

# REVISION DU PLU DE MORANGIS – ENQUETE PUBLIQUE

## MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

### ET DES P.P.A.

#### A - OBSERVATIONS DU PUBLIC

##### 1°) CORBIN JM

- L'analyse de la capacité des collèges et lycées pour accueillir les nouveaux habitants n'est pas une prérogative du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; il appartient aux institutions concernées (Département, Région) – personnes publiques associées à la démarche – de prendre en compte les orientations fixées par le PLU.
- Les réserves foncières prévues pour la gare de la ligne 14 du métro sont situées au-delà du front urbain inscrit au Schéma Directeur de la Région Île-de-France, rendant actuellement impossible l'urbanisation du nord du territoire communal. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris, en cours d'élaboration, prévoit cette possibilité et permettra vraisemblablement de créer les réserves nécessaires. L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement, va lancer prochainement une consultation pour réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité d'une gare voyageurs à Morangis. Cette étude devrait débuter en 2020.
- Les projets d'ouvertures de la ZAC des Gâtines sur la rue de Charaintru ne dépendent pas de Morangis, cette Zone d'Aménagement Concertée étant située sur le territoire de Savigny-sur-Orge.

##### 2°) FLEURY

- L'article L. 135-35 du Code de l'Urbanisme limite le nombre de place de stationnement obligatoire pour les logements sociaux à une place par logement. Le PLU doit être conforme à la loi et respecter ce seuil.
- Les projets d'équipements d'enseignement scolaire dans le secteur « Les Sables » n'ont pas, à ce jour, d'implantation déterminée. Une étude d'aménagement d'ensemble a été lancée par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement, et débutera en septembre. Cette étude permettra de préciser ce type d'orientations d'aménagement maintenant que le PLU permet la réalisation d'un tel projet dans ce secteur.
- Le choix de classer une partie du secteur sud de l'avenue Charles de Gaulle en zones UH et UC destinées à l'habitat a été dicté par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France qui préconise une densification sur ce secteur en raison de sa desserte en transport en commun et de la proximité des équipements publics. Le PLU prévoit par ailleurs une mixité fonctionnelle sur l'avenue en maintenant notamment la zone d'activité sur la partie nord de la voie.

##### 3°) DUFOUR

- Concernant l'ouverture des voies sur l'avenue de l'Armée Leclerc, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU relative à ce secteur ne prévoit pas d'ouverture sur la voie afin de ne pas augmenter les flux de circulation dans ce secteur. Par ailleurs, la ville de Savigny-sur-Orge, personne publique associée à la procédure, s'y oppose comme cela a pu être mentionné lors d'une réunion de l'ensemble des Personnes Publiques Associées (compte-rendu disponible dans le dossier) ainsi que dans son avis officiel.

#### 4°) CLAIR VILLAGE

- Les terrains situés à l'angle du chemin de Charaintru et de la voie de Corbeil étaient jusqu'ici classés en zone AUH (permettant un aménagement d'ensemble au moins sur un tiers de la superficie de la zone). Ils ont été reclassés en zone N (naturelle). Aucune construction ne sera donc autorisée sur ce secteur. Un emplacement réservé a par ailleurs été inscrit au PLU à l'angle des deux voies dans l'éventualité de la transformation du chemin de Charaintru en voie carrossable. Rien ne sera décidé sans l'avis de la ville de Savigny.

#### 5°) BOILLEAU

- Les activités agricoles de production en contexte intra urbain et les micro fermes gérées par des associations sont des formes d'agriculture qui se développent, notamment en proche banlieue parisienne.
- La charte locale de l'environnement, signée en 2010, sera annexée au rapport de présentation du PLU au moment de l'approbation.
- La concertation avec les agriculteurs exploitants s'inscrit dans le cadre des réunions thématiques qui ont été réalisées au cours de la procédure d'élaboration du document. L'une d'entre elles portait, notamment sur l'agriculture. A cette occasion, les agriculteurs de la commune ont été conviés et ont, pour ceux qui étaient présents, pu participer aux débats. Cette réunion est rappelée au sein du bilan de la concertation tiré au moment de l'arrêt et présent dans le dossier d'enquête publique.
- Le classement des jardins familiaux en zone A est un choix de la Ville sur lequel la Chambre d'Agriculture et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement, personnes publiques associées à la démarche, n'ont pas émis de remarque. Il est donc maintenu.
- Le choix de classement en zone urbaine d'une partie du secteur des Petits Gravier et l'instauration d'emplacements réservés a été fait en fonction des avis émis lors de la concertation avec les habitants : l'objectif validé alors est de préserver des espaces verts publics, dans un secteur éloigné du centre-ville, et accorder une constructibilité faible afin de préserver le secteur pavillonnaire qui ne pourrait absorber une trop forte densification (stationnements et circulation).
- Au niveau de l'OAP d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Armée Leclerc, la zone UHc actuelle a été conservée et classée en zone UH. Les dents creuses de la zone A ont été reclassées en zone UHc en continuité de la zone UH existante. La constructibilité accordée dans cette zone servira de levier aux projets d'agriculture urbaine. Seuls des projets de constructions privilégiant une vocation agricole de proximité seront autorisés, comme le précise l'OAP du secteur.
- Les voies de circulation reliant les futurs projets de l'OAP de l'Armée Leclerc (agriculture urbaines et programmes de logements) à la zone d'activités ne déboucheront pas sur l'avenue afin d'éviter une augmentation du trafic routier. Les indications inscrites dans l'OAP sont des orientations qui ne figent pas l'implantation des futures voies ; elles seront étudiées et précisées lors du dépôt des projets.
- Une voie (correspondant à l'emplacement réservé n° 3) permettra de désenclaver la ZAE, de desservir le projet « Inventons La Métropole du Grand Paris » et d'accéder aux terrains agricoles.
- La profondeur de la zone UH est en partie dans le prolongement de la zone UHc existante. Actuellement les constructions dans la zone UHc sont autorisées dans une bande de 40 m à compter de l'alignement laissant peu de possibilités pour de nouvelles constructions. Cette disposition a été supprimée. Cependant, afin de contrôler la densification du secteur, les fonds de parcelles ont été classés en zone Agricole. Même si la superficie de la zone UHc a diminuée, la suppression de la bande de 40 mètres entraîne une augmentation de la constructibilité des terrains concernés.

- La hauteur en zone UHc correspond à un choix de transition des hauteurs entre les secteurs les plus denses et ceux pavillonnaires.
- La servitude de passage n'est pas une disposition que peut instituer le PLU. Le document indique cependant, au sein de l'OAP relative au secteur, qu'il est nécessaire de maintenir des voies pour accéder aux espaces agricoles.
- L'instauration d'une OAP sur le secteur vise à permettre la réalisation d'une opération d'ensemble. C'est un outil plus pertinent que le classement en zone AU (un tel classement est de plus discuté d'un point de vue juridique compte tenu de la présence de réseaux en limite de parcelle).

#### 6°) VINCI

- Le PLU exige une largeur minimale de 8 mètres pour toutes les futures voies de la commune. Il convient donc de maintenir cette largeur au niveau de l'emplacement réservé n°3.
- Le zonage présenté dans le dossier d'enquête publique permet de réaliser les infrastructures de voirie nécessaire à l'opération dans ce secteur de la commune. Il est donc maintenu en l'état.
- La proposition d'implanter des bassins de collecte et d'infiltration des eaux de ruissellement au niveau du secteur de l'Armée Leclerc sera intégrée dans les éléments de programme l'OAP.
- Les OAP donnent des orientations. Elles ne fixent pas les implantations des futures voiries et autres aménagements. Les voies d'accès préconisées dans l'OAP de l'Armée Leclerc ont vocation à desservir les futurs projets de constructions et d'agriculture urbaine depuis la ZAE.
- Le nombre de places de stationnement indiqué au sein du PLU est une norme fixée à partir des indications du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France avec lequel le PLU doit être compatible. Le taux doit ainsi être maintenu.
- L'incohérence entre les orientations rédigées et cartographiques de l'OAP du secteur de l'Armée Leclerc sera corrigée dans le dossier d'approbation.
- La Ville n'a pas souhaité accorder les mêmes droits à construire au niveau de la zone UHc et au sein de l'OAP réglementaire. Cette OAP constituant d'ailleurs un outil permettant d'adapter les dispositions du zonage et du règlement au niveau d'un secteur concerné par un projet spécifique d'ores et déjà défini.
- Il sera tout à fait possible d'inclure la parcelle G 213 dans un projet situé en zone UHc et la desservant. Les constructions devront toutefois y respecter les normes fixées au sein de la zone UH à laquelle elle appartient.

#### 7°) COLIN

- Limiter la hauteur des immeubles à R + 2 maxi sur tout le territoire : la diminution des hauteurs ne peut être que ponctuelle et motivée.

#### 8°) RIANT

- Concernant la limitation de la densification, les dispositions ont été prises dans le règlement dans les limites de la loi. Le PLU doit respecter plusieurs documents qui s'imposent à lui, dont le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, qui fixent des objectifs de densification et de production de logements.
- La prise en compte de l'incidence des nouvelles constructions sur la circulation sera réalisée dans le cadre des études préopérationnelles qui vont accompagner la définition plus précise du projet sur le secteur, des études d'impact permettront de préciser ces questions et de mettre en œuvre les aménagements nécessairement induits.
- La desserte en bus du secteur ne dépend pas de la volonté de la Ville. L'augmentation de la desserte se décide en fonction de l'augmentation des besoins.

- Les réserves foncières prévues pour la gare de la ligne 14 du métro sont situées au-delà du front urbain inscrit au Schéma Directeur de la Région Île-de-France, rendant actuellement impossible l'urbanisation du nord du territoire communal. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris, en cours d'élaboration, prévoit cette possibilité et permettra vraisemblablement de créer les réserves nécessaires. L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement, va lancer prochainement une consultation pour réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité d'une gare voyageurs à Morangis. Cette étude devrait débuter en 2020.
- Afin d'encourager l'émergence de projets d'agriculture urbaine et d'autres activités en lien avec la nature, il est nécessaire d'accorder des droits à construire comme leviers de projet. Au sein de l'OAP de l'Armée Leclerc il est ainsi spécifié que les projets de constructions doivent être associés à un projet d'agriculture.

#### 9°) SANTOS

- L'enquête publique a été annoncée par voie d'affichage sur l'ensemble des panneaux administratifs de la ville et sur son site internet depuis le mois de juin. Un avis a été publié sur deux journaux (Le Parisien et le Républicain) en juin et en juillet. De plus, le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site de la ville pendant toute la durée de l'enquête, du 10 juillet au 10 août, et une adresse mail spécifique a été mise à la disposition des personnes ne pouvant se déplacer en mairie.
- Le choix de classer le secteur les Sables en zone destinée à l'habitation a été décidé en fonction d'une étude réalisée par EUROPE ESSONNE et la CALPE qui préconisait de recentrer la Zone d'Activité Economique sur son cœur. Une requalification des voiries et des stationnements a permis une redynamisation du secteur. La création d'une gare est très attendue par les entrepreneurs.
- Une étude d'aménagement d'ensemble du secteur « Les Sables » démarre en septembre afin de décider d'un plan guide qui déterminera l'emplacement des espaces et équipements publics (voiries, écoles...).

#### 10°) DAHMANE

- La hauteur des bâtiments ne peut être réduite que ponctuellement compte tenu des objectifs des documents supra communaux, tel de le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, que le PLU doit respecter. Le règlement comprend cependant des dispositions permettant de limiter les constructions sur les petits terrains et de maintenir des espaces verts et de pleine terre au niveau de chaque zone.
- Les constructions sur le secteur « Les Sables » seront étalées dans le temps (deux phases sont d'ores et déjà prévues dans le PLU). Une étude pour l'aménagement d'ensemble du secteur a été lancée et débute en septembre afin de prendre en compte les besoins en équipements publics (voirie, écoles, réseaux...).
- L'augmentation des besoins entrainera l'augmentation de la desserte en transports en commun. Une étude sur l'opportunité et la faisabilité d'une gare voyageurs de la ligne 14 du Grand Paris Express à Morangis va être également lancée par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en 2020.
- Le PLU sera modifié afin de limiter les hauteurs des constructions à R+2+Combles sur la rue du Général Leclerc en zone UA, seulement du côté sud de la voie.

#### 11°) BRIAND

- Les zones UA autorisent une hauteur de 15 mètres depuis de nombreuses années. Dans la zone UA, au sud de la rue du Général Leclerc, la hauteur sera diminuée afin de préserver le secteur pavillonnaire.

- Le choix de classement en zone urbaine d'une partie du secteur des Petits Gravier et l'instauration d'emplacements réservés a été fait en fonction des avis émis lors de la concertation avec les habitants : l'objectif validé alors est de préserver des espaces verts publics, dans un secteur éloigné du centre-ville, et accorder une constructibilité faible afin de préserver le secteur pavillonnaire qui ne pourrait absorber une trop forte densification (stationnements et circulation).

## 12°) BEAUJIN

- La concertation avec les agriculteurs exploitants s'inscrit dans le cadre des réunions thématiques qui ont été réalisées au cours de la procédure d'élaboration du document. L'une d'entre elles portait, notamment sur l'agriculture. A cette occasion, les agriculteurs de la commune ont été conviés et ont, pour ceux qui étaient présents, pu participer aux débats. Cette réunion est rappelée au sein du bilan de la concertation tiré au moment de l'arrêt et présent dans le dossier d'enquête publique.
- Les OAP accompagnant l'aménagement des secteurs de projet de la commune situés à proximité des zones agricoles maintiennent des accès pour les engins agricoles en direction des terres cultivées afin d'éviter leur enclavement.
- Les activités agricoles de production en contexte intra urbain et les micro fermes gérées par des associations sont des forme d'agriculture qui se développent, notamment en proche banlieue parisienne.

## 13°) VERMILLET

- Concernant les infrastructures de transport, l'augmentation de la desserte en transport en commun est fonction de l'augmentation des besoins.
- Au niveau du secteur Charles de Gaulle, l'OAP donne des orientations de desserte. Cependant, les accès à un futur projet seront étudiés au moment de la définition plus précise du projet qui sera soumis à la Ville.
- Les orientation du secteur des Sables ont été présentées, discutées et validées au cours de la concertation : l'évolution du secteur et le taux de logements sociaux n'a pas été remis en question. Le taux de 80 % est donné sur la totalité de la production annuelle hors diffus, sur l'ensemble du territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable indique que ce taux sera pondéré en fonctions des secteurs. Les orientations précises du projet seront détaillées dans des études complémentaires qui débutent en septembre. Elles préciseront notamment la nature des espaces verts et des équipements publics qui seront réalisés.
- La révision du PLU a été prescrite en novembre 2015. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole, actuellement en cours d'élaboration, n'a pu être pris en compte dans le PLU
- L'OAP relative au secteur de l'Armée Leclerc stipule que l'ensemble des projets qui seront réalisés dans ce secteur devront permettre le développement de projets d'agriculture urbaine.
- Les réserves foncières prévues pour la gare de la ligne 14 du métro sont situées au-delà du front urbain inscrit au Schéma Directeur de la Région Île-de-France, rendant actuellement impossible l'urbanisation du nord du territoire communal. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris, en cours d'élaboration, prévoit cette possibilité et permettra vraisemblablement de créer les réserves nécessaires.  
L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement, va lancer prochainement une consultation pour réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité d'une gare voyageurs à Morangis. Cette étude devrait débuter en 2020.
- Le coefficient de biotope de la zone UA (dont le secteur UAa) sera complété à l'aide d'une obligation de pleine terre.

- L'évaluation environnementale a permis de prendre en compte les mesures compensatoires nécessaires dans le cadre de l'urbanisation des différents secteurs de projets, notamment par le maintien d'espaces de pleine terre limitant le ruissellement des eaux pluviales et le risque inondation.
- Un cahier de recommandation des plantations sera annexé au règlement du PLU. Ce document pourra évoluer et être complété à l'aide d'une simple modification du document.

#### 14°) VAGNEUX

- L'enquête publique a été annoncée par voie d'affichage sur l'ensemble des panneaux administratifs de la ville et sur son site internet depuis le mois de juin. Un avis a été publié sur deux journaux (Le Parisien et le Républicain) en juin et en juillet. De plus, le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site de la ville pendant toute la durée de l'enquête, du 10 juillet au 10 août, et une adresse mail spécifique a été mise à la disposition des personnes ne pouvant se déplacer en mairie.
- Les activités agricoles de production en contexte intra urbain et les micro fermes gérées par des associations sont des formes d'agriculture qui se développent, notamment en proche banlieue parisienne.
- Le front urbain inscrit au Schéma Directeur de la Région Île-de-France rend actuellement impossible l'urbanisation du nord du territoire communal.
- La Ville a choisi de maintenir un secteur en tissu mixte à dominante pavillonnaire plus dense afin de s'adapter au contexte urbain en mutation environnant : le secteur UHc est maintenu et limité dans le zonage.
- Une étude sur l'opportunité et la faisabilité d'une gare voyageurs de la ligne 14 du Grand Paris Express à Morangis va être également lancée par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en 2020.
- Le contenu légal d'un PLU ne permet pas au document de définir un plan de circulation.
- L'erreur de traçage, située du bout de la rue du Dr Jean Charcot, sera corrigée et le plan actualisé dans le dossier d'approbation.
- 

## **B – OBSERVATIONS DES PPA**

### A) MINISTERE DE LA CULTURE

*Avis favorable assorti d'observations : pas d'obligation de modification*

- L'article 2.1.2 du règlement sera complété afin de mentionner l'interdiction de l'installation d'une isolation par l'extérieure pour les bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La rédaction de l'article 2.9 des dispositions générales du PLU est reprise afin d'être clarifiée.
- Il n'est pas apporté de précision quant à l'intégration des panneaux solaires sur toits.
- Le coefficient de biotope ne remplace dans aucune zone les surfaces de pleine terre à l'exception de la zone UA qui correspond à un tissu urbain dense, où l'emprise au sol actuelle des constructions est souvent proche de 100%. Le coefficient de biotope de la zone UA (dont le secteur UAa) sera complété à l'aide d'une obligation de pleine terre.
- La Ville n'a pas choisi de réglementer les châssis de toit. De telles prescriptions ne semblent pas pertinentes en dehors des secteurs soumis à des prescriptions patrimoniales majeures.
- Le stationnement en zone N est nécessaire, pour le secteur Ns accueillant des activités sportives.

## B) APHP

*Avis favorable assorti d'observations : pas d'obligation de modification*

- La parcelle G 32 se situe dans un secteur où la Ville souhaite maintenir des espaces agricoles afin de limiter la consommation d'espaces naturels et diversifier les formes d'agriculture au sein du territoire. Elle est donc maintenue dans sa vocation actuelle.
- En concertation avec les habitants, il a été choisi de maintenir dans ce secteur de la Ville un espace vert en envisageant à terme son aménagement en espace vert public. La rédaction actuelle est donc maintenue.

## C) ARS

*Avis favorable assorti de réserves : il est nécessaire de lever les réserves*

- Concernant l'avis réservé relatif à la dérogation Loi Barnier, la Ville en prend note et assurera, dans la conduite future du projet, l'intégration au sein de la topographie du site et l'amélioration du contexte sanitaire du secteur (actuellement occupé par les gens du voyage).
- Le document sera complété du plan du réseau d'eau potable. Le rapport de présentation précisera dans ses justifications la capacité du réseau à alimenter les futures constructions en eau potable.
- L'état initial de l'environnement sera complété par :
  - o Une cartographie des captages alentours.
  - o Un rappel du fait que 64% des logements actuels sont susceptibles, de par leurs années de construction, de contenir du plomb ou de l'amiante et donc qu'un rappel doit être fait en ce sens à la population.
  - o Une cartographie de BruitParif, ainsi que le signalement de zones « calmes » à préserver ou développer.
- Les normes en matière d'implantation de bornes de recharges électriques et de stationnements vélos, notamment pour les équipements publics, relèvent du code de la construction. Les futurs projets devront s'y conformer.
- Un cahier de recommandation des plantations sera annexé au règlement du PLU. Ce document pourra évoluer et être complété à l'aide d'une simple modification du document.

## D) DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

*Avis défavorable suite à des réserves : il est tout de même préférable de lever les réserves*

- Projet de contournement Sud d'Orly / déviation de Paray-Vieille-Poste : une mention sera ajoutée à ce sujet au sein du PADD. Le périmètre de l'emplacement réservé communiqué par le Département sera ajouté aux emplacements réservés.
- OAP n° 1 av. Charles de Gaulle : tous les projets ayant un accès sur la RD ont toujours fait l'objet d'une demande d'avis auprès des services du département de la part de la Ville. Le projet a par ailleurs été communiqué et présenté aux services du Département dans le cadre des réunions des personnes publiques associées liées à la procédure d'élaboration du PLU.
- L'annexe du rapport de présentation consacré au diagnostic territorial sera actualisé à l'aide de la nouvelle carte 2017 du trafic routier.
- Les protections relatives aux Espaces Naturels et Sensibles de la commune sont maintenus entre la version actuellement en vigueur du PLU et la version présentée en enquête publique du PLU révisé.
- Concernant les continuités écologiques, la Ville n'a pas fait le choix de créer un secteur spécifique aux continuités écologiques. Cet enjeu est néanmoins intégré dans le zonage (notamment des zones N et A) et dans le contenu du règlement.

- Schéma directeur assainissement : le SDAGE 2016-2021 ayant été annulé par décision du tribunal administratif, le rapport de présentation sera modifié en mentionnant le SDAGE 2010-2015 qui est redevenu de rigueur.
- Gestion de l'assainissement : le dossier d'approbation sera actualisé sur le thème de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, en se basant sur les éléments du nouveau schéma directeur finalisé à l'échelle de l'ex-Communauté d'agglomération des Lacs de l'Essonne ainsi que sur les éléments produits par l'EPT. Le zonage d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) sera annexé au dossier d'approbation.
- La réglementation sur l'édification des clôtures sera revue afin d'y inclure des prescriptions qui favorisent le passage de la petite faune.
- Un cahier de recommandation des plantations sera annexé au règlement du PLU. Ce document pourra évoluer et être complété à l'aide d'une simple modification du document. Ce cahier s'appuiera sur le guide départemental relatif aux plantations dans les ENS.
- Le dossier du PLU sera complété en faisant référence aux schémas de planification régionaux relatifs à la gestion des déchets.
- L'état initial de l'environnement sera complété des éléments fournis dans le courrier relatif à l'avis du département sur les thèmes relatifs à l'air et au bruit ainsi qu'aux énergies (photovoltaïques et biomasse).

Toutes ces observations auraient pu faire l'objet de simples réserves dans le cadre d'un avis favorable. Elles ne paraissent pas suffisantes pour motiver un avis défavorable. La Ville estime lever par ses réponses l'ensemble de ces réserves.

#### E) DDT ESSONNE

*Avis favorable assorti de réserves : il est nécessaire de lever les réserves.*

- Concernant les logements aidés, la commune mobilise plusieurs outils destinés à traduire l'orientation validée au sein du PADD visant un rattrapage de son retard et un objectif de 25% de logements sociaux au sein du territoire à horizon 2025. Il s'agit :
  - o Des outils réglementaires spécifiques à des opérations d'ores et déjà validées qui permettront d'accueillir rapidement de nouveaux logements sociaux au sein du territoire (dont l'OAP réglementaire rue de l'Armée Leclerc).
  - o Des secteurs de mixité sociale (100% et 50%) sur plusieurs secteurs de renouvellement urbain dans un secteur actuellement en mutation avenue Charles de Gaulle.
  - o Des orientations programmatiques fixant des objectifs de production de logements sociaux dans les autres secteurs de mutation de la commune, avec des pourcentages variant entre 30 et 60% en fonction des secteurs et phases opérationnelles.
- En fonction de la taille des secteurs, des objectifs d'accueil de logements fixés et des obligations en matière de production de logements sociaux, un scénario prospectif présenté au sein des justifications du rapport de présentation montre que la commune pourra rattraper son retard en matière de logements sociaux. La Ville engage dès à présent, avec l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, les études opérationnelles nécessaires à la réalisation de ces projets.
- La commune mène depuis plusieurs années un travail continu avec les opérateurs afin de rattraper son retard. Elle a d'ailleurs, depuis le début de la présente révision du PLU, accompagné la réalisation de plusieurs opérations de logements sociaux. Elle vient également, au mois de septembre 2019, de confirmer la signature du groupe 3F pour l'acquisition de 27 logements existants situés 68-70 avenue Gabriel Péri. D'autres dossiers de demandes de financement de logements sociaux vont également être déposés avant la fin de l'année.
- Les justifications du rapport de présentation seront précisées au niveau des thématiques suivantes :

- justification de la consommation de terres agricoles de la zone de l'avenue de l'armée Leclerc (le PADD devra fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace)
- justification des mesures de compensation de la consommation des terres agricoles, notamment celle portant vers un changement de zonage des zones urbaines ou à urbaniser en zone naturelle ou agricole
- Le risque retrait-gonflement des sols sera mentionné dans le règlement des zones UH et UI.
- En zone UI, il est précisé dans le dossier d'approbation que l'implantation des activités est conditionné à leur compatibilité avec le voisinage.
- L'OHA s'inscrit dans un site qui est déjà occupé et approprié. Comme cela est précisé dans la demande dérogation à la loi Barnier, le site a justement été retenu puisqu'il permettra une meilleure intégration des futurs occupants.

#### F) ACADEMIE DE VERSAILLE (RAS)

#### G) CCI ESSEONNE

- L'erreur dans le rapport de présentation relatif au commerce de + de 300 m<sup>2</sup> interdit dans toutes les zones sera modifiée.
- Les justifications seront complétées par une mention relative au linéaire commercial.
- Le PAPAG sera mieux évoqué dans les différentes pièces du document.

#### H) CDPENAF

- Les orientations précises du projet seront détaillées dans des études complémentaires qui débutent en septembre. Elles préciseront notamment la nature des espaces verts et des équipements publics qui seront réalisés.
- Concernant la protection des espaces agricoles sur le long terme, des dispositions contraignantes ont été prises dans la promesse de vente signée entre la Ville et le bénéficiaire de l'Appel à Projet IMGPA afin d'assurer la pérennité du projet agricole. Des dispositions similaires pourront être exigées pour les futurs projets situés dans le périmètre de l'OAP de l'Armée Leclerc.
- Fonds de parcelles de la zone UHc actuelle classés en zone A dans l'OAP Armée Leclerc. La disposition limitant l'implantation des constructions dans une bande de 40 m à compter de l'alignement a été supprimée. La constructibilité des terrains a ainsi été augmentée. Le classement des fonds de parcelles en zone A permet de limiter la densification du secteur.
- Voie de circulation dans l'OAP de l'Armée Leclerc : leurs implantations exactes seront déterminées en fonction des futurs projets. L'OAP ne donne à ce stade que des orientations.
- La rédaction du document sera revue afin d'interdire, en zones N et A, les extensions et annexes d'habitations.

#### I) GRT Gaz

- Obligation de consultation de GRT gaz sera ajoutée dans les dispositions générales pour les zones concernées.

#### J) MINISTERE DES ARMEES

- L'adresse du service gestionnaire de la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles de Puiset-le-Marais sera vérifiée et corrigée si besoin.

K) DIRECTION DE LA SECURITE DE L'AVIATION CIVILE (RAS)

L) SIAAP (RAS)

M) SIAHVY

*Avis favorable assorti de réserves : il est nécessaire de lever les réserves.*

- Il sera précisé dans le rapport de présentation 1.5 que le SIAHVY ne dispose pas des compétences assainissement collectif et non collectif sur la commune, mais syndicale du fait de la présence d'un collecteur intercommunal.
- L'OAP sectorielle sera corrigée au niveau du paragraphe traitant des besoins en stationnement qui semble être en doublon.
- Il sera ajouté, pour toutes les zones, que les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseaux d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseaux des eaux usées.
- Un rappel sera inscrit dans le règlement sur l'obligation faites aux propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial de leurs obligations d'entretien, mais aussi de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres. Cette règle s'appliquant aux zones proches du ru du Bief.

N) SOCIETE DU GRAND PARIS

*Avis favorable avec observations.*

- La partie 1.4 du rapport de présentation, dans la section 2.1, sera complétée en intégrant les éléments du décret n°2016-1034 du 27 juillet 2016 sur la mise en compatibilité du PLU avec le réseau de transport public du grand paris afin de parfaire l'information du public.
- Le règlement de la zone UZ, article 2.4.2, sera complété par une réglementation spécifique au site du projet de SMR concernant la création de place de stationnement des vélos (1 place pour 10 employés).
- Le règlement de la zone A, article 2.3.1 portant sur le coefficient de biodiversité de 0,8 avec une végétalisation minimum de 60%, ne sera pas applicable pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris.
- Le règlement de la zone A, article 1.1.2 devra autoriser les ICPE (centrale à béton) dans le cadre du chantier du réseau de transport public du Grand Paris.

O) Savigny-sur-Orge

*Avis favorable assorti de réserves : il est nécessaire de lever les réserves.*

- Il n'est pas prévu, dans le cadre du PLU, de faire évoluer le sens de circulation de l'impasse Edgar Degas.

P) WISSOUS (RAS)

Q) CR IDF (RAS)

## R) CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- Le PLU n'a pas à produire un schéma de circulation des engins agricoles. Lors d'une réunion des Personnes Publiques Associées relative à l'élaboration du PLU, la Ville avait demandé que lui soit transmis un modèle lui permettant d'élaborer ce document. Le document n'a pas été transmis. Le dossier d'approbation du PLU est complété, dans la mesure des informations disponibles, d'informations relatives à la circulation des engins agricoles.
- La concertation avec les agriculteurs exploitants s'inscrit dans le cadre des réunions thématiques qui ont été réalisées au cours de la procédure d'élaboration du document. L'une d'entre elles portait, notamment sur l'agriculture. A cette occasion, les agriculteurs de la commune ont été conviés et ont, pour ceux qui étaient présents, pu participer aux débats. Cette réunion est rappelée au sein du bilan de la concertation tiré au moment de l'arrêt et présent dans le dossier d'enquête publique.

## C – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Concernant la hauteur des clôtures en zone UH, il s'agit d'une erreur.
- Concernant espèces végétales : un cahier de préconisation peut sera ajouté
- Passage petit faune : une mention sera ajoutée au règlement
- En zone UA, rue du général Leclerc, la hauteur maximale sera revue.