



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 15 septembre 2016
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du

PLAN LOCAL d'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	
1.	Notice complémentaire au rapport de présentation

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES	3
A. Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	5
B. Le document d'urbanisme en vigueur	5
C. L'objet du présent dossier de modification simplifiée	5
D. La procédure de modification simplifiée	6
1. Justification et contenu de la procédure	6
2. Le déroulement de la procédure	7
3. Le contenu du dossier de modification simplifiée	8
E. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	9
Partie 1 Présentation et justification des modifications	11
1. Modification de la pièce 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
2. Modification de la pièce 5.2. Dispositions applicables à la zone UAC	20
3. Modification de la pièce 6.2. Plan de zonage Sud	34
4. Modification de la pièce 6.3. Plan des éléments de patrimoine naturel et bâti à protéger	37
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	38
1. Consommation d'espaces de pleine terre	40
2. Incidences associées à la densité humaine	44

DISPOSITIONS GENERALES

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 dispose, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

A. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Ville de Morsang-sur-Orge

Madame le Maire : Marianne DURANTON

Square Alexandre Christophe BP4 91 390 MORSANG-SUR-ORGE

Téléphone : 01 69 25 39 00

Courriel : plu@ville-morsang.fr

B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la Ville de Morsang-sur-Orge a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 septembre 2016. Il s'applique à la totalité de son territoire communal.

A ce jour, ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution.

C. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier de modification simplifiée est motivé par la volonté affirmée par l'équipe municipale de mener un projet urbain cohérent pour revaloriser le marché et ses abords.

Dès le début de la mandature, le secteur du « Marché de la Forêt » est identifié par la nouvelle municipalité comme un secteur à enjeu fort pour le devenir de Morsang-sur-Orge, permettant d'imaginer la création d'une centralité commerciale et de logements autour d'une halle de marché rénovée.

Un périmètre d'études et de sursis à statuer est instauré sur ce secteur par délibération n°2021-43 du 22 juin 2021.

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée par Cœur d'Essonne Agglomération le 18 décembre 2019 est modifiée par délibération 21-202 du 16 décembre 2021 du Conseil Communautaire du CDEA portant approbation de l'avenant n°1 à la convention d'ORT, relatif à l'extension du périmètre.

Le PLU en vigueur ne permet pas de porter un projet urbain qualitatif.

La Ville souhaite donc engager une modification simplifiée de son PLU pour :

- harmoniser les règles d'urbanisme à l'intérieur du périmètre d'étude afin de permettre la réalisation d'un projet urbain cohérent pour créer une centralité attractive autour du marché ;
- définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettra la prise en compte du traitement des espaces publics et des abords du périmètre délimité.

D. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

- « Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques 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 » (article L. 153-31 CU).
- « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » article L. 153-31 CU).

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations limitées des pièces écrites et graphiques du règlement qui respectent les obligations définies ci-dessus, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification simplifiée** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de Morsang-sur-Orge.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur les communes concernées. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non.

Par décision en date du 1^{er} septembre 2022, la MRAe a répondu que « La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Morsang-sur-Orge, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale. »¹

¹ On trouvera en annexe au présent dossier la demande au cas par cas et la décision de la MRAe.

2. Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Délibération du Maire prescrivant la modification simplifiée.

2 – L'information du public préalable à la modification simplifiée

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage en Mairie du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

3 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

4 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

5 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- au préfet ;
- au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
- aux Personnes Publiques Associées.

2.1 LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition seront mises en œuvre dans le respect de la délibération de portée générale en date du 28 juin 2022 « fixant les modalités de mise à disposition du public dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU ». Elles seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

2.2 L'APPROBATION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

3. Le contenu du dossier de modification simplifiée

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée comporte les pièces suivantes :

- Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.
- **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :
 - de la pièce 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - de la pièce 5.2. Dispositions applicables à la zone UAC ;
 - de la pièce 6.2. Plan de zonage Sud ;
 - de la pièce 6.3. Plan des éléments de patrimoine naturel et bâti à protéger.

E. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L. 153-48

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Partie 1

Présentation et justification des modifications

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de la Ville de Morsang-sur-Orge dans le cadre de la présente modification simplifiée.

La Ville souhaite mettre en œuvre un projet urbain autour du marché comprenant la restructuration ou la création d'une halle de marché, d'une polarité commerciale de type centre-bourg et la création de logements. Ce projet s'inscrit pleinement dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment :

- **la volonté d'inverser la dynamique démographique et de développer l'offre commerciale (Axe 1) ;**
- **de privilégier la réalisation des nouveaux logements à proximité des transports, des commerces et des équipements et de renforcer la structure multipolaire en assurant la présence dans chaque quartier de commerces de proximité, de services et d'équipements (Axe 2).**

Le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation d'un tel projet. Il est nécessaire de modifier les pièces suivantes du PLU en vigueur :

- **pièce 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
- **pièce 5.2. Dispositions applicables à la zone UAC ;**
- **pièce 6.2. Plan de zonage Sud ;**
- **pièce 6.3. Plan des éléments de patrimoine naturel et bâti à protéger.**

La présente modification simplifiée envisage la création de deux secteurs de la zone UAC, correspondant à des polarités commerciales :

- **Un secteur UAC1 plus dense, créateur d'une centralité commerciale de quartier et à l'échelle de la ville, autour d'un nouveau marché couvert ;**
- **Un secteur UAC2, transition entre la nouvelle centralité et le tissu pavillonnaire.**

1. Modification de la pièce 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.1 LA JUSTIFICATION

Compte tenu des enjeux forts portés par le projet urbain autour du marché de la Forêt, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie afin de préciser :

- les objectifs plus qualitatifs qui doivent être respectés par les futurs aménageurs de ce secteur, en complément du règlement écrit et graphique ;
- les grands principes d'aménagement des espaces publics qui accompagneront les opérations sur les parcelles privées ;
- les principes de transition paysagère avec le tissu pavillonnaire voisin.

1.2 LES PIÈCES MODIFIÉES

Seules les pages de la pièce 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation ayant fait l'objet de modifications sont reprises ci-après.

Les modifications sont indiquées en rouge.

AVANT

■ Les Orientations d'aménagement et de programmation

Sur des secteurs à enjeux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des règles de composition qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer à la qualité urbaine souhaitée. Elles permettent également de définir le programme de l'opération.

5 OAP sont définies dont :

3 OAP géographiques :

1. La future station de tram-train et ses abords
2. Les abords de la route de Corbeil
3. La place de la Gribelette

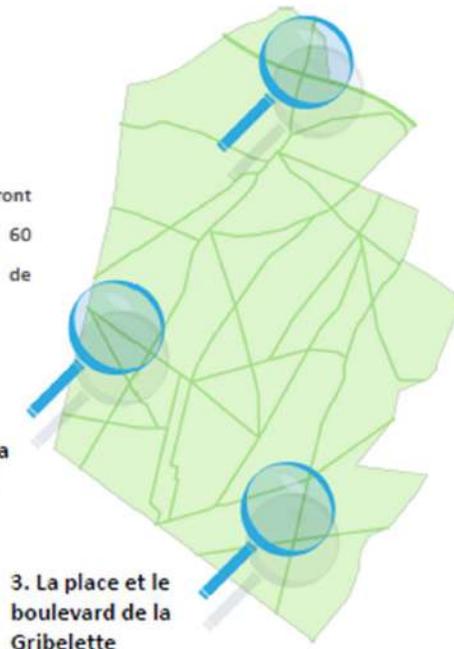
1. La future station de tram-train et ses abords

2 OAP thématiques :

1. Les circulations douces
2. La trame verte et bleue

Au sein de ces OAP, les projets devront respecter à minima une densité de 60 logements par hectare dont 30 % de logements sociaux.

2. Les abords de la route de Corbeil



3. La place et le boulevard de la Gribelette

AVANT



Les OAP géographiques

1. La future station de tram-train et ses abords
2. Les abords de la route de Corbeil
3. La place et le boulevard de la Gribette

APRES

Les Orientations d'aménagement et de programmation

Sur des secteurs à enjeux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des règles de composition qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer à la qualité urbaine souhaitée. Elles permettent également de définir le programme de l'opération.

6 OAP sont définies dont :

4 OAP géographiques :

1. La future station de tram-train et ses abords
2. Les abords de la route de Corbeil
3. La place de la Gribelette

4. Le Marché de la Forêt

2 OAP thématiques :

1. Les circulations douces
2. La trame verte et bleue

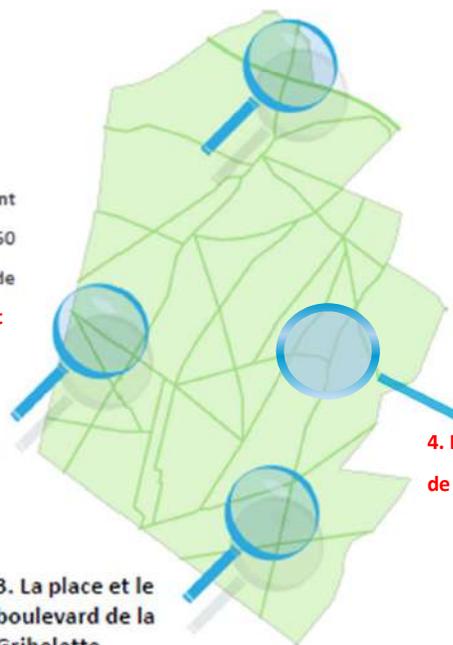
Au sein de ces OAP, les projets devront respecter à minima une densité de 60 logements par hectare dont 30 % de logements sociaux pour les OAP n°1 à 3 et 25% pour l'OAP n°4.

2. Les abords de la route de Corbeil

3. La place et le boulevard de la Gribelette

1. La future station de tram-train et ses abords

4. Le Marché de la Forêt



APRES



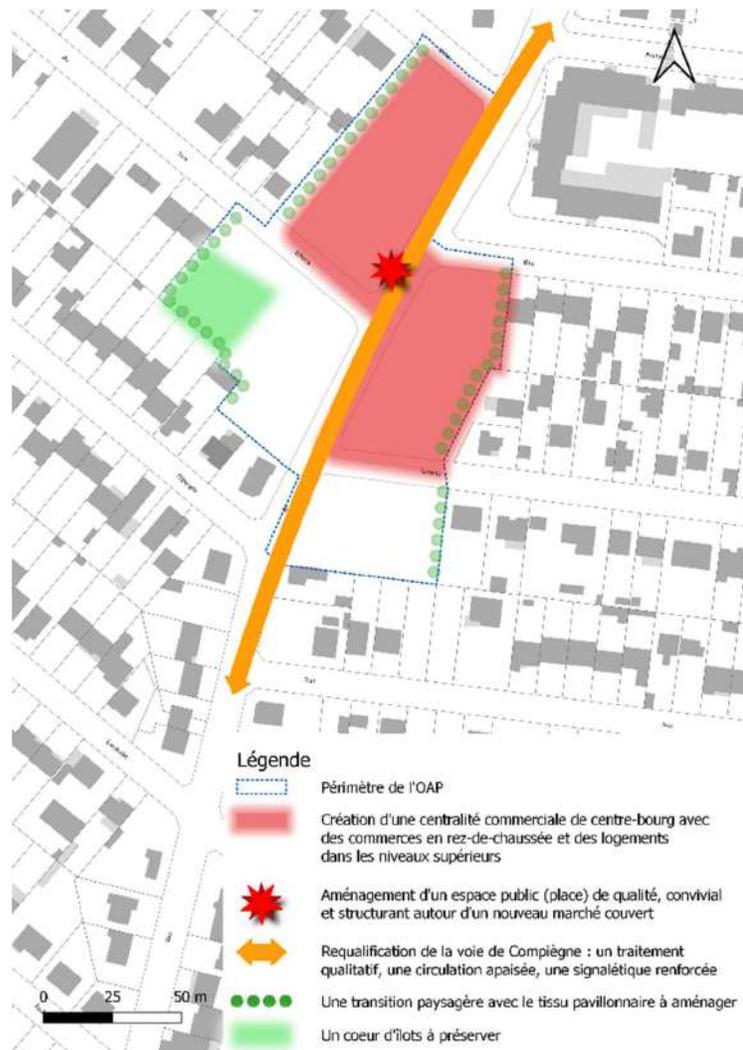
Les OAP géographiques

1. La future station de tram-train et ses abords
2. Les abords de la route de Corbeil
3. La place et le boulevard de la Gribette
4. Le Marché de la Forêt

APRES**4 Le Marché de la Forêt**

L'objectif est d'affirmer la centralité commerciale que constitue le Marché de la Forêt. Aujourd'hui perçue comme une polarité de quartier, les nouveaux aménagements doivent permettre de créer une véritable centralité de type centre-bourg en :

- reconstruisant une nouvelle halle de marché plus grande et plus fonctionnelle ;
- proposant une offre complémentaire de commerces ;
- développant de nouveaux logements ;
- offrant des espaces publics de qualité et des circulations apaisées ;
- conservant un nombre de stationnement adapté à la fréquentation du marché et des commerces avoisinants ;
- travaillant les transitions avec le tissu pavillonnaire voisin ;
- préservant le cœur d'îlots existant et réduisant l'artificialisation des sols existante.



2. Modification de la pièce 5.2. Dispositions applicables à la zone UAC

La mise en œuvre de ce futur projet nécessite également de revoir les prescriptions écrites du PLU, notamment la pièce 5.2. Dispositions applicables à la zone UAC, afin d'écrire un règlement adapté aux nouveaux secteurs de la zone UAC.

2.1 LA JUSTIFICATION

Dans le respect des objectifs du PADD, notamment l'objectif A de l'Axe 1 « Assurer la réponse aux besoins en logements » et le sous-objectif « Inverser la dynamique démographique et assurer un objectif d'évolution de la population », le règlement du PLU vise à favoriser la construction dans ce secteur stratégique pour la commune.

Les modifications apportées aux différents articles du règlement visent à répondre aux objectifs suivants :

Article 2	<ul style="list-style-type: none"> • promouvoir une mixité sociale à l'échelle du secteur de projet dans sa globalité en ayant des règles différenciées pour les deux sous-secteurs ; • imposer un pourcentage de logements sociaux plus faible (25% au lieu de 30%), mais pour des opérations plus petites (à partir de 20 logements et non plus 25) ; • autoriser la réalisation de deux sous-sols pour permettre le maintien ou la création d'espaces de pleine terre et répondre aux besoins en stationnement des résidents et des usagers des commerces et équipements du secteur.
Articles 7	<ul style="list-style-type: none"> • augmenter les distances par rapport aux limites séparatives afin de limiter les nuisances pour les voisins (visuelles, sonores, ensoleillement diminué, etc.) ; • favoriser le maintien d'espaces paysagers en limite de parcelle ; • assurer une transition douce avec le tissu pavillonnaire voisin en prévoyant des règles spécifiques pour les parcelles en limite de la zone UR2.
Article 9	<ul style="list-style-type: none"> • autoriser une emprise au sol plus forte dans le secteur UAC1 (80% au lieu de 60%) où la Ville souhaite créer une centralité de type centre-bourg. La nouvelle emprise au sol se rapproche des emprises au sol constatées dans les centre-villes ou centre-bourgs, tout en permettant le maintien d'espaces de pleine terre et d'espaces paysagers, objectif affirmé par la municipalité.
Article 10	<ul style="list-style-type: none"> • dans la même logique que précédemment la hauteur est majorée en UAC1 (15m au faitage contre 13m) ; • imposer des rez-de-chaussée aux normes et confortables pour permettre l'implantation de commerces et de bureaux dans de bonnes conditions (majoration d'1m en cas d'implantation de commerces, bureaux ou équipements dans les deux nouveaux sous-secteurs).

Article 11	<ul style="list-style-type: none">• Promouvoir un traitement architectural plus qualitatif en définissant des règles plus précises pour les toitures notamment et en encadrant les attiques ;• Assurer des logements confortables au dernier étage des constructions ;• Imposer des formes urbaines qualitatives répondant au souhait de la commune de créer une centralité à l'échelle de la commune sur ce secteur.
Article 13	<ul style="list-style-type: none">• La recherche d'une certaine densité permettant la création d'une centralité ne doit pas se faire au détriment des objectifs environnementaux forts défendus par la municipalité.• Ainsi, dans le sous-secteur UAC1 comme dans le sous-secteur UAC2, sont imposées des surfaces éco-aménageables et des surfaces de pleine terre afin :<ul style="list-style-type: none">- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;- de lutter contre les îlots de chaleur urbains ;- de garantir un cadre de vie préservé.

2.2 LES PIÈCES MODIFIÉES

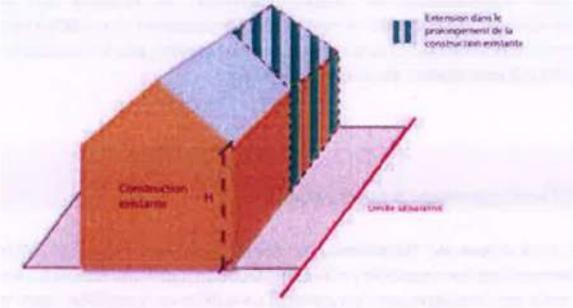
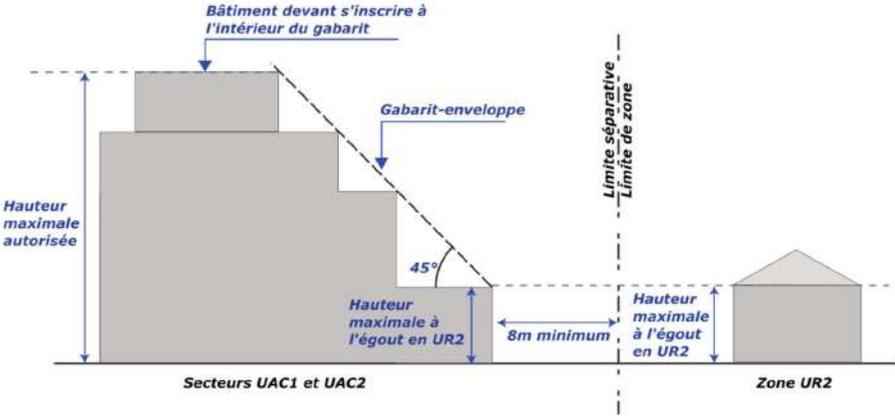
Seules les pages de la pièce 5.2. Dispositions applicables à la zone UAC ayant fait l'objet de modifications sont reprises ci-après.

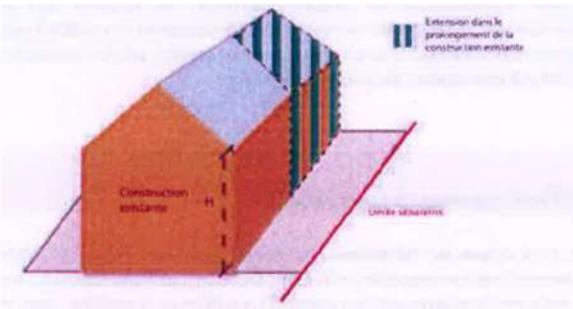
Les modifications sont indiquées en rouge.

AVANT	APRES
<p>Chapeau de la zone</p> <p>La zone UAC correspond à des secteurs de polarités commerciales.</p> <p>L'objectif pour ces secteurs est de conserver la diversité des fonctions, de maintenir le commerce de proximité.</p>	<p>Chapeau de la zone</p> <p>La zone UAC correspond à des secteurs de polarités commerciales. <i>La zone UAC comprend deux secteurs, UAC1 et UAC2, qui correspondent au périmètre du projet urbain du Marché de la Forêt.</i></p> <p>L'objectif pour ces secteurs est de conserver la diversité des fonctions, de maintenir le commerce de proximité.</p>
<p>Article U2-UAC</p> <p>2-1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ; - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ; - que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. <p>2-2 Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.</p> <p>2-3 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de surface de plancher.</p> <p>2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.</p> <p>2-5 En application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 25 logements, 30% au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.</p>	<p>Article U2-UAC</p> <p>2-1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ; - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ; - que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. <p>2-2 Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.</p> <p>2-3 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de surface de plancher.</p> <p>2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.</p> <p>2-5 <i>Dans l'ensemble de la zone UAC, à l'exception des secteurs UAC1 et UAC2, en application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour toute opération</i></p>

AVANT	APRES
<p>2-6 Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères.</p> <p>2-7 Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul niveau de sous-sol.</p> <p>2-8 Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination consistant à transformer des locaux à vocation de commerces, d'artisanat ou de bureaux en logements est interdit ; - La création de logements en rez-de-chaussée sur rue est interdit. 	<p>comprenant au moins 25 logements, 30% au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.</p> <p>2-6 <i>Dans le secteur UAC1 uniquement, en application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 20 logements, 25% au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.</i></p> <p>2-7 Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères.</p> <p>2-8 <i>Dans l'ensemble de la zone UAC, à l'exception des secteurs UAC1 et UAC2, les constructions ne peuvent comporter qu'un seul niveau de sous-sol.</i></p> <p>2-9 Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination consistant à transformer des locaux à vocation de commerces, d'artisanat ou de bureaux en logements est interdit ; - La création de logements en rez-de-chaussée sur rue est interdit.
<p>Article U7-UAC</p> <p>7-1 Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p>	<p>Article U7-UAC</p> <p>7-1 Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain.</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UAC, à l'exception des secteurs UAC1 et UAC2, en cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</i></p>

AVANT	APRES
<p>Cette distance est portée au minimum à 4 mètres en vis-à-vis des façades ou partie de façade comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> <p>Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec les zones UR (1 à 4) les constructions s'implantent obligatoirement en retrait de cette limite, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur de la façade augmentée de 2 mètres ($L=H+2$) avec un minimum de 8 mètres.</p> <p>7-2 Règles particulières</p> <p>7-2-1 Les constructions annexes</p> <p>Les constructions annexes de moins de 6m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.</p> <p>Les constructions de 6m² et de moins de 15m² devront s'implanter en retrait à au moins 1 mètre des limites séparatives.</p> <p>7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.</p> <p>7-2-4 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.</p>	<p>Cette distance est portée au minimum à 4 mètres en vis-à-vis des façades ou partie de façade comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UAC, à l'exception des secteurs UAC1 et UAC2, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec les zones UR (1 à 4) les constructions s'implantent obligatoirement en retrait de cette limite, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur de la façade augmentée de 2 mètres ($L=H+2$) avec un minimum de 8 mètres.</i></p> <p><i>Dans les secteurs UAC1 et UAC2 uniquement, en cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 6 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</i></p> <p><i>Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou partie de façade comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</i></p> <p><i>Dans les secteurs UAC1 et UAC2 uniquement, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UR2, les constructions doivent s'implanter à la fois :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>en retrait de 8m minimum par rapport à ladite limite ;</i> - <i>et dans le respect d'un gabarit enveloppe formé par une verticale sur ce retrait d'une hauteur correspondant à la hauteur à l'égout autorisée en zone UR2 et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en UAC1 et UAC2.</i>

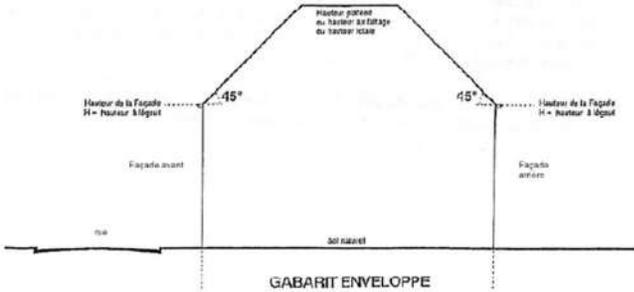
AVANT	APRES
<p data-bbox="548 267 632 289">AVANT</p>  <p data-bbox="128 643 1052 699">7-2-5 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p>	<p data-bbox="1350 318 1875 339">Secteurs UAC1 et UAC2 - Transition avec la zone UR2</p>  <p data-bbox="1073 852 1331 878">7-2 Règles particulières</p> <p data-bbox="1073 901 1425 927">7-2-1 Les constructions annexes</p> <p data-bbox="1073 950 1997 1040">Les constructions annexes de moins de 6m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.</p> <p data-bbox="1073 1063 1997 1122">Les constructions de 6m² et de moins de 15m² devront s'implanter en retrait à au moins 1 mètre des limites séparatives.</p> <p data-bbox="1073 1144 1997 1203">7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p data-bbox="1073 1226 1997 1284">7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.</p>

AVANT	APRES
	<p>7-2-4 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.</p>  <p>7-2-5 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p>
<p>Article U9-UAC</p> <p>9-1 L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain.</p> <p>9-2 L'emprise au sol des bâtiments annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder 8% de la surface du terrain.</p>	<p>Article U9-UAC</p> <p>9-1 Dispositions applicables à la zone UAC, à l'exception des secteurs UAC1 et UAC2 :</p> <p>9-1-1 L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain.</p> <p>9-1-2 L'emprise au sol des bâtiments annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder 8% de la surface du terrain.</p> <p>9-2 Dans le secteur UAC1 uniquement, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.</p> <p>9-3 Dans le secteur UAC2 uniquement, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain.</p>

AVANT	APRES
<p>Article U10-UAC</p> <p>10-1 Règles générales</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+2+Combles ou R+2+Attique</p> <p>10-2 Règles particulières</p> <p>Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 10-1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.</p>	<p>Article U10-UAC</p> <p>10-1 Dispositions applicables en UAC, ainsi que dans le secteur UAC2 uniquement :</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+2+Combles ou R+2+Attique</p> <div data-bbox="1102 535 1942 998" data-label="Diagram"> </div> <p>10-2 Dispositions applicables dans le secteur UAC1 uniquement :</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+3+Combles ou R+3+Attique</p>

AVANT	APRES
	<p>10-3 Règles particulières</p> <p>10-3-1 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées aux 10-1 et 10-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>10-3-2 Dans les secteurs UAC1 et UAC2 uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dispositions fixées aux 10-1 et 10-2 peuvent être majorées d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné aux commerces, bureaux ou constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et s'il a une hauteur minimale de 3,50 mètres de dalle à dalle.

AVANT	APRES
<p>Article 11 - UAC</p> <p>Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.</p> <p>11-1 Composition générale et volumétrie des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les toitures <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.</p> <p>Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.</p> <p>Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 11 - UAC</p> <p>Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.</p> <p>11-1 Composition générale et volumétrie des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gabarit enveloppe <p><i>Dans les secteurs UAC1 et UAC2 uniquement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique à 45° se développant à partir de l'égout et jusqu'à la hauteur plafond ;</i> - <i>Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain ;</i> - <i>En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 45° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit ;</i> - <i>Les toitures à pentes doivent présenter un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45°.</i>

AVANT	APRES
	 <p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les attiques <p><i>Dans les secteurs UAC1 et UAC2 uniquement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ; - un seul niveau en attique est autorisé par construction ; - l'emprise de l'attique doit être au plus égale à 40% de la surface de l'étage inférieur. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les toitures <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.</p> <p>Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.</p> <p>Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.</p> <p><i>Dans les secteurs UAC1 et UAC2 uniquement, les toitures terrasses sont interdites, y compris en attique.</i></p> <p>[...]</p> </p>

AVANT	APRES
<p>Article U13-UAC</p> <p>13-1 Analyse paysagère du site</p> <p>Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.</p> <p>Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>13-2 Dispositions générales</p> <p>13-2-1 Les espaces libres</p> <p>Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations devront être plantés et paysagés.</p> <p>Un arbre est imposé pour 200m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.</p> <p>13-2-2 Aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces perméables.</p> <p>13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics</p> <p>Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.</p>	<p>Article U13-UAC</p> <p>13-1 Analyse paysagère du site</p> <p>Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.</p> <p>Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>13-2 Dispositions générales</p> <p>13-2-1 Les espaces libres</p> <p>Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations devront être plantés et paysagés.</p> <p>Un arbre est imposé pour 200m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.</p> <p>13-2-2 Aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces perméables.</p> <p>13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics</p> <p>Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.</p>

AVANT	APRES
<p>13-2-4 Essences végétales</p> <p>Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).</p> <p>13-3 Eléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200m² de terrain identifié en espace vert protégé.</p>	<p>13-2-4 Essences végétales</p> <p>Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).</p> <p>13-3 Eléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200m² de terrain identifié en espace vert protégé.</p> <p>13-4 Dans les secteurs UAC1 et UAC2 uniquement, un coefficient de surface éco-aménageable est imposé.</p> <p><i>La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :</i></p> <p>Surface éco-aménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...+(surface de type N x coefficient N)</p>

AVANT	APRES														
	<p data-bbox="1073 305 1860 329"><i>Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :</i></p> <table border="1" data-bbox="1113 337 1976 1016"> <thead> <tr> <th data-bbox="1113 337 1801 418"><i>Types de surface</i></th> <th data-bbox="1801 337 1976 418"><i>Coefficients de pondération</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1113 418 1801 532"><i>Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)</i></td> <td data-bbox="1801 418 1976 532"><i>0,3</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1113 532 1801 646"><i>Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm</i></td> <td data-bbox="1801 532 1976 646"><i>0,3</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1113 646 1801 703"><i>Mur végétalisé</i></td> <td data-bbox="1801 646 1976 703"><i>0,3</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1113 703 1801 816"><i>Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)</i></td> <td data-bbox="1801 703 1976 816"><i>0,5</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1113 816 1801 930"><i>Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm</i></td> <td data-bbox="1801 816 1976 930"><i>0,8</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1113 930 1801 1016"><i>Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</i></td> <td data-bbox="1801 930 1976 1016"><i>1</i></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1073 1040 1997 1130"><i>En UAC1 uniquement, les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 10% de la surface de la parcelle. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins de 5% de la surface de la parcelle.</i></p> <p data-bbox="1073 1154 1997 1243"><i>En UAC2 uniquement, les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.</i></p>	<i>Types de surface</i>	<i>Coefficients de pondération</i>	<i>Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)</i>	<i>0,3</i>	<i>Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm</i>	<i>0,3</i>	<i>Mur végétalisé</i>	<i>0,3</i>	<i>Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)</i>	<i>0,5</i>	<i>Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm</i>	<i>0,8</i>	<i>Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</i>	<i>1</i>
<i>Types de surface</i>	<i>Coefficients de pondération</i>														
<i>Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)</i>	<i>0,3</i>														
<i>Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm</i>	<i>0,3</i>														
<i>Mur végétalisé</i>	<i>0,3</i>														
<i>Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)</i>	<i>0,5</i>														
<i>Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm</i>	<i>0,8</i>														
<i>Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</i>	<i>1</i>														

3. Modification de la pièce 6.2. Plan de zonage Sud

La mise en œuvre de ce futur projet nécessite de revoir les documents graphiques du PLU.

3.1 LA JUSTIFICATION

Le marché couvert, ainsi que son parking aérien, sont aujourd'hui classés en zone UE, correspondant aux différents équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, sportifs, etc. Les dispositions réglementaires de la zone UE sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et permettent de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

Néanmoins, la zone UE ne permet pas la création de logements, à l'exception des habitations strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

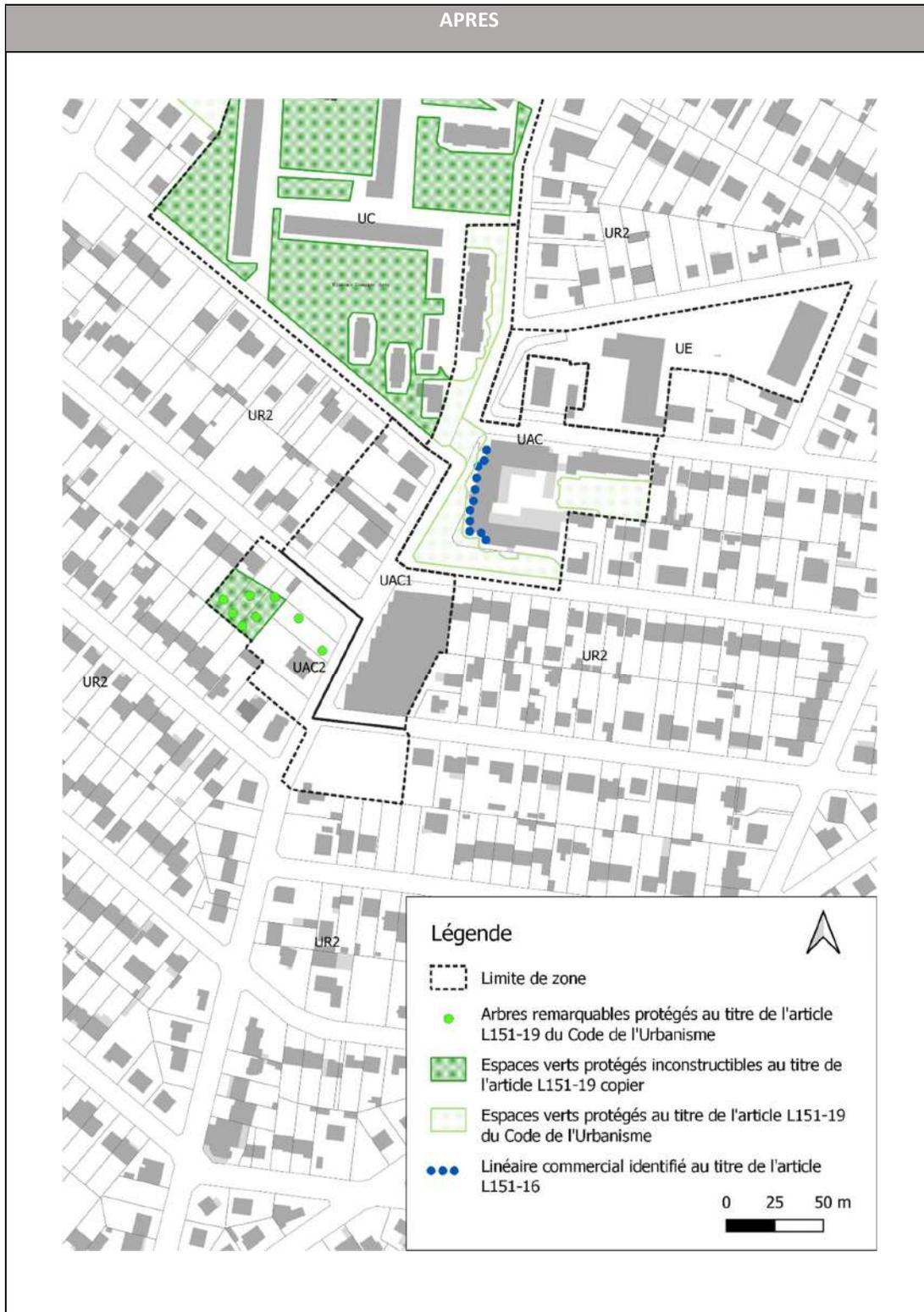
Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage afin de permettre la création d'une zone mixte comprenant à la fois une halle de marché, mais également d'autres commerces complémentaires et des logements, créatrice de centralité.

Une telle zone existe déjà dans le PLU, il s'agit de la zone UAC, correspondant à des secteurs de polarités commerciales. L'objectif de cette zone est de conserver la diversité des fonctions, de maintenir le commerce de proximité.

Compte tenu de la spécificité du secteur du Marché de la Forêt et de l'enjeu fort de création d'une centralité de type centre-bourg, il est proposé la création de deux sous-secteurs spécifiques de la zone UAC :

- un secteur UAC1 plus dense, créateur d'une centralité commerciale de quartier et à l'échelle de la ville, autour d'un nouveau marché couvert ;
- un secteur UAC2, transition entre la nouvelle centralité et le tissu pavillonnaire.

En outre, la modification simplifiée identifie également sur le plan de zonage plusieurs arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'un espace vert protégé inconstructible au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette mesure vise à conserver les espaces de respiration et végétalisés existants dans un secteur aujourd'hui fortement imperméabilisés (marché couvert et parking).



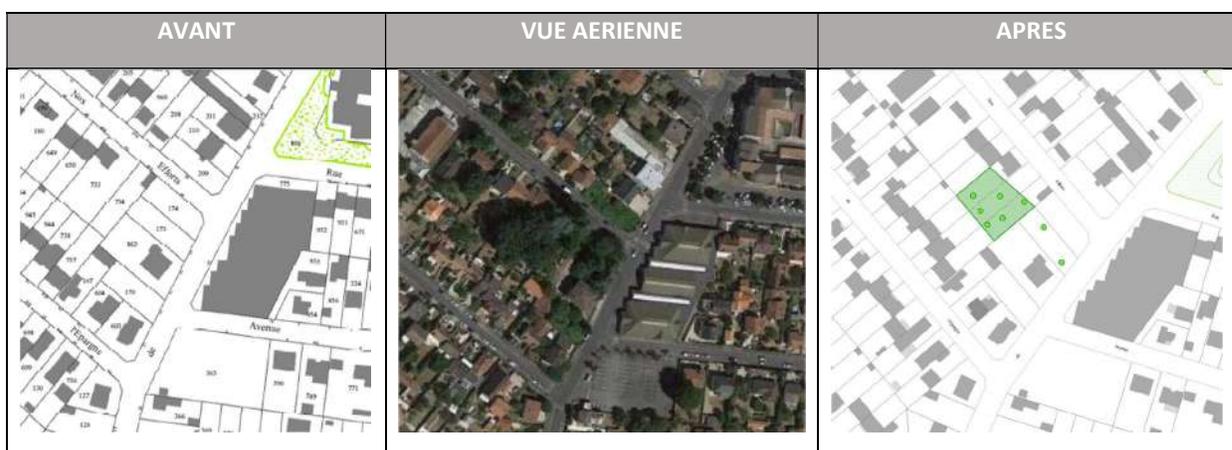
4. Modification de la pièce 6.3. Plan des éléments de patrimoine naturel et bâti à protéger

4.1 LA JUSTIFICATION

Huit arbres remarquables ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'un espace vert protégé inconstructible au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette mesure témoigne de la volonté affirmée de la municipalité de préserver les espaces de respiration existants, ainsi que les sujets les plus remarquables.

4.2 LA PIECE MODIFIEE



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU en vigueur de la Ville de Morsang-sur-Orge dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Rappelons que les évolutions apportées au dossier de PLU par la présente modification simplifiée sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées.

1. Consommation d'espaces de pleine terre

Dans un contexte de densification d'espaces urbanisés, la question de la consommation foncière nécessite un arbitrage entre deux impératifs potentiellement antagonistes :

- La nécessité de répondre aux besoins de la population – dans le cas présent, en termes d'offre de logements et commerces – dans le tissu bâti déjà constitué, afin d'éviter par ailleurs l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La préservation autant que possible des sols de pleine terre en ville, qui remplissent des fonctions environnementales et sociales variées (habitats pour la biodiversité, infiltration des eaux de pluie, confort thermique en période estivale, esthétique et qualité du cadre de vie, activités de loisirs, bien-être et santé liés à la présence de nature...).

A l'occasion de la présente procédure de modification simplifiée du PLU, les pièces suivantes sont modifiées à la marge :

- La pièce 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation avec la création d'une OAP sur le secteur de projet. Cette OAP prévoit notamment la préservation d'un cœur d'îlot aujourd'hui fortement boisé et l'aménagement d'une transition paysagère avec le tissu pavillonnaire voisin ;
- La pièce 5.2. Dispositions applicables à la zone UAC : les évolutions apportées pour le secteur UAC1 autorisent une densité plus marquée en augmentant la hauteur autorisée (d'un étage uniquement) et l'emprise au sol (de 60% à 80%). Il convient néanmoins de noter que les parcelles du marché et du parking sont, à l'heure actuelle, fortement imperméabilisées. Le règlement modifié ne permettra plus une telle imperméabilisation des sols. La modification simplifiée introduit, en effet, un certain nombre de prescriptions environnementales vertueuses : surface éco-aménageable et pleine terre obligatoire ;
- Les pièces 6.2. Plan de zonage Sud et 6.3. Plan des éléments de patrimoine naturel et bâti à protéger : sur ces deux pièces du règlement graphique, sont désormais protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme huit arbres remarquables et un cœur d'îlot.

L'incidence de ces modifications, à l'échelle du périmètre concerné, doit s'évaluer par rapport à l'existant, mais aussi en comparant ce que permet théoriquement le PLU en vigueur et ce qu'il permettra après la modification simplifiée. On rappellera que dans l'analyse suivante, les hypothèses

prises en termes de construction sont « maximales » (utilisation de l'entièreté des droits à construire ouverts par le PLU), mais que dans les faits ces droits à construire ne sont pas nécessairement atteints.

Nb : une parcelle (208) est en zone UR2 (quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire), mais ne sera pas traitée à part ci-dessous pour des questions de lisibilité du raisonnement. Pour mémoire, l'emprise au sol y est limitée à 30% + 8% pour les annexes (garages, dépendances...).

Emprises bâties			
Sous-secteur et zonage actuel et futur	Superficie	Emprise maximale des constructions (PLU actuel)	Emprise maximale des constructions (après modification simplifiée)
Marché (UE => UAC1)	3 380 m ²	Non réglementé : 3 380 m ²	80% : 2 700 m ²
Parking (UAC => UAC2)	2 220 m ²	60% : 1 330 m ² +8% (annexes) : 180 m ²	60% : 1 330 m ²
Pavillonnaire 1 (UAC => UAC1)	4 160 m ²	60% : 2 500 m ² +8% (annexes) : 330 m ²	80% : 3 330 m ²
Pavillonnaire 2 (UAC => UAC2)	4 050 m ²	60% : 2 430 m ² +8% (annexes) : 320 m ²	60% : 2 430 m ²
TOTAL	13 810 m²	9 640 m² (hors annexes) 10 470 m² (avec annexes*)	9 790 m²

**Les annexes pouvant correspondre à des garages ou dépendances, il s'agit bien le cas échéant d'artificialisation des sols.*



Pleine terre et végétalisation				
Sous-secteur et zonage actuel et futur	Superficie	Existant (photo interprétation)	Emprise minimale exigée (PLU actuel)	Emprise minimale exigée (après modification simplifiée)
Marché (UE => UAC1)	3 380 m ²	-	Non réglementé	5% : 170 m ² +5% éco-aménageable : 170 m ²
Parking (UAC => UAC2)	2 220 m ²	-	Pas d'emprise minimale*	20% : 440 m ² +10% éco-aménageable : 220 m ²
Pavillonnaire 1 (UAC => UAC1)	4 160 m ²	1 490 m ²		5% : 210 m ² +5% éco-aménageable : 210 m ²
Pavillonnaire 2 (UAC => UAC2)	4 050 m ²	2 740 m ²		20% : 810 m ² +10% éco-aménageable : 410 m ²
TOTAL	13 810 m ²	4 230 m ²	Selon espaces bâtis, voiries et stationnements	1 630 m ² Total surfaces éco-aménageable : 2 640 m ²

**Le PLU en vigueur précise que « les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations devront être plantés et paysagés ». Toutefois, outre le fait que cette formulation ne permet pas de garantir une surface minimale non destinée à ces vocations, la nature des plantations n'est pas précisée et peut ne pas correspondre à une définition courante de la pleine terre. Cette règle est maintenue dans les nouvelles sous-zones.*



La présente modification simplifiée a été élaborée avec le soin de préserver les éléments du patrimoine naturel remarquable présent dans le secteur et d'améliorer la situation par rapport à l'existant en limitant l'imperméabilisation des sols.

Ses incidences sont à nuancer :

- Par rapport à la situation présente, le PLU modifié autorise une réduction des espaces de pleine terre stricte à hauteur de 2600 m² sur l'ensemble du secteur. Toutefois, cela correspond à l'hypothèse où le futur projet de centralité ne répondrait qu'aux exigences réglementaires minimales en la matière.
- Par rapport au PLU actuellement en vigueur, l'emprise maximale totale des bâtiments reste inchangée, voire est diminuée si l'on prend en compte les possibilités d'annexes. Une surface minimale de pleine terre est garantie (non imposée jusqu'à présent), à laquelle s'ajoutent une protection d'un cœur d'îlot et d'arbres remarquables, ainsi que des obligations supplémentaires en matière de surfaces éco-aménageables.

En conclusion, et au vu de la superficie limitée du périmètre concerné par la modification simplifiée, cette dernière peut être considérée comme ayant une incidence négligeable sur l'artificialisation des sols et les enjeux environnementaux associés.

2. Incidences associées à la densité humaine

La modification simplifiée visant à permettre la constitution d'une centralité urbaine, accueillant de nouveaux commerces et logements, elle entraîne nécessairement des besoins supplémentaires en termes de consommations de ressources et de productions de déchets divers. Ceux-ci sont estimés ci-après de façon approximative, sur la base d'une création de 150 logements (estimation EPFIF) et d'une taille des ménages de 2,49 personnes par logements (données INSEE 2018), soit environ 370 nouveaux habitants à l'échelle du secteur concerné.

Cela correspond à une augmentation de la population de 1,8% (par rapport aux données INSEE pour 2018) : on peut donc estimer grossièrement que chacun des paramètres suivants sera majoré dans une proportion plus ou moins équivalente à ce pourcentage.

Thématique environnementale	Moyenne actuelle par habitant (source et année de référence)	Incidence théorique de la modification simplifiée (toute chose égale par ailleurs)	Niveau communal
Consommation d'eau potable	41 m ³ /an (PLU, 2013)	15 300 m ³ /an	872 000 m ³ /an
Evacuation d'eaux usées	<i>Information non disponible</i>	<i>Information non disponible</i>	<i>Information non disponible</i>
Consommation d'énergie finale	13 MWh/an (ENERGIF, 2018)	4,8 GWh/an	276 GWh/an
Emissions de GES	2,5 teq CO ₂ /an (ENERGIF, 2018)	0,93 kteq/an	51,7 kteq/an
Emission de polluants atmosphériques	<i>Information non disponible</i>	<i>Information non disponible</i>	<i>Information non disponible</i>
Production de déchets	538 kg de DMA /an (Cœur d'Essonne Agglomération, 2017)	199 t/an	<i>Information non disponible</i>

Si ces incidences théoriques ne doivent pas être ignorées, plusieurs éléments permettent de les relativiser.

- D'une part, certains volets environnementaux (consommation d'énergie, émissions de polluants...), lorsqu'ils sont liés au bâti résidentiel, sont fortement dépendants de l'époque de construction. Les normes en vigueur pour les bâtiments neufs permettent donc de considérer sans difficulté que les projets futurs seront moins impactants dans leur exploitation que leur moyenne actuelle.
- D'autre part, ces moyennes sont élaborées à l'échelle communale (voire intercommunale) en intégrant les incidences de tous les secteurs d'activités, y compris ceux ne relevant pas du résidentiel.
- Enfin, les incidences liées à l'accueil de nouveaux habitants ne doivent pas être regardées à l'aune du seul territoire directement concerné : les futurs occupants des logements permis par la modification simplifiée, si celle-ci n'était pas réalisée, produiraient les mêmes consommations et émissions sur d'autres territoires.

Ainsi, malgré les incidences négatives nettes à l'échelle de Morsang-sur-Orge de cette modification simplifiée, l'évolution du PLU va dans le sens d'une optimisation des espaces bâtis existants et d'une meilleure maîtrise des effets imputables à la croissance démographique de la population.