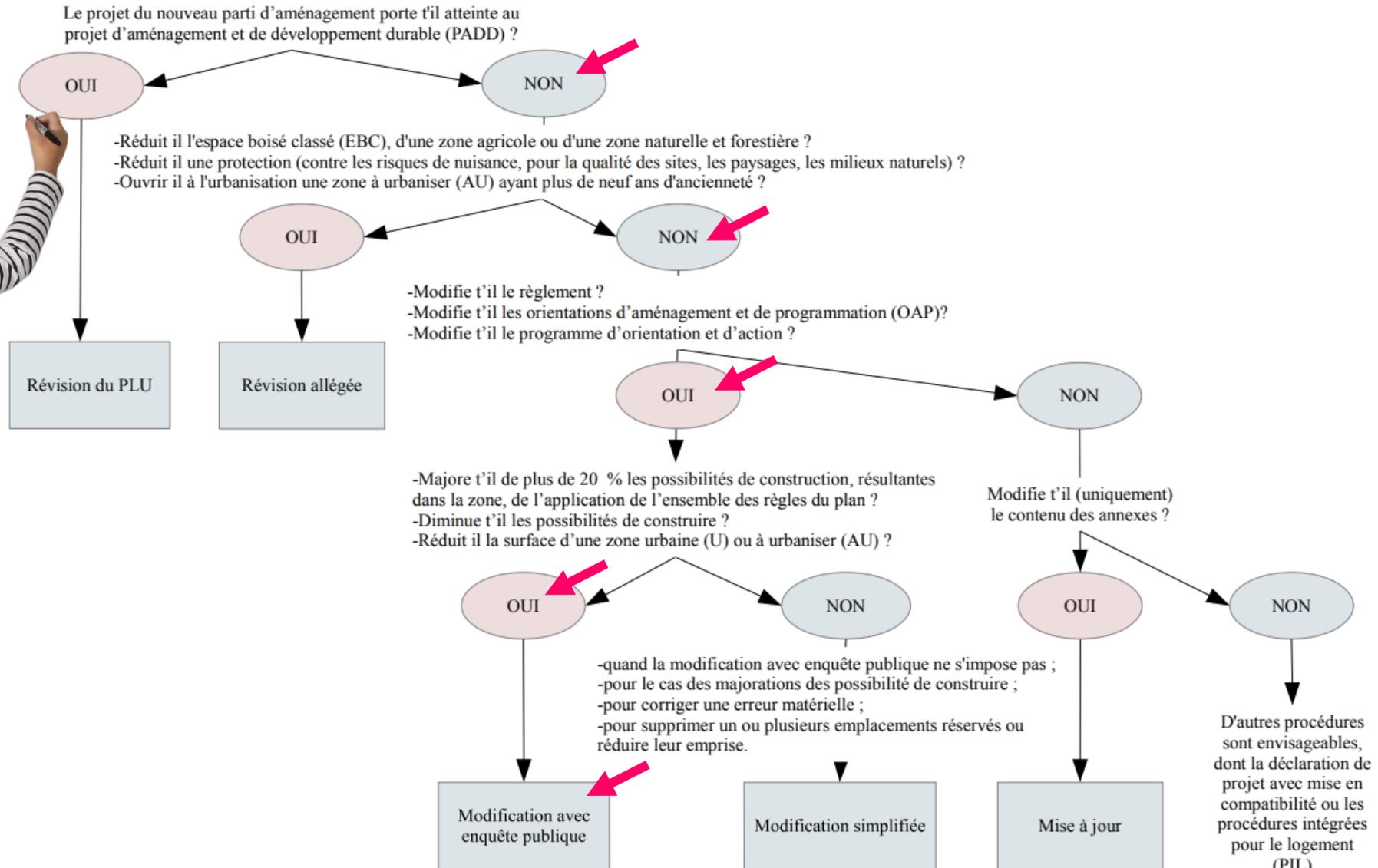
## Objets de la modification



# La procédure de modification



## Procédures classiques d'évolution du document d'urbanisme



Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 12/12/2018 - DDT 78 - SPACT/PV - Eric CHATAIN

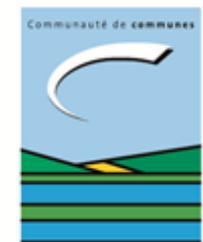
# Rappels des « objectifs » de la modification du PLU

Les OAP actuelles et futures // changement de destination

Toilettage règlement (au regard des « problèmes rencontrés lors de l’instruction des autorisations d’urbanisme »)

Mieux encadrer les possibilités de construire pour éviter une surdensification de la commune (même si les évolutions législatives/ réglementaires nous y encourage)





Entre **Juine**  
et **Renarde**

## ARRÊTÉ DU MAIRE

### PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE VILLECONIN

#### Le Maire de Villeconin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-19 et L 151-23,

Vu les articles L153-36 à L153-44 et R 153-20 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, et son décret d'application,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles R123-7 et suivants,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi de Solidarité et de Renouveau Urbain,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi d'Accès au Logement et d'un Urbanisme Rénové,

Vu le décret du 1<sup>er</sup> juin 1977 inscrivant sur l'inventaire des sites pittoresques du département de l'Essonne, l'ensemble formé sur plusieurs communes, dont Villeconin, par la Vallée de la Renarde,

Vu le décret du 16 décembre 1987 portant classement de la Vallée de la Renarde,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeconin approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté le XX et qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement,

Considérant en application de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose que le PLU peut faire l'objet d'une modification,

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

• 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.

Considérant au contraire que pour respecter les objectifs du PADD actuel il convient de modifier le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur afin de respecter les objectifs suivants :

- Orientation n°1 Etablir un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existantes :

Objectif 1.1 Promouvoir un développement modéré « au fil de l'eau »

Objectif 1.2 Utiliser en priorité le foncier au sein du tissu urbain existant

Objectif 1.3 Mettre à jour la réglementation

- Orientation n° 3 Préserver le cadre de vie rural et prendre en considération les risques naturels

Objectif 3.4 Prendre en compte le changement de destination des bâtiments agricoles

Objectif 3.5 Préserver et permettre la mutation des grands domaines

Considérant qu'il est prévu la mutation d'un grand domaine actuellement situé en zone agricole et qu'il convient d'y autoriser certains changements de destination en restant au sein de l'enveloppe bâtie existante, ce afin de pérenniser les bâtiments actuels,

Considérant que permettre ces changements de destination correspond aux objectifs 3.4 et 3.5 du PADD,

Considérant qu'il convient de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur une zone urbaine actuellement située en périphérie du bâti existant afin de s'assurer d'un développement urbain modéré et cohérent et d'une bonne insertion au sein du paysage sur cette zone d'environ 8000m<sup>2</sup> sensible écologiquement,

Considérant que la préservation de cette unité paysagère de la Vallée de la Renarde au sens du point 6 de la partie 3 du rapport de présentation nécessite la création d'une OAP,

Considérant que cette OAP n'a pas pour effet de rendre les terrains actuellement constructibles inconstructibles,

Considérant que cette OAP respectera les objectifs de densification imposés par le SDRIF,

Considérant par ailleurs qu'afin de respecter l'orientation 1.1 du PADD telle qu'indiquée dans le rapport de présentation en page 85, il convient de respecter un objectif de production de logements d'environ 3 par an,

Considérant que la moyenne constatée ces dernières années est de plus de 60% supérieure à l'objectif avec environ 15 logements autorisés sur 3 ans,

Considérant que malgré cela toutes les capacités foncières identifiées en pages 82 et 83 du rapport de présentation n'ont pas toutes été sollicitées,

Considérant que pour maintenir un « développement au fil de l'eau » il convient d'encadrer la plus grande de ces disponibilités foncières par une OAP,

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de programmation ainsi ajoutée se situe en zone urbaine et ne vaut pas création d'une zone d'aménagement concerté au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme,

Considérant que la création de cette OAP répond aux objectifs 1.1 et 1.2 du PADD



**Considérant** que cette modification va également permettre un toilettage et un ajustement réglementaire ainsi qu'un éventuel ajout d'éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme conformément à l'objectif 1.3 du PADD,

**Considérant** qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**Considérant** que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique ;

**Considérant** qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;

## ARRÊTE

**ARTICLE 1 :** Une procédure de modification du PLU de la ville de Villeconin est engagée en application des dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 2 :** La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeconin est prescrite avec pour objectif :

- D'opérer un toilettage et des ajustements réglementaires
- De mettre en œuvre l'orientation 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en établissant un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existante mais en encadrant la plus grande de ces disponibilités foncières par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- De permettre le changement de destination d'un bâtiment agricole situé en zone agricole de permettre sa mutation

**ARTICLE 3 :** Le projet de modification n°1 du PLU de la ville de Villeconin sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant les avis émis seront joints à l'enquête publique

**ARTICLE 4 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée de l'organe délibérant

**ARTICLE 5 :** Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Maire de Villeconin durant un délai d'un mois. Il sera fait mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Essonne.

**ARTICLE 6 :** Les intéressés désirant contester cette décision peuvent saisir le tribunal administratif de Versailles d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de la modification du présent arrêté. Ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution du présent arrêté,



# 4- Prochaines étapes



## **Eté 2022**

Continuité des travaux sur les éléments de la modification + saisine de la MRAE pour le dossier cas par cas

## **Automne 2022**

Echanges avec les différents partenaires + nouvelle réunion publique pour présenter les éléments travaillés en commission urbanisme

## **Fin 2022- début 2023**

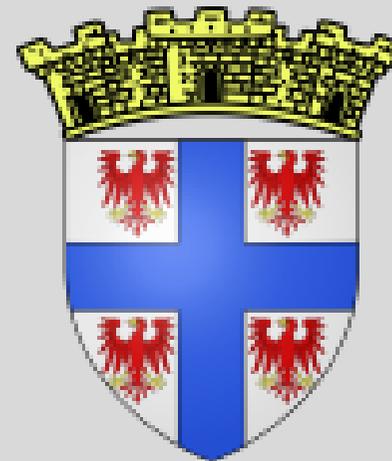
Enquête publique (1 mois)

## **1<sup>er</sup> semestre 2023**

Approbation de la modification du PLU en Conseil Municipal



# MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION



Et pour rappel un  
registre de concertation  
est mis à disposition en  
Mairie depuis juin 2021

