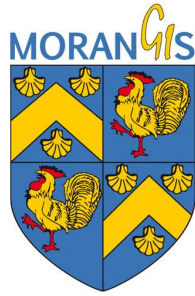


G
C A K I
H V V
G R A N D
F C T C
- R O R L Y
S E I N E V
P A A
B M I È V R E
S V



Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS
EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République
91420 MORANGIS

Notice de modification n°1 du PLU

Arrêté en Conseil Territorial le :

Mise à l'Enquête publique :

Approuvé en Conseil Territorial le :

Table des matières

1. Avant-propos	3
2. Objet de la modification n°1 et procédure de mise en oeuvre	5
2.1. Choix de la procédure de modification du PLU	6
2.2. Déroulement de la procédure de modification du PLU	6
3. Dispositions et modifications proposées	8
3.1. Justifications et présentation des modifications apportées au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
3.2. Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit	12
3.3. Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage	19
4. Incidence du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement	23

1. Avant-propos

Cette note a pour objet de présenter la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Morangis approuvé le 8 octobre 2019 et modifié le **[à compléter par la date de la future approbation]**.

Elle a été réalisée afin de présenter de manière claire et synthétique les changements apportés au document d'urbanisme.

Ainsi, sont reportés en rouge et soulignés les éléments ajoutés, modifiés ou supprimés au sein du règlement écrit. Des extraits du plan de zonage sont également intégrés afin de visualiser les évolutions graphiques avant et après la modification.

Certaines OAP ont également été l'objet d'évolution.

En complément de cette note, est détaillé l'emplacement des modifications apportées au sein du dossier de PLU (page et document concerné) :

- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement écrit,
- Le plan de zonage.

2. Objet de la modification n°1 et procédure de mise en oeuvre

2.1 Le choix de la procédure de modification du PLU

Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette modification n'entre donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Cette modification a pour effet l'évolution des OAP n°2.

En conséquence, cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44, les raisons pour lesquelles une modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Morangis est rendue nécessaire et les objectifs qui sont poursuivis sont présentés ci-dessous.

Ainsi la présente modification a pour objectif de :

- Permettre une meilleur mixité sociale dans le périmètre de l'OAP n°1 « Frange Nord de la ZAE – avenue Charles de Gaulle » en diminuant le taux de logements sociaux dans le secteur de mixité social situé au 140 avenue Charles de Gaulle ;
- Faciliter la réalisation d'un cheminement orienté Nord-Sud dans le périmètre de l'OAP n°2 « France agricole – avenue de l'Armée Leclerc » en ajoutant cette indication dans le descriptif de ladite OAP ;
- Rétablir l'emplacement réservé sur la parcelle cadastrée E n°64, sise 21 rue de Savigny, supprimé par erreur lors de la révision du PLU approuvé le 8 octobre 2019, afin de permettre la réalisation de la liaison piétonne entre l'école maternelle les Acacias sise 35 rue de Savigny et l'école élémentaire Louis Moreau sise 4 avenue Charles de Gaulle ;

- Rectifier les incohérences relevées dans le règlement et préciser certaines dispositions dans le but de sécuriser son application ;

- Créer un nouveau secteur de mixité sociale rue du Général Leclerc.

2.2 Le déroulement de la procédure de modification du PLU

La modification suivra le déroulement suivant :

1 – Délibération motivée du conseil municipal, pour justifier les différents objectifs présentés ci-dessus.

- transmission au préfet
- mesures de publicité

2 – Élaboration du projet de modification.

3 – Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées. L'évaluation environnementale intégrée au PLU actuel sera complétée et l'Autorité environnementale sera consultée pour avis.

4 – Mise à l'enquête publique du projet de modification :

- demande de désignation d'un commissaire enquêteur,
- arrêté du maire soumettant le projet à enquête publique,
- avis au public dans 2 journaux diffusés dans le département une première fois 15 jours minimum avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans les 8 premiers jours de celle-ci. À afficher dans tout lieu destiné à cet effet en mairie.

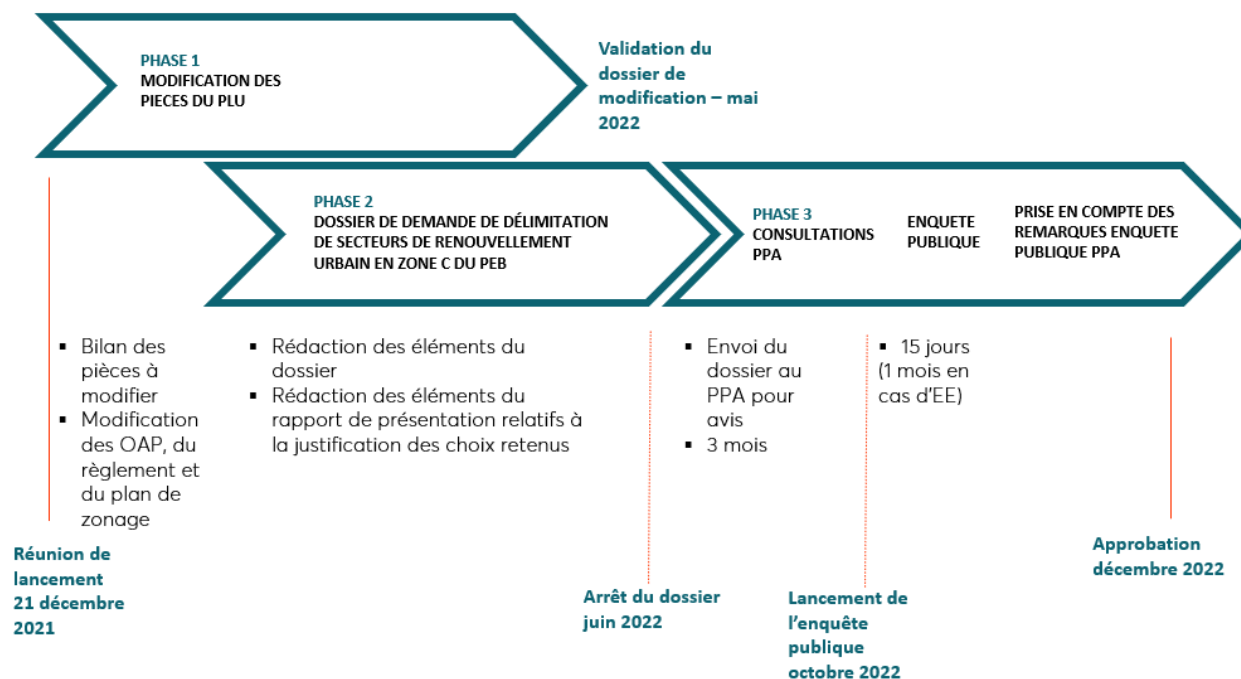
5 – Enquête publique (durée 31 jours consécutifs minimum) : le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, associations... qui le

souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. L'avis de l'autorité environnementale et le cas échéant, les avis des PPA sont joints au dossier soumis à l'enquête.

6 – Approbation de la modification par délibération du conseil territorial (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur).

7 – Mesures de publicité :

- transmission de la délibération et du projet au préfet,
- affichage un mois en mairie et au siège de l'EPT GOSB,
- mention de cet affichage inséré dans un journal diffusé dans le département,
- publication au recueil des actes administratifs si commune de plus de 3 500 habitants (A priori non car chiffres INSEE : Population en 2017 = 3 469),
- Publication sur le portail national de l'urbanisme.



3. Dispositions et modifications proposées

La note expose la présentation et la justification de chaque modification apportée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, au règlement écrit du PLU et au plan de zonage.

Les modifications du plan de zonage sont détaillées zoom par zoom. Ils mettent en rapport le plan de zonage en vigueur et le nouveau plan proposé.

Les documents modifiés sont :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Règlement écrit,
- Plan de zonage.

Un complément sera également apporté au sein du rapport de présentation pour présenter les évolutions des différents documents mais n'intégrera pas cette notice.

3.1 Justifications et présentation des modifications apportées au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'évolution du secteur de mixité sociale au sud de l'avenue Charles de Gaulle engendre des évolutions du plan de zonage qui sont présentées en partie « 3.3 Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage » de cette notice.

3.1.1. OAP n° 2 « Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc »

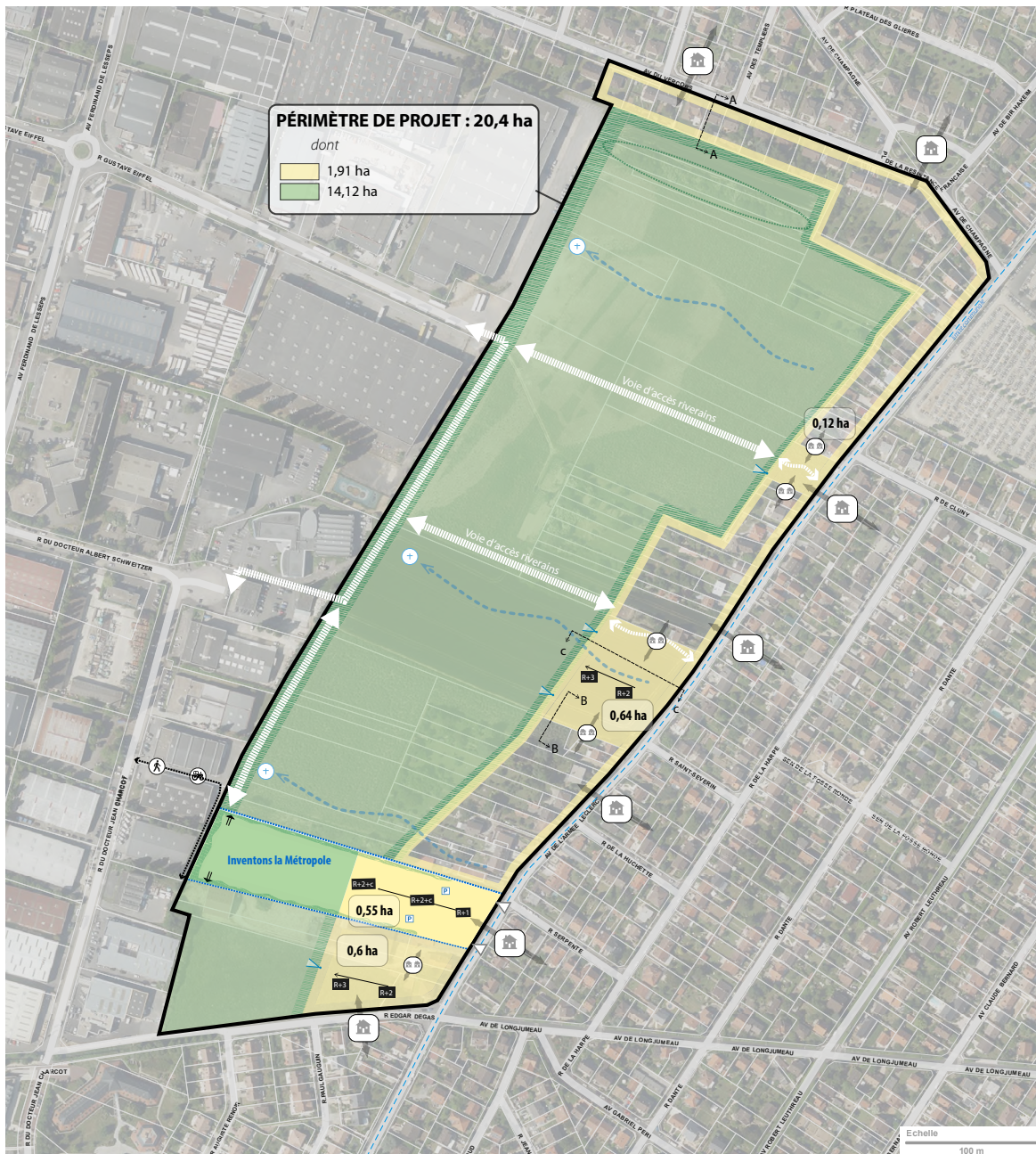
Les terres agricoles de l'avenue de l'Armée Leclerc sont inscrites dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et dans le PADD comme un secteur à vocation agricole.

L'objectif de cette OAP est d'encadrer les mutations à venir sur la frange agricole pour dynamiser l'agriculture par des projets en synergie entre

habitat et activités agricoles.

Un des objectifs de l'OAP est également de donner une place importante aux liaisons douces en facilitant leur accès, leur continuité et leur sécurité. C'est dans ce sens qu'un cheminement Nord-Sud sera ajouté à cette OAP afin d'en faciliter la réalisation.

PLU en vigueur



Périmètre et phasage

- Périmètre de projet
- Périmètre de l'OAP Règlementaire - Avenue de l'armée Leclerc « Inventons la métropole »

Accès et desserte

- Voie d'accès à créer, à double sens, traitée en plateau mixte (emprise partagée : piétons, deux-roues, voitures)
- Continuité douce à créer
- Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur mutable, à vocation première d'habitat individuel/petit collectif (60-80 lgmt/ha)
- Secteur d'habitat individuel existant
- Secteur à vocation agricole

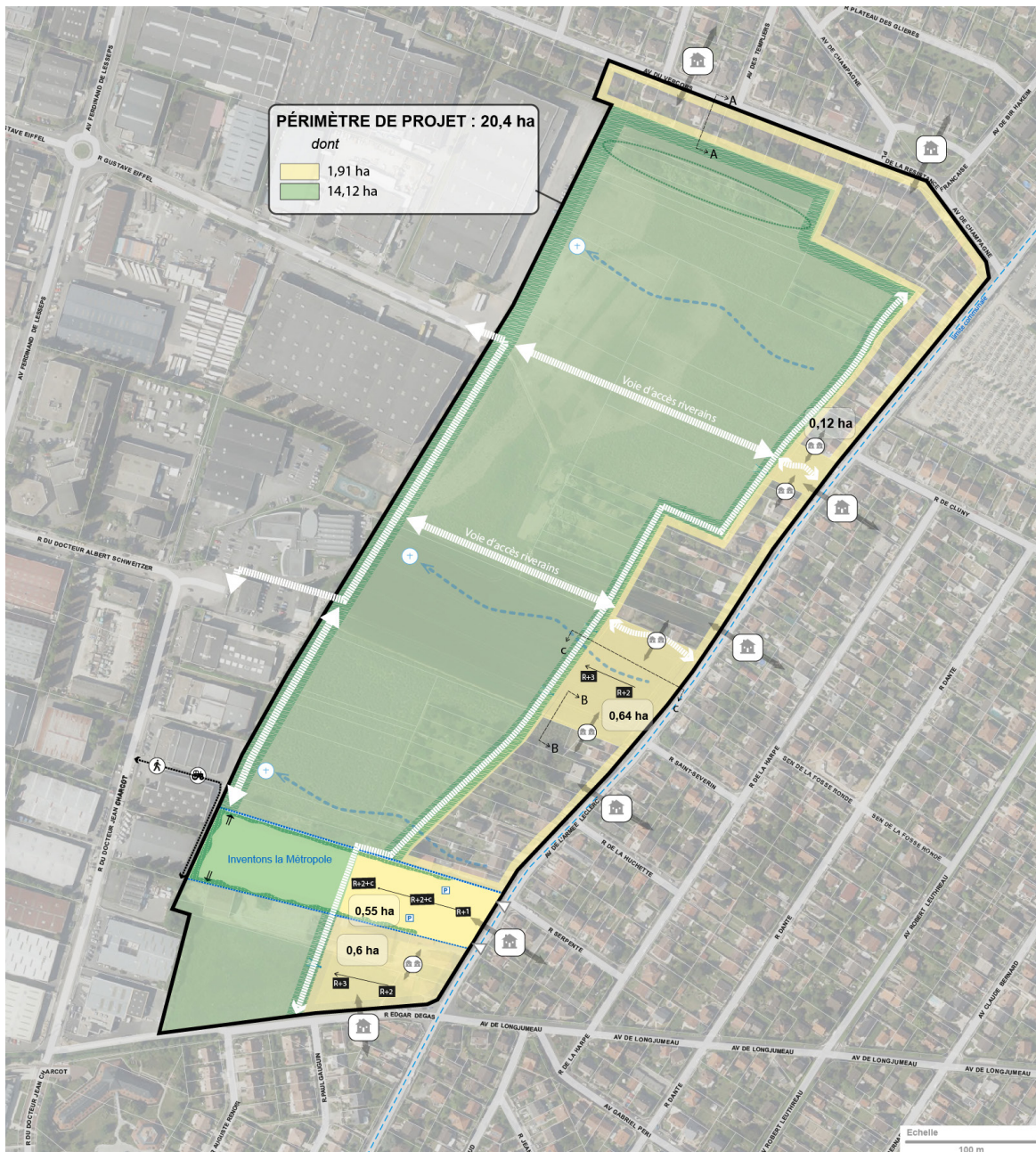
Insertion architecturale et urbaine

- Plantations d'arbres le long de la voirie
- Traitement paysager des interfaces (retrait végétalisé, frange arborée...)
- Vues à préserver/créer
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Gestion de l'intégration du bâti avec l'existant (vis-à-vis, hauteurs...)
- Principe de gestion des hauteurs

Qualité environnementale et prévention des risques

- Espace arboré à préserver
- Prendre en compte le sens d'écoulement des eaux
- Récupération /gestion des eaux à positionner

PLU modifié



Périmètre et phasage

- Périmètre de projet
- ⋯ Périmètre de l'OAP Réglementaire - Avenue de l'armée Leclerc « Inventons la métropole »

Accès et desserte

- ➡ Voie d'accès à créer, à double sens, traitée en plateau mixte (emprise partagée : piétons, deux-roues, voitures)
- ⤿ Continuité douce à créer
- P Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur mutable, à vocation première d'habitat individuel/petit collectif (60-80 lgmt/ha)
- Secteur d'habitat individuel existant
- Secteur à vocation agricole

Insertion architecturale et urbaine

- ⋯ Plantations d'arbres le long de la voirie
- ▨ Traitement paysager des interfaces (retrait végétalisé, frange arborée...)
- ⚡ Vues à préserver/créer
- 🏠 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- 🏠 Gestion de l'intégration du bâti avec l'existant (vis-à-vis, hauteurs...)
- R+1 → R+3 Principe de gestion des hauteurs

Qualité environnementale et prévention des risques

- ⦿ Espace arboré à préserver
- ➡ Prendre en compte le sens d'écoulement des eaux
- ⊕ Récupération /gestion des eaux à positionner

3.2 Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit

Des modifications du règlement sont à réaliser afin de rectifier les incohérences réglementaires relevées et de préciser certaines dispositions. Les difficultés d'application sont appréhendées. Un balayage complet du règlement sera également fait sous un aspect juridique afin de relever et supprimer certaines dispositions qui pourraient être jugées illégales.

3.2.1. Zones UA et UC – Local poubelle

« Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

III – Collecte des déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les containers d'ordures ménagères ~~doivent~~ peuvent être enterrés ou situés dans un local de stockage en rez-de-chaussée. Le local peut être intégré à l'intérieur des immeubles ou à l'extérieur sous forme d'abris.

La taille du local dépend du nombre d'habitants de l'immeuble, avec un minimum de 5,5 m².

- Si le nombre d'habitants ≤ 50 : 5,5 + (0,14 x nb hab.) m²
- Si le nombre d'habitants > 50 : 8 + (0,09 x nb hab.) m²

Une aire de présentation du ramassage des containers sera prévue à proximité de la voirie et en limite intérieure du périmètre de projet. Cette aire devra être ouverte et parallèle à la voirie. »

Explications : cette disposition était en contradiction avec les préconisations de l'organisme en charge de la collecte des déchets (GOSB). Il était de plus souhaitable de demander une taille minimale pour les locaux de stockage des containers et des locaux pour les encombrants.

Le détail de l'estimation du nombre d'habitants par typologie de logement est présenté ci-dessous et a été ajouté au règlement:

« 2.11. DISPOSITIONS RELATIVES A LA COLLECTE DES DECHETS

Estimation moyenne du nombre d'habitants par typologie d'appartement : Sources : INSEE 2018

INSEE 2018	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble	Taille des ménage
T1	307	60	19	0	0	0	387	1,3
T2	332	179	55	30	8	1	605	1,7
T3	287	245	196	117	33	4	884	2,3
T4	36	63	68	106	25	34	331	3,4
T5	10	10	15	3	13	11	63	3,5
T6 ou +	0	3	1	0	0	0	4	2,25

- Logement étudiant : 1 logement = 1 habitant
- Logements T1 : 1 logement = 1,3 habitants
- Logement T2 : 1 logement = 1,7 habitants
- Logement T3 : 1 logement = 2,3 habitants
- Logement T4 : 1 logement = 3,4 habitants
- Logement T5 ou + : 1 logement = 3,5 habitants »

Exemple d'application : pour un immeuble d'habitat collectif composé de 25 T2, 14 T3 et 15 T4, le nombre d'habitants estimé est : $(25 \times 1,7 + 14 \times 2,3 + 15 \times 3,4) = 126$ habitants.

3.2.2. Zone UA - Emprise au sol

« Article 2.1.1. Emprise au sol

2 - En cas d'occupation commerciale en rez-de-chaussée, l'emprise peut être ~~portée à 100 % dépassée~~, même si le commerce ne concerne qu'une seule des constructions situées sur l'unité foncière. »

Explications : cette disposition n'est pas applicable puisque non compatible avec les articles, sachant que l'emprise au sol en zone UA est de 70% :

- « 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2 – Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 8 mètres des autres limites séparatives, à l'exception des annexes. »

et

- « 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,15 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. »

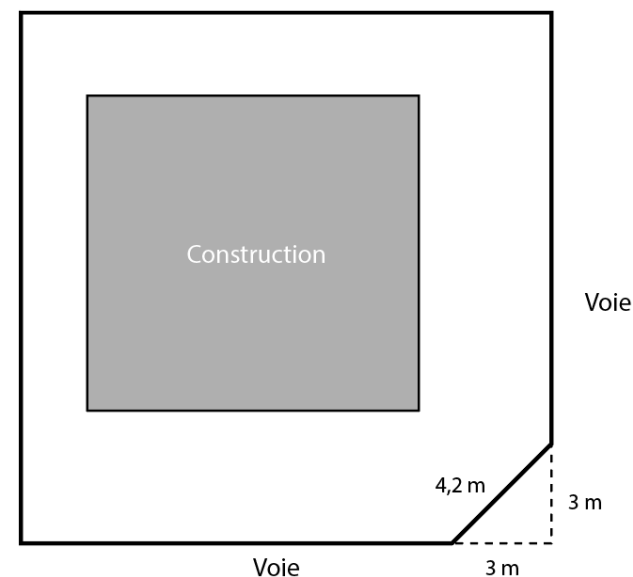
3.2.3. Zones UA et UH - Clôtures

« Article 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

IV Clôtures

8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à ~~5-3~~ mètres **minimum**. Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques. »

Le schéma explicatif ci-dessous a été ajouté au règlement écrit :



Explications : cette disposition était très contraignante pour les propriétaires de terrain en angle.

3.2.4. Zone UC - Hauteur des constructions

« Article 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

I - Dispositions générales

...2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder ~~16~~ 13 mètres. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère... La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à ~~17~~ 16 mètres. »

Explications : une hauteur de façade de 16 m permet de réaliser 5 niveaux : R+4. Il s'agit de diminuer cette hauteur pour limiter les constructions à R + 3 + comble ou attique.

3.2.5. Zone UH - Emprise au sol

« 2.1.1. Emprise au sol

II - Dispositions particulières

2 – Pour les bâtiments annexes affectés au stationnement des véhicules, leur emprise ne peut excéder 30 m² par logement. Pour les abris de jardin, leur emprise est limitée à 10 m².

Pour les autres annexes, la surface de plancher totale ne peut pas dépasser 25m². »

Précision apportée au glossaire : « une annexe ne peut pas être affectée à de l'habitation. »

Explications : l'emprise des autres annexes (cuisine d'été, salle de jeux, atelier....) n'était pas limitée dans la rédaction en vigueur.

3.2.6. Zone UHd - Implantation des constructions

« 2.1.3. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

II – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

....

– à l'alignement sur les parcelles, indiqué par une bande de constructibilité

sur le plan graphique réglementaire.»

Explications : c'est une erreur matérielle, en zone UHd toutes les constructions doivent respecter un retrait par rapport à la voie. Elles doivent cependant s'implanter à l'intérieur de la bande de constructibilité figurant au plan graphique en respectant les règles de retrait.

3.2.7. Zone UH - Clôtures

«2.2.2. Aspect extérieur des constructions

IV – Clôtures

2 - Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,70 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

5 – Les clôtures sur voie et emprise publique ~~doivent~~ peuvent être ajourées ou non ajourées. Elles doivent être composées d'un mur plein de 90 cm de hauteur maximum en soubassement et de travées pleines ou ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur et sur toute leur longueur, non comprises les parties ouvrantes des portes et portails.

11- Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale de 1m70 ne pourra être excédée en tout point. »

Explications : il est de plus en plus difficile de faire appliquer le règlement. La plupart des clôtures réellement ajourées sont souvent occultées par des brises vue. La règle s'aligne sur cet état de fait.

Autre point, les clôtures situées sur des terrains en pente peuvent atteindre par endroit plus de 2 mètres au-dessus du terrain naturel. La nouvelle règle permet d'éviter cette situation.

3.2.8. Zone UH - Espace non imperméabilisé

« 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UH hors secteur UHv

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard. »

Explications : les dispositions en rouge figurent à l'article 2.3.1. alors qu'elles concernent tous les articles de la zone. Elles sont déplacées dans les dispositions générales.

3.2.9. Zones UA, UH et UI - Espaces libres et plantations

« 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

7 – Conformément à l'article L 215-19 du code de l'environnement, pour les terrains situés à proximité du ru du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. »

Pour la zone UA :

« 2.3.3. Continuités écologiques

~~Nonrèglementé~~ Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. »

Pour les zones UH et UI (zones traversées par le ru du Bief) :

« 2.3.3. Continuités écologiques

~~1 – Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief. Ce dernier est matérialisé sur le plan de zonage.~~

~~2 – Les constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils sont autorisées à conditions de~~

ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. »

Explications : cette règle émane de l'article L215-19 du code de l'environnement qui stipule que « Pendant la durée des travaux, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs et ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. Ce droit s'exerce autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et les plantations existants. »

Le plan de zonage indique une bande inconstructible autour du ru du bief. La précision de la règle d'inconstructibilité permet de la rendre cohérente avec le plan de zonage et l'article L215-9 du code de l'environnement.

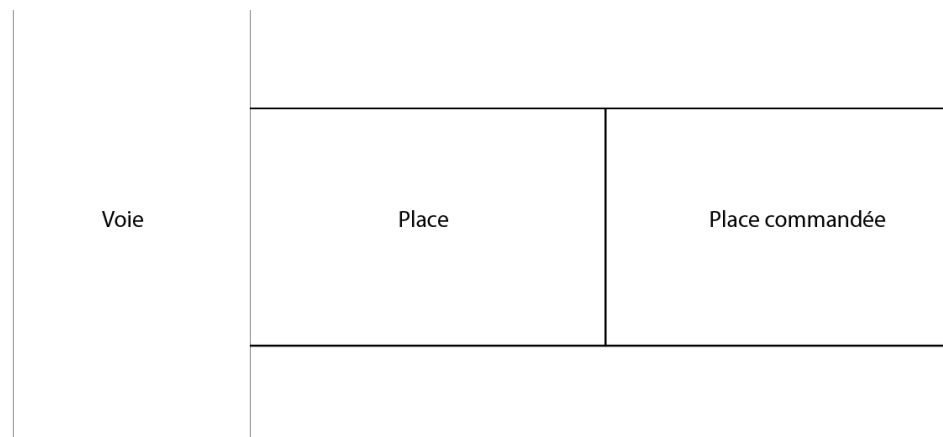
Concernant la zone UA, l'article 2.3.3. n'était pas réglementé alors que le ru du Bief y passe également. L'erreur est désormais corrigée.

3.2.10. Zone UH - Stationnement

« 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

6 – Au maximum ~~10% des places réalisées~~ 1 place réalisée par logement pour répondre aux normes de stationnement pourra être réalisée en place de stationnement commandées.



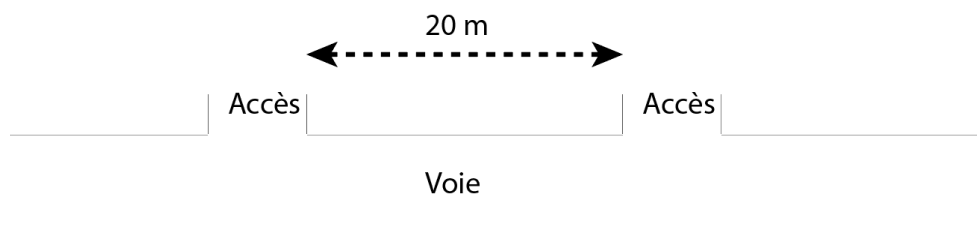
Explications : en zone UH, les 10 % ne peuvent pas s'appliquer. De plus il est difficile de ne pas autoriser au moins 1 place commandées sur les 2,2 places exigées par logement.

3.2.11. Zone UH - Desserte des terrains

« 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

4 – Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès sauf pour les programmes de maisons de ville ou un accès par habitation pourra être autorisé. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou riverains de deux voies, une entrée charretière sur chacune des deux voies pourra être autorisée.

Pour les programmes de logements collectifs, le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 20 mètres linéaires sur rue, de pilier à pilier. »



Explications : les constructions à destination d'habitat collectif peuvent être admises en zone UH. Toutefois, ne permettre qu'une seule entrée charretière par terrain semble trop limitatif. La disposition est plus souple pour les zones permettant la réalisation de logements collectifs.

De plus, les accès sont limités mais il n'y avait pas de limitation du nombre de portail. La nouvelle formulation cadre mieux cet aspect.

3.2.12. Zone UI - Autorisation sous-condition

« 1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à ~~destination de Commerce et activités de service de moins de 300 m²~~ sous-destination d'artisanat et commerce de détail de moins de 800 m² ainsi que ceux intégrés dans une construction à vocation d'activité.

Explications : la destination «commerces et activités de service» inclue également les sous destinations : restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et de tourisme et toute activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La limitation à 300 m² doit empêcher uniquement l'installation de grandes surfaces et ainsi préserver les commerces de proximité existants. De plus, la limitation à 300 m² paraît souvent trop restrictive. Une grande surface a besoin d'au moins 1000 m².

C'est pourquoi nous proposons d'augmenter sensiblement la limitation.

3.2.13. Zone UI - Interdiction de construire

« 1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ...
- le stockage et les dépôts de matériaux à l'air libre, à l'exception des activités de commerce de matériaux ou végétaux présentes sur place ;

Explications : cette disposition est préjudiciable pour les activités de ventes de matériaux de construction (POINT P).

La règle sur l'interdiction de stockage doit permettre de distinguer les différents types de stockage. Ainsi la commune souhaite éviter les stockages anarchiques et autoriser ceux associés à des entreprises de vente de matériaux (Point P...).

Dans la zone UI excepté en secteur UIa

- les constructions à classées dans la destination « Équipements d'intérêt

collectif et services publics » **et dans la sous-destination « hébergement »** ;

Dans la zone UI excepté en secteur UIb

- les constructions **à** classées dans la sous-destination ~~de Commerce et activités de service~~ « Artisanat et commerces de détail » dont la surface de plancher est **≥ à 800 m²**, sauf dispositions particulières autorisées dans le paragraphe 1.1.1 « Usages principaux et activités autorisées sous conditions ». »

Explications : ces deux dispositions devaient permettre d'interdire en zone UI :

- les équipements d'intérêts collectif et service public ainsi que les maisons de retraite, les résidences jeunes actifs... et tout autre hébergement classés dans la sous destination Hébergement de la destination « Habitation » excepté en zone UIa

- Les commerces de détails de plus de 800 m² excepté en zone UIb

La disposition est ainsi précisée.

3.2.14. Zone UI - Implantation des constructions

« 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II – Dispositions générales

2 – Toutefois, lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone ~~UH et ses secteurs destinée à l'habitat~~, le retrait compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à ~~la différence d'altitude entre ces deux points (H = L) avec un minimum de~~ 15 mètres.

Explications : les zones UI sont parfois limitrophes d'une zone UC et possiblement d'une zone UA.

La formulation de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives correspondant à une zone UH et ses secteurs était trop compliquée.

3.2.15. Ensemble des zones - Clôtures

« Clôtures –

Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. **Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture.** »

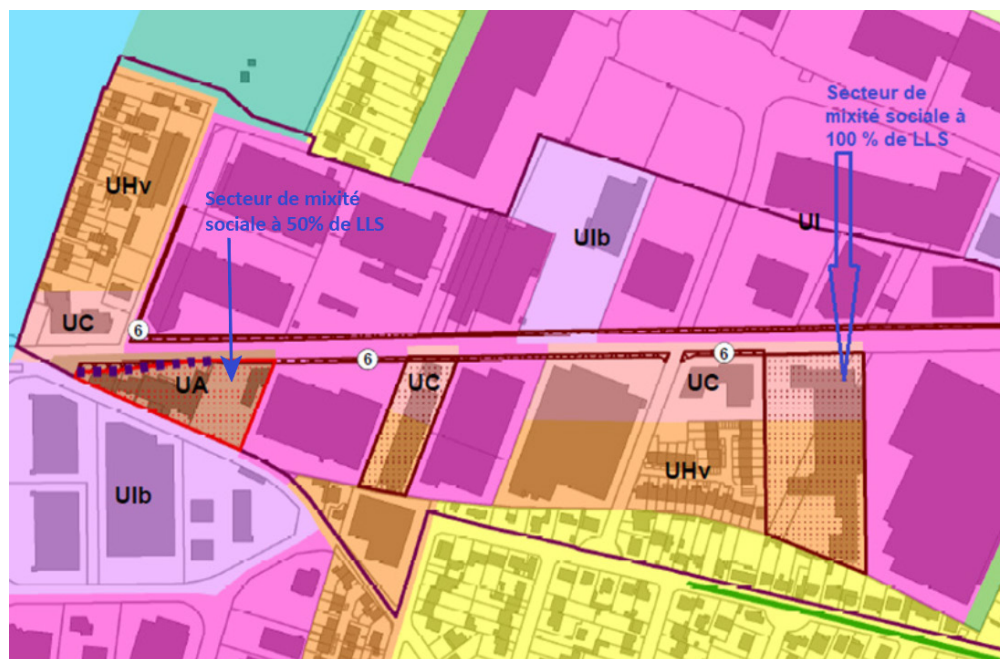
Explications : cette disposition manquait de précision pour faire appliquer de manière efficace la préservation de passages pour la faune.

3.3 Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage

3.3.1. Evolution du secteur de mixité sociale de l'OAP n°1 Frange Nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle

Un des objectifs du PADD est de répondre aux objectifs de production de logement imposés à la commune tout en maintenant la mixité sociale et de maîtriser l'évolution du tissu urbain communal. A cet effet, des secteurs de projet ont été identifiés notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle. Le règlement graphique inscrit deux secteurs de mixité sociale sur des parcelles stratégiques, avec une part de logements sociaux fixée à 50 % pour l'un et 100 % pour l'autre. La part de logement sociaux préconisée dans les objectifs du PADD sur l'ensemble du territoire est de 80 %. Pourcentage qui pourra être pondéré afin de garantir une mixité sociale cohérente par quartier.

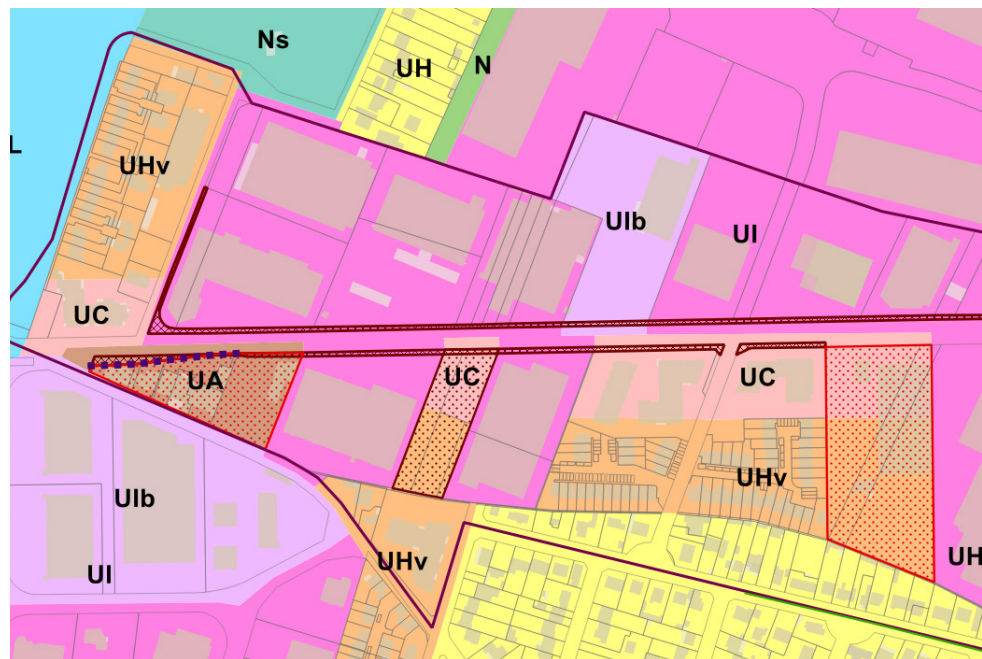
PLU en vigueur



Afin de permettre une meilleure mixité sociale, le taux de LLS sur le secteur du 140 avenue Charles de Gaulle fixé actuellement à 100% est réduit à 50%.

L'évolution de ce secteur de mixité sociale est compatible avec l'article 3.2.1. du document 1.4. – Justifications (rapport de présentation), il est indiqué qu' « Au sein des principales opérations de production de logements, une mixité sociale suffisante doit être maintenue. Néanmoins, dans la répartition sur l'ensemble de la commune, la part des logements sociaux doit être pondérée en fonction des secteurs d'implantation des opérations pour assurer une mixité sociale par quartier. »

PLU modifié



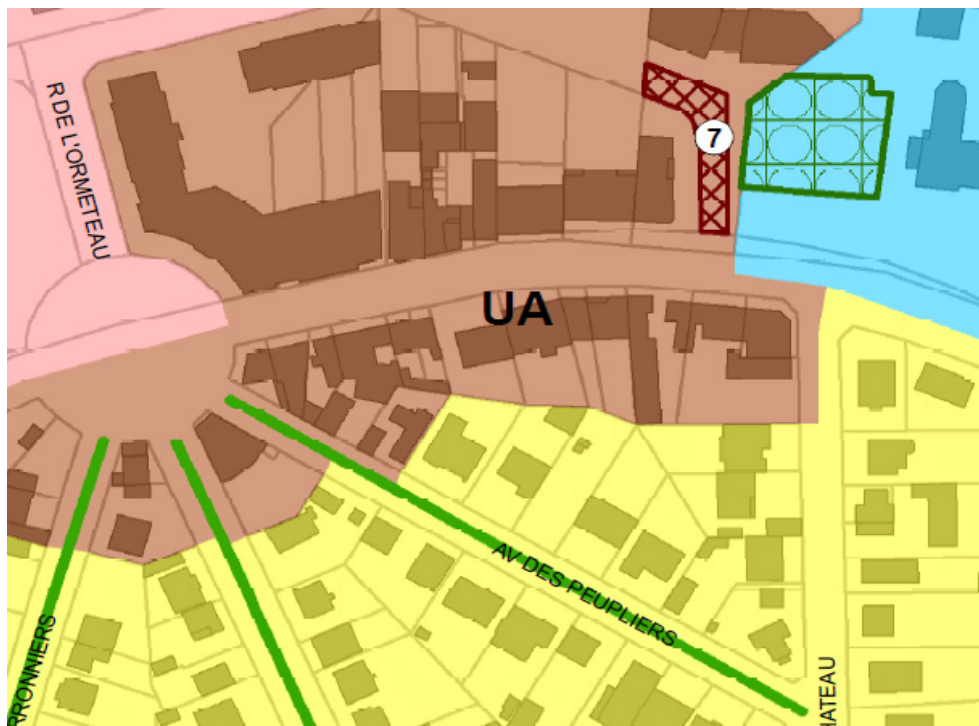
En compensation, un nouveau secteur de mixité sociale à 50% est délimité rue du Général Leclerc, sur le périmètre de veille foncière et de Droit de Préemption urbain renforcé dénommé « rue du Général Leclerc » (ci-après).

ANNEXE 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Morangis, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF
 Plan local d'urbanisme n°1
 ANNEXE 6 ajoutée par l'avenant n°1 - Périmètre de veille foncière dit « Rue du Général Leclerc » référencé à l'article 4

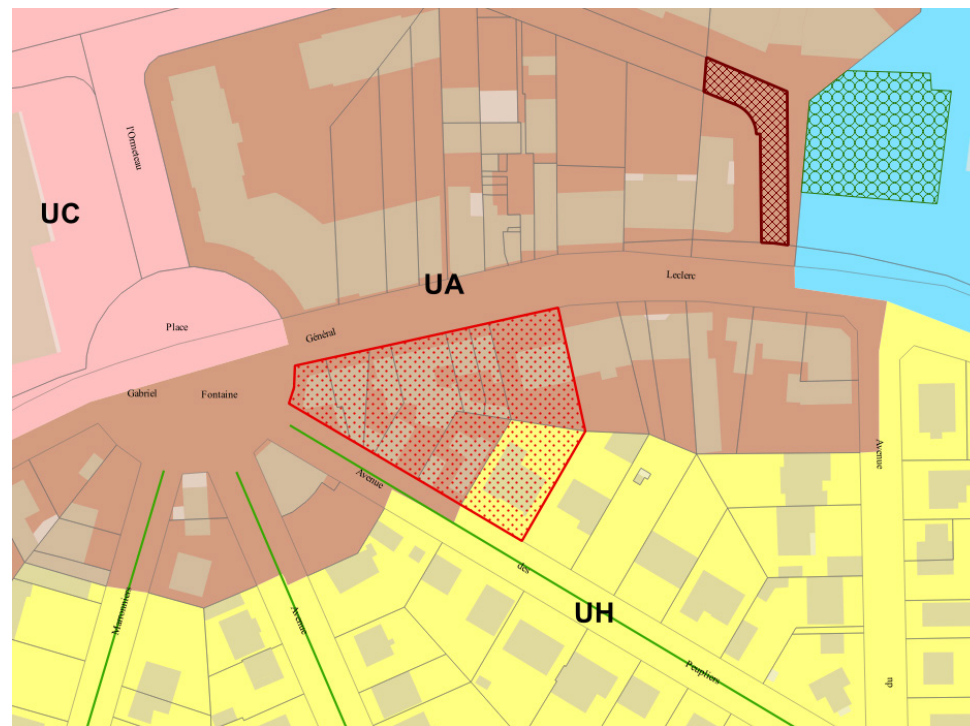


■ Périmètre de veille foncière

PLU en vigueur



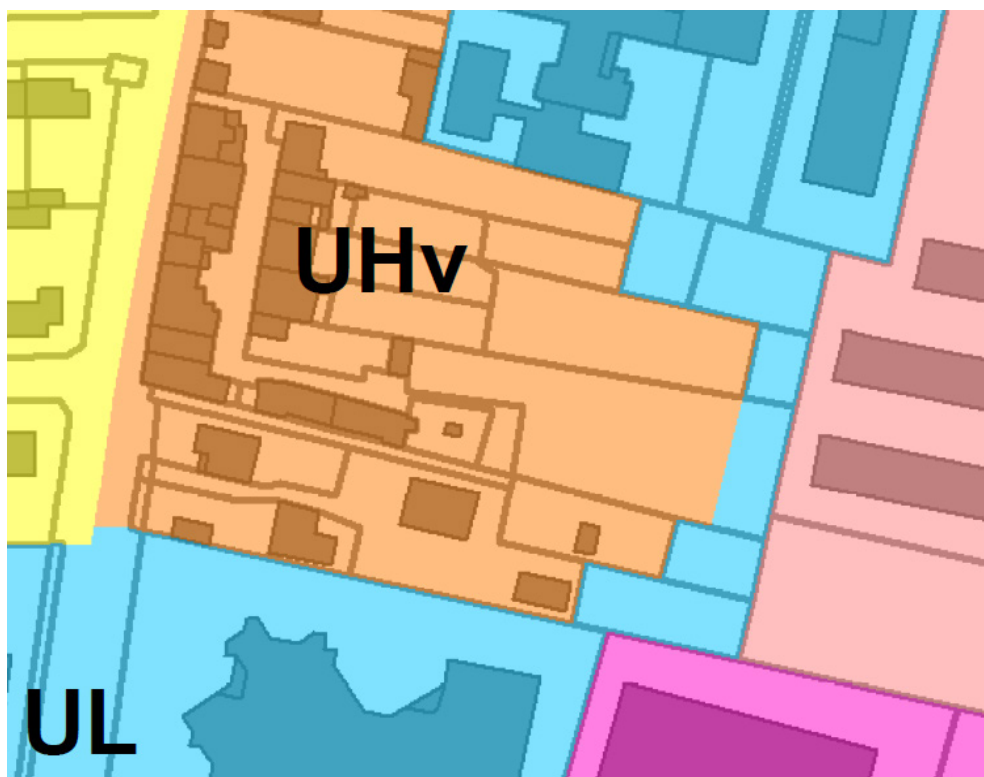
PLU modifié



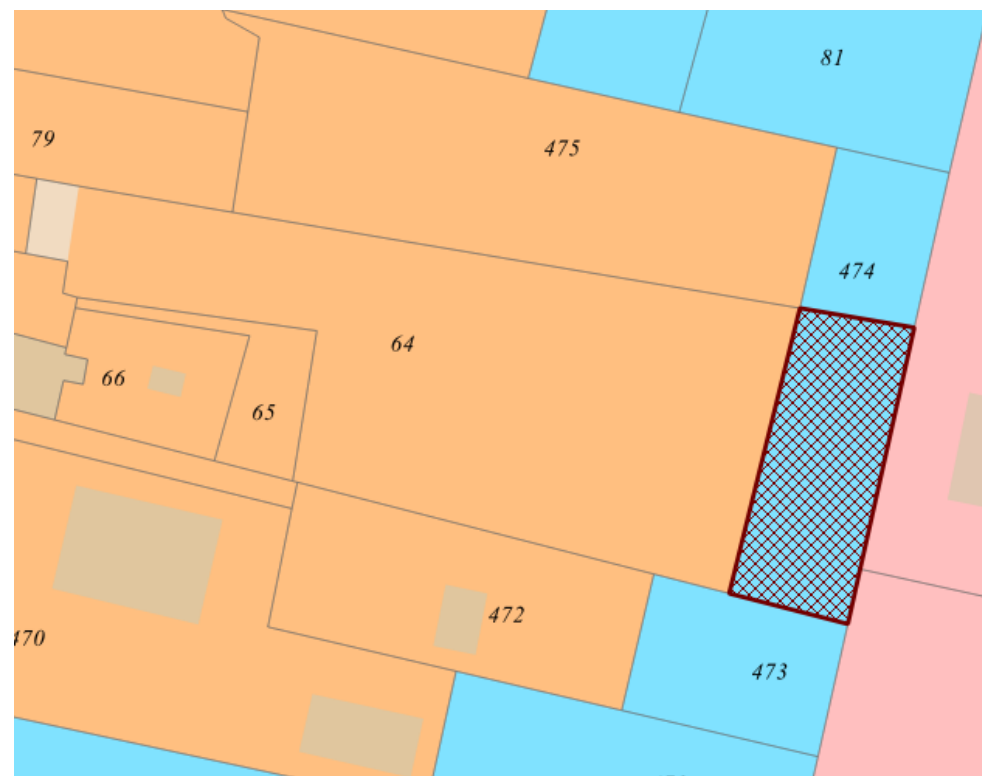
3.3.2. Rétablissement d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé n° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 février 2012 en vue de « la réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires » a été supprimé lors de la dernière révision du PLU. Afin de permettre la réalisation de ce cheminement, l'emplacement réservé est rétabli sur la parcelle cadastrée, section E n° 64.

PLU en vigueur



PLU modifié

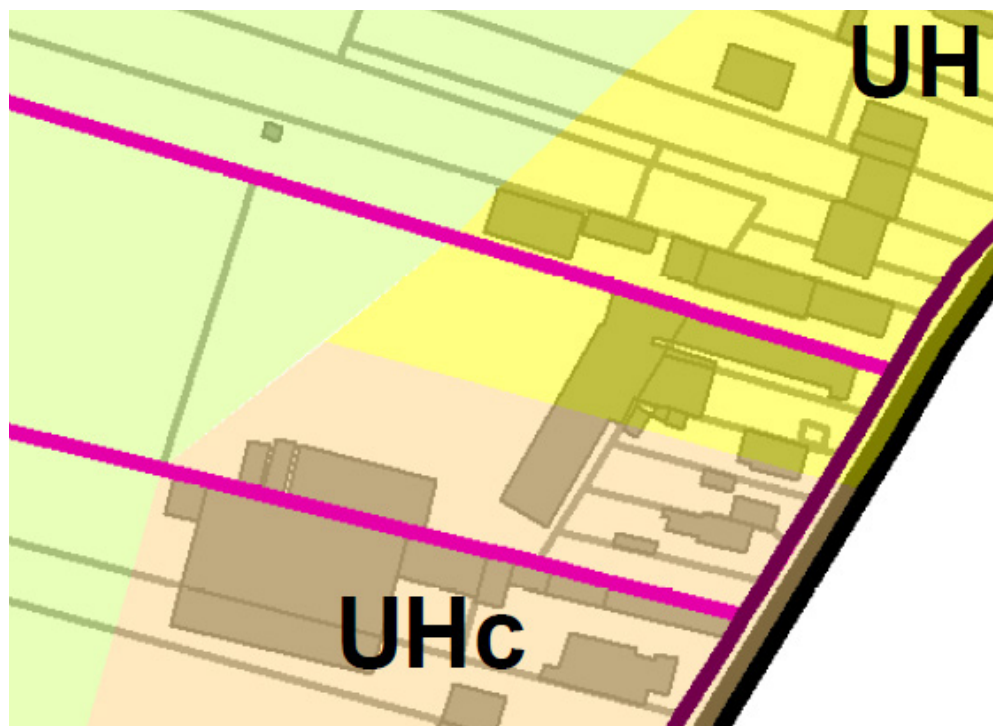


3.3.3. Erreurs matérielles situées sur l'OAP n° 2 « Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc »

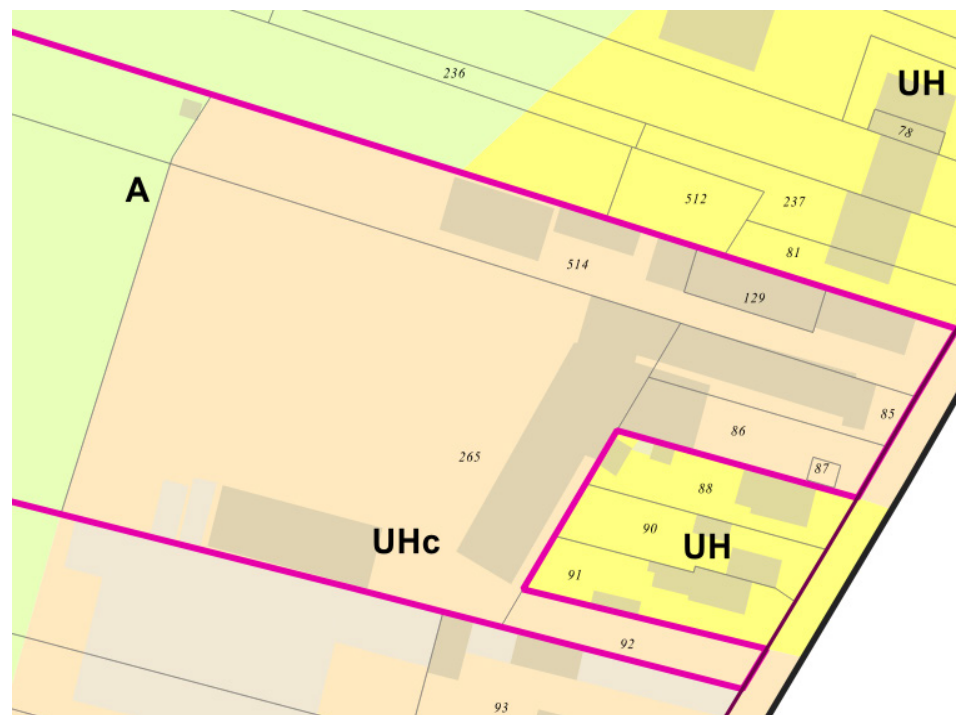
L'erreur matérielle concernant le zonage est associée au périmètre de l'OAP du site Inventons la Métropole. Il n'est pas bien reporté sur le plan de zonage et doit être modifié. De même, 3 parcelles, 88, 90 et 91 doivent basculer en UH.

Enfin l'intégralité des deux parcelles cadastrées section G n° 265 et G n° 514 doivent figurer en zone UHc.

PLU en vigueur



PLU modifié



4. Incidence du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement

4.1 Incidences de l'évolution des OAP sur l'environnement

4.1.1. OAP n° 2 « Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc »

Les terres agricoles de l'avenue de l'Armée Leclerc sont inscrites dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et dans le PADD comme un secteur à vocation agricole.

La réalisation d'un cheminement Nord-Sud sur la lisière Est de l'espace agricole, permettra de traverser les champs agricoles sans pour autant les fragmenter ou en réduire leur superficie.

Incidences positives	Incidences négatives
Amélioration du réseau de circulations douces	L'ouverture au public des franges des parcelles agricoles pourrait exercer une pression sur ces espaces
Ce nouveau cheminement permettra de faire découvrir aux habitants une partie des rares parcelles agricoles de la commune	Les travaux pourront engendrer quelques nuisances sonores pour les riverains (mais incidence sera faible et courte)

4.2 Incidences de l'évolution du règlement écrit sur l'environnement

4.2.1. Zones UA et UC - Local poubelle

L'objectif de cette réglementation est d'offrir les meilleures conditions de collectes des ordures ménagères.

Incidences positives	Incidences négatives
Evite les dépôts d'ordure au pied des containers enterrés	

Incidences positives	Incidences négatives
Adapte le local au nombres de ménages et permet d'avoir une taille minimal des locaux pour une meilleure gestion des ordures	
L'aire de présentation du ramassage des containers facilitera le ramassage pour les éboueurs et désencombrera les trottoirs	

4.2.2. Zones UA - Emprise au sol

Pas d'incidence sur l'environnement.

4.2.3. Zones UA et UH - Clôtures

Raccourcissement du pan coupé.

Incidences positives	Incidences négatives
Augmente la superficie des jardins	Réduit la visibilité pour les automobilistes aux angles des rues concernées. Il est à noter toutefois que la ville pourra demander un pan coupé plus important en fonction de la visibilité pour les automobilistes au carrefour.

4.2.4. Zones UC - Hauteur des constructions

Diminution de la hauteur des constructions.

Incidences positives	Incidences négatives
Améliore l'intégration paysagère des constructions	Réduit légèrement la densification (1 niveau de construction)

4.2.5. Zones UA - Emprise au sol

Limitation de l'emprise au sol des «autres annexes».

Incidences positives	Incidences négatives
Limite l'emprise au sol de certaines annexes qui n'étaient pas réglementée et par conséquent augmente la part d'espace de pleine terre	

4.2.6. Zones UH - Implantation des constructions

Simple rectification d'une erreur matérielle. Pas d'incidence sur l'environnement.

4.2.7. Zones UH - Clôtures

Adaptation du règlement à la réalité du marché des clôtures et au cas de terrains en pente.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet d'éviter la réalisation de clôtures de plus de 2 mètres de haut en terrain en pente	Favorise réglementairement des clôtures non ajourées sur un maximum de 1,7 mètres

4.2.8. Zones UH - Espace non imperméabilisé

Pas d'incidence sur l'environnement.

4.2.9. Zones UA, UH et Ula - Espaces libres et plantations

Pas d'incidence sur l'environnement.

4.2.10. Zones UH - Stationnement

Rectification de la règle du stationnement pour pouvoir réellement l'appliquer à la zone UH.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet de réaliser plus facilement des places de stationnement commandée sur la parcelle et d'ainsi gagner de l'espace publique	

4.2.11. Zones UH - Desserte des terrains

Permet de réaliser plusieurs entrées pour des grandes parcelles occupées par du logement collectif.

Incidences positives	Incidences négatives
Améliore l'accessibilité aux parcelles et la sécurité des déplacements	

4.2.12. Zones UI - Autorisation sous-condition

Permettre à plusieurs types de commerces de s'implanter tout en empêchant la possibilité aux grandes surfaces de s'implanter.

Pas d'incidence sur l'environnement.

4.2.13. Zones UI - Interdiction de construire

Souhait d'éviter les stockages anarchiques de matériaux et d'autoriser ceux associés à des entreprises de matériaux.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet l'installation d'activité de commerce de matériaux ou de jardinage sur place tout en évitant le stockage	Possibilité d'avoir des ambiguïté concernant le type de stockage autorisé ou non

4.2.14. Zones UI - Implantation des constructions

Ouvre la règle aux limites des zones UC et UA afin de préserver des retraits par rapport aux limites séparatives entre les zones UI et les zones d'habitat.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet de prévoir des zones inconstructibles entre les zones d'activités potentiellement génératrice de nuisances et les zones d'habitat	Peu réduire les possibilités de construction

4.2.15. Ensemble des zones - Clôtures

Permettre d'appliquer plus facilement la règle préservant un passage pour la petite faune.

Incidences positives	Incidences négatives
Facilite la réalisation d'ouverture au pied des clôtures pour le passage de la petite faune	

4.3 Incidences de l'évolution du plan de zonage sur l'environnement

4.3.1. Evolution du secteur de mixité sociale de l'OAP n°1 Frange Nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle

Un secteur de mixité social passe de 100% à 50% mais se retrouve compensé sur un autre secteur de la commune.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet de mieux répartir les secteurs de mixité sociale sur la commune et d'éviter des concentrations trop fortes dans des espaces géographiques réduits	

4.3.2. Rétablissement d'un emplacement réservé

Un emplacement réservé doit être réinstauré pour permettre la réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires de la commune.

Incidences positives	Incidences négatives
Améliore et sécurise le réseau de déplacements doux (notamment pour les enfants)	
Permet la création d'espaces verts	

4.3.2. Erreurs matérielles situées sur l'OAP n° 2 « Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc »

Pas d'incidence sur l'environnement.