



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2026 A 19H30

Le 28 septembre 2026, le conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqué le 22 septembre 2026 conformément aux articles L 2121.10 et L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la Mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Frédéric PETITTA, Maire.

Etaient présents :

Frédéric PETITTA, Nathalie VASSEUR, Jean-Pierre VIMARD, Sarah BENHAMMOU, , Alice SEBBAG, Amir BEN MERZOUG, Philippe ROGER Nadia CARCASSET, Héritier LUNDA, Karine FARINA, Marc LE MEUR, Laurence BELAIGUES, Philippe DECOMBLE, Maria DE JESUS, Mohammed ZAOUI, Michelle BOUCHON, José MARTINS, Patricia BARTOLI, Brahim OUAREM, Cathy DA MOTA, Jacques BOULANGER, Franck CHAUVEAU, Florence ROGER, Marie-Eve HODGI, Emmanuel GAPAILLARD, Bertrand PUARD, Sébastien CHAMBRY, Stéphanie DALMASSO, Adrien FRANCISCO, Julie FERRÉ, Mickael AMAND, Franck PHILIPPE, Marie-Noëlle ROLLY, Dimitri GORGE-BERNAT, Ivan CARRENO, Tahamout BENKHETTACHE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice du Conseil municipal et peuvent valablement délibérer aux termes de l'article 2121.17 du code du texte précité.

Excusés ayant donné pouvoir :

Naïma FERROUDJI (pouvoir à Jean-Pierre VIMARD), Raymonde BLÉCOURT (pouvoir à Sarah BEN HAMMOU), Mélanie SCHLATTER (pouvoir à Marie-Noëlle ROLLY)

Absents Excusés :

Nombre de membres
composant le conseil : 39

en exercice : 39
présents : 36
représentés : 3
absents : 0

Frédéric PETITTA, Maire, ayant procédé à l'appel nominal, déclare la séance ouverte

Alice SEBBAG est élue secrétaire.

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2026

Délibération n°26-136

DGST : Corinne MICHEL
Service : Urbanisme
Affaire suivie par Catherine DIJON

DÉLIBÉRATION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 104-33 DU CODE DE L'URBANISME DÉCIDANT DE NE PAS RÉALISER D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU l'article L2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-1 à L153-60, R151-1 à R153-22 ;

VU la délibération du Conseil municipal du 4 février 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour avis conforme au titre de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, de décision relative ou non d'une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLU en date du 5 juin 2026 ;

VU la proposition de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 31 juillet 2026 de dispenser la modification n°2 du PLU d'évaluation environnementale ;

VU les articles R.104-33 à R104-37 du Code l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT la proposition de la MRAE de dispenser la modification n°2 du PLU, d'évaluation environnementale ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de confirmer la proposition de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale relative à la dispense d'évaluation environnementale pour la modification n°2 du PLU conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme ;

VU l'avis de la commission aménagement, cadre de vie, écologie, commerces et développement économique, réunie le 15 septembre 2026.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DÉCIDE de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification n°2 du PLU.

DIT qu'en application des articles R.143-15 et R.153-20 du Code de l'urbanisme, la délibération sera affichée pendant un mois en Mairie.

VOTE

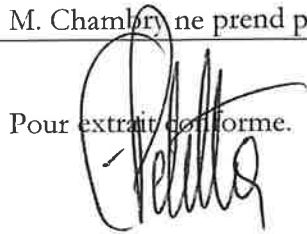
Pour : **33**

Contre :

Abstention : **5** (Mme Ferré, M. Amand,
M. Philippe, M. Carreno, Mme
Benkhettache)

M. Chambry ne prend pas part au vote

Pour extrait conforme.



Frédéric PETITTA

Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois

Président de Cœur d'Essonne Agglomération

Le présent acte peut, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification, faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Versailles ou, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès du maire. L'absence de réponse du maire dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet. La décision explicite ou implicite au recours gracieux peut, dans un délai de deux mois, faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Versailles. Le Tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr ou par voie postale ou directement au bureau du greffe de la juridiction (56 avenue de Saint-Cloud, 78000 Versailles).

Sainte-Geneviève-des-Bois modification du PLU

2. Rapport de présentation : Exposé des motifs des changements apportés par la modification

Projet de modification n°2 du PLU

Sommaire

1. Introduction.....	p.3
2. Présentation et justification des modifications.....	p.6
A. Réduction du périmètre du PAPAG.....	p.7
B. Autres précisions et ajustements ponctuels du règlement.....	p.9

1.Introduction

1. Introduction et objet de la modification

La commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, située au sud de Paris, s'inscrit dans un territoire attractif de la région Île-de-France. Elle offre un cadre de vie équilibré, combinant proximité de la métropole parisienne et qualité résidentielle.

Son tissu urbain, à dominante pavillonnaire complétée par des secteurs d'habitat collectif et des zones d'activités, témoigne d'une mixité des fonctions. Bien desservie par les infrastructures routières et les transports en commun, notamment le RER C, la commune bénéficie d'une bonne accessibilité.

Sainte-Geneviève-des-Bois conserve également des espaces verts structurants, contribuant à la qualité du cadre de vie. Elle s'inscrit aujourd'hui dans une dynamique de développement raisonné, conciliant évolution urbaine, préservation des équilibres territoriaux et transition écologique.

La commune de Sainte-Geneviève-des-Bois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par le Conseil municipal en date du 4 février 2025. Ce document réglementaire fixe, pour les années à venir, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme du territoire communal, en veillant à concilier développement urbain, qualité de vie et préservation des équilibres locaux.

Depuis son approbation, la mise en œuvre du PLU a permis d'identifier certains ajustements nécessaires, liés notamment à l'évolution de projets locaux, à des précisions à apporter au règlement écrit, ou encore à des erreurs matérielles à corriger.

Dans ce contexte, un projet spécifique a récemment émergé au sein du quartier de Liers, situé dans un périmètre concerné par un PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global). La concrétisation de ce projet implique de lever partiellement cette servitude sur une portion ciblée du périmètre, objet principal de la présente procédure de modification du PLU.

Par ailleurs, l'application du document a fait apparaître quelques points mineurs nécessitant des corrections ou des clarifications. La procédure engagée constitue ainsi l'opportunité d'apporter des ajustements ponctuels, des précisions rédactionnelles et des améliorations à la marge du règlement, sans remettre en question les orientations fondamentales du PLU. Il s'agit des points suivants :

- Clôtures : préciser des éléments concernant les portails et portillons ;
- Débords de gouttière : préciser la définition ;
- Clarification des dispositions encadrant les surplombs et précision concernant les escaliers ouverts ;
- Surplomb de façade (UA) : supprimer la limite liée au linéaire de 15 m ;
- Règles d'implantation en zone UA : préciser le cas des parcelles d'angle ;
- Parcelles d'angle (UH1) : supprimer une disposition aboutissant à des implantations non souhaitées ;
- Bande de constructibilité (UH1) : clarifier la rédaction ;
- Zonage : rectification d'une erreur matérielle concernant le repérage d'un arbre remarquable.

Cette démarche vise à garantir une meilleure lisibilité du document d'urbanisme et à faciliter son application, tout en permettant l'accompagnement adapté des projets de développement de la commune.

2. Choix de la procédure

Le choix de la procédure applicable à l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Geneviève-des-Bois est déterminé par les dispositions du Code de l'urbanisme. Au regard de la nature et de la portée des évolutions envisagées d'une part, et des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme d'autre part, la collectivité a décidé d'engager une procédure de modification de son document d'urbanisme.

Pour rappel, l'article L153-36 du Code de l'urbanisme précise qu'une procédure de modification peut être mise en œuvre dans les cas où la révision générale ne s'applique pas, soit, dès lors qu'il n'est pas envisagé de changer les orientations définies par le PADD (Cf. Art. L153-31 du Code de l'urbanisme). Il précise également que les modifications des orientations du PADD ayant vocation à soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable ou la délimitation des servitudes de résidence principale peuvent faire l'objet d'une modification.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure répondent à ces critères. En effet, elles concernent :

- la levée d'une partie d'une servitude de PAPAG permettant de mettre en œuvre un projet s'inscrivant dans les orientations du PADD
- Des ajustements mineurs du règlement écrit ayant pour objectif d'apporter des corrections et précisions concernant quelques points spécifiques

En conséquence, la procédure de modification apparaît pleinement adaptée à la nature des évolutions envisagées. La démonstration détaillée du respect des conditions prévues par le Code de l'urbanisme est développée dans le présent rapport de présentation.

Par ailleurs, la procédure prévoit la saisine de l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) au titre du cas par cas.

A l'issue de cette saisine, et si une évaluation environnementale est requise, l'autorité compétente devra obligatoirement recourir à une enquête publique ou à une participation du public par voie électronique (PPVE). Dans le cas inverse, une simple mise à disposition du public pourra être organisée.



Extrait du Code de l'urbanisme

Article L153-36 du Code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L153-37 à L153-44.

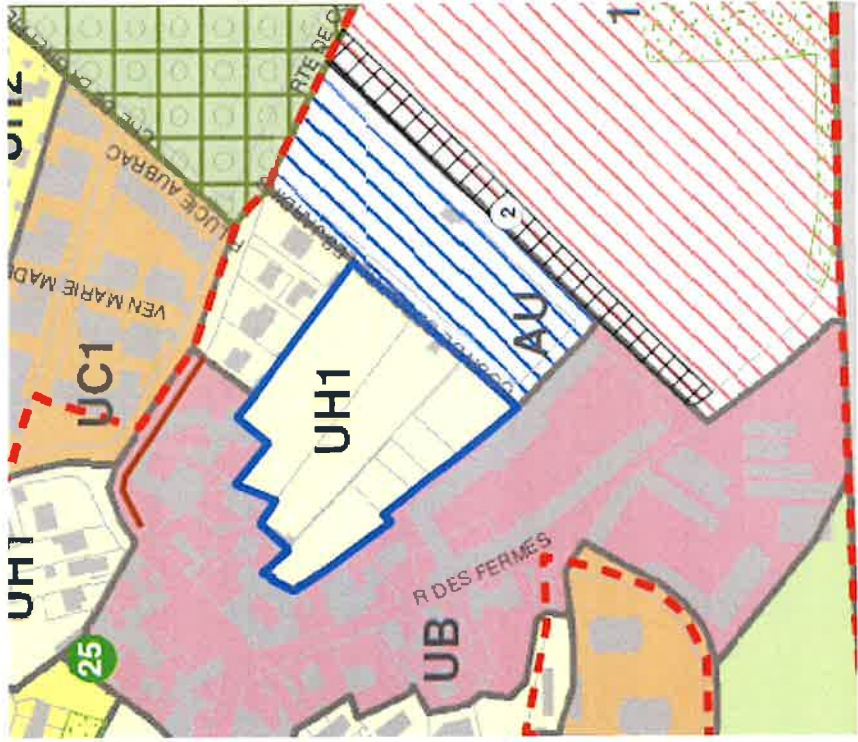
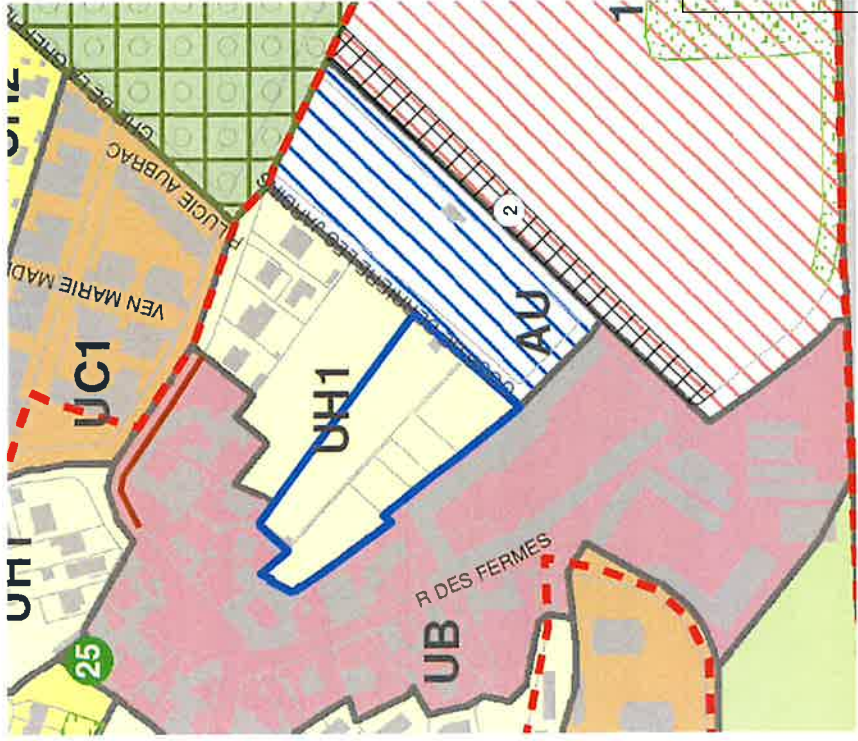
Article L153-31 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L153-36 et dans les autres cas prévus par la loi.

2. Présentation et justification des modifications

3. Présentation et justification des modifications

A. Réduction du périmètre du PAPAG

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
1	Plan de zonage		
Objet et justification de la modification			
Ajustement du périmètre du PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global)			
Cf. justifications détaillées page suivante).			

3. Présentation et justification des modifications

A. Réduction du périmètre du PAPAG

N°	Pièce concernée
1	Plan de zonage
Objet et justification de la modification	

Ajustement du périmètre du PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global)

Une partie du quartier de Liers correspondant à un cœur d'îlot, classé en UH1, fait l'objet d'un périmètre de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Pour rappel, ce périmètre d'attente permet de définir une constructibilité limitée sur un périmètre donné et cela pour une période de 5 ans maximum.

L'instauration de cette servitude avait été motivée, lors de la précédente révision du PLU, par le fait que ce périmètre constituait un cœur d'îlot vert important au sein d'un quartier plus large (le quartier de Liers) qui présente des enjeux paysagers et environnementaux spécifiques.

Ainsi, si ce périmètre constitue un réel potentiel de développement pour les années à venir, l'objectif était de prendre le temps de la réflexion pour y accueillir des projets, si possible présentant un caractère d'intérêt général et intégrant pleinement les spécificités et les enjeux du secteur et du quartier.

Or, un projet respectant ces deux conditions est aujourd'hui envisagé sur une partie de ce périmètre.

Il s'agit d'un projet de création d'un établissement d'accueil pour 14 adultes présentant des handicaps complexes, notamment liés à des syndromes rares. Le projet comprend deux unités de vie proposant hébergement permanent et accueil de jour, avec un accompagnement global (éducatif, médical, social) assuré toute l'année par des professionnels. Il repose sur une approche individualisée centrée sur le bien-être, l'autonomie et l'inclusion des personnes accompagnées, en lien étroit avec leurs familles et les partenaires.

L'implantation de ce type de projet dans un secteur comme celui-ci se justifie pleinement. En effet, l'environnement calme et verdoyant, des maisons pensées comme un véritable lieu de vie, chaleureux et protecteur, où chacun peut évoluer à son rythme dans un cadre rassurant et respectueux de ses besoins, sont des atouts majeurs pour ce type de projet qui repose sur une organisation pensée pour prévenir les situations de crise, sécuriser les parcours et favoriser l'apaisement avec une équipe de professionnels dédiés jour et nuit.

Il est à noter que ce projet ne concerne qu'une partie du périmètre de PAPAG. Ce dernier est donc levé pour partie et maintenu sur le reste du secteur dans l'attente d'autres projets s'inscrivant dans le cadre des orientations et objectifs identifiés initialement.

Par ailleurs, seul le périmètre du PAPAG nécessite d'être ajusté. Pour le reste le zonage reste inchangé (classement en zone UH1 maintenu) et le projet s'inscrit bien dans le cadre de l'actuel règlement de la zone UH1.

3. Présentation et justification des modifications

B. Autres précisions et ajustements ponctuels du règlement

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
2	Règlement écrit	ZONE UA, UB et UH CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS [...] Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'un barreaudage d'une hauteur de 0,50 mètre minimum. [...] Portails et portillons : Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux, ajourement) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. [...]	ZONE UA, UB et UH CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS [...] Les clôtures (hors portails et portillons) doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'un barreaudage d'une hauteur de 0,50 mètre minimum. [...] Portails et portillons : Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux, ajourement) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. [...]
	Objet et justification de la modification Précision à propos des dispositions concernant les portails et portillons Cette précision a simplement pour objectif de clarifier le fait que la règle qui impose une composition de clôture avec un mur de soubassement surmonté d'un barreaudage ne concerne pas les portails et portillons. Ces éléments disposent de leurs propres dispositions. L'ajout de la parenthèse permet de clarifier cela et de lever tout doute ou interprétation. Par ailleurs, est supprimée l'obligation d'imposer un ajourement des portails et portillons. Si ce principe est maintenu pour la clôture, il s'est avéré trop contraignant pour ce qui est des portails et portillons.		

Accusé de réception en préfecture
091-219105491-20260929-26-136-AI
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

3. Présentation et justification des modifications

B. Autres précisions et ajustements ponctuels du règlement

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
3	Règlement écrit	LEXIQUE Débord de toiture Un débord de toiture est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison. Celui-ci ne fait pas partie de la façade. Il ne doit pas dépasser chez le voisin. Egout du toit L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.	LEXIQUE Débord de toiture Un débord de toiture est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison. Celui-ci ne fait pas partie de la façade. Le débord de toiture, tout comme la gouttière, ne doit pas dépasser chez le voisin. Egout du toit L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente. La gouttière ne doit pas dépasser chez le voisin.

Objet et justification de la modification

Clarification à propos des gouttières

Les définitions de débord de toiture et égout du toit sont complétées afin d'intégrer la question de la gouttière.

Ainsi, ces compléments et précisions ont pour objectif, en cohérence avec les dispositions du Code civil, d'interdire les débords de gouttières sur les terrains voisins. Cette clarification permettra de faciliter l'instruction des futurs permis de construire en s'appuyant sur un document d'urbanisme complet et transparent sur le sujet.

Accusé de réception en préfecture
091-219105491-20260929-26-136-AI
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

3. Présentation et justification des modifications

B. Autres précisions et ajustements ponctuels du règlement

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
4	Règlement écrit		
Objet et justification de la modification		DISPOSITIONS GENERALES	
Clarification des dispositions encadrant les surplombs et précision concernant les escaliers ouverts		D/ DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES	
Cet ajustement poursuit deux objectifs. Le premier est de clarifier le champ d'application de ces dispositions autorisant le surplomb des marges de reculement de certains éléments type balcons, etc. Il s'agit ainsi de bien préciser que ces règles s'appliquent aux implantations par rapport aux voies et d'exclure tout doute vis-à-vis des règles d'implantation par rapport aux terrains voisins notamment.		Surplombs au-dessus des marges de reculement	
Le surplomb des balcons, marquises, escaliers ouverts (non couverts), bow-windows, au-dessus des marges de retrait est autorisé à partir du niveau R+1, sous réserve que cette saillie ait une profondeur de surplomb sur la marge de retrait de 1,20 m maximum.		Le surplomb des balcons, marquises, escaliers ouverts (non couverts), bow-windows, au-dessus des marges de retrait est autorisé à partir du niveau R+1, sous réserve que cette saillie ait une profondeur de surplomb sur la marge de retrait de 1,20 m maximum.	
En zone UH, sont par ailleurs autorisés dans la bande de retrait :		En zone UH, sont par ailleurs autorisés dans la bande de retrait :	
- Les escaliers permettant d'accéder au premier niveau de plancher et s'intégrant dans la configuration du terrain. - Les rampes d'accès ainsi que les accessoires de ces rampes (garde-corps...) dans les 5 premiers mètres depuis la voie.		- Les escaliers permettant d'accéder au premier niveau de plancher et s'intégrant dans la configuration du terrain. - Les rampes d'accès ainsi que les accessoires de ces rampes (garde-corps...) dans les 5 premiers mètres depuis la voie.	
[...]		[...]	
Implantation par rapport aux limites séparatives		Implantation par rapport aux limites séparatives :	
Par ailleurs, nous profitons de cette clarification pour préciser que le surplomb des marges de retrait depuis les limites des terrains voisins cette fois-ci, est autorisé mais uniquement pour les escaliers non couverts.		Le surplomb des escaliers ouverts (non couverts), au-dessus des marges de retrait est autorisé sous réserve que cette saillie ait une profondeur de surplomb sur la marge de retrait de 1,20 m maximum.	
Le règlement gagne ainsi en lisibilité et limite les risques d'interprétation.			

3. Présentation et justification des modifications

B. Autres précisions et ajustements ponctuels du règlement

Pièce concernée		Dispositif actuel		Dispositif modifié	
N°					
5	Règlement écrit				
Objet et justification de la modification					
Surplomb de façade (UA) : supprimer la limite liée au linéaire de 15 mètres					
Au regard de l'architecture déjà présente sur l'avenue Gabriel Péri, il est opportun d'autoriser les surplombs de façade sur l'ensemble des opérations à venir afin d'éviter une rupture architecturale qui serait marquée par un bâtiment sans rythme. Ainsi la référence au seuil de 15 mètres de linéaire est supprimée.					

3. Présentation et justification des modifications

B. Autres précisions et ajustements ponctuels du règlement

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
6	Règlement écrit	ZONE UA CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de l'alignement futur lorsqu'il existe un emplacement réservé imposé par le document graphique, la construction peut s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces limites. Au-delà de la bande de 30 m de profondeur : - Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. - Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative. - Pour les parcelles d'angle, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal défini dans la demande de permis.	ZONE UA CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de l'alignement futur lorsqu'il existe un emplacement réservé imposé par le document graphique, la construction peut s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces limites. Au-delà de la bande de 30 m de profondeur : - Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. - Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative. - Pour les parcelles d'angle, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal défini dans la demande de permis. Depuis l'autre voie, la construction devra respecter les règles d'implantation par rapport à l'alignement.
	Règles d'implantation en zone UA : préciser le cas des parcelles d'angle La disposition spécifique concernant les parcelles d'angle est complétée de manière à clarifier la règle. En effet l'actuelle rédaction précise la voie depuis laquelle la règle générale s'applique pour ce qui concerne les parcelles d'angle. En revanche, elle ne précisait pas ce qui s'applique depuis l'autre voie. Cet angle mort, ou oubli, est donc comblé avec le complément apporté.		

Accusé de réception en préfecture
091-219105491-20260929-26-136-AI
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

3. Présentation et justification des modifications

B. Autres précisions et ajustements ponctuels du règlement

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
7	Règlement écrit	ZONE UH1 CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT Règle générale : Les constructions principales doivent être implantées obligatoirement dans une bande de constructibilité comprise entre 5 mètres et 25 mètres de la voie de desserte existante à la date d'approbation du PLU. [...] Règle particulière : Pour les parcelles d'angles, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal définit dans la demande de permis. [...]	ZONE UH1 CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT Règle générale : Les constructions principales doivent être implantées obligatoirement dans une bande de constructibilité comprise entre 5 mètres et 25 mètres de la voie de desserte existante à la date d'approbation du PLU. [...] Règle particulière : ~~Pour les parcelles d'angles, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal définit dans la demande de permis.~~ [...]
	Objet et justification de la modification Parcelles d'angle (UH1) : supprimer une disposition aboutissant à des implantations non souhaitées La règle générale en zone UH1, qui définit une bande de constructibilité, a pour objectif de respecter l'implantation historique des constructions au sein de cette zone et de préserver les espaces verts et non bâtis de fond de jardin. Or, la disposition particulière concernant les parcelles d'angles permet, en particulier sur de grands terrains, d'ouvrir à une constructibilité au-delà de cette bande, allant ainsi à l'encontre des objectifs initiaux qui avaient motivé l'instauration de cette règle. Cette disposition particulière est donc supprimée.		

Accusé de réception en préfecture
091-219105491-20260929-26-136-AI
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

3. Présentation et justification des modifications

B. Autres précisions et ajustements ponctuels du règlement

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
8	Règlement écrit	ZONE UH1 CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT Règle générale : Les constructions principales doivent être implantées obligatoirement dans une bande de constructibilité comprise entre 5 mètres et 25 mètres de la voie de desserte existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà de la bande de constructibilité, seules sont autorisées : - les extensions de constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2025) - et les annexes de 20 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres. [...]	ZONE UH1 CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT Règle générale : Les constructions principales doivent être implantées obligatoirement dans une bande de constructibilité comprise entre 5 mètres et 25 mètres de la voie de desserte existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà de la bande de constructibilité, seules sont autorisées : - les extensions de constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2025) - et les annexes de 20 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres. [...]
	Objet et justification de la modification Bande de constructibilité (UH1) : clarifier la rédaction ; La bande de constructibilité concerne l'ensemble des constructions. Ainsi le terme « principal » est supprimé. En effet, cette rédaction sous-entendait qu'il était possible de construire par exemple des annexes dans la bande de recul de 5 mètres depuis les voies. Or, ce n'est pas possible. Cet ajustement ne remet pas en question les dispositions particulières qui suivent et notamment le fait qu'au-delà de la bande de 25 mètres les extensions et annexes sont possibles. Par ailleurs, la référence aux voies existantes à la date d'approbation du PLU est supprimée. Cela permet d'être clair sur la règle qui s'applique depuis l'ensemble des voies (existantes et futures) et ainsi de lever tout doute ou vide réglementaire qui pourrait se poser dans le cas de création de nouvelles voies.		

Accusé de réception en préfecture
091-219105491-20260929-26-136-AI
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

3. Présentation et justification des modifications

B. Autres précisions et ajustements ponctuels du règlement

N°

Pièce concernée

9

Zonage

Objet et justification de la modification

Rectification d'une erreur matérielle

Cet ajustement consiste à rectifier une erreur de localisation d'un arbre remarquable.

Le chêne remarquable identifié (arbre remarquable n°22) se situe en cœur d'îlot, au fond de la parcelle AE 74 correspondant au n°163 de la rue Pasteur. Or il avait été localisé par erreur sur le plan de zonage au niveau de la parcelle AE 102 (162 rue de la Concorde).

La présente modification est l'occasion de rectifier cette erreur de localisation.

Dispositif actuel

ZONAGE

ARBRES REMARQUABLES

Arbre remarquable n°22



Règlement - annexe

N°	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
22		162	Concorde	1		Chêne

Dispositif modifié

ZONAGE

ARBRES REMARQUABLES

Arbre remarquable n°22



Règlement - annexe

N°	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
22		163	Concorde Pasteur	1		Chêne

Date de mise à jour : 29/09/2023

Date de réception préfecture : 29/09/2023



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation
environnementale de la modification
du plan local d'urbanisme de Sainte-Geneviève-des-Bois (91)
après examen au cas par cas**

**N° 018879/KK AC PLU
du 31/07/2026**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 29 juillet 2026 à Guillaume CHOISY, le membre déléguataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025, 7 octobre 2025 et 8 décembre 2025, portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Geneviève-des-Bois approuvé le 4 février 2025 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 5 juin 2026, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification du PLU de Sainte-Geneviève-des-Bois, en application des articles R.104-33 second alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Guillaume CHOISY lors de sa séance du 29 juillet 2026, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de Sainte-Geneviève-des-Bois (91) consiste à :

- lever une partie de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) instituée en zone UH1 dans le quartier de Liers (partie située à l'Est), en vue de permettre la mise en œuvre d'un projet d'établissement d'accueil de personnes handicapées ;
- procéder à des ajustements du règlement concernant des précisions sur les clôtures, les définitions des débords de toiture et égout du toit, les dispositions des surplombs au-dessus des marges de reculement, les dispositions d'implantation pour les parcelles d'angle, la rédaction de la bande de constructibilité en zone UH1, la rectification d'une erreur matérielle concernant le repérage d'un arbre remarquable ;

Considérant que la levée de la servitude de Papag s'établit sur un cœur d'îlot de taille modérée s'implantant en dehors des zones humides du Sage Orge-Yvette, dans une zone sans enjeu d'habitat de l'atlas de la biodiversité communal reporté dans l'évaluation environnementale du PLU approuvé et en dehors des éléments de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour la trame verte, bleue et noire ;

Considérant, en outre, que les ajustements réglementaires du PLU apparaissent mineurs au regard de leurs incidences sur l'environnement ;

Concluant que, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la Mission régionale d'autorité environnementale, la modification du PLU de Sainte-Geneviève-des-Bois n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification du plan local d'urbanisme de Sainte-Geneviève-des-Bois telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 5 juin 2026 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris le 31/07/2026

Le membre délégataire :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guillaume CHOISY', with several horizontal lines drawn through it.

Guillaume CHOISY