



PREFET DE L'ESSONNE



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par : Chloé HARDOUIN

Tél. : 01 60 76 34 96
Mél : chloe.hardouin@essonne.gouv.fr

AA133 603 1901 9

Étampes, le 17 AOUT 2018

La Sous-Préfète d'Étampes

à

Monsieur le Maire de Morigny-Champigny
5 rue de la mairie
B.P. 34
91 150 MORIGNY-CHAMPIGNY

Objet : Avis du représentant de l'État sur la modification n°2 du PLU de la commune de Morigny-Champigny

Par courrier en date du 29 juin 2018, vous m'avez transmis, pour avis, la notice explicative de la modification et le règlement modifié du PLU de la commune de Morigny-Champigny, enregistrée le 4 juillet 2018 en sous-préfecture.

L'examen du projet de modification du PLU me conduit à formuler les observations qui suivent.

- Concernant le secteur UH : hameau de la Montagne et le secteur UPa

Les modifications concernant ces deux secteurs n'appellent pas d'observation.

- Concernant le secteur UCBA : Alphonse Daudet

Les modifications concernant ce secteur permettent de répondre aux objectifs de production de logements et en particulier de logements sociaux, tels que prévus par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU).

- Concernant le secteur de Brunehaut

La modification porte principalement sur la création du sous-secteur UCBB, avec un recul minimum de 4 mètres avec la limite séparative, une hauteur maximale des constructions de 20 m au faitage (soit R+5).

Ces évolutions s'inscrivent dans la perspective de réalisation d'un projet de logements sociaux, en substitution de l'actuel centre technique municipal. Les constructions seraient donc situées, en site classé de la vallée de la Juine, en proximité immédiate avec le moulin de Brunehaut, élément remarquable du patrimoine de votre commune. Le terrain étant situé au sein d'un site classé et d'un périmètre de protection d'un monument historique, le permis de démolition du centre technique municipal et les autorisations d'urbanisme relatives au projet devront être soumis aux avis de l'architecte des bâtiments de France et de la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et recueillir une autorisation spéciale du ministre en charge de l'environnement. Le présent avis ne préjuge pas de l'instruction future des autorisations d'urbanisme.

Le changement de zonage des terrains du centre technique municipal pour y permettre la réalisation de logements ne s'inscrit pas dans une démarche de restauration du secteur, contrairement à ce que prévoit le document de gestion des secteurs urbanisés du site classé de la vallée de la Juine. Afin d'assurer une insertion paysagère respectueuse du bâti environnant, il conviendrait de se référer, pour fixer les hauteurs maximales des constructions autorisées, à la hauteur du moulin de Brunehaut.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que, tel qu'il est rédigé, le règlement proposé dans le cadre de la procédure de modification n'apporte pas de garanties quant à la vocation sociale d'un futur projet sur le secteur. Aussi, le règlement gagnerait à fixer un taux minimal de logements sociaux à produire, en lien avec les obligations de la commune au titre de la loi SRU. En lien direct avec cette remarque, je vous précise que les logements de la résidence intergénérationnelle ne pourront être comptabilisés en logements sociaux au titre de la loi SRU qu'à la condition de l'éligibilité de cette résidence en tant que « foyer », dépendant de l'appel à projet du Conseil départemental et/ou l'Agence régionale de santé dans le cadre du schéma gérontologique du département de l'Essonne.

La révision générale du PLU, qui va être engagée par la commune, sera l'occasion de préciser la contribution de chacun des secteurs au développement de l'offre de logements sociaux à l'échéance de 2025 fixée par la loi SRU, dans une approche globale, intégrant les enjeux environnementaux et patrimoniaux, nombreux sur la commune.

Concernant le secteur UA : Les Rochettes

La modification abaisse l'exigence du taux de pleine terre sur les espaces libres de 15 % à 5 % et celle de non imperméabilisation des espaces libres est réduite de 30 % à 15 %.

Ces nouveaux seuils mériteraient d'être justifiés par une étude de la capacité d'infiltration du sol sur ce secteur, au regard de la nécessité d'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, demandée par le SDAGE Seine Normandie et du besoin croissant de soulager les réseaux d'eaux pluviales dont la saturation est susceptible de provoquer des inondations en cas de pluies intenses. Le PLU veillera donc à s'assurer d'une non imperméabilisation suffisante et devra mettre en place des mesures alternatives permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales sur ce secteur (bassins, noues,...)

Le présent avis devra être joint au dossier de modification mis à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout complément.

La Sous-Préfète d'Etampes

A blue ink signature, appearing to be 'F. Vilmus', written over a horizontal line.

Florence VILMUS