

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification n°2

1 – Rapport de présentation

Département de l'Essonne



Commune de
**Morigny
Champigny**

5 rue de la mairie
91150 MORIGNY-CHAMPIGNY
Tel : 01.64.94.39.09
Fax : 01.64.94.76.75

Document de projet

S O M M A I R E

Partie 1 : Rappels généraux sur la commune

1	Cadrage général	3
2	Caractéristiques démographiques et socio-économiques	5
3	Caractéristiques environnementales et risques	12

Partie 2 : Une procédure de modification

1	Fondements de la procédure de modification	16
---	--	----

Partie 3 : Les objets de la modification

1	Les objectifs	19
2	Les modifications apportées	20

Partie 4 : Incidences de la modification

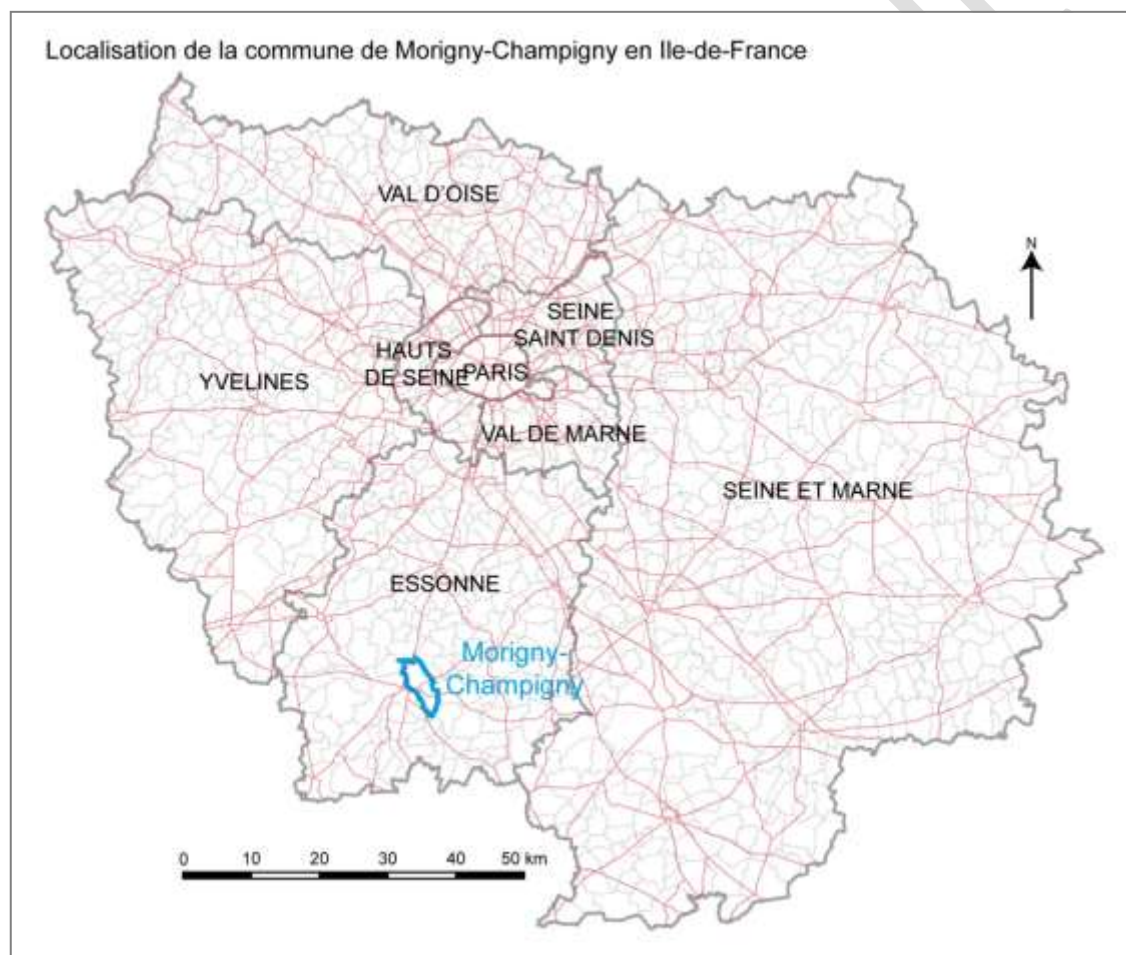
1	Compatibilité et respect du cadre législatif	29
2	Impacts de la modification	30

I - RAPPELS GENERAUX SUR LA COMMUNE

I.1 – Cadrage général

Situation et Occupation du sol

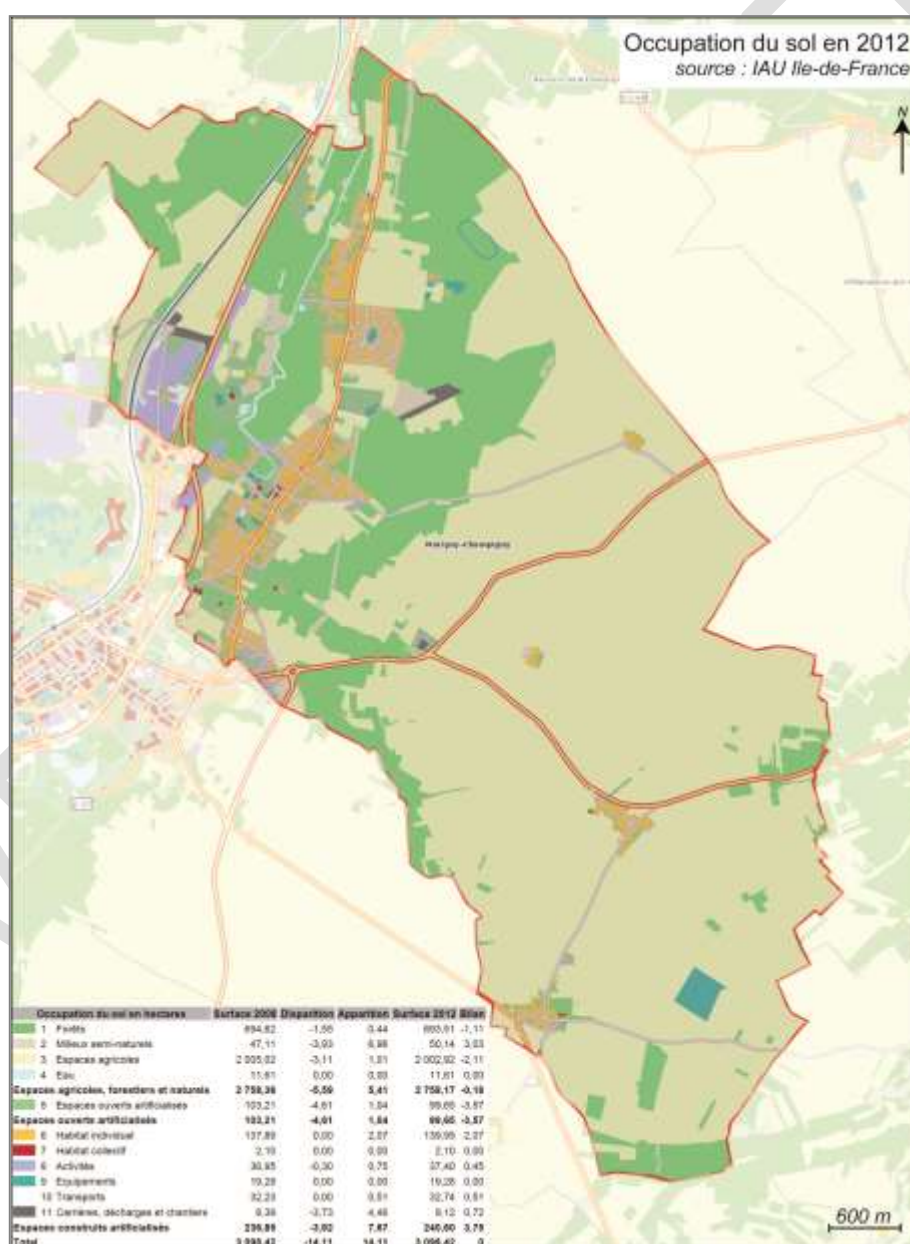
1. Situation générale



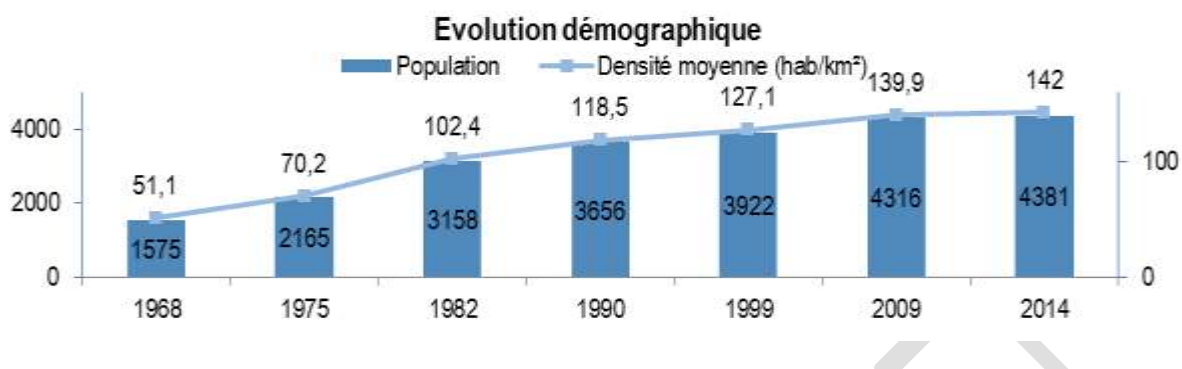
2. Occupation du sol en 2012

Surface	Nombre d'hectares (en 2012)	Répartition
Espaces naturels	755,26 ha	24,4%
Espaces agricoles	2002,92 ha	64,6%
Espaces artificialisés	340,25 ha	11%
	3098,42 ha	100%

Sur la période 2008 – 2012 la surface occupée par les espaces naturels ont augmenté d'environ 2 ha (diminution des espaces forestiers mais augmentation des milieux semi-naturels). La surface agricole a quant à elle régressée de 2 ha, tandis que les espaces artificialisés ont connu une diminution des espaces ouverts (-3,5 ha) mais une augmentation des surfaces construites (+3,75 ha).

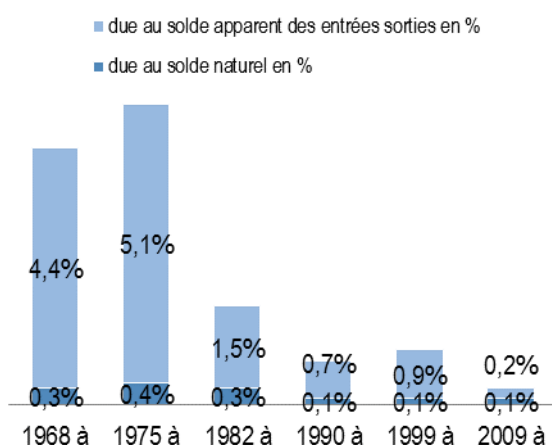


Démographie et population – les grandes tendances

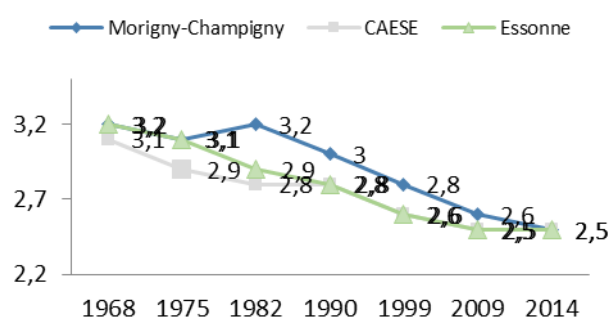


- La commune de Morigny-Champigny a connu **une forte croissance démographique aux cours des années 60 et 70** (jusqu'à +5,5% / an de 1975 à 1982), principalement liée à un solde migratoire positif.
- Le rythme s'est ensuite réduit à partir des années 80** (1,8% de croissance annuelle moyenne) et est resté stable dans les années 90 et 2000, autour de 1% de croissance annuelle moyenne.
- Le début des **années 2010 se caractérise par une très faible croissance démographique** (0,3% par an).
- La commune compte **4 381 habitants en 2014** (+11,7% par rapport à 1999)
- La **croissance démographique est historiquement liée à un solde migratoire positif** plus qu'au solde naturel.
- La taille moyenne des ménages continue de diminuer selon les tendances nationales. Elle est de **2,5 personnes par ménage en 2014** (même niveau qu'à échelle de l'intercommunalité et du département).

Variation annuelle moyenne de la population



Evolution de la taille moyenne des ménages

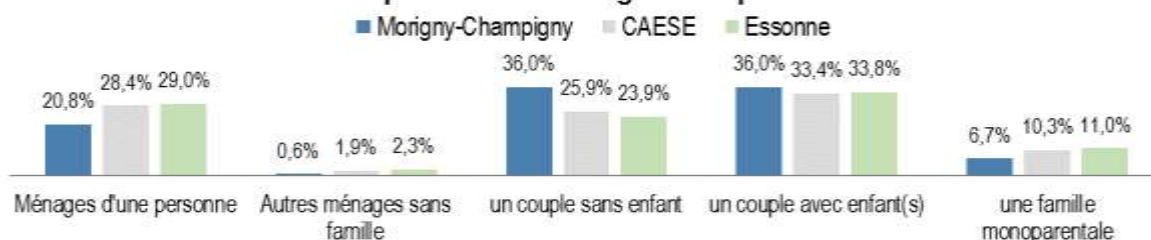




Evolution de la composition des ménages

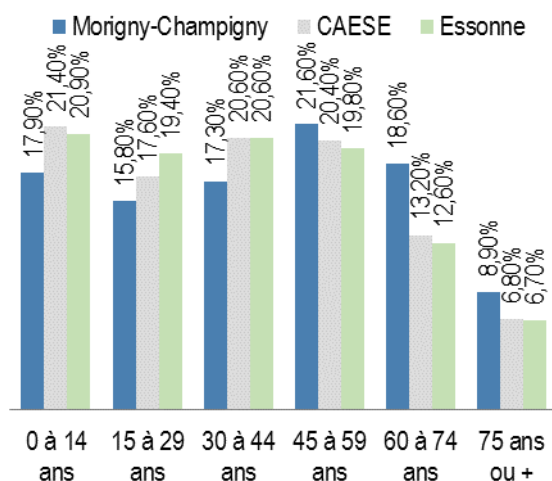


Composition des ménages : comparaison



- La composition des ménages a évolué de façon significative depuis 1999. **La part de couples avec enfant(s) a fortement diminué**, tandis que **la part des couples sans enfants et des ménages d'une seule personne tend à augmenter**. Les couples sans enfant sont également beaucoup plus nombreux qu'à l'échelle communautaire ou départementale mais la part des ménages d'une personne reste inférieure.

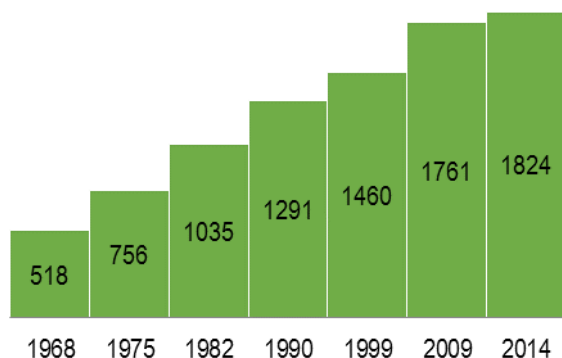
Structure par âge de la population : comparaison



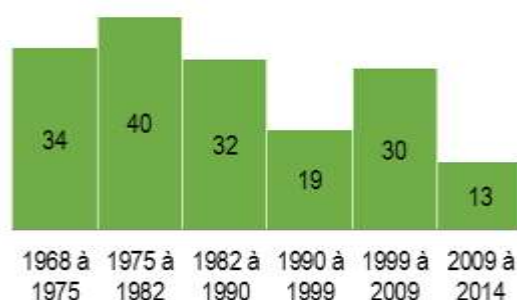
- La structure par âge de la population met en évidence un vieillissement de la population. **La part les plus de 60 ans étant passée de 16,6% en 1999 à 27,5% en 2014**. Un taux supérieur à celui de l'intercommunalité ou du département, tandis que les populations les plus jeunes sont moins représentées.

Habitat / Logement – les grandes tendances

Evolution du parc du logements



Nombre moyen de nouveaux logements par an



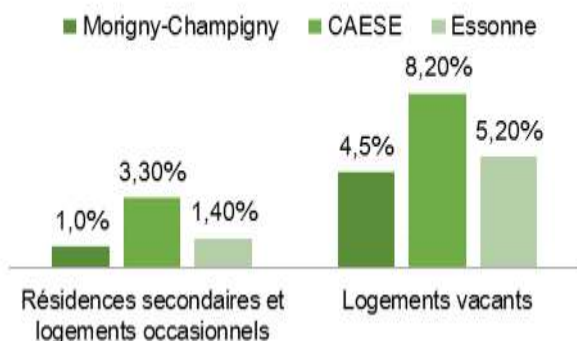
Le parc de logement a connu une forte augmentation

en corrélation avec la croissance démographique, passant de seulement 518 logements en 1968 à 1035 en 1982 et 1824 en 2014.

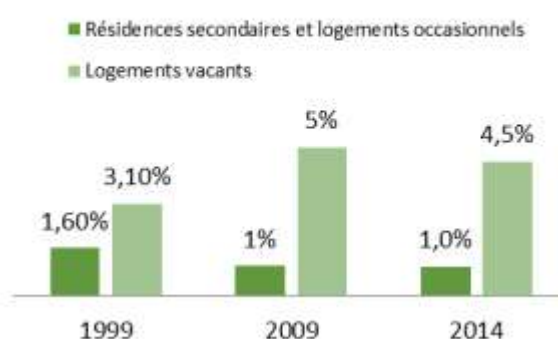
De 1968 à 1990, le rythme de construction se situe au-dessus de 30 logements par an en moyenne. Ce rythme est plus faible à partir des années 1990 (19) avant de croître à nouveau dans les années 2000 (30). **Depuis 2009, le rythme est de 13 nouveaux logements en moyenne par an.**

- **Le taux de résidences secondaires reste très faible** sur la commune (1%) et a tend à diminuer (1,6% en 1999).
- **Le taux de logements vacants est également assez faible** (4,5%), bien qu'en augmentation par rapport à 1999 (2,9%) mais en baisse par rapport à 2009 (4,9%). Il est également bien moins élevé que sur le territoire intercommunal. Cela traduit une certaine **tension sur le marché immobilier**.

Taux résidences secondaires et logements vacants : comparaison

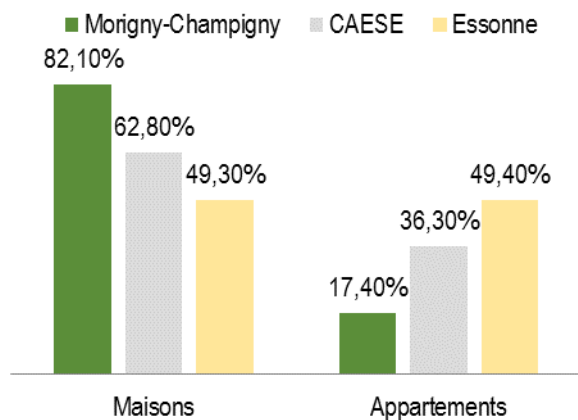


Évolution de la part de résidences secondaires et logements vacants





Parc de logements par types : comparaison



- **Le parc de logement est en très grande majorité composé de maisons (82,1%),** en légère baisse depuis 1999 (84,5%). Ce taux est très largement supérieur à celui observé sur le département (moins de 50%) mais aussi de l'intercommunalité (62,8%).
- **Le parc est en outre composé de grands logements.** Plus de 55% des logements comptent 5 pièces ou plus, un taux là aussi supérieur à celui observé sur l'intercommunalité (37,4%) ou le département (33,8%). A l'inverse les logements de 3 pièces ou moins sont moins représentés sur la commune.

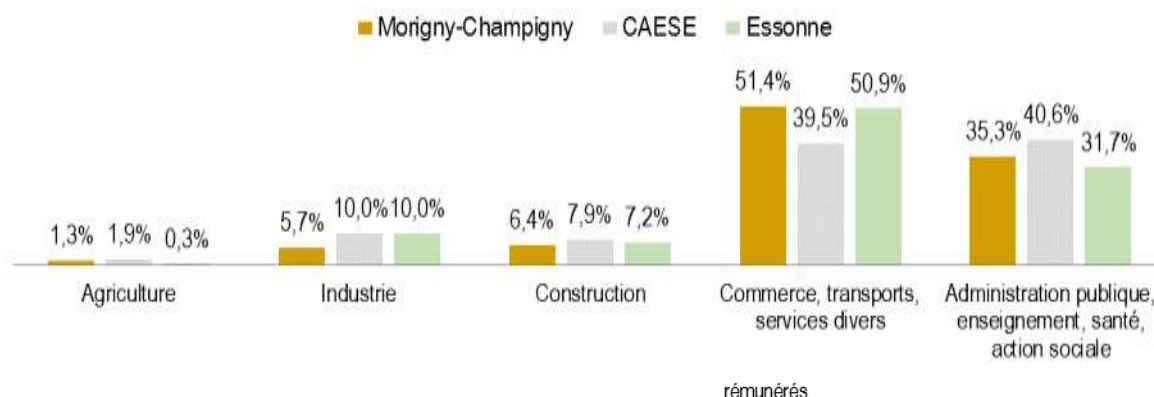
- **Les résidences principales sont en majorité occupées par des propriétaires (85,3%),** les locataires ne représentant que 13,9% du parc de résidences principales. **Le taux de logements HLM est proche de 0%.**

Résidences principales selon le statut d'occupation : comparaison





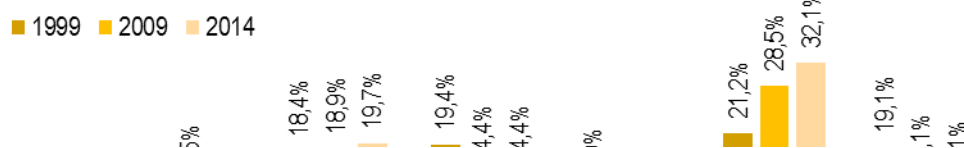
Emplois selon le secteur d'activité : comparaison



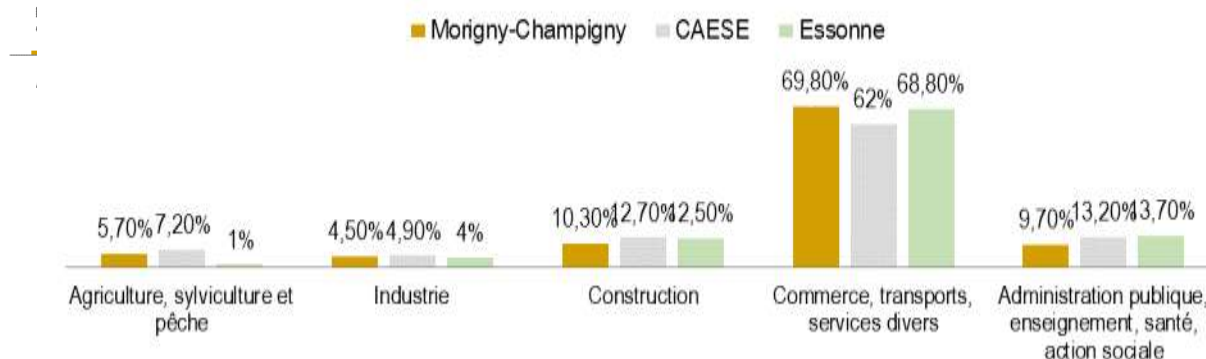
Activités / Emploi – les grandes tendances

- En 2014, la population de la commune est composée de **77% d'actifs** (dont 72% d'actifs ayant un emploi) et **23% d'inactifs** (élèves, étudiants, retraités...). La part des actifs a augmenté depuis 1999 (70,2%) et est aujourd'hui similaire à celle observée sur le territoire intercommunal et départemental. **Le taux de chômage est toutefois inférieur à Morigny-Champigny**, 5,3%, contre respectivement 9,2% et 8,3%.
- La part des retraités dans les CSP a fortement augmenté depuis 1999, passant de 21,2% à 32,1%. Dans le même temps, la part des employés et des ouvriers a significativement diminué. La part des retraités est également plus élevée qu'à l'échelle intercommunale (23,1%) et départementale (21,3%). Ce phénomène va de pair avec le vieillissement général de la population communale.
- Les établissements situés sur la commune, 331 en 2015, sont très majoritairement tournés vers les commerces, services** et dans une moindre mesure la construction et la sphère publique, dans des taux similaires à ceux observables à l'échelle de l'intercommunalité et du département. Toutefois **une large majorité d'établissements ne compte aucun salarié** (66%).
- Les emplois situés sur la commune, au nombre de **1076 en 2014**, se répartissent entre les **secteurs des commerces et services** (51,4%) et la **sphère publique** (35,3%). **Le nombre d'emplois reste stable** par

Evolution de la la population de 15 ans ou plus selon les CSP

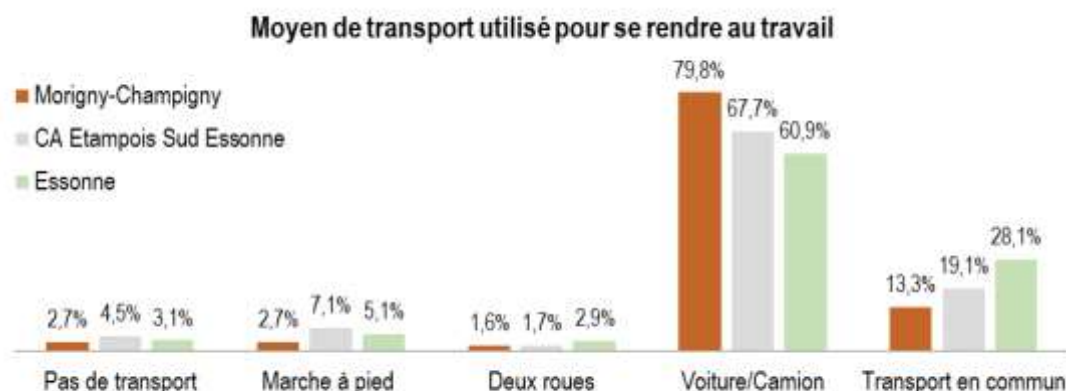


Établissements actifs par secteur d'activité : comparaison



rapport à 2009 (1098) mais en diminution importante depuis 1999 (1227).

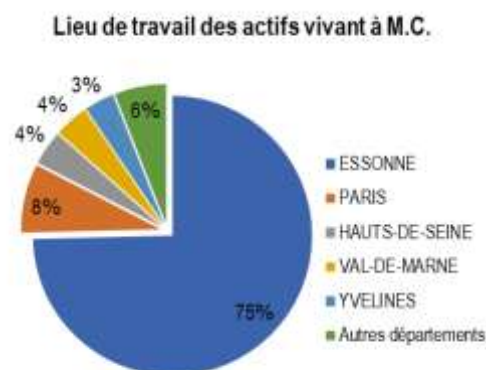
Déplacements / transports – les grandes tendances



Trois quarts des actifs vivant sur la commune travaillent dans l'Essonne, mais ils sont seulement **14% à travailler sur la commune**. Étampe accueille 18,6% des actifs vivant à Morigny-Champigny, vient ensuite Paris avec 8% des actifs.

La part modale des transports en commun reste assez faible (13,3%) en comparaison de la CAESE (19,1%) ou du département (28,1%). Cette faible part s'explique par le peu d'offre desservant les communes rurales de l'Essonne.

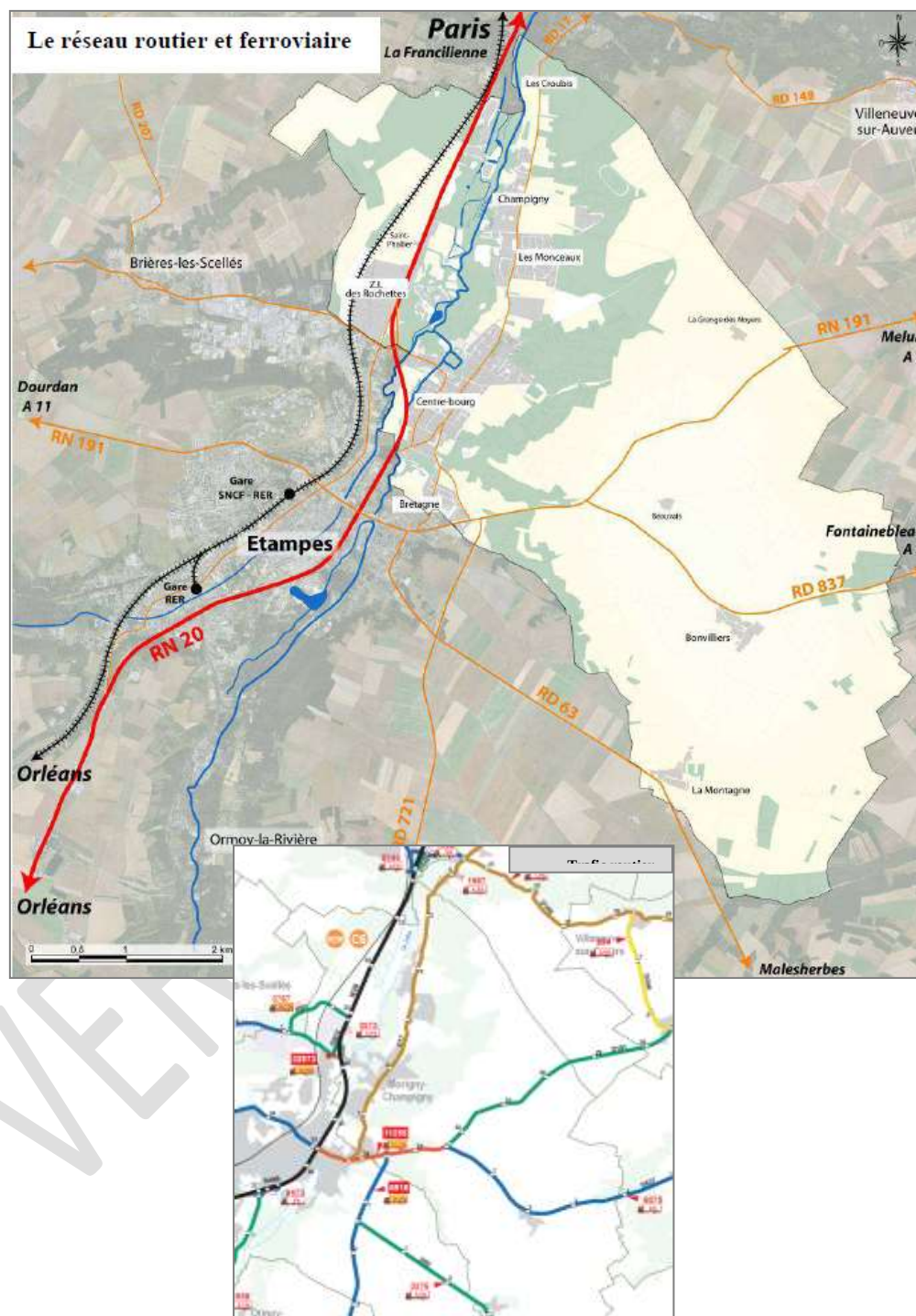
Si la commune est traversée par une voie ferrée, **la gare la plus proche est située sur Étampe** (RER C). Il existe également une gare sur la commune d'Étréchy.



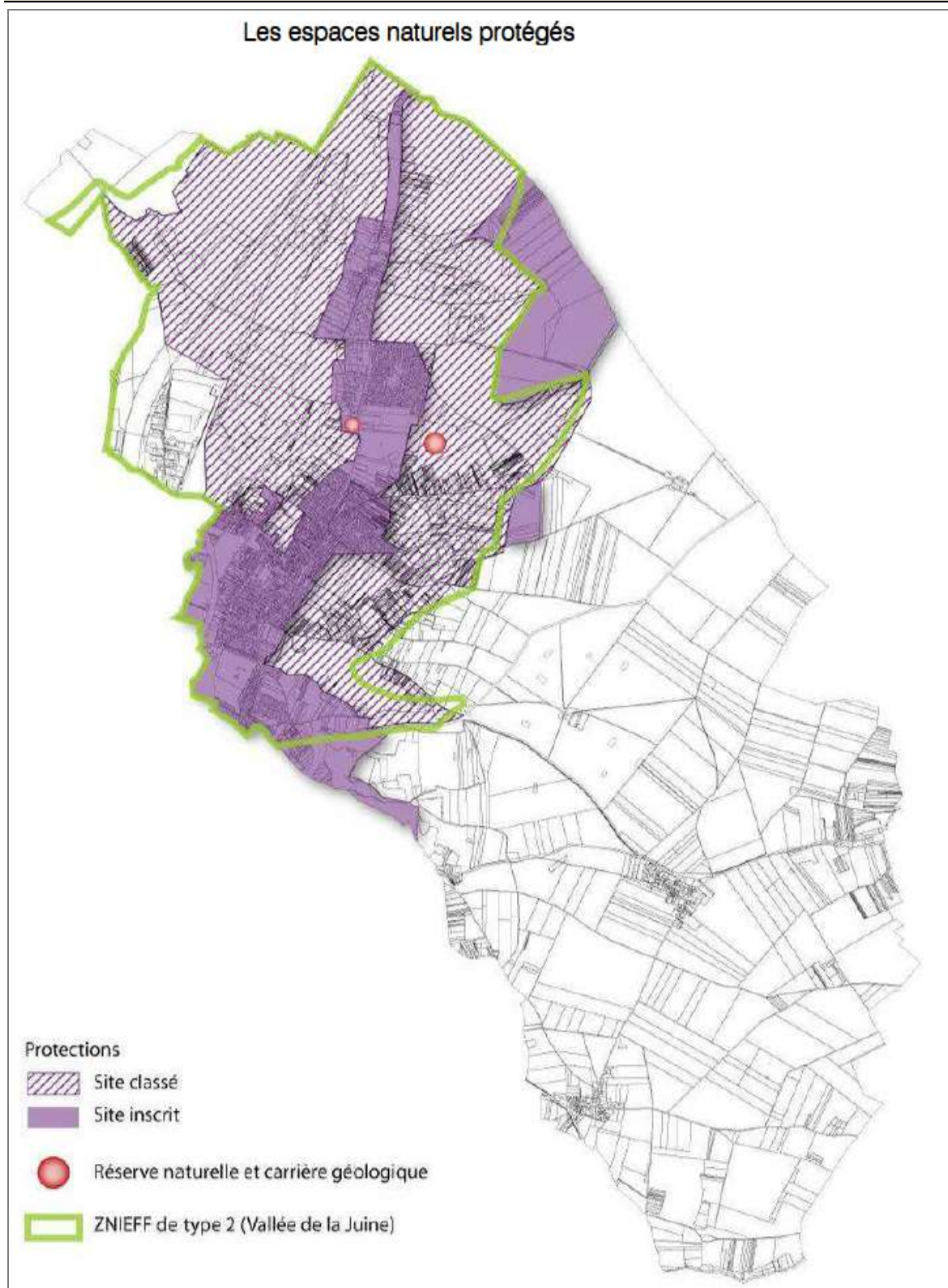
Deux lignes de bus régulières, exploitées par Keolis, desservent la commune :

- La Ligne 913.50 reliant la gare RER d'Étampe à la gare RER d'Étréchy fonctionnant seulement en semaine de 5h à 8h et de 17h30 à 20h30 avec une fréquence de 15 à 45 minutes ;
- La ligne 913.08 reliant Morigny-Champigny à Étampe la semaine et le weekend end avec environ un bus toutes les heures de mais sur des créneaux réduits (8h40-16h48h).

La commune est globalement **bien desservie par le réseau routier**, notamment via la RN 20. Le trafic routier est particulièrement important sur la RN 20 (32 000 véhicules / jour) et sur la RD 191 au niveau du Hameau de Bretagne (11 000 véhicules / jour). **Le trafic de poids-lourds est également important** (17% du trafic sur la RN 20, 11% sur la RD 191).

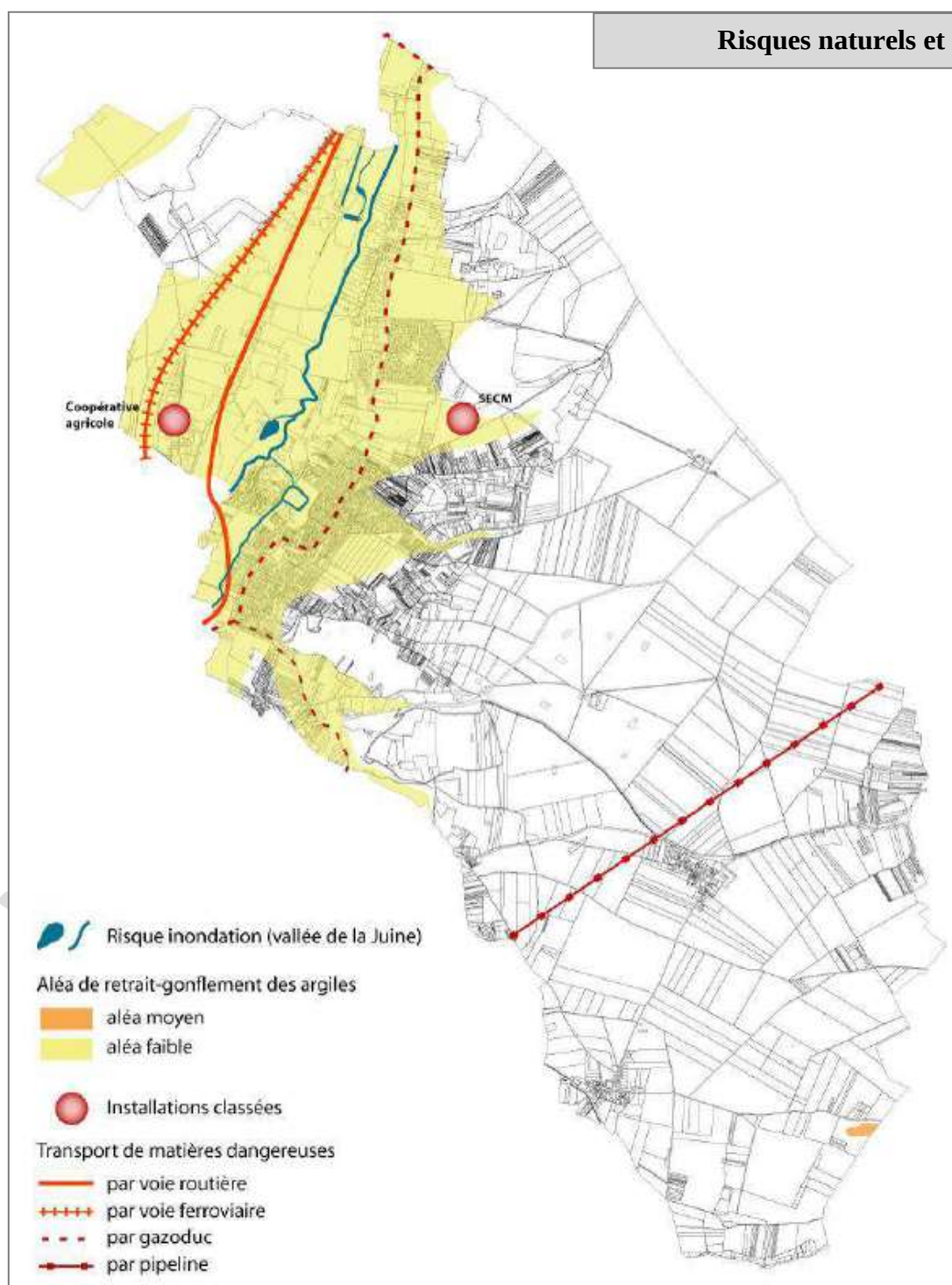


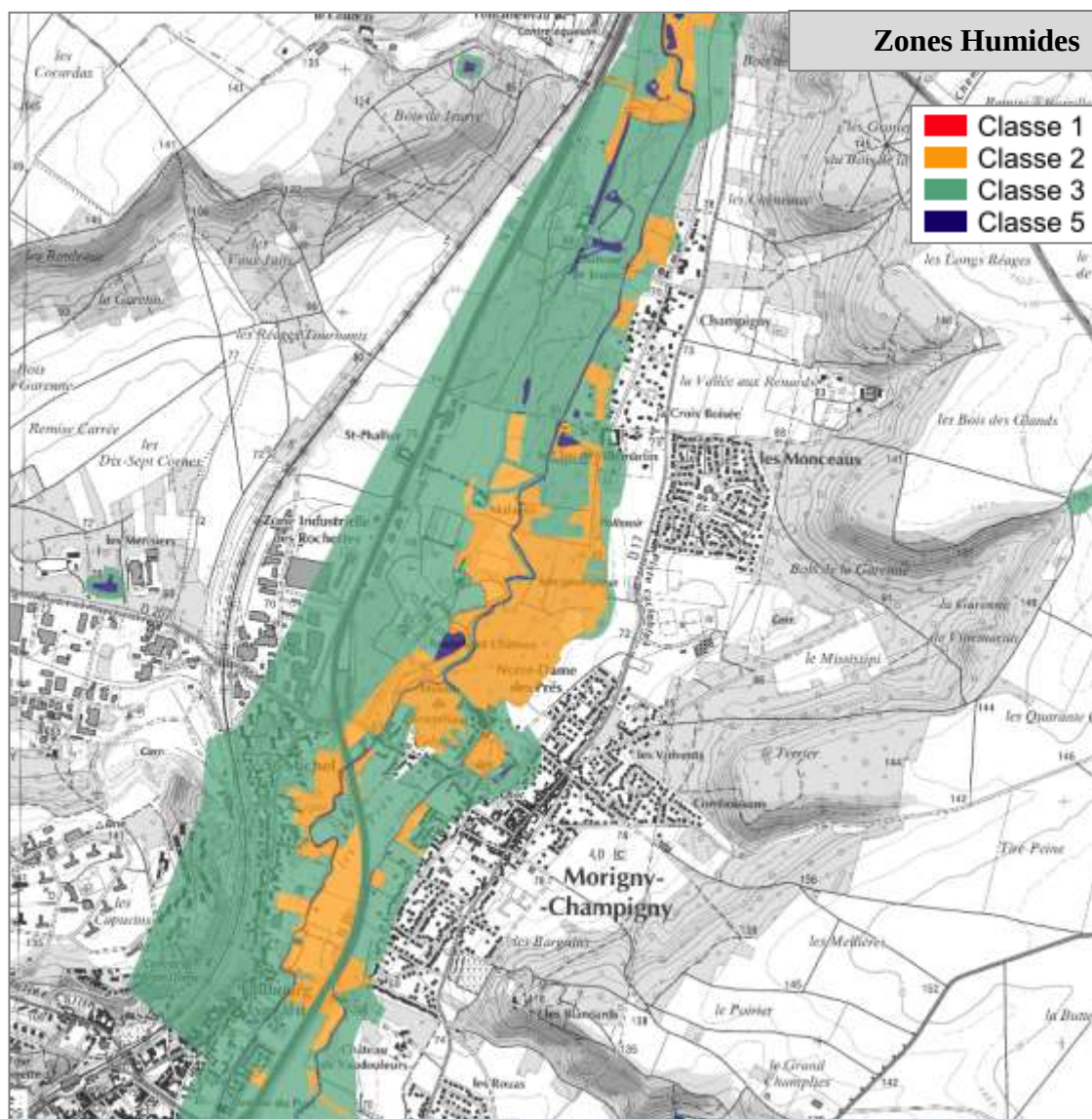
Environnement - Risques



Du fait de sa situation sur la vallée de la Juine, la commune est concernée par diverses protections environnementales et patrimoniales, qui affectent notamment les espaces urbanisés :

- Des **espaces naturels sensibles** (espaces boisés, milieux humides, espaces agricoles, carrières et sites archéologiques, platières gréseuse)
- Une **Znieff** de type 2 (Vallée de la Juine d'Étampé à Itteville)
- Une **réserve naturelle** (Sablière de Villemartin, Carrière du Mississippi)
- Des **zones humides** de classe 2 (zone humide confirmée) et classe 3 (zone humide à vérifier)
- Les **sites classés et inscrits** de la vallée de la Juine







II - UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

II.1 – FONDEMENTS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Morigny Champigny a été approuvé le 27 septembre 2012.

Par délibération en date du **XXXX**, une procédure de modification a été prescrite en vue de procéder à des adaptations réglementaires diverses.

Pour rappel, conformément à l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme mis à jour par l'Ordonnance du 5 janvier 2012, un Plan Local d'Urbanisme peut évoluer selon plusieurs types de procédures en fonction de la nature et des incidences des adaptations à intégrer :

1. **la procédure de révision** : cette procédure est obligatoire lorsque la commune souhaite :
 - 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.

Ce n'est pas le cas des objets de la présente adaptation du document d'urbanisme.

2. **la procédure de révision « allégée »** dès lors que la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

Ce n'est pas le cas des objets de la présente adaptation du document d'urbanisme.

3. **la procédure de modification** dans les cas où la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente adaptation du document d'urbanisme entre dans le champ de ces possibilités.

4. **la procédure de modification simplifiée** dans les cas où la commune envisage de modifier le règlement et que ces modifications n'entraînent pas :

- de majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminution des possibilités de construire ;
- de réduction d'une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La présente adaptation du document d'urbanisme ne respecte pas ces conditions limitatives.

C'est donc la procédure de « modification du PLU » qui est ici mise en œuvre en raison du contenu des adaptations et évolutions apportées au dossier de PLU.



Cette procédure se déroule de la manière suivante :

- par délibération prise le **XXXX**, le Conseil municipal, pour le maire, a prescrit une procédure de modification du PLU ;
- le dossier de modification a été établi à l'initiative de l'autorité compétente de la commune ;
- le dossier complet de modification du PLU est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées et consultées, avant l'ouverture de l'enquête publique.
- Une enquête publique d'une durée d'au moins 30 jours permet aux habitants de prendre connaissance des adaptations projetées du PLU et de faire part de leurs remarques et observations au Commissaire Enquêteur.
- A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal s'est prononcé sur l'approbation définitive du dossier de modification, après avoir examiné et intégré les demandes et observations des Personnes Publiques Associées et consultées et avoir tenu compte du rapport d'enquête publique remis par le Commissaire Enquêteur.

III - LES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU



II.1 – LES OBJECTIFS

1. Permettre le développement de nouvelles activités commerciales au sein de la zone des Rochettes

Il s'agit de faire évoluer dans le règlement de PLU certaines dispositions relatives aux espaces extérieurs et aux modalités de végétalisation de ceux-ci afin de rendre possible l'implantation de nouvelles activités commerciales et leurs stationnements.

2. Permettre la réalisation d'un projet de reconversion des ateliers municipaux et de création de logements aidés en entrée de bourg.

Dans le cadre de la volonté de la Municipalité de favoriser la création de logements sociaux sur son territoire communal, le repositionnement du Centre Technique Municipal proche des installations sportives du centre Jean Coulombel permet de créer une opportunité de réaménagement en faveur de logements sociaux et d'une maison médicale.

Afin de pouvoir construire une résidence de près de 5000m² de surface de plancher sur le site, il est nécessaire de faire évoluer le zonage (actuellement classé en zone UA) afin de l'intégrer dans la zone UCB, plus favorable au développement résidentiel.

3. Favoriser l'implantation d'un équipement commercial en zone UPa

Les règles actuelles de la zone UPa ne permettent pas la concrétisation d'un projet d'implantation d'une pharmacie. Il est nécessaire d'augmenter l'emprise au sol nécessaire pour ce type d'activités, de 200 m² à 300 m² maximum.

4. Favoriser la réalisation du projet de reconversion du site de l'école Daudet en cohérence avec les objectifs de préservation patrimoniale

Dans le cadre des réflexions pré-opérationnelles sur la reconversion du site de l'ancienne école Alphonse Daudet, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU en vigueur, des modifications réglementaires de la zone UCba sont à envisager afin de concilier les prescriptions de préservation patrimoniale du site et les objectifs du projet d'aménagement. L'insertion paysagère du projet demeure une priorité municipale.

5. Favoriser la réalisation d'un projet résidentiel sur le hameau de la Montagne

Un projet d'ensemble résidentiel, cumulant habitat groupé et individuel est projeté sur le hameau de la Montagne sur un ensemble de deux parcelles contiguës déjà inscrites en zone UH et actuellement non urbanisées.

Certaines règles d'implantation s'avèrent trop restrictives pour permettre la réalisation de ce projet, à savoir l'obligation d'inscrire des constructions à vocation d'habitation dans une bande de 15 mètres à compter des voies existantes et le principe d'une hauteur maximale à l'égout de 6 mètres.

La modification vise à réduire ces contraintes.

II.2 – LES MODIFICATIONS APPORTEES

1. Permettre le développement de nouvelles activités commerciales au sein de la zone des Rochettes

La zone d'activités des Rochettes, située au nord du territoire le long de la RN 20, est classée en zone UA qui définit les modalités de constructibilité à travers les règles d'emprise au sol maximale (article UA9), de hauteurs maximales (article UA10), de distances aux limites (articles UA6, UA7 et UA8), de nombre de places de stationnement (article UA12) et de pourcentages minimums à traiter en espaces verts de pleine terre et en surfaces non imperméabilisées (article UA13).

Si les règles de l'article 13 visent notamment à favoriser l'absorption à la parcelle des eaux pluviales, que les surfaces non imperméabilisées soient de pleine terre ou non, elles s'avèrent légèrement trop restrictives pour permettre de faire aboutir des projets d'installation d'activités commerciales et de requalification urbaine.

Il s'agit donc de prendre davantage en compte l'état des lieux actuel de ces espaces et d'envisager une réécriture de cet article comme ceci :

Zones concernées	Articles modifiés	Objet de la modification
Zone UA	Article 13 <i>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</i>	<u>L'article 13 est ainsi modifié :</u> 13-2-1 Les espaces libres : 15 % au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. <i>Toutefois, pour les constructions nouvelles et les constructions existantes sur des terrains supportant une ou plusieurs constructions existantes dont la superficie d'espaces verts de pleine terre est inférieure à 15%, une proportion inférieure est admise à la condition qu'elle ne soit pas inférieure à 5%.</i> 30 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface. <i>Toutefois, pour les constructions existantes et les constructions nouvelles sur des terrains supportant une ou plusieurs constructions existantes dont la surface d'espaces libres traités en surfaces non imperméabilisées est inférieure à 30%, une proportion inférieure est admise, à la condition qu'elle ne soit pas inférieure à 15%. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 50% au maximum de leur surface.</i> - Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. - Un arbre <i>ou arbuste</i> est imposé pour 200 m² 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.



		13-2-2 Aires de stationnement : • 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 minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. • Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre <i>ou arbuste</i> au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
--	--	---

Cette modification n'implique pas d'évolution sur le plan de zonage graphique réglementaire.

2. Permettre la réalisation d'un projet de reconversion des ateliers municipaux et de création de logements aidés en entrée de bourg.

Sur le secteur Brunehaut, la municipalité a pour projet de permettre la reconversion de l'actuel Centre Technique Municipal vers une nouvelle résidence de logements sociaux et la création d'une maison médicale. Ce projet nécessite ainsi le déplacement des installations techniques vers un nouveau site, envisagé à proximité des installations sportives du centre Colombel, plus au Nord du bourg.

Le site est actuellement classé en zone UA, qui a pour vocation de réglementer les sites d'activités économiques, ce qui ne correspond pas à la vocation envisagée pour l'implantation de la résidence et de la Maison médicale. Il est donc nécessaire d'envisager un reclassement dans une zone propice au développement résidentiel et aux activités de services.

Ce site est bordé sur sa marge sud par des constructions à vocation résidentielle suivant un classement en zone UCB, correspondant à la vocation de destination. Pour autant, les règles actuelles de la zone UCB sont trop restrictives pour permettre son implantation.

Il s'agit donc essentiellement :

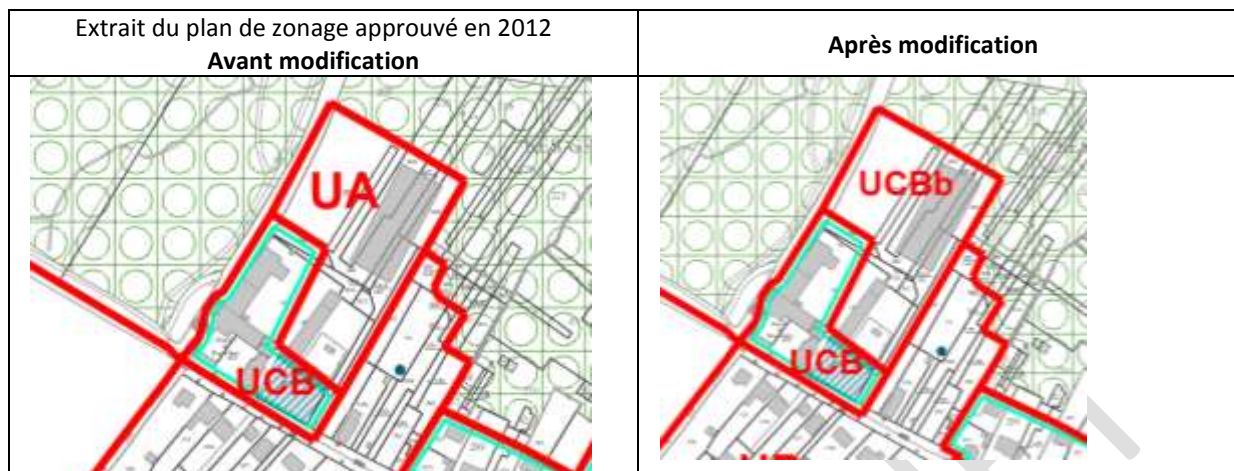
- de repréciser les distances par rapport aux voies et emprises publiques inscrites à l'article UCB6,
- de réduire la distance aux limites séparatives inscrites à l'article UCB7,
- de favoriser une hauteur supérieure à celle inscrite à l'article UCB10,
- de permettre des évolutions sur les typologies autorisées de toitures (article UCB11),
- de repréciser les règles d'obligations en matière de stationnements (article UCB12),
- de repréciser les obligations en termes d'espaces végétalisés et de surfaces non imperméabilisées (article UCB13).

Au vu de ces besoins, il est envisagé de créer un sous-secteur **UCBb**, propre aux spécificités envisagées pour l'aménagement de ce site.

Les modifications portent donc :

- sur le règlement graphique,
- sur le règlement écrit.

- **Modification des limites de zones UA/UCBb**



- **Intégration des spécificités de la zone UCBb**

Zones concernées	Articles modifiés	Objet de la modification
Zone UCB	Article 6 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</i>	<u>L'article 6 est ainsi modifié :</u> 6-1 Règle générale : Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement. À l'intérieur du secteur UCBa <i>des secteurs UCBa et UCBb</i> , les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres .
Zone UCB	Article 7 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<u>L'article 7 est ainsi modifié :</u> 7-1 Règle générale : 7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives Les marges minimums de retrait des limites séparatives sont égales à : - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 4 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. <i>En UCBb, les marges minimums de retrait des limites séparatives sont égales à :</i> - 4 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 4 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
Zone UCB	Article 10 <i>Hauteur maximale des constructions</i>	<u>L'article 10 est ainsi modifié :</u> 10-2 Règles générales : La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11,5 mètres au faîtage. <i>En UCBb, la hauteur des constructions ne peut excéder R+4 avec 13 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 20 mètres au faîtage.</i>



Zones concernées	Articles modifiés	Objet de la modification
Zone UCB	Article 11 <i>Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</i>	<u>L'article 11 est ainsi modifié :</u> [...] ▪ Les toitures Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°. Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour : - o un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension, - o un élément bâti de type véranda. Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 75% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage. <i>En UCBb, celle-ci doit correspondre au minimum à 60% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.</i> [...] <i>Hormis en UCBb</i>, les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées. [...]
Zone UCB	Article 12 <i>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</i>	<u>L'article 12 est ainsi modifié :</u> Il est exigé au moins : <u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u> - 2 places par logement. - <i>1 place par logement en résidence sénior</i> - Les places commandées sont interdites. <i>Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement pour :</i> - <i>Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;</i> - <i>Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</i> - <i>Les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.</i> [...]
Zone UCB	Article 13 <i>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</i>	<u>L'article 13 est ainsi modifié :</u> 13-2 Dispositions générales : 13-2-1 Les espaces libres - 50 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. <i>Toutefois, pour les constructions nouvelles et les constructions existantes sur des terrains supportant une ou plusieurs constructions existantes dont la superficie d'espaces verts de pleine terre est inférieure à 50%, une proportion inférieure est admise à la condition qu'elle ne soit pas inférieure à 40%.</i> - 70 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non



		imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface. Toutefois, pour les constructions existantes et les constructions nouvelles sur des terrains supportant une ou plusieurs constructions existantes dont la surface d'espaces libres traités en surfaces non imperméabilisées est inférieure à 70%, une proportion inférieure est admise, à la condition qu'elle ne soit pas inférieure à 50%. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 50% au maximum de leur surface. - Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. - Un arbre est imposé pour 200 m² 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.
--	--	---

De plus, la mention figurant en chapeau de la zone UE précisant qu'elle comprend des équipements sportifs au nord du bourg est à reconsidérer puisque le CTM est destiné à rejoindre cette zone d'équipements publics. Les vocations autorisées ne seront plus que sportives mais plus généralement d'intérêt général. La mention « sportifs » est donc retirée. De plus, l'emplacement réservé n°4 précise désormais (sur les plans de zonage) que le site peut également recevoir des installations « techniques » en plus de celles sportives et culturelles.

Zone concernée	Articles modifiés	Objet de la modification
UE	Chapeau de zone	Cette zone correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle comprend la zone d'équipements sportifs au nord du bourg, le pôle scolaire et petite enfance au cœur du bourg et la maison de retraite au sud du bourg. Les dispositions réglementaires retenues sont adaptées aux besoins et spécificités des équipements.

3. Favoriser l'implantation d'un équipement commercial en zone UPa

Au sein de la zone UPa, à proximité immédiate du site Brunehaut, un projet d'implantation de commerce nécessite une surface plus importante que celle réglementée au maximum à propos des bâtiments isolés. Ainsi, la modification vise à augmenter l'emprise au sol autorisée pour les commerces uniquement en zone UPa : de 200 m² à 300 m² d'emprise au sol maximum pour les bâtiments isolés à vocation commerciale.

Zone concernée	Articles modifiés	Objet de la modification
UP	Article 2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulière	<u>L'article 2 est ainsi modifié :</u> 2-1 Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition : ▪ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, ▪ qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation, ▪ que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. • que la surface soit inférieure ou égale à 100 m² de surface de plancher.



UP	Article 9 <i>L'emprise au sol des constructions</i>	<u>L'article 9 est ainsi modifié :</u> 9-1 Règle générale : [...] L'emprise au sol est limitée à : • 300 m² par bâtiment isolé à destination commerciale en UPa, • 200 m² par bâtiment isolé. L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 30 m². [...]
-----------	---	--

4. Favoriser la réalisation du projet de reconversion du site de l'école Daudet en cohérence avec les objectifs de préservation patrimoniale

Le site de l'ancienne école Alphonse Daudet occupe actuellement une superficie d'environ 0,6 ha au cœur du bourg de Morigny-Champigny et fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation au sein du PLU approuvé le 27 septembre 2012 visant notamment :

- à définir un programme de logements destinés en priorité à de jeunes ménages et aux personnes âgées,
- à créer des équipements favorisant le lien social et générationnel,
- à créer des commerces et services en RDC,
- à favoriser un traitement végétalisé des espaces non bâtis.

Étant donné son inscription au sein du site classé de la Vallée de la Juine et la très grande proximité des châteaux de Morigny et de Brunehaut, l'intervention urbaine et architecturale doit être de grande qualité, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

À ce titre, les réflexions menées conjointement par la Municipalité et l'ABF conduisent à devoir modifier à la marge certaines règles de la zone UCBA, spécifique à ce site, de sorte à voir aboutir le projet d'aménagement.

Il s'agit donc essentiellement :

- de réduire la largeur minimale envisagée pour toute voie nouvelle
- de préciser les distances par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures, inscrites à l'article UCB6,
- de préciser les éléments bâtis entrant en compte pour le calcul de distance entre deux bâtiments sur une même parcelle (article UCB8),
- de favoriser une hauteur supérieure à celle inscrite à l'article UCB10,

Zone concernée	Articles modifiés	Objet de la modification
UCB	Article 3 <i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>	<u>L'article 3 est ainsi modifié :</u> 3-2 Les voies nouvelles : L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur - de 4 mètres minimum en UCBA, - de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures dans les autres zones. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 7 mètres dans les cas suivants : - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique - Lorsque la voie n'excède pas 30 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements. [...]



Zone concernée	Articles modifiés	Objet de la modification
UCB	Article 6 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</i>	<u>L'article 6 est ainsi modifié (en intégrant la modification vue en partie 2-A) :</u> 6-1 Règle générale : Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement. À l'intérieur du secteur UCBA des secteurs UCBA et UCBB, les constructions s'implantent à l'alignement, existant ou futur , ou en retrait avec un minimum de 3 mètres .
UCB	Article 7 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<u>L'article 7 est ainsi modifié :</u> 7-2-3 Le cas particulier des constructions annexes (garages, abris de jardins...) Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative : - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres . Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre. - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction. - En UCBA, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour un bâtiment existant implanté en limite séparative dans le cas de sa reconversion en bâtiment annexe. [...]
UCB	Article 8 <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<u>L'article 8 est ainsi modifié :</u> 8-1 Règles générales : La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions (hors modénatures et protections solaires de type casquettes ou brise-soleil) est fixée à 8 mètres en tout point. [...]
Zone UCB	Article 10 <i>Hauteur maximale des constructions</i>	<u>L'article 10 est ainsi modifié :</u> 10-2 Règles générales : - En UCB, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11,5 mètres au faîtage. - En UCBA, la hauteur des constructions ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11,5 mètres au faîtage. - En UCBB, la hauteur des constructions ne peut excéder R+4 avec 13 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 20 mètres au faîtage.

Ces modifications n'impliquent pas d'évolution sur le plan de zonage graphique réglementaire.

5. Favoriser la réalisation d'un projet résidentiel sur le hameau de la Montagne

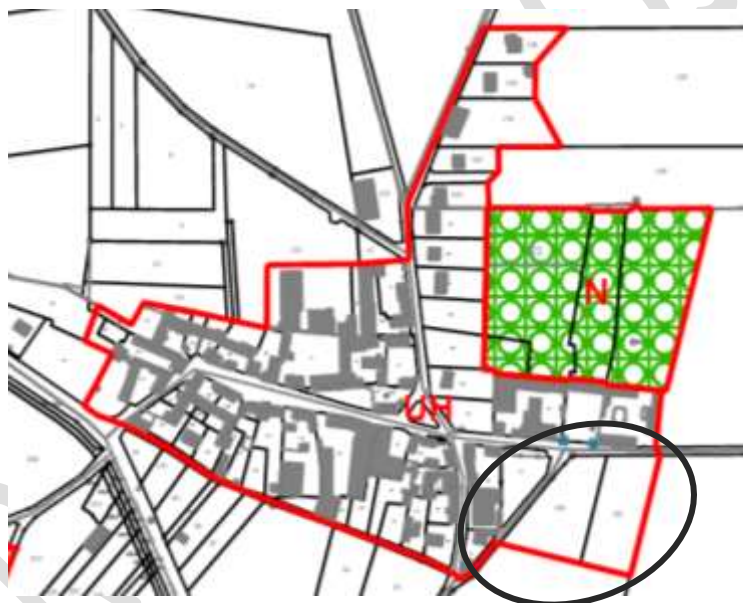
Le hameau de la Montagne se situe au sud du territoire communal, sur le plateau agricole, et bénéficie d'une urbanisation traditionnelle préservée constituée notamment de corps de fermes anciens et de murs en pierres les délimitant de l'espace public.

Ce hameau est actuellement classé en zone UH, laquelle vise à préserver et mettre en valeur l'organisation bâtie actuelle tout en favorisant les réhabilitations. Des dispositions réglementaires sont également prévues pour veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles.

Au sud-est de la zone UH du hameau de la Montagne, les deux parcelles n°160 et 161 sont destinées à accueillir un projet de création de logements.

S'il n'y a pas nécessité de modification du plan de zonage réglementaire, puisqu'elles sont déjà incluses au sein de la zone UH, deux points inscrits dans le règlement écrit contraignent trop fortement la constructibilité du site pour permettre la réalisation du projet souhaité.

Extrait du plan de zonage en vigueur, sur le hameau de la Montagne :



Les modifications réglementaires portent en effet sur :

- a. La nécessité d'exclure de la disposition conditionnant l'implantation des habitations dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement des voies existantes, pour les projets d'ensemble de plus de 10 logements.
- b. La nécessité de favoriser une hauteur légèrement supérieure à l'égout du toit, aujourd'hui inscrite à 6 mètres maximum, alors que le projet nécessite une hauteur maximum de 6,5 mètres.



En conséquence de quoi le règlement écrit est ainsi modifié :

Zone concernée	Articles modifiés	Objet de la modification
UH	Article 6 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</i>	6-1 Règle générale : 6-1-1 Les constructions à destinations d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012). A l'intérieur de cette bande, les constructions nouvelles-peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois une continuité bâtie doit être réalisée à l'alignement en rez-de-chaussée. Cette continuité peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la ou les constructions principales ou des parties de constructions, les annexes ou des éléments de clôtures : murs, porches, grille... 6-1-2 Les autres catégories de constructions (y compris les constructions annexes à l'habitation) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois une continuité bâtie doit être réalisée à l'alignement en rez-de-chaussée. Cette continuité peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la ou les constructions principales ou des parties de constructions, les annexes ou des éléments de clôtures : murs, porches, grille... 6-2-3 La disposition 6-1-1 réglementant l'installation des constructions à destination d'habitation devant s'implanter dans une bande de 15 mètres comptée de l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne s'applique pas pour les projets d'ensemble de production d'au moins 10 logements.
UH	Article 6 <i>Hauteur maximale des constructions</i>	L'article UH 10 est ainsi modifié : 10-2 Règles générales : - La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres 6,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 10 mètres au faîtage.

Ces modifications n'impliquent pas d'évolution sur le plan de zonage graphique réglementaire.



IV - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

IV.1 - COMPATIBILITE ET RESPECT DU CADRE LEGISLATIF

Les principes généraux du Code de l'Urbanisme

L'article L110 du CU

Cette modification s'inscrit dans la continuité logique des objectifs du PLU, approuvé en 2012. Celle-ci prend en compte les besoins de la collectivité en matière de population, d'habitat, d'activités et ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Elle est compatible avec les dispositions de l'article L 110.1 du CU.

L'article L 121.1 du CU

Cet article énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU. Ainsi, la modification ne remet pas en cause les principes de cet article et vient même conforter certains de ces objectifs :

- **l'équilibre entre :**
 - **le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
 - **l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels**
 - **la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;**
 - **les besoins en matière de mobilité.**

Les objets de la modification ne remettent pas en cause cet équilibre et ne modifient par les délimitations des espaces urbanisés et des espaces naturels, boisés ou agricoles.

- **la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville**
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.** La modification respecte ce principe dans le sens où elle ne génère pas d'évolution urbaine de nature à menacer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.
- **la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...**

Les documents supra-communaux

La modification ne contredit aucun document supra-communal (SDRIF, SDAGE, Schéma des continuités écologiques, etc.) compte tenu de ses objets.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre des adaptations du PLU.



IV.2- IMPACTS DE LA MODIFICATION

Les objets de la modification ont peu d'incidences sur l'environnement. En effet, il s'agit essentiellement d'adaptations réglementaires ou d'ajustements sur les zones bâties ou à bâtir dans le bourg.

IMPACTS et INCIDENCES DE LA MODIFICATION	MESURES LIMITATRICES OU COMPENSATOIRES
1. SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES	
<i>La topographie, la géologie et l'hydrologie</i>	
Les objets de la modification n'ont pas d'incidences particulières sur la topographie et la géologie. Les aménagements projetés ne sont pas de nature à porter atteinte de manière directe à la qualité des eaux (les futures constructions devront être rattachées au réseau d'assainissement communal et respecter des pourcentages minimums d'espaces non artificialisés et de pleine terre). Concernant les pollutions accidentelles, la probabilité d'un déversement accidentel de matières dangereuses est peu significative.	Effet neutre – pas de mesures particulières
<i>Les milieux naturels, agricoles, forestiers et paysages</i>	
Les constructions envisagées sur le site Brunehaut (résidence de logements aidés et maison médicale), s'implanteront en requalification du Centre technique Municipal actuel, à proximité de la Juine et des Espaces Boisés Classés attenants. Pour autant ce projet n'est pas de nature à porter atteinte à ces espaces naturels et protégés puisque le site est actuellement utilisé notamment pour du stockage. Le reste des milieux naturels, agricoles et paysagers de la commune ne sont pas touchés par les objets de la modification.	Effet neutre – pas de mesures particulières
<i>Les écosystèmes : la faune et la flore</i>	
Pas d'incidences supplémentaires par rapport au PLU en vigueur avant la présente modification.	Effet neutre – pas de mesures particulières
2. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE	
<i>La qualité de l'Air</i>	
L'apport de sources d'émissions polluantes supplémentaires est minime : en effet, les pollutions supplémentaires issues des logements pouvant être construits en complément sont insignifiantes dans le contexte territorial.	Effet neutre ou nul.
<i>La qualité de l'Eau et de l'Assainissement</i>	
Les aménagements autorisés mais limités en zone UK et le potentiel supplémentaire de réalisation de quelques logements en zone Ud restent sans incidences sur les surfaces imperméabilisées et n'ont donc pas d'incidences sur la ressource et la gestion de l'eau.	Effet neutre ou nul.
<i>La collecte et le tri des déchets</i>	



Confirmation des incidences attendues dans le PLU en vigueur avant la présente modification - pas d'incidences particulières	
--	--

Les nuisances et pollutions diverses

Les objets de la modification n'ont pas d'incidences particulières en termes de nuisances et de pollutions. Les projets d'urbanisation sont seuls susceptibles d'entraîner des bruits de voisinage supplémentaires, liés aux usages et à la vie des quartiers densifiés. Ils rentrent toutefois dans le cadre de la réglementation classique sur le Bruit. De plus, ces émissions sonores éventuelles représentent une part peu significative dans l'environnement sonore du territoire communal du fait des circulations sur les voies et axes de transports existants. Pour les émissions polluantes atmosphériques ou de la ressource en eau, se reporter aux parties idoines précédentes.	Effets insignifiants à long terme et limités dans le temps dans le cadre des chantiers.
--	---

3. SUR LE MILIEU HUMAIN

L'accueil de populations et/ou usagers

La modification permet le maintien du niveau démographique et de sa diversité, issus du PLU en vigueur avant la présente modification.	Effets neutres.
--	-----------------

L'habitat et la réponse au développement du parcours résidentiel

La modification permet d'envisager le développement de nouveaux logements aidés supplémentaires pouvant diversifier davantage le parc de logements existant.	Effet positif sur la diversification de l'offre en logements.
--	---

Les équipements

La modification n'a pas d'incidences sur les équipements. L'école Alphonse Daudet étant déjà fermée. En revanche, l'offre en services médicaux sera renforcée en entrée de bourg, depuis Etampes, avec la création d'une Maison médicale.	Effets positifs sur l'offre de santé.
---	---------------------------------------

4. SUR LE CADRE DE VIE

Les circulations

La modification des conditions de desserte des parcelles visent améliorer les conditions de sécurité et de circulations sur ce secteur, relativement dangereux.	Effet positif sur la sécurisation des voies publiques.
---	--