



*Commune d'Ablon-sur-Seine*

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

### Pièce 2 – Notice de présentation



Dossier mis à disposition du public  
du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil territorial  
du 21 décembre 2019

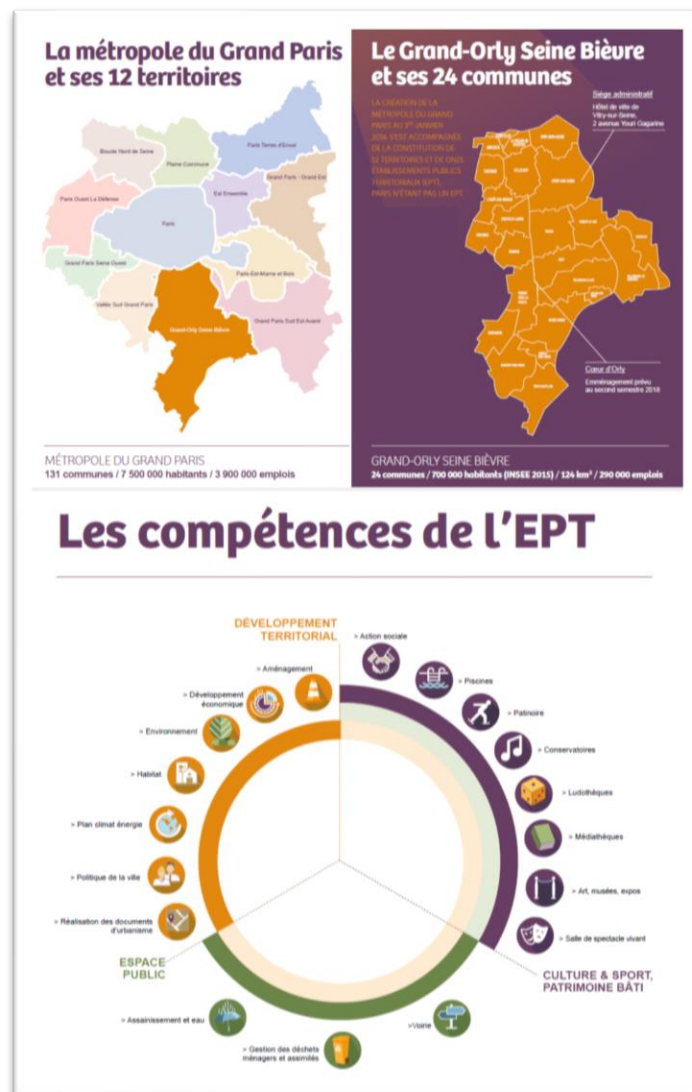
# Sommaire



<b>Préambule</b>	<b>page 3</b>
<b>1. Objet et enjeux de la modification simplifiée</b>	<b>page 6</b>
1.1. Contexte urbain de la modification simplifiée	page 6
1.2. Objectifs de la modification simplifiée	page 10
1.3. Justification de la modification simplifiée	page 11
<b>2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU</b>	<b>page 12</b>
2.1. Modification du rapport de présentation du PLU	page 12
2.2. Modification du PADD	page 12
2.3. Modification des OAP	page 12
2.4. Modification du document graphique	page 13
2.5. Modification du règlement d'urbanisme	page 16
2.6. Modification des annexes	page 19
<b>3. Compatibilité de la modification simplifiée du PLU</b>	<b>page 20</b>
3.1. Compatibilité avec le PLU actuel	page 20
3.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme supracommunaux	page 21
3.3. Compatibilité avec les servitudes d'urbanisme	page 25
3.4. Evolution des modalités d'occupation des sols	page 29
<b>4. Procédure de modification simplifiée du PLU</b>	<b>page 30</b>
4.1. Consultation des personnes publiques	page 30
4.2. Mise à disposition du public	page 31
4.3. Clôture du dossier	page 32
<b>Planning</b>	<b>page 33</b>

## Préambule

**Nouveau contexte territorial  
d'évolution des PLU**  
Source : EPT Grand-Orly Seine  
Bièvre, 2017



Le plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2013 puis modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2014. Le PLU a cependant fait l'objet de plusieurs recours de la part d'un syndicat de copropriétaires qui ont abouti à une annulation par le Tribunal administratif le 30 juin 2016. Par suite du transfert de la compétence PLUi à l'Etablissement public territorial au 1<sup>er</sup> janvier 2016, ce dernier s'est substitué à la commune dans ses droits et obligations et repris le contentieux à sa charge. Le 22 février 2018 la Cour administrative d'appel a annulé le premier jugement, permettant de ce fait une application immédiate du PLU.

Ablon-sur-Seine est la plus petite commune du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (114,27 hectares) et la moins peuplée (5 785 habitants en 2016). C'est une commune résidentielle à l'articulation entre la petite couronne et la grande couronne parisienne, relativement enclavée.

La remise en vigueur de l'application du PLU et les évolutions de la réglementation nécessitent de faire évoluer un certain nombre de règles d'urbanisme afin de permettre une adaptation du plan. Plus spécifiquement, il s'agit :

- d'adapter réglementairement le PLU à son nouveau contexte réglementaire ;
- de préciser l'application de certaines règles et les compléter notamment en ce qui concerne la rédaction des articles 11 et 15 des règlements de zone relatifs à l'aspect extérieur et la performance énergétique des constructions ;
- de lutter contre l'habitat insalubre et les divisions en volume en introduisant la règle d'un pourcentage minimum d'une taille de logement par secteur.

#### **Article L. 153-45 du code de l'urbanisme**

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

#### **Article L. 153-47 du code de l'urbanisme**

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

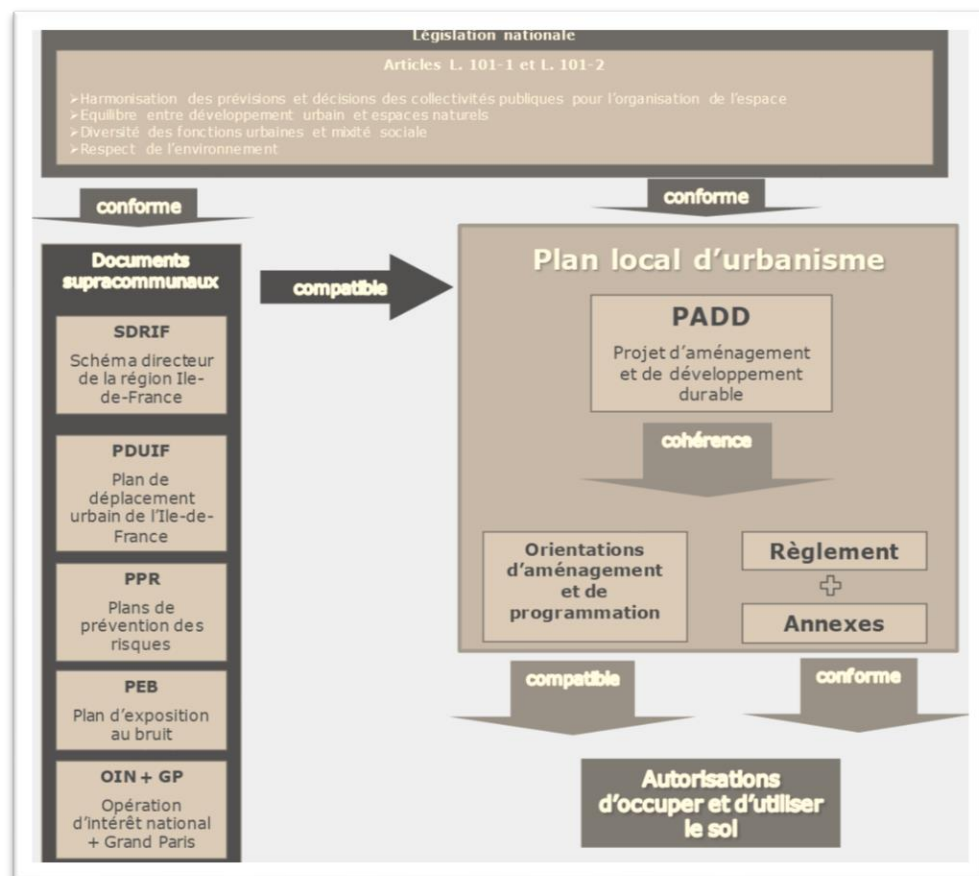
Source : Legifrance.gouv.fr, 2019

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- changer une orientation du PADD ;
- réduire un espace boisé classé ou une zone naturelle classée N au document graphique au document graphique du PLU ;
- réduire une protection liée à un risque de nuisance, à la qualité d'un site ou induire de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future classée AU au document graphique du PLU ;
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modalités de mise à disposition de la population sont précisées par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le dossier technique et son suivi administratif ont été réalisés par les services de l'EPT en étroite collaboration avec la commune d'Ablon-sur-Seine et sous le pilotage de Monsieur le Maire d'Ablon-sur-Seine.



### Hiérarchie des normes en matière d'urbanisme

Source : EPT Grand-Orly Seine Bièvre, 2019



La présente notice a pour objet de présenter le champ d'application et les objectifs de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme d'Ablon, présenter le contexte de cette évolution de réglementation, présenter et justifier les modifications opérées au plan local d'urbanisme. Elle évalue aussi la compatibilité des modifications apportées avec les règles et servitudes d'urbanisme supracommunales. Enfin, elle présente la procédure et justifie de son respect.

Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU mis à disposition du public complète le dossier initial de plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine, dont il constitue un additif. Il contient les pièces suivantes :

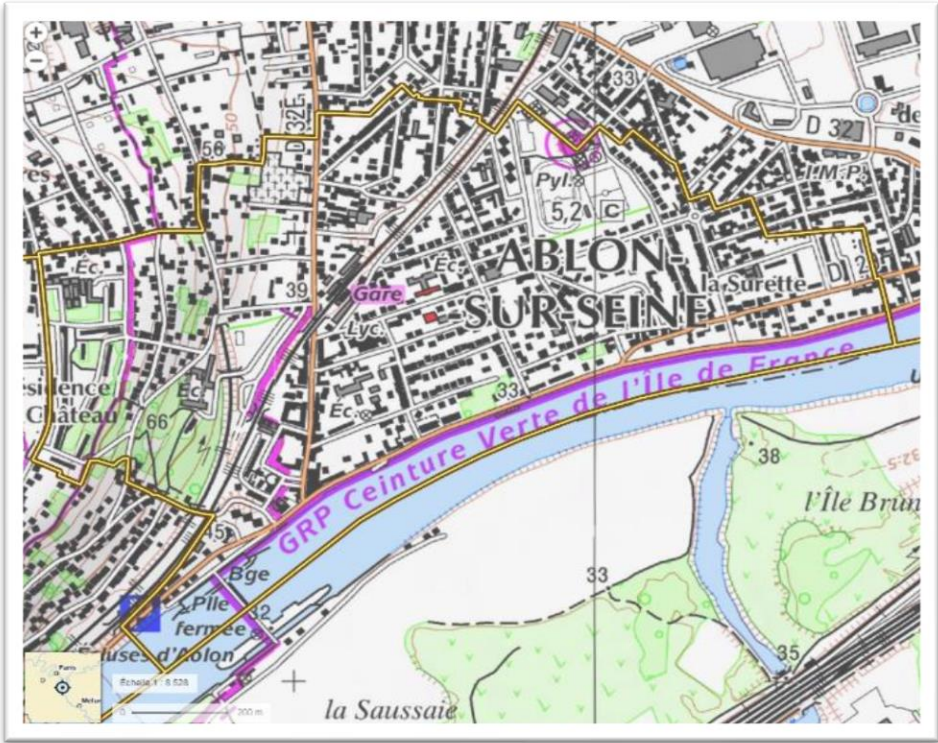
- les **actes administratifs** (pièce 1) rappellent la procédure menée dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Les mesures de publicité exécutées dans le cadre de la mise à disposition du public complètent le dossier ;
- une **notice de présentation** (pièce 2), additif au rapport de présentation du PLU actuel, qui présente l'objet de la modification simplifiée du plan, la légitime et présente l'ensemble des éléments modifiés par rapport au PLU actuel et les justifie ;
- le **document graphique** du plan local d'urbanisme (pièce 3) où figurent les modifications apportées au zonage et à la légende du plan ;
- le **règlement d'urbanisme** (pièce 4) modifié. Pour plus de compréhension, les modifications apportées au règlement ont été mises en exergue (couleur rouge). Le règlement soumis à l'approbation du Conseil municipal après mise à disposition du public ne fera plus état des modifications apportées. Il se substituera alors au règlement d'urbanisme actuellement en vigueur.

Enfin, il comporte en annexe un extrait de la législation et de la réglementation applicables à la modification des plans locaux d'urbanisme et le projet d'aménagement et de développement durables de la commune pour rappel.

Le projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon ne comporte que des évolutions mineures, ne remettant pas en cause l'économie générale du plan, n'entravant aucune disposition de protection environnementale ou ne comportant aucun risque de nuisances ou de conséquences négatives sur l'environnement, la préservation et la valorisation de la trame verte et bleu, la préservation de l'écosystème ou de la biodiversité. Suite à la saisine de l'Autorité environnementale représentée par la Mission régionale d'évaluation de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Ile-de-France dans le cadre dit « de l'examen au cas par cas », et suite à l'absence d'observation intervenue après deux mois, la présente modification simplifiée est dispensée d'une évaluation environnementale au titre des articles L. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme.



# 1. Objet et enjeux de la modification simplifiée du PLU



Situation topographique de la commune d'Ablon-sur-Seine

Source : Geoportail.gouv.fr, octobre 2017, d'après IGN, BD Carte topographique

## 1.1. Contexte urbain de la modification simplifiée du PLU

Ablon-sur-Seine est une commune située dans le sud du département du Val-de-Marne, dont elle constitue la plus petite unité en terme de superficie, s'étendant sur 114,27 hectares. Elle regroupe en 2016 près de 5 785 habitants, soit une densité moyenne de 5 062 habitants au kilomètre carré.

C'est une commune résidentielle à l'articulation entre la petite couronne et la grande couronne parisienne, relativement enclavée. Le territoire de la ville s'étire d'est en ouest sur 1,77 kilomètre et du nord au sud sur 0,76 kilomètre. Il est traversé par une importante emprise ferroviaire qui accentue le relief de **la ville constitué en trois entités** :

- la **plaine de Seine** qui couvre une large partie du territoire communal. De ce fait celui-ci est fortement inondable. La vallée de la Seine et ses berges contribuent à la qualité paysagère de la commune et à son identité. Le centre-ville s'y est développé autour d'un axe nord-sud qui relie la gare aux berges (rue commerçante du Bac) et d'un axe est-ouest secondaire (rue du Maréchal Foch qui concentre des équipements publics) ;
- le **coteau de Seine** qui distingue le territoire communal dans sa partie ouest avec une pente relativement forte marquée par un dénivelé de près de 56 mètres et un profil à près de 31% ;
- le **plateau de Longboyau** qui ne concerne qu'une toute petite partie de l'ouest du territoire communal. Ce dernier accueille les installations de l'aéroport international de Paris-Orly. La commune se trouve ainsi en parallèle de la piste n°3, ce qui entraîne des nuisances aériennes relativement importantes et des servitudes d'urbanisme limitant les possibilités de développement urbain.

La Seine a fortement marqué le développement urbain de la commune. Elle est indirectement à l'origine du nom de la commune (*Abluvium* ou *Ablonium* en référence aux alluvions de la Seine, ou de « ablette », petit poisson de rivière). Comme beaucoup de communes de banlieue parisienne, la ville s'est développée en connaissant quatre vagues d'urbanisation :

### Ablon-sur-Seine au XVII<sup>ème</sup> siècle

Source : Geoportail.gouv.fr, octobre 2017, d'après la carte de Cassini



### Photo aérienne d'Ablon-sur-Seine

Source : Geoportail.gouv.fr, octobre 2017, d'après IGN



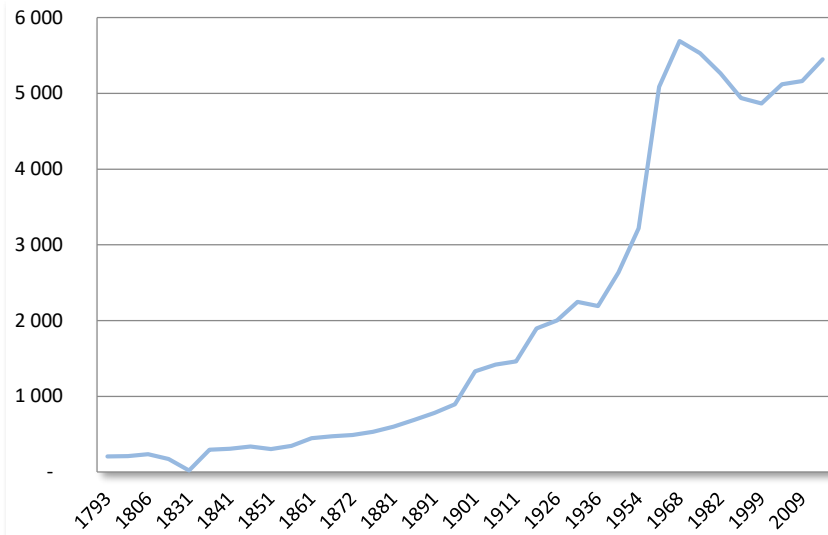
- si des **installations primitives** remontent à l'antiquité avec une présence avérée d'une petite population vivant dans les bois et les marécages, le hameau originel est situé au bas du coteau et se constitue autour du XII<sup>ème</sup> siècle, date à laquelle il est rattaché à la paroisse d'Athis sous l'autorité de l'abbaye Saint-Victor. Ce hameau vit de l'exploitation de la vigne sur le coteau et des activités fluviales (commerces, halage, bac) et est édifié en seigneurie d'Ablon au XIII<sup>ème</sup> siècle ;
- la **Renaissance** voit un premier mouvement de croissance urbaine avec l'arrivée de nombreux protestants calvinistes qui constituent le premier village d'Ablon. Ce dernier se développe au XVIII<sup>ème</sup> siècle grâce au commerce fluvial et à la création d'un premier port avec une spécialisation dans le commerce du bois, du charbon et du vin. Le village est érigée en paroisse à la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle et devient une commune en 1789 ;
- **à la fin XIX<sup>ème</sup> siècle**, alors que l'activité commerciale subit une rude concurrence, Ablon devient, avec l'arrivée du chemin de fer, un lieu de villégiature pour les Parisiens. Cela se manifeste par la constitution de lotissements pavillonnaires et la construction de villas notamment le long des berges de Seine ;
- **le XX<sup>ème</sup> siècle** voit la poursuite progressive de ce développement résidentiel pavillonnaire. La période des années 1960/1970 voit les poches libres d'occupation accueillir quelques ensembles résidentiels et la construction d'équipement publics (centre culturel Alain Poher, centre sportif Pierre Pouget).

Ces éléments déterminent le caractère majoritairement résidentiel de la commune avec une forte présence d'habitat de type pavillonnaire et une continuité de la trame verte assurée par la présence du coteau de Seine, les nombreux jardins des pavillons et les arbres en alignement sur les rues principales.



## Evolution de la population d'Ablon-sur-Seine

Source :  
Ldh/EHESS/Cassini  
jusqu'en 1999 puis INSEE  
depuis 2006



## Desserte d'Ablon-sur-Seine

Source :  
Geoportail.gouv.fr,  
octobre 2017



La population, après une baisse continue depuis la fin des années 1960, a commencé à augmenter depuis le début des années 2000 (+ 19 % depuis 1999). Le taux de variation moyen entre 2009 et 2014 s'est établi à +1,1%, principalement porté par le solde naturel positif mais aussi par un solde migratoire légèrement excédentaire, ce qui confirme l'attractivité résidentielle de la commune. En 2014, près de 7,6% de la population résidait dans une autre commune un an auparavant. La structure par âge de la population laisse apparaître un rajeunissement sensible de la population. La ville compte 2 266 ménages avec une taille moyenne à 2,4 personnes par ménage en voie de stabilisation. Ces éléments laissent entrevoir un besoin de logements dans un parc majoritairement pavillonnaire et une commune fortement grevée de servitudes d'urbanisme et disposant de peu de disponibilités foncières mobilisables.

Ablon-sur-Seine compte près de 2 458 logements avec une vacance s'établissant à 6,3 % relativement importante par rapport au reste du département. Le parc de logements datent aux près des trois quarts d'avant 1970. La part des nouveaux logements datant d'après 2006 s'établit à 2,5%. Ce parc est occupé majoritairement par des propriétaires (65% des résidences principales). La part de logements sociaux s'établit autour de 15,17% des résidences principales. La commune d'Ablon-sur-Seine est confrontée à plusieurs enjeux : augmenter et diversifier de manière équilibrée l'offre de logements, dans le respect des tissus urbains et des contraintes environnementales, afin de répondre aux besoins de croissance démographique de sa population et moderniser son parc vieillissant pour l'adapter entre autre aux nouvelles normes thermiques.

La commune présente un niveau d'équipements satisfaisant avec notamment, outre la mairie, son annexe, un centre technique municipal, une cuisine centrale municipale et un bureau de poste, deux écoles maternelles, deux écoles élémentaires, deux établissements d'enseignement privé (Cours du Sacré-Cœur et Lycée Sophia), un centre culturel avec médiathèque et salle de spectacle, un espace pour enfants, deux complexes sportifs (stade et gymnase Pierre Pouget et centre nautique Alain Basset). La commune disposera prochainement d'un EHPAD.

La commune dispose d'un niveau de desserte routière peu important. Elle n'est pas desservie par le réseau magistral ou primaire départementale. La route départementale 136 avenue Le Foll la dessert par Villeneuve-le-Roi. Le tissu urbain est traversé par deux routes départementales d'importance : la RD 249, le long de la Seine qui assure une traversée est-ouest, et la RD 266, assez étroite, qui assure une liaison nord-sud et traverse le centre-ville dont un tronçon forme la principale artère commerçante.

La ville d'Ablon-sur-Seine est desservie par la ligne C du RER (tronçons C4, C6 et C8), dont les infrastructures ferroviaires sont partagées par la ligne Paris-Orléans et qui assure la liaison avec Paris et le pôle intermodal de Juvisy. Elle accueille deux lignes de bus concédées à la société Athis Car qui assurent une desserte locale vers Villeneuve-Saint-Georges, Choisy-le-Roi (ligne 3) et Athis-Mons / Aéroport d'Orly (ligne 8).



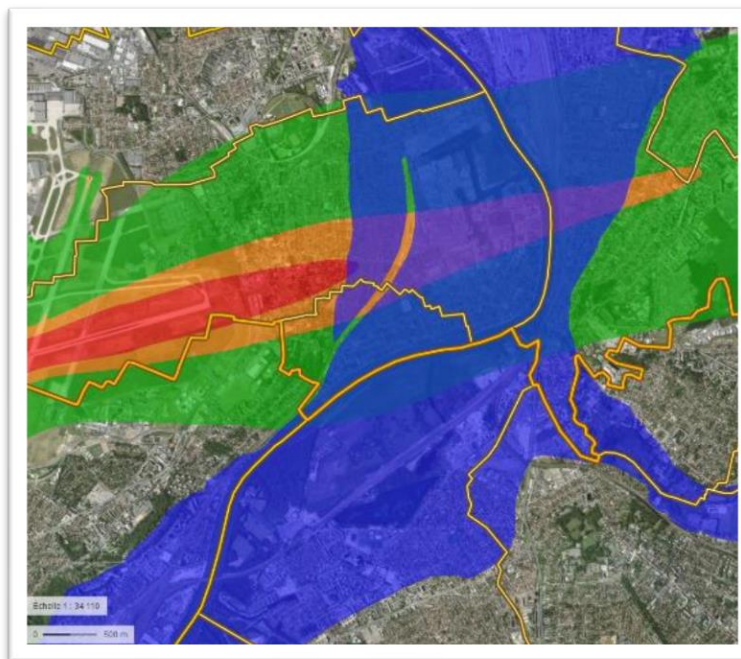
### Trame verte ablonnaise

Source : EPT Grand-Orly Seine Bièvre, Observatoire territorial SIG, octobre 2017



### Zone inondable de la Seine et de l'Yerres et zones de bruits du plan de gêne sonore de l'aéroport d'Orly

Source : Geoportail.gouv.fr, IGN, octobre 2017



Près de 90% des actifs travaillent dans une autre commune qu'Ablon, les besoins de transports sont donc importants notamment pour une meilleure gestion des migrations pendulaires. La moitié des déplacements pour se rendre au travail se font par la voiture, mais l'usage des transports en commun représente près de 40% de ces déplacements. 52 % des ménages disposent d'au moins une voiture et plus de 22% de plus de deux véhicules. Ces parts tendent à diminuer au profit des modes actifs de déplacements et des transports en commun. Les établissements scolaires privés et la gare d'Ablon-sur-Seine sont les principaux pôles générateurs de déplacements à l'intérieur de la commune, les premiers par l'automobile et le second par les modes actifs.

En matière économique, Ablon bien qu'à proximité du pôle Orly-Rungis est relativement peu doté en terme d'entreprises. La commune compte près de 258 établissements, dont près de 31 % de commerces et restauration, 25% dans le service aux entreprises et 20 dans le service aux particuliers. En 2016, 48 entreprises se sont créées dont 30 en individuelles. Ce nombre d'entreprises assez restreints expliquent les importantes migrations pendulaires. Les commerces participent au dynamisme d'Ablon notamment le long de la rue commerçante du Bac, même si un déclin s'amorce : la commune compte 22 commerces de détails et 30 commerces de service. Ablon propose ainsi majoritairement des emplois d'employés et de professions intermédiaires, même si leur part tend à diminuer au profit d'emplois d'ouvriers (dont le pourcentage a été multiplié par deux entre 2009 et 2014).

La population active tend à augmenter, mais le chômage touche près de 11,5% des actifs, la tranche d'âge des 15-24 ans étant la plus touchée (plus de 20% des actifs de cette tranche). La population active est constituée majoritairement d'employés et de professions intermédiaires.

L'environnement est un enjeu essentiel pour Ablon. La situation de la commune et sa structure font qu'elle bénéficie d'un paysage de qualité (berge de Seine, coteau du plateau de Longboyau) qui sont les marqueurs de la trame verte et bleue. L'importance du tissu pavillonnaire et la présence de grandes emprises arborées (copropriétés et établissements d'enseignement privés) assurent une continuité de la trame verte et des corridors de biodiversité. La commune compte de trois parcs municipaux (Dreher, Sully et Sœurs) qui couvrent près de 4 hectares. Les espaces verts urbains sont estimés par le MOS de l'IAU à 12,11 hectares, soit 10,6 % de la superficie communale et 23 m<sup>2</sup> par habitants.

La commune est cependant concernée par d'importants enjeux environnementaux notamment en matière énergétiques avec un parc de logements anciens et vieillissants et dans la gestion des risques et nuisances. Une large partie du territoire communal se situe en zone inondable et est sujet aux nuisances sonores (ferroviaires et aériennes).



## 1.2. Objectifs de la modification simplifiée du PLU

Suite à la rentrée en vigueur du plan local d'urbanisme en 2018 et à l'évolution du contexte législatif et réglementaire (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme, décret n° n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local, etc.), la présente modification simplifiée vise à la mise à jour du règlement d'urbanisme. Elle prend en compte les périodes d'opposabilité du PLU pour affiner ou préciser l'application de certaines règles d'urbanisme, notamment en vue de minorer le risque contentieux et d'assurer la stabilité juridique du document.

Le projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon-sur-Seine a pour objectifs :

- **d'adapter réglementairement le PLU** à son nouveau contexte réglementaire :
  - en supprimant les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global qui permettaient une constructibilité limitée sur certains secteurs stratégiques pour la revitalisation du centre-ville. Ces secteurs avaient une durée de prescription de cinq ans. Ils ont été remplacés par des périmètres de prise en considération d'une étude de revalorisation du centre-ville conduite en partenariat avec Grand Paris Aménagement et associant l'EPT, permettant de surseoir à statuer à tout projet qui compromettrait ou rendrait plus onéreuse l'application du futur projet sur le centre. Ces périmètres seront annexés au PLU conformément à l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme,
  - en mettant à jour les références réglementaires à la suite de la recodification du code de l'urbanisme (notamment en ce qui concerne le régime des plans locaux d'urbanisme, du plan d'exposition au bruit, suppression du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale des terrains),
  - en délimitant le périmètre des 500 mètres autour de la gare qui minore les obligations de stationnement pour les nouvelles constructions,
- **de préciser l'application des règles** et les compléter :
  - en mettant à jour le glossaire et la rédaction de certaines règles,
  - en revoyant la rédaction des articles 11 et 15 des règlements de zone sur l'aspect extérieur des constructions pour garantir une qualité urbaine et sur la performance énergétique des constructions,
  - en adaptant les règles de hauteur en certains secteurs inondables de la zone UB pour permettre une bonification dans le respect de la forme urbaine,
- **de lutter contre l'habitat indigne et les divisions en volume** en introduisant la règle d'un pourcentage minimum d'une taille de logement par secteurs.

### 1.3. Justification de la modification simplifiée du PLU

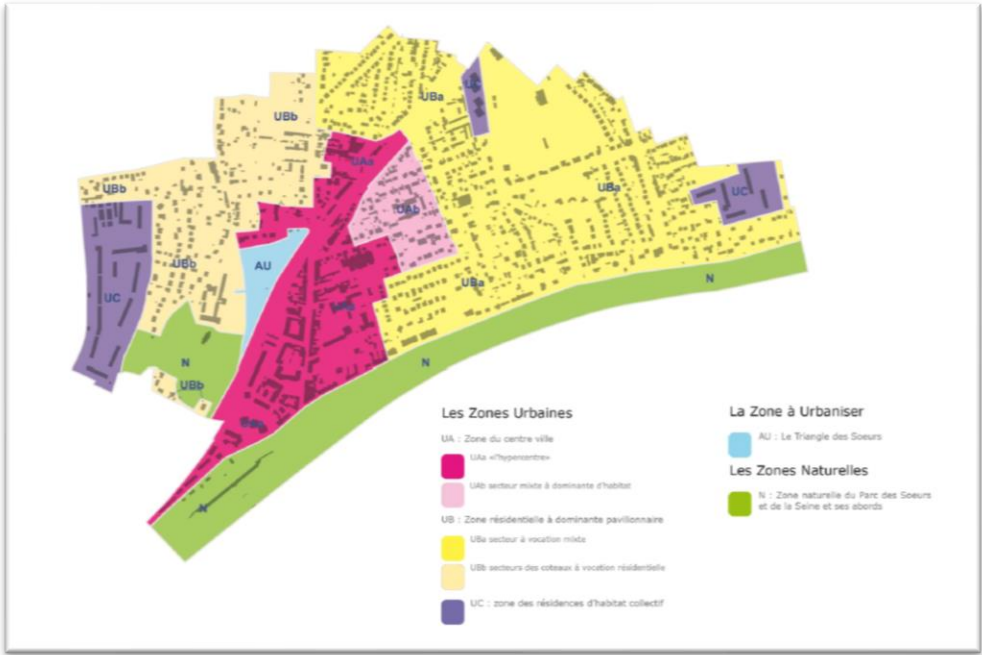
Cette modification simplifiée du PLU n'ayant pas pour effet de modifier le périmètre d'une zone agricole ou naturelle, de ne pas comporter de graves risques de nuisances, ni de remettre en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune, elle entre dans le cadre des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme régissant les procédures de modification des plan locaux d'urbanisme. L'extrait du texte de ces articles est joint en annexe du présent dossier.

Les différentes conditions permettant une modification du PLU sont donc réunies, les évolutions introduites par cette dernière ne concernant qu'une adaptation mineure du document graphique et une adaptation du règlement. Il n'a y donc pas de minoration et une majoration marginale des règles de construction : l'économie générale du PLU n'est donc pas remise en cause.





## 2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU



**Plan de délimitation des zones**  
Source : *PLU d'Ablon-sur-Seine, Rapport de présentation, 2013*

### 2.1. Modification du rapport de présentation du PLU

La présente modification simplifiée du PLU affine les dispositions générales du règlement d'urbanisme et change le règlement opposable aux zones, particulièrement les zones UA et UB, et marginalement UC. Le caractère mineur des adaptations retenues ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD, le rapport de présentation du PLU demeure donc inchangé. La présente notice n'est donc qu'un additif au rapport de présentation initial du plan local d'urbanisme approuvé le 19 décembre 2013 et modifiée le 25 septembre 2014.

Cette notice s'attache surtout à présenter les justifications du projet de modification. Elle ne revient en aucun cas sur les éléments développés dans le rapport de présentation du PLU, sur lesquels la présente modification n'a aucune incidence : présentation de la commune dans ses évolutions historiques, sa composition urbaine et paysagère, les données sociodémographiques, économiques, conditions de déplacements et de transports, état initial de l'environnement, etc. Enfin, le parti d'aménagement présenté dans le rapport de 2013 ne fait l'objet d'aucune modification.

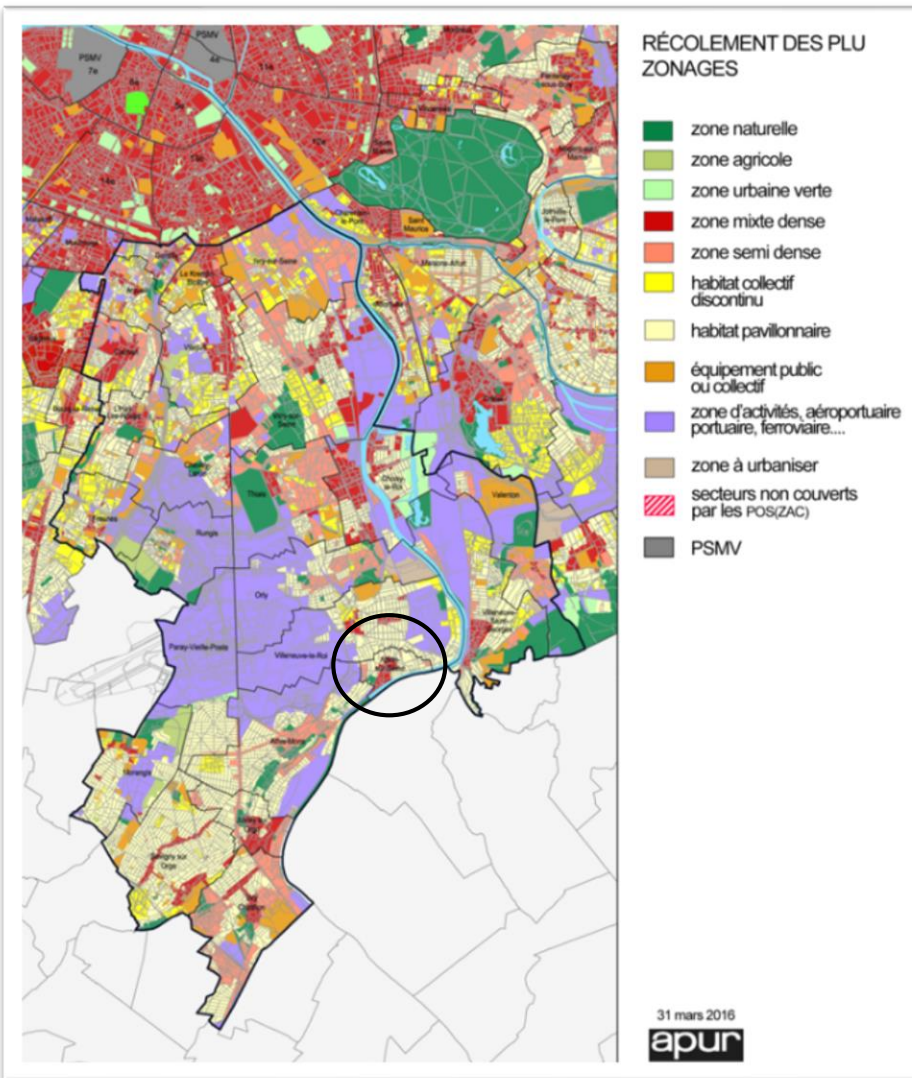
### 2.2. Modification du projet d'aménagement et de développement durables

Le projet de modification simplifiée du PLU par définition ne comporte aucune modification du PADD de la commune.

### 2.3. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Le plan local de la commune ne comporte qu'une orientation d'aménagement et de programmation dite du « Triangle des Sœurs », située en zone d'urbanisation future AU.

Ce secteur n'est pas concerné par la modification simplifiée du PLU qui est donc sans objet sur lui.



Récolement des PLU communaux de la  
métropole du Grand Paris  
Source : APUR, 2016

## 2.4. Modification du document graphique

Le document graphique du plan local d'urbanisme d'Ablon-sur-Seine comporte cinq zones :

- une zone **UA** de centre urbain qui comprend 2 sous-secteurs : un secteur dense (**UAa**) et un secteur à densité plus modérée (**UAb**) ;
- une zone **UB** à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire qui comprend deux sous-secteurs : un secteur plus dense dans la vallée de la Seine (**UBa**) et un secteur de densité modérée sur le coteau (**UBb**) ;
- une zone **UC** composée de tissus dominante d'habitat collectif, sous forme principalement de barres à hauteur modérée ;
- une zone d'urbanisation future (**AU**) couvrant le « Triangle des Sœurs », secteur stratégique à l'intersection du centre-ville, du coteau et de ses secteurs pavillonnaires, d'équipements d'intérêt collectif et du plus grand parc de la commune ;
- une zone naturelle **N** qui couvre le plus grand parc de la commune et les berges et lit mineur de la Seine.

Les principales modifications apportées par la présente modification portent sur :

- la mise à jour de la légende suite à la recodification du code de l'urbanisme ;
- la suppression de la délimitation et de la mention des périmètres d'attente, prescrit depuis le 19 décembre 2018 ;
- la délimitation du périmètre des 500 mètres autour de la gare dans lequel il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et de plus de 1 aire de stationnement pour les autres logements. Il s'agit d'une stricte transposition des lois ALUR et ELAN qui ont rendu d'application immédiate ces nouvelles dispositions nonobstant toute disposition contraire du PLU ;
- la délimitation d'un espace paysager remarquable protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme a été agrandie sur deux parcelles afin de prendre en compte la réalité de la qualité paysagère de ces jardins privés et de les protéger ;
- la protection sur un arbre remarquable situé sur la parcelle cadastrée section AB numéro 197 a été levée compte tenu du fait que le sujet a été abattu pendant la période de non application du PLU suite à son annulation en première instance.

La délimitation des zones restant inchangée, le tableau des surfaces n'a pas été mis à jour.



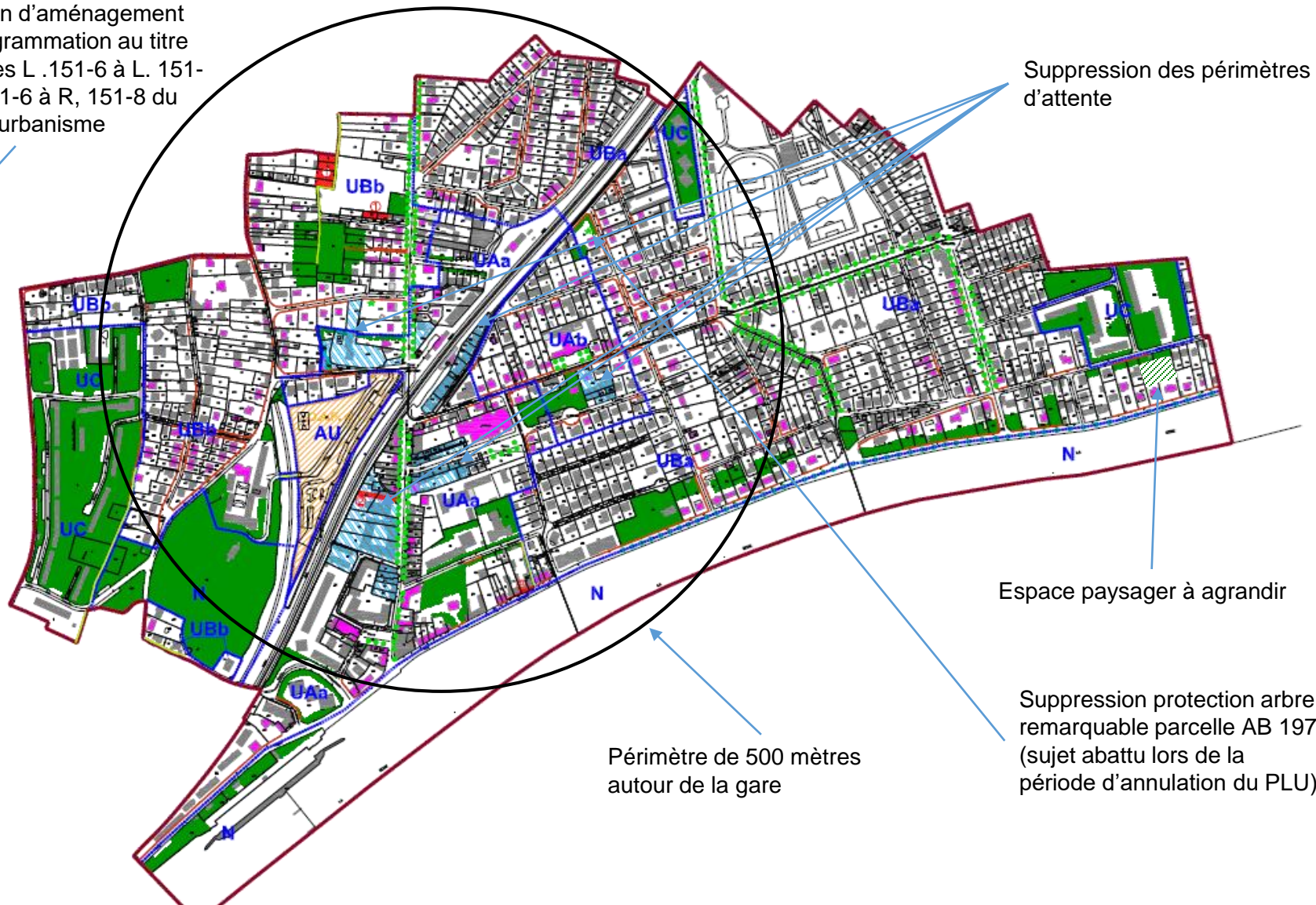
Emplacement réservé au titre des articles L. 151-41 et R. 151-38 du code de l'urbanisme

Orientation d'aménagement et de programmation au titre des articles L. 151-6 à L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 du code de l'urbanisme

L'article L. 123-1-5-7° est devenu l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

- Unité de commune
- Unité de zone
- Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L. 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L. 123-2 a du Code de l'urbanisme
- Espace paysager protégé au titre de l'article L. 123-1-6 3° du Code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L. 123-1-6 3° du Code de l'urbanisme
- Autre remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-6 3° du Code de l'urbanisme
- Bâtiment protégé au titre de l'article L. 123-1-6 3° du Code de l'urbanisme
- Culture protégée au titre de l'article L. 123-1-6 3° du Code de l'urbanisme
- Santé publique protégée au titre de l'article L. 123-1-6 8° du Code de l'urbanisme

Emplacements réservés				
N°	Désignation	Surface (mètres carrés)	Statut	Superficie
1	Emplacement réservé	AA, A, L, R, B, S, D	Commune	1 037 m²
2	Emplacement réservé	AB, S, D, B, S, D	Commune	20 m²
3	Emplacement réservé	AB, S, D, B, S, D	Commune	100 m²





		PLU				
	Zones	Secteurs	Superficie (ha)		Part de la superficie totale (%)	Part de la superficie totale (%)
Zones urbaines	UA	UAa	18,4	22,7	19,9	81,0
		UAb	4,3			
	UB	UBa	43,1	60,6	53,0	
		UBb	17,5			
	UC		9,3	9,3	8,1	
Zone à urbaniser	AU		1,8	1,8	1,6	1,6
Zone naturelle	N		19,9	19,9	17,4	17,4
TOTAL				114,3		100,0



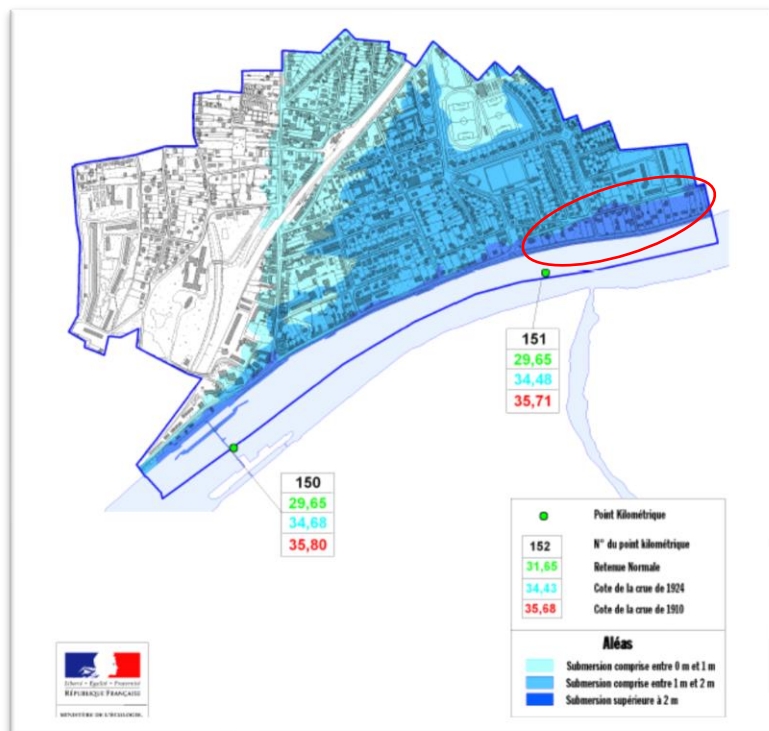
## 2.5. Modification du règlement d'urbanisme

- Pour l'ensemble du règlement, la nomenclature et le référencement des articles du code de l'urbanisme ont été corrigés pour prendre en compte la recodification des titres I dudit code, aussi bien dans leur partie législative que leur partie réglementaire.
- Modifications apportées aux **dispositions générales du règlement** :
  - **L'introduction** de cette partie a été supprimée car faisant référence à d'anciens articles du code de l'urbanisme et n'apportant aucune information nécessaire.
  - **L'article 2 sur la portée du règlement à l'égard des autres législations** relatives au droit des sols a été mis à jour par la suppression de toute mention à l'ancien régime juridique des secteurs patrimoniaux remarquables, la commune d'Ablon-sur-Seine n'étant couverte par aucune de ces dispositions.
  - La mention des périmètres de sauvegarde valant gel de l'urbanisation sur les secteurs stratégiques du centre-ville, prescrit depuis décembre 2018 a été supprimée de **l'article 3 relatif à la division du territoire communal en zones**.
  - **L'article 8 relatif aux risques et nuisances** a été corrigé concernant les références au plan de prévention du risque d'inondation de la Seine et la Marne dans le département du Val-de-Marne et a été complété d'une sous-partie relative à la prise en compte du risque de mouvement de terrain suite à l'approbation d'un plan de prévention sur le retrait-gonflement des argiles par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018.
  - **L'article 9 relatif au stationnement** des logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat et les logements dans le périmètre des 500 mètres autour des gares a été complété des dispositions issues de la loi du 10 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement qui impose des règles spécifiques pour le stationnement des logements sociaux (pas plus d'une place par logement) ou pour les logements aux abords des gares et des grandes infrastructures de transport en commun (tramway et bus en site propre notamment) avec pas plus d'une place par logement et 0,5 place par logement social, nonobstant toute disposition du PLU. Cette modification complète celle faite sur le document graphique délimitant le périmètre des 500 mètres.
- Les **articles 5 (taille minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols)** des règlements de toutes les zones ont été complétés de la mention « sans objet », ces dispositifs ayant disparu suite à l'application immédiate de la loi ALUR.
- Pour **les zones UA, UB et UC**, un certain nombre de modifications identiques a été apporté à certains articles :



- Les **articles 1 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites** ont été complétés de l'interdiction des dépôts de stockage, résidus et déchets. Il s'agit de mesures de salubrité publique pour une commune contrainte par sa taille et les servitudes d'urbanisme afin de lutter contre la pollution des sols et de préserver la qualité architecturale et urbaine qui fait le charme de la commune.
- Les **articles 4 relatifs aux conditions de desserte sur les réseaux** ont été complétés sur la partie assainissement des eaux pluviales et la partie déchets. Concernant les eaux pluviales, le règlement introduisait une recommandation sur l'intégration de dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle. Cette recommandation introduisait un risque de procédure parallèle. Elle est transformée en obligation afin de garantir sa stabilité juridique et prendre en compte les dispositions supra communale, notamment du Conseil départemental et du SIAAP qui imposent une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec des dispositions spécifiques permettant d'éviter ou de limiter les rejets dans les réseaux publics. Concernant les déchets, la localisation et le dimensionnement des locaux déchets sont précisés avec notamment la création d'un local de 4 m<sup>2</sup> dès la création de plus de trois logements (contre 10 dans le règlement en vigueur).
- Les **articles 11 sur l'aspect extérieur des constructions** ont été réécrits en profondeur pour préciser les normes afin de garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la commune. Ces articles sont précédés dorénavant de principes généraux visant à la bonne insertion urbaine et architecturale des constructions. Les normes relatives au traitement des façades et des toitures ont ensuite été revues notamment sur le parement des matériaux bruts non nobles, l'intégration des baies et des volets, l'intégration des balcons et des rampes de parking, le traitement qualitatif des toitures à pentes, l'intégration des édicules techniques et le traitement des cheminées. La hauteur des clôtures a été revue pour intégrer le traitement du couronnement des pilastres (avec la possibilité de monter à 2,20 mètres pour ces derniers contre 2 mètres dans le règlement actuel).
- Les **articles 12 relatifs aux stationnement** ont été mis à jour avec suppression de la mention à la participation pour non réalisation d'aires de stationnement qui a été abrogée par la loi et précision des obligations pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. La définition de ces derniers ayant été réécrite dans le lexique, une modulation est introduite pour distinguer les obligations générées par le besoin ou les équipements publics ou services rendant une mission de service public et les autres services d'intérêt collectif dont les besoins de stationnement ne peuvent être absorbés par l'espace public. Cette modulation sur les équipements est introduite aussi en zone UC qui était alors non réglementée.
- La rédaction des **articles 13 sur les plantations** est complétée d'une disposition permettant de garantir la qualité des espèces replantées en cas d'abattage d'arbres et de généraliser la règle du « deux pour un » aux espaces paysagers protégés.





### Localisation des impacts de la bonification des hauteurs par rapport au risque d'aléas

Source : PPRI de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne, Carte des aléas, 2007



- Les **articles 15 sur les performances énergétiques et environnementales** ont été réécrits pour prendre en compte les nouvelles normes du code de l'urbanisme. Cette modification vise à inciter à l'éco-construction afin de favoriser la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions. Les dispositions des articles L. 111-16 (d'ordre général) et R. 111-23 du code de l'urbanisme issus de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et les décrets pris pour son application, sont ainsi transposées dans le plan local d'urbanisme. La rédaction de ces dispositions vise à favoriser la pose de panneaux photovoltaïques ou thermiques, de pompes à chaleur, d'équipements de récupération des eaux de pluie, etc.
- Modifications propres à la **zone de centre urbain UA** et à la **zone pavillonnaire UB** :
  - L'**article 2 qui régit les usages et occupations des sols soumises à conditions particulières** a été mis à jour suite à la suppression des anciens périmètre d'attente (afin de rester cohérent avec la modification du document graphique). Il est complété par l'introduction d'une disposition imposant un pourcentage d'une taille minimale de logement afin de lutter contre les divisions en volume et l'habitat indigne. La norme est fixée à 80% de logements de plus de 30 m<sup>2</sup> pour les nouvelles constructions en zone UA et à 75% de logements de plus de 60 m<sup>2</sup> en zone UC. Cette disposition permet de répondre aux besoins de logements liés au dynamisme démographiques de la commune tout en évitant une surdensification des constructions existantes qui pose des problèmes d'adaptation des réseaux et équipements publics et conduit à l'émergence de formes d'habitat insalubre ou indigne. La lutte contre l'habitat insalubre ou indigne est une des priorités de la commune afin d'éviter la paupérisation de son centre-ville et les secteurs pavillonnaires le jouxtant.
  - L'**article 6 sur les conditions d'implantation par rapport aux voies** et aux emprises publiques est complétée d'une exception pour ne pas prendre en compte les saillies et débords dans la bande d'inconstructibilité. Cette disposition est modulée aussi dans le calcul des retraits de l'**article 7 sur l'implantation par rapport aux limites séparatives**.
- L'**article UB 10** introduit une bonification de **hauteur** proportionnelle à la hauteur du niveau habitable le plus bas pour les constructions situées en zone inondable afin de permettre aux constructions impactées par l'application du plan de prévention du risque d'inondation et dont la ligne des plus hautes eaux connues est supérieure à 1,80 mètre de réaliser un dernier niveau dans le respect de la forme urbaine et sans création de logements supplémentaires.
- Modification propre à la **zone naturelle N** : une faute de frappe est corrigée à l'article 6.

- **Modifications apportées** au titre V du règlement relatif **au glossaire** :

- Le glossaire a été complété de nombreuses définitions : accès, bâtiment, construction mitoyenne, clôture, comble, dépôts et décharge, domaine public, emprise publique, façade, héberge, implantation, lucarne, modénature, niveau NGF, oriels, parcelle, passage d'accès, pente, pignon, ravalement, réhabilitation, rénovation, retrait, servitudes, sol naturel, etc.
- La définition de certains termes existants a été affinée ou corrigée comme par les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général, les murs et façades aveugles, les voies, etc.

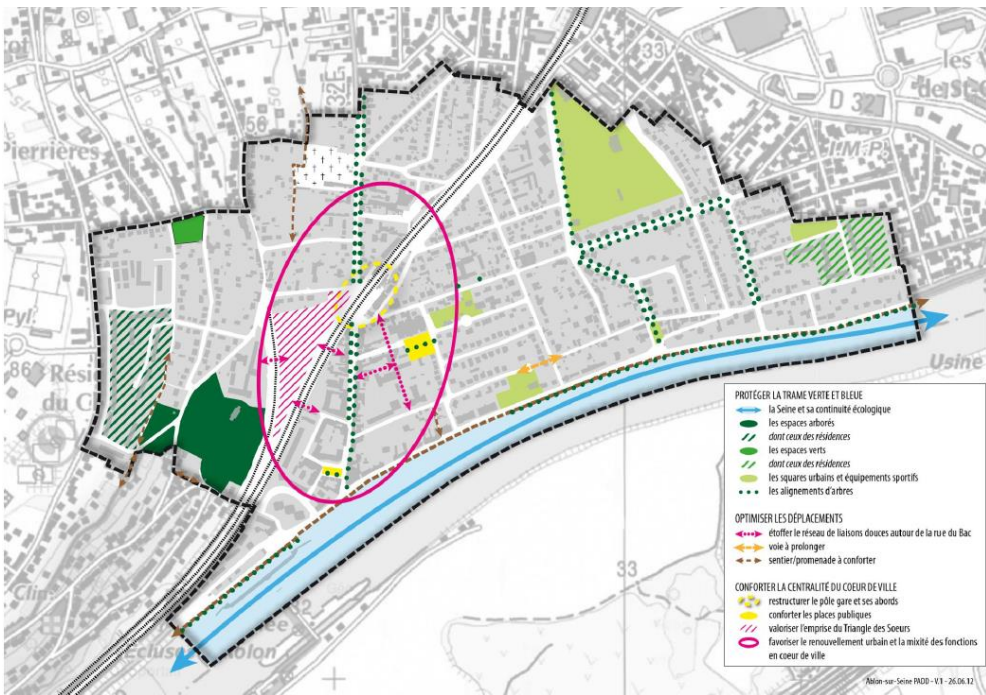
## 2.6. Modification des annexes du PLU

Il n'est apporté aucune modification aux annexes réglementaires du plan local d'urbanisme. Ces dernières seront mises à jour par arrêté territorial pour prendre en compte certaines servitudes supracommunales (notamment le plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols de 2018) et décisions informatives : instauration du droit de préemption urbain sur les zones U et AU suite au transfert de la compétence à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au 1<sup>er</sup> janvier 2017, instauration de périmètres de prise en considération de l'étude de revalorisation du centre-ville d'Ablon-sur-Seine, majoration des taux de taxe d'aménagement par secteurs.

Cette mise à jour des annexes se fera conformément à l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme. Elle est sans effet sur la présente procédure de modification simplifiée.



### 3. Compatibilité de la modification simplifiée du PLU



Carte des orientations d'aménagement d'Ablon-sur-Seine  
Source : Plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine, PADD, 2013

#### 3.1. Compatibilité avec le PLU actuel

Le PADD actuel est construit autour de 3 axes :

- affirmer le positionnement d'Ablon comme bourg urbain dynamique au sein du territoire Orly-Rungis Seine-Amont : répondre aux besoins en logements tout en maîtrisant la croissance, diversifier et étoffer le tissu économique , renforcer la centralité du cœur de ville ;
- garantir un dynamisme durable, dans le respect de son site, ses ambiances et son histoire : préserver les qualités urbaines et paysagères, inscrire Ablon dans la modernité, protéger la trame verte ;
- créer du lien paysager, social et fonctionnel entre les différentes parties de la commune : maintenir les espaces publics de convivialité, favoriser la cohérence urbaine entre l'est et l'ouest de la commune, faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare et le centre-ville.

La modification simplifiée en introduisant un pourcentage d'une taille minimale de logements en zone UA et UB s'inscrit dans une politique globale de l'habitat visant, d'une part, à garantir les parcours résidentiels sur la commune et une mixité de la typologie de l'offre, d'autre part, à lutter contre le développement de l'habitat indigne et une densification de fait non maîtrisée qui dégrade les conditions de logements.

La modification des articles 11, 13 et 15 vise à garantir les qualités urbaines de la commune et à inciter à l'éco-construction.

### 3.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme supracommunaux

La modification du plan local d'urbanisme d'Ablon-sur Seine doit être compatible avec les documents supracommunaux suivants :

- Le schéma directeur de la région Ile-de-France (**SDRIF**) :

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé par décret pris en Conseil d'Etat du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Il constitue un projet de société pour le territoire régional qui organise l'espace francilien, à l'horizon 2030.

Il identifie trois enjeux majeurs :

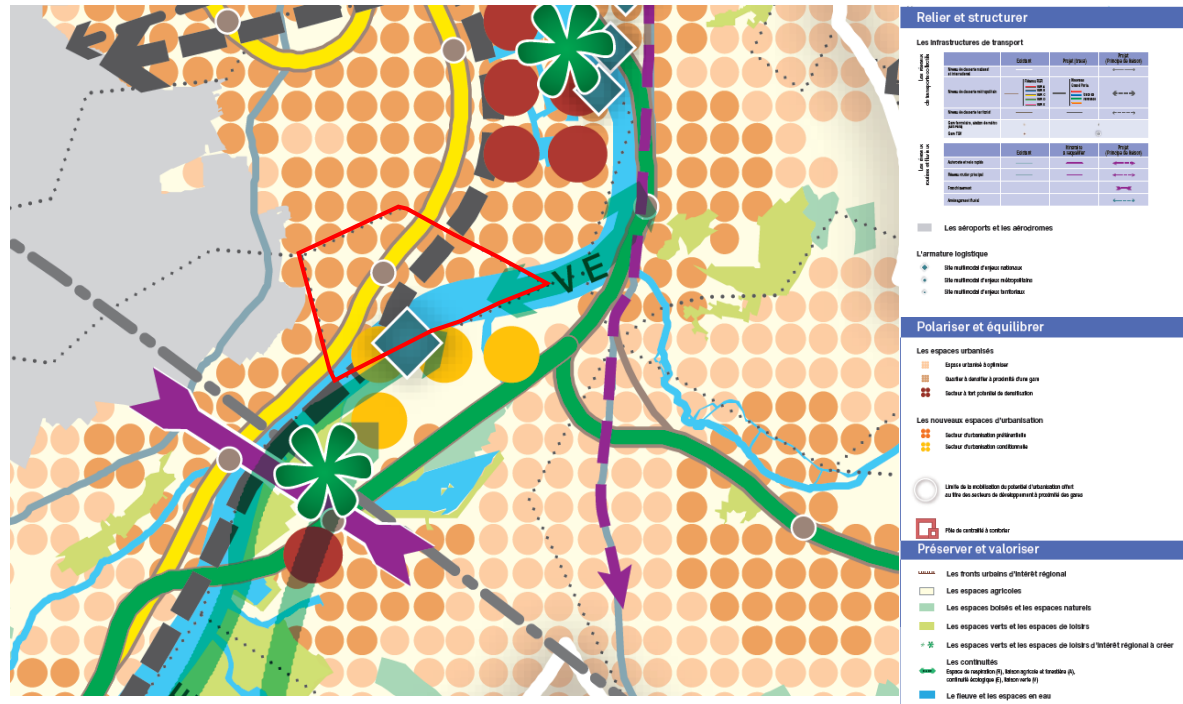
- améliorer les conditions de vie des Franciliens en résolvant la crise du logement, en améliorant les conditions de transport quotidien et en assurant l'équité territoriale,
- accroître l'attractivité et la compétitivité de la métropole,
- assurer un développement durable de la métropole en promouvant l'intensité et la qualité urbaine des projets urbains, en maîtrisant les pressions sur les ressources naturelles et en augmentant la résilience notamment vis-à-vis des nuisances et des risques naturels ou technologiques.

Il est basé sur trois piliers qui visent à :

- relier et structurer l'espace régional,
- polariser et équilibrer son développement notamment dans l'agglomération centrale,
- préserver et valoriser les espaces périurbains.

**Ablon est identifiée au SDRIF comme une commune du cœur de l'agglomération avec des quartiers à densifier aux abords des gares.**

La modification simplifiée ne change aucun élément du zonage et touche de façon très marginale aux formes urbaines et gabarits résultant de l'application des règles des différentes zones. La réglementation d'une taille minimale de logement vise à encadrer les divisions en volume des constructions existantes qui ont pour conséquence le développement de l'habitat insalubre. Le PLU demeure donc compatible avec le SDRIF

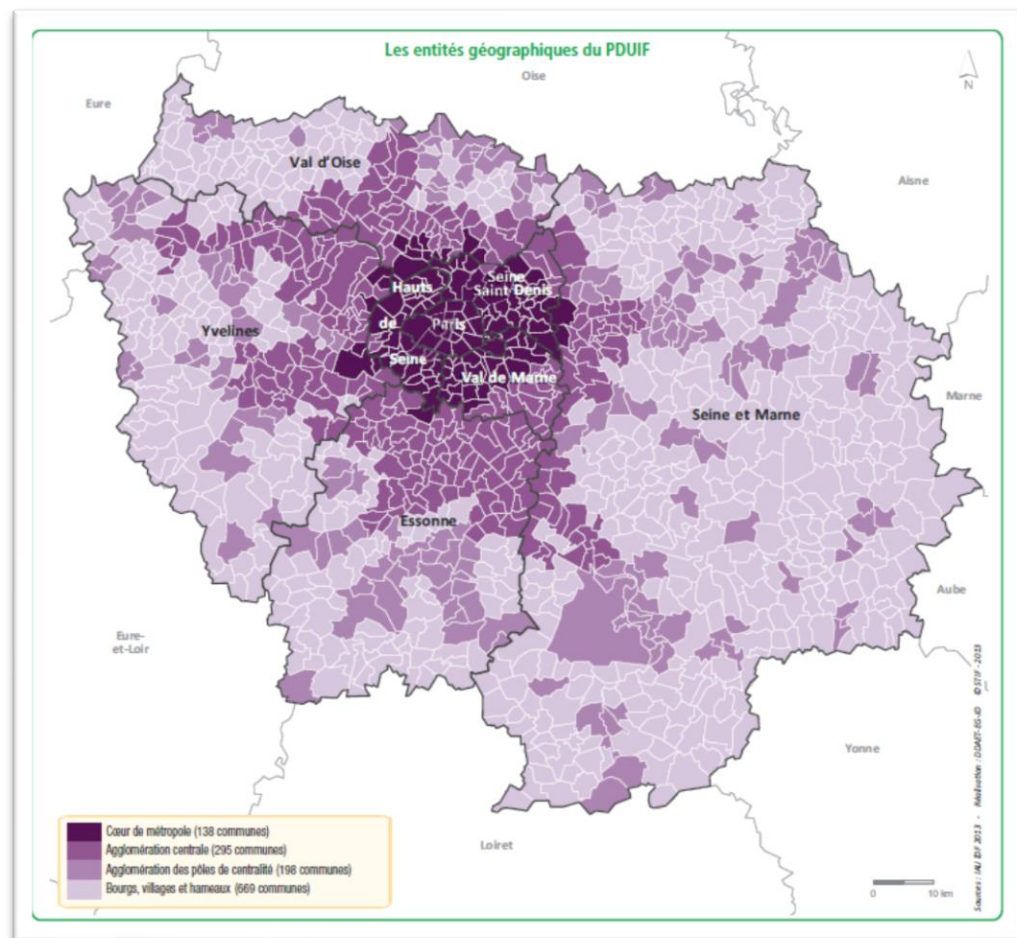


**Extrait de la carte de destination générale des sols du SDRIF**

Source : Schéma directeur de la Région Ile-de-France, 3 - Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire, 2013







**Carte des entités géographiques du PDUIF**  
 Source : Plan de déplacement urbain de l'Ile-de-France, 2014



- Le plan de déplacement urbain de l'Ile-de-France (**PDUIF**) :

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France. Il a pour principales missions de :

- fixer les objectifs et le cadre des politiques de déplacement d'ici 2020 concernant le transport des personnes, de marchandises et les livraisons ;
- permettre de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de GES d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

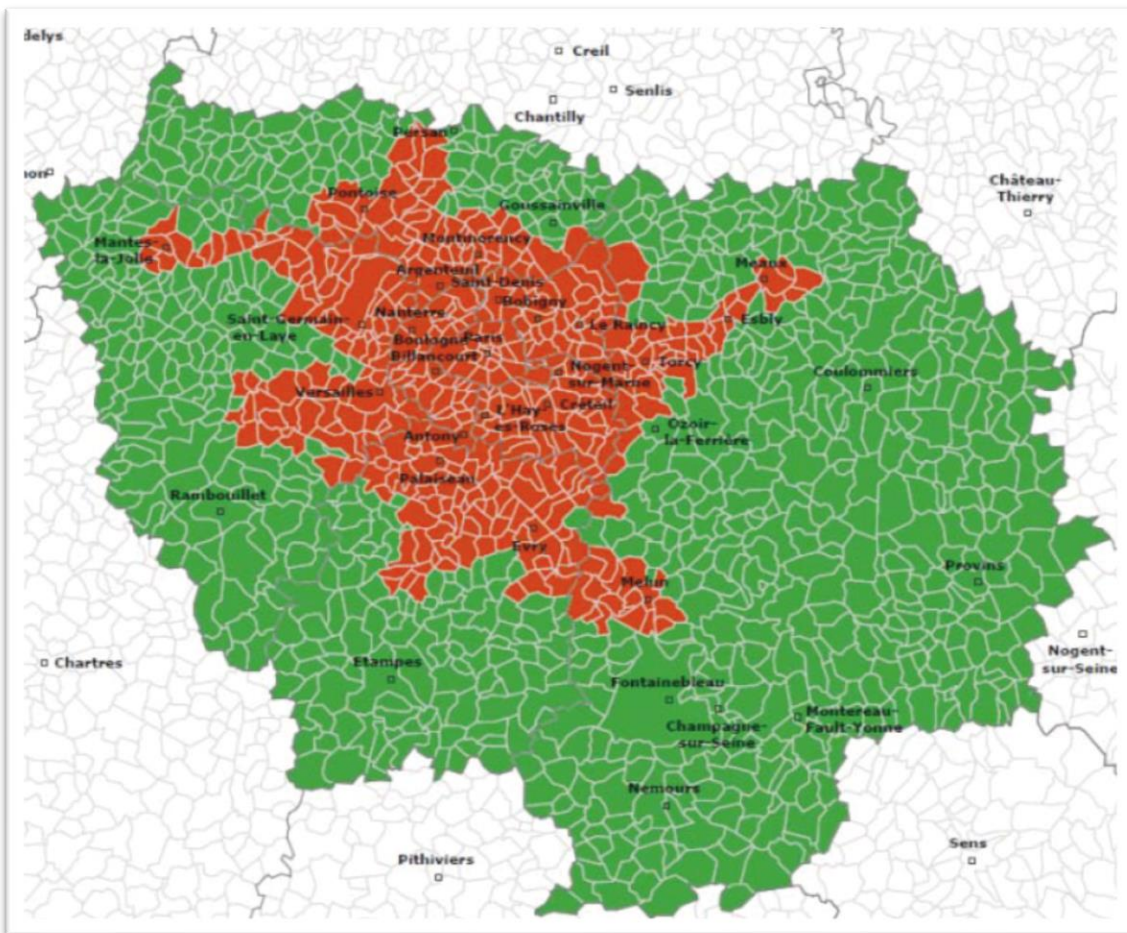
- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actif ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux roues motorisés.

Plusieurs actions prévues au PDUIF ont un caractère prescriptif et s'imposent aux documents d'urbanisme communaux parmi lesquelles :

- des normes minimales de réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles. Ces normes devront être traduites dans les PLU ;
- la réservation d'une proportion minimale de places de stationnement sur la voirie pour les vélos ;
- des normes maximales de réalisation de places de stationnement pour les voitures dans les constructions nouvelles à usage de bureaux. Ces normes devront être traduites dans les PLU.

**La ville d'Ablon-sur-Seine est identifiée comme une commune de l'agglomération centrale.**

La modification simplifiée ne touche à aucune disposition relative aux articles 12 des règlements de zone sur le stationnement, excepté une précision sur le calcul des besoins des équipements collectifs. Le plan de zonage et les dispositions générales du règlement sont complétées des nouvelles dispositions législatives sur les abords des gares (500 mètres) qui limitent les obligations de réaliser des places de stationnement afin d'inciter à l'usage des transports en commun et réduire la place de la voiture. La taille de la commune fait qu'une large partie de sa superficie est concernée par le périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Ablon-sur-Seine qui réduit les obligations de stationnement automobile.



**Carte des communes d'Ile-de-France classées en zone sensible pour la qualité de l'air**  
 Source : Schéma régionale du climat, de l'air et de l'énergie d'Ile-de-France, 2012

## • Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Ile-de-France (SRCAE)

Créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) est un document d'orientation stratégique qui définit, à l'échelle régionale, 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il a été arrêté par le Conseil régional d'Ile-de-France le 23 novembre 2012 et approuvé par arrêté du Préfet d'Ile-de-France le 14 décembre 2012.

Il définit 3 grandes priorités régionales pour 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

**Le SRCAE identifie la commune d'Ablon-sur-Seine comme une commune faisant partie des zones sensibles pour la qualité de l'air d'Ile-de-France.**

Le projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon apporte des évolutions mineures au document d'urbanisme. Les modifications apportées à l'article 13 des règlements de zones visent à favoriser les espèces endogènes et leur remplacement par des essences de nature équivalente va dans le sens d'une meilleure préservation et adaptation du couvert végétal. L'extension de la règle du « deux pour un » pour le remplacement des arbres abattus dans les espaces paysagers protégés va aussi dans ce sens. De même, l'article 15 modifié sur les performances énergétiques et environnementales vise à inciter à l'efficacité énergétique et à la diminution de l'empreinte énergétique par l'usage des énergies renouvelables faibles émettrices en gaz à effet de serre. La modification simplifiée prend donc pleinement en compte les orientations du SRCAE.



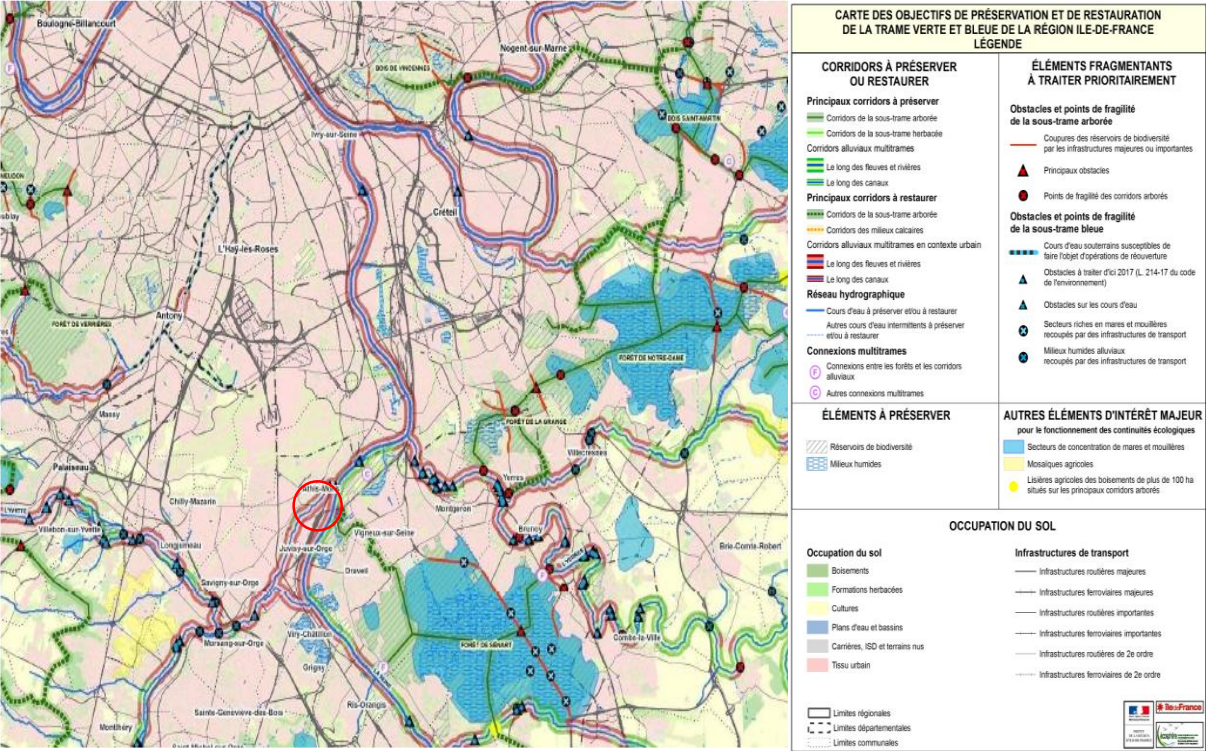
• Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Les lois Grenelle 1 et 2 fixent l'objectif de créer d'ici 2012 une trame verte et bleue (TVB), outil d'aménagement durable du territoire. Ces lois donnent les moyens d'atteindre cet objectif avec les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013. Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue et poursuit les objectifs suivants :

- identifier les composantes de la trame verte et bleue (forêts, espaces naturels, parcs et jardins publics et privés, alignements d'arbre, cours d'eau, lacs et étangs, darses, bassins, fontaines, etc.) ;
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'actions stratégiques ;
- proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions. Le SRCE fixe les orientations et les objectifs pour l'ensemble des acteurs régionaux et plus particulièrement pour les collectivités, qui doivent les décliner dans leurs documents d'urbanisme.

La carte des composantes identifie à Ablon-sur-Seine la préservation des berges et du lit mineur de la Seine comme corridor écologique majeur. Ces derniers sont déjà classés en zone naturelle protégée N au PLU. La modification simplifiée ne porte sur aucune des dispositions de protection ou de valorisation du patrimoine naturel, des éléments de la trame verte et bleue, de protection du paysage, de mise en valeur de la biodiversité. Une protection des jardins paysagers protégés est étendue toujours dans le but de préserver les grandes entités paysagères constitutives de la trame verte et assurer ainsi une valorisation de cette dernière selon le principe du « pas japonais ». La modification simplifiée du PLU est enfin sans effet sur la proximité du secteur de Vigneux-sur-Seine identifié au SRCE comme un connecteur multi-trames.



Extrait de la carte de préservation et de restauration de la trame verte et bleue d'Ile-de-France

Source : Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France, 2013



### 3.3. Compatibilité avec les servitudes d'urbanisme

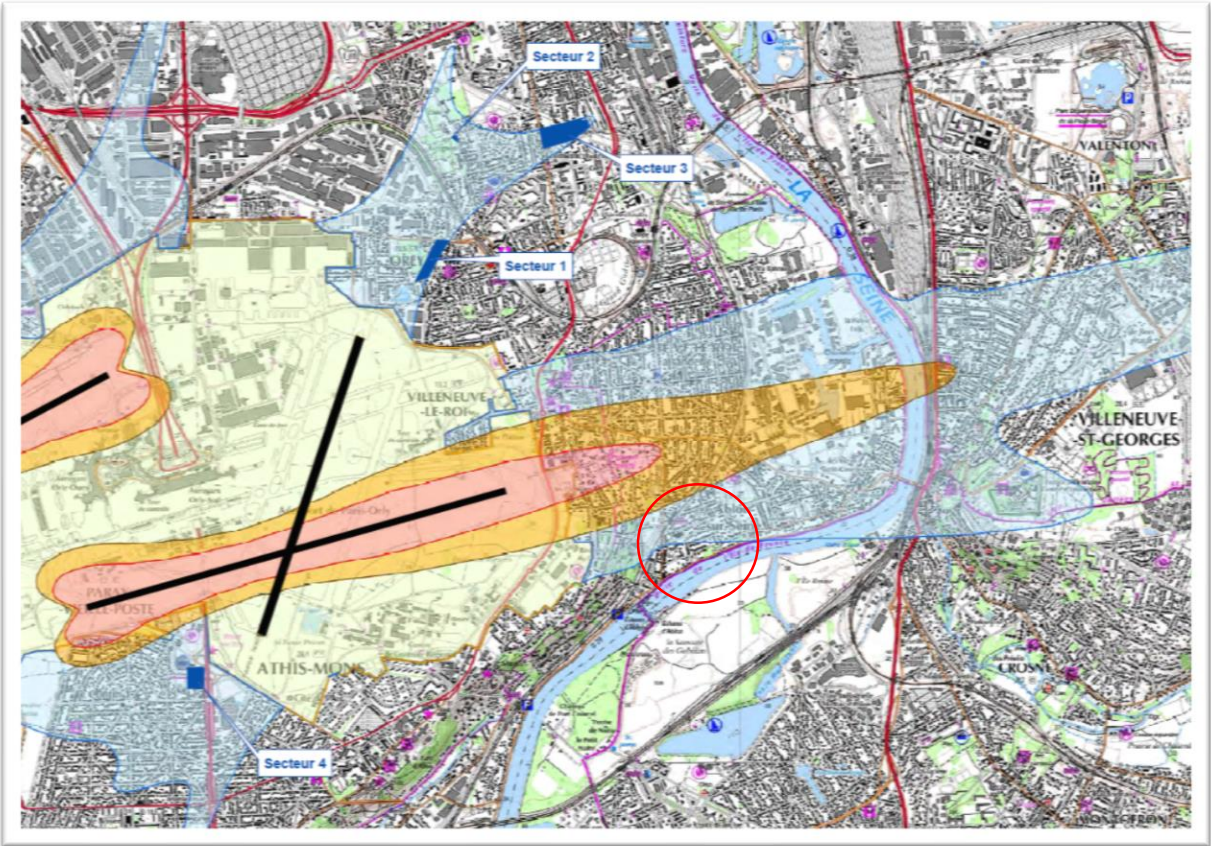
Le plan local d'urbanisme d'Ablon-sur-Seine doit être compatible avec un certain nombre de servitudes d'urbanisme. Ces servitudes, annexées au PLU, s'appliquent d'elles-mêmes en fonction de la réglementation spécifique qui les régit :

- Compatibilité avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly :

Révisé le 21 décembre 2012 par arrêté inter préfectoral, le Plan d'Exposition au Bruit est un document réglementaire visant à interdire ou limiter la construction de logements aux abords des aéroports et d'y prescrire des types d'activités peu sensibles au bruit ou compatibles avec le voisinage d'un aéroport. Le PEB introduit à ce titre des obligations en matière d'information des riverains. Actuellement, le PEB est découpé en plusieurs zones au sein desquelles différentes restrictions à l'urbanisation s'appliquent;



Le commune d'Ablon-sur-Seine est particulièrement impactée par l'application de ce plan : les trois quarts de la commune sont couverts par les zones de bruit fort B et anciennement modéré C. Les limitations à la constructibilité et à l'urbanisation au sens général du terme qui en résultent, obèrent les possibilités de densification de la commune. Ces limitations sont déterminées par les dispositions législatives de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme. Cette réglementation s'applique nonobstant les règles du PLU : la modification simplifiée du PLU est sans effet sur sa compatibilité avec le PEB.

La servitude d'utilité publique est annexée au plan local d'urbanisme.








#### Plan d'exposition au bruit

##### Zones de bruit

-  Lden 65 (Limite de zone B)
-  Lden 70 (Limite de zone A)

##### Périmètres particuliers

-  Zone C limite du PEB 1975 (préalablement au 20 février 2009)
-  Secteur 1 : Secteur RU ORLY Centre Ancien
-  Secteur 2 : Secteur RU ORLY Quartier des Roses
-  Secteur 3 : Secteur RU CHOISY LE ROI Hautes Bornes
-  Secteur 4 : Secteur RU ATHIS-MONS site Barran

#### Extrait de la carte de délimitation des zones de bruit

Source : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, 2012



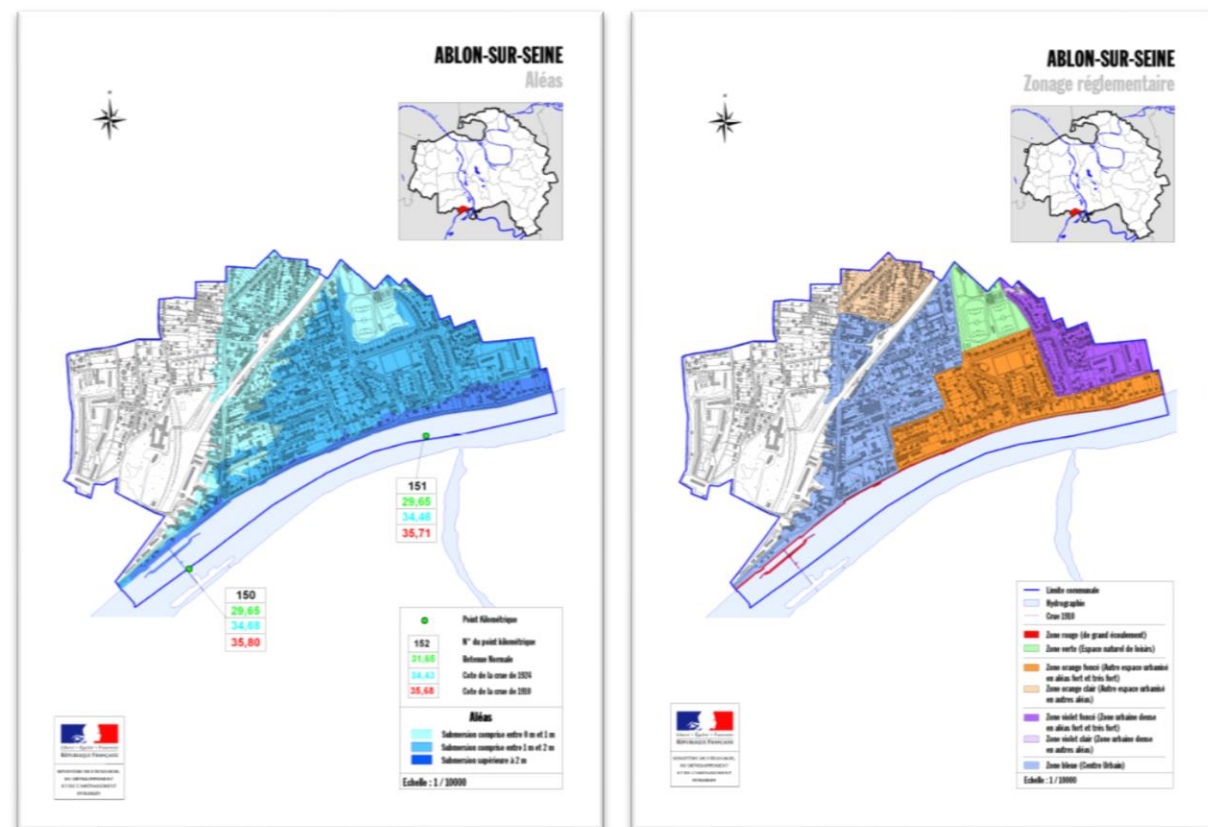
- Compatibilité avec le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine (PPRI) :

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Seine et de la Marne dans le Val-de-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 2000 et révisé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007. Près des trois quarts de la commune d'Ablon se situent en zone inondable avec un aléa allant de très fort à modéré. Le zonage réglementaire distingue 5 zones :

- une zone rouge de grand écoulement qui couvre essentiellement le talus des berges de Seine et l'écluse éponyme de la commune ;
- une zone verte pour les espaces naturels et de loisirs qui se situe sur le centre sportif Pierre Pouget ;
- une zone orange foncé d'aléas fort et très fort qui concerne les secteurs pavillonnaires situés en bords de Seine ;
- une zone orange claire d'autre aléas concerne les risques de remontée de nappes et d'inondation par capillarité qui couvre une partie du secteur pavillonnaire nord de la commune, en pied de coteau ;
- une zone violet foncé d'aléas fort et très fort située au nord-est de la commune et regroupant une frange pavillonnaire aux parcelles plus étroites et d'ensembles d'habitats collectifs ;
- une zone bleue de centre urbain qui recouvre le centre-ville élargi de la commune.

La réglementation des différentes zones du PPRI est une servitude d'utilité publique annexée au PLU : elle s'applique de plein droit nonobstant toute disposition du PLU.

La modification de l'article 10 sur les hauteurs des constructions en zone inondable poursuivie par la présente procédure n'impacte qu'un nombre limité de constructions identifiées principalement en zone orange PPRI. L'augmentation de la constructibilité ne sera réelle que dans les zones de submersion supérieure à 1,80 mètre et uniquement au-dessus de la norme pour premier niveau habitable, ce qui ne concerne qu'une vingtaine de parcelles. Cette augmentation n'est permise que dans le strict respect des dispositions et règles de construction spécifiques du PPRI et à la condition qu'elle n'entraîne pas de création de logements supplémentaires.



**Cartes des aléas et zonage réglementaire**  
 Source : Plan de prévention des risques  
 d'inondation de la Seine et de la Marne dans le  
 Val-de-Marne, 2007

## ABLON-SUR-SEINE

Risque Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols



Sources : fond de plan DDE 94 et BRGM.

### Carte des aléas au risque de mouvements de terrain différentiels

Source : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne, 2010

GRAND  
F C R T C  
H C V V  
O R L Y  
S E I N E  
B I È V R E

- Compatibilité avec le plan de prévention des risques de mouvements de terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols (PPRMT) :

Ablon-sur-Seine, de par sa structure géomorphologique, est assise sur un sol d'argile. La commune est donc exposée au phénomène de rétractation et gonflement des argiles et couverte de ce fait par le plan de prévention approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018.

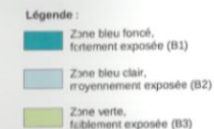
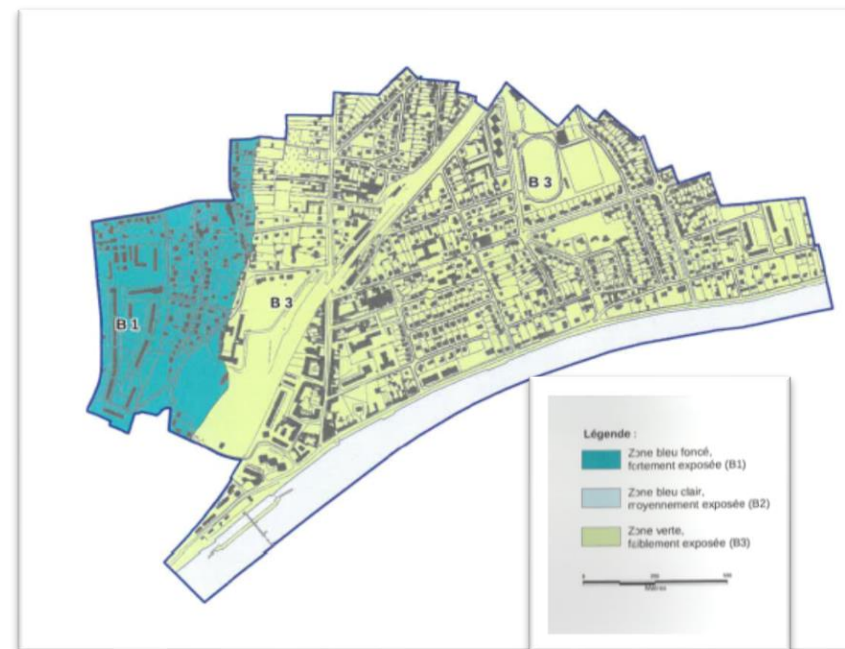
La carte des aléas classe Ablon en zone d'aléa faible, à l'exception du coteau de Seine, plus sensible à ce risque, qui se situe ainsi en zone d'aléa fort. Le zonage réglementaire est composé de 2 secteurs :

- une zone bleu foncé de forte exposition qui recouvre le coteau et la plateau ;
- une zone verte de faible exposition qui recouvre la plaine inondable.

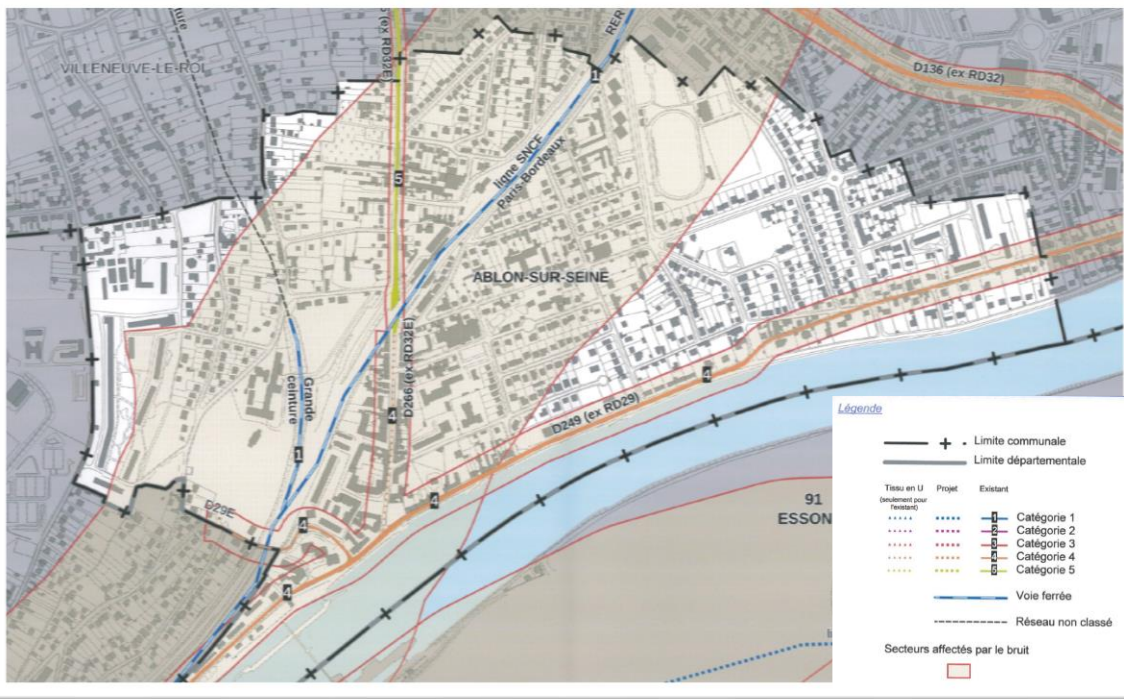
La réglementation des différentes zones du PPRMT est une servitude d'utilité publique annexée au PLU: elle s'applique de plein droit nonobstant toute disposition du PLU. Le modification simplifiée du PLU est sans objet sur cette servitude.

### Carte du zonage réglementaire pour la commune d'Ablon-sur-Seine

Source : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne, 2018







### Extrait de la carte de classement sonores des grandes infrastructures de transports terrestres

Source : Plan local d'urbanisme de la commune de d'Ablon-sur-Seine, Annexes, 2013



## Carte de délimitation des servitudes d'utilité publique de la commune d'Ablon-sur-Seine

Source : Plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine, Annexes, 2013

- Le classement sonore des grandes infrastructures en transports terrestres :

Le classement sonore des grandes infrastructures de transports terrestres (ferroviaires, routiers) a été arrêté par le Préfet du Val-de-Marne le 3 janvier 2002. Il définit de facto des normes de construction et d'isolation phonique que les maîtres d'ouvrage doivent respecter au moment de leur chantier de construction.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU est sans objet quant à la compatibilité du plan avec cette servitude qui s'applique d'elle-même nonobstant toute disposition du PLU.

- Les Servitudes d'Utilité Publique (**SUP**) :

Ablon-sur-Seine est concernée par d'autres servitudes d'utilité publique principalement liées à la proximité de l'aéroport d'Orly (servitudes radioélectriques et servitudes de dégagement aérien) et la présence d'infrastructures de transports de gaz (pipelines de Trapil et GRdF).

La présente procédure de modification simplifiée du PLU est sans objet quant à la compatibilité du plan avec cette servitude qui s'applique d'elle-même nonobstant toute disposition du PLU.



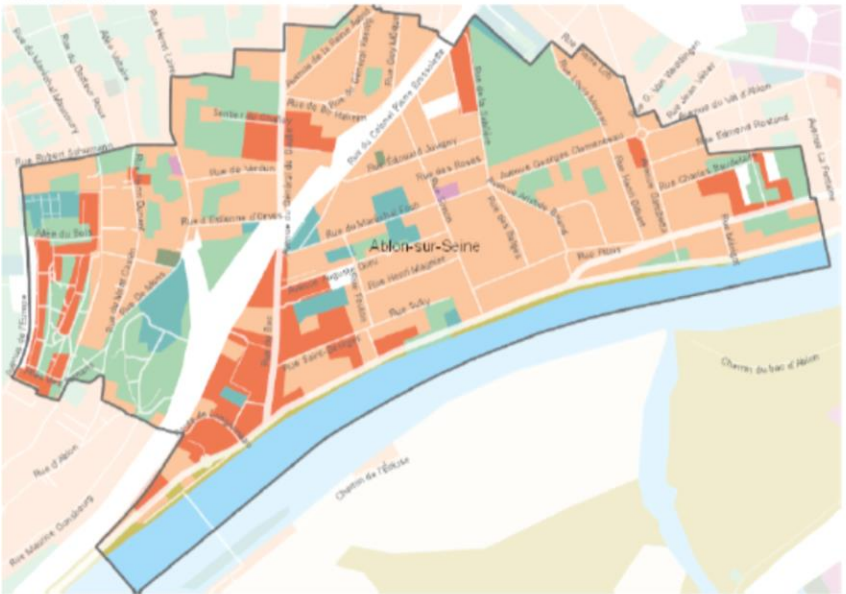
3.4. Evolution des modalités d'occupation des sols

La modification simplifiée du PLU ne change ni la nature, ni la forme urbaine des différentes zones du PLU définies principalement en fonction de l'occupation du sol préexistante avant l'élaboration du PLU initial. Elle n'entraîne pas d'augmentation conséquente de la constructibilité à l'intérieure des zones. Elle n'a donc pour conséquence aucune consommation supplémentaire d'espaces agricole, naturel ou forestier et ne devrait avoir aucun effet sur l'évolution des modalités d'occupation des sols actuelle.

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Ablon-sur-Seine

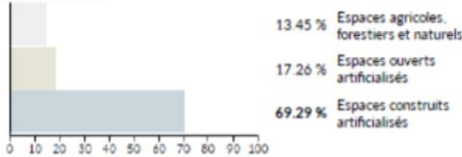
CARTOGRAPHIE



BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	0	0	0	0	0
2 Milieux semi-naturels	2.66	0	0	2.66	0
3 Espaces agricoles	0	0	0	0	0
4 Eau	12.71	0	0	12.71	0
Espace agricoles, forestiers et naturels	15.36	0	0	15.36	0
5 Espaces ouverts artificialisés	19.92	-0.2	0	19.72	-0.2
Espaces ouverts artificialisés	19.92	-0.2	0	19.72	-0.2
6 Habitat individuel	53.06	-0.6	0.2	52.65	-0.4
7 Habitat collectif	13.16	0	0.37	13.53	0.37
8 Activités	0.26	0	0	0.26	0
9 Equipements	4.52	0	0	4.52	0
10 Transports	7.95	0	0	7.95	0
11 Carrières, décharges, chantiers	0	0	0.24	0.24	0.24
Espaces construits artificialisés	78.94	0	0.2	79.14	0.2
Total	114.22	-0.2	0.2	114.22	0

CHIFFRES CLÉS



© IAU idF 2019  
Source : IAU idF, Mss 2012, 2017



Fiche du mode  
d'occupation des sol de  
la commune d'Ablon-  
sur-Seine en 2017  
Source : IAU, 2018



## 4. Procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme telle que prévue par l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme est relativement simple : la procédure est conduite sous l'autorité du Président de l'Etablissement public territorial qui propose à la délibération du Conseil territorial de préciser les objectifs et les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée et d'approuver en dernier ressort la modification simplifiée sur le bilan de cette mise à disposition du public par le Président. Le dossier du projet de modification simplifiée est aussi soumis à l'avis des personnes publiques.

Compte tenu de la charte de gouvernance de l'Etablissement public territorial qui définit ce dernier comme une coopérative des villes au service de projets des villes, le Maire d'Ablon-sur-Seine et ses services ont été étroitement associés à la gestion de cette procédure.


Pour la réalisation de la présente modification du plan local d'urbanisme, le Président de l'EPT a conduit la procédure en se basant sur la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 mars 2019 qui a approuvé les objectifs de la modification simplifiée du PLU, précisé les modalités de mise à disposition et mandaté Monsieur le Président de l'EPT pour la conduite de la procédure. Cette délibération a été modifiée le 28 mai 2019 par le Conseil territorial pour prendre en compte le calendrier et adapter les dates de mise à disposition au public du projet.

### 4.1. Consultation des personnes publiques

La consultation des personnes publiques est soit de fait, soit à leur demande expresse. Dans le cadre d'une modification simplifiée du plan local d'urbanisme, elle prend la forme d'une notification du dossier de projet de modification au préalable à la mise à disposition du public.

En application de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon-sur-Seine a été notifié, avant la mise à disposition du public, aux personnes publiques suivantes :





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté – Egalité – Fraternité

Etablissement Public Territorial  
**Grand-Orly Seine Bièvre**

*Commune d'Ablon-sur-Seine*

**AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

**Modification simplifiée du plan local d'urbanisme**

Par délibérations en date des 26 mars 2019 et 28 mai 2019, le Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé les objectifs et les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine.

Le projet vise à permettre l'adaptation réglementaire du document d'urbanisme. Ces modifications entrent dans le champ d'application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Un dossier comportant une note d'information et le projet de règlement modifié est mis à disposition du public :

**du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019 inclus,**  
**au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en son site de Cœur d'Orly (Bâtiment Askia – 11, rue Henri Farman – 94398 Orly Aéroport Cedex)**  
**et**  
**à la Mairie d'Ablon-sur-Seine en son service de l'urbanisme (Bâtiment annexe de la Mairie - 18, rue du Maréchal-Foch – 94480 Ablon-sur-Seine).**

Pendant la durée de la mise à disposition, les observations pourront être consignées sur un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé, ou adressées par écrit à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (Bâtiment Askia – 11, rue Henri Farman – 94398 Orly Aéroport Cedex) qui les annexera au registre.

Les éléments du dossier seront consultables sur le site Internet de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (<http://www.grandorlyseinebievre.fr>) et sur le site Internet de la Mairie d'Ablon-sur-Seine (<http://www.ablon-sur-seine.fr>).

Le dossier est notifié aux personnes publiques partenaires de la commune. Leurs avis seront annexés au dossier mis à disposition du public.

A l'issue de la mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme, Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre présentera au Conseil territorial le bilan de cette consultation. Le Conseil territorial délibérera en vue de l'approbation de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques et des observations du public.

La modification simplifiée entrera en vigueur conformément aux articles L. 153-24 et R. 153-21 du code de l'urbanisme.

**NE PAS RECOUVRIR AVANT LE VENDREDI 27 SEPTEMBRE 2019 INCLUS**

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et Madame la Sous-préfète de l'Hay-les-Roses et les services déconcentrés de l'Etat (Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement, Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement, Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie, en leurs unités départementales du Val-de-Marne, Direction interdépartementale des routes d'Ile-de-France, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne, etc. ;
- Madame la Présidente du Conseil régional d'Ile-de-France ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne ;
- Messieurs les Présidents des chambres consulaires : Chambre de commerce et d'industrie de Paris – Val-de-Marne, Chambre de métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne, Chambre régionale et interdépartementale de l'agriculture ;
- Madame la Présidente d'Ile-de-France Mobilités ;
- Monsieur le Président de la Métropole du Grand Paris.

L'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a décidé de consulter les maires des communes riveraines d'Ablon-sur-Seine, ainsi que les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale limitrophes du territoire Grand-Orly Seine Bièvre. Enfin, le Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF) a demandé à être consulté systématiquement sur tout projet de modification, révision ou élaboration de plan local d'urbanisme

Les personnes publiques consultées pouvaient faire connaître leur avis avant la fin de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon. Ces avis ont été mis à disposition du public au fur et à mesure. A défaut de réponse des personnes publiques consultées dans le délai imparti, leur avis a été réputé favorable sans réserve.

Grand-Orly Seine Bièvre et la commune d'Ablon-sur-Seine ont reçu les avis des personnes publiques suivants :

- Cœur Essonne Agglomération par message électronique du 26 août 2019, sans observation ;
- Madame la Maire d'Athis-Mons par courrier en date du 26 août 2019, sans observation ;
- Syndicat des Eaux d'Ile-de-France par courrier en date du 23 septembre, avec prescriptions ;
- Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France - Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne par courrier en date du 19 septembre 2019, avec prescriptions ;
- Conseil Départemental du Val-de-Marne par courrier en date 26 septembre 2019, avec prescriptions ;
- Monsieur le Maire d'Ablon-sur-Seine par courrier en date du 27 septembre 2019, avec prescriptions ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France – Unité Départementale du Val-de-Marne par courrier en date du 27 septembre 2019, avec prescriptions.



Une partie des recommandations et prescriptions des personnes publiques a été prise en compte. Ces modifications, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification simplifiée mis à disposition du public sont explicitées et justifiées ci-après.

## 4.2. Mise à disposition du public

En application de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, après notification aux personnes publiques, a été mis à disposition du public du 26 juin 2019 au 27 septembre 2019 en mairie et au siège de l'EPT. Le dossier comportait un registre de recueil des informations, les pièces administratives justifiant de la conduite de la procédure, une notice de présentation, le document graphique avant et après modification, le règlement d'urbanisme faisant apparaître les modifications et des annexes informatives (textes réglementaires, PADD du PLU de la commune).

La mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 a fait l'objet des modalités de publicité suivantes :

- parution dans le journal (rubrique des annonces légales) *Le Parisien édition du Val-de-Marne* du 17 août 2019 ;
- parution sur le site internet de la ville et celui de l'EPT avec possibilité de consigner les observations par courriel ;
- affichage du projet à la connaissance du public sur les panneaux administratifs de la commune, en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- affichage du projet à la connaissance du public à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le registre et le dossier de mise à disposition du public en mairie d'Ablon ont été consultés par six personnes dont cinq ont émis un avis favorable. Un visiteur n'a pas souhaité s'exprimer sur le projet.

## 4.3. Clôture du dossier

Avant l'approbation du dossier, le projet de modification simplifiée a été corrigé ou ajusté pour tenir compte des observations et des avis des personnes publiques consultées :

- **Le courrier d'observations du SEDIF** n'a pas appelé de modifications particulières. Les ouvrages d'infrastructures et notamment d'alerte en cas de pollution sont protégés par les servitudes d'utilité publique liées à la protection des prises d'eau des usines de production d'eau potable de Choisy et d'Orly qui sont déjà annexées au PLU d'Ablon. Le demande de

modifier les articles N 13, UA 13 et UB 13 pour interdire l'usage de certains produits phytosanitaires n'a pas été pris en compte car basée sur des codes de bonnes pratiques ou charte sans portée réglementaire. La modification de ces articles aurait modifié l'économie générale de la rédaction de ces articles.

- **L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France** a permis d'apporter des modifications aux articles 11 des zones UA-UB-UC notamment sur l'interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur uniquement sur les façades protégées par le PLU au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, des modifications du glossaire notamment en ce qui concerne la définition d'une lucarne. L'article UC 13 a été corrigé pour enlever une incohérence liée à l'obligation de replanter deux arbres en cas d'abattage d'un arbre. Ce même article a été corrigé d'une erreur matérielle sur une référence du nouveau code de l'urbanisme. Certaines observations n'ont pas été prises en compte car relevant d'une procédure ultérieure (mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet sur les secteurs des anciens périmètres d'attente ou ouverture à l'urbanisation de la zone AU) ou très prescriptives (de nature à modifier la forme urbaine sur certains secteurs inondables, ou pouvant se gérer par modulation des différentes prescriptions issues de la réécriture des articles 11 (qualité des matériaux des pare-vues, intégration des rampes de parkings, visibilité des panneaux solaires depuis les espaces publics, dimensionnement des châssis de toit)).
- **L'avis du Conseil départemental du Val-de-Marne** a été assorti de plusieurs demandes de modifications relatives à l'assainissement des eaux pluviales et aux normes de stationnement des cycles visant à favoriser l'usage du vélo. Les articles UA 4, UB 4 et UC 4 relatifs aux conditions de desserte par les réseaux ont été complétés par une réglementation du débit de fuite en cas de rejet des eaux pluviales dans les réseaux séparatifs en adoptant la prescription générale issue du zonage des eaux pluviales de 5 litres par seconde et par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Ces normes n'ont pas été étendues aux articles AU 4 et N 4 qui demeurent non réglementés eu égard à leur non constructibilité actuelle (l'ouverture à une éventuelle urbanisation de la zone AU obligera dans tous les cas à une modification ou une mise en compatibilité avec une déclaration de projet ou une déclaration d'utilité publique du document d'urbanisme). Une modification du zonage d'eau pluviale a été demandée par le Département : elle fera l'objet d'une procédure spécifique en lien avec l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dans le cadre de sa compétence assainissement. Le Conseil départemental a souhaité aussi des normes plancher minimales pour le stationnement des cycles. Cette recommandation rejoignant celle de l'Etat, les normes plancher proposées issues du plan de déplacement du Val-de-Marne ont été intégrées en tenant compte de la destination des constructions aux articles UA 12, UB 12 et UC 12. Elles sont compatibles avec les normes plancher du PDUIF, allant même au-delà en ce qui concerne le stationnement des cycles pour les équipements sportifs et scolaires.







- **Les demandes de la commune d'Ablon-sur-Seine** ont été prises en compte : précision sur le dimensionnement des locaux commerciaux autorisés en zone UA (article UA 2), insertion de la mention « existantes ou projetées » en ce qui concerne les voies et emprises publiques pour les règles d'implantation des constructions réglementées aux articles UA 6, UB 6 et UC, et généralisation de la notion de « besoins générés » pour la normalisation des places de stationnement des équipements publics et d'intérêt collectif. Une demande de modification sur le traitement des matériaux apparents des articles 11 n'a pas été prise en compte suite à l'avis rendu par les services de l'Etat.
- **L'Unité Départementale de l'Équipement et de l'Aménagement du Val-de-Marne a émis deux réserves** dans son avis du 27 septembre 2019 portant sur deux éléments entachés d'illégalité. Ces éléments ont été corrigés afin de garantir la stabilité juridique de la modification : l'interdiction de certains matériaux insérée aux articles 11 a été enlevée et les normes de stationnement de vélo notamment pour les équipements vélos ont été complétées en retenant la norme plancher minimale la plus restrictive entre le PDUIF et le plan de déplacements du Val-de-Marne. Enfin, les trois incohérences ou incomplétudes ont été corrigées, notamment la cohérence entre l'article 9 des dispositions générales du PLU qui applique des règles de stationnement spécifiques au périmètre des 500 mètres autour des gares nonobstant toute disposition contraire du PLU, la correction d'une erreur matérielle aux articles UA et UB 12 et la façon de mettre à jour les annexes avec les nouveaux périmètres de prise en considération qui fera l'objet d'un arrêté territorial spécifique indépendamment de la présente modification simplifiée.

A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial a présenté un bilan de la consultation de la population. Le projet a alors été soumis à l'approbation définitive du Conseil territorial par délibération motivée.

Conformément à la charte de gouvernance de l'Etablissement public territorial, le Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine a émis un avis favorable préalable à cette approbation par le Conseil territorial.

Planning

