

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Délibération n°007/2025

**OBJET : Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal**

Le Conseil municipal a été convoqué le 29 Janvier 2025 (article L.2121-12  
du Code Général des Collectivités Territoriales).

Le dix février deux mille vingt-cinq, à 19h30, le Conseil municipal de la ville de Morangis s'est réuni  
sous la présidence de Mme Brigitte VERMILLET, Maire.

**Étaient présents :** Mme Brigitte VERMILLET, Maire, M. Robert ALLY, Mme Jeannette BRAZDA,  
M. Jean-Jacques LEGRAND, Mme Quynh NGO, M. Pascal LEROY, Mme Philomène PINTO,  
Adjoints au Maire; Mme Josiane GONZALEZ LAMOUREUX, M. Claude DELOBEL, M. Albert  
BIOSSI, M. Yvon COADOU, M. Paulo RAMOS, M. Serge HOUZIEL, M. Daniel GIZZI, Mme  
Fabienne RIQUART, M. Thierry HORDESSEAUX, Mme Caroline DELAIRE, M. Dany CAMACHO,  
Mme Valérie COUREAU, M. Lionel MARSAULT, Mme Laurence AGRAPART, Mme Christel  
JEANNOT, Mme Annette VIRLY RICHARD, Mme Jacqueline BENJADDI, M. Gilles PRENELLE,  
Conseillers municipaux.

Mr Anthony BUNELLE est arrivé à 19h40.

**Étaient absents et représentés :** Mme Marie HAMIDOU donne pouvoir à M. Robert ALLY,  
M. Corentin LEVY donne pouvoir à Mme Brigitte VERMILLET, Mme Emmanuelle DI MAMBRO  
donne pouvoir à M. Jean-Jacques LEGRAND, Mme Brigitte JARDEL donne pouvoir à Mme  
Jeannette BRAZDA, M. Martial GAUTHIER donne pouvoir à Mme Annette VIRLY RICHARD,

**Étaient absents :** Mme Carole PERSONNIER et M. Xavier DUGOIN.

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

**Rapporteur :** Mme NGO

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2131-1,  
L2131-2 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L134-7, L153-15 et R153-5 ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021  
portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant PLUi – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 2 avril 2024 portant PLUi – Construction du règlement d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant PLUi – Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Morangis approuvé le 8 octobre 2019, modifié le 04 avril 2023 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Morangis, en date du 6 février 2023 portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi ;

Considérant les objectifs qui ont prévalu à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'ils figurent dans l'article 2 de la délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2021 susvisée ;

Considérant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tels qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 2 avril 2024 ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 est soumis à l'avis des communes membres de l'Etablissement Public Territorial au titre des articles L134-7 et R153-5 du code de l'urbanisme qui disposent d'un délai de trois mois à la date d'arrêt pour émettre ces avis éventuellement assortit d'une contribution technique ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 a été co-construit avec les communes, les personnes publiques associées et la population dans le cadre d'une concertation à deux échelles ;

Considérant que les modalités d'association des communes prévues à l'article 4 de la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 6 janvier 2021 susvisée ont été respectées ;

Considérant les modalités de concertation mises en œuvre sur la commune :

- 28/10/2021 : Article sur le site officiel de la ville informant de la mise à disposition d'un registre de concertation en mairie et de la possibilité d'émettre des observations par mail, sur une adresse dédiée ou par courrier,
- 14/09/2022 : Article sur le site officiel de la ville rappelant la concertation du public pour le PLUi intercommunal avec mise en ligne de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi
- 11/10/2022 : Mise à disposition du public à l'accueil de l'hôtel de ville de la lettre d'information n° 1
- 14/10/2022 : Trois panneaux exposés en mairie expliquant l'utilité du PLUi et les étapes de sa construction et comment s'informer et s'exprimer
- 28/11/2022 : Relai sur le site officiel de la ville de l'invitation à la balade artistique dans le cadre de la concertation sur le PLUi organisée par l'EPT GOSB sur le thème de la nature en ville le 3 décembre 2022
- 19/01/2023 : relais sur le site officiel de la ville de l'annonce de la conférence débat sur le thème de la Santé et l'Environnement organisée par l'EPT GOSB le 26 janvier 2023,
- 06/01/2023 : Trois panneaux exposés en mairie sur les deux axes formant le socle du P.A.D.D.

- 13/11/2023 : Annonce sur le site officiel de Ville de la consolidation du P.A.D.D. par le Conseil Territorial et de sa mise en ligne.
- 26/01/2024 : Mise à disposition du public à l'accueil de l'hôtel de ville de la lettre d'information n° 2
  - Janvier 2024 : Annonce du stand sur le PLUi dans l'agenda du « RDV du mois de février »
  - 09/02/2024 : Stand au marché sur le parvis de l'Espace Amoyal avec recueil des contributions du public et exposition de panneaux sur les objectifs du PLUi sur le territoire de Morangis
  - 02/03/2024 : Réunion publique
  - Mars 2024 : Mise à disposition du public dans le Proxebus de Morangis (bus itinérant « France services Mobile ») des deux lettres d'information
  - Avril 2024 : Article dans le magazine 281 « avril-mai-juin »

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial tel qu'il a été arrêté par le Conseil Territorial le 17 décembre 2024 représente une opportunité majeure pour notre territoire, y compris pour une commune comme Morangis, de bâtir une vision collective et durable de l'aménagement ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial répond à une nécessité de coordination des politiques publiques d'urbanisme à l'échelle intercommunale notamment en ce qu'il prend en compte des enjeux environnementaux en phase avec les attentes actuelles en matière de transition écologique ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial privilégie le développement d'une urbanisation raisonnée, limitant l'étalement urbain et conservant ainsi des espaces agricoles et naturels ;

Qu'en matière d'accessibilité et de mobilité, le plan local d'urbanisme valant zonage pluvial met l'accent sur la création d'infrastructures pour améliorer les transports publics et les circulations douces ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial soulève également des inquiétudes légitimes qui méritent d'être abordés avec sérieux ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial pose la question de la préservation des spécificités et besoins locaux dans un cadre décisionnel élargi ;

Qu'en effet, les communes doivent pouvoir conserver une certaine autonomie dans des domaines sensibles comme le logement social, la gestion des zones économiques ou les équipements publics ;

Considérant que pour la commune de Morangis il est impératif de veiller à ce que les projets de développement urbain ne soient pas imposés au détriment de l'identité locale et des attentes des habitants ;

Considérant qu'une densification excessive pourrait générer des tensions supplémentaires sur les infrastructures existantes (écoles, route, transports) et que la création de nouveaux logements doit se faire de manière équilibrée, en tenant compte des capacités des équipements publics et des besoins sociaux ;

Considérant la contribution technique de la commune de Morangis telle qu'elle est jointe à la présente délibération ;

**Considérant** que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial et notamment sa déclinaison au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Morangis s'inscrit dans une volonté de rationaliser l'artificialisation des sols, de préserver les espaces naturels et agricoles, d'améliorer les mobilités douces et les infrastructures routières, de favoriser une urbanisation équilibrée et un développement raisonné du logement ;

Considérant que le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial, accompagné du bilan de la concertation et de l'avis des communes et des personnes publiques associées ou consultées sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions des articles L153-19 et R153-8 à R1583-9 du code de l'urbanisme et L581-14-1 du code de l'environnement ;

Vu l'avis de la commission unique en date du 27 janvier 2025,

Entendu le rapport de Madame le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à **l'unanimité des votants** (Pour : 26, abstention : 5), après un vote à main levée,

EMET un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial arrêté par délibération du Conseil Territorial en date du 17 décembre 2024,

APPELLE à une équité territoriale en matière de développement urbain respectueuse des spécificités locales,

APPROUVE la contribution technique telle qu'elle est jointe à la présente délibération du Conseil Municipal,

DEMANDE la prise en compte par l'Etablissement Public Territorial de la contribution technique susmentionnée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial en vue de son approbation par le Conseil Territorial,

MANDATE Madame le Maire, pour porter toute demande d'ajustement complémentaire tendant à maintenir la cohérence d'ensemble du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial,

DIT que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

PRECISE les modalités de publicité de la présente délibération :

- Publication au recueil des actes administratifs de la commune,
- Affichage en mairie pendant un mois,

PRECISE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le tribunal administratif de Versailles ou par voie dématérialisée sur [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

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

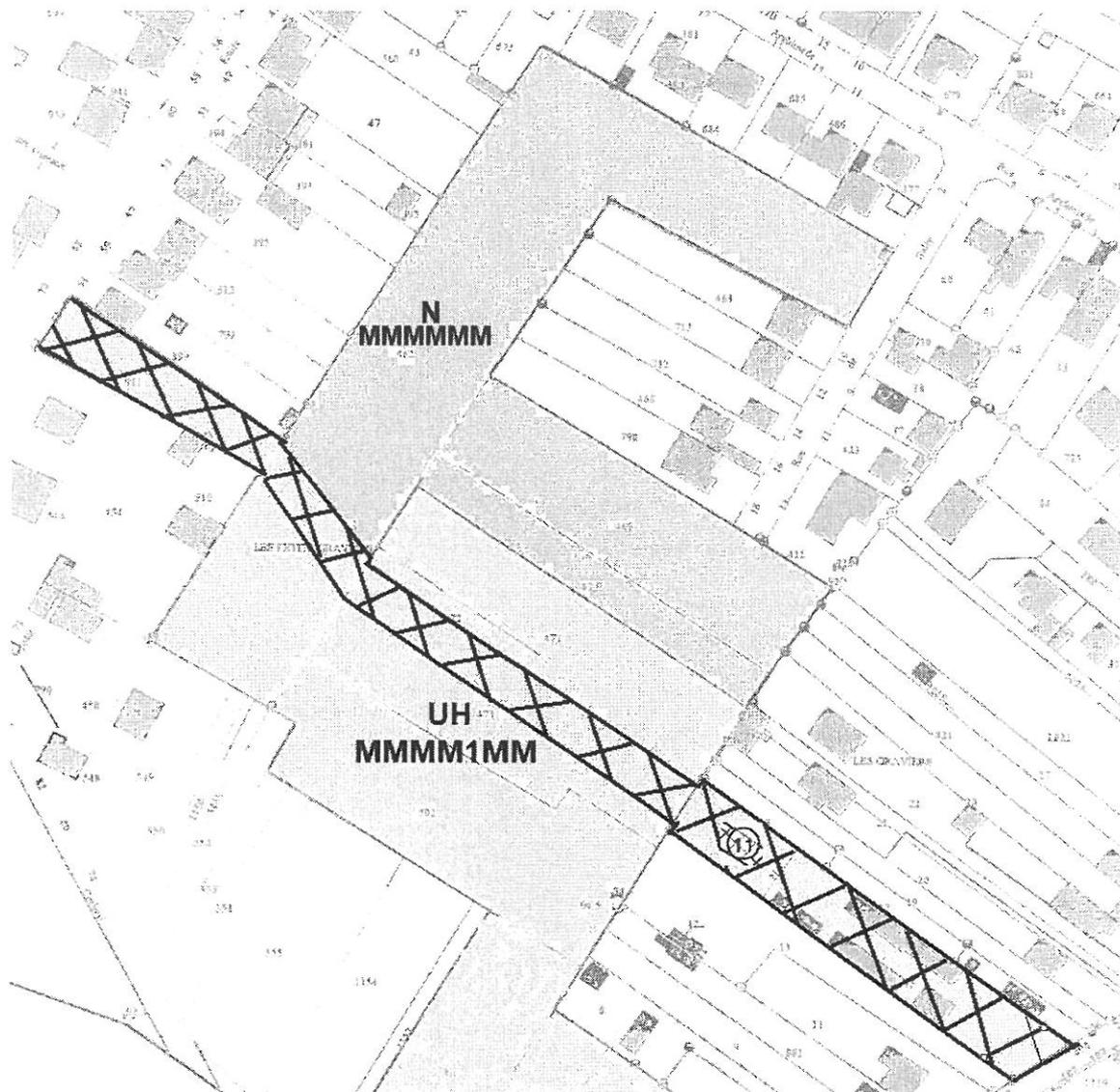
Madame le Maire  
Brigitte VERMILLET



**Délibération certifiée exécutoire**

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





**ZONE N :**

Parcelles I 462 en partie, I 469, I 470,

**ZONE UH :**

Parcelles I 462 en partie, I 471, I 472, I 473, I 502, I 503, H 1172, H 3, H 1267, H 1268, H 1270, H 1272, H 1277, H 1278, H 1279, H 1280

ER n° 11 : en zone UH,

Parcelles I 911, H 14, H 15

10 mètres de largeur sur les parcelles : I 462, I 473,



---

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

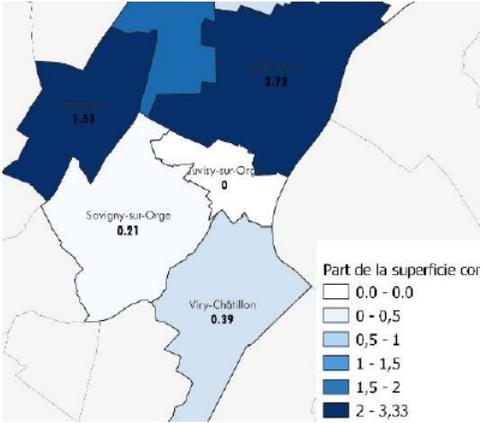
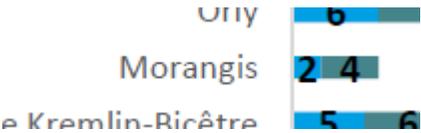
**DOSSIER ARRÊT**

**Liste des observations/demandes de modifications sur le projet de PLUi Grand-Orly Seine Bièvre**

**COMMUNES DE MORANGIS / PERSONNES PUBLIQUES**

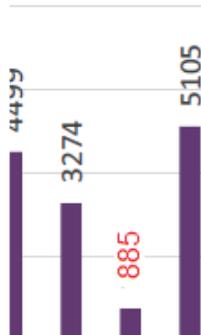
1.1 Diagnostic urbain.....	4
1.2 Diagnostic socio-économique .....	5
1.3 Diagnostic santé .....	6
1.4 État initial de l'environnement .....	7
1.5 Atlas communaux .....	8
1.6 Évaluation environnementale .....	9
1.7 Justifications des choix .....	10
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....	11
3.1 OAP Thématiques .....	12
3.2 OAP Sectorielles .....	13
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques .....	14
4.2 Lexique .....	15
4.3 Destinations / Sous-destinations .....	16
4.4 Fiches des indices .....	17
4.5 Règlement de la zone UP .....	18
4.6.1 Patrimoine bâti .....	19
4.6.2 Patrimoine naturel .....	20
4.6.3 Plans d'alignement.....	21
4.6.4 Emplacements réservés.....	22
5.1 Plans de zonage .....	23
5.2 Plans de mixité .....	24
5.3 Plans masses .....	25
5.4 Plans de stationnement.....	26
6.1 Servitudes d'utilité publique .....	27
6.2 Annexes sanitaires .....	28
6.3 Annexes informatives.....	29

## 1.1 Diagnostic urbain

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification
<b>Mo1</b>	ANALYSE URBAINE II Occupation du sol 3- Consommation des espaces naturels et agricoles (page 28)	<p>La couleur de la carte sur le territoire de Morangis doit être modifiée.</p>  <p>Part de la superficie cor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,0 - 0,0</li> <li>0 - 0,5</li> <li>0,5 - 1</li> <li>1 - 1,5</li> <li>1,5 - 2</li> <li>2 - 3,33</li> </ul>	La couleur bleu foncé indiquée dans la légende pour une consommation située entre 2 et 3,3 % <u>ne correspond pas</u> à la consommation à Morangis située à 1,53 %.
<b>Mo2</b>	FONCTIONNEMENT URBAIN I – Equipements et services 3. Etablissements scolaires et de formation Equipements du 1er degré (page 94)	<p>Corriger les chiffres indiqués dans le diagramme : <b>4 écoles maternelles et 4 écoles primaires</b></p> 	Morangis compte : 3 écoles publiques maternelles : Mandella, Acacias, Hirondelles 1 école privée maternelle : Saint Joseph 3 écoles publiques primaires : Mandella, Moreau, Herriot 1 école privée primaire : Saint Joseph

<p><b>Mo3</b></p>	<p>FONCTIONNEMENT URBAIN I – Equipements et services 6. Equipements sportifs (page 109)</p>	<p>1 terrain de golf Footgolf à Morangis ;</p>	<p>Le terrain de golf a été remplacé par un Footgolf depuis plusieurs années</p>
<p><b>Mo4</b></p>	<p>FONCTIONNEMENT URBAIN V Stationnement et desserte logistique 1 Capacité en stationnement en parking public (page 151)  2 Capacité de stationnement en voirie (Page 152)</p>	<p>Morangis compte 14 parkings publics comptabilisant au total 506 places de stationnement dont 13 places PMR et 6 places avec recharges électriques</p> <p style="text-align: center;">               Annexe avis PLUi              Capacité de stationnement         </p> <p>Voir liste ci-jointe en annexe</p>	<p>Indication à compléter</p>

## 1.2 Diagnostic socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge-barré</b>	Justification de la modification
<b>Mo5</b>	B – LOGEMENTS II – EQUILIBRE SOCIAL DE L’HABITAT 1. Caractéristique du parc social (page 84)	<p data-bbox="627 446 1120 478"><b>Nombre de logements sociaux en 2019</b></p>  <p data-bbox="616 909 884 941">885 LLS au lieu de 737</p>	<p data-bbox="1601 438 2038 646">Morangis comptabilisait 885 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (Chiffre transmis par le service habitat et renouvellement urbain de la préfecture de l’Essonne le 6 mars 2020)</p> <p data-bbox="1601 694 2038 901">Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le service habitat et renouvellement urbain de la préfecture de l’Essonne totalisait à Morangis 1.185 LLS, soit un taux de 21,4% et au 1<sup>er</sup> janvier 2024 1.284 LLS.</p>

## 1.3 Diagnostic santé

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge-barré</b>	Justification de la modification

## 1.4 État initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification
<b>Mo6</b>	A-PAYSAGES URBAINS ET NATURE EN VILLE 2.2.6 Le plateau de Paray (page 14)	Tissu pavillonnaire de <del>Morangis Savigny sur Orge</del> 	L'indication en bas à droite sur la photo d'illustration est erronée. Il s'agit du tissu pavillonnaire de Savigny sur Orge (limite de Morangis)
<b>Mo7</b>	5.2 Des paysages agricoles historiques actuellement en déclin (page 45)	140 hectares de cultures <del>maraichères céréalières</del> (notamment de <del>Miscanthus</del> ) de la commune de Morangis	A ce jour, la culture maraichère ne concerne qu'une surface d'environ 1 ha sur le site de l'OAP « Cueillette urbaine ».

## 1.5 Atlas communaux

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge-barré</b>	Justification de la modification
<b>Mo8</b>	FORMES URBAINES ET DENSITÉS BÂTIES La hauteur du bâti (page 184)	<p>Des hauteurs de bâti relativement uniformes et basses. Seule la zone <del>commerciale</del> semble plus haute que la normale de la commune.</p> <p>Des hauteurs de bâti relativement uniformes et basses. Seule la zone <b>d'activité</b> semble plus haute que la normale de la commune.</p>	Il n'existe pas de zone commerciale proprement dite à Morangis. Il existe quelques pôles commerciaux. Les hauteurs de la zone d'activité économique sont en moyenne plus importante.
<b>Mo9</b>	FORMES URBAINES ET DENSITÉS BÂTIES La densité d'occupation des sols (équivalent COS) (page 185)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les densités les plus élevées se concentrent dans la zone <del>commerciale</del> et les équipements de la commune</li> <li>Tout le reste montre une uniformité</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les densités les plus élevées se concentrent dans la zone <b>d'activité</b> et les équipements de la commune</li> <li>Tout le reste montre une uniformité</li> </ul>	Il n'existe pas de zone commerciale proprement dite à Morangis.

## 1.6 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification

## 1.7 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Numéro de la remarque	Orientations concernées	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification

## 3.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
Mo10	Annexe : Atlas des déclinaisons de l'OAP à l'échelle communale (page 38)		<p>Le symbole « Espaces de nature à créer ou à restaurer » situé au sud du territoire est à décaler plus au Nord de la zone Agricole et les identifications des parcs urbains ouverts au public sont à supprimer</p>	

Mo11	Annexe : Atlas des déclinaisons de l'OAP à l'échelle communale (page 38)			<p>Le périmètre de l'Espace agricole à préserver est à mettre en cohérence avec le plan de zonage</p> 
------	--	--	--	---

### 3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe

## 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge</b> <b>rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
Mo12	II.DISPOSITIONS COMMUNES ECRITES EN ZONE URBAINE 2.CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 2.Volumétrie et implantation des constructions Règle relative aux constructions annexes /abris légers (page 18)	<del>Nombre maximal de construction annexe par unité foncière :</del> <del>Une seule construction annexe est autorisée par unité foncière.</del>	La limitation à une seule annexe par unité foncière est trop restrictive pour nos zones pavillonnaires. Elle oblige à choisir entre un garage, un abri de jardin, un local technique pour la piscine.... Cette disposition doit être supprimée. Le nombre d'annexe est de fait limité par l'application des dispositions réglementant les emprises et les obligations d'espaces verts.	
Mo13	Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> (page 19)	L'extension réalisée dans la distance de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut <b>par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée.</b>	Il est important de préciser le niveau à partir duquel se fait le calcul de la hauteur. Cette précision permettra également les extensions des constructions comportant un sous-sol semi-enterré.	

Mo14	Aspects extérieurs des constructions 1.4.1. Typologies de toitures autorisées (page 24)	Les toitures comprenant des combles « à la Mansart », selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée. Les toitures en pente de type Mansart doivent s'inscrire dans un demi-arc de cercle comprenant un rayon de 4m à compter du nu de la façade et respecter une pente de 10% minimum pour le terrasson. Voir schéma ci-après*.	*Il manque le schéma annoncé	
Mo15	<b>a. Volumétrie et implantation des constructions</b> Implantation spécifique identifié sur le document graphique (page 59)	<b>Morangis :</b> <b>Mo1 :</b> Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées strictement à l'intérieur de ces polygones. <b>La règle de l'implantation par rapport à l'alignement devra être strictement respectée.</b>	Dans ces polygones, les règles d'implantation par rapport à l'alignement de la zone concernée doivent être respectés.	

## 4.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification
Mo16	Emprise au sol (page 22)	<b>Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>les ornements tels que les éléments de modénature, les auvents et les marquises,</li> <li>les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,</li> <li>les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,</li> <li><b>les rampes d'accès au sous-sol,</b></li> <li><b>les piscines enterrées non couvertes dont la margelle ne dépasse pas 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux,</b></li> </ul>	Les rampes d'accès au sous-sol ainsi que les piscines enterrées non couvertes ne sont pas des constructions en élévation et ne dépassent pas une hauteur de 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux. Les dispositions réglementaires relatives aux espaces végétalisés sont suffisantes pour préserver la

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,</li> <li>• les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,</li> <li>• les sous-sols intégralement enterrés,</li> <li>• les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 2 m<sup>2</sup>,</li> <li>• les balcons jusqu'à 1,80 mètre de largeur mesurée depuis le nu de la façade,</li> <li>• les terrasses en élévation de plus de 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux et contiguës à la construction principale jusqu'à 1,80 mètre de largeur mesurée au nu de la façade.</li> </ul>	<p>perméabilité du sol. En effet la surface des rampes d'accès au sous-sol et les piscines est décomptée des espaces verts de pleine terre.</p> <p>Prendre en compte leur surface dans l'emprise empêcherait toute nouvelle construction dans les zones pavillonnaires où les superficies de terrain sont faibles.</p>
--	--	---	--

### 4.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge-barré</b>	Justification de la modification

## 4.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indice concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge</b> <b>rouge-barré</b>	Justification de la modification
Mo17	ZONE UM ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM INDICE M (page 137)	<p><del>45 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.</del></p> <p>Tout projet doit respecter :</p> <p>Soit les dispositions cumulables suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,</li> <li>- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.</li> </ul> <p>Soit :</p> <p>35 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.</p>	<p>La Ville de Morangis souhaite laisser la possibilité de choisir entre des espaces de PT cumulables avec des espaces en coefficient biotope, soit uniquement de la pleine terre.</p> <p>Les espaces pleine terre doivent être limité à 35 % minimum.</p>
Mo18	ZONE UR ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM INDICE M (page 185)	<p><del>45 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.</del></p> <p>Tout projet doit respecter :</p> <p>Soit les dispositions cumulables suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,</li> </ul>	<p>La Ville de Morangis souhaite laisser la possibilité de choisir entre des espaces de PT cumulables avec des espaces en coefficient biotope, soit uniquement de la pleine terre.</p> <p>Les espaces pleine terre doivent être limité à 35 % minimum.</p>

		<p>- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.</p> <p>Soit :</p> <p>35 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.</p>	
Mo19	ZONE UH EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS INDICE M2 (page 237)	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Pour les opérations de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération et non pas à l'échelon de chacun des « lots » susceptibles de résulter desdites divisions.</p>	Dans certains secteurs des zones UH, notamment ceux correspondant aux maisons de ville, l'emprise au sol est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette.
Mo20	ZONE UH ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT BIOTOPE (page 243)	<p>40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.</p> <p>Pour les opérations de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la surface minimum des espaces verts est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération et non pas à l'échelon de chacun des « lots » susceptibles de résulter desdites divisions.</p>	Dans certains secteurs des zones UH, notamment ceux correspondant aux maisons de ville, la superficie minimum des espaces verts est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette.
Mo21	ZONE UI ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM	<p>Tout projet doit respecter :</p> <p>Soit les dispositions cumulables suivantes :</p> <p>- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,</p>	La Ville de Morangis souhaite laisser la possibilité de choisir entre des espaces de PT cumulables avec des espaces en coefficient biotope, soit uniquement de la pleine terre.

	INDICE M (page 286)	<p>- <del>15 %</del> 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.</p> <p>Soit 15 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.</p>	
Mo22	ZONE UE ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM INDICE M (page 326)	<p><del>Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :</del></p> <p>10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre</p> <p><del>15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.</del></p>	<p>En zone d'équipement, le PLU en vigueur ne réglemente pas les espaces verts.</p> <p>Imposer 10 % minimum de PT permettra d'améliorer la perméabilité des sols dans ces zones sans toutefois être un frein à l'extension des constructions existantes.</p>
Mo23	ZONE N ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM INDICE M (page 354)	<p>Tout projet doit respecter :</p> <p>Soit les dispositions cumulables suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 81 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,</li> <li>- 9 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.</li> </ul> <p>Soit 90 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.</p>	<p>La Ville de Morangis souhaite laisser la possibilité de choisir entre des espaces de PT cumulables avec des espaces en coefficient biotope, soit uniquement de la pleine terre.</p>
M024	ZONE N ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM INDICE M1 (page 354)	<p><del>60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.</del></p> <p>Tout projet doit respecter :</p> <p>Soit les dispositions cumulables suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,</li> </ul>	<p>La Ville de Morangis souhaite laisser la possibilité de choisir entre des espaces de PT cumulables avec des espaces en coefficient biotope, soit uniquement de la pleine terre.</p> <p>L'indice M1 concerne en zone N les équipements sportifs. La possibilité de coefficient biotope y a tout son sens.</p>

		<p>- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.</p> <p>Soit 80 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.</p>	
Mo25	<p>ZONE A ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM INDICE M (page 376)</p>	<p>Tout projet doit respecter :</p> <p>Soit les dispositions cumulables suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,</li> <li>- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.</li> </ul> <p>Soit 80 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.</p> <p>Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La protection des plantations et des sols naturels perméables existants sera assurée au maximum.</p>	<p>La Ville de Morangis souhaite laisser la possibilité de choisir entre des espaces de PT cumulables avec des espaces en coefficient biotope, soit uniquement de la pleine terre.</p>

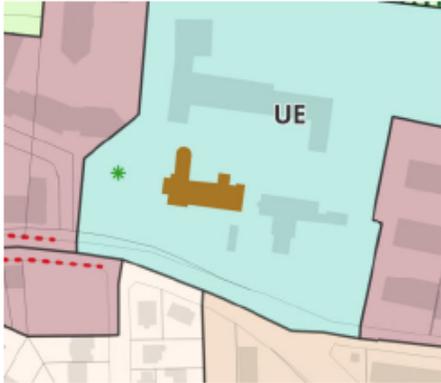
## 4.5 Règlement de la zone UP

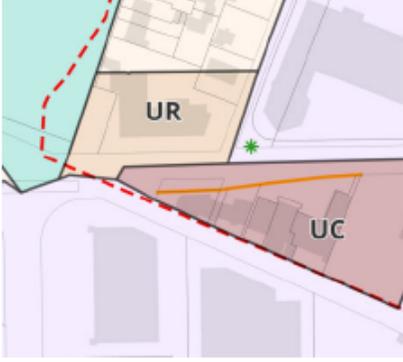
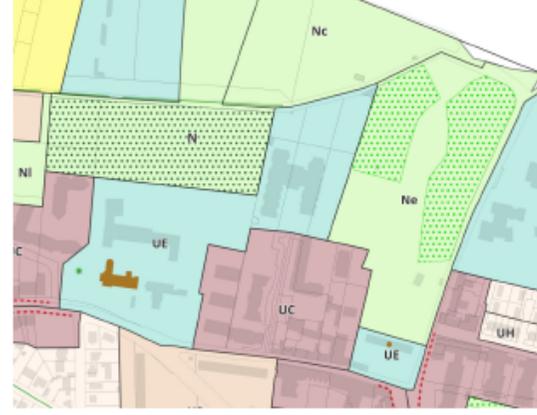
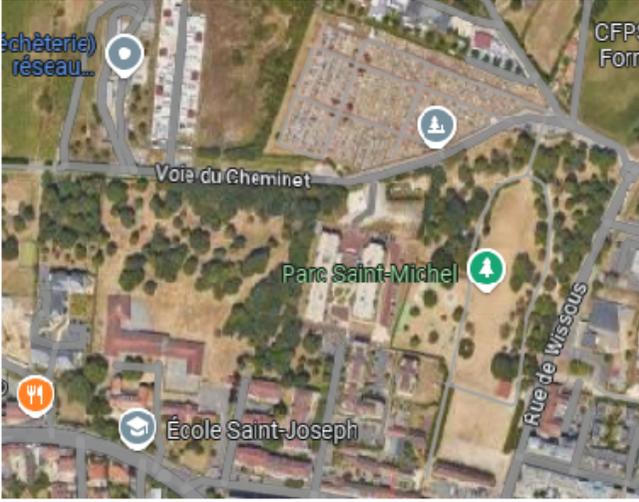
Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

## 4.6.1 Patrimoine bâti

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification

## 4.6.2 Patrimoine naturel

Numéro de la remarque	Article/dispositif concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge-barré</b>	Justification de la modification
Mo26	Arbre remarquable identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	<p>Cèdre rue des Cèdres</p>   <p>Cèdre avenue Charles de Gaulle</p>	<p>Les arbres remarquables identifiés dans le plan de zonage prescriptions Morangis Nord ne figurent pas dans le document.</p> <p>Mettre en cohérence avec le plan de zonage Nord de Morangis.</p>

		 	
Mo27	Espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme	<p>Espaces verts paysagers à protéger du parc Saint Michel et de l'Ecole Saint Joseph</p>   <p>Autres Espaces verts paysager à protéger</p>	Les espaces boisés classés identifiés au PLU en vigueur sont identifiés dans le plan de zonage prescriptions Morangis Nord en <u>espaces verts paysagers à protéger</u> . Mais ils ne figurent pas dans le document 4.6.2. ainsi que tous les autres espaces verts

			paysagers à protéger (Liste des cœurs d'îlots remise à l'EPT ultérieurement) Mettre en cohérence
--	--	--	--

### 4.6.3 Plans d'alignement

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification

### 4.6.4 Emplacements réservés

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification

### 5.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
Mo28	5.1 Plans de zonage sud	<p>Erreur matérielle secteur « Les Petits Gravier » Rectifier la limite des zones N et UH comme suit :</p> <p><b>ZONE N :</b> Parcelles I 462 en partie, I 469, I 470,</p> <p><b>ZONE UH :</b> Parcelles I 462 en partie, I 471, I 472, I 473, I 502, I 503, H 1172, H 3, H 1267, H 1268, H 1270, H 1272, H 1277, H 1278, H 1279, H 1280</p>	La limite de la zone N doit suivre la limite sud des parcelles I 471 et I 472	 Les petits graviers.pdf

		ER n° 11 : en zone UH, Parcelles I 911, H 14, H 15 10 mètres de largeur sur les parcelles : I 462, I 473,		
--	--	---	--	--

## 5.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe

## 5.3 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe

## 5.4 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe

## 6.1 Servitudes d'utilité publique

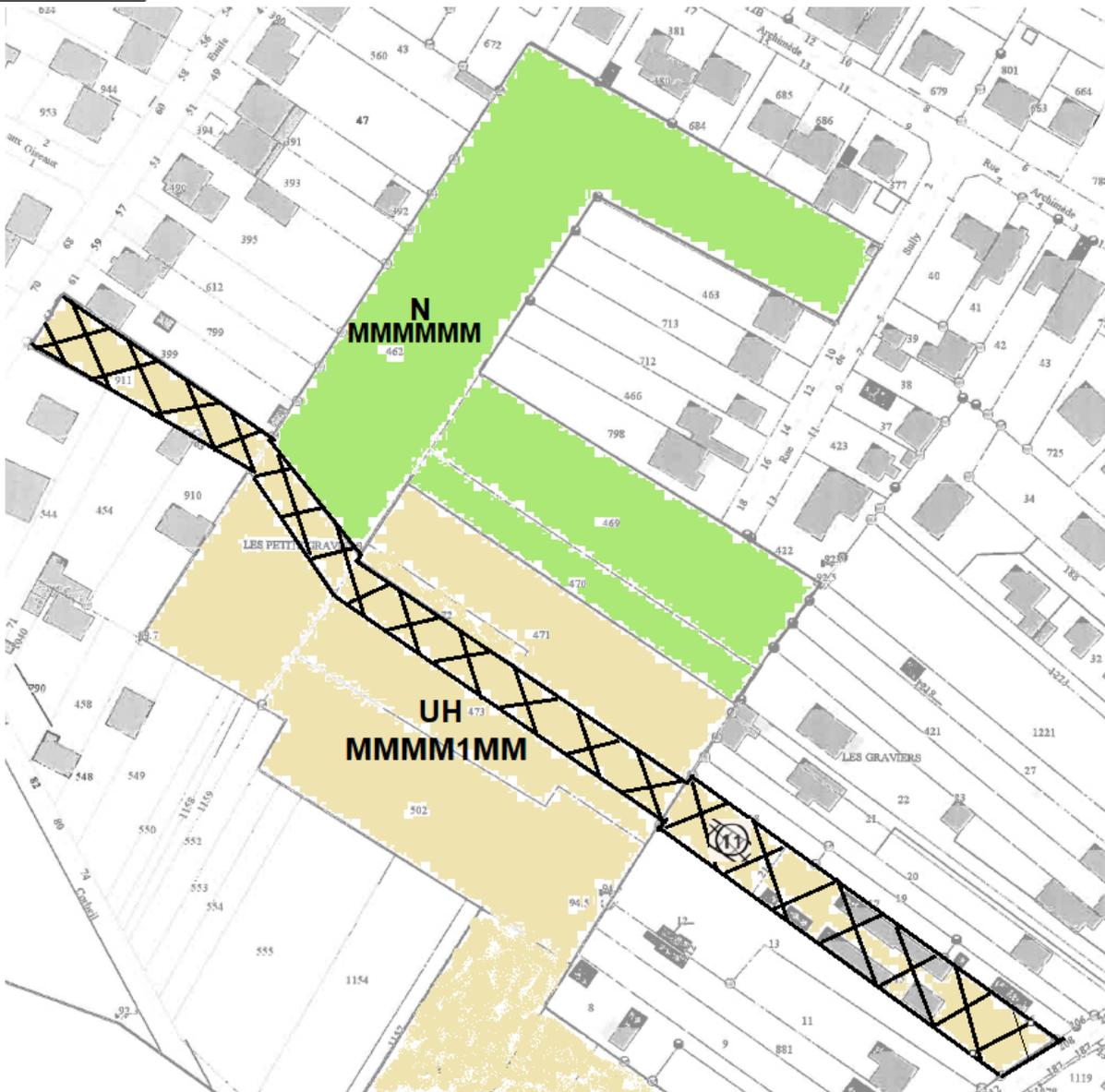
Numéro de la remarque	Servitude concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
Mo29	6.1.1 Plan des servitudes relatives à la conservation du patrimoine à Morangis	<p>Deux périmètres des abords figurent sur le plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le parc de Sillery à Epinay sur Orge</li> <li>- Le Château, l'Eglise Saint Etienne et les 3 portes cochères à Chilly Mazarin</li> </ul> <p>Vérifier que ces périmètres concernent la Commune de Morangis et ont un réel impact sur le territoire communal</p>	<p>Ces périmètres n'ont jamais été portés à la connaissance de la Ville. Ils n'apparaissent sur aucune version du PLU de Morangis, même les plus anciennes, ni sur l'ancien POS. Y-a-il une Co visibilité ? Quel est l'impact sur le territoire ?</p> <p>Le Château, l'Eglise Saint Etienne et les 3 portes cochères à Chilly Mazarin sont situés à une distance de plus de 500 m de la limite de Morangis.</p> <p>Les seuls périmètres connus relatifs à la conservation du patrimoine sont ceux des deux regards Louis XIV situés sur la Commune de Chilly-Mazarin, sans Co visibilité. Ils ont été supprimés il y a plus de 10 ans.</p>	

## 6.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe

## 6.3 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernées	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe



**ZONE N :**

Parcelles I 462 en partie, I 469, I 470,

**ZONE UH :**

Parcelles I 462 en partie, I 471, I 472, I 473, I 502, I 503, H 1172, H 3, H 1267, H 1268, H 1270, H 1272, H 1277, H 1278, H 1279, H 1280

ER n° 11 : en zone UH,

Parcelles I 911, H 14, H 15

10 mètres de largeur sur les parcelles : I 462, I 473,