



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n°119/2015

SOUS-PREFECTURE DE
ESSONNE

OBJET : Approbation de la modification n°2 du PLU

18 DEC. 2015

Le Conseil municipal a été convoqué le 8/12/2015 (article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales).

ARRIVEE

L'An deux mille quinze, le 14 décembre à 20h30, le Conseil municipal de la ville de Morangis s'est réuni au lieu habituel de ses séances, à l'Espace St-Michel, sous la présidence de M. Pascal NOURY, Maire.

Etaient présents : M. Pascal NOURY, Maire; Mme Florence AUDREN, M. Henrique PINTO Mme Evelyne CONTREMOULIN, M. Gérard DOUTRE, Mme Nicole BARRAULT, M. Marco VARUTTI, Mmes Catherine LAISNEY, M. José De SOUSA, Mme Zohra TOUALBI, Adjoint au Maire, M. Michel BECQUET, Mmes Marie-José FORTEMS, Françoise MALE, MM. Khalid ESSAADI, Hervé HUCHON, Mmes Muriel MONJANEL, Isabelle ROPTIN, MM. Laurent VIRLY, André LOUVET, Mme Nathalie REVERTE, MM. Anthony BUNELLE, Michel RIEGERT, Mmes Jeannette BRAZDA, Brigitte VERMILLET, M. Jean-Marc DUFOUR, M. Sébastien TEMPLET-BELMONT, Conseillers municipaux.

Etaient absents et représentés : M. Martial GAUTHIER par Mme Nicole BARRAULT, Mme Marie HAMIDOU par Mme Evelyne CONTREMOULIN, M. Zakaria TAHRI par Mme Françoise MALE, Mme Monique CANCALON par M. Michel RIEGERT, Mme Quynh NGO par Mme Brigitte VERMILLET.

Etaient absentes non représentées : Mmes Sylvie PITIS, Dominique HERAULT

Mme Isabelle ROPTIN, Conseillère municipale, a été désignée dans les fonctions de secrétaire de séance, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Rapporteur : M. PINTO

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-13-1 à L.123-13-2,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012,

Vu la modification simplifiée n°1 pour rectification d'erreur matérielle, approuvée le 16 décembre 2013,

Vu la délibération en date du 23 juin 2014 prescrivant la modification n°2 du PLU afin de répondre aux objectifs suivants :

Rectifier des erreurs matérielles dans le règlement littéral

- Remplacer l'indication de la SHOB ou de la SHON par la SDP (Surface de Plancher)
- Supprimer l'indication du secteur UHe inexistant dans le PLU approuvé le 16 février 2012.

Introduire la notion de gabarit enveloppe

- Le gabarit enveloppe sera l'outil de référence applicable à toutes les zones pour maîtriser le volume des constructions dans l'espace afin de pallier la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Mettre en conformité, régulariser, et ajuster et adapter des règles

- La mise en conformité avec la loi ALUR entraîne l'adaptation de certaines dispositions jusqu'ici encadrées par l'application du COS. Ces modifications permettront de contrôler le volume des constructions ainsi que l'équilibre entre leurs destinations et permettront la diversification du parc de logements tout en préservant le secteur pavillonnaire.
- Par jugement du 13 mai 2015, le tribunal administratif de Versailles a annulé partiellement le PLU approuvé le 16 février 2012. La commune de Morangis, conformément à l'article L.123-1 V du code de l'urbanisme doit élaborer sans délai, les nouvelles dispositions du PLU applicables à la partie du territoire communal concerné par l'annulation.
- Corriger et ajuster quelques dispositions réglementaires dans le but de faciliter leur compréhension ainsi que leur application et permettre plus de souplesse dans la réalisation de travaux d'amélioration ou d'agrandissement de bâtiments existants.

Adapter des dispositions graphiques

- Le lot 4 de la ZAC du centre-ville est en partie constitué d'habitations individuelles pour lesquelles les dispositions réglementaires actuelles ne sont pas adaptées. Ce secteur sera reclassé en zone UH du PLU.
- La limite de la zone UL située avenue de la République et dans le périmètre de laquelle sont implantés des équipements publics communaux sera modifiée à la marge.
- L'emprise située 14 avenue Charles de Gaulle, appartenant au domaine privé de la commune et aménagée en parc de stationnement réservé aux parents d'élèves de l'école Moreau, sera classée en zone UL.
- L'emplacement réservé n°1 correspond au projet de réalisation d'une liaison piétonne entre deux groupes scolaires de la ville. La superficie initiale de l'emplacement va être réduite au besoin réel du projet et la limite de la zone UL déplacée au profit de la zone UHv.
- Une partie de la superficie du secteur Nv situé voie du Cheminet a été retenue par la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne pour la réalisation d'un dispositif d'accueil des gens du voyage. La superficie de ce secteur sera réduite au besoin réel du projet, soit 5.500 m².
- Dans la continuité des orientations d'aménagement et dans la logique des choix retenus pour le PADD, l'orientation d'aménagement n°2 du PADD va être étendue afin de permettre la réalisation de logements tout en permettant le développement ou le maintien d'activités.
- Des parcelles communales situées dans le secteur des Petits Gravières seront reclassées en zone UHf en vue de la réalisation d'une opération d'habitat adapté prévue dans les orientations générales du PADD.

Vu l'arrêté municipal n° 218/2015 du 28 juillet 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU qui s'est déroulée sur une durée de 34 jours consécutifs du lundi 7 septembre au 10 octobre 2015,

Considérant que les personnes publiques associées n'ont pas émis d'avis défavorable au projet de modification du PLU,

Considérant que seuls les organismes ci-après ont faits des observations :

L'Agence Régionale de Santé

Par courrier du 30 juillet 2015, l'ARS émet un avis favorable. Elle rappelle que s'agissant d'une reconversion d'un site industriel prévue par l'OAP n°2, il appartient au gestionnaire du site ou à l'aménageur de s'assurer que l'état des sols est compatible avec le projet. Ensuite elle indique

que les logements construits dans le cadre de cette OAP le seront le long de la RD 118 classée en catégorie 3 compte tenue de la densité du trafic et du bruit et que par conséquent les logements devront faire l'objet d'un isolement acoustique adéquat.

La communauté d'agglomération des Portes de l'Essonne

Par courrier du 6 août 2015, la communauté d'agglomération, compétente en matière de développement économique indique qu'elle émet un avis favorable tout en rappelant que le PLU doit intégrer le règlement communautaire de voirie ainsi que le règlement d'assainissement.

La direction générale de l'aviation civile

La DGAC indique, par courrier du 2 septembre 2015, qu'elle n'a pas d'observations à formuler car les modifications n'ont pas d'impact sur les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Orly, sur les servitudes radioélectriques contre les obstacles d'Orly et sur la zone du Plan d'Exposition au Bruit d'Orly.

La commune de Paray Vieille Poste

Par courrier du 29 septembre 2015, la commune de Paray Vieille Poste a transmis la délibération du conseil municipal du 22 septembre 2015 par laquelle le conseil émet un avis favorable et souhaite que l'implantation du site de maintenance et de remisage du Grand Paris Express soit plus clairement exprimée et fasse apparaître la possibilité d'implantation future d'une gare essonnoise du Grand Paris Express entre l'aqueduc de la Varne et la déviation D118.

La chambre de métiers et de l'artisanat de l'Essonne

Par courrier du 20 juillet 2015, elle indique que le projet de modification n'appelle pas d'observation particulière de sa part.

Le préfet de l'Essonne

Par courrier du 2 septembre 2015, le Préfet de l'Essonne ne donne pas d'avis favorable ou défavorable mais indique qu'au regard du projet transmis et des dispositions du code de l'urbanisme, la procédure de modification est adaptée à son objet.

Considérant que le préfet fait cependant les observations suivantes :

- La notice explicative, en ce qui concerne la justification de la suppression de l'obligation de réaliser une clôture entre l'espace public et la parcelle privée, reprend par erreur un copier-coller de la page précédente (31),
- Concernant la zone UHf (constructions autorisées sous conditions) ajoutée à l'article 2, cet article du règlement doit définir les conditions particulières à l'urbanisation, ce qui n'est pas effectué dans le cas présent. Il n'apparaît pas utile d'écrire une règle spécifique concernant le sous-secteur UHf puisque l'article 1 de la zone UH (qui concerne la zone UH et l'ensemble de ses sous-secteurs) n'interdit pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles sont donc de fait autorisées.
- A propos de la référence aux résidences de services au sein de la définition des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le PLU n'a pas à définir par lui-même au sein du lexique le contenu des catégories de constructions définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Le lexique doit se limiter aux définitions relatives à l'urbanisme. A ce sujet, pourraient être retirées de la liste les dispositions supprimées au sein du règlement (SHON, SHOB, COS),
- Les orientations d'aménagement (OA) constituent un document distinct du PADD. Ce dernier ne pouvant faire l'objet de changement de ses orientations par une procédure de modification du PLU. Il conviendrait de corriger la page du titre des OA afin d'éviter toute confusion.

Considérant que sur les 11 observations inscrites au registre d'enquête public, une est clairement défavorable à l'extension du périmètre de l'orientation d'aménagement n° 2 du PLU – entrée de Ville, avenue Charles de Gaulle, deux autres contestent la diminution de la zone UI au profit du logement en raison d'un manque d'études réalisées sur ce secteur et une a pour objet la hauteur maximale des constructions en zone agricole dont l'augmentation est demandée.

Considérant que les autres observations sont hors sujet et ne concernent pas les points mis à l'enquête.

Considérant que, dans ses conclusions reçues en mairie le 9 novembre 2015, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur le projet, assorti d'une réserve qui consiste à exclure l'extension de l'orientation d'aménagement n° 2 « entrée de ville, avenue Charles de Gaulle » du projet de modification.

Considérant qu'au regard des observations du public, de la Préfecture de l'Essonne ainsi que du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, le dossier de modification n°2 du PLU sera modifié sur les points suivants :

- La justification de la suppression de l'obligation de réaliser une clôture entre l'espace public et la parcelle privée dans le dossier de présentation du projet de modification du PLU sera corrigée (erreur matérielle),
- La catégorie « constructions, aménagements et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif » ajoutée à l'article 2 du sous-secteur UHf est supprimée,
- L'ajout « des résidences de service » au sein de la définition des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif du lexique est supprimé. Les résidences de services sont ajoutées aux constructions autorisées à l'article 2 de la zone UL.
- Les dispositions relatives à la SHOB, SHON et au COS ayant été supprimées dans le règlement, leurs définitions seront également retirées du lexique.
- L'extension de l'orientation d'aménagement n° 2 du PLU, entrée de Ville – avenue Charles de Gaulle est supprimée. Toutes les modifications des documents du PLU projetées inhérentes à cette extension sont donc abandonnées (plans de zonages, rapport de présentation, Orientations d'Aménagement).
- La hauteur maximale des constructions en zone A sera augmentée de 2 mètres. L'article A 10 – Hauteur maximale des constructions sera modifié comme suit :
« La hauteur plafond des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant les travaux ne peut excéder 12 mètres ».

Considérant que l'ensemble des modifications ci-dessus énumérées n'entraîne pas de remise en cause majeure du projet soumis à enquête publique,

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants (pour : 25 ; abstention : 6), après un vote à main levée,

APPROUVE le projet de modification n° 2 du PLU tel qu'il ressort du dossier annexé à la présente délibération,

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparents

dans un journal local diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

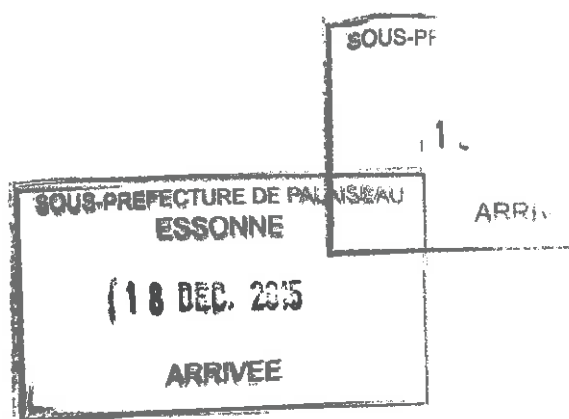
Chacune des formalités de publicité doit, conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, mentionner le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La présente délibération produira ses effets juridiques, dès sa transmission à Monsieur le Préfet et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du 1^{er} jour où il est effectué.

La modification n°2 du PLU approuvée est tenue à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et à la Préfecture, conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

**Pour extrait conforme,
Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an susdits.**

Le Maire
Pascal NOURY



Délibération certifiée exécutoire

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'État.