



Département de l'Essonne  
Sainte-Geneviève-des-Bois

---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du 6 octobre 2008  
Modifié par délibération du 13 décembre 2011  
Modifié par délibération du 27 juin 2017  
Modification simplifiée n° 1 par délibération du 28 mai 2019  
Modification simplifiée n° 2 par délibération du 8 juillet 2021

---

### **Dossier de modification simplifiée n°3**

#### **Rapport de présentation**

A- Introduction.....	3
B- Choix de la procédure.....	4
C- Présentation et justification des modifications .....	6

## **A - Introduction**

---

Le PLU de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois a été approuvé le 6 octobre 2008. Il a ensuite fait l'objet de modifications le 13 décembre 2011, le 27 juin 2017 et l'objet d'une modification simplifiée n° 1 le 28 mai 2019 et d'une modification n°2 du PLU en date du 8 juillet 2021.

Cette dernière modification portait notamment sur le projet ADOMA de démolir le foyer logement situé rue Paul Eluard. Les règles actuelles contenues dans le PLU ne permettent pas la réalisation de la nouvelle construction envisagée par ADOMA pour une résidence sociale. Il y a donc lieu d'adapter les règles afin que puisse se réaliser cette opération, qui comprendra des logements décents. Depuis plusieurs années, la ville mène des négociations avec ADOMA pour que soit enfin réalisés des travaux qui permettent aux occupants de se loger dans des conditions humaines.

La modification portait sur la rédaction des obligations en matière de stationnement. Or, une erreur s'est glissée sur le zonage de la parcelle du projet qui se trouve en zone UC1 et non UC2. Par conséquent la modification qui a été opérée ne porte pas sur la zone du PLU concernée. Il y a donc lieu de rectifier cette erreur.

## **B – Choix de la procédure**

---

### **Champ d'application**

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Depuis le 1er janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 153-45 et L 153-47 que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée en dehors des cas mentionnés à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, à savoir lorsque le projet de modification simplifiée a pour effet :

- De ne pas majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De ne pas diminuer ces possibilités de construire ;
- De ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée. En effet, son contenu ne concerne que la rectification de l'erreur matérielle.

### **Mise à disposition du public**

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figure les éléments de la modification simplifiée.

Cette mise à disposition se déroulera du 10 janvier 2022 au 11 février 2022 inclus..

Les modalités de cette mise à disposition seront définies par délibération du conseil municipal.

Information de la mise à disposition

- un avis publié dans la presse huit jours au moins avant le début de la mise à disposition,
- un affichage sur les panneaux municipaux,
- un encart sur le site internet.

- ✘ Consultation du dossier
  - Au service urbanisme – 4 rue Marc Sangnier - Sainte-Geneviève-des-Bois aux jours et heures habituels d'ouverture et/ou avec rendez-vous suivant les dispositions liées à la crise sanitaire
  - Sur le site internet de la ville : [www.sgdb91.com](http://www.sgdb91.com).
- ✘ Recueil des observations du public sur le projet de modification simplifiée du PLU pendant la durée de mise à disposition à savoir du 10 janvier au 11 février 2022 inclus
  - Registre au sein du service urbanisme
  - Mail à adresser à [urbanisme@sgdb91.com](mailto:urbanisme@sgdb91.com) contenant l'objet : « modification simplifiée n° 3 du PLU »

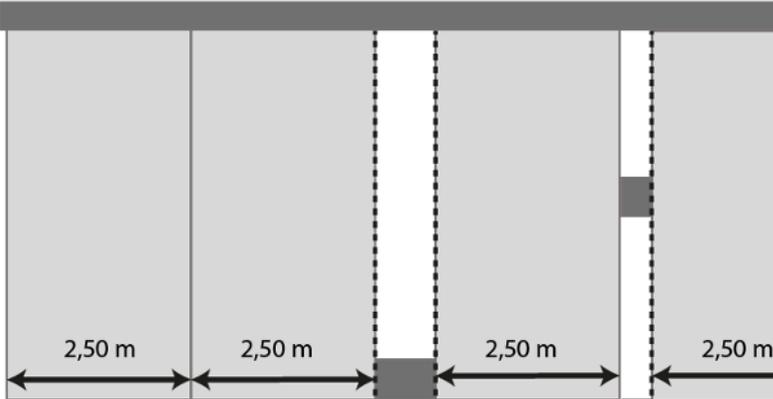
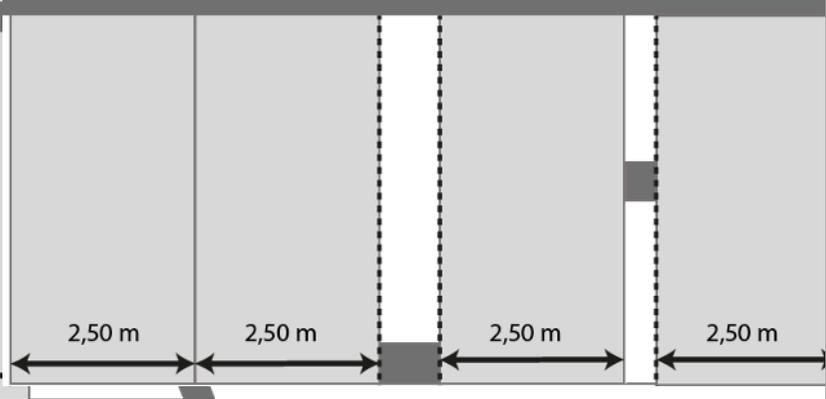
### **Approbation de la modification simplifiée**

A l'issue de la mise à disposition du dossier, le Maire présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère et adopte par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public.

## C – Présentation et justification de la modification

---

Rectification de l'erreur matérielle relative à la rédaction des obligations en matière de stationnement afin de permettre la réalisation d'une résidence sociale, zone concernée UC1 et non UC2 comme approuvé dans la délibération du 8 juillet 2021 portant sur la modification simplifiée n° 2

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>Règlement</b> <b>Zone UC1</b> <b>Article 12</b> <b>Au lieu de la zone UC2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Avant</b></p> <p><b>STATIONNEMENT</b> <b>12.3</b> Dimensions des places et nombre (règles cumulatives) :</p> <p>Les dimensions intérieures des places de stationnement seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Longueur : 5,00 mètres</li> <li>- Largeur : 2,50 mètres</li> <li>- Dégagement : 5,00 mètres</li> </ul> <p>Dans le cas de parkings comprenant des poteaux ou des éléments de construction, les places de stationnement devront être organisées de manière à faire 2,50 mètres de largeur sur toute la longueur de la place.</p>  <p>Le nombre des places est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat : Deux places par logement et</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Après.</b></p> <p><b>STATIONNEMENT</b> <b>12.3</b> Dimensions des places et nombre (règles cumulatives) :</p> <p>Les dimensions intérieures des places de stationnement seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Longueur : 5,00 mètres</li> <li>- Largeur : 2,50 mètres</li> <li>- Dégagement : 5,00 mètres</li> </ul> <p>Dans le cas de parkings comprenant des poteaux ou des éléments de construction, les places de stationnement devront être organisées de manière à faire 2,50 mètres de largeur sur toute la longueur de la place.</p>  <p>Le nombre des places est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat : Deux places <b>maximum</b> par</li> </ul>

	<p>par studio</p> <p>La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à la condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Cette disposition s'applique également en cas de modification de l'unité foncière.</p> <p>Rappel: il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs sociaux (article L151-35 du code de l'urbanisme).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Services et Activités: 0,03 places minimum par mètre carré de surface hors oeuvre nette de plancher bâtie, le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure.</li> <li>- Equipements publics : Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'équipement.</li> </ul> <p>La réalisation de places commandées est interdite.</p>	<p>logement et par studio</p> <p>La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à la condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Cette disposition s'applique également en cas de modification de l'unité foncière.</p> <p>Rappel: il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs sociaux (article L151-35 du code de l'urbanisme).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Services et Activités: 0,03 places minimum par mètre carré de surface hors oeuvre nette de plancher bâtie, le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure.</li> <li>- Equipements publics : Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'équipement.</li> </ul> <p>La réalisation de places commandées est interdite.</p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p>	<p>En intégrant dans la règle des stationnements le terme « maximum », ceci laisse la latitude de réduire le nombre de places en fonction de la réalité de l'opération, notamment pour des résidences sociales où la majorité des occupants n'est pas véhiculée.</p>	